



Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

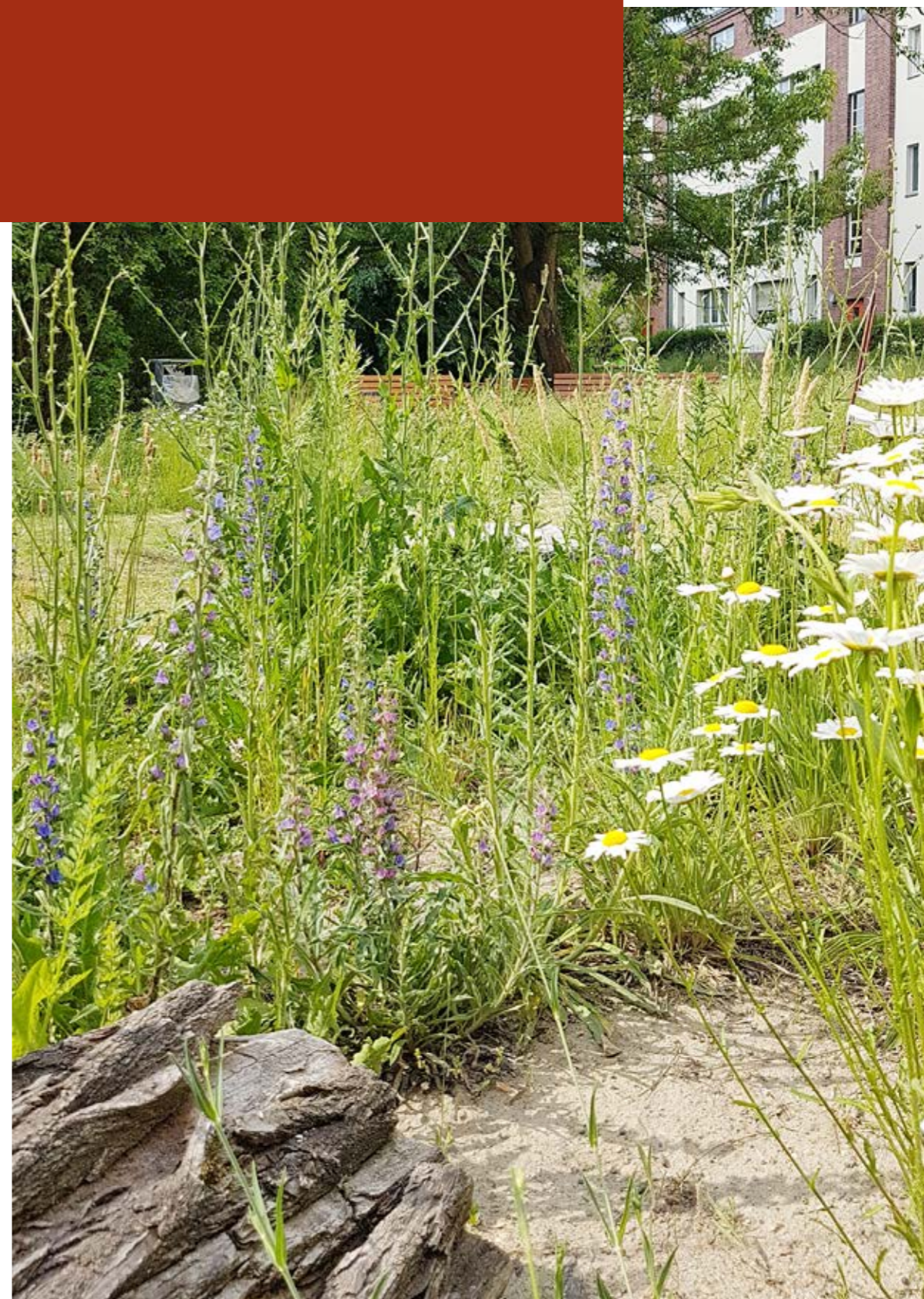


**BERICHT
ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR**

**VOM 1. OKTOBER 2020
BIS 30. SEPTEMBER 2021**

Inhaltsverzeichnis

Jahresabschluss zum 30. September 2021	4
Bilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Anhang des Jahresabschlusses 2020/2021	8
A) Allgemeine Angaben	8
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
C) Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	10
D) Sonstige Angaben	14
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2020/2021	16
1. Grundlagen des Unternehmens	18
2. Wirtschaftsbericht	19
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	20
2.2. Geschäftsverlauf	20
2.2.1. Vermietungsbestand/Leerstand/Fluktuation	20
2.2.2. Umsatzentwicklung	22
2.2.3. Mietforderungen	23
2.2.4. Betriebskosten	23
2.2.5. Bestandsentwicklung	24
2.3. Organisation und Personal	25
2.4. Lage der Genossenschaft	26
2.4.1. Ertragslage	26
2.4.2. Vermögens- und Finanzlage	28
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	30
3.1. Prognosebericht	30
3.2. Chancen- und Risikobericht	31
4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	32
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020/2021	34



Jahresabschluss zum 30. September 2021

Bilanz

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A) ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		56.626,22	37.977,86
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.978.579,57		96.077.637,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	574.826,88		599.819,35
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148.750,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	484.298,34		524.025,84
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	479.345,89		526.206,35
6. Anlagen im Bau	154.275,98	111.820.076,66	13.251.705,84
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		15.339,00	15.339,00
B) UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.547.869,25		5.097.271,03
2. Andere Vorräte	1.658,62	5.549.527,87	1.154,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	43.292,05		51.472,88
2. Sonstige Vermögensgegenstände	43.746,75	87.038,80	79.507,67
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: 1.299,26 Euro (Vorjahr: 1.299,17 Euro)		7.171.066,17	1.433.617,94
C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		27.632,29	54.100,37
BILANZSUMME		124.727.307,01	117.898.586,45

