



Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

Vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023



© Jacek Rura



Inhaltsverzeichnis

Jahresabschluss zum 30. September 2023	4
Bilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Anhang des Jahresabschlusses 2022/2023	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 2022/2023	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 2022/2023	38

Jahresabschluss zum 30. September 2023

Bilanz

Aktivseite

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A) ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		16.564,59	36.538,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.229.471,02		107.052.927,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	524.841,94		549.834,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148.750,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	404.110,23		445.937,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	345.308,81		379.012,22
6. Anlagen im Bau	154.275,98		154.275,98
7. Geleistete Anzahlungen	29.278,16	105.836.036,14	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		15.339,00	15.339,00
B) UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.648.992,70		5.677.267,83
2. Andere Vorräte	1.542,30	5.650.535,00	2.623,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	64.965,20		61.905,82
2. Sonstige Vermögensgegenstände	380.823,84	445.789,04	106.200,44
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: 1.299,28 Euro (Vorjahr: 1.299,27 Euro)		7.908.673,32	5.918.165,78
C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		35.723,97	45.616,11
BILANZSUMME		119.908.661,06	120.594.393,92

Passivseite

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A) EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	95.340,00		91.770,00
2. der verbleibenden Mitglieder, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	4.128.600,00		4.089.540,00
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	420,00	4.224.360,00	5.460,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.224.360,00		4.186.770,00
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715.808,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	33.512.376,30	38.452.544,93	33.246.652,35
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	576.938,56		728.411,07
Ausschüttung	0,00		152.326,00
Jahresüberschuss	606.627,90		654.511,49
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	37.590,00		77.572,93
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	265.723,95	880.252,51	576.085,07
EIGENKAPITAL insgesamt:		43.557.157,44	42.912.939,54
B) RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.531.146,00		3.515.198,00
2. Sonstige Rückstellungen	139.603,97	3.670.749,97	135.676,37
C) VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.506.781,89		33.011.644,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.026.104,42		34.066.533,06
3. Erhaltene Anzahlungen	7.682.317,77		6.203.851,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.077,28		91.751,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.306.089,45		588.194,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 104,87 Euro (Vorjahr: 1.285,52 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 924,58 Euro (Vorjahr: 123,68 Euro)	66.382,84	72.680.753,65	68.604,36
BILANZSUMME		119.908.661,06	120.594.393,92

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.620.973,37		22.100.769,29
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.820,47	22.651.793,84	33.315,25
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-28.275,13	129.398,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		494.780,88	111.935,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.154.640,19		12.190.253,85
b) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	6.857,17	13.161.497,36	4.740,64
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.248.374,66		2.122.729,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 211.761,57 Euro (Vorjahr: 194.175,37 Euro)	648.236,16	2.896.610,82	606.181,32
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.206.225,78	3.209.263,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.058.542,44	1.160.024,91
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	468,00		312,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon für Abzinsung von Rückstellungen: 17.540,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	83.907,87	84.375,87	186,44
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Aufzinsung von Rückstellungen: 63.157,00 Euro (Vorjahr: 156.957,04 Euro)		1.443.253,62	1.606.801,48
12. Ergebnis nach Steuern		1.436.545,44	1.475.920,73
13. Sonstige Steuern		829.917,54	821.409,24
14. Jahresüberschuss		606.627,90	654.511,49
15. Gewinnvortrag		576.938,56	728.411,07
16. Ausschüttung		0,00	152.326,00
17. Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		37.590,00	77.572,93
18. Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		265.723,95	576.085,07
19. BILANZGEWINN		880.252,51	576.938,56



Ehrung der Jubilare



Langer Tag der StadtNatur

Anhang des Jahresabschlusses 2022/2023

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 30.09.2023 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 % beschrieben.

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 % beschrieben.

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 % beschrieben.

