



Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016

INHALT

VERWALTUNGSORGANE	5
JAHRESABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2016	6
Bilanz	6
Gewinn- und Verlustrechnung 2015/2016	8
Anhang des Jahresabschlusses 2015/2016 einschließlich Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel	9
LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2015/2016	20
1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS	20
Märkische Scholle eG in Zahlen	20
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	21
Wohnungsbestand	22
Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit	23
Vermietung/Leerstand/Fluktuation	25
Umsatz	26
Organisation und Personal	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	38
Voraussichtliche Entwicklung	38
BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015/2016	39



VERWALTUNGSORGANE

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Margit Piatyszek-Lössl	Diplom-Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI)
Jochen Icken	Diplom-Ingenieur und Architekt (FH)

AUFSICHTSRAT

Ralf Brauns (Vorsitzender)	Wirtschaftsingenieur
Armin A. Woy (stellv. Vorsitzender)	Diplom-Soziologe
Stefan Grieger	Volljurist
Karsten Jäntges	Bankkaufmann
Carol Krzyzanski	Erzieherin
Thomas Nickel	Bankkaufmann
Günter Täubler	Bankkaufmann
Marina Tkotz	kaufm. Angestellte
Christine Zühlke	Industriekauffrau
Sebastian Zutz	Diplom-Betriebswirt

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A) ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		119.222,29	177.721,73
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.772.175,15		49.493.300,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	699.789,23		724.781,70
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148.750,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	417.830,43		396.206,82
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	425.915,67		411.886,22
6. Anlagen im Bau	6.553.474,84		8.040.964,98
7. Bauvorbereitungskosten	2.320.524,40		1.337.939,25
8. Geleistete Anzahlungen	9.538,66	73.347.998,38	15.645,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		15.339,00	15.339,00
B) UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	4.790.238,38		4.789.257,06
2. Andere Vorräte	1.685,70	4.791.924,08	778,06
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	95.432,42		101.803,50
2. Sonstige Vermögensgegenstände	74.342,53	169.774,95	379.650,05
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: Euro 1.298,38 (Vorjahr: Euro 1.297,89)		3.350.814,31	6.236.874,98
C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		32.106,97	28.519,74
BILANZSUMME		81.827.179,98	72.299.419,03

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A) EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	117.390,00		109.410,00
2. der verbleibenden Mitglieder rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 1.462,29 (Vorjahr: Euro 1.377,32)	3.360.427,71		3.258.032,68
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	420,00	3.478.237,71	840,00
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	887.965,42		887.965,42
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715.808,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	22.369.586,17	23.973.360,22	18.227.073,68
III. BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	1.775,73		0,00
Jahresüberschuss	4.140.736,76		3.336.811,49
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	4.142.512,49	0,00	3.206.811,49
EIGENKAPITAL INSGESAMT:		27.451.597,93	23.329.130,41
B) RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.703.412,00		2.830.282,00
2. Sonstige Rückstellungen	155.762,59	2.859.174,59	193.319,85
C) VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.537.257,35		37.105.319,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.647.250,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	5.486.926,43		5.516.945,58
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.883,38		75.364,33
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.615.602,94		3.118.693,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: Euro 3.711,48 (Vorjahr: Euro 37.014,74) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 1.651,30 (Vorjahr: Euro 1.924,00)	146.487,36	51.516.407,46	130.363,94
BILANZSUMME		81.827.179,98	72.299.419,03

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2015 BIS 30. SEPTEMBER 2016

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.612.150,78		17.166.221,47
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.477,08	17.635.627,86	23.159,43
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		981,32	43.114,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		628.162,37	588.439,01
4. Sonstige betriebliche Erträge		754.201,39	165.243,41
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.716.868,53		7.637.695,39
b) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	3.691,66	7.720.560,19	1.520,56
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.835.458,32		1.758.350,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: Euro 144.287,32 (Vorjahr: Euro 113.009,47)	498.482,59	2.333.940,91	457.294,08
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.094.454,03	1.813.651,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		873.441,93	1.007.256,06
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	468,00		468,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.207,53	10.675,53	62.586,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Abzinsung von Rückstellungen: Euro 128.236,15 (Vorjahr: Euro 298.936,70)		1.133.267,25	1.309.645,28
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		4.873.984,16	4.063.819,38
12. Sonstige Steuern		733.247,40	727.007,89
13. JAHRESÜBERSCHUSS		4.140.736,76	3.336.811,49
14. Gewinnvortrag		1.775,73	0,00
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		4.142.512,49	3.206.811,49
16. BILANZGEWINN		0,00	130.000,00

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2015/2016

A) ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 30.09.2016 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 Prozent bzw. 20 Prozent abgeschrieben.

Die Abschreibung für **Wohnbauten** erfolgt linear mit 1,25 Prozent. 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 Prozent, **Tiefgaragen** mit 2 Prozent und **Außenanlagen** mit 5 Prozent bzw. 10 Prozent abgeschrieben.

Für das **Gemeinschaftshaus** wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt.

Die Abschreibungssätze für **Maschinen** der Wäschereien betragen 10 Prozent. 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 Prozent bis 33,33 Prozent.