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A) EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	128.520,00		78.120,00
2. der verbleibenden Mitglieder, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	4.009.320,00		3.817.800,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	4.137.840,00	3.360,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.109.197,07		3.380.786,00
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715.808,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	32.670.567,28	37.495.572,98	29.255.003,86
III. Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	1.769.030,19
IV. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.784.219,31		0,00
Jahresüberschuss	1.456.822,14		3.568.438,62
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	728.411,07		1.784.219,31
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	1.784.219,31	728.411,07	0,00
EIGENKAPITAL insgesamt:		42.361.824,05	40.804.127,99
B) RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.421.833,00		3.329.153,00
2. Sonstige Rückstellungen	152.571,27	3.574.404,27	159.721,63
C) VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.287.415,81		37.937.374,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.082.797,86		28.042.308,79
3. Erhaltene Anzahlungen	5.961.203,66		5.746.042,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.804,42		70.739,39
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.332.182,95		1.776.830,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 173,12 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 192,68 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	36.673,99	78.791.078,69	32.288,63
BILANZSUMME		124.727.307,01	117.898.586,45

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.285.396,23		20.135.708,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.454,34	21.316.850,57	21.860,78
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		450.598,22	204.315,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		37.276,91	87.260,17
4. Sonstige betriebliche Erträge		115.489,36	154.660,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.534.823,66		8.435.836,82
b) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	3.793,37	11.538.617,03	12.313,98
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.044.983,26		2.069.312,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 75.483,60 Euro (Vorjahr: 115.754,00 Euro)	474.715,09	2.519.698,35	519.710,45
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.916.264,09	2.654.159,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		924.302,18	919.389,58
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	546,00		0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon für Abzinsung von Rückstellungen: 481,56 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	616,86	1.162,86	2.067,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Aufzinsung von Rückstellungen: 263.079,00 Euro (Vorjahr: 246.505,03 Euro)		1.772.761,08	1.659.969,73
12. Ergebnis nach Steuern		2.249.735,19	4.335.180,74
13. Sonstige Steuern		792.913,05	766.742,12
14. Jahresüberschuss		1.456.822,14	3.568.438,62
15. Gewinnvortrag		1.784.219,31	0,00
16. Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		728.411,07	1.784.219,31
17. Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		1.784.219,31	0,00
18. Bilanzgewinn		728.411,07	1.784.219,31



Anhang des Jahresabschlusses 2020/2021



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 30.09.2021 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 Wäscherien betragen 10 %. Für Photovoltaikanlagen, die unter der Position Technische Anlagen und Maschinen bilanziert werden, wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angenommen.

Die Abschreibungssätze für **Betriebs- und Geschäftsausstattung** betragen zwischen 5 % und 50 %. Wirtschaftsgüter und Computer-Programme, deren Anschaffungskosten einen Betrag von 800,00 Euro nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung zu 100 % abgeschrieben.

Die Bewertung der anderen **Finanzanlagen** erfolgt mit den Nominalwerten bzw. Anschaffungskosten. In der Position **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

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

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

Für die betriebliche Altersversorgung sind **Pensionsrückstellungen** gebildet worden. Der Barwertermittlung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Als Berechnungsgrundlage wurden die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck verwendet. Als Bewertungsmethode wurde die Projected Unit Credit Method nach IAS 19 verwendet.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre (1,98 %) 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:	2,43 % zum 30.09.2020 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	1,98 % zum 30.09.2021 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	1,39 % zum 30.09.2021 (7-Jahres-Durchschnittszins)

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 7 Jahre und der letzten 10 Jahre beträgt 270.553,00 Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6, S. 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

C) Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens



	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	des Geschäftsjahres				
	01.10.2020 Euro	Euro	Euro	Euro	30.09.2021 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Immaterielle Vermögensgegenstände	344.366,01	36.361,32	51.221,48	0,00	329.505,85
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.156.152,04	70.669,66	0,00	16.495.410,41	173.722.232,11
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	914.863,95	3.045,87	2.827,89	0,00	915.081,93
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.759.018,23	121.303,14	150.059,65	0,00	1.730.261,72
Anlagen im Bau	13.251.705,84	3.397.980,55	0,00	-16.495.410,41	154.275,98
	175.180.646,60	3.592.999,22	152.887,54	0,00	178.620.758,28
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	15.339,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
Anlagevermögen insgesamt	175.540.351,61	3.629.360,54	204.109,02	0,00	178.965.603,13

	Abschreibungen			Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert
	des Geschäftsjahres				
	01.10.2020 Euro	Euro	Euro	30.09.2021 Euro	30.09.2021 Euro
	306.388,15	17.712,96	51.221,48	272.879,63	56.626,22
	61.078.514,31	2.665.138,23	0,00	63.743.652,54	109.978.579,57
	649.748,16	24.992,47	0,00	674.740,63	574.826,88
	700.589,03	0,00	0,00	700.589,03	148.750,00
	390.838,11	42.773,37	2.827,89	430.783,59	484.298,34
	1.232.811,88	165.647,06	147.543,11	1.250.915,83	479.345,89
	0,00	0,00	0,00	0,00	154.275,98
	64.052.501,49	2.898.551,13	150.371,00	66.800.681,62	111.820.076,66
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
	64.358.889,64	2.916.264,09	201.592,48	67.073.561,25	111.892.041,88
					15.339,00
					15.339,00

