



Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

Vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024



© Jacek Ruda



Inhaltsverzeichnis

Jahresabschluss zum 30. September 2024	4
Bilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Anhang des Jahresabschlusses 2023/2024	10
A) Allgemeine Angaben	10
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	10
C) Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	12
D) Sonstige Angaben	16
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2023/2024	20
1. Grundlagen des Unternehmens	20
2. Wirtschaftsbericht	20
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	20
2.2. Geschäftsverlauf	21
2.2.1. Vermietungsbestand/Leerstand/Fluktuation	21
2.2.2. Umsatzentwicklung	22
2.2.3. Mietforderungen	23
2.2.4. Betriebskosten	24
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	32
4. Risikoberichterstattung bezüglich der Verwendung von Finanzinstrumenten	34
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023/2024	38

Jahresabschluss zum 30. September 2024

Bilanz

Aktivseite

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A) ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.535,26	16.564,59
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.607.782,46		104.229.471,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	499.849,47		524.841,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148.750,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	422.985,46		404.110,23
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	329.677,75		345.308,81
6. Anlagen im Bau	402.526,13		154.275,98
7. Geleistete Anzahlungen	27.520,35	103.439.091,62	29.278,16
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		15.339,00	15.339,00
B) UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.347.929,53		5.648.992,70
2. Andere Vorräte	1.258,10	6.349.187,63	1.542,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	68.867,25		64.965,20
2. Sonstige Vermögensgegenstände	137.029,31	205.896,56	380.823,84
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: 1.300,68 Euro (Vorjahr: 1.299,28 Euro)		7.879.667,40	7.908.673,32
C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		29.563,03	35.723,97
BILANZSUMME		117.923.280,50	119.908.661,06

Passivseite

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A) EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	90.510,00		95.340,00
2. der verbleibenden Mitglieder, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	4.160.520,00		4.128.600,00
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.260,00	4.252.290,00	420,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.252.290,00		4.224.360,00
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715.808,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	34.294.504,97	39.262.603,60	33.512.376,30
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	880.252,51		576.938,56
Ausschüttung	163.178,40		0,00
Jahresüberschuss	1.339.846,24		606.627,90
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	27.930,00		37.590,00
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	782.128,67	1.246.861,68	265.723,95
EIGENKAPITAL insgesamt:		44.761.755,28	43.557.157,44
B) RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.573.338,00		3.531.146,00
2. Sonstige Rückstellungen	229.254,62	3.802.592,62	139.603,97
C) VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.227.287,66		30.506.781,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.960.928,29		33.026.104,42
3. Erhaltene Anzahlungen	7.768.255,01		7.682.317,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.420,75		93.077,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.234.565,45		1.306.089,45
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 585,41 Euro (Vorjahr: 104,87 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 484,13 Euro (Vorjahr: 924,58 Euro)	66.475,44	69.358.932,60	66.382,84
BILANZSUMME		117.923.280,50	119.908.661,06

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.055.553,82		22.620.973,37
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.694,91	23.082.248,73	30.820,47
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		698.936,83	-28.275,13
3. Sonstige betriebliche Erträge		281.331,70	494.780,88
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.327.248,42		13.154.640,19
b) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	77,94	13.327.326,36	6.857,17
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.468.543,72		2.248.374,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 274.447,72 Euro (Vorjahr: 211.761,57 Euro)	743.917,80	3.212.461,52	648.236,16
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.188.482,18	3.206.225,78
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.056.776,17	1.058.542,44
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	624,00		468,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon für Abzinsung von Rückstellungen: 22.324,00 Euro (Vorjahr: 17.540,00 Euro Euro)	275.174,52	275.798,52	83.907,87
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Aufzinsung von Rückstellungen: 66.253,00 Euro (Vorjahr: 63.157,00 Euro)		1.383.382,34	1.443.253,62
11. Ergebnis nach Steuern		2.169.887,21	1.436.545,44
12. Sonstige Steuern		830.040,97	829.917,54
13. Jahresüberschuss		1.339.846,24	606.627,90
14. Gewinnvortrag		880.252,51	576.938,56
15. Ausschüttung		163.178,40	0,00
16. Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		27.930,00	37.590,00
17. Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		782.128,67	265.723,95
18. BILANZGEWINN		1.246.861,68	880.252,51



Vorstand Jochen Icken bei der Ehrung der Jubilarinnen und Jubilare



Anhang des Jahresabschlusses 2023/2024

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 30.09.2024 ist unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

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

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

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die unter **Immaterielle Vermögensgegenstände** ausgewiesenen entgeltlich erworbenen EDV-Programme werden mit 33,33 % bzw. 20 % abgeschrieben.

Die Abschreibung für **Wohnbauten** erfolgt linear mit 1,25 %. Die Kosten für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen bzw. für nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Sofern nachträgliche Herstellungskosten zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebrauchswertes führen, wird eine Anpassung der Restnutzungsdauer vorgenommen.

Bei der Neuerstellung werden **Garagen** und **Parkplatzüberdachungen** mit 5 %, **Tiefgaragen** mit 2 % und **Außenanlagen** mit 5 % bzw. 10 % abgeschrieben.

Für das Gemeinschaftshaus wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt.

Die Abschreibungssätze für **Maschinen** der Wäschereien betragen 10 %. Für Photovoltaikanlagen, die unter der Position Technische Anlagen und Maschinen bilanziert werden, wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angenommen.

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

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

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

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

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

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

Für Altersteilzeitverpflichtungen wurde eine Rückstellung gebildet. Der Bewertung der Rückstellung per 30.09.2024 liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde, welches auf dem Formelwerk der Heubeck-Richttafeln 2018 G basiert.

Hierbei wurde ein Rechnungszins von 1,39 % zum 30.09.2024 (Schätzwert, Sept. 2024, 4 Jahre Laufzeit) berücksichtigt. Der Rechnungszins zum 30.09.2023 betrug 1,01 %. Zur Absicherung dieser Verpflichtung wurde außerdem bei der R+V Versicherung eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag betrug der Wert hierfür 61,1 Tsd. Euro (24,8 Tsd. Euro zum 30.09.2023), der als saldierungsfähiges Vermögen mit der Rückstellung verrechnet wurde.

