



Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018

INHALT

| | |
|---|----|
| JAHRESABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2018 | 6 |
| BILANZ | 6 |
| Aktivseite | 6 |
| Passivseite | 7 |
| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG | 8 |
| ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017/2018 | 9 |
| A) ALLGEMEINE ANGABEN | 9 |
| B) ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN | 9 |
| C) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG | 12 |
| D) SONSTIGE ANGABEN | 16 |
| LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2017/2018 | 20 |
| 1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS | 20 |
| Märkische Scholle eG in Zahlen | 20 |
| Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen | 21 |
| Wohnungsbestand | 22 |
| Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit | 23 |
| Vermietung/Leerstand/Fluktuation | 25 |
| Umsatz | 26 |
| Betriebskosten | 27 |
| Organisation und Personal | 28 |
| 2. WIRTSCHAFTSBERICHT | 30 |
| Ertragslage | 30 |
| Vermögens- und Finanzlage | 33 |
| 3. CHANCEN UND RISIKEN DER GESCHÄFTSENTWICKLUNG | 36 |
| 4. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN | 37 |
| 5. PROGNOSEBERICHT | 38 |
| Voraussichtliche Entwicklung | 38 |
| BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/2018 | 39 |



JAHRESABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2018

BILANZ

Aktivseite

| | Geschäftsjahr Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| A) ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | 43.805,48 | 73.402,32 |
| II. SACHANLAGEN | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 74.396.755,26 | | 70.394.314,11 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 649.804,29 | | 674.796,76 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 148.750,00 | | 148.750,00 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 610.110,62 | | 556.377,09 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 342.090,35 | | 373.977,60 |
| 6. Anlagen im Bau | 11.898.184,47 | | 4.408.098,30 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 88.045.694,99 | 3.207.223,30 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 15.339,00 | 15.339,00 |
| B) UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 4.903.863,67 | | 4.995.449,71 |
| 2. Andere Vorräte | 1.476,31 | 4.905.339,98 | 2.054,27 |
| II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 95.929,93 | | 106.308,72 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 44.718,44 | 140.648,37 | 80.157,18 |
| III. FLÜSSIGE MITTEL | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: Euro 1.298,97 (Vorjahr: Euro 1.298,87) | | 6.181.277,63 | 4.856.957,50 |
| C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 25.559,52 | 34.929,28 |
| BILANZSUMME | | 99.357.664,97 | 89.928.135,14 |

Passivseite

| | Geschäftsjahr Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| A) EIGENKAPITAL | | | |
| I. GESCHÄFTSGUTHABEN | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 103.586,47 | | 99.843,42 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 153,53 (Vorjahr: Euro 1.897,29) | 3.452.232,00 | | 3.399.379,29 |
| 3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen | 0,00 | 3.555.818,47 | 840,00 |
| II. ERGEBNISRÜCKLAGEN | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 888.954,62 | | 887.965,42 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 715.808,63 | | 715.808,63 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 26.757.050,49 | 28.361.813,74 | 23.912.569,06 |
| III. BILANZGEWINN | | | |
| Gewinnvortrag | 1.408.935,38 | | 0,00 |
| Jahresüberschuss | 2.873.070,51 | | 3.085.965,78 |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage | 989,20 | | 0,00 |
| Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen davon aus Gewinnvortrag: Euro 1.408.935,38 davon aus Jahresüberschuss: Euro 1.435.546,05 | 2.844.481,43 | 1.436.535,26 | 1.542.982,89 |
| EIGENKAPITAL INSGESAMT: | | 33.354.167,47 | 30.559.388,71 |
| B) RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 3.018.074,00 | | 2.818.863,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 148.222,72 | 3.166.296,72 | 149.985,81 |
| C) VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 41.262.011,38 | | 41.975.971,70 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 12.984.048,76 | | 6.201.177,76 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 5.522.734,32 | | 5.486.840,56 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 91.289,93 | | 77.624,16 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.875.008,16 | | 2.594.640,00 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: Euro 34.628,50 (Vorjahr: Euro 164,67) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 910,00 (Vorjahr: Euro 1.625,77) | 102.108,23 | 62.837.200,78 | 63.643,44 |
| BILANZSUMME | | 99.357.664,97 | 89.928.135,14 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2017 BIS 30. SEPTEMBER 2018

| | Geschäftsjahr Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|--|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 18.856.792,69 | | 18.359.254,09 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 44.233,52 | 18.901.026,21 | 28.020,60 |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | -91.586,04 | 205.211,33 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 318.578,25 | 625.712,12 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.589.991,00 | 755.971,05 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 9.185.694,46 | | 9.262.814,05 |
| b) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen | 2.492,80 | 9.188.187,26 | 6.708,18 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.955.335,00 | | 1.879.286,89 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: Euro 239.830,34 (Vorjahr: Euro 164.554,99) | 612.570,51 | 2.567.905,51 | 520.708,92 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 2.443.996,83 | 2.362.665,32 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.581.829,97 | 892.148,71 |
| 9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen | 390,00 | | 390,00 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 41,33 | 431,33 | 3.982,72 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Abzinsung von Rückstellungen: Euro 247.407,96 (Vorjahr: Euro 202.354,10) | | 1.310.978,68 | 1.220.295,74 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | | 3.625.542,50 | 3.833.914,10 |
| 13. Sonstige Steuern | | 752.471,99 | 747.948,32 |
| 14. JAHRESÜBERSCHUSS | | 2.873.070,51 | 3.085.965,78 |
| 15. Gewinnvortrag | | 1.408.935,38 | 0,00 |
| 16. Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen | | 989,20 | 0,00 |
| 17. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen davon aus Gewinnvortrag: Euro 1.408.935,38 davon aus Jahresüberschuss: Euro 1.435.546,05 | | 2.844.481,43 | 1.542.982,89 |
| 18. BILANZGEWINN | | 1.436.535,26 | 1.542.982,89 |

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017/2018

A) ALLGEMEINE ANGABEN

Die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg.-Nr. 94 GnR 178 B).

Der Jahresabschluss zum 30.09.2018 ist unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung – ergänzt um den Anhang mit Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015.

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 7,7 % – 33,33 %. Wirtschaftsgüter und Computer-Programme, deren Anschaffungskosten einen Betrag von 410,00 Euro nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung zu 100 % abgeschrieben.