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 30.09.2020	Einstellung aus dem unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am 30.09.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	3.380.786,00	0,00	0,00	728.411,07	4.109.197,07
Bauerneuerungsrücklage	715.808,63	0,00	0,00	0,00	715.808,63
Andere Ergebnisrücklagen	29.255.003,86	1.631.344,11	1.784.219,31	0,00	32.670.567,28
Gesamtbetrag der Rücklagen	33.351.598,49	1.631.344,11	1.784.219,31	728.411,07	37.495.572,98

5. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit erheblichem Umfang enthalten:
 - für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 50,4 Tsd. Euro
 - für Prüfungs- und Steuerberatungskosten 43,2 Tsd. Euro
6. Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten unter anderem noch nicht ausgezahlte Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden in Höhe von 14,8 Tsd. Euro. Hinzukommen Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst in Höhe von 20,5 Tsd. Euro.
7. Bei den **Forderungen des Umlaufvermögens** wird eine Restlaufzeit von unter einem Jahr erwartet.



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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.287.415,81 (37.937.374,89)	2.277.851,45 (2.649.959,09)	9.205.840,16 (9.122.126,61)	23.803.724,20 (26.165.289,19)	35.287.415,81 (37.937.374,89)	GPR x)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.082.797,86 (28.042.308,79)	1.037.728,67 (826.763,28)	4.314.746,76 (3.419.850,11)	29.730.322,43 (23.795.695,40)	35.082.797,86 (28.042.308,79)	GPR x)
Erhaltene Anzahlungen	5.961.203,66 (5.746.042,13)	5.961.203,66 (5.746.042,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.804,42 (70.739,39)	90.804,42 (70.739,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.332.182,95 (1.776.830,00)	2.290.524,50 (1.641.091,75)	41.658,45 (135.738,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	36.673,99 (32.288,63)	36.673,99 (32.288,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	78.791.078,69 (73.605.583,83)	11.694.786,69 (10.966.884,27)	13.562.245,37 (12.677.714,97)	53.534.046,63 (49.960.984,59)	70.370.213,67 (65.979.683,68)	

x) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahl

D) Sonstige Angaben

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge in Höhe von 31,0 Tsd. Euro enthalten. Es handelt sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

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

1. Mitarbeiter/innen der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich	14,0	6,0
Mitarbeiter/innen im technischen Bereich	9,0	0,0
Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	7,5	2,0
Auszubildende	0,5	0,0
	31,0	8,0

2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsguthaben in Tsd. Euro
Stand am 30.09.2020	5.377	3.817,8
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	235	341,7
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	198	150,2
Stand am 30.09.2021	5.414	4.009,3

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 195,1 Tsd. Euro auf 4.009,3 Tsd. Euro erhöht.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020/2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020/2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.456.822,14 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 (m) der Satzung nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmungen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020/2021 in Höhe von 1.456.822,14 Euro 50 %, also 728.411,07 Euro in die gesetzlichen Rücklagen einzustellen.

Sie beschließen außerdem der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 728.411,07 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer 4 %igen Dividende in Höhe von 152.326,00 Euro und Einstellung in die anderen Ergebnissrücklagen in Höhe von 576.085,07 Euro.

5. Mitglieder des Vorstandes

Margit Piatyszek-Lössl

Diplom-Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI)

Jochen Icken

Diplom-Ingenieur (FH) für Architektur

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Armin A. Woy (Vorsitzender)

Diplom-Soziologe

Ralf Brauns (stellv. Vorsitzender)

Wirtschaftsingenieur

Stefan Grieger Volljurist

Karsten Jäntges Bankkaufmann

Carol Krzyzanski Erzieherin

Thomas Nickel Bankkaufmann

Günter Täubler Bankkaufmann

Marina Tkotz

(bis 20.10.2020) kaufm. Angestellte

Gregor Jablonowski

(ab 20.10.2020) Techniker Telekommunikation

Christine Zühlke Industriekauffrau

Sebastian Zutz Diplom-Betriebswirt

7. Zuständiger Prüfungsverband

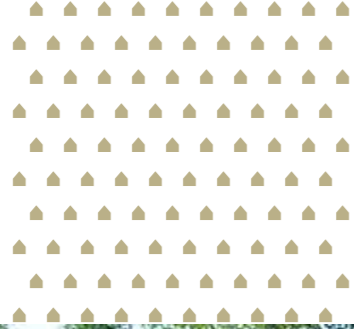
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

Berlin, den 26.01.2022

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl **Jochen Icken**





LA GE BE RI CHT



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2020/2021

1. Grundlagen des Unternehmens

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

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

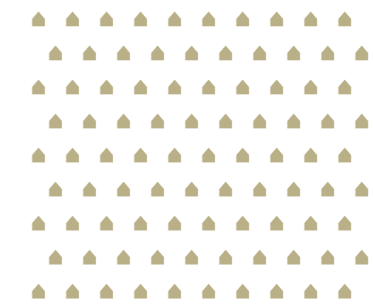
2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil.





2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Vermietungsbestand/Leerstand/Fluktuation

Die Genossenschaft verwaltete am 30.09.2021 insgesamt 3.668 Wohnungen, 1 Gewerbe (Tagespflegeeinrichtung in Lichterfelde), 169 Garagen, 92 Tiefgaragenplätze, 336 Stellplätze, 8 Gästewohnungen, 8 zentrale Waschanlagen, 1 Gemeinschaftshaus und 1 Bürogebäude in den Stadtbezirken/Ortsteilen Reinickendorf, Schöneberg, Wilmersdorf, Tempelhof, Mariendorf und Lichterfelde. Darüber hinaus befinden sich in den Wohnbezirken Reinickendorf, Tempelhof und Lichterfelde Vor-Ort-Büros.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Bei der Vermietung unserer Wohnungen haben wir im Geschäftsjahr 2020/2021, wie auch in den vergangenen Jahren, keine Probleme.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2020/2021 – abgesehen von dem baulich bedingten Leerstand in Lichterfelde – unverändert positiv. Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurden 215 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr 202) 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.

