



Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015

INHALT

VERWALTUNGSORGANE	5
JAHRESABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2015	6
Bilanz	6
Gewinn- und Verlustrechnung 2014/2015	8
Anhang des Jahresabschlusses 2014/2015 einschließlich Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel	9
LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2014/2015	20
1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS	20
Märkische Scholle eG in Zahlen	20
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	21
Wohnungsbewirtschaftung	22
Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit	23
Vermietung/Leerstand/Fluktuation	25
Umsatz	26
Personalbereich	28
Sozialbericht	28
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	30
Ertragslage	30
Vermögens- und Finanzlage	33
3. CHANCEN UND RISIKEN DER GESCHÄFTSENTWICKLUNG	36
4. NACHTRAGSBERICHT	37
5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	37
6. PROGNOSEBERICHT	37
Voraussichtliche Entwicklung	37
BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/2015	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
Marina Tkotz	Kaufm. Angestellte
Günter Täubler	Bankkaufmann
Christine Zühlke	Industriekauffrau
Sebastian Zutz	Diplom-Betriebswirt

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2015

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A) ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	177.721,73	177.721,73	215.454,80
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.493.300,94		41.047.296,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	724.781,70		749.774,17
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148.750,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	396.206,82		336.906,11
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	411.886,22		387.555,03
6. Anlagen im Bau	8.040.964,98		4.643.571,94
7. Bauvorbereitungskosten	1.337.939,25		1.684.686,17
8. Geleistete Anzahlungen	15.645,00	60.569.474,91	15.100,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	15.339,00	15.339,00	15.339,00
B) UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	4.789.257,06		4.746.142,26
2. Andere Vorräte	778,06		371,25
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.790.035,12	6.145,00
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	101.803,50		148.170,65
2. Sonstige Vermögensgegenstände	379.650,05	481.453,55	460.838,96
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: Euro 1.297,89 (Vorjahr: Euro 1.296,93)		6.236.874,98	7.793.863,02
C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		28.519,74	34.413,81
BILANZSUMME		72.299.419,03	62.434.378,32

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A) EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	109.410,00		115.710,00
2. der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 1.377,32 (Vorjahr: Euro 1.818,32)	3.258.032,68		3.216.316,68
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	840,00	3.368.282,68	0,00
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	887.965,42		887.965,42
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715.808,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	18.227.073,68	19.830.847,73	15.020.262,19
III. BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	0,00		11.711,35
Jahresüberschuss	3.336.811,49		1.393.470,21
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	3.206.811,49	130.000,00	1.405.181,56
EIGENKAPITAL INSGESAMT:		23.329.130,41	19.956.062,92
B) RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.830.282,00		2.649.548,00
2. Sonstige Rückstellungen	193.319,85	3.023.601,85	234.939,68
C) VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.105.319,48		30.792.617,48
2. Erhaltene Anzahlungen	5.516.945,58		5.570.238,92
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.364,33		67.643,23
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.118.693,44		3.041.470,77
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Euro 37.014,74 (Vorjahr: Euro 23.703,66) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 1.924,00 (Vorjahr: Euro 1.502,00)	130.363,94	45.946.686,77	121.857,32
BILANZSUMME		72.299.419,03	62.434.378,32

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2014 BIS 30. SEPTEMBER 2015

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.166.221,47		17.233.102,61
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.159,43	17.189.380,90	21.229,30
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		43.114,80	-314.893,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		588.439,01	537.401,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		165.243,41	178.383,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.637.695,39		9.438.591,07
b) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	1.520,56	7.639.215,95	1.212,20
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.758.350,33		1.682.868,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: Euro 113.009,47 (Vorjahr: Euro 189.959,24)	457.294,08	2.215.644,41	527.454,29
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.813.651,26	2.014.202,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.007.256,06	914.867,97
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	468,00		468,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62.586,22	63.054,22	104.494,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Abzinsung von Rückstellungen: Euro 298.936,70 (Vorjahr: Euro 126.337,18)		1.309.645,28	1.062.605,75
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		4.063.819,38	2.118.383,25
12. Sonstige Steuern		727.007,89	724.913,04
13. JAHRESÜBERSCHUSS		3.336.811,49	1.393.470,21
14. Gewinnvortrag		0,00	11.711,35
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		3.206.811,49	1.405.181,56
16. BILANZGEWINN		130.000,00	0,00

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014/2015

A) ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 30.09.2015 ist unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009.

B) ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen und den Sachanlagen werden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zugrunde gelegt, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die unter **Immaterielle Vermögensgegenstände** ausgewiesenen entgeltlich erworbenen EDV-Programme werden mit 33,33 % 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 7–33,33 %.

Wirtschaftsgüter und Computer-Programme, deren Anschaffungskosten einen Betrag von 410,- Euro nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung zu 100 % abgeschrieben.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Vorhandenen Ausfallrisiken wurde mit Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Zur Erfüllung der Verpflichtungen aus einer Altersteilzeitvereinbarung wurde eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen. Zum 30.09.2015 erfolgte eine Verrechnung von Forderungen aus dieser Versicherung mit den entsprechenden Rückstellungsbeträgen.

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 abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

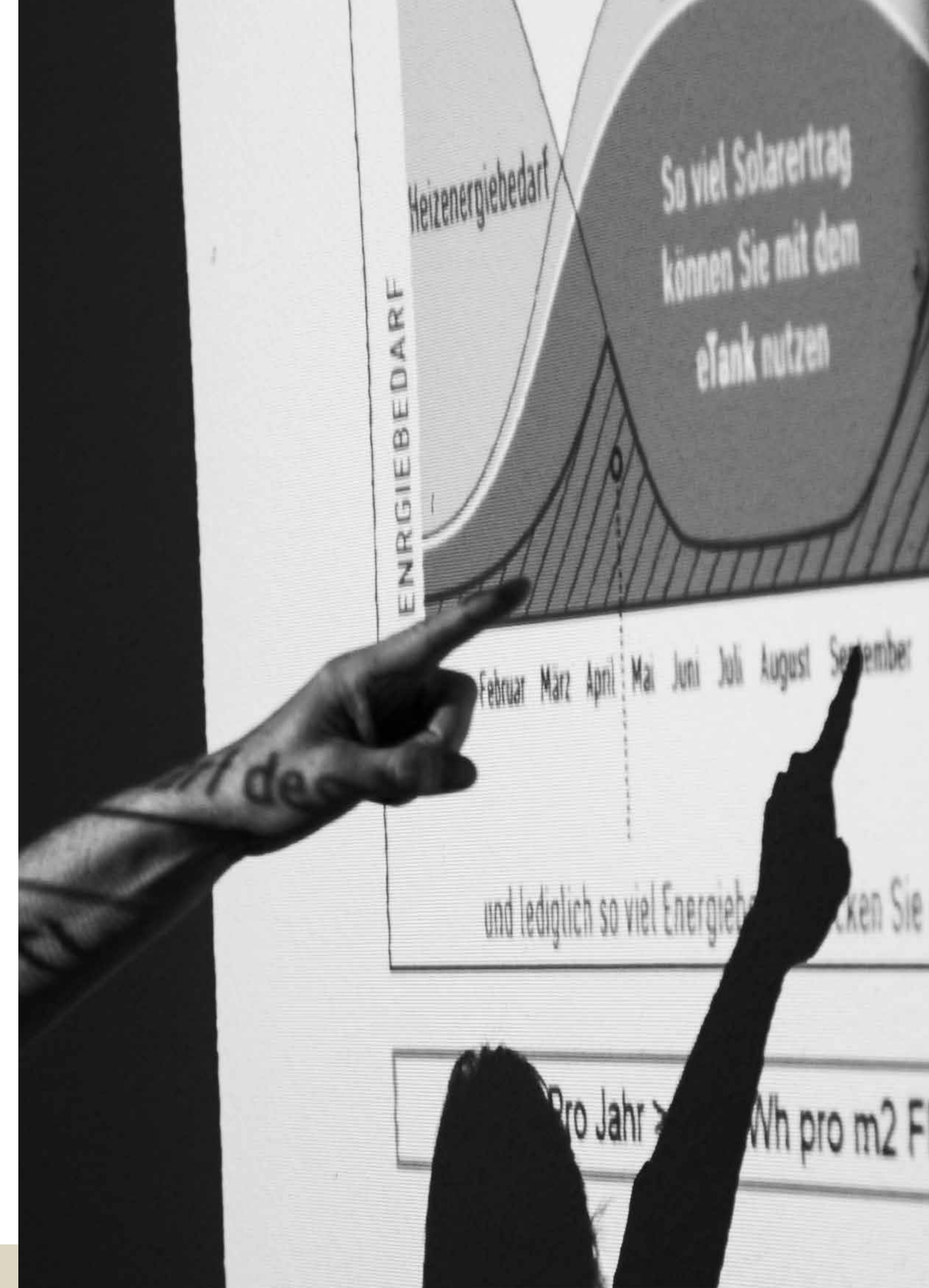
Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Berechnungsgrundlagen:

Gehaltstrend:	2,1 % p. a.
Rententrend:	2,1 % p. a.
Fluktuation:	keine
Zinssatz:	4,73 % zum 01.10.2014 4,12 % zum 30.09.2015

Sonstige Rückstellungen

Der Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit per 30.09.2015 liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde (Gehaltssteigerung 2,1 % p. a., durchschnittliche Restlaufzeit 1 Jahr, Zinssatz 2,29 %).

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



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014/2015

C) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					
	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten
	01.10.2014 EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	30.09.2015 EURO
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	307.220,18	22.809,08	19.179,87	0,00	0,00	310.849,39
SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.859.651,58	0,00	128.569,51	10.073.318,93	0,00	100.804.401,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.249.567,51	0,00	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	0,00	849.339,03
Technische Anlagen und Maschinen	533.689,70	0,00	0,00	85.213,91	0,00	618.903,61
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.061.266,63	171.816,49	71.482,47	0,00	0,00	1.161.600,65
Anlagen im Bau	4.643.571,94	12.710.706,67		-9.313.313,63	0,00	8.040.964,98
Bauvorbereitungskosten	1.684.686,17	489.144,65	0,00	-835.891,57	0,00	1.337.939,25
geleistete Anzahlungen	15.100,00	11.227,64	1.355,00	-9.327,64	0,00	15.645,00
	100.896.872,56	13.382.895,45	201.406,98	0,00	0,00	114.078.361,03
FINANZANLAGEN						
Andere Finanzanlagen	15.339,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
	15.339,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	101.219.431,74	13.405.704,53	220.586,85	0,00	0,00	114.404.549,42

Kummulierte Abschreibungen	Abschreibungen			Buchwerte	
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kummulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.10.2014 EURO	EURO	30.09.2015 EURO	30.09.2015 EURO	30.09.2014 EURO
91.765,38	60.542,15	19.179,87	133.127,66	177.721,73	215.454,80
49.812.355,43	1.558.199,94	59.455,31	51.311.100,06	49.493.300,94	41.047.296,15
499.793,34	24.992,47	0,00	524.785,81	724.781,70	749.774,17
700.589,03	0,00	0,00	700.589,03	148.750,00	148.750,00
196.783,59	25.913,20	0,00	222.696,79	396.206,82	336.906,11
673.711,60	144.003,50	68.000,67	749.714,43	411.886,22	387.555,03
0,00	0,00	0,00	0,00	8.040.964,98	4.643.571,94
0,00	0,00	0,00	0,00	1.337.939,25	1.684.686,17
0,00	0,00	0,00	0,00	15.645,00	15.100,00
51.883.232,99	1.753.109,11	127.455,98	53.508.886,12	60.569.474,91	49.013.639,57
0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00	15.339,00
0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00	15.339,00
51.974.998,37	1.813.651,26	146.635,85	53.642.013,78	60.762.535,64	49.244.433,37

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014/2015

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 30.09.2014 Euro	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres Euro	Entnahme für das Geschäftsjahr Euro	Bestand am 30.09.2015 Euro
Gesetzliche Rücklage	887.965,42	0,00	0,00	887.965,42
Bauerneuerungsrücklage	715.808,63	0,00	0,00	715.808,63
Andere Ergebnismrücklagen	15.020.262,19	3.206.811,49	0,00	18.227.073,68
GESAMTBETRAG DER RÜCKLAGEN	16.624.036,24	3.206.811,49	0,00	19.830.847,73

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

Für vom Mieter bereits abgeleitene

Renovierungsleistungen: 50,6 Tsd. Euro.

Die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus einer Altersteilzeitvereinbarung gebildete Rückstellung in Höhe von 12,7 Tsd. Euro wurde mit dem Wertguthaben aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 8,8 Tsd. Euro verrechnet. Dies führt im Ergebnis zu einem Rückstellungsbetrag in Höhe von 3,9 Tsd. Euro.

6. Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem noch nicht ausgezahlte Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden in Höhe von 28,6 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	37.105.319,48 (30.792.617,48)	3.439.976,56 (3.333.296,19)	10.756.516,47 (10.272.251,63)	22.908.826,45 (17.187.069,66)	37.105.319,48 (30.792.617,48)	GPR x)
Erhaltene Anzahlungen	5.516.945,58 (5.570.238,92)	5.516.945,58 (5.570.238,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.364,33 (67.643,23)	75.364,33 (67.643,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.118.693,44 (3.041.470,77)	2.891.485,99 (2.715.408,05)	227.207,45 (307.426,61)	0,00 (18.636,11)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	130.363,94 (121.857,32)	130.363,94 (121.857,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	45.946.686,77 (39.593.827,72)	12.054.136,40 (11.808.443,71)	10.983.723,92 (10.579.678,24)	22.908.826,45 (17.205.705,77)	37.105.319,48 (30.792.617,48)	

x) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014/2015

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von 79,7 Tsd. Euro enthalten. Es handelt sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

D) SONSTIGE ANGABEN

1. Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich	15	4
Mietertreffs	0	1
Sozialarbeit	3	1
Mitarbeiter im technischen Bereich	7	0
Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	7	7
Auszubildende	2	0
	34	13

2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Verbleibende Mitglieder Anzahl	Geschäfts- guthaben Tsd. Euro
STAND AM 30.09.2014	5.111	3.216,3
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	217	180,1
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	217	138,4
STAND AM 30.09.2015	5.111	3.258,0

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 41,7 Tsd. Euro auf 3.258,0 Tsd. Euro erhöht.

3. Zuständiger Prüfungsverband

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

4. Mitglieder des Vorstandes

Margit Piatyszek-Lössl

Diplom-Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI)

Jochen Icken

Diplom-Ingenieur und Architekt (FH)

5. 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

Marina Tkotz

Kaufm. Angestellte

Günter Täubler

Bankkaufmann

Christine Zühlke

Industriekauffrau

Sebastian Zutz

Diplom-Betriebswirt

Berlin, den 11.01.2016

Märkische Scholle

Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken

Ergebnisverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem nach Einstellung in die Ergebnisrücklage verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 130.000,00 Euro eine 4-prozentige Dividende an die Mitglieder auszuschütten.