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

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

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

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

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

Pensionsrückstellungen

Für die betriebliche Altersversorgung sind Pensionsrückstellungen gebildet worden. Der Barwertermittlung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Als Berechnungsgrundlage wurden die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck verwendet. Als Bewertungsmethode wurde die Projected Unit Credit Method nach IAS 19 verwendet. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre (3,34 %) 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: | 2,2 % p. a. |
| Rententrend: | 2,2 % p. a. |
| Fluktuation: | keine |
| Zinssatz: | |
| | 3,76 % zum 01.10.2017 (10-Jahres-Durchschnittszins) |
| | 3,34 % zum 30.09.2018 (10-Jahres-Durchschnittszins) |
| | 2,43 % zum 30.09.2018 (7-Jahres-Durchschnittszins) |

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre und der letzten zehn Jahre beträgt 359.393,00 Euro.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6, S. 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Der Unterschiedsbetrag aufgrund der erstmaligen Anwendung der Richttafeln 2018 G beträgt 43.981,00 Euro.

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



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017/2018

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 | | | | |
| | 01.10.2017 EURO | EURO | EURO | EURO | 30.09.2018 EURO |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 297.654,71 | 12.159,88 | 1.895,67 | 0,00 | 307.918,92 |
| SACHANLAGEN | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 125.510.024,10 | 970,00 | 1.214.837,92 | 6.359.462,20 | 130.655.618,38 |
| 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 | 829.538,06 | 44.018,10 | 2.969,70 | 49.440,25 | 920.026,71 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.363.562,58 | 101.284,31 | 71.029,96 | 0,00 | 1.393.816,93 |
| Anlagen im Bau | 4.408.098,30 | 9.467.366,89 | 0,00 | -1.977.280,72 | 11.898.184,47 |
| Bauvorbereitungskosten | 3.207.223,30 | 1.224.398,43 | 0,00 | -4.431.621,73 | 0,00 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 137.417.352,88 | 10.838.037,73 | 1.288.837,58 | 0,00 | 146.966.553,03 |
| FINANZANLAGEN | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 15.339,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.339,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | 137.730.346,59 | 10.850.197,61 | 1.290.733,25 | 0,00 | 147.289.810,95 |

| | Abschreibungen | | | Buchwerte | |
|--|------------------------------|--|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| | Kumulierte Abschreibungen | Abschreibungen des Geschäfts- jahres | Abschreibungen auf Abgänge | Buchwert | Buchwert |
| | des Geschäftsjahres | | | | |
| | 01.10.2017 EURO | EURO | EURO | 30.09.2018 EURO | 30.09.2017 EURO |
| | | | | | |
| | 224.252,39 | 41.756,72 | 1.895,67 | 264.113,44 | 43.805,48 |
| | | | | | |
| | 55.115.709,99 | 2.206.479,11 | 1.063.325,98 | 56.258.863,12 | 74.396.755,26 |
| | | | | | |
| | 574.770,75 | 24.992,47 | 0,00 | 599.763,22 | 649.804,29 |
| | | | | | |
| | 700.589,03 | 0,00 | 0,00 | 700.589,03 | 148.750,00 |
| | | | | | |
| | 273.160,97 | 38.999,38 | 2.244,26 | 309.916,09 | 610.110,62 |
| | | | | | |
| | 989.584,98 | 131.769,15 | 69.627,55 | 1.051.726,58 | 342.090,35 |
| | | | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.898.184,47 |
| | | | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.207.223,30 |
| | | | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | |
| | 57.653.815,72 | 2.402.240,11 | 1.135.197,79 | 58.920.858,04 | 88.045.694,99 |
| | | | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.339,00 |
| | | | | | |
| | 57.878.068,11 | 2.443.996,83 | 1.137.093,46 | 59.184.971,48 | 88.104.839,47 |
| | | | | | |
| | | | | | 79.852.278,48 |

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017/2018

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

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

4. Die Ergebnisrücklagen entwickelten sich wie folgt:

| | Bestand am 30.09.2017 | Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres | Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres | Entnahme für das Geschäftsjahr | Bestand am 30.09.2018 |
|---------------------------------------|--------------------------|--|--|--------------------------------------|--------------------------|
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| Gesetzliche Rücklage | 887.965,42 | 0,00 | 989,20 | 0,00 | 888.954,62 |
| Bauerneuerungsrücklage | 715.808,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 715.808,63 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 23.912.569,06 | 1.408.935,38 | 1.435.546,05 | 0,00 | 26.757.050,49 |
| GESAMTBETRAG DER RÜCKLAGEN | 25.516.343,11 | 1.408.935,38 | 1.436.535,25 | 0,00 | 28.361.813,74 |

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

- für vom Mieter bereits abgeleitete Renovierungsleistungen: 33,5 Tsd. Euro.
- für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen: 49,7 Tsd. Euro.
- für Prüfungs- und Steuerberatungskosten: 39,7 Tsd. Euro.

6. Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem noch nicht ausgezahlte Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden in Höhe von 17,2 Tsd. Euro. Hinzu kommen Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst in Höhe von 47,9 Tsd. Euro.

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

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

| VERBINDLICHKEITEN | insgesamt | davon Restlaufzeit | | | gesichert | |
|--|--|--|--|--|--|----------------------|
| | Euro | bis zu 1 Jahr Euro | zwischen 1 und 5 Jahren Euro | über 5 Jahre Euro | Euro | Art der Sicherung |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 41.262.011,38 (41.975.971,70) | 3.955.897,84 (3.935.959,14) | 9.614.227,65 (10.164.429,91) | 27.691.885,89 (27.875.582,65) | 41.262.011,38 (41.975.971,70) | GPR x) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 12.984.048,76 (6.201.177,76) | 408.924,30 (193.734,37) | 2.154.351,34 (825.685,56) | 10.420.773,12 (5.181.757,83) | 12.984.048,76 (6.201.177,76) | GPR x) |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.522.734,32 (5.486.840,56) | 5.522.734,32 (5.486.840,56) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 91.289,93 (77.624,16) | 91.289,93 (77.624,16) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.875.008,16 (2.594.640,00) | 2.651.751,79 (2.400.664,77) | 97.824,96 (184.182,72) | 125.431,41 (9.792,51) | 0,00 (0,00) | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 102.108,23 (63.643,44) | 102.108,23 (63.643,44) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| GESAMTBETRAG | 62.837.200,78 (56.399.897,62) | 12.732.706,41 (12.158.466,44) | 11.866.403,95 (11.174.298,19) | 38.238.090,42 (33.067.132,99) | 54.246.060,14 (48.177.149,46) | |

x) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017/2018

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von 71,7 Tsd. Euro enthalten. Es handelt sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