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

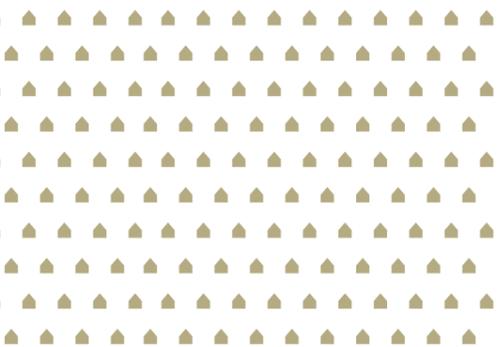
letzten 10 Jahre (1,86 %) abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Berechnungsgrundlagen:

Gehaltstrend:	3,0 % p. a.
Rententrend:	2,0 % p. a.
Fluktuation:	keine
Zinssatz:	1,81 % zum 30.09.2023 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	1,86 % zum 30.09.2024 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	1,90 % zum 30.09.2024 (7-Jahres-Durchschnittszins)

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 7 Jahre und der letzten 10 Jahre weist einen negativen Betrag in Höhe von -17.319,00 Euro aus.

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



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				
	01.10.2023				30.09.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
	317.338,86	831,81	9.474,78	0,00	308.695,89
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.914.306,33	327.909,10	0,00	0,00	174.242.215,43
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	542.052,61	0,00	0,00	0,00	542.052,61
Technische Anlagen und Maschinen	911.078,71	0,00	32.270,28	63.060,63	941.869,06
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.750.971,03	142.791,09	145.125,55	0,00	1.748.636,57
Anlagen im Bau	154.275,98	248.250,15	0,00	0,00	402.526,13
Geleistete Anzahlungen	29.278,16	61.302,82	0,00	-63.060,63	27.520,35
	178.551.530,33	780.253,16	177.395,83	0,00	179.154.387,66
Finanzanlagen					
Anderer Finanzanlagen	15.339,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
	15.339,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	178.884.208,19	781.084,97	186.870,61	0,00	179.478.422,55



Geburtsstagsfeier 75plus

	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	DES GESCHÄFTSJAHRES				30.09.2024	30.09.2023
	01.10.2023			30.09.2024		30.09.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	300.774,27	12.861,14	9.474,78	304.160,63	4.535,26	16.564,59
	69.684.835,31	2.949.597,66	0,00	72.634.432,97	101.607.782,46	104.229.471,02
	724.725,57	24.992,47	0,00	749.718,04	499.849,47	524.841,94
	393.302,61	0,00	0,00	393.302,61	148.750,00	148.750,00
	506.968,48	43.574,09	31.658,97	518.883,60	422.985,46	404.110,23
	1.405.662,22	157.456,82	144.160,22	1.418.958,82	329.677,75	345.308,81
	0,00	0,00	0,00	0,00	402.526,13	154.275,98
	0,00	0,00	0,00	0,00	27.520,35	29.278,16
	72.715.494,19	3.175.621,04	175.819,19	75.715.296,04	103.439.091,62	105.836.036,14
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00	15.339,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00	15.339,00
73.016.268,46	3.188.482,18	185.293,97	76.019.456,67	103.458.965,88	105.867.939,73	

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.



69. Ordentliche Vertreterversammlung

4. Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	Bestand am 30.09.2023	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am 30.09.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	4.224.360,00	0,00	27.930,00	4.252.290,00
Bauerneuerungsrücklage	715.808,63	0,00	0,00	715.808,63
Andere Ergebnisrücklagen	33.512.376,30	140.135,55	641.993,12	34.294.504,97
GESAMTBETRAG DER RÜCKLAGEN	38.452.544,93	140.135,55	669.923,12	39.262.603,60

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

- für ungewisse Verbindlichkeiten 56,4 Tsd. Euro
- für Prüfungs- und Steuerberatungskosten 51,8 Tsd. Euro
- für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 51,2 Tsd. Euro
- für Verpflichtungen im Rahmen der Altersteilzeit 33,4 Tsd. Euro

6. Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten unter anderem noch nicht ausgezahlte Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden in Höhe von 18,9 Tsd. Euro. Hinzu kommen Verbindlichkeiten aus Kapitaleinsatz in Höhe von 40,0 Tsd. Euro.

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.227.287,66 (30.506.781,89)	2.321.781,41 (2.320.094,32)	9.431.069,90 (9.332.791,46)	16.474.436,35 (18.853.896,11)	28.227.287,66 (30.506.781,89)	GPR x)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.960.928,29 (33.026.104,42)	1.113.572,04 (1.087.685,32)	4.630.318,83 (4.522.604,66)	26.217.037,42 (27.415.814,44)	31.960.928,29 (33.026.104,42)	GPR x)
Erhaltene Anzahlungen	7.768.255,01 (7.682.317,77)	7.768.255,01 (7.682.317,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.420,75 (93.077,28)	101.420,75 (93.077,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.234.565,45 (1.306.089,45)	1.197.161,47 (1.266.521,63)	37.403,98 (39.567,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	66.475,44 (66.382,84)	66.475,44 (66.382,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	69.358.932,60 (72.680.753,65)	12.568.666,12 (12.516.079,16)	14.098.792,71 (13.894.963,94)	42.691.473,77 (46.269.710,55)	60.188.215,95 (63.532.886,31)	

x) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge in Höhe von 49,4 Tsd. Euro enthalten. Es handelt sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Außerdem sind hier Erträge aus Subventionen in Höhe von 158,0 Tsd. Euro enthalten. Diese Subventionen betreffen Fördermittel für effiziente Gebäudeeinzelmaßnahmen (Strangsanierung) und für Investitionen im Rahmen der Elektromobilität.

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind außergewöhnliche Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten (56,4 Tsd. Euro) enthalten.



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Armin A. Woy und die langjährige Vorständin Margit Piatyszek-Lössl, die zum 31.12.2024 in den Ruhestand gegangen ist.

D) Sonstige Angaben

1. Mitarbeiter/innen der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich	12,5	6,4
Mitarbeiter/innen im technischen Bereich	9,3	2,0
Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	8,0	0,3
Auszubildende	2,8	0,0
	32,6	8,7

2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsguthaben
Stand am 30.09.2023	5.510	4.128,6
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	170	144,7
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	152	112,8
Stand am 30.09.2024	5.528	4.160,5

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 31,9 Tsd. Euro auf 4.160,5 Tsd. Euro erhöht.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023/2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023/2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.339.846,24 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 (m) der Satzung nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmungen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023/2024 in Höhe von 1.339.846,24 Euro einen Betrag in Höhe von 27.930,00 Euro in die gesetzlichen Rücklagen und 641.993,12 Euro in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Sie beschließen außerdem, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den verbleibenden Jahresüberschuss des Jahres 2023/2024 in Höhe von 669.923,12 Euro und den Gewinnvortrag 2022/2023 in Höhe von 576.938,56 Euro, also den Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt 1.246.861,68 Euro wie folgt zu verwenden:

Einstellung in Ergebnisrücklagen

669.923,12 Euro,

Vortrag auf neue Rechnung

576.938,56 Euro.