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 beschrieben. 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 30.09.2023 liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde, welches auf dem Formelwerk der Heubeck-Richttafeln 2018 G basiert. Hierbei wurde ein Rechnungszins 1,01 % zum 30.09.2023 (Schätzwert, Sept. 2023, 4 Jahre Laufzeit) berücksichtigt. Zur Absicherung dieser Verpflichtung wurde außerdem bei der R+V Versicherung eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag betrug der Wert hierfür 24,8 Tsd. Euro, 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 (1,81 %) 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:	1,77 % zum 30.09.2022 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	1,81 % zum 30.09.2023 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	1,65 % zum 30.09.2023 (7-Jahres-Durchschnittszins)

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 7 Jahre und der letzten 10 Jahre beträgt 71.065,00 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) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	DES GESCHÄFTSJAHRES				
	01.10.2022				30.09.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
	317.338,86	0,00	0,00	0,00	317.338,86
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.767.750,63	146.555,70	0,00	0,00	173.914.306,33
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	307.286,42	0,00	542.052,61
Technische Anlagen und Maschinen	911.078,71	0,00	0,00	0,00	911.078,71
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.771.968,33	117.317,77	138.315,07	0,00	1.750.971,03
Anlagen im Bau	154.275,98	0,00	0,00	0,00	154.275,98
Geleistete Anzahlungen	0,00	29.278,16	0,00	0,00	29.278,16
	178.703.980,19	293.151,63	445.601,49	0,00	178.551.530,33
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	179.036.658,05	293.151,63	445.601,49	0,00	178.884.208,19



Geburtsstagsfeier 75plus



	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	DES GESCHÄFTSJAHRES				30.09.2023	30.09.2022
	1.10.2022			30.09.2023		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	280.800,26	19.974,01	0,00	300.774,27	16.564,59	36.538,60
	66.714.823,62	2.970.011,69	0,00	69.684.835,31	104.229.471,02	107.052.927,01
	699.733,10	24.992,47	0,00	724.725,57	524.841,94	549.834,41
	700.589,03	0,00	307.286,42	393.302,61	148.750,00	148.750,00
	465.141,71	41.826,77	0,00	506.968,48	404.110,23	445.937,00
	1.392.956,11	149.420,84	136.714,73	1.405.662,22	345.308,81	379.012,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	154.275,98	154.275,98
	0,00	0,00	0,00	0,00	29.278,16	0,00
	69.973.243,57	3.186.251,77	444.001,15	72.715.494,19	105.836.036,14	108.730.736,62
	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
70.254.043,83	3.206.225,78	444.001,15	73.016.268,46	105.867.939,73	108.782.614,22	

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.



Tag der Unternehmen an der Staatlichen Technikerschule Berlin

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

	Bestand am 30.09.2022	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am 30.09.2023
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	4.186.770,00	37.590,00	4.224.360,00
Bauerneuerungsrücklage	715.808,63	0,00	715.808,63
Andere Ergebnisrücklagen	33.246.652,35	265.723,95	33.512.376,30
GESAMTBETRAG DER RÜCKLAGEN	38.149.230,98	303.313,95	38.452.544,93

5. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit erheblichem Umfang enthalten:
 - für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 51,2 Tsd. Euro
 - für Prüfungs- und Steuerberatungskosten 48,3 Tsd. Euro
 - für Verpflichtungen im Rahmen der Altersteilzeit 8,6 Tsd. Euro
6. Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten unter anderem noch nicht ausgezahlte Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden in Höhe von 18,2 Tsd. Euro. Hinzu kommen Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst in Höhe von 45,3 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	30.506.781,89 (33.011.644,35)	2.320.094,32 (2.577.357,90)	9.332.791,46 (9.194.755,79)	18.853.896,11 (21.239.530,66)	30.506.781,89 (33.011.644,35)	GPR x)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.026.104,42 (34.066.533,06)	1.087.685,32 (1.062.408,95)	4.522.604,66 (4.417.434,47)	27.415.814,44 (28.586.689,64)	33.026.104,42 (34.066.533,06)	GPR x)
Erhaltene Anzahlungen	7.682.317,77 (6.203.851,90)	7.682.317,77 (6.203.851,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.077,28 (91.751,83)	93.077,28 (91.751,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.306.089,45 (588.194,51)	1.266.521,63 (531.618,78)	39.567,82 (56.575,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	66.382,84 (68.604,36)	66.382,84 (68.604,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	72.680.753,65 (74.030.580,01)	12.516.079,16 (10.535.593,72)	13.894.963,94 (13.668.765,99)	46.269.710,55 (49.826.220,30)	63.532.886,31 (67.078.177,41)	

x) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge in Höhe von 20,6 Tsd. Euro enthalten. Es handelt sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Außerdem sind hier Erträge aus Subventionen in Höhe von 415,7 Tsd. Euro enthalten. Es handelt sich um Fördermittel für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (Strangsanierung und Fassadensanierung).