1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Märkische Scholle in Zahlen

	2014/2015 Anzahl	2013/2014 Anzahl	2012/2013 Anzahl
Mitglieder	5.111	5.111	5.171
Wohnungen	3.559	3.542	3.542
Garagen	171	189	189
Tiefgaragen	17	17	17
Stellplätze	311	311	258
Rollator-/Rollstuhlboxen	28	26	18
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	48	49	49

	2014/2015 TSD Euro	2013/2014 TSD Euro	2012/2013 TSD Euro
Anlagevermögen	60.762,5	49.244,4	43.485,1
Bilanzielles Eigenkapital	23.329,1	19.956,1	18.713,5
Langfristiges Fremdkapital	37.105,3	30.792,6	24.599,3
Bilanzsumme	72.299,4	62.434,4	53.186,4
Umsatzerlöse	17.189,4	17.254,3	16.986,7
Jahresergebnis	3.336,8	1.393,5	3.023,1

	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche	5,23 €	5,08 €	4,89 €
Zinsaufwand/Mieteinnahmen	8,23 %	7,79 %	7,80 %
Kapitaldienst/Mieteinnahmen	33,09 %	30,88 %	29,38 %
Fluktuationsquote	6,83 %	6,41 %	6,01 %
Leerstandsquote	3,74 %	2,82 %	1,24 %
Eigenkapitalquote (lt. Vermögenslage)	34,40 %	34,40 %	38,65 %

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Umfeld der bundesdeutschen Wirtschaft präsentiert sich im Kontext zur weltweiten Finanzlage als ausgesprochen heterogen. Bedingt durch den Umstand, dass große Wirtschaftsnationen wie die USA und Großbritannien ihre Wachstumschwäche überwunden haben und sich mittlerweile wieder auf Expansionskurs befinden, kommen aus dieser Richtung vermehrt positive Impulse.

Anders als bisher entwickelt sich die Konjunktur auf dem asiatischen Markt – insbesondere in China – schleppender und zeigt eine bremsende Wirkung auf die hiesige Wirtschaft. Vormals zweistellige Wachstumsraten des chinesischen Bruttoinlandsproduktes (BIP) sind vorerst nicht mehr erkennbar.

Insgesamt hat sich das Expansionstempo der Weltwirtschaft nach ersten Berechnungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2014 auf einen Zuwachs von 2,7 Prozent verringert. In den beiden Jahren zuvor betrug das weltweite Wirtschaftswachstum noch 3,4 Prozent.

Im Euroraum hat die Konjunktur 2014/2015 nur zögerlich Fahrt aufgenommen, wenngleich eine leichte Erholung feststellbar ist. Dies zeigt sich an einer Steigerung des BIP in 2014 um 0,8 Prozent. Im Jahr 2013 waren dies lediglich 0,5 Prozent. Erfreulich ist, dass auch die Krisenstaaten Griechenland, Irland, Portugal und Spanien nach einer langjährigen Rezession nunmehr auf Wachstumskurs zu sein scheinen. Hingegen sind die Stagnation in Frankreich sowie eine andauernde Rezession in Italien, Finnland und Zypern durchaus besorgniserregend.

Deutsche Konjunktur gewinnt zum Jahresende 2014 allmählich an Schwung

Das Wirtschaftsjahr in Deutschland war von einem konjunkturellen Auf und Ab gekennzeichnet. Präsentierte sich der Jahresanfang noch recht dynamisch, zeigte das Sommerhalbjahr 2014 bereits deutlich spürbare Abschwungtendenzen in der

Konjunktur. Einer halbjährigen Stagnationsphase – im zweiten Quartal war die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal sogar leicht gesunken – waren zum Abschluss des Jahres wieder deutliche konjunkturelle Erholungstendenzen erkennbar. Letztere zeigte ihre Wirkung in einem kräftigen Plus des privaten Konsums. Ein Anstieg der Arbeitseinkommen sorgte bei gleichzeitigem Verfall der Ölpreise für einen geringen Preisauftrieb und somit zusätzlich für eine erhöhte Kaufkraft der Verbraucher in Privathaushalten.

Wohnungsbauinvestitionen im fünften Wachstumsjahr erneut deutlich gestiegen

Bezogen auf den Wohnungsbau zeigten sich die Jahre 2014/2015 ausgesprochen dynamisch. Rund 174 Milliarden Euro flossen in 2014 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Dies ist ein Zuwachs von 3,7 Prozent gegenüber 2013. Die mittlerweile im fünften Jahr in Folge steigenden Ausgaben für den Wohnungsbau profitieren aktuell von einem in der Historie einzigartig niedrigen Zinsniveau und der oben beschriebenen günstigen Arbeitsmarktlage. Zudem bleibt die Rendite alternativer Kapitalanlagen unattraktiv. Die Konsequenz daraus ist, dass die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter anhält. Trotz dieser guten Rahmenbedingungen deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnungsbauzyklus seinen Höhepunkt bereits überschritten haben könnte und sich der jahrelange Trend nach oben deutlich abflacht. Ein Indiz dafür ist vor allen Dingen die rückläufige Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser seit Ende 2013.

Insgesamt dürfte sich die Zunahme der Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2015 etwas zurückhaltender entwickeln. Nach Einschätzung von Wirtschaftsexperten ist hier ein Wachstum zwischen 1,4 bis 2,2 Prozent wahrscheinlich.



Wohnungsbewirtschaftung

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner 3.559 Wohnungen. Insgesamt stellen sich die Bestandszahlen per 30. September 2015 wie folgt dar:

3.559	Wohnungen
171	Garagen
17	Tiefgaragenplätze
9	Gästearmaturen
8	Zentralwaschanlagen
1	Gemeinschaftshaus
1	Bürogebäude

Durch den Einbau bzw. die Übernahme von Gasetagenheizungen in Tempelhof hat sich die Anzahl der Wohnungen mit mietereigener Heizung entsprechend verringert. Durch den Ausbau von Dachgeschossen in Lichterfelde ergab sich gegenüber dem Vorjahr ein Zugang von 17 Dachgeschosswohnungen.

BEZIRK	INSGESAMT	davon öffentlich geförderte Wohnungen	
		mit Zentralheizung	nicht preisgebundene Wohnungen mit Zentral- bzw. Gasetagenheizung
Wohnungen		Wohnungen	Wohnungen
Mariendorf	265		262
Tempelhof	791	40	684
Lichterfelde	853		853
Reinickendorf	800	37	763
Schmargendorf	172	10	162
Schöneberg	100		97
Wittenau	164	12	138
Halensee	116	14	102
Wilmsdorf	298		298
INSGESAMT	3.559	113	3.359

Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit

Als genossenschaftliches Unternehmen der Immobilienwirtschaft handeln wir zum Wohle unserer Mitglieder im Sinne einer wirtschaftlichen Solidargemeinschaft. Wir wollen eine dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Zum Vorteil unserer Mitglieder investierten wir auch 2014/2015 in den Bestand und dessen Weiterentwicklung.