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

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

D) SONSTIGE ANGABEN

1. Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Voll- beschäftigte | Teilzeit- beschäftigte |
|---|-----------------------|---------------------------|
| Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich | 12 | 6 |
| Sozialarbeit | 3 | 1 |
| Mitarbeiter im technischen Bereich | 7 | 0 |
| Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen | 7 | 2,5 |
| Auszubildende | 2 | 0 |
| | 31 | 9,5 |

2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

| | Verbleibende Mitglieder Anzahl | Geschäfts- guthaben Tsd. Euro |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|
| STAND AM 30.09.2017 | 5.130 | 3.399,4 |
| Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen | 230 | 176,4 |
| Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen | 183 | 123,6 |
| STAND AM 30.09.2018 | 5.177 | 3.452,2 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 52,8 Tsd. Euro auf 3.452,2 Tsd. Euro erhöht.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017/2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017/2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.873.070,51 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 (I) der Satzung nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmungen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017/2018 in Höhe von 2.873.070,51 Euro 50 % (1.436.535,25 Euro) in die Ergebnisrücklagen einzustellen, davon 989,20 Euro in die gesetzlichen Rücklagen sowie 1.435.546,05 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen.

Sie beschließen außerdem der Vertreterversammlung vorzuschlagen den Bilanzgewinn in Höhe von 1.436.535,26 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

5. Mitglieder des Vorstandes

Margit Piatyszek-Lössl

Diplom-Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI)

Jochen Icken

Diplom-Ingenieur für Architektur (FH)

6. 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

7. Zuständiger Prüfungsverband

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer

Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107

14195 Berlin

Berlin, den 30.01.2019

Märkische Scholle

Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken



LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2017/2018



1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Märkische Scholle eG in Zahlen

| | 2017/2018 Anzahl | 2016/2017 Anzahl | 2015/2016 Anzahl |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Mitglieder | 5.177 | 5.130 | 5.125 |
| Wohnungen | 3.511 | 3.608 | 3.609 |
| Garagen | 171 | 171 | 171 |
| Tiefgaragen | 17 | 17 | 17 |
| Stellplätze | 320 | 314 | 311 |
| Rollator-/Rollstuhlboxen | 43 | 37 | 32 |
| Fahrradboxen | 16 | 16 | 16 |
| Waschküchen | 8 | 8 | 8 |
| Gästewohnungen | 6 | 9 | 9 |
| Gemeinschaftshaus | 1 | 1 | 1 |
| Bürogebäude | 1 | 1 | 1 |
| Begegnungsstätten | 3 | 4 | 4 |
| Mitarbeiter | 43 | 46 | 44 |

| | 2017/2018 Tsd. Euro | 2016/2017 Tsd. Euro | 2015/2016 Tsd. Euro |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Anlagevermögen | 88.104,8 | 79.852,3 | 73.482,6 |
| Bilanzielles Eigenkapital | 33.354,2 | 30.559,4 | 27.451,6 |
| Langfristiges Fremdkapital | 54.246,1 | 48.177,1 | 42.184,5 |
| Bilanzsumme | 99.357,7 | 89.928,1 | 81.827,2 |
| Umsatzerlöse | 18.901,0 | 18.387,3 | 17.635,6 |
| Jahresergebnis | 2.873,1 | 3.086,0 | 4.140,7 |

| | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche | 5,80 € | 5,63 € | 5,35 € |
| Zinsaufwand/Mieteinnahmen | 7,68 % | 7,53 % | 7,88 % |
| Kapitaldienst/Mieteinnahmen | 36,07 % | 34,39 % | 33,60 % |
| Fluktuationsquote | 6,04 % | 6,37 % | 6,21 % |
| Leerstandsquote | 1,54 % | 4,77 % | 4,57 % |
| Eigenkapitalquote (lt. Vermögenslage) | 35,20 % | 35,86 % | 35,48 % |

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte im Geschäftsjahr 2017/2018 erneut von der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland. Vor allem in großen Ballungsräumen führten der anhaltende Zuzug und die hohe Nachfrage nach Wohnraum weiterhin zu sinkenden Wohnungsleerständen und steigenden Mieteinnahmen. Aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Bundeshauptstadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden. Für Berlin wird ein Bevölkerungswachstum auf 3,9 Mio. Menschen zum Jahr 2030 erwartet.

Dieser Bevölkerungszuwachs wird zu einem anhaltenden Nachfrageanstieg nach Wohnungen führen. Die kontinuierlichen Investitionen in unseren genossenschaftlichen Wohnungsbestand führen zu einer Verbesserung der Gebäudesubstanz, der Wohnungsausstattungen und der Außenanlagen. Das alles trägt dazu bei, dass unsere Genossenschaft die Marktstellung als zuverlässiger Partner für attraktiven und auch preisgünstigen Wohnraum halten kann.

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

LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2017/2018



Wohnungsbestand

Die Genossenschaft verwaltete am 30.09.2018 insgesamt 3.511 Wohnungen, 171 Garagen, 17 Tiefgaragenplätze, 6 Gästewohnungen, 8 zentrale Waschanlagen, 1 Gemeinschaftshaus und 1 Bürogebäude in den Stadtbezirken/Orts-teilen Reinickendorf, Schöneberg, Wilmersdorf, Tempelhof, Mariendorf und Lichterfelde. Darüber hinaus befinden sich in den Wohnbezirken Reinickendorf, Tempelhof und Lichterfelde Vor-Ort-Büros.