Wirtschaftsgüter und Computer-Programme, deren Anschaffungskosten einen Betrag von 410,- Euro nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung zu 100 Prozent 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. Nach Ende der passiven Altersteilzeitphase wurde der Vertrag zum 21.03.2016 abgerechnet. Nach Verrechnung der Forderungen aus dieser Versicherung mit den entsprechenden Rückstellungsbeträgen wurde die Rückstellung im Geschäftsjahr 2015/16 verbraucht.

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:	2,0 % p. a.
Rententrend:	2,0 % p. a.
Fluktuation:	keine
Zinssatz:	
	4,12 % zum 01.10.2015 (7-Jahres-Durchschnittszins)
	4,07 % zum 30.09.2016 (10-Jahres-Durchschnittszins)

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre und der letzten zehn Jahre beträgt 217.520,- Euro.

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



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2015/2016

C) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	des Geschäftsjahres				
	01.10.2015 EURO	EURO	EURO	EURO	30.09.2016 EURO
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	310.849,39	4.760,00	11.656,23	0,00	303.953,16
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.804.401,00	242.984,02	581,08	14.858.962,91	115.905.766,85
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	618.903,61	6.999,74	8.311,15	46.029,75	663.621,95
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.161.600,65	170.917,15	27.293,76	0,00	1.305.224,04
Anlagen im Bau	8.040.964,98	12.898.135,68	0,00	-14.385.625,82	6.553.474,84
Bauvorbereitungskosten	1.337.939,25	1.492.701,83	0,00	-510.116,68	2.320.524,40
geleistete Anzahlungen	15.645,00	7.973,82	4.830,00	-9.250,16	9.538,66
	114.078.361,03	14.819.712,24	41.015,99	0,00	128.857.057,28
FINANZANLAGEN					
Andere Finanzanlagen	15.339,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
	15.339,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	114.404.549,42	14.824.472,24	52.672,22	0,00	129.176.349,44

	Abschreibungen			Buchwerte	
	Kummulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Buchwert	Buchwert
	01.10.2015 EURO	EURO	EURO	30.09.2016 EURO	30.09.2015 EURO
	133.127,66	63.259,44	11.656,23	184.730,87	119.222,29
	51.311.100,06	1.822.491,64	0,00	53.133.591,70	62.772.175,15
	524.785,81	24.992,47	0,00	549.778,28	699.789,23
	700.589,03	0,00	0,00	700.589,03	148.750,00
	222.696,79	26.878,33	3.783,60	245.791,52	417.830,43
	749.714,43	156.832,15	27.238,21	879.308,37	425.915,67
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.553.474,84
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.320.524,40
	0,00	0,00	0,00	0,00	9.538,66
	53.508.886,12	2.031.194,59	31.021,81	55.509.058,90	73.347.998,38
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
	53.642.013,78	2.094.454,03	42.678,04	55.693.789,77	73.482.559,67
					60.762.535,64

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2015/2016

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 30.09.2015	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres sowie des Gewinnvortrages	Bestand am 30.09.2016
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	887.965,42	0,00	887.965,42
Bauerneuerungsrücklage	715.808,63	0,00	715.808,63
Andere Ergebnismrücklagen	18.227.073,68	4.142.512,49	22.369.586,17
GESAMTBETRAG DER RÜCKLAGEN	19.830.847,73	4.142.512,49	23.973.360,22

Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der Aufsichtsratssitzung am 24.01.2017 beschlossen, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015/2016 in Höhe von 4.140.736,76 Euro und den Gewinnvortrag in Höhe von 1.775,73 Euro, also insgesamt 4.142.512,49 Euro, den anderen Ergebnismrücklagen zuzuführen.

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

Für vom Mieter bereits abgeleitete

Renovierungsleistungen: 50,6 Tsd. Euro.

Für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen: 48,1 Tsd. Euro.

Die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus einer Altersteilzeitvereinbarung in den Vorjahren gebildete Rückstellung wurde im Geschäftsjahr verbraucht.

6. Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem noch nicht ausgezahlte Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden in Höhe von 29,2 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	40.537.257,35 (37.105.319,48)	3.568.218,42 (3.439.976,56)	10.927.920,30 (10.756.516,47)	26.041.118,63 (22.908.826,45)	40.537.257,35 (37.105.319,48)	GPR x)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.647.250,00 (0,00)	33.584,92 (0,00)	145.753,52 (0,00)	1.467.911,56 (0,00)	1.647.250,00 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	5.486.926,43 (5.516.945,58)	5.486.926,43 (5.516.945,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.883,38 (75.364,33)	82.883,38 (75.364,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.615.602,94 (3.118.693,44)	3.398.705,98 (2.891.485,99)	202.230,80 (227.207,45)	14.666,16 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	146.487,36 (130.363,94)	146.487,36 (130.363,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	51.516.407,46 (45.946.686,77)	12.716.806,49 (12.054.136,40)	11.275.904,62 (10.983.723,92)	27.523.696,35 (22.908.826,45)	42.184.507,35 (37.105.319,48)	

x) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2015/2016

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von 208,2 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
Sozialarbeit	3	1
Mitarbeiter im technischen Bereich	7	0
Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	7	4
Auszubildende	2	1
	34	10