5. Mitglieder des Vorstandes

Margit Piatszyk-Lössl (bis 31.12.2024)
Diplom-Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI)

Sebastian Zutz (ab 01.11.2024)
Diplom-Betriebswirt

Jochen Icken
Diplom-Ingenieur (FH) für Architektur

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Armin A. Woy (Vorsitzender)
Diplom-Soziologe

Karsten Jäntges (stellv. Vorsitzender)
Bankkaufmann

Stefan Grieger
Volljurist

Gregor Jablonowski
Techniker Telekommunikation

Thomas Knoche
Bankkaufmann

Carol Krzyzanski
Erzieherin

Anne Schaar
Erzieherin

Christine Schumann
Schulsekretärin

Günter Täubler
Bankkaufmann

Christine Zühlke
Industriekauffrau

7. Zuständiger Prüfungsverband

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

Berlin, den 30.01.2025

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Sebastian Zutz

Jochen Icken



Seit 01.11.2024 Finanzvorstand der Märkischen Scholle: Sebastian Zutz



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2023/2024

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

Das zurückliegende Geschäftsjahr war erneut von allgemeinem Preisdruck geprägt. Die Steigerung der Baukosten lag dabei noch über der allgemeinen Teuerungsrate. Die Lage bei Zinsen und Energiekosten hat sich zwar etwas entspannt, trotzdem liegen die Belastungen noch weit über den Vorkrisenniveaus. In Verbindung mit den anhaltenden geopolitischen Krisen bleibt die Situation für Wirtschaft und Gesellschaft herausfordernd und unsicher. Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit mehr als 2 Jahren in einer stagnierenden Wachstumsschwäche, die im Ergebnis auch im Jahr 2024 zu einem leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung geführt hat. Für 2025 wird derzeit nur ein leichtes Wirtschaftswachstum von unter 1% erwartet. Insofern waren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Jahr 2023/2024 weiterhin

schwierig und herausfordernd. Die Weltwirtschaft sieht sich unverändert mit einer Reihe von Herausforderungen konfrontiert, die auch das Jahr 2025 prägen werden. Zu nennen sind hier folgende Trends: Digitalisierung, Dekarbonisierung, Deglobalisierung und Demographie. Im Jahresdurchschnitt 2024 stiegen die Verbraucherpreise immer noch um 2,2%, wie das Statistische Bundesamt errechnet hat. Maßgeblich wird der zugrundeliegende Preisauftrieb von stark gestiegenen Preisen im Dienstleistungssektor getragen, der auf kräftige Lohnerhöhungen zurückzuführen ist.

Die hohe Inflation im Euroraum infolge des Krieges in der Ukraine zwang die Europäische Zentralbank seinerzeit sehr schnell zu einer Erhöhung der Leitzinsen in lange nicht mehr gekannter Dimension. Inzwischen hat die EZB erneut eine geldpolitische Wende eingeleitet und den Hauptrefinanzierungssatz von zwischenzeitlich 4,25% im September 2023 wieder auf 3,15% gesenkt. Auch wenn die Zahl neu abgeschlossener Hypothekerverträge bereits wieder steigt, belasten die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase weiterhin die Baukonjunktur.

Die Wohnungswirtschaft kann sich in diesen herausfordernden Bedingungen weiterhin behaupten. Insbesondere in großen Ballungsgebieten wie Berlin ist der Leerstand auf einem sehr geringen Niveau.

Besonders relevant für die Wohnungswirtschaft sind jedoch weiterhin die hohen Baukosten, die auch im Jahr 2023/2024 weiter angestiegen sind. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen.

Trotz der eher schwachen wirtschaftlichen Entwicklung zeigte sich der Arbeitsmarkt im Geschäftsjahr 2024 als robust – allerdings zeigen sich auch auf diesem Sektor erste negative Auswirkungen. Im Jahr 2024 betrug die Arbeitslosenquote durchschnittlich rund 6,0%, was einem leichten Plus von 0,3% zum Vorjahr entspricht. Darüber hinaus stieg die Inanspruchnahme von konjunkturell bedingter Kurzarbeit, während die Arbeitskräftenachfrage sinkt. Aufgrund der demographischen Entwicklung und der digitalen Transformation einzelner Wirtschaftszweige

gibt es für viele Stellen zu wenige potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist daher zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Situation vor allem im Handwerk. Hier fehlt es oft an ausführenden Betrieben, weil Lehrlinge fehlen oder die Nachfolge bei Renteneintritt nicht gesichert ist.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Vermietungsbestand/Leerstand/Fluktuation

Die Genossenschaft verwaltete am 30.09.2024 insgesamt 3.668 Wohnungen, 1 Gewerbe (Tagespflegeeinrichtung in Lichterfelde), 169 Garagen, 92 Tiefgaragenplätze, 343 Stellplätze, 8 Gästewohnungen, 4 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.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat sich weiter angespannt. Es besteht nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Im beschriebenen wirtschaftlichen Umfeld bleibt der Neubau von Wohnungen – wie schon in den Vorjahren – hinter dem Bedarf zurück.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Bei der Vermietung der Bestandswohnungen hatten wir im Geschäftsjahr 2023/2024 – wie auch in den vergangenen Jahren – keine Probleme. Die Vermietungssituation entwickelte sich 2023/2024 – abgesehen von dem baulich bedingten Leerstand in Lichterfelde – unverändert positiv. Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden 182 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr 187) gekündigt. Die Kündigungsquote verteilt sich hauptsächlich auf die Wohnbezirke Lichterfelde, Tempelhof, Reinickendorf, wobei sich insgesamt auch 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	85	1	2
Lichterfelde	963	195	1	2
Reinickendorf	799	145	0	2
Schmargendorf	172	25	0	0
Schöneberg	100	0	0	0
Wittenau	164	5	0	0
Halensee	116	5	0	0
Wilmersdorf	298	90	1	2
INSGESAMT	3.668	604	4	8

Entwicklung der Kündigungen vom 01.10.2023 bis 30.09.2024

Wohngebiet	Wohnungsbestand per 30.09.2024	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2023/2024	Kündigungen 2022/2023	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,23	11	14	4,15	0,30
Tempelhof	791	21,57	40	54	5,06	1,09
Lichterfelde	963	26,25	49	49	5,09	1,34
Reinickendorf	799	21,78	39	37	4,88	1,06
Schmargendorf	172	4,69	12	9	6,97	0,33
Schöneberg	100	2,73	4	4	4,00	0,11
Wittenau	164	4,47	8	5	4,88	0,22
Halensee	116	3,16	6	4	5,17	0,16
Wilmerdorf	298	8,12	13	11	4,36	0,35
GESAMT	3.668	100,00	182	187	4,96	4,96

Bezogen auf den Gesamtbestand führten die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 4,96%.