Seit 97 Jahren steht unsere Genossenschaft für die Erhaltung und Schaffung von Wohn- und Lebensqualität im Mietwohnungsbau. Wir haben bereits viel erreicht. Für manche Gebäude lässt sich jedoch vor dem technischen und betriebswirtschaftlichen Hintergrund kaum ein moderner Wohnungsstandard herstellen. Aus diesem Grund werden wir auch in den kommenden Jahren Neubaumaßnahmen auf den Weg bringen.

Beispielhaft für unser Vorgehen ist unsere größte Wohnanlage in Lichterfelde. Wobei hier die Energieeinsparung und Schaffung von neuem Wohnraum in einem sozialverträglichen Umfeld im Vordergrund stehen. In der Schwelmer Straße wurden bereits acht Häuser in einen zeitgemäßen Zustand versetzt und die Dachgeschosse ausgebaut, um auch teilweise Familien die Möglichkeit des Wohnens in unserer Genossenschaft zu bieten. Aber auch 34 barrierearme Neubauwohnungen werden wir unseren Mitgliedern ab Mitte des Jahres 2016 anbieten können.

Für einige Häuser jedoch bieten nur Abriss und Neubau eine zukunftssichere Lösung, um attraktiven und energetisch hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Unsere Planung setzt auf eine behutsame Neugestaltung über einen Zeitraum von 10 bis 14 Jahren gemeinsam mit unseren Mitgliedern.

Aufgrund der steigenden Neubauaktivitäten in Deutschland und den hierdurch anziehenden Baupreisen wird es jedoch gerade für die Genossenschaften immer schwieriger, Neubau-

wohnungen mit sozialverträglichen Nutzungsgebühren zu schaffen. Hierbei stehen wir in dem Konflikt, bei steigenden Baupreisen und immer höheren Anforderungen an Neubauten, wirtschaftlich tragbare Lösungen zu finden, damit die Nutzungsgebühren für Neubauwohnungen nicht weiter rasant steigen. Immer höhere Anforderungen an die energetische Gestaltung von Neubauten durch die EnEV (Energieeinsparverordnung) und der Wunsch nach möglichst barrierefreien Wohnungen aufgrund des demografischen Wandels in Verbindung mit steigenden Vorgaben, u. a. zum Brandschutz, erschweren dieses Ziel noch zusätzlich.

Der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit im vergangenen Wirtschaftsjahr war natürlich die Sanierung der Wohnanlage in Lichterfelde. Ganz besonders freuen wir uns, dass die Märkische Scholle für das energetische Konzept zur Sanierung der Häuser in der Schwelmer Straße, in Verbindung mit der sozialverträglichen Umsetzung des Projektes, im vergangenen Wirtschaftsjahr mehrere Preise verliehen bekommen hat. Nach der Verleihung des Berliner Umweltpreises des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.) im November 2014 wurden wir im Rahmen der Berliner Energietage Anfang 2015 als Klima-Schutz-Partner des Jahres 2015 ausgezeichnet. Ganz besonders freuen wir uns natürlich, dass uns die Bundesministerin, Frau Dr. Barbara Hendricks, im Juni 2015 persönlich eine Förderung in Höhe von 741.000,00 Euro für unsere Sanierung in Lichterfelde im Rahmen des Umweltinnovationsprogramms durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit übergeben hat. Weiterhin erhielten wir eine Anerkennung bei dem durch den GdW vergebenen Genossenschaftspreis Wohnen 2015 in der Kategorie „Technik pfiffig angewandt“ – ein Gewinn für die Mitglieder.

Die Auszeichnungen bestärken uns, den eingeschlagenen Weg bei der Sanierung von Bestandsimmobilien auf eine umweltfreundliche, zum Großteil auf regenerativen Energien bauende Heizungs- und Warmwasserbereitung in Verbindung mit der sozialverträglichen Umsetzung, weiter fortzuführen.

Das Energiekonzept für die Häuser in der Schwelmer Straße sieht den Umbau der zentralen Heizungs- und Warmwasserbereitung auf ein nahezu energieautarkes System auf der Basis von regenerativen Energien vor. Durch die komplette Dämmung der Gebäudehülle und dem Austausch der alten Holzfenster soll der Wärmebedarf der Gebäude erheblich gemindert werden. Die hiernach benötigte Energie für die Heizungs- und Warmwasserbereitung wird aus einem Mix aus thermischer Solarenergie, gekoppelt mit einem Langzeitspeicher (Erdtank) in Verbindung mit einer Solewärmepumpe, erzeugt. Unterstützt wird die Wärmegewinnung durch eine zentrale Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung durch eine Luftwärmepumpe. Der für den Betrieb der Wärmepumpen benötigte Strom wird zum Teil durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude produziert.

Das zentrale Anliegen der Märkischen Scholle im Rahmen der umfassenden Sanierung der Anlage ist die offene und transparente Kommunikation sowie die Betreuung unserer von der Sanierung betroffenen Mitglieder. Als Ergänzung und zur weiteren Information unserer Mitglieder in Lichterfelde werden regelmäßige Sanierungsrundbriefe herausgegeben. Darüber hinaus bietet weiterhin der im Jahr 2013 geschaffene und paritätisch besetzte Sanierungsbeirat im Rahmen seiner regelmäßigen Sitzungen Sprechstunden für unsere Mitglieder an. Unser Sanierungsbüro vor Ort mit regelmäßigen Sprechstunden ergänzt das Betreuungsangebot.

Neben dem Projekt in Lichterfelde liegen die Schwerpunkte weiterhin in der Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes der Wohnanlagen der Märkischen Scholle. Hierbei stand bei den vielen kleineren und größeren Projekten der Märkischen Scholle, wie auch in den vergangenen Jahren, unter anderem die Energieeinsparung im Fokus. Im Wirtschaftsjahr 2014/2015 wurde weiter in die Ertüchtigung und Effizienzsteigerung von Heizungsanlagen, zum Beispiel in den Wohnanlagen Tempelhof, Schöneberg und Wittenau, investiert.

Mit einem Investitionsvolumen von rund 16,6 Mio. Euro in die Bestände der Märkischen Scholle konnten die Investitionen gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2013/2014 nochmals erhöht werden. Dabei betrug der anteilige Instandhaltungsaufwand im vergangenen Geschäftsjahr rund 3,4 Mio. Euro. Damit liegt die Märkische Scholle mit ihrem Instandhaltungsaufwand erneut weit über den Mindestinvestitionen nach der II. Berechnungsverordnung.

Wie gewohnt, möchten wir uns an dieser Stelle bei allen Mitgliedern, die im vergangenen Jahr von kleineren oder größeren Baumaßnahmen betroffen waren, für ihre Geduld und ihr Verständnis bedanken.

Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug im Wirtschaftsjahr 2014/2015 rund 2,1 Mio. Euro. Für wohnwertverbessernde Maßnahmen (Mietermodernisierungen) und den Einbau von Gasetagenheizungen hat die Märkische Scholle etwa 271 Tsd. Euro investiert. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 1,0 Mio. Euro und für das Bauprogramm rund 13,2 Mio. Euro an.

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

MASSNAHMEN 2014/2015	Tsd. Euro
Laufende oder kleine Instandhaltung	3.095
Einbau von Gasetagenheizungen	42
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	229
GESAMTKOSTEN	3.366

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2015/2016 gehen von einem Investitionsvolumen von knapp 16,4 Mio. Euro aus. Schwerpunkt der Baumaßnahmen wird die schon erwähnte Sanierung und Erweiterung der Wohnanlage Lichterfelde sein.