2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Verbleibende Mitglieder Anzahl	Geschäfts- guthaben Tsd. Euro
STAND AM 30.09.2015	5.111	3.258,0
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	230	243,7
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	216	141,3
STAND AM 30.09.2016	5.125	3.360,4

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 102,4 Tsd. Euro auf 3.360,4 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

Günter Täubler

Bankkaufmann

Marina Tkotz

kaufm. Angestellte

Christine Zühlke

Industriekauffrau

Sebastian Zutz

Diplom-Betriebswirt

Berlin, den 25.01.2017

Märkische Scholle

Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken



Sergiy Kuchuk / r.zalt.ingeneura

1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Märkische Scholle eG in Zahlen

	2015/2016 Anzahl	2014/2015 Anzahl	2013/2014 Anzahl
Mitglieder	5.125	5.111	5.111
Wohnungen	3.609	3.559	3.542
Garagen	171	171	189
Tiefgaragen	17	17	17
Stellplätze	311	311	311
Rollator-/Rollstuhlboxen	32	28	26
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	44	48	49

	2015/2016 TSD Euro	2014/2015 TSD Euro	2013/2014 TSD Euro
Anlagevermögen	73.482,6	60.762,5	49.244,4
Bilanzielles Eigenkapital	27.451,6	23.329,1	19.956,1
Langfristiges Fremdkapital	42.184,5	37.105,3	30.792,6
Bilanzsumme	81.827,2	72.299,4	62.434,4
Umsatzerlöse	17.635,6	17.189,4	17.254,3
Jahresergebnis	4.140,7	3.336,8	1.393,5

	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche	5,35 €	5,23 €	5,08 €
Zinsaufwand/Mieteinnahmen	7,88 %	8,23 %	7,79 %
Kapitaldienst/Mieteinnahmen	33,60 %	33,09 %	30,88 %
Fluktuationsquote	6,21 %	6,83 %	6,41 %
Leerstandsquote	4,57 %	3,74 %	2,82 %
Eigenkapitalquote (lt. Vermögenslage)	35,48 %	34,39 %	34,40 %

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft verlor 2015/16 aufgrund der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt etwas an Schwung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im dritten Quartal 2016 um 1,5 Prozent (2015: 1,7 Prozent). Positive Impulse kamen überwiegend vom inländischen Konsum. Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben konnten weiter zulegen. Von der außenwirtschaftlichen Entwicklung wurde das Wachstum gebremst. Die Exporte waren leicht rückläufig, während die Importe geringfügig anstiegen.

Im September 2016 war ein starker Anstieg der Verbraucherpreise zu verzeichnen. Nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes legte die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Jahr 2015 um 0,7 Prozent zu.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich anhaltend positiv, auch wenn der Aufbau sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung zuletzt ins Stocken geriet. Die Nachfrage nach neuen Mitarbeitern bewegt sich auf hohem Niveau. In Berlin liegt die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung weiterhin über dem Niveau des Vorjahres. Im September 2016 waren 1.384.200 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, rund 47.300 Personen mehr als im September 2015. Das entspricht einer Zunahme um 3,5 Prozent.

Die Flüchtlingsmigration bleibt eine große Herausforderung für die Wirtschaftspolitik. Welche Zugangsmöglichkeiten und -bedingungen zum Arbeitsmarkt für geflüchtete Menschen bestehen, hängt maßgeblich von ihrem aktuellen Aufenthaltsstatus ab. Der Sachverständigenrat schätzt jedoch, dass bis Ende 2017 etwa 360.000 anerkannte Flüchtlinge dem Arbeitsmarkt in Deutschland zur Verfügung stehen werden.

Wohnungswirtschaft

Auch 2015/2016 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine Schlüsselbranche der deutschen Volks-

wirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. Im September 2016 lagen die Nettokaltmieten in Berlin gemäß Verbraucherpreisindex um 1,4 Prozent über dem Vorjahreswert (2015: 1,2 Prozent).

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss – wobei der Handlungsdruck noch durch die Migrationsströme verstärkt wird – stehen in metropolferneren Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Der Wirtschaftsstandort Berlin entwickelt sich sehr positiv und ist auch im laufenden Jahr aufwärtsgerichtet. Dies unterstreicht der neue Konjunkturbericht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung.

Impulse liefert Berlins gesamter Branchenmix aus Produktion und Dienstleistungen. Die Industrie behauptet sich in einem unsicheren internationalen Umfeld und hat die Umsätze und vor allem die Aufträge in den ersten sechs Monaten 2016 im Vergleich zum Vorjahr gesteigert. Angetrieben durch den Wohnungsbau liegt auch das Bauhauptgewerbe deutlich im Plus. Als robuster Wachstumstreiber erweisen sich daneben die Dienstleistungen. Der Berlin-Tourismus verzeichnete im 1. Halbjahr rund 600.000 Übernachtungen mehr als im Vorjahreszeitraum und steuert 2016 neue Rekordmarken an, nachdem vergangenes Jahr die 30-Millionen-Marke überschritten wurde. Einzelhandel und Gastgewerbe konnten ihre Umsätze steigern. Auch Wachstumsbranchen wie Information/Kommunikation (+ 8,8 Prozent) und die unternehmensnahen Dienstleistungen (+ 6,0 Prozent) sind stark expandiert und haben ihren Personalstand deutlich erhöht.