Der Bestand gliedert sich entsprechend der Stadtbezirke wie folgt auf:

Bezirk	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Waschanlagen	Gästewohnungen
Mariendorf	265	54	1	0
Tempelhof	791	80	2	2
Lichterfelde	963	195	1	2
Reinickendorf	799	145	1	2
Schmargendorf	172	25	1	0
Schöneberg	100	0	0	0
Wittenau	164	5	0	0
Halensee	116	7	1	0
Wilmersdorf	298	88	1	2
insgesamt	3.668	597	8	8

Entwicklung der Kündigungen vom 01.10.2020 bis 30.09.2021

Wohngebiet	Wohnungsbestand per 30.09.2021	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2019/2020	Kündigungen 2020/2021	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,23	12	20	7,55	0,55
Tempelhof	791	21,57	46	45	5,69	1,23
Lichterfelde	963	26,25	43	54	5,61	1,47
Reinickendorf	799	21,78	57	59	7,38	1,61
Schmargendorf	172	4,69	10	7	4,07	0,19
Schöneberg	100	2,73	5	6	6,00	0,16
Wittenau	164	4,47	7	5	3,05	0,14
Halensee	116	3,16	4	9	7,76	0,25
Wilmersdorf	298	8,12	18	10	3,36	0,27
Gesamt	3.668	100,00	202	215	5,86	5,86

Bezogen auf den Gesamtbestand führten die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 5,86 %.

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

Die Leerstandsquote betrug zum 30. September 2021 1,25 %.

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für Mietausfälle bei den Wohnungen 123,0 Tsd. Euro (Vorjahr 135,7 Tsd. Euro), das sind 0,78 % der Sollmieten (Vorjahr 0,91 %).

2.2.2. Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft erzielte aus Nutzungsgebühren für u. a. Wohnungen, einer Gewerbeeinheit, Garagen und Stellplätzen und Unterbringungsboxen nach Abzug der Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2020/2021 Umsatzerlöse in Höhe von 16,1 Mio. Euro nach 15,2 Mio. Euro im Vorjahr.

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

Die Nutzungsgebühren für Wohnungen sind im Geschäftsjahr 2020/2021 von 15,0 Mio. Euro um 0,8 Mio. Euro auf 15,8 Mio. Euro ohne die Berücksichtigung von Erlösschmälerungen gestiegen. Die Veränderungen resultierten aus:

Neuzugängen Neubauten **768,5 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung 475,2 Tsd. Euro)

Anpassungen bei Neuvermietung **45,9 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung 25,8 Tsd. Euro)

Anpassungen nach Modernisierung **8,4 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung 0,4 Tsd. Euro)

Rücknahme Absenkungen Mietendeckel **47,6 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung 0,0 Tsd. Euro)

Absenkungen Mietendeckel **-25,9 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung -25,9 Tsd. Euro)

Sonstigem **5,7 Tsd. Euro**
(Wegfall Zuschläge, Vorjahresauswirkung Erhöhungen Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen)
(davon Vorjahresauswirkung 5,9 Tsd. Euro)



Im Geschäftsjahr 2020/2021 erfolgte eine Rücknahme der im Rahmen des MietenWoG Bln vorgenommenen Mietsenkungen in Höhe von 47,6 Tsd. Euro, nachdem das Gesetz durch das Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt wurde.

Die Durchschnittsmieten der Märkischen Scholle im Geschäftsjahr 2020/2021 stellen sich in den einzelnen Wohnbezirken wie folgt dar:

Reinickendorf/Wittenau **5,57 Euro/m² Wfl.**

Tempelhof/Schöneberg **5,85 Euro/m² Wfl.**

Halensee, Wilmersdorf, Schmargendorf, Mariendorf **6,13 Euro/m² Wfl.**

Lichterfelde Bestand **6,23 Euro/m² Wfl.**

Neubau/ Dachgeschosswohnungen **10,57 Euro/m² Wfl.**

Insofern war und ist die Mietenpolitik der vergangenen Jahre in der Märkischen Scholle der richtige Weg für unsere Mitglieder weiterhin genossenschaftlich günstig zu wohnen.

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

Die Märkische Scholle verzichtet gemäß Beschluss des Vorstandes vom 04. Januar 2019 für den Zeitraum vom 01. August 2019 bis zum 31. Juli 2023 auf die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB.

2.2.3. Mietforderungen

Die Genossenschaft verzeichnete am 30. September 2021 Mietrückstände in Höhe von 50,7 Tsd. Euro (Vorjahr 44,2 Tsd. Euro), davon 31,5 Tsd. Euro (Vorjahr 22,3 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen. Schließt man die Forderungen aus Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 111,9 Tsd. Euro (Vorjahr 103,9 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit sind Forderungen in Höhe von 68,6 Tsd. Euro (Vorjahr 52,4 Tsd. Euro) einzelwertberichtigt.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlungen gezwungen, sechs Wohnungsnutzern (Vorjahr neun) fristlos zu kündigen. Sechs Räumungsklagen (Vorjahr zwei) mussten eingereicht werden und drei Räumungen (Vorjahr eine) wurden im Geschäftsjahr 2020/2021 durchgeführt. Vereinzelt mussten Mahnbescheide versandt werden.