Als Genossenschaft und regionales Wohnungsunternehmen arbeiten wir ausschließlich mit kleinen bis mittleren Handwerksfirmen aus der Region Berlin/Brandenburg zusammen und tragen so zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zum Erhalt bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen in unserer Region bei.



Vermietung/Leerstand/Fluktuation

Unsere Wohnungen werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Die Vermietungssituation entwickelte sich 2014/15 – abgesehen von dem baulich bedingten Leerstand in Lichterfelde – unverändert positiv. Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden 243 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr 227) gekündigt. Die Kündigungsquote verteilt sich hauptsächlich auf die Wohnbezirke Lichterfelde, Tempelhof und Reinickendorf, wobei sich gerade in den beiden zuletzt genannten Bezirken der demografische Wandel stark bemerkbar macht. Im Wohnbezirk Lichterfelde verzeichnen wir durch die umfassenden Sanierungsmaßnahmen verstärkt Kündigungen.



Entwicklung der Kündigungen vom 01.10.2014 bis 30.09.2015:

GEBIET	Wohnungsbestand per 30.09.2014	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2013/2014	Kündigungen 2014/2015	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,45	12	21	7,92	0,59
Tempelhof	791	22,23	46	59	7,46	1,66
Lichterfelde	853	23,97	72	84	9,85	2,36
Reinickendorf	800	22,48	43	42	5,25	1,18
Schmargendorf	172	4,83	6	6	3,49	0,17
Schöneberg	100	2,81	7	5	5	0,14
Wittenau	164	4,61	13	6	3,66	0,17
Halensee	116	3,26	5	8	6,9	0,22
Wilmersdorf	298	8,36	23	12	4,03	0,34
GESAMT	3.559	100,00	227	243	6,83	6,83

Bezogen auf den Gesamtbestand führen die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 6,83 Prozent.

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

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für Mietausfälle bei den Wohnungen 417,4 Tsd. Euro (Vorjahr 246,2 Tsd. Euro), das sind 3,34 Prozent der Sollmieten (Vorjahr 2,04 Prozent).

Aufgrund der begonnenen Modernisierungsarbeiten in Lichterfelde war es erforderlich, in diesem Bezirk keine Neuvermietungen zu tätigen, um einem Teil unserer Mitglieder Ersatzwohnungen für den Zeitraum der Sanierung ihrer Wohnung anzubieten. Sukzessive werden nun die fertiggestellten Wohnungen wieder von unseren Mitgliedern bezogen. Sanierete Leerwohnungen werden vorrangig unseren im Wohngebiet Lichterfelde wohnenden Mitgliedern im zukünftigen Bestandersatzbereich zur Anmietung angeboten. Lehnen die Mitglieder dieses Angebot ab, werden die Wohnungen am Markt angeboten.

Die Vor-Ort-Präsenz unserer Mitarbeiter, jeweils immer mittwochs, wurde im Geschäftsjahr fortgeführt. Alle Vorortbüros sind an diesem Tag durch den jeweiligen Techniker und Vermieter besetzt. Dieser direkte Kontakt zu unseren Mitgliedern ermöglicht ein schnelles und dienstleistungsbewusstes Handeln.

Unsere Erfahrungen zeigen, dass die wöchentlichen Sprechstunden der zuständigen Mitarbeiter durch unsere Mitglieder sehr gut angenommen werden. Nach wie vor haben unsere Mitglieder auch täglich die Möglichkeit, ihren Hausbetreuer direkt anzusprechen, um z. B. ihre Reparaturmeldung abzugeben. Dadurch wird die Bearbeitungszeit erheblich beschleunigt.

Umsatz

Der Umsatz wird im Wesentlichen durch die Vermietung von Wohnraum geprägt. In Abhängigkeit zu der Wohnqualität und unter Einfluss der allgemeinen Kostenentwicklung konnte die durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,08 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 5,23 Euro/m² Wohnfläche/Monat leicht ausgebaut werden.

Die Mietänderungen erfolgten aufgrund von Neuvermietungen in unseren Wohnanlagen sowie im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen mit unseren Mitgliedern. Auf Anpassungen der Nutzungsgebühren gemäß § 558 BGB wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 verzichtet.

Das Niveau der von der Genossenschaft beanspruchten Nutzungsgebühren liegt damit deutlich unterhalb üblicher Mietentgelte für Wohnraum vergleichbarer Qualität und Lage. Dieses angemessene Preis-Leistungs-Verhältnis erfüllt die anspruchsvollen Ziele unseres Förderauftrages und verschafft den wohnenden Mitgliedern unter anderem eine spürbare wirtschaftliche Besserstellung gegenüber Mietern auf dem sogenannten freien Wohnungsmarkt.

Jedoch wird die Märkische Scholle zum Ausgleich von Kostenerhöhungen, aber auch für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen sowie zur Sicherung der Zukunft unserer Genossenschaft auf eine moderate Anhebung der Nutzungsgebühren nicht verzichten können.

Erfreulich ist, dass wir bei der Entwicklung der kalten Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2014/2015 im Durchschnitt eine leichte Reduzierung zum Vorjahr verzeichnen können. Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten betragen 1,41 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 1,42 Euro/m² Wohnfläche/Monat).

Durch die lange Heizperiode verzeichnen wir bei den Heizkosten eine Steigerung der Kosten von durchschnittlich 0,04 Euro/m² Wohnfläche/Monat. Somit erhöhten sich die durchschnittlichen Heizkosten von 0,67 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 0,71 Euro/m² Wohnfläche/Monat. Bei Heizanlagen mit Warmwasser hat sich der Durchschnittspreis erfreulicherweise mit ca. 0,82 Euro/m² Wohnfläche/Monat im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Bei Wohnanlagen, welche mit thermischen Solaranlagen ausgestattet sind, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf 0,63 Euro/m²/Monat (Vorjahr 0,66 Euro/m²/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 2015 Mietrückstände in Höhe von 64,2 Tsd. Euro (Vorjahr 78,0 Tsd. Euro), davon 30,2 Tsd. Euro (Vorjahr 34,7 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen. Schließt man die Forderungen aus Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 157,5 Tsd. Euro (Vorjahr 182,9 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit mussten Forderungen in Höhe von 57,1 Tsd. Euro (Vorjahr 35,0 Tsd. Euro) ausgebucht werden.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlung gezwungen, 17 Wohnungsnutzern (Vorjahr 14) fristlos zu kündigen. 2 Räumungsklagen (Vorjahr 6) mussten eingereicht werden und 5 Räumungen (Vorjahr 1) wurden durchgeführt. Vereinzelt mussten Mahnbescheide versandt werden.

Um das Ansteigen dieser Mietschulden einzudämmen, unterstützen wir die Betroffenen mit Ratenzahlungsvereinbarungen und Beratungen, leider nicht immer mit dem gewünschten Erfolg.



Personalbereich

Für unsere Genossenschaft waren am Ende des Geschäftsjahres tätig:

	30.09.2015	30.09.2014
Vorstand	2	2
Angestellte	31	29
davon Teilzeitbeschäftigte	5	4
Hausbetreuer/innen	12	16
davon Teilzeitbeschäftigte	5	9
Auszubildende	3	2
GESAMTBESCHÄFTIGTE	48	49

Zum Jahresende 2015 arbeiteten 48 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Märkischen Scholle eG.

Als ein verlässlicher Arbeitgeber investieren wir kontinuierlich in die Personalentwicklung sowie in moderne, attraktive und zeitgemäße Arbeitsbedingungen.