Wohnungsbestand

Die Genossenschaft verwaltete am 30.09.2016 3.609 Wohnungen, 171 Garagen, 17 Tiefgaragenplätze, 9 Gästewohnungen, 8 zentrale Waschanlagen, 1 Gemeinschaftshaus und 1 Bürogebäude in den Stadtbezirken Reinickendorf, Schöneberg, Wilmersdorf, Tempelhof, Mariendorf und Lichterfelde. Darüber hinaus befinden sich in den Wohnbezirken Reinickendorf, Tempelhof und Lichterfelde Vorortbüros.

Der Wohnungsbestand gliedert sich entsprechend der Stadtbezirke wie folgt auf:

Bezirk	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Waschanlagen	Gästewohnungen
Mariendorf	265	54	1	
Tempelhof	791	73	2	2
Lichterfelde	903	102	1	3
Reinickendorf	800	145	1	2
Schmargendorf	172	25	1	
Schöneberg	100			
Wittenau	164	5		
Halensee	116	7	1	
Wilmersdorf	298	88	1	2
INSGESAMT	3.609	499	8	9

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 2015/2016 in den Bestand und dessen Weiterentwicklung.

Wir haben bereits viel erreicht. Beispielhaft für unser Vorgehen ist unsere Wohnanlage in Lichterfelde. In der Schwelmer Straße wurden bereits zwölf 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 wurden ab Mitte des Jahres 2016 bezogen.

Für manche Gebäude lässt sich jedoch vor dem technischen und betriebswirtschaftlichen Hintergrund kein moderner Wohnungsstandard herstellen. Nur Abriss und Neubau sind hier eine zukunftssichere Lösung. Aus diesem Grund werden wir ab 2018 Neubaumaßnahmen in Lichterfelde auf den Weg bringen.

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

bindung mit steigenden Vorgaben, u. a. zum Brandschutz, erschweren dieses Ziel noch zusätzlich.

Das zentrale Anliegen der Märkischen Scholle im Rahmen der umfassenden Sanierung der Anlage Lichterfelde 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.

Die Erhaltung und die Verbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes der Wohnanlagen der Märkischen Scholle sind Schwerpunkte unserer Arbeit. Hierbei stand bei den vielen kleineren und größeren Projekten der Märkischen Scholle, wie auch in den vergangenen Jahren, unter anderem die Energieeinsparung im Fokus.

Mit einem Investitionsvolumen von rund 17,2 Mio. Euro in die Bestände der Märkischen Scholle konnten die Investitionen gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2014/2015 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 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 2015/2016 rund 2,0 Mio. Euro. Für wohnwertverbessernde Maßnahmen (Mietermoder-

nisierungen) und den Einbau von Gasetagenheizungen hat die Märkische Scholle etwa 379,3 Tsd. Euro investiert. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 1,1 Mio. Euro und für das Bauprogramm rund 13,8 Mio. Euro an.

MASSNAHMEN 2015/2016	Tsd. Euro
Laufende und periodische Instandhaltung	3.049,6
Einbau von Gasetagenheizungen	51,3
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	328,0
GESAMTKOSTEN	3.428,9

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2016/2017 gehen von einem Investitionsvolumen von 13,6 Mio. Euro aus. Schwerpunkt der Baumaßnahmen ist die Fortführung der Sanierung und Erweiterung der Wohnanlage Lichterfelde.

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 2015/2016 – abgesehen von dem baulich bedingten Leerstand in Lichterfelde – unverändert positiv. Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden 224 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr: 243) 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 01.10.2015 bis 30.09.2016:

GEBIET	Wohnungsbestand per 30.09.2016	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2014/2015	Kündigungen 2015/2016	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,34	21	16	6,04	0,44
Tempelhof	791	21,92	59	41	5,18	1,14
Lichterfelde	903	25,02	84	78	8,64	2,16
Reinickendorf	800	22,17	42	44	5,50	1,22
Schmargendorf	172	4,77	6	6	3,49	0,17
Schöneberg	100	2,77	5	7	7,00	0,19
Wittenau	164	4,54	6	10	6,10	0,28
Halensee	116	3,21	8	3	2,59	0,08
Wilmerdorf	298	8,26	12	19	6,38	0,53
GESAMT	3.609	100,00	243	224	6,21	6,21



Bezogen auf den Gesamtbestand führen die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 6,21 Prozent.

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

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für Mietausfälle bei den Wohnungen 475,7 Tsd. Euro (Vorjahr 417,4 Tsd. Euro), das sind 3,65 Prozent der Sollmieten (Vorjahr: 3,34 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. Sanierte Leerwohnungen werden vorrangig unseren im Wohngebiet Lichterfelde wohnenden Mitgliedern im zukünftigen Bestandsersatzbereich zur Anmietung angeboten. Lehnen die Mitglieder dieses Angebot ab, werden die Wohnungen am Markt angeboten.