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

Die Leerstandsquote betrug zum 30.09.2024 0,46%.

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für Mietausfälle bei den Wohnungen 79,2 Tsd. Euro (Vorjahr 85,8 Tsd. Euro), das sind 0,47% der Sollmieten (Vorjahr 0,53%).

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 2023/2024 Umsatzerlöse in Höhe von 17,3 Mio. Euro nach 16,8 Mio. Euro im Vorjahr.

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

Die Nutzungsgebühren für Wohnungen sind im Geschäftsjahr 2023/2024 von 16,4 Mio. Euro um 0,4 Mio. Euro auf 16,8 Mio. Euro ohne die Berücksichtigung von Erlösschmälerungen gestiegen. Die Veränderungen resultierten aus:

Anpassungen bei Neuvermietung: 77,3 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 36,1 Tsd. Euro)

Anpassungen nach Modernisierung: 40,9 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 15,7 Tsd. Euro)

Anpassungen nach § 558 BGB: 329,5 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 328,1 Tsd. Euro)

Anpassungen Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale: 3,4 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 3,4 Tsd. Euro)

Sonstigem (Zuschlag Untervermietung u. a.): 2,0 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 0,1 Tsd. Euro)

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

Die Durchschnittsmieten der Märkischen Scholle im Geschäftsjahr 2023/2024 stellen sich in den einzelnen Wohnbezirken wie folgt dar:

Reinickendorf/Wittenau	5,85 Euro/m ² Wfl.
Tempelhof/Schöneberg	6,21 Euro/m ² Wfl.
Halensee, Wilmerdorf, Schmargendorf, Mariendorf	6,44 Euro/m ² Wfl.
Lichterfelde Bestand:	6,56 Euro/m ² Wfl.
Neubau/ Dachgeschosswohnungen:	10,58 Euro/m ² Wfl.

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit sind Forderungen in Höhe von 81,4 Tsd. Euro (Vorjahr 71,9 Tsd. Euro) einzelwertberichtigt.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlungen gezwungen, acht Wohnungsnutzern (Vorjahr elf) fristlos zu kündigen. Zwei Räumungsklagen (Vorjahr zwei) mussten eingereicht werden und zwei Räumungen (Vorjahr keine) wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 durchgeführt.

Die befürchtete Zahlungsunfähigkeit einer wachsenden Anzahl von Mietern aufgrund des inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten ist weiterhin ausgeblieben.

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

Im September 2024 wurden 437 Erhöhungen gem. § 558 BGB mit Wirksamkeit zum 01.12.2024 durchgeführt.

2.2.3. Mietforderungen

Die Genossenschaft verzeichnete am 30. September 2024 Mietrückstände in Höhe von 84,7 Tsd. Euro (Vorjahr 69,7 Tsd. Euro), davon 47,5 Tsd. Euro (Vorjahr 38,3 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen. Schließt man die Forderungen aus Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 150,3 Tsd. Euro (Vorjahr 136,9 Tsd. Euro).



Boule-Turnier Lichterfelde

2.2.4. Betriebskosten

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 ergab sich bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt ein Betrag von 1,66 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 1,61 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Die Kostensteigerungen ergaben sich aufgrund von Preiserhöhungen diverser Dienstleister sowie einer Prämienanpassung bei der Gebäudeversicherung.

Die durchschnittlichen Heizkosten (ohne Warmwasser) betragen im Geschäftsjahr 2023/2024 0,86 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,63 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Zurückzuführen ist die Kostenerhöhung auf den Abschluss eines neuen Gasvertrages zum 01.01.2024 sowie das Auslaufen der Bundessubventionen.

Bei Heizanlagen mit Warmwasser hat sich der Durchschnittspreis von ca. 0,91 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 1,20 Euro/m² Wohnfläche/Monat erhöht. Bei Wohnanlagen, die mit thermischen Solaranlagen ausgestattet sind, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf 0,85 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,64 Euro/m² Wohnfläche/Monat).

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

2.2.5. Bestandsentwicklung

Im Mittelpunkt der baulichen Tätigkeit unserer Genossenschaft standen im Geschäftsjahr 2023/2024 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung unseres Gebäudebestandes inkl. Außenanlagen. Die hierfür aufgewendeten Mittel lagen insgesamt bei rund 8,0 Mio. Euro.

Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug im Wirtschaftsjahr 2023/2024 rund 3,5 Mio. Euro. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 3,9 Mio. Euro an, deren Schwerpunkt lag in der Fortsetzung der Strangsanierung im Bereich Lichterfelde V. Darüber hinaus haben wir rund 40,3 Tsd. Euro für wohnwertverbessernde Einzelmaßnahmen im Bestand investiert.

Für die Errichtung eines Fahrradhauses entstanden Herstellungskosten von rund 38,3 Tsd. Euro. In den Umbau bzw. die Erweiterung des Gemeinschaftshauses in Tempelhof sowie des Büros/Scholle-Treffs in Reinickendorf wurden 427,7 Tsd. Euro investiert. Für den 1. Bauabschnitt der Neugestaltung von Außenanlagen in Lichterfelde V fielen Kosten in Höhe von 107,3 Tsd. Euro an.

Überblick 2023/2024	Tsd. Euro
Laufende und periodische Instandhaltung	7.424,4
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	40,3
Umbau/Erweiterung	427,7
Herstellungskosten für Außenanlagen	107,3
Herstellungskosten für ein Fahrradhaus und Ladeinfrastruktur	41,2
Investitionskosten gesamt	8.040,9

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2024/2025 gehen von einem Investitionsvolumen von insgesamt 9,3 Mio. Euro aus. Schwerpunkt ist die Fortführung der Strangsanierung in Lichterfelde V (3,5 Mio. Euro). Der Bauplan umfasst ein Volumen von 1,3 Mio. Euro.