Der Wohnungsbestand gliedert sich entsprechend der Stadtbezirke wie folgt auf:

| Bezirk | Wohnungen | Garagen/Stellplätze | Waschanlagen | Gästewohnungen |
|------------------|--------------|---------------------|--------------|----------------|
| Mariendorf | 265 | 54 | 1 | |
| Tempelhof | 791 | 80 | 2 | 2 |
| Lichterfelde | 805 | 105 | 1 | |
| Reinickendorf | 800 | 144 | 1 | 2 |
| Schmargendorf | 172 | 25 | 1 | |
| Schöneberg | 100 | | | |
| Wittenau | 164 | 5 | | |
| Halensee | 116 | 7 | 1 | |
| Wilmersdorf | 298 | 88 | 1 | 2 |
| INSGESAMT | 3.511 | 508 | 8 | 6 |

Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit

Im Mittelpunkt der baulichen Tätigkeit unserer Genossenschaft standen im Geschäftsjahr 2017/2018 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes. Die hierfür aufgewendeten Mittel lagen bei 15,2 Mio. Euro.

In dieser Summe enthalten sind auch Investitionskosten von 1,7 Mio. Euro für die zeitgemäße Herrichtung von freigewordenen Wohnungen bei Mieterwechsel, der teils durch den demografischen Wandel bedingt war. Darüber hinaus haben wir rund 280,0 Tsd. Euro für wohnwertverbessernde Maßnahmen im Bestand, wie die Modernisierung von Bädern und den Austausch von Fenstern investiert.

Der letzte Bauabschnitt der 30er-Jahre-Objekte in Lichterfelde am Ostpreußendamm 101-105, Dorstener Straße 2, 4, 6 und 8 sowie Schöppinger Straße 2-12 und 14, 16, 18 und 20 waren Schwerpunkte unserer Arbeit im Geschäftsjahr 2017/2018. Die Außenanlagengestaltung erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten.

Zwischen dem Ostpreußendamm 101-103 und der Schöppinger Straße 14-20 entsteht ein attraktiver Spielplatz – umgeben von einer Rasenfläche. Im Bereich der Dorstener Straße und der Schöppinger Straße setzen wir auf naturbelassene Wiesen inklusive einer Vogeltränke. Die Planung in diesem Bereich erfolgte durch den Landschaftsplaner in Abstimmung mit der Stiftung Naturschutz. Wir sind uns sicher, dass die naturnahe Umgestaltung der Flächen zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität führen wird. Um den erforderlichen Brandschutz zu gewährleisten, mussten wir im Bereich der Dorstener Straße/Schöppinger Straße eine Feuerwehrezufahrt anlegen.

Vor uns liegen noch weitere Schritte, um die Wohnanlage an der Stadtgrenze zu Teltow weiterzuentwickeln.

Wir freuen uns, dass wir mit dem Neubauvorhaben „Wohnen am Turm“, rund um den Wormbacher Weg mit insgesamt 146 barrierearmen Wohnungen und einem neuen Scholle-Treff,

einem Vor-Ort-Büro sowie einer Demenz-Wohngemeinschaft und einer Tagespflege begonnen haben. Die neu entstehenden Gebäude ersetzen die gemäß eines unabhängigen Gutachtens als nicht wirtschaftlich sanierbar definierten Häuser. Diese Gebäude wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 abgerissen. Start für den Neubau war April 2018. Als Kooperationspartner für die Wohngemeinschaft und Tagespflege konnten wir hierfür das Pflegeunternehmen pro Comitas gewinnen, das seinen Sitz im Ortsteil Steglitz hat.

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

Zu den geplanten Maßnahmen gehören z. B.: befahrbare Rasenelemente (PKW-Stellflächen), Streuobstwiesen (heimische Gehölze, historische Sorten – z. B. Apfel, Birne, Pflaume, Quitte), Nistkästen, Hängematten, Hochbeete, Boulebahn, Spielplätze mit Multifunktionsgeräten sowie Strukturen zum Klettern und Balancieren, Sitzbänke, „Insektenhotel“, Frühjahrsblüher, Beetbepflanzung unter Aspekten der ökologischen Vielfalt und noch vieles mehr.

Wir sind überzeugt, dass sich die Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen von „Wohnen am Turm“ künftig zum zentralen Anlaufpunkt für alle Mitglieder entwickeln werden.

Diese partizipative Maßnahme ist ein weiterer Meilenstein unserer mitgliederorientierten und transparenten Kommunikation. Das Thema Partizipation findet selbstverständlich nicht nur in Lichterfelde statt. In Reinickendorf haben wir die Mitwirkung unserer Mitglieder im Bereich der Fassadengestaltung in der Amendestraße einbezogen.

LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2017/2018

In Tempelhof erfolgte eine Kooperation mit der Stiftung Naturschutz Berlin zur naturnahen Innenhofgestaltung im Quartier. Im Rahmen eines Pilotprojekts war dabei auch die Beteiligung unserer Mitglieder gefragt. Die Resonanz auf eine Umfrage sowie die erste Informationsveranstaltung, bei der die Gestaltungsideen präsentiert wurden, war sehr erfreulich. Es wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die das Projekt in regelmäßigen Treffen weiterentwickelt. Beginn der biologisch wertvollen Umgestaltung war das Frühjahr 2018.

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

Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug im Wirtschaftsjahr 2017/2018 rund

2,5 Mio. Euro. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 2,0 Mio. Euro und für das Bauprogramm rund 10,4 Mio. Euro an.

| ÜBERBLICK 2017/2018 | Tsd. Euro |
|---|----------------|
| Laufende und periodische Instandhaltung | 4.518,7 |
| Einbau von Gasetagenheizungen | 62,9 |
| Wohnwertverbessernde Maßnahmen | 217,7 |
| GESAMTKOSTEN | 4.799,3 |

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2018/2019 gehen von einem Investitionsvolumen von 17,8 Mio. Euro aus. Schwerpunkt ist die Fortführung des Neubaus in Lichterfelde III.

Vermietung/Leerstand/Fluktuation

Unsere Wohnungen werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Bei der Vermietung unserer Wohnungen haben wir im Geschäftsjahr 2017/2018, wie auch in den vergangenen Jahren, keine Probleme.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2017/2018 – abgesehen von dem baulich bedingten Leerstand in Lichterfelde – unverändert positiv. Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden 212 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr 230) gekündigt. Die Kündigungsquote verteilt sich hauptsächlich auf die Wohnbezirke Lichterfelde, Tempelhof und Reinickendorf, wobei sich gerade in den beiden zuletzt genannten Bereichen weiterhin der demografische Wandel stark bemerkbar macht.