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 5,23 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 5,35 Euro/m² Wohnfläche/Monat leicht ausgebaut werden.

Die Mietänderungen erfolgten aufgrund von Neuvermietungen in unseren Wohnanlagen sowie im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen mit unseren Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden insgesamt 2.247 Erhöhungsschreiben gemäß § 558 BGB verteilt, davon sind 2.239 Erhöhungen wirksam; bei 8 Erhöhungen wurde von Seiten der Märkischen Scholle eG Klage auf Zustimmung eingereicht.

Außerdem wurden die Umsatzerlöse durch die Vermietung der im Geschäftsjahr fertiggestellten Dachgeschoss- und Neubauwohnungen erhöht.

Das Niveau der von der Genossenschaft beanspruchten Nutzungsgebühren liegt damit 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 Kosten-erhöhungen, aber auch für die notwendigen Instandhaltungs- 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 2015/2016 im Durchschnitt eine leichte Reduzierung zum Vorjahr verzeichnen können. Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten betragen 1,40 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr: 1,41 Euro/m² Wohnfläche/Monat).

Durch den Wechsel des Gasversorgers verzeichnen wir bei den Heizkosten eine Senkung der Kosten um durchschnittlich 0,03 Euro/m² Wohnfläche/Monat. Somit reduzierten sich die durchschnittlichen Heizkosten von 0,71 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 0,68 Euro/m² Wohnfläche/Monat. Bei Heizanlagen mit Warmwasser hat sich der Durchschnittspreis von ca. 0,82 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 0,80 Euro/m² Wohnfläche/Monat reduziert. Bei Wohnanlagen, welche mit thermischen Solaranlagen ausgestattet sind, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf 0,64 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr: 0,63 Euro/m² Wohnfläche/Monat).

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

Die Genossenschaft verzeichnete am 30. September 2016 Mietrückstände in Höhe von 52,7 Tsd. Euro (Vorjahr: 64,2 Tsd. Euro), davon 30,3 Tsd. Euro (Vorjahr: 30,2 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen. Schließt man die Forderungen aus Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 126,2 Tsd. Euro (Vorjahr: 157,5 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit mussten Forderungen in Höhe von 30,8 Tsd. Euro (Vorjahr: 57,1 Tsd. Euro) ausgebucht werden.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlung gezwungen, 14 Wohnungsnutzern (Vorjahr: 17) fristlos zu kündigen. 5 Räumungsklagen (Vorjahr: 2) mussten eingereicht werden und 3 Räumungen (Vorjahr: 5) 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.



Organisation und Personal

Am Ende des Geschäftsjahres waren für die Genossenschaft tätig:

	30.09.2016	30.09.2015
Vorstand	2	2
Angestellte	30	31
davon Teilzeitbeschäftigte	5	5
Hausbetreuer/innen	11	12
davon Teilzeitbeschäftigte	4	5
Auszubildende	1	3
GESAMTBESCHÄFTIGTE	44	48

Entscheidend für unsere Leistungen ist es, alle Geschäftsvorfälle bedarfs- und zeitgerecht zu erbringen. Einen erheblichen Anteil daran haben unsere Mitarbeiter.

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.

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

Die Märkische Scholle hat in den vergangenen Jahren in die räumliche Gestaltung und Ausstattung der Geschäftsstelle investiert.

Die Mitarbeiter der Märkischen Scholle werden entsprechend des Mantel- und Vergütungstarifvertrages für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft entlohnt. Zum 01.07.2016 wurden auf der Grundlage des o.g. Tarifvertrages die Löhne und Gehälter um 2,2 Prozent angehoben.

Die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann 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.

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



2. WIRTSCHAFTSBERICHT

Ertragslage

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

	2015/2016 Tsd. Euro	2014/2015 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	4.985,8	4.110,8	875,0
Eigene Bautätigkeit	-613,4	-385,3	-228,1
Andere Lieferungen und Leistungen	-10,3	-5,7	-4,6
Mitgliederbetreuung	-445,8	-515,0	69,2
Unbebaute Grundstücke	-1,4	-7,8	6,4
Übriges Ergebnis	215,2	76,8	138,4
BETRIEBSERGEBNIS	4.130,1	3.273,8	856,3
Zinsergebnis	10,6	63,0	-52,4
JAHRESÜBERSCHUSS	4.140,7	3.336,8	803,9

*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2015/2016 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2015/2016 Tsd. Euro	2014/2015 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.019,6	17.530,8	488,8
Bestandsveränderungen	1,0	43,1	-42,1
Sonstige Erträge	514,9	51,2	463,7
Betriebskosten	4.202,1	4.194,0	8,1
Instandhaltung	3.428,9	3.365,7	63,2
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	59,0	73,7	-14,7
Personalaufwand	1.481,2	1.509,3	-28,0
Abschreibungen	2.005,8	1.739,3	266,5
Sonstiger betrieblicher Aufwand	507,6	596,9	-89,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.133,3	1.309,6	-176,4
Sonstige Steuern	731,8	725,8	6,0
HAUSBEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS	4.985,8	4.110,8	875,0

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

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

Bei den sonstigen Erträgen wurden die von der KfW gewährten Tilgungssubventionen für Darlehen der Programme 151 (Sanierung) und 153 (Neubau) berücksichtigt (insgesamt 485,0 Tsd. Euro).