2.3. Organisation und Personal

Am Ende des Geschäftsjahres waren für die Genossenschaft tätig:

	30.09.2024	30.09.2023
Vorstand	2	2
Angestellte	31	30
davon Teilzeitbeschäftigte	9	7
Hausbetreuer/innen	10	8
davon Teilzeitbeschäftigte	1	0
Auszubildende	2	3
Gesamtbeschäftigte	45	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 Seminaren zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Spezialthemen wird eine ständige Fort- und Weiterbildung gewährleistet. Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden für Fortbildungsmaßnahmen 29,1 Tsd. Euro und für IT-Schulungen 12,3 Tsd. Euro aufgewendet.

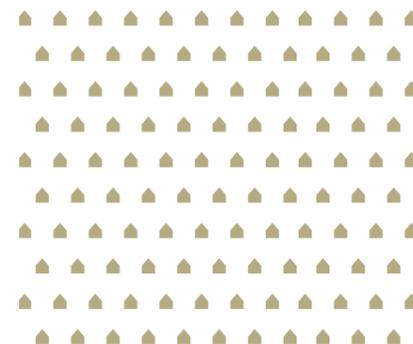
Mit der gegenwärtigen Personalstruktur ist die Genossenschaft in der Lage, alle Aufgaben, die mit der Verwaltung ihrer Bestände in Zusammenhang stehen, quantitativ und qualitativ zu erfüllen. Dabei wird es kurz- bis mittelfristig zu einer Veränderung der Mitarbeiteranzahl kommen, um insbesondere die ruhestandsbedingten Nachfolgen zu regeln.

Die Mitarbeiter der Märkischen Scholle werden entsprechend des Mantel- und Vergütungstarifvertrags für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft entlohnt. Zum 01.07.2024 kam es zu einer tariflichen Lohn- und Gehaltserhöhung von 5,0%. Die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann sehen wir als unseren Beitrag zur Nachwuchsförderung. Unser Anspruch ist es, in jedem Jahr einen jungen Men-



Lesung Susanne Riedel

schen auszubilden. Neben der betrieblichen Praxis und dem Unterricht in der Berufsschule (BBA) absolvierten die Auszubildenden im Rahmen ihrer Ausbildung in diesem Geschäftsjahr bei der WVG Wohnungs Verwaltungs GmbH eine Spezialisierung in der Wohnungseigentumsverwaltung. Im Geschäftsjahr 2023/2024 konnte eine Auszubildende nach erfolgreichem Abschluss der Ausbildung zur Immobilienkauffrau in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen werden.



2.4. Lage der Genossenschaft

2.4.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr ist für die Märkische Scholle positiv verlaufen. Das erzielte Ergebnis von 1.339,8 Tsd. Euro liegt über dem im Vorjahr prognostizierten Ergebnis von 1.317,6 Tsd. Euro. Die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach einzelnen Bereichen zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2023/2024	2022/2023	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	1.488,9	911,7	577,2
Eigene Bautätigkeit	0,0	0,0	0,0
Andere Lieferungen und Leistungen	-46,0	-42,2	-3,8
Mitgliederbetreuung	-403,0	-341,6	-61,4
Unbebaute Grundstücke	0,0	-6,5	6,5
Übriges Ergebnis	46,6	18,4	28,2
Betriebsergebnis	1.086,5	539,8	546,7
Zinsergebnis	253,3	66,8	186,5
Jahresüberschuss	1.339,8	606,6	733,2

*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen

Das positive Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** im Geschäftsjahr 2023/2024 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2023/2024	2022/2023	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.055,6	22.621,0	434,6
Bestandsveränderungen	698,9	-28,3	727,2
Sonstige Erträge	208,4	449,5	-241,1
Betriebskosten	5.773,9	5.088,3	685,6
Instandhaltung	7.464,7	8.004,1	-539,4
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	87,6	61,3	26,3
Personalaufwand	2.886,2	2.627,5	258,6
Abschreibungen	3.137,4	3.157,6	-20,2
Sonstiger betrieblicher Aufwand	933,7	936,6	-2,9
Zinsen und ähnliche Erträge	22,5	17,6	4,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.383,4	1.443,3	-59,9
Sonstige Steuern	829,6	829,4	0,2
Hausbewirtschaftungsergebnis	1.488,9	911,7	577,2

Bei der Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wirkten sich neben den in der Umsatzentwicklung genannten Erhöhungen der Nutzungsgebühren für Wohnungen (453,1 Tsd. Euro) auch die Erhöhung der Nutzungsgebühren für Garagen, Stellplätze, Kinderwagenboxen und sonstiger Räume (15,6 Tsd. Euro) aus. Hinzu kommen geringere Erlösschmälerungen (5,9 Tsd. Euro) und geringere Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten und Heizungs-/Warmwasserkosten der Abrechnungsperiode 2022/2023 (- 45,6 Tsd. Euro). Die Erlöse aus der Vermietung von Gästewohnungen und der Scholle-Treffs sowie die Erlöse aus der Bewirtschaftung der Mietercafés erhöhten sich (5,8 Tsd. Euro).

Die Bestandveränderungen sind auch geprägt vom Fortfall der staatlichen Subventionen der Energiekosten zur Minderung von Preissteigerungen von Strom- und Gaskosten des Vorjahres. Die Preisentwicklung bei den Betriebskosten und den Heizungskosten führten im Ergebnis zu einer Erhöhung der abrechenbaren Betriebs-/Heizungs- und Warmwasserkosten von 5.649,0 Tsd. Euro für das Abrechnungsjahr 2022/2023 auf 6.347,9 Tsd. Euro für das Abrechnungsjahr 2023/2024. Auch bei den sonstigen betrieblichen Erträgen beeinflussen Subventionen die Veränderung gegenüber dem Vorjahr. In diesem Geschäftsjahr flossen Fördermittel für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen in der Wohnanlage Lichterfelde in Höhe von insgesamt 149,0 Tsd. Euro. Im Vorjahr waren es 415,7 Tsd. Euro.

Bei den Betriebskosten führten sowohl Preisanpassungen als auch höhere Verbräuche zu einem Anstieg gegenüber dem Vorjahresniveau. Betroffen waren insbesondere die Sach- und Haftpflichtversicherung in Folge von Prämien-erhöhungen, die Kosten für die Gartenpflege und für die Beleuchtung. Bei den Kosten für Be- und Entwässerung wirkte sich ein höherer Verbrauch aus. Im Durchschnitt stiegen die kalten Betriebskosten um ca. 3%.