Entwicklung der Kündigungen vom 01.10.2017 bis 30.09.2018:

| WOHNBEZIRK | Wohnungsbestand per 30.09.2018 | % vom Gesamtbestand | Kündigungen 2016/2017 | Kündigungen 2017/2018 | Kündigungen in % zum Bezirksbestand | Kündigungen in % zum Gesamtbestand |
|---------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Mariendorf | 265 | 7,55 | 12 | 14 | 5,28 | 0,40 |
| Tempelhof | 791 | 22,53 | 53 | 42 | 5,31 | 1,20 |
| Lichterfelde | 805 | 22,93 | 75 | 53 | 6,58 | 1,51 |
| Reinickendorf | 800 | 22,79 | 37 | 63 | 7,88 | 1,79 |
| Schmargendorf | 172 | 4,90 | 16 | 5 | 2,91 | 0,14 |
| Schöneberg | 100 | 2,85 | 11 | 3 | 3,00 | 0,09 |
| Wittenau | 164 | 4,67 | 7 | 13 | 7,93 | 0,37 |
| Halensee | 116 | 3,30 | 5 | 7 | 6,03 | 0,20 |
| Wilmerdorf | 298 | 8,48 | 14 | 12 | 4,03 | 0,34 |
| GESAMT | 3.511 | 100,00 | 230 | 212 | 6,04 | 6,04 |



LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2017/2018

Bezogen auf den Gesamtbestand führten die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 6,04 %.

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

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für Mietausfälle bei den Wohnungen 251,1 Tsd. Euro (Vorjahr 424,3 Tsd. Euro), das sind 1,81 % der Sollmieten (Vorjahr 3,09 %).

Umsatz

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

Die Nutzungsgebühren sind im Geschäftsjahr 2017/2018 um 152,2 Tsd. Euro (Vorjahr 722,7 Tsd. Euro) gestiegen. Die in 2016/2017 vorgenommenen Herabsetzungen der Nutzungsgebühren bei für den Bestandsersatz vorgesehenen Wohnungen wirken sich im Geschäftsjahr 2017/2018 zunächst einmal mindernd aus, werden jedoch durch die Anpassungen der Nutzungsgebühren nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und gem. § 558 BGB sowie die erstmalig erhobenen Nutzungsgebühren für neu geschaffene Dachgeschosswohnungen zum Teil kompensiert.

Hinzu kamen die Anpassungen der Nutzungsgebühren des Geschäftsjahres 2017/2018 in Höhe von 197,5 Tsd. Euro (Vorjahr 130,1 Tsd. Euro), die sich wie folgt darstellen:

Anpassung bei Neuvermietung: 63,3 Tsd. Euro

Neuzugänge von Dachgeschosswohnungen: 73,6 Tsd. Euro

Anpassungen nach Sanierung/

Modernisierung: 37,1 Tsd. Euro

Anpassungen gem. § 558 BGB

(2.059 Erhöhungen): 62,7 Tsd. Euro

Herabsetzung der Nutzungsgebühren

für leerstehende, für den Bestandsersatz

vorgesehene Wohnungen: -39,2 Tsd. Euro

Die Durchschnittsmieten der Märkischen Scholle stellen sich gegenüber den Marktmieten 2017/2018 wie folgt dar:

| | MÄRKISCHE SCHOLLE | Marktmieten |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Altbau bis 1949: | 6,07 Euro/m ² Wfl. | 7,67 Euro/m ² Wfl. |
| Neubau ab 1950: | 5,44 Euro/m ² Wfl. | 8,23 Euro/m ² Wfl. |
| Neubau ab 2013: | 10,30 Euro/m ² Wfl. | 10,70 Euro/m ² Wfl. |

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

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

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

Die Genossenschaft verzeichnete am 30. September 2018 Mietrückstände in Höhe von 66,2 Tsd. Euro (Vorjahr 69,3 Tsd. Euro), davon 36,1 Tsd. Euro (Vorjahr 38,4 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen. Schließt man die Forderungen aus Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 153,8 Tsd. Euro (Vorjahr 164,4 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit sind Forderungen in Höhe von 57,9 Tsd. Euro (Vorjahr 58,0 Tsd. Euro) einzelwertberichtigt. Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlungen gezwungen, sieben Wohnungsnutzern (Vorjahr sechzehn) fristlos zu kündigen. Zwei Räumungsklagen (Vorjahr sechs) mussten eingereicht werden und eine Räumung (Vorjahr drei) wurde durchgeführt. Vereinzelt mussten Mahnbescheide versandt werden.

Betriebskosten

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 ergab sich bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt ein Betrag von 1,44 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 1,40 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Die Kostenerhöhung ergab sich im Wesentlichen durch Wechsel der Gartenpflegefirma in Reinickendorf und Wittenau sowie der witterungsbedingt notwendigen Bewässerung der Grünanlagen.

Die durchschnittlichen Heizkosten (ohne Warmwasser) betragen im Geschäftsjahr 0,63 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,68 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Zurückzuführen ist der Rückgang insbesondere auf die Senkung des Brennstoffverbrauchs durch die warme Witterung um 6,49 %.

Bei Heizanlagen mit Warmwasser hat sich der Durchschnittspreis von ca. 0,86 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 0,79 Euro/m² Wohnfläche/Monat gesenkt. Bei Wohnanlagen, die mit thermischen Solaranlagen ausgestattet sind, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf 0,64 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,72 Euro/m² Wohnfläche/Monat).



LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2017/2018

Organisation und Personal

Am Ende des Geschäftsjahres waren für die Genossenschaft tätig:

| | 30.09.2018 | 30.09.2017 |
|----------------------------|------------|------------|
| Vorstand | 2 | 2 |
| Angestellte | 30 | 30 |
| davon Teilzeitbeschäftigte | 8 | 7 |
| Hausbetreuer/innen | 9 | 11 |
| davon Teilzeitbeschäftigte | 2 | 4 |
| Auszubildende | 2 | 3 |
| GESAMTBESCHÄFTIGTE | 43 | 46 |

Entscheidend für unsere Leistungen ist es, alle Geschäftsvorfälle bedarfs- und zeitgerecht zu erbringen. Einen erheblichen Anteil daran haben unsere Mitarbeiter. Durch gezielte Teilnahme an Kursen zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Spezialthemen wird darüber hinaus eine ständige Fort- und Weiterbildung gewährleistet. Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden für Fortbildungsmaßnahmen 15,5 Tsd. Euro und für IT-Schulungen 12,8 Tsd. Euro aufgewendet.