Im Jahr 2015/2016 wurde die planmäßige Abschreibung durch die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten für vier weitere Gebäude in der Wohnanlage Lichterfelde

(230,9 Tsd. Euro) und den Zugang der fertiggestellten Neubauten in der Dorstener Str. 9 sowie der Schöppinger Str. 1C (16,9 Tsd. Euro) beeinflusst.

Die Finanzierung der Modernisierungs- und Baumaßnahmen in Lichterfelde wird neben dem Einsatz von Eigenmitteln auch durch Kapitalmarktdarlehen und KfW-Darlehen sichergestellt. Gleichzeitig konnten in den vergangenen Jahren Prolongationen nach Auslaufen der Zinsbindung für Altdarlehen zu einem niedrigeren Zinsniveau erfolgen. Beeinflusst wurde der Zinsaufwand außerdem von der Bewertung der Pensionsrückstellungen. Hier wurde abweichend zum Vorjahr bei der Ermittlung des Barwertes der Durchschnittszinssatz der letzten 10 Jahre und nicht wie noch im Vorjahr der letzten 7 Jahre zu Grunde gelegt. Im Vergleich zum Vorjahr führte das zu einem geringeren Zinsaufwand für das Geschäftsjahr 2015/2016.



Die Neugestaltung und Einrichtung der Appartements in Wilmersdorf und Reinickendorf wirken sich positiv auf die Ergebnisse der Gemeinschaftseinrichtungen aus.

Das Ergebnis der **eigenen Bautätigkeit** ergibt sich im Wesentlichen durch Erlösschmälerung aufgrund von Leerstand 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. Des Weiteren werden gekündigte Wohnungen im Bereich des Bestandsersatzes nicht mehr neu vermietet bzw. die noch wohnenden Mitglieder werden mit anderem Wohnraum im Bereich Lichterfelde versorgt.

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

Die Aktivitäten im Rahmen der **Mitgliederbetreuung** blieben auch in diesem Geschäftsjahr konstant. Im Vorjahr wirkten sich zusätzlich die Aufwendungen für die Vertreterwahlen 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 (208,2 Tsd. Euro).



Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2016 Tsd. Euro	%	30.09.2015 Tsd. Euro	%
VERMÖGEN				
LANGFRISTIGER BEREICH				
Immaterielle Vermögensgegenstände	119,2	0,2	177,7	0,3
Sachanlagen	73.348,0	95,2	60.569,5	89,7
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	73.482,5	95,4	60.762,5	90,0
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH				
Vorräte	1,7	0,0	0,8	0,0
Forderungen	169,8	0,2	481,5	0,7
Liquide Mittel	3.350,8	4,3	6.236,9	9,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32,1	0,1	28,5	0,0
	3.554,4	4,6	6.747,7	10,0
	77.036,9	100,0	67.510,2	100,0
KAPITAL				
LANGFRISTIGER BEREICH				
Eigenkapital	27.334,3	35,5	23.219,8	34,4
Rückstellungen	2.756,6	3,6	2.896,7	4,3
Fremdkapital	42.188,3	54,8	37.108,8	55,0
	72.279,2	93,9	63.225,3	93,7
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH				
Rückstellungen	102,6	0,1	126,9	0,2
Verbindlichkeiten	4.655,1 *)	6,0	4.158,0 *)	6,1
	4.757,7	6,1	4.284,9	6,3
	77.036,9	100,0	67.510,2	100,0

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



Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 12.720,0 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung resultiert aus Bau- und Bauvorbereitungskosten (14.390,8 Tsd. Euro) und Zugängen bei den Grundstücken mit Wohnbauten (243,0 Tsd. Euro), Anschaffungen von Immateriellen Vermögensgegenständen (4,8 Tsd. Euro), Betriebs- und Geschäftsausstattung (170,9 Tsd. Euro), technischen Anlagen (7,0 Tsd. Euro) und geleisteten Anzahlungen (7,9 Tsd. Euro). Denen gegenüber stehen die laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres (2.094,5 Tsd. Euro) sowie der Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt 9,9 Tsd. Euro.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (73,5 Mio. Euro) wird annähernd durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten gedeckt.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich im Wesentlichen durch Darlehensaufnahmen (8.850,0 Tsd. Euro), planmäßige Tilgung (3.277,4 Tsd. Euro) und Teilschuldenerlasse für diverse KfW-Darlehen (485,0 Tsd. Euro).

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

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

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

EIGENKAPITAL	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2013	30.09.2012	30.09.2011
Tsd. Euro	27.451,6	23.329,1	19.956,1	18.713,6	15.695,4	13.252,9
Quote	33,5 %	32,3 %	32,0 %	35,2 %	29,7 %	26,9 %

Die liquiden Mittel verringerten sich um 2.886,1 Tsd. Euro, die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 497,1 Tsd. Euro.