Die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann ist unsere Aufgabe in der 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 Gewobag WB Wohnen Berlin eine Spezialisierung in der Verwaltung von Wohneigentum.

Durch den ausgesprochen engagierten Einsatz unseres gesamten Teams konnte der Jahresabschluss erstmals mit dem neuen ERP-System Wodis Sigma erfolgreich erstellt werden. Neue gesetzliche Auflagen – wie der Ausweis der Kirchensteuer – waren ein zusätzlicher Kraftakt, den wir gut gemeistert haben.

Zum 01.07.2015 wurden auf der Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft die Löhne und Gehälter um 2,4 Prozent angehoben.

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.

Sozialbericht

Die Märkische Scholle bewirtschaftet und errichtet Wohnungen. Die Genossenschaft erbringt ihre wesentliche Betriebsleitung für ihre Genossenschaftsmitglieder. Darüber hinaus ist es unser Anliegen, mit unseren Genossenschaftsmitgliedern ein gutes, partnerschaftliches Verhältnis zu pflegen und zu einem angemessenen Ausgleich bei sozialen Konflikten unter den Nutzern unserer Wohnanlagen beizutragen. Deshalb ist die Zusammenarbeit mit Behörden und Institutionen bei der Erfüllung unserer Aufgaben für die Nutzer unerlässlich und sehr vielfältig. Wir haben daher ständigen Kontakt zu bezirklichen Wohnungs-, Sozial- und Gesundheitsämtern sowie den Jobcentern.

Die Gemeinschaftspflege in unseren Wohnanlagen wird „groß“ geschrieben. Daher hat unsere Genossenschaft auch traditionell eine Vielzahl Veranstaltungen in den einzelnen Gemeinschaftseinrichtungen angeboten. Dies waren Informationsnachmittage, gemütliche Kaffeerunden, Lesungen und dergleichen mehr. Dass dieses Angebot eine gleichbleibend positive Resonanz erzielt, ist sowohl unseren Mitarbeitern als auch dem Engagement der zahlreichen ehrenamtlichen Helfer zu verdanken. Deshalb sagen wir unseren zahlreichen ehrenamtlichen Helfern an dieser Stelle unseren herzlichsten Dank.

Vergessen wollen wir natürlich auch nicht unsere Scholle-Treffs in Lichterfelde, Reinickendorf und Tempelhof. Hier finden wöchentliche Treffen statt. Bei gutem Kaffee, selbst gebackenem Kuchen und netten Gesprächen lassen es sich unsere Mitglieder gut gehen.

Zweimal wöchentlich bietet der Scholle-Treff in Wilmersdorf unseren Mitgliedern, immer am Dienstag und Donnerstag, Kaffee- und Spielenachmittage an.

Aber auch die halbjährlich stattfindenden Geburtstagsfeiern für unsere Mitglieder, welche das 75, 80. usw. Lebensjahr erreicht haben, wollen wir nicht vergessen. Diese Veranstaltungen werden sehr positiv aufgenommen und ermöglichen gerade auch vielen alleinstehenden Mitgliedern nach langer Zeit, sich in gemeinschaftlicher Runde zu treffen, zu schwatzen und einfach einen schönen Nachmittag zu erleben.

Dann bieten wir jährlich für Mitglieder, welche 50, 60 oder demnächst 70 Jahre in der Genossenschaft wohnen, eine Jubilar-Dampferfahrt durch die Wasserstraßen von Berlin an, welche einen sehr guten Anklang findet.

Weiterhin stehen unser Gemeinschaftshaus und unsere Scholle-Treffs zur Anmietung für private Geburtstagsfeiern und andere Feste jederzeit nach Terminvereinbarung und für ein kleines Entgelt unseren Mitgliedern zur Verfügung.

Selbstverständlich gibt es auch unsere Gästearts. Hier haben unsere Mitglieder die Möglichkeit, ihre Gäste für einen kleinen Obolus gleich in unmittelbarer Nähe für den Zeitraum ihres Besuches unterzubringen.

Unser Scholle-Blättchen erscheint viermal im Jahr! Diese Zeitschrift wird von unseren Mitgliedern sehr gut angenommen und hat sich somit zu einer festen Einrichtung entwickelt.

Die Kooperation mit vier anderen Genossenschaften und sozialen Einrichtungen in Tempelhof/Mariendorf, die im Jahr 2008 entstand, wird weiterhin aufrechterhalten. Mitglieder-treffs und Gemeinschaftsräume werden für die Mitglieder der beteiligten Genossenschaften geöffnet. Über alle Aktivitäten und gemeinsamen Veranstaltungen informiert regelmäßig unser Scholle-Blättchen.

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

Wir hoffen, dass die Aktivitäten das Zusammengehörigkeitsgefühl unserer Genossenschaftsmitglieder fördern.

Auch unsere Märkische Scholle steht für die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ein. Diese Grundsätze spielen eine wichtige Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder. Menschen, die sich dafür engagieren, verdienen unsere Unterstützung. Deshalb fördern wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unsere wohnungswirtschaftliche Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit.

Die DESWOS ist ein privater gemeinnütziger Verein. Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Not leidende Familien und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz. Der Verein wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Verbänden und deren Mitgliedern durch eine freiwillige Mitgliedschaft getragen.

Die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften werden weiterhin gemeinsam jährlich den traditionellen und publikumsträchtigen Berliner Wohntag in 2016 organisieren.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

Ertragslage

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

	2014/2015 Tsd. Euro	2013/2014 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	4.110,8	1.880,5	2.230,3
Eigene Bautätigkeit	-385,3	-225,0	-160,3
Andere Lieferungen und Leistungen	-5,7	-1,4	-4,3
Mitgliederbetreuung	-515,0	-462,2	-52,8
Unbebaute Grundstücke	-7,8	-2,4	-5,4
Übriges Ergebnis	76,8	99,1	-22,3
BETRIEBSERGEBNIS	3.273,8	1.288,6	1.985,2
Zinsergebnis	63,0	104,9	-41,9
A. o. Ergebnis	0,0	0,0	0,0
JAHRESÜBERSCHUSS	3.336,8	1.393,5	1.943,3

*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2014/2015 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2014/2015 Tsd. Euro	2013/2014 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.530,8	17.458,1	72,7
Bestandsveränderungen	43,1	-314,9	358,0
Sonstige Erträge	51,2	57,6	-6,4
Betriebskosten	4.194,0	4.135,1	58,9
Instandhaltung	3.365,7	5.218,8	-1.853,1
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	73,7	82,3	-8,6
Personalaufwand	1.509,3	1.516,2	-6,9
Abschreibungen	1.739,3	1.957,8	-218,5
Sonstiger betrieblicher Aufwand	596,9	623,9	-27,0
Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,1	-0,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.309,6	1.062,6	247,0
Sonstige Steuern	725,8	723,7	2,1
HAUSBEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS	4.110,8	1.880,5	2.230,2

Das Hausbewirtschaftungsergebnis wird geprägt durch die umfassenden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in Lichterfelde. So wurden im vorangegangenen Geschäftsjahr drei Wohnblocks mit Eigenmitteln im Rahmen der Instandhaltung saniert. Das im Geschäftsjahr 2014/2015 verringerte Instandhaltungsvolumen soll dazu beitragen, Eigenmittel für die weiteren Baumaßnahmen in Lichterfelde freizusetzen.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund vorgenommener Sollmietenerhöhungen nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietung. Hinzu kommt die Erstvermietung der 17 neuen Dachgeschosswohnungen in der Wohnanlage Lichterfelde.