2.2.4. Betriebskosten

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 ergab sich bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt ein Betrag von 1,58 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 1,55 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Die Kostensteigerungen ergaben sich aufgrund von Gebührenerhöhungen der BSR, Erhöhungen der Gebäudeversicherungsbeiträge und diverser Dienstleister.

Die durchschnittlichen Heizkosten (ohne Warmwasser) betragen im Geschäftsjahr 2020/2021 0,68 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,58 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Zurückzuführen ist die Erhöhung auf einen gestiegenen Brennstoffverbrauch sowie der Einführung der CO₂-Steuer ab 01.01.2021 auf Erdgas.

Bei Heizanlagen mit Warmwasser hat sich der Durchschnittspreis von ca. 0,74 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 0,78 Euro/m² Wohnfläche/Monat erhöht. Bei Wohnanlagen, die mit thermischen Solaranlagen ausgestattet sind, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf 0,74 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,58 Euro/m² Wohnfläche/Monat).

2.2.5. Bestandsentwicklung

Im Mittelpunkt der baulichen Tätigkeit unserer Genossenschaft standen im Geschäftsjahr 2020/2021 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sowie zum Neubau von Wohnungen. Die hierfür aufgewendeten Mittel lagen bei 9,9 Mio. Euro.

Darin enthalten sind Herstellungskosten in Höhe von 3,4 Mio. Euro für das Bauvorhaben „Wohnen am Turm“ rund um den Wormbacher Weg in Berlin-Lichterfelde, dass im Geschäftsjahr 2020/2021 mit Fertigstellung der letzten Bauabschnitte seinen erfolgreichen Abschluss fand.

„Wohnen am Turm“ hat aus unserer Sicht das Potential, lebendiger Mittelpunkt des gesamten Lichterfelder Quartiers zu werden. Nicht zuletzt wird der neue Scholle-Treff im Erdgeschoss des namensgebenden „Turms“ entscheidend dazu beitragen.

Des Weiteren entstanden Investitionskosten von 70,7 Tsd. Euro für die Errichtung von zwei Fahrradhäusern in der Wohnanlage Reinickendorf. Darüber hinaus haben wir rund 71,2 Tsd. Euro für wohnwertverbessernde Maßnahmen im Bestand, im Wesentlichen für den Einbau von Gasetagenheizungen in Tempelhof, investiert.

Weitere Schwerpunkte der baulichen Tätigkeit waren im Berichtsjahr die Strangsanierung im Bereich Lichterfelde V sowie die Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen entlang der Götzstraße in Tempelhof.

Bereits 2019 erfolgte der Startschuss für die Überarbeitung der Treppenhäuser am Olbendorfer Weg 19–67 in unserer Wittenauer Wohnanlage. Die Arbeiten werden seither sukzessive fortgeführt – im Berichtszeitraum nunmehr das 3. Jahr in Folge.

Die Märkische Scholle beabsichtigt, die Freiflächen ihrer Siedlungen unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit, ökologisch und naturnah zu pflegen und weiterzuentwickeln, um den Artenreichtum und vielfältige Lebensräume und -strukturen in der Stadt zu fördern. Grundlage ist eine nachhaltige Unterhaltungspflege, die eine solche Entwicklung, fördern, weiterentwickeln und erhalten soll.

Unter diesen Aspekten der Biodiversität, haben wir in den Quartieren Reinickendorf und Mariendorf weitere Grünflächen umgestaltet.

Im Rahmen von Umfragen wurden unsere Mitglieder in den Wohnanlagen Lichterfelde, Tempelhof und Wittenau bei der farblichen Gestaltung der Fassaden und Treppenhäuser mit eingebunden. Die Lichterfelder Mitglieder haben im Rahmen einer auf der Idee eines Mitglieds basierenden Umfrage, an der Programmgestaltung für den neuen Scholle-Treff mitgewirkt, das zeugt davon, dass unsere Mitglieder Interesse am genossenschaftlichen Leben haben.

Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug im Wirtschaftsjahr 2020/2021 rund 2,6 Mio. Euro. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 3,8 Mio. Euro und für das Bauprogramm rund 3,4 Mio. Euro an.

Überblick 2020/2021	Tsd. Euro
Anschaffungs-/Herstellungskosten für Baumaßnahmen	3.431,4
Laufende und periodische Instandhaltung	6.422,4
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	71,2
Gesamtkosten	9.925,0

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2021/2022 gehen von einem Investitionsvolumen von 7,7 Mio. Euro aus. Schwerpunkte sind die Fortführung der Strangsanierung in Lichterfelde V (3,0 Mio. Euro) und die Fassadensanierung in Tempelhof III (0,7 Mio. Euro).



2.3. Organisation und Personal

Am Ende des Geschäftsjahres waren für die Genossenschaft tätig:

	30.09.2021	30.09.2020
Vorstand	2	2
Angestellte	28	31
davon Teilzeitbeschäftigte	5	8
Hausbetreuer/innen	10	9
davon Teilzeitbeschäftigte	2	2
Auszubildende	1	1
Gesamtbeschäftigte	41	43

Entscheidend für unsere Leistungen ist es, alle Geschäftsvorfälle bedarfs- und zeitgerecht zu erbringen. Einen erheblichen Anteil daran haben unsere Mitarbeiter. Durch gezielte Teilnahme an Kursen zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Spezialthemen wird eine ständige Fort- und Weiterbildung gewährleistet. Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurden für Fortbildungsmaßnahmen 8,5 Tsd. Euro und für IT-Schulungen 2,8 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 01.01.2021 kam es zu einer tariflichen Lohn- und Gehaltserhöhung von 1,2 %.