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

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

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

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 4,0 Mio. Euro und 153 in Höhe von 1,6 Mio. Euro und Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 4,7 Mio. Euro also insgesamt 10,3 Mio. Euro abgeschlossen.

Darüber hinaus gelangten Darlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 8,85 Mio. Euro zur Auszahlung. Der Auszahlungsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

2,45 Mio. Euro	Kapitalmarktdarlehen
3,90 Mio. Euro	KfW-Darlehen, Programm 151
2,50 Mio. Euro	KfW-Darlehen, Programm 153

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte planmäßig.

3. CHANCEN UND RISIKEN DER GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

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 derzeit keine den Bestand der Genossenschaft gefährdenden Risiken.

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.

Die Märkische Scholle als lokal agierendes Unternehmen stellt sich weiterhin den Herausforderungen des demografischen Wandels und 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 bzw. 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 Risikomanagements, dessen Aktualisierung und Anpassung, jederzeit in der Lage, mögliche Risiken zu erkennen. Die Entwicklung der Genossenschaft wird dadurch permanent analysiert, um negative Einflüsse frühzeitig zu erkennen und kurzfristig entsprechende Maßnahmen einleiten zu können. Die Abbildung etwaiger Marktchancen erfolgt über separate Investitionsrechnungen und Szenarien innerhalb der gesamten Unternehmensplanung.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

- zehnjährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne, die unter Veränderungen von Prämissen aktualisiert werden,
- es steht ein Planungstool Baukostenplanung für die Planung der Sanierungsmaßnahmen in Lichterfelde zur Verfügung,
- Erstellung von Quartalsberichten,
- quartalsweise Berichterstattung an den Aufsichtsrat,
- differenzierte Budgetpläne für Instandhaltung/Instandsetzung, Modernisierung und andere Baumaßnahmen,
- regelmäßige Analyse der Leerstands- und Fluktuationskennzahlen,
- Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten,
- Dokumentation der sicherheitstechnischen Überprüfung der Aufzüge sowie aller technischen Anlagen und die Begehung der Wohnanlagen,
- IT-Risiken.

Der Vorstand wird dadurch in die Lage versetzt, rechtzeitig in die Prozesse einzugreifen und auf Risiken reagieren zu können.

Die Ergebnisse werden ausgewertet und analysiert und bilden die Basis für umfassende und laufende Informationen des Aufsichtsrates.

Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Märkische Scholle mit ihren konsequenten Ent- und Umschuldungen beziehungsweise Kreditprolongationen. Die vorhandenen Kredite sind langfristig gesichert, sodass mittelfristig keine Zinsänderungen zu erwarten sind. Bei den für die Bestandserweiterungsstrategie erforderlichen Neukreditaufnahmen wird das Zinsänderungsrisiko durch das anhaltend moderate Zinsniveau sowie durch den bevorzugten Einsatz zinsgünstiger KfW-Mittel begrenzt. Auch differenziert sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund unterschiedlicher Zinsbindungsfristen von bis zu 30 Jahren.

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

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

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

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

4. 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 2015/2016 kamen keine derivativen Finanzinstrumente zum Einsatz.

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

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen bedient.

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



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.

Im Mittelpunkt wird dabei weiterhin die Sanierung der Wohnanlage in Lichterfelde mit dem damit verbundenen Neubauprojekt stehen.

Der Finanzstatus der Märkischen Scholle wird unverändert positiv gesehen.

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

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

Traditionell finden zum Jahresbeginn und in Vorbereitung der Vertreterversammlung regionale Versammlungen zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Vertretern statt. Wir freuen uns sehr darüber, dass die Vertreter intensiv die ihnen gebotenen Partizipationsmöglichkeiten nutzen.

Die regelmäßig überarbeitete 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung prognostiziert ausreichende Ertragsüberschüsse und eine Liquiditätssituation, die unsere Genossenschaft weiterhin auf eine solide Basis stellt.

Für das Geschäftsjahr 2016/2017 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 1,9 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 5,4 Mio. Euro.

In der langfristigen Planungsrechnung wird die umfassende Sanierung des Wohngebietes Lichterfelde berücksichtigt. Hierbei wird neben zinsgünstigen Darlehen und KfW-Mitteln auch die geplante Eigenmittelverwendung mit einbezogen.

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

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

Berlin, den 25.01.2017

*Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG*

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015/2016

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr seine in 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 im Allgemeinen sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle im Besonderen eingehend unterrichten.

Den Jahresabschluss per 30. September 2016 und den Lagebericht des Vorstands hat der Aufsichtsrat intensiv erörtert und nach gründlicher Prüfung einstimmig gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss 2015/2016 nebst Lagebericht des Vorstands sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015/2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat tagte acht Mal in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Dazu fanden noch zwei Sitzungen ohne den Vorstand statt.

Auf seiner konstituierenden Sitzung am 16. März 2016 wählte der Aufsichtsrat Ralf Brauns erneut zu seinem Vorsitzenden. Zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellte der Aufsichtsrat Armin A. Woy, zum Schriftführer Günter Täubler und zu dessen Stellvertreter Karsten Jäntges. Ausschüsse wurden nicht gebildet.