Auch bei den Kosten für Heizungs- und Warmwasserversorgung war ein Anstieg zu verzeichnen. Ursache hierfür waren neben Verbrauchsschwankungen der Wegfall der staatlichen Subventionen sowie ein neuer Vertrag für die mit Gas betriebenen Heizanlagen zum 01.01.2024.

Die Instandhaltungskosten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 539,3 Tsd. Euro auf 7.464,7 Tsd. Euro. Die Strangsanierung in der Wohnanlage Lichterfelde V wurde planmäßig fortgesetzt. Das Sanierungsvorhaben wird auch in den folgenden zwei Jahren einen großen Anteil des Instandhaltungsetats beanspruchen. Hinzu kommt ab 2025/2026 die geplante Fortführung der Fasadensanierung in Tempelhof III.

Die Personalkosten werden im Wesentlichen von Tarifanpassungen und Veränderungen des Personalbestandes beeinflusst. Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen wurden mit der Bildung einer Rückstellung für den Erfüllungsrückstand und Aufstockungsbetrag Rechnung getragen. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgte auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens. Bei der Ermittlung des Barwertes der Pensionsrückstellungen wird der Durchschnittszinssatz der letzten 10 Jahre zugrunde gelegt.

Die Sparte der **anderen Lieferungen und Leistungen** beinhaltet das Ergebnis aus dem Betreiben von Photovoltaik-Anlagen.

Auch im Geschäftsjahr 2023/2024 fanden regelmäßig Aktivitäten in unseren Scholle-Treffs statt. Entsprechend der beschriebenen Steigerungen im Bereich der Personalkosten stiegen auch die Aufwendungen für die Sparte **Mitgliederbetreuung** und beeinflussten hier das Ergebnis.

Der Sparte **unbebaute Grundstücke** werden die auf die Grundstücke in Zeesen und Falkensee entfallenden Aufwendungen zugerechnet.

Dem **übrigen Ergebnis** werden perioden- und betriebsfremde Aufwendungen und Erträge zugerechnet. Im Geschäftsjahr 2023/2024 wird das übrige Ergebnis insbesondere positiv beeinflusst durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Das **Zinsergebnis** beinhaltet Dividendenausschüttungen für Anteile der Berliner Volksbank für das Jahr 2023 und Zinserträge für Termingelder.

2.4.2. Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2024		30.09.2023	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
VERMÖGEN				
langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,5	0,0	16,6	0,0
Sachanlagen	103.439,1	92,7	105.836,0	92,7
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	103.458,9	92,7	105.867,9	92,7
mittel- und kurzfristiger Bereich				
Vorräte	1,3	0,0	1,5	0,0
Forderungen	205,9	0,2	445,8	0,4
Liquide Mittel	7.879,7	7,1	7.908,7	6,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	29,6	0,0	35,7	0,0
	8.116,5	7,3	8.391,7	7,3
	111.575,4	100,0	114.259,6	100,0
KAPITAL				
langfristiger Bereich				
Eigenkapital	44.674,2	40,0	43.298,7	37,9
Rückstellungen	3.658,0	3,3	3.590,9	3,1
Fremdkapital	60.195,5	54,0	63.540,2	55,6
	108.527,7	97,3	110.429,8	96,6
mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	144,6	0,1	79,8	0,1
Verbindlichkeiten	2.903,1 *)	2,6	3.586,8 *)	3,2
Dividendenausschüttung	0,0	0,0	163,2	0,1
	3.047,7	2,7	3.829,8	3,4
	111.575,4	100,0	114.259,6	100,0

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

Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 2.409,0 Tsd. Euro vermindert. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres (3.188,5 Tsd. Euro). Dem stehen insbesondere Zugänge aus der Errichtung eines Fahrradhauses in Reinickendorf (38,3 Tsd. Euro) sowie den nachträglichen Herstellungskosten für die Erweiterung des Büros und des Scholle-Treffs in Reinickendorf (289,6 Tsd. Euro), Baukosten für Außenanlagen (107,3 Tsd. Euro), Umbaukosten für das Gemeinschaftshaus in Tempelhof (138,1 Tsd. Euro) sowie Anschaffung

von Betriebs- und Geschäftsausstattung (142,8 Tsd. Euro) gegenüber. Hinzu kommen geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen (61,3 Tsd. Euro). Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (103,5 Mio. Euro) wird durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten gedeckt. Das langfristige Fremdkapital verringerte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgung (3.344,7 Tsd. Euro). Das in der Vermögenslage ausgewiesene Eigenkapital setzt sich aus den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, den Rücklagen, dem Bilanzgewinn sowie Vorauszahlungen auf Geschäfts-



Unser PikoPark in der Raschdorffstraße

anteile zusammen. Bei der Bewertung der Höhe der Eigenkapitalquote ist zu berücksichtigen, dass im Anlagevermögen erhebliche stille Reserven durch die niedrigen

bilanzierten Grund- und Bodenwerte enthalten sind. Die Entwicklung der Eigenkapitalquote, ermittelt auf Basis der Bilanz, stellt sich wie folgt dar:

Eigenkapital	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Tsd. Euro	44.761,8	43.557,2	42.912,9	42.361,8	40.804,1	37.006,8
Quote	38,0%	36,3%	35,6%	34,0%	34,6%	33,2%

Die liquiden Mittel verringerten sich um 29,0 Tsd. Euro, die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 683,7 Tsd. Euro.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden mit Eigenmitteln finanziert.

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

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte planmäßig.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

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

Für unsere Arbeit im kommenden Geschäftsjahr haben wir wie immer Schwerpunkte gesetzt. An vorderster Stelle stehen dabei die Betreuung und Partizipation unserer Mitglieder. Ein weiterer Fokus unserer Aufgaben liegt auf der nachhaltigen Entwicklung unserer Wohnungsbestände, insbesondere hinsichtlich der Klimaschutzziele.

Im Mittelpunkt der baulichen Tätigkeit steht die Fortführung der Strangsanierung in Lichterfelde V, die im Jahr 2025 beendet werden wird. Die Modernisierungsmaßnahmen in Tempelhof wurden aufgrund der Baupreissteigerungen in das Geschäftsjahr 2025/2026 verlegt. Die planerische Vorbereitung startet im kommenden Geschäftsjahr. Zur Finanzierung der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ist darüber hinaus 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.