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



Tag der Unternehmen an der Staatlichen Technikerschule Berlin

D) Sonstige Angaben

1. Mitarbeiter/innen der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich	11,5	6,0
Mitarbeiter/innen im technischen Bereich	11,0	1,3
Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	8,0	0,2
Auszubildende	2,2	0,0
	32,7	7,5

2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsguthaben
Stand am 30.09.2022	5.493	4.089,5
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	171	150,8
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	154	111,7
Stand am 30.09.2023	5.510	4.128,6

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 39,1 Tsd. Euro auf 4.128,6 Tsd. Euro erhöht.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022/2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022/2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 606.627,90 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 (m) der Satzung nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmungen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022/23 in Höhe von 606.627,90 Euro einen Betrag in Höhe von 37.590,00 Euro in die gesetzlichen Rücklagen und 265.723,95 Euro in die Ergebnissrücklagen einzustellen.

Sie beschließen außerdem der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den verbleibenden Jahresüberschuss des Jahres 2022/2023 in Höhe von 303.313,95 Euro und den Gewinnvortrag 2021/2022 in Höhe von 576.938,56 Euro, also den Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt 880.252,51 Euro wie folgt zu verwenden:

Einstellung in Ergebnissrücklagen

140.135,55 Euro,

Ausschüttung einer 4-%igen Dividende

163.178,40 Euro,

Vortrag auf neue Rechnung

576.938,56 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) (bis 27.03.2023)

Wirtschaftsingenieur

Stefan Grieger (stellv. Vorsitzender) (ab 30.03.2023)

Volljurist

Karsten Jäntges

Bankkaufmann

Carol Krzyzanski

Erzieherin

Christine Schumann

Schulsekretärin

Günter Täubler

Bankkaufmann

Gregor Jablonowski

Techniker Telekommunikation

Christine Zühlke

Industriekauffrau

Thomas Knoche (ab 27.03.2023)

Bankkaufmann

Anne Schaar (ab 27.03.2023)

Erzieherin

7. Zuständiger Prüfungsverband

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

Berlin, den 31.01.2024

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl **Jochen Icken**



Dampferfahrt der Jubilare



Fahrradsternfahrt der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2022/2023

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

Inflation, hohe Zinsen, explodierende Energiekosten, zusätzlicher Unterbringungsbedarf für Geflüchtete – und dies vor dem Hintergrund des russischen Angriffs auf die Ukraine sowie des militärischen Konflikts in Gaza – sind zum Stresstest für unsere Gesellschaft geworden. Insofern kann das Jahr 2022/2023 wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Die Weltwirtschaft steht vor einer Reihe von Herausforderungen, die auch das Jahr 2024 prägen werden. Das Jahr 2023 hat Deutschlands Verbraucherinnen und Verbraucher mit der zweithöchsten Teuerungsrate seit der Wiedervereinigung belastet. Im Jahresdurchschnitt legten die Verbraucherpreise um 5,9 Prozent zu wie das Statistische Bundesamt errechnet hat. Nach dem russischen Angriff auf die Ukraine im Februar 2022 hatten sich vor allem Energie und Lebensmittel sprunghaft verteuert.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Geschäftsjahr 2022/2023 somit zu einer deutlich höheren Inflationsrate und damit einhergehend endete auch die lange Phase der extremen Niedrigzinsen.

Die Europäische Zentralbank hat mit höheren Leitzinsen auf die gestiegene Inflationsrate reagiert, die sich negativ auf die Zinssätze bei Fremdkapitalaufnahmen auswirken.

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

Jedoch besonders relevant für die Wohnungswirtschaft sind weiterhin die hohen Baukosten, welche auch im Jahr 2022/2023 weiter angestiegen sind. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen.