Bei der Abschreibung waren im Jahr 2013/2014 neben den planmäßigen Abschreibungen außerplanmäßige Abschreibungen (443,1 Tsd. Euro) bei zwei Objekten in Berlin-Reinicken-

dorf aufgrund einer aktuellen Wertermittlung enthalten. Im Jahr 2014/2015 wurde die planmäßige Abschreibung durch die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten für vier Gebäude in der Wohnanlage Lichterfelde beeinflusst (227,2 Tsd. Euro).

Die Finanzierung der Modernisierungs- und Baumaßnahmen in Lichterfelde wird neben dem Einsatz von Eigenmitteln auch durch Kapitalmarktdarlehen und KfW-Darlehen sichergestellt. Das führt zu einem Anstieg der Zinsaufwendungen.

Die Ergebnisse der **Gemeinschaftseinrichtungen** sind in allen Bereichen leider immer noch negativ. Allerdings wirkten sich insbesondere bei den Apartments und beim Scholle-Treff Lichterfelde umfangreiche Renovierungskosten aus, gepaart mit der Anschaffung neuer Einrichtungsgegenstände.



Das Ergebnis der **eigenen Bautätigkeit** ergibt sich im Wesentlichen durch Erlösschmälerung in der Wohnanlage Lichterfelde. Für die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen müssen Umsetzwohnungen bereitgestellt werden. Aus diesem Grund werden gekündigte Wohnungen in dieser Wohnanlage zunächst nicht neu vermietet.

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

Die Aktivitäten im Rahmen der **Mitgliederbetreuung** wurden auch in diesem Geschäftsjahr weiter ausgebaut. Für zusätzliche Angebote und Veranstaltungen war ein höherer Personaleinsatz notwendig. Darüber hinaus wirkten sich Aufwendungen für die im Geschäftsjahr durchgeführte Vertreterwahl aus.

Bei den **unbebauten Grundstücken** handelt es sich insbesondere um Betriebskosten und Grundsteuern für die Grundstücke in Zeesen und Falkensee.

Das **Zinsergebnis** ist geprägt von den anhaltend niedrigen Guthabenzinsen und dem gesunkenen Anlagevolumen von Termingeldern.

Das **übrige Ergebnis** enthält perioden- und betriebsfremde Aufwendungen und Erträge. Es wurde positiv beeinflusst durch Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (79,7 Tsd. Euro).

Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2015 Tsd. Euro	%	30.09.2014 Tsd. Euro	%
VERMÖGEN				
LANGFRISTIGER BEREICH				
Immaterielle Vermögensgegenstände	177,7	0,3	215,5	0,4
Sachanlagen	60.569,5	89,7	49.013,6	85,0
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	60.762,5	90,0	49.244,4	85,4
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH				
Vorräte	0,8	0,0	6,5	0,0
Forderungen	481,5	0,7	609,0	1,0
Liquide Mittel	6.236,9	9,3	7.793,9	13,5
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28,5	0,0	34,4	0,1
	6.747,7	10,0	8.443,8	14,6
	67.510,2	100,0	57.688,2	100,0
KAPITAL				
LANGFRISTIGER BEREICH				
Eigenkapital	23.219,8	34,4	19.842,3	34,4
Rückstellungen	2.896,7	4,3	2.748,0	4,8
Fremdkapital	37.108,8	55,0	30.796,1	53,4
	63.225,3	93,7	53.386,4	92,6
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH				
Rückstellungen	126,9	0,2	136,5	0,2
Verbindlichkeiten	4.158,0 *)	6,1	4.165,3 *)	7,2
	4.284,9	6,3	4.301,8	7,4
	67.510,2	100,0	57.688,2	100,0

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





Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 11.518,1 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung resultiert insbesondere aus Bau- und Bauvorbereitungskosten (13.199,8 Tsd. Euro) und Anschaffungen von Immateriellen Vermögensgegenständen (22,8 Tsd. Euro), Betriebs- und Geschäftsausstattung (171,8 Tsd. Euro) und geleisteten Anzahlungen (11,2 Tsd. Euro). Denen gegenüber stehen die laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres (1.813,6 Tsd. Euro) sowie der Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt 73,9 Tsd. Euro.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (60,8 Mio. Euro) wird durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten gedeckt. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten noch mit rd. 2,5 Mio. Euro den mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich im Wesentlichen durch Darlehensaufnahme (9.600 Tsd. Euro), planmäßige Tilgung (3.053,3 Tsd. Euro) und der Ablösung eines IBB-Darlehens (234,0 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 Grund- und Bodenwerte enthalten sind.

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

EIGENKAPITAL	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2013	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2010
Tsd. Euro	23.329,1	19.956,1	18.713,6	15.695,4	13.252,9	11.728,1
Quote	32,3 %	32,0 %	35,2 %	29,7 %	26,9 %	25,1 %

Die liquiden Mittel verringerten sich um 1.557,0 Tsd. Euro, die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um 7,3 Tsd. Euro.

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

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden mit Eigenmitteln und Kreditmitteln finanziert. 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 3,9 Mio. Euro und 153 in Höhe von 2,5 Mio. Euro, also insgesamt 6,4 Mio. Euro, abgeschlossen.

Darüber hinaus gelangten Darlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 9,6 Mio. Euro zur Auszahlung. Der Auszahlungsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

2,85 Mio. Euro Kapitalmarktdarlehen
5,90 Mio. Euro KfW-Darlehen, Programm 151
0,85 Mio. Euro KfW-Darlehen, Programm 153

Die Bedienung der langfristig aufgenommen 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.

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.

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

Für die Märkische Scholle als lokal agierendes Unternehmen bestehen die zentralen Herausforderungen weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels und in den wachsenden Anforderungen an die energetische Qualität des Wohnungsbestandes. Unsere Genossenschaft verfügt über Bestände mit einem Schwerpunkt der Baualtersklassen 1930er Jahre bis Mitte 1960er Jahre. Rund 90 Prozent der Wohnungen sind kleine 2- bis 3-Zimmer Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 40 bis ca. 60 Quadratmetern.

Weitere Anforderungen resultieren aus dem gesellschaftlichen Wandel mit einem erkennbaren Trend zur Singularisierung (die Tendenz zur Vereinsamung), die Tendenz zu einem Leben ohne Partner – und einer absehbar abnehmenden Wohnkaufkraft künftiger Rentnergenerationen. 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.

Die Genossenschaft hat ein Risikomanagement eingerichtet. Wir sind durch die regelmäßige Anwendung des Risikoma-

agements, 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.

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.

Den Risiken aus nicht vermieteten Wohnungen, steigenden Mietrückständen und unkalkulierbaren Kosten aus Instandhaltungen begegnet die Genossenschaft durch die im Ausblick dargelegten Maßnahmen.

Der Ausfall der öffentlichen Fördermittel wurde durch eine angemessene Rückstellung berücksichtigt.

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

Der Vorstand sieht derzeit keine den Bestand der Genossenschaft gefährdenden Risiken.

4. NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Geschehnisse oder absehbare Veränderungen mit erheblich negativen Auswirkungen auf die Genossenschaft haben sich bis zum Berichtszeitraum nicht ergeben und werden auch bei äußerst vorsichtiger technischer und betriebswirtschaftlicher Einschätzung nicht erwartet.

5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Geschäftsjahr 2014/2015 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 über eine konservative Risikopolitik.