Der Aufsichtsrat strukturiert seine Arbeit durch eine Jahresthemenplanung.

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

- Jahresabschluss 2015/2016 und Prüfungsbericht
- Vierteljahresberichte über die Geschäftsentwicklung

- 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
- Ökologische Maßnahmen zur Energiekosteneinsparung
- Aktueller Stand der Energieeinsparverordnung
- Möglichkeiten weiterer wohnwertverbessernder Maßnahmen
- Impulse für das genossenschaftliche Zusammenleben
- Belebung der (Senioren-)Beiratsarbeit
- Öffentlichkeitsarbeit unserer Genossenschaft
- Vorbereitung örtlicher Vertreterbesprechungen und der 61. Vertreterversammlung

In den gemeinsamen Sitzungen mit Aufsichtsrat und Vorstand wurde das Thema Mietgestaltung und Mieterhöhungen durch den Vorstand vorgestellt und mit dem Aufsichtsrat erörtert. Auf Anregung des Aufsichtsrates hat der Vorstand beschlossen, dass künftige Mieterhöhungen lediglich maximal 5 Prozent innerhalb von 24 Monaten betragen sollen und dies nur, wenn der Mittelwert des Mietspiegels noch nicht erreicht ist.

Am 24. April 2016 fand ein Tag der offenen Tür in der Wohnsiedlung in Lichterfelde statt. Hier konnten sich die Mitglieder über den Neubau in der Schöppinger Str. 1 C informieren. Eine Reihe von Aufsichtsratsmitgliedern nahm am Tag der offenen Tür teil und stand interessierten Mietern für Gespräche zur Verfügung.

Im Juni 2016 hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen eines genossenschaftlichen Erfahrungsaustausches mit der Baugenossenschaft Mödling zu einer Klausurtagung nach Wien begeben.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015/2016

Die Fülle von Anforderungen erfordert von den Mitgliedern des Aufsichtsrates eine systematische und planvolle Vorgehensweise, damit die Arbeit sinnvoll strukturiert und erfolgreich ausgeführt werden kann. Doch im Alltag abendlicher Aufsichtsratsitzungen mit relativ festgelegter Agenda bleibt oft keine Zeit, die Abläufe und die Zusammenarbeit miteinander zu reflektieren und neue Ideen zu entwickeln. Eine Klausurtagung fördert zudem die Gemeinschaft, das gegenseitige Vertrauen und den Zusammenhalt innerhalb einer Gruppe. So entwickelt der Aufsichtsrat im Rahmen einer Klausurtagung gemeinsame Strategien, Werte, Visionen und Ziele.

Im Mittelpunkt der Diskussion mit den Kollegen der Baugenossenschaft Mödling standen die jeweiligen Erfahrungen bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen. Im weiteren Verlauf der Klausurtagung ging es u. a. um die Bestandssanierung sowie den Planungsstand der Ersatzneubauten in Lichterfelde. Zudem wurden die einzelnen Grundrisse der unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorgestellt sowie die Notwendigkeit einer Tiefgarage intensiv erörtert. Herr Holthuizen von den e-Zeit-Ingenieuren referierte zum Thema Sanierung in Lichterfelde und erläuterte Möglichkeiten, überschüssigen Strom aus Photovoltaikanlagen an Biogasanlagen zu leiten. Über diese Themen wurde mit Herrn Holthuizen intensiv diskutiert.

Um sich auch technisch fortzubilden, nahmen Mitglieder des Aufsichtsrates am 22. Juni 2016 an einer Informationsveranstaltung der Firma Caparol zum Thema „Hanf als Öko-Dämmung“ in der Schwelmer Straße 24 teil.

Da die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen derzeit einen breiten Raum in der Arbeit des Aufsichtsrates einnehmen, nahm der Aufsichtsrat erfreut zur Kenntnis, dass die beiden Neubauten in der Schöppinger Str. 1 C sowie in der Dorstener Str. 9 bereits fertiggestellt und alle 34 Wohnungen vermietet worden sind. Die weiteren Bauabschnitte schritten zügig voran. In der Schwelmer Straße sind weitere vier Häuser bezugsfertig hergestellt, alle Wohnungen der vier Häuser sind vermietet. Weitere vier Häuser in der Schwelmer Straße wurden bis Ende Dezember 2016 bezugsfertig hergestellt.

Der Sanierungsbeirat für das Wohnquartier Lichterfelde hat sechs Sitzungen im Geschäftsjahr abgehalten. Auch im Sanierungsbeirat waren zwei Mitglieder des Aufsichtsrates, Herr Armin A. Woy und Frau Carol Krzyzanski, vertreten.

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

Eigeninitiative 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 Aufsichtsrates. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Entwicklung eines ganzheitlichen Konzepts der zukunftsfähigen Bestandsentwicklung der 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, 16. Februar 2017

*Ralf Brauns
Aufsichtsratsvorsitzender*

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

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

Aufsichtsratsvorsitzender
Ralf Brauns

Vorstand
Margit Piatyszek-Lössl
Jochen Icken

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

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