Das Geschäftsjahr 2023 war insgesamt weiterhin von einem guten Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im November 2023 waren rund 46,1 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Im Jahr 2023 betrug die Arbeitslosenquote durchschnittlich rund 5,7 Prozent. Annähernd kann man von Vollbeschäftigung sprechen. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenige potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist weiterhin 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.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Es besteht nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und somit ein erheblicher Bedarf an Neubau von Wohnungen.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Vermietungsbestand/Leerstand/Fluktuation

Die Genossenschaft verwaltete am 30.09.2023 insgesamt 3.668 Wohnungen, 1 Gewerbe (Tagespflegeeinrichtung in Lichterfelde), 169 Garagen, 92 Tiefgaragenplätze, 343 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.



Boule-Turnier Lichterfelde

Der Bestand gliedert sich entsprechend der Stadtbezirke wie folgt auf:

Bezirk	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Waschanlagen	Gästewohnungen
Mariendorf	265	54	1	0
Tempelhof	791	85	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	5	1	0
Wilmersdorf	298	90	1	2
INSGESAMT	3.668	604	8	8

Unsere Wohnungen werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Bei der Vermietung unserer Wohnungen haben wir im Geschäftsjahr 2022/2023 – wie auch in den vergangenen Jahren – keine Probleme. Die Vermietungssituation entwickelte sich 2022/2023 – abgesehen von dem baulich bedingten Leerstand in Lichterfelde – unverändert positiv. Im Geschäftsjahr 2022/2023 wur-

den 187 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr 205) gekündigt. Die Kündigungsquote verteilt sich hauptsächlich auf die Wohnbezirke Lichterfelde, Tempelhof, Schmargendorf und Mariendorf, wobei sich gerade in den beiden zuletzt genannten Bereichen weiterhin der demografische Wandel stark bemerkbar macht.

Entwicklung der Kündigungen vom 01.10.2022 bis 30.09.2023

Wohngebiet	Wohnungsbestand per 30.09.2023	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2022/2023	Kündigungen 2021/2022	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,23	14	14	5,28	0,38
Tempelhof	791	21,57	54	41	6,83	1,46
Lichterfelde	963	26,25	49	61	5,09	1,34
Reinickendorf	799	21,78	37	56	4,63	1,01
Schmargendorf	172	4,69	9	6	5,23	0,25
Schöneberg	100	2,73	4	7	4,00	0,11
Wittenau	164	4,47	5	4	3,05	0,14
Halensee	116	3,16	4	5	3,45	0,11
Wilmerdorf	298	8,12	11	11	3,69	0,30
GESAMT	3.668	100,00	187	205	5,10	5,10

Bezogen auf den Gesamtbestand führten die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 5,10 %.

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

Die Leerstandsquote betrug zum 30.09.2023 0,52 %.

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für Mietausfälle bei den Wohnungen 85,8 Tsd. Euro (Vorjahr 131,5 Tsd. Euro), das sind 0,53 % der Sollmieten (Vorjahr 0,81 %).

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 2022/2023 Umsatzerlöse in Höhe von 16,8 Mio. Euro nach 16,5 Mio. Euro im Vorjahr.

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

Die Nutzungsgebühren für Wohnungen sind im Geschäftsjahr 2022/2023 von 16,2 Mio. Euro um 0,2 Mio. Euro auf 16,4 Mio. Euro ohne die Berücksichtigung von Erlösschmälerungen gestiegen. Die Veränderungen resultieren aus:

Anpassungen bei Neuvermietung: 60,8 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 26,9 Tsd. Euro)

Anpassungen nach Modernisierung: 41,7 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 12,5 Tsd. Euro)

Anpassungen nach § 558 BGB: 65,6 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 0,0 Tsd. Euro)

Anpassungen Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale: 10,2 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 0,0 Tsd. Euro)

Sonstigem (Zuschlag Untervermietung): 0,5 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 0,0 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 2022/2023 stellen sich in den einzelnen Wohnbezirken wie folgt dar:

Reinickendorf/Wittenau	5,65 Euro/m² Wfl.
Tempelhof/Schöneberg	5,99 Euro/m² Wfl.
Halensee, Wilmerdorf, Schmargendorf, Mariendorf	6,21 Euro/m² Wfl.
Lichterfelde Bestand:	6,40 Euro/m² Wfl.
Neubau/ Dachgeschosswohnungen:	10,58 Euro/m² Wfl.