6. 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.

Schwerpunkt der nächsten Jahre wird weiterhin die Sanierung und Weiterentwicklung der Wohnanlage in Lichterfelde sein.

Der Finanzstatus der Märkischen Scholle wird unverändert positiv gesehen. Die Märkische Scholle ist eine Genossenschaft mit einer guten wirtschaftlichen Substanz. Durch regelmäßige Investitionen in den genossenschaftlichen Bestand wird deren Attraktivität erhöht.

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 die technische Ausstattung unserer Wohnanlagen und unser Handeln.



So sind wir im Zuge von Sanierungsmaßnahmen beispielsweise verpflichtet, uns strikt an die EnEV (Energieeinsparverordnung) zu halten und müssen eine Vielzahl an DIN- und sonstigen Vorschriften berücksichtigen – auch wenn dies nicht immer leicht oder nachvollziehbar ist.

Traditionell finden zum Jahresbeginn und in Vorbereitung der Vertreterversammlung in kleinerem Rahmen 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 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung prognostiziert ausreichende Ertragsüberschüsse und eine Liquiditätssituation, die unsere Genossenschaft weiterhin auf eine solide Basis stellt.

Für das Geschäftsjahr 2015/16 wird mit einem positiven Jahresergebnis von ca. 2,9 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von ca. 4,1 Mio. Euro.

In der langfristigen Planungsrechnung wird die umfassende Sanierung des Wohngebietes Lichterfelde berücksichtigt, sodass neben der geplanten Eigenmittelverwendung von jährlich 1,5 Mio. Euro zukünftig zinsgünstige Darlehen und KfW-Mittel berücksichtigt werden.

Um eine möglichst ausgewogene Zusammensetzung von Nutzern in unseren Beständen zu gewährleisten, müssen wir uns den Konsequenzen des demografischen Wandels stellen. Deshalb müssen wir, um attraktiv für unsere vorwiegend älteren Mitglieder zu bleiben, deren steigenden bzw. bereits gestiegenen Bedarf an seniorengerechten und barrierearmen Wohnungen erfüllen.

Dennoch wollen und werden wir auch zukünftig Wohnraum für jüngere Menschen und Familien mit Kindern bieten, damit wir unserem Anspruch gerecht werden, eine Genossenschaft für alle Generationen zu sein.

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

Berlin, den 11.01.2016

*Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG*

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/2015

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

Der Aufsichtsrat tagte acht Mal in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Daneben gab es noch drei separate Sitzungen ohne Vorstand.

Den Jahresabschluss per 30. September 2015 und den Lagebericht des Vorstands hat der Aufsichtsrat intensiv erörtert und nach gründlicher Prüfung einstimmig gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss 2014/2015 nebst Lagebericht des Vorstands sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014/2015 Entlastung zu erteilen.

Auf seiner konstituierenden Sitzung am 25. März 2015 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 eingesetzt. Der Aufsichtsrat strukturiert seine Arbeit durch eine Jahresthemenplanung.

Am 25. April 2015 fand eine Busrundfahrt durch die Wohngebiete der Genossenschaft für die neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter und die Ersatzvertreter/innen statt.

Für das innovative Sanierungskonzept in Verbindung mit der sozialverträglichen Umsetzung des Projektes in Lichterfelde wurde unsere Genossenschaft ausgezeichnet. Nach Verleihung des Berliner Umweltpreises des BUND wurde unsere Genossenschaft auf den Berliner Energietagen als Klimaschutz-Partner ausgezeichnet. Mitte Juni 2015 besuchte die Bundesumweltministerin, Frau Dr. Barbara Hendricks, das Sanierungsgebiet in Lichterfelde und überreichte eine Förderung in Höhe von 741.131,00 Euro im Rahmen des Umweltinnovationsprogramms durch das Bauministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Der zweite Bauabschnitt in der Schwelmer Straße 23 – 36 schreitet weiterhin zügig voran. Die bisherigen Mieter sind ab Ende des Jahres 2015 wieder in ihre sanierten Wohnungen gezogen.

Am 21. Oktober 2015 wurde das Richtfest für die beiden Verdichtungsneubauten in der Dorstener Straße/Ecke Schöppinger Straße in Lichterfelde gefeiert. Als Gäste konnten begrüßt werden der Bezirksbürgermeister von Steglitz-Zehlendorf, Herr Norbert Kopp, sowie vom Vorstand des BBU Frau Maren Kern. Anschließend fand eine Besichtigung der Baustelle statt.

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

- Vorbereitung örtlicher Vertreterbesprechungen und der 60. Vertreterversammlung
- Jahresabschluss 2014/2015 und Prüfungsbericht
- Vierteljahresberichte über die Geschäftsentwicklung



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/2015

- Kurz-, mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung
- Ergebnisse der genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen
- Information über laufende Instandsetzungs-, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Konzept ganzheitlicher Sanierung des Wohnquartiers Lichterfelde
- Vermeidung von Leerstand und Mietrückständen
- Mietgestaltung
- Ökologische Maßnahmen zur Energiekosteneinsparung
- Aktueller Stand der Energieverordnung
- Möglichkeiten weiterer wohnwertverbessernder Maßnahmen
- Impulse für das genossenschaftliche Zusammenleben
- Belebung der (Senioren-) Beiratsarbeit
- Öffentlichkeitsarbeit unserer Genossenschaft

Der Sanierungsbeirat für das Wohnquartier Lichterfelde hat sechs Sitzungen im Geschäftsjahr abgehalten. Auch im Sanierungsbeirat waren zwei Mitglieder des Aufsichtsrats vertreten.

Bei der Entwicklung wohnwert- und wohnumfeldverbessernder Maßnahmen werden die demografischen Gegebenheiten weiterhin Berücksichtigung finden. Aufgrund von Anfragen konnten gemeinsam mit Vorstand und Mitarbeitern der Märkischen Scholle zahlreiche Anregungen unserer Mitglieder umgesetzt sowie Modernisierungsmaßnahmen unter Mieterbeteiligung durchgeführt werden.

Eigeninitiativen bei Einrichtung und Betrieb von Mietercafés sowie die Durchführung von Mieterfesten und von Reise- und Freizeitveranstaltungen wurden unterstützt. Kontinuierlich sollen weitere Anregungen und Initiativen von Mietern unter Beteiligung der Betroffenen gefördert werden. Die Belebung unserer Senioren-/Mieterbeiräte soll den Austausch mit Betroffenen und Interessierten fördern.

Strategische Fragen bestimmen auch künftig die Arbeit des Aufsichtsrats. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Entwicklung eines ganzheitlichen Konzepts der zukunftsfähigen Bestandsentwicklung im Wohnquartier Lichterfelde und in den anderen Wohnanlagen der Genossenschaft. Daneben werden weiterhin Fragen der Nutzungsmöglichkeiten nachhaltiger Energiequellen und der Steigerung der Energieeffizienz im Mittelpunkt stehen. Die Entwicklung des genossenschaftlichen Lebens bleibt ein wichtiges Anliegen unserer Arbeit.

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

Berlin, 15. Februar 2016

Ralf Brauns
Aufsichtsratsvorsitzender

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG
Paderborner Straße 3
10709 Berlin

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

Aufsichtsratsvorsitzender
Ralf Brauns

Vorstand
Margit Piatyszek-Lössl
Jochen Icken

Genossenschaftsregister
Reg.-Nr. 94 GnR 178
Nz des AG Charlottenburg

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