Die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann sehen wir als unsere Aufgabe zur Nachwuchsförderung. Unser Anspruch ist es, in jedem Jahr einen jungen Menschen auszubilden. Neben der betrieblichen Praxis und dem Unterricht in der Berufsschule (BBA) absolvieren die Auszubildenden im Rahmen ihrer Ausbildung bei der wotum Gesellschaft für Wohnungseigentum mbH Berlin eine Spezialisierung in der Wohnungseigentumsverwaltung. Im Geschäftsjahr 2020/2021 hat ein Auszubildender die Ausbildung vorzeitig erfolgreich abgeschlossen.

2.4. Lage der Genossenschaft

2.4.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr ist für die Märkische Scholle positiv verlaufen. Das erzielte Ergebnis von 1,5 Mio. Euro liegt über dem im Vorjahr prognostizierten Ergebnis von 0,9 Mio. Euro. Die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach einzelnen Bereichen zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2020/2021	2019/2020	Veränderung Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	2.032,3	4.333,4	-2.301,1
Eigene Bautätigkeit	-256,5	-419,7	163,2
Andere Lieferungen und Leistungen	-20,7	-36,9	16,2
Mitgliederbetreuung	-335,1	-397,4	62,3
Unbebaute Grundstücke	3,0	9,1	-6,1
Übriges Ergebnis	33,3	79,9	-46,6
Betriebsergebnis	1.456,3	3.568,4	-2.112,1
Zinsergebnis	0,5	0,0	0,5
Jahresüberschuss	1.456,8	3.568,4	-2.111,6

*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen

Das positive Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** im Geschäftsjahr 2020/2021 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2020/2021 Tsd. Euro	2019/2020 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.288,6	20.143,0	1.145,6
Bestandsveränderungen	450,6	204,3	246,3
Sonstige Erträge	52,2	32,3	19,9
Betriebskosten	4.978,6	4.488,6	490,0
Instandhaltung	6.493,6	3.875,9	2.617,7
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	61,0	68,9	-7,9
Personalaufwand	2.070,0	1.960,9	109,1
Abschreibungen	2.849,2	2.588,7	260,5
Sonstiger betrieblicher Aufwand	742,3	637,6	104,7
Zinserträge aus Abzinsung von Rückstellungen	0,5	0,0	0,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.772,8	1.660,0	112,8
Sonstige Steuern	792,1	765,6	26,5
Hausbewirtschaftungsergebnis	2.032,3	4.333,4	-2.301,1

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Erstvermietung der im Geschäftsjahr und der im Vorjahr fertiggestellten Neubauobjekte (768,5 Tsd. Euro), der Neuvermietung (45,9 Tsd. Euro) sowie der Rücknahme der Absenkungen aufgrund des Wegfalls des Mietendeckels (47,6 Tsd. Euro).

Die Erhöhung der Sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

Bei den Betriebskosten führten Preiserhöhungen bei diversen Kostenarten und der Zugang des Neubaus in Lichterfelde III zu einem Anstieg gegenüber dem Vorjahresniveau.

Die Instandhaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2.617,7 Tsd. Euro. Die im Vorjahr begonnene umfangreiche Fassadensanierung in der Wohnanlage Tempelhof III wurde fortgeführt. Hinzu kam der Beginn der Strangsanierung in der Wohnanlage Lichterfelde V. Beide Sanierungsvorhaben werden auch in den folgenden Jahren einen großen Anteil des Instandhaltungsetats beanspruchen.

Die Personalkosten werden von Tarifierpassungen und Änderungen von gesetzlichen Grundlagen für die Berechnung von Pensionsrückstellungen beeinflusst. Die notwendige Zuführung zur Pensionsrückstellung verringerte sich. Daneben wurden Aufgabengebiete an die Erfordernisse der Hausbewirtschaftung angepasst. Der Abschluss der Neubaumaßnahme in Lichterfelde III und die Weiterführung umfangreicher Instandsetzungsprojekte (Strang-/Fassadensanierung) führten zu einer Verlagerung des Personalaufwandes vom Bau zur Instandsetzung.

Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurde die planmäßige Abschreibung unter anderem durch die Aktivierung von Herstellungskosten für fertiggestellte Gebäude im Rahmen des Neubauprojektes in der Wohnanlage Lichterfelde III sowie der Volljahresauswirkung der im vergangenen Jahr fertiggestellten Objekte beeinflusst.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen in Lichterfelde III wird neben dem Einsatz von Eigenmitteln auch durch Kapitalmarktdarlehen sichergestellt. Die Valutierung nach Baufortschritt wirkt sich auch auf den Zinsaufwand des Geschäftsjahres aus. Ein weiterer Faktor ist der Zinsanteil bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen. Bei der Ermittlung des Barwertes wird der Durchschnittszinssatz der letzten 10 Jahre zugrunde gelegt. Im Vergleich zum Vorjahr war hier eine Erhöhung des Zinsaufwands zu verzeichnen.

Das negative Ergebnis der **eigenen Bautätigkeit** wird geprägt von den der Sparte zugerechneten Verwaltungskosten.

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

Das Ergebnis der Sparte **Mitgliederbetreuung** verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr. Pandemiebedingt entfielen die sonst so zahlreichen Aktivitäten und Angebote für unsere Mitglieder. Hinzu kamen die schon bei der Position Personalkosten erläuterten Einflussgrößen.

Der Sparte **unbebaute Grundstücke** werden insbesondere Betriebskosten und Grundsteuern für die Grundstücke in Zeesen und Falkensee zugerechnet. Positiv wirkte sich hier die Rückvergütung von Gerichtskosten und eine daraus resultierende Zinsgutschrift aus.