Mit der gegenwärtigen Personalstruktur ist die Genossenschaft in der Lage, alle mit der Verwaltung ihrer Bestände im Zusammenhang stehenden Aufgaben quantitativ und qualitativ zu erfüllen. Eine wesentliche Veränderung der Anzahl der Mitarbeiter ist mittelfristig nicht vorgesehen.

Die Mitarbeiter der Märkischen Scholle werden entsprechend dem Mantel- und Vergütungstarifvertrags für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft entlohnt. Zum 01.07.2018 wurden auf der Grundlage des oben genannten Tarifvertrages die Löhne und Gehälter um 2,2 % angehoben.

Die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann sehen wir als unsere Aufgabe zur Nachwuchsförderung. Unser Anspruch ist es, in jedem Jahr einen jungen Menschen auszubilden. Neben der betrieblichen Praxis und dem Unterricht in der Berufsschule (BBA) absolvieren die Auszubildenden im Rahmen ihrer Ausbildung bei der WOTUM GmbH Berlin eine Spezialisierung in der Wohnungseigentumsverwaltung. Im Geschäftsjahr hat eine Auszubildende die Ausbildung erfolgreich abgeschlossen.

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



LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2017/2018

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

Ertragslage

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

| | 2017/2018 Tsd. Euro | 2016/2017 Tsd. Euro | Veränderung Tsd. Euro |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| Hausbewirtschaftung*) | 4.568,4 | 4.161,2 | 407,2 |
| Eigene Bautätigkeit | -1.196,2 | -621,6 | -574,6 |
| Andere Lieferungen und Leistungen | -17,1 | -21,0 | 3,9 |
| Mitgliederbetreuung | -569,2 | -471,0 | -98,2 |
| Unbebaute Grundstücke | -4,4 | -1,8 | -2,6 |
| Übriges Ergebnis | 91,2 | 35,8 | 55,4 |
| BETRIEBSERGEBNIS | 2.872,7 | 3.081,6 | -208,9 |
| Zinsergebnis | 0,4 | 4,4 | -4,0 |
| A. o. Ergebnis | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | 2.873,1 | 3.086,0 | -212,9 |

*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen



Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2017/2018 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

| | 2017/2018 Tsd. Euro | 2016/2017 Tsd. Euro | Veränderung Tsd. Euro |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 19.001,8 | 18.689,0 | 312,8 |
| Bestandsveränderungen | -91,6 | 205,2 | -296,8 |
| Sonstige Erträge | 1.489,0 | 695,2 | 793,8 |
| Betriebskosten | 4.281,5 | 4.361,1 | -79,6 |
| Instandhaltung | 4.799,3 | 4.797,9 | 1,4 |
| Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung | 63,8 | 67,1 | -3,3 |
| Personalaufwand | 1.764,4 | 1.505,6 | 258,8 |
| Abschreibungen | 2.362,8 | 2.268,6 | 94,2 |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand | 496,8 | 461,1 | 35,7 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1.311,0 | 1.220,3 | 90,7 |
| Sonstige Steuern | 751,2 | 746,5 | 4,7 |
| HAUSBEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS | 4.568,4 | 4.161,2 | 407,2 |

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund vorgenommener Sollmietenerhöhungen nach § 558 BGB, Neuvermietungszuschlägen, Mietanhebungen nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und der Neuvermietung fertiggestellter Dachgeschosswohnungen. Dem steht der Wegfall von Erlösen aufgrund des Abrisses von Wohnungen in Lichterfelde gegenüber.

Bei den sonstigen Erträgen wurden die von der KfW gewährten Tilgungssubventionen für Darlehen der Programme 151 (Sanierung) und 153 (Dachgeschossausbau/Neubau) berücksichtigt (insgesamt 1.472,0 Tsd. Euro).

Die Personalkosten werden geprägt durch Tarifierhebungen und Änderungen von gesetzlichen Grundlagen für die Berechnung von Pensionsrückstellungen. Daneben wurden Aufga-

bengebiete an die Erfordernisse der Hausbewirtschaftung angepasst.

Im Jahr 2017/2018 wurde die planmäßige Abschreibung unter anderem durch die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten für ein weiteres Gebäude in der Wohnanlage Lichterfelde beeinflusst.

Die Finanzierung der Modernisierungs- und Baumaßnahmen in Lichterfelde wird neben dem Einsatz von Eigenmitteln auch durch Kapitalmarktdarlehen und KfW-Darlehen sichergestellt. Dies erhöht den Zinsaufwand. Ein weiterer Faktor ist der Zinsanteil bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen. Bei der Ermittlung des Barwertes wird der Durchschnittszinssatz der letzten 10 Jahre zu Grunde gelegt. Im Vergleich zum Vorjahr war hier wieder eine Erhöhung des Zinsaufwands zu verzeichnen.

LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2017/2018

Das Ergebnis der **eigenen Bautätigkeit** wird wesentlich durch die Abrisskosten und den damit zusammenhängenden Abgang von noch nicht in voller Höhe abgeschrieben Gebäudekosten geprägt.

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

Die Kosten für Aktivitäten im Rahmen der **Mitgliederbetreuung** haben sich im Geschäftsjahr erhöht. Für die Feierlichkeiten zum 100-jährigen Jubiläum der Genossenschaft sind bereits Aufwendungen entstanden.

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

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

Das **übrige Ergebnis** enthält perioden- und betriebsfremde Aufwendungen und Erträge. Es wurde positiv beeinflusst durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (71,7 Tsd. Euro).