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

Nachdem die Märkische Scholle gemäß Beschluss des Vorstandes vom 4. Januar 2019 für den Zeitraum vom 1. August 2019 bis zum 31. Juli 2023 auf die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB verzichtet hatte, wurden zum 1. August 2023 erstmalig wieder Erhöhungen gem. § 558 BGB durchgeführt. Von den insgesamt 2.351 Erhöhungen musste in 9 Fällen Klage auf Zustimmung eingereicht werden.

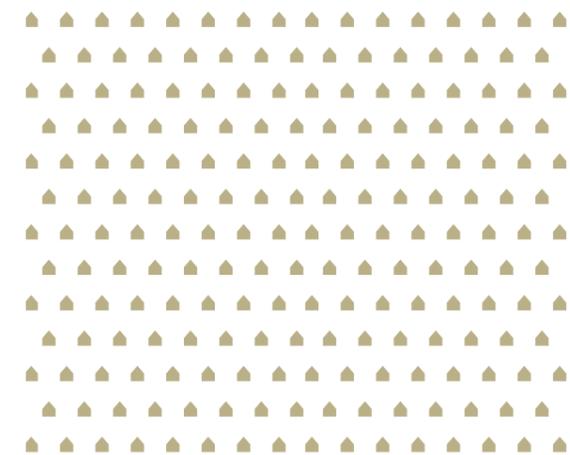
2.2.3. Mietforderungen

Die Genossenschaft verzeichnete am 30. September 2023 Mietrückstände in Höhe von 69,7 Tsd. Euro (Vorjahr 57,5 Tsd. Euro), davon 38,3 Tsd. Euro (Vorjahr 30,4 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen. Schließt man die Forderungen aus Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 136,9 Tsd. Euro (Vorjahr 125,6 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit sind Forderungen in Höhe von 71,9 Tsd. Euro (Vorjahr 63,6 Tsd. Euro) einzelwertberichtigt.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlungen gezwungen, elf Wohnungsnutzern (Vorjahr sechs) fristlos zu kündigen. Zwei Räumungsklagen (Vorjahr zwei) mussten eingereicht werden. Räumungen wurden im Geschäftsjahr 2022/2023 nicht vorgenommen (Vorjahr zwei). Vereinzelt mussten Mahnbescheide versandt werden.

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



2.2.4. Betriebskosten

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 ergab sich bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt ein Betrag von 1,61 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 1,59 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Die Kostensteigerungen ergaben sich aufgrund von Preiserhöhungen diverser Dienstleister sowie beim Strom wegen eines Anbieterwechsels. Ein Teil der Erhöhung der Stromkosten konnte durch die Gutschrift der Strompreisbremse abgedeckt werden.

Die durchschnittlichen Heizkosten (ohne Warmwasser) betragen im Geschäftsjahr 2022/2023 nur 0,63 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,70 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Zurückzuführen ist die Senkung auf die milde Witterung und den damit einhergehenden geringeren Brennstoffverbrauch.

Bei Heizanlagen mit Warmwasser hat sich der Durchschnittspreis von ca. 0,90 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 0,91 Euro/m² Wohnfläche/Monat gering erhöht. Bei Wohnanlagen, die mit thermischen Solaranlagen ausgestattet sind, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf lediglich 0,64 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,70 Euro/m² Wohnfläche/Monat).

Bei den abrechenbaren Heiz- und Warmwasserkosten des Geschäftsjahres 2022/2023 ist insgesamt eine Senkung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, die durch Subventionierung der Bundesregierung mit Wärmepreisbremse, Erstattung des Dezemberabschlages sowie Strompreisbremse beim Heizungsstrom zu erklären sind. Insgesamt kam es zu einer Kostenentlastung in Höhe von 400,9 Tsd. Euro. Der noch bis 31.12.2023 laufende Gas-Vertrag trug dazu bei, dass es bei den mit Gas beheizten Heizstationen eine höhere Kostensenkung gab.

Der gesetzlichen Verpflichtung zur monatlichen Verbrauchsinformation gemäß der Kurzfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV) ist die Genossenschaft in Abhängigkeit 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 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 2022/2023 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes. Die hierfür aufgewendeten Mittel lagen insgesamt bei rund 8,2 Mio