Das **Zinsergebnis** beinhaltet Dividendenausschüttungen für Anteile der Berliner Volksbank für die Jahre 2019 und 2020.

Dem **übrigen Ergebnis** werden perioden- und betriebsfremde Aufwendungen und Erträge zugerechnet. Im Geschäftsjahr 2020/2021 wird das übrige Ergebnis insbesondere positiv beeinflusst durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

2.4.2. Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2021 Tsd. Euro	in %	30.09.2020 Tsd. Euro	in %
VERMÖGEN				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	56,6	0,1	38,0	0,0
Sachanlagen	111.820,1	93,8	111.128,2	98,5
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	111.892,0	93,9	111.181,5	98,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Vorräte	1,7	0,0	1,1	0,0
Forderungen	87,0	0,1	131,0	0,1
Liquide Mittel	7.171,1	6,0	1.433,6	1,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	27,6	0,0	54,1	0,1
	7.287,4	6,1	1.619,8	1,5
	119.179,4	100,0	112.801,3	100,0
KAPITAL				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	42.233,8	35,4	40.585,5	36,0
Rückstellungen	3.472,2	2,9	3.380,0	3,0
Fremdkapital	70.379,0	59,1	65.986,5	58,5
	116.085,0	97,4	109.952,0	97,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	102,2	0,1	108,8	0,1
Verbindlichkeiten	2.992,2*)	2,5	2.602,8*)	2,3
Dividendenausschüttung	0,0	0,0	137,7	0,1
	3.094,4	2,6	2.849,3	2,5
	119.179,4	100,0	112.801,3	100,0

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

Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 710,5 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Bau- und Modernisierungstätigkeit (3.398,0 Tsd. Euro), der Errichtung von zwei Fahrradhäusern (70,7 Tsd. Euro), Anschaffungen von Immateriellen Vermögensgegenständen (36,4 Tsd. Euro) und Betriebs- und Geschäftsausstattung (121,3 Tsd. Euro). Denen gegenüber stehen die laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres (2.916,3 Tsd. Euro).

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (111,9 Mio. Euro) wird durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten gedeckt.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich durch Darlehensaufnahmen (7.900,0 Tsd. Euro) und planmäßige Tilgung (3.507,9 Tsd. Euro).

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

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

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

Eigenkapital	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
Tsd. Euro	42.361,8	40.804,1	37.006,8	33.354,2	30.559,4	27.451,6
Quote	34,0 %	34,6 %	33,2 %	33,6 %	34,0 %	33,5 %

Die liquiden Mittel erhöhten sich um 5.737,5 Tsd. Euro, die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 389,4 Tsd. Euro.

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

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

Es gelangten Kapitalmarktdarlehen für das Neubaurvorhaben in Lichterfelde III mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 7.900,0 Tsd. Euro zur Auszahlung.

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte planmäßig.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

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

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

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

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

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt.

Der Finanzstatus der Märkischen Scholle wird unverändert positiv gesehen.

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

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 0,4 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 6,1 Mio. Euro. Der Rückgang des geplanten Jahresergebnisses 2021/2022 (0,4 Mio. Euro) gegenüber dem Jahresüberschuss des Berichtsjahres (1,5 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Instandsetzungsaufwendungen.

In der langfristigen Planungsrechnung wird die Fortführung der Strangsanierung in Lichterfelde V und die Modernisierungsmaßnahmen in Tempelhof III berücksichtigt. Hierbei wird die geplante Eigenmittelverwendung mit einbezogen.

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



3.2. Chancen- und Risikobericht

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

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

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

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

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

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

Die Ergebnisse werden ausgewertet und analysiert und bilden die Basis für umfassende und laufende Informationen an den Aufsichtsrat.

4. Risikoberichterstattung bezüglich der Verwendung von Finanzinstrumenten

Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Märkische Scholle mit ihren konsequenten Ent- und Umschuldungen beziehungsweise Kreditprolongationen. Die vorhandenen Kredite sind langfristig gesichert (bis zu 30 Jahren), so dass mittelfristig keine Zinsänderungen zu erwarten sind.

Den Risiken aus nicht vermieteten Wohnungen, steigenden Mietrückständen begegnet die Genossenschaft mit einem durchsetzungsfähigen Mietinkasso 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.

Die Märkische Scholle hat sich auf die gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) verbundenen erhöhten Anforderungen eingestellt. Die Genossenschaft hat einen externen Datenschutzbeauftragten, welcher die Genossenschaft in datenschutzrechtlichen 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.

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.

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Geschäftsjahr 2020/2021 kamen keine derivativen Finanzinstrumente zum Einsatz.

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

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen bedient.

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

Berlin, den 26.01.2022

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl

Jochen Icken



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020/2021

Das Geschäftsjahr 2020/2021 war weiterhin durch die Einschränkungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie gekennzeichnet. Der Aufsichtsrat hat trotz der nach wie vor schwierigen Situation seine gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2020/2021 wahrgenommen und den Vorstand bei der Führung der Geschäfte beraten, überwacht und unterstützt. Er ließ sich regelmäßig vom Vorstand über den jeweils aktuellen Zustand und die Entwicklung der Genossenschaft im Allgemeinen sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle im Besonderen eingehend unterrichten.