Vermögens- und Finanzlage

| | 30.09.2018 Tsd. Euro | % | 30.09.2017 Tsd. Euro | % |
|--|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| VERMÖGEN | | | | |
| LANGFRISTIGER BEREICH | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 43,8 | 0,1 | 73,4 | 0,1 |
| Sachanlagen | 88.045,7 | 93,2 | 79.763,5 | 93,9 |
| Finanzanlagen | 15,3 | 0,0 | 15,3 | 0,0 |
| | 88.104,8 | 93,3 | 79.852,2 | 94,0 |
| MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH | | | | |
| Vorräte | 1,5 | 0,0 | 2,1 | 0,0 |
| Forderungen | 140,6 | 0,2 | 186,5 | 0,2 |
| Liquide Mittel | 6.181,3 | 6,5 | 4.857,0 | 5,7 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 25,6 | 0,0 | 34,9 | 0,1 |
| | 6.349,0 | 6,7 | 5.080,5 | 6,0 |
| | 94.453,8 | 100,0 | 84.932,7 | 100,0 |
| KAPITAL | | | | |
| LANGFRISTIGER BEREICH | | | | |
| Eigenkapital | 33.251,5 | 35,2 | 30.459,2 | 35,9 |
| Rückstellungen | 3.067,8 | 3,3 | 2.868,7 | 3,4 |
| Fremdkapital | 54.251,4 | 57,4 | 48.181,0 | 56,7 |
| | 90.570,7 | 95,9 | 81.508,9 | 96,0 |
| MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH | | | | |
| Rückstellungen | 98,5 | 0,1 | 100,1 | 0,1 |
| Verbindlichkeiten | 3.784,6 *) | 4,0 | 3.323,7 *) | 3,9 |
| | 3.883,1 | 4,1 | 3.423,8 | 4,0 |
| | 94.453,8 | 100,0 | 84.932,7 | 100,0 |

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



LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2017/2018



Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 8.252,6 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung resultiert aus Bau- und Bauvorbereitungskosten (10.691,8 Tsd. Euro) und Zugängen bei den Grundstücken mit Wohnbauten (1,0 Tsd. Euro), Anschaffungen von Immateriellen Vermögensgegenständen (12,1 Tsd. Euro), Betriebs- und Geschäftsausstattung (101,3 Tsd. Euro) und technischen Anlagen (44,0 Tsd. Euro). Denen gegenüber stehen die laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres (2.444,0 Tsd. Euro) sowie der Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt 153,6 Tsd. Euro.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (88,1 Mio. Euro) wird durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten gedeckt.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich durch Darlehensaufnahmen (12.100,0 Tsd. Euro), planmäßige Tilgung

(3.929,6 Tsd. Euro), vorzeitige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen (457,4 Tsd. Euro) und Kapitalmarktdarlehen (172,1 Tsd. Euro). Hinzu kamen Teilschuldenerlasse für diverse KfW-Darlehen (1.472,0 Tsd. Euro). Außerdem erhöhte sich eine Sicherheitsleistung (1,5 Tsd. Euro) geringfügig.

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 | 30.09.2018 | 30.09.2017 | 30.09.2016 | 30.09.2015 | 30.09.2014 | 30.09.2013 |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Tsd. Euro | 33.354,2 | 30.559,4 | 27.451,6 | 23.329,1 | 19.956,1 | 18.713,6 |
| Quote | 33,6 % | 34,0 % | 33,5 % | 32,3 % | 32,0 % | 35,2 % |

Die liquiden Mittel erhöhten sich um 1.324,3 Tsd. Euro, die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 460,9 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 Investitionszuschüsse in Anspruch genommen. Für die Sanierung der Gebäude in der Schwelmer Straße 14-36 wurden finanzielle Mittel vom „Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit“ im Rahmen des BMUB-Umweltinnovations-programmes (Leuchtturmprojekt) für die „warmmietenneutrale Sanierung“ zur Verfügung gestellt. Der Zuschuss beträgt 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 ein erster Teilbetrag in Höhe von 374,0 Tsd. Euro überwiesen. Im Geschäftsjahr 2016/2017 flossen weitere Mittel in Höhe von 293,1 Tsd. Euro für die Häuser Schwelmer Str. 14–24. Im Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgt der Abruf der Schlusszahlung in Höhe von 74,0 Tsd. Euro.

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

So wurden für die Finanzierung der umfassenden Sanierungs- und Baumaßnahmen in unserer Wohnanlage in Berlin-Lichterfelde Kreditvereinbarungen für KfW-Kredite der Programme 151 in Höhe von 2,6 Mio. Euro und 153 in Höhe von 1,0 Mio. Euro und Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 19,0 Mio. Euro, also insgesamt 22,6 Mio. Euro, abgeschlossen.

Darüber hinaus gelangten Darlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 12,1 Mio. Euro zur Auszahlung. Der Auszahlungsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|---------------|----------------------------|
| 8,8 Mio. Euro | Kapitalmarktdarlehen |
| 2,4 Mio. Euro | KfW-Darlehen, Programm 151 |
| 0,9 Mio. Euro | KfW-Darlehen, Programm 153 |

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte planmäßig.

3. CHANCEN UND RISIKEN DER GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

Das Geschäftsjahr ist für die Märkische Scholle positiv verlaufen. Das erzielte Ergebnis von 2,9 Mio. Euro liegt über dem im Vorjahr prognostizierten Ergebnis von 1,4 Mio. Euro.

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

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

Es 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.

Weitere Chancen sehen wir in der guten Lage auf dem Wohnungsmarkt auf der Grundlage des voraussichtlichen Bevölkerungszuwachses in Berlin und in dem zurzeit niedrigen Zinsniveau.

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

Die Genossenschaft hat ein Risikomanagement eingerichtet. Wir sind durch die regelmäßige Anwendung dieses Risikomanagements sowie dessen Aktualisierung und Anpassung

jederzeit in der Lage, mögliche Risiken zu erkennen. Die Entwicklung der Genossenschaft wird dadurch permanent analysiert, um negative Einflüsse frühzeitig zu erkennen und kurzfristig entsprechende Maßnahmen einleiten zu können. Die Abbildung etwaiger Marktchancen erfolgt über separate Investitionsrechnungen und Szenarien innerhalb der gesamten Unternehmensplanung.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

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

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

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

Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Märkische Scholle mit ihren konsequenten Ent- und Umschuldungen beziehungsweise Kreditprolongationen. Die vorhandenen Kredite sind langfristig

gesichert, so dass mittelfristig keine Zinsänderungen zu erwarten sind. Bei den für die Bestandserweiterungsstrategie erforderlichen Neukreditaufnahmen wird das Zinsänderungsrisiko durch das weiterhin moderate Zinsniveau begrenzt. Auch differenziert sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund unterschiedlicher Zinsbindungsfristen von bis zu 30 Jahren.