Unverändert gilt es im Jahr 2025, die Herausforderungen aus Preissteigerungen bei den Betriebs- und Heizkosten, Kostensteigerungen im Bau- und Instandhaltungsbereich zu bewältigen. Aktuell hat die Dynamik zwar nachgelassen, vergangene Steigerungen kommen aber teilweise erst zeitversetzt, u. a. durch Lohnabschlüsse, an. Das Zinsniveau am Kapitalmarkt ist zuletzt aufgrund der veränderten Notenbankpolitik wieder gesunken.

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimavorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65% gegenüber 1990 sinken. Die Märkische Scholle eG ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst. Aus diesem



Grund hatte das Ingenieurbüro eZeit Ingenieure bereits einen Klimastrategiebericht über den Ist-Zustand der Wohnungsbestände der Genossenschaft erstellt. Auf Basis dieser Daten wurde nun eine softwaregestützte Anwendung der Firma eco2nomy implementiert, um CO₂-relevante Daten der Wohnungsbestände regelmäßig zu erfassen, Analysen durchzuführen und eine sogenannte CO₂-Bilanz sowie einen Klima-Pfad zu erstellen. Hieraus werden Dekarbonisierungsstrategien und -maßnahmen abgeleitet sowie Investitionen, CO₂-Effekte, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit ermittelt. Im weiteren Verlauf sind Soll-/Ist-Vergleiche möglich, um den Umsetzungsfortschritt hinsichtlich der Klimavorgaben und den Beitrag der Maßnahmen zu kontrollieren. Gegebenenfalls können aus diesen Ergebnissen Adjustierungen an der Maßnahmenplanung vorgenommen werden, um bis 2045 so gut wie möglich klimaneutral zu sein.

Aktuell verursachen die Bestände der Genossenschaft weniger CO₂-Emissionen als der Vergleichsmaßstab des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.). So liegen die spezifischen CO₂-Emissionen der Märkischen Scholle bei 20,3 kg/m², die der GdW-Benchmark bei 33 kg/m². Dieses Ergebnis stellt eine gute Basis dar und ist das Ergebnis der bisherigen Investitionen der Genossenschaft im Bereich Klimaschutz.

Die Konzepte sollen neben den erhöhten Klimazielen beim Wohnen auch die technischen, personellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten und Ressourcen der Märkischen Scholle berücksichtigen sowie unserem Ziel als Genossenschaft, Klimaschutzmaßnahmen warmmietenverträglich umzusetzen und gleichzeitig langfristig günstige Mieten zu sichern, Rechnung tragen.

Der Finanzstatus der Märkischen Scholle wird unverändert positiv gesehen. Die Immobilienfinanzierung erfolgt weiterhin grundsätzlich langfristig und planvoll mit dem Ziel rascher Entschuldung unter Wahrung stabiler Liquidität.

Die Rahmenbedingungen, die uns seitens des Gesetzgebers gesteckt werden, beeinflussen die wirtschaftliche und technische Ausstattung unserer Wohnanlagen und unser Handeln. Sie stellen mit ihren regulatorischen Vorgaben Herausforderungen für die Genossenschaft dar.

Traditionell finden zum Jahresbeginn und in Vorbereitung der Vertreterversammlung regionale Versammlungen mit 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 2024/2025 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 0,2 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 4,1 Mio. Euro.

In der langfristigen Planungsrechnung werden die Fortführung der Strangsanierung in Lichterfelde V und die Fortsetzung der Modernisierungsmaßnahmen in Tempelhof III berücksichtigt. Hierbei wird die geplante Eigenmittelverwendung mit einbezogen. Aufgrund der gestiegenen Baupreise sowie der Nebenkostenentwicklung wurden die Modernisierungsmaßnahmen für Tempelhof III in das Geschäftsjahr 2025/2026 verschoben.

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. Hinzu kommt die Prüfung weiterer Ausbaumöglichkeiten und Verdichtungen innerhalb des genossenschaftlichen Bestandes. 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 aufgrund des voraussichtlichen Bevölkerungswachstums sowie der guten Lage auf dem Wohnungsmarkt.

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

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

- zehnjährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne, die unter Veränderungen von Prämissen aktualisiert werden,
- Erstellung von Quartalsberichten,
- quartalsweise Berichterstattung an den Aufsichtsrat,
- differenzierte Budgetpläne für Instandhaltung/ Instandsetzung, Modernisierung und andere Baumaßnahmen,
- regelmäßige Analyse der Leerstands- und Fluktuationenkennzahlen,
- mobile Dokumentation der 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,
- Implementierung eines Klima-Pfades und eines Energie-/ CO₂-Monitorings.



Mitgliederfest Reinickendorf



Der Vorstand wird dadurch in die Lage versetzt, rechtzeitig in die Prozesse einzugreifen und auf Risiken reagieren zu können. Die Ergebnisse werden ausgewertet und analysiert und bilden die Basis für umfassende und laufende Informationen an den Aufsichtsrat.

Als relevante Risiken wurden identifiziert:

Energiekrise/starke Preissteigerungen bei den Heiz- und Energiekosten

Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind weiterhin nicht aufgetreten. Aufgrund der überwiegend milden Witterung und der Tatsache, dass die Energieversorgung in Folge des Konfliktes in der Ukraine durch verschiedene Maßnahmen auf eine breitere Basis gestellt wurde, werden auch in diesem Winter keine Engpässe erwartet. Die Marktpreise für Gas sind im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 wieder zurückgegangen

und haben sich stabilisiert. Die aktuellen Niveaus liegen dabei über den Vorkrisenständen.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft werden regelmäßig, insbesondere vor Laufzeitende, überprüft. Die Belieferung mit Fernwärme beinhaltet Preisanpassungsklauseln. Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, bleibt schwer absehbar.

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

Starke Steigerungen bei den Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen sowie in den steigenden Nebenkosten. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs- und Bauplanung wurde das höhere Kostenniveau berücksichtigt. Als Reaktion auf die gestiegenen Baukosten wurden die ursprünglich im Wohngebiet Tempelhof III geplanten Modernisierungsmaßnahmen für die Jahre 2023/2024 sowie 2024/2025 ausgesetzt und in das Geschäftsjahr 2025/2026 verschoben.

Deutlicher Anstieg des Zinsniveaus

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

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken von Mietrückständen begegnet die Genossenschaft mit einem durchsetzungsfähigen Mietkassio und einer Mietschuldenberatung.

Ausfall des IT-Systems

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

Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen

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

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

Weitere Risiken sind derzeit nicht absehbar.