Die aufgrund der Pandemie verschobene 65. Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2018/2019 wurde am 20. Oktober 2020 durchgeführt. Turnusmäßig im Sinne von § 24 Abs. 4 endete die Amtszeit im Aufsichtsrat von Marina Tkotz, Ralf Brauns, Günter Täubler und Stefan Grieger. Außer Frau Tkotz kandidierten die genannten Personen erneut und wurden für jeweils drei Jahre wiedergewählt. Anstelle von Frau Tkotz wurde Gregor Jablonowski für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Auf seiner anschließenden konstituierenden Sitzung am 20. Oktober 2020 wählte der Aufsichtsrat Armin A. Woy zu seinem Vorsitzenden. Zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellte der Aufsichtsrat Ralf Brauns, zum Schriftführer Günter Täubler und zu dessen Stellvertreter Karsten Jäntges. Ausschüsse wurden nicht gebildet.

Die 66. Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2019/2020 musste ebenfalls wegen des Pandemiegeschehens verschoben werden: auf den 23. August 2021. Aufgrund von § 24 Abs. 4 endete die Amtszeit im Aufsichtsrat von Carol Krzyzanski und Karsten Jäntges. Beide kandidierten erneut und wurden für jeweils drei Jahre wiedergewählt. Auf seiner im Anschluss stattfindenden konstituierenden Sitzung am 23. August 2021 wählte der Aufsichtsrat Armin A. Woy zu seinem Vorsitzenden. Zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellte der Aufsichtsrat Ralf Brauns, zum Schriftführer Günter Täubler und zu dessen Stellvertreter Karsten Jäntges. Ausschüsse wurden nicht gebildet.

Im Geschäftsjahr 2020/2021 Jahr tagte der Aufsichtsrat neun Mal in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand. Zusätzlich fand eine Sitzung ohne Anwesenheit des Vorstandes (interne Aufsichtsratsitzung) statt. Zudem gab es ein Gespräch des Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dessen Stellvertreter mit den beiden Vorstandsmitgliedern. Über die Inhalte dieses Gesprächs wurde das Gremium des Aufsichtsrates während einer internen Aufsichtsratsitzung informiert.

Pandemiebedingt konnte die im März 2021 geplante Versammlung der Vertretenden nicht wie geplant durchgeführt und somit auch die erforderlichen Beschlüsse nicht gefasst werden. Erneut musste, um die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft zu gewährleisten, entsprechend des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie) der Jahresabschluss vom Aufsichtsrat beschlossen werden. Dies geschah im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 24. März 2021, gemäß Artikel 2 § 3 Absatz 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Covid-19-Pandemie – abweichend von § 48 Absatz 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes.



Nach wie vor ist die Behandlung strategischer Fragen eines der wichtigen Aufgabenfelder des Aufsichtsrates. Die Arbeit des Aufsichtsrates wird durch eine Jahresthemenplanung strukturiert. In den gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand wurden u. a. folgende inhaltliche Schwerpunkte behandelt:

- Jahresabschluss 2019/2020 und Prüfungsbericht
- Vierteljahresberichte über die Geschäftsentwicklung
- kurz-, mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung
- Ergebnisse der genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen
- Information über aktuelle Instandsetzungs-, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Möglichkeiten weiterer wohnwertverbessernder Maßnahmen
- Versicherungsfragen inkl. Cyberversicherung
- Öffentlichkeitsarbeit unserer Genossenschaft
- Vorbereitung der Vertreterversammlungen sowie der örtlichen Vertreterbesprechungen Online
- aktuelle politische Entwicklungen im Bereich des Mietrechts (Mietendeckel) und deren Auswirkungen auf die Genossenschaft
- Mobilitätskonzept der Märkischen Scholle
- Mangelsituation im Bereich Bau-/Handwerkern und Auswirkungen auf unsere Genossenschaft

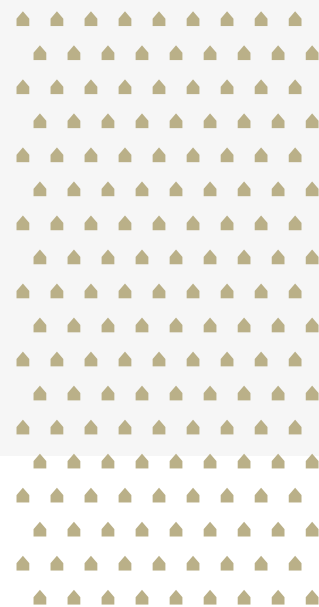
Das Thema Partizipation wird nach wie vor weiterverfolgt. Eine solche Veranstaltung sollte in Präsenz durchgeführt werden. Dies war durch die Pandemie leider nicht möglich. Bei einer Besserung der Pandemie-Situation wird ein neuer Anlauf genommen.

Eine Durchführung von genossenschaftlichen Aktivitäten wie z. B. Mietercafés, die Durchführung von Mieterfesten und zahlreichen Freizeitveranstaltungen war wegen der Covid-19-Pandemie ab März 2020 lange Zeit leider nicht möglich. Nach einer Besserung der Pandemielage im Sommer 2021 konnten ab August/September 2021 behutsam wieder Kaffeetunden und Freizeitaktivitäten aufgenommen werden. Der Aufsichtsrat hat dies begrüßt und bedankt sich bei den Menschen, die diese Aktivitäten angeboten oder unterstützt haben.

Für die im Geschäftsjahr 2020/2021 erfolgreich geleistete Arbeit und Unterstützung dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, dem Prokuristen und allen Mitarbeitenden unserer Genossenschaft. Ebenso danken wir den Menschen, welche Mitglieder vertreten, und allen anderen ehrenamtlich aktiven Mitgliedern für ihr genossenschaftliches Engagement.

Berlin, 8. Februar 2022

Armin A. Woy
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Herausgeber

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG
Vorstand Margit Piatyszek-Lössl und Jochen Icken

Paderborner Straße 3
10709 Berlin

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