Den Risiken aus nicht vermieteten Wohnungen, steigenden Mietrückständen und unkalkulierbaren Kosten aus Instandhaltungen begegnet die Genossenschaft mit einem durchsetzungsfähigen 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 dar. Diesem Risiko wird mit Betriebs- und Wartungsverträgen, die mit externen IT-Dienstleistern abgeschlossen wurden, entgegengewirkt.

Seit Mai 2018 gilt die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Die Märkische Scholle hat sich auf die hiermit verbundenen erhöhten Anforderungen eingestellt. Seit Juni 2018 hat die Märkische Scholle einen externen Datenschutzbeauftragten, welcher die Genossenschaft in datenschutzrechtlichen Dingen vertritt.

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

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

4. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Geschäftsjahr 2017/2018 kamen keine derivativen Finanzinstrumente zum Einsatz.

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

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen bedient.

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



5. PROGNOSEBERICHT

Voraussichtliche Entwicklung

Die zeitgemäße Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes hat, wie in den Vorjahren, 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 und Partizipation unserer Mitglieder. Darüber hinaus werden wir an der kontinuierlichen, nachhaltigen Fortentwicklung unserer Wohnungsbestände arbeiten.

Ein Schwerpunkt wird die Fertigstellung des letzten Bauabschnittes der 30er-Jahre Gebäude, die Fortführung des Neubauprojektes mit 146 Wohnungen, einer Demenz-Wohngemeinschaft und einer Tagespflege sowie die Strangsanierung in unserer Wohnanlage Lichterfelde sein.

Der Finanzstatus der Märkischen Scholle wird unverändert positiv gesehen.

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

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 3,1 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 1,0 Mio. Euro.

In der langfristigen Planungsrechnung wird die Fortführung der Neubauten in Lichterfelde III sowie der Beginn der Strangsanierung in Lichterfelde V berücksichtigt. Hierbei wird neben zinsgünstigen Darlehen und KfW-Mitteln auch die geplante Eigenmittelverwendung mit einbezogen.

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

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

Berlin, den 30.01.2019

*Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG*

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/2018

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

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

Der Aufsichtsrat beschäftigt sich regelmäßig mit der Strategie der Märkischen Scholle. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Entwicklung eines ganzheitlichen Konzepts zur zukunftsfähigen Bestandsentwicklung der Wohnanlagen der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat strukturiert seine Arbeit durch eine Jahresthemenplanung.

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

- Jahresabschluss 2017/2018 und Prüfungsbericht
- Vierteljahresberichte über die Geschäftsentwicklung
- kurz-, mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung
- Ergebnisse der genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen

- Information über aktuelle Instandsetzungs-, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Konzept ganzheitlicher Sanierung des Wohnquartiers Lichterfelde
- Vermeidung von Leerstand und Mietrückständen
- Ökologische Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Möglichkeiten weiterer wohnwertverbessernder Maßnahmen
- Auswertung der Mieterumfrage, die im Januar 2018 stattfand
- Impulse für das genossenschaftliche Zusammenleben
- Belegung der (Senioren-) Beiratsarbeit
- Öffentlichkeitsarbeit der Genossenschaft
- Vorbereitung der 63. Vertreterversammlung sowie der örtlichen Vertreterbesprechungen

Die Sanierungs- und Baumaßnahmen in Lichterfelde nehmen weiterhin einen breiten Raum in der Aufsichtsrats-tätigkeit ein. Am 13. Juli 2018 fand die Grundsteinlegung zum „Wohnen am Turm“ in Lichterfelde statt. Der Aufsichtsrat begrüßt, dass die Baumaßnahmen zügig vorangehen. Die Sanierungsarbeiten an den Altbeständen (30er-Jahre Bauten) wird zum Ende des Jahres 2018 abgeschlossen sein, so dass alle Mieter wieder in ihre Wohnungen zurückkehren können.

Der Sanierungsbeirat für das Wohnquartier Lichterfelde hat im Geschäftsjahr fünf Sitzungen abgehalten. Der Sanierungsbeirat ist paritätisch besetzt. Neben den zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates gehören ihm zwei wohnende Mieter, zwei Mietervertreter aus Lichterfelde sowie der Vorstand an.

Der Aufsichtsrat legt Wert darauf, dass bei der Entwicklung wohnwert- und wohnumfeldverbessernder Maßnahmen die demografischen Gegebenheiten weiterhin Berücksichtigung finden. Er begrüßt, dass zahlreiche Anregungen unserer Mit-



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/2018

glieder zu Modernisierungsmaßnahmen durch den Vorstand aufgenommen und realisiert wurden.

Der Aufsichtsrat begrüßt, dass die Märkische Scholle eG in diesem Zusammenhang zunehmend wieder an Attraktivität für junge Familien gewinnt. Ebenfalls als positiv bewertet der Aufsichtsrat, dass die Eigeninitiative bei Einrichtung und Betrieb von Mietercafés sowie die Durchführung von Mieterfesten und Freizeitveranstaltungen vom Vorstand unterstützt wurden. Kontinuierlich sollen weitere Anregungen und Initiativen von Mietern, unter Beteiligung der Betroffenen, gefördert werden. Die Belegung unserer Senioren-/Mieterbeiräte soll den Austausch mit Betroffenen und Interessierten fördern.

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

Turnusgemäß im Sinne von § 24 Abs. 4 der Satzung endete die Amtszeit von Carol Krzyzanski und Karsten Jäntges. Sie wurden durch die Vertreterversammlung jeweils für drei Jahre wiedergewählt.

Auf seiner konstituierenden Sitzung am 21. März 2018 wählten die Mitglieder des Aufsichtsrates Ralf Brauns erneut zum Vorsitzenden. Zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellte der Aufsichtsrat Armin A. Woy, zum Schriftführer Günter Täubler und zu dessen Stellvertreter Karsten Jäntges. Ausschüsse wurden nicht gebildet.

Den Jahresabschluss per 30. September 2018 und den Lagebericht des Vorstands hat der Aufsichtsrat intensiv erörtert und nach gründlicher Prüfung einstimmig gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss 2017/2018 nebst Lagebericht des Vorstands sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017/2018 Entlastung zu erteilen.

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

Berlin, 18. Februar 2019

*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
Armin A. Woy

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