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

4. Risikoberichterstattung bezüglich der Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Geschäftsjahr 2023/2024 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 Absicherung der Genossenschaft gegen finanzielle Risiken jeder Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Berlin, den 30.01.2025

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Sebastian Zutz

Jochen Icken



Sommerliches Kinderfest in Tempelhof



Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDE
Gebäudeart
Gebäudezone
Straße
PLZ/Ort
Eigentümer

HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (P)



ERSTELLT
Ersteller
Organisation
Geschäftszahl

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen aufweisen. Insbesondere aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der

Ausstellungsdatum
Gültigkeitsdatum

EA-01-2006-SW-3
EA-WG
08.10.2006

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023/2024

Im Geschäftsjahr 2023/2024 ist der Aufsichtsrat seinen gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben satzungsgemäß nachgekommen und hat den Vorstand bei der Führung der Geschäfte beraten, überwacht und unterstützt. Hierfür ließ er sich regelmäßig vom Vorstand eingehend über den jeweils aktuellen Zustand und die Entwicklung der Genossenschaft im Allgemeinen sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle im Besonderen unterrichten.

Im Geschäftsjahr tagte der Aufsichtsrat sieben Mal in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie zwei Mal, ohne dass der Vorstand anwesend war (interne Aufsichtsratssitzungen). Im Juli 2024 führte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand eine Vor-Ort-Besichtigung der „verstreut“ liegenden kleineren Wohnanlagen im Bezirk Reinickendorf durch und informierte sich über die hier durchgeführten und geplanten Maßnahmen. Zudem führte der Vorsitzende des Aufsichtsrates gemeinsam mit seinem Stellvertreter ein formales Gespräch mit den beiden Vorstandsmitgliedern. Über die Inhalte dieses Gesprächs wurde der Aufsichtsrat in einer der internen Aufsichtsratssitzungen informiert.

Weiterhin ist die Behandlung strategischer Fragen eine der wichtigen Aufgaben des Aufsichtsrates.

Die Arbeit des Aufsichtsrates wird durch eine Jahresthemplanplanung strukturiert.

In den gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand wurden unter anderem folgende Inhalte behandelt:

- Jahresabschluss 2022/2023 und Prüfungsbericht
- Vierteljahresberichte über die Geschäftsentwicklung
- kurz-, mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung
- finanzielle Ergebnisse der genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen
- Information über aktuelle Instandsetzungs-, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Mobilitätskonzepte für die Märkische Scholle inklusive der Einrichtung von Mobilitätsstationen durch Jelbi
- Erörterung über die Erarbeitung einer Portfolioanalyse zur Erstellung eines Klimapfades für die Märkische Scholle
- Compliance-Bericht
- Öffentlichkeitsarbeit und Telefonhotline der Firma Telesense für die Märkische Scholle
- Umbau des Gemeinschaftshauses in Tempelhof
- Besprechung notwendiger Satzungsänderungen durch gesetzliche Änderungen
- Vorbereitung der 69. Vertreterversammlung sowie der örtlichen Vertreterbesprechungen
- aktuelle rechtliche Entwicklungen.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 fanden wieder zahlreiche genossenschaftliche Aktivitäten in den einzelnen Wohnsiedlungen statt. Sie hier alle aufzuführen, würde den Rahmen sprengen. Stellvertretend seien hier die Feste für die Mitglieder, die Kinderfeste und die Flohmärkte genannt. Der Aufsichtsrat begrüßt diese Aktivitäten, die durch zahlreiche ehrenamtlich Aktive, z. T. mit Unterstützung durch Mitarbeitende der Märkischen Scholle, realisiert wurden und dankt allen Akteuren für ihr Engagement in der Genossenschaft.

Die 69. Ordentliche Vertreterversammlung wurde am 26. März 2024 satzungsgemäß durchgeführt. Die geplante Änderung der Satzung und der Wahlordnung wurde nach Hinweisen aus der Vertreterschaft auf die nächste Ordentliche Vertreterversammlung verschoben. Turnusgemäß im Sinne von § 24 Abs. 4 der Satzung der Märkischen Scholle endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Carol Krzyzanski und Karsten Jäntges. Die beiden Genannten kandidierten erneut und wurden für jeweils drei Jahre gewählt.

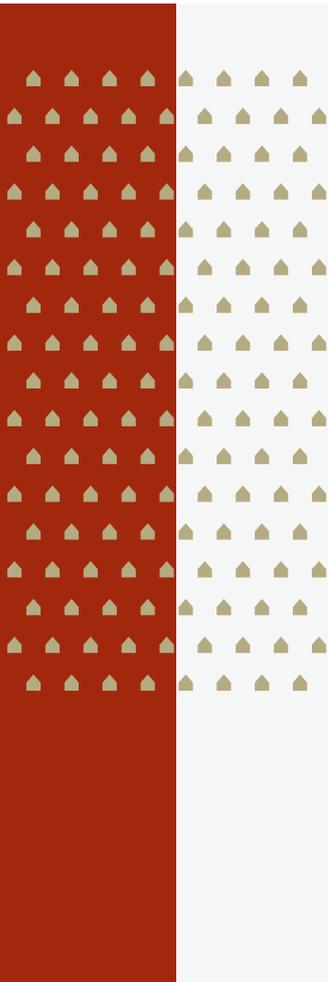
Für die Anfang 2025 durchzuführende Vertreterwahl wurden für den Wahlausschuss von der Vertreterversammlung folgende Mitglieder gewählt: Frau Gondro-Remberg, Herr Hendrichs, Frau Knoche, Herr Mann und Frau Neithe. Herr Brauns wurde als Ersatzmitglied gewählt. Der Wahlausschuss konstituierte sich mit zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates und einem Mitglied des Vorstandes und den von der Vertreterversammlung gewählten Mitgliedern im September 2024.

Der Aufsichtsrat dankt den beiden Vorstandsmitgliedern, dem Prokuristen und allen Mitarbeitenden unserer Genossenschaft für die im vergangenen Geschäftsjahr wiederum erfolgreich geleistete Arbeit. Ebenso bedankt sich der Aufsichtsrat bei allen, die Mitglieder vertreten, sowie bei allen anderen ehrenamtlich Aktiven für ihr genossenschaftliches Engagement.

Berlin, 18. Februar 2025

Armin A. Woy
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Herausgeber

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG
Vorstand Sebastian Zutz und Jochen Icken

Paderborner Straße 3
10709 Berlin
Telefon 030 896 008 0

info@maerkische-scholle.de
www.maerkische-scholle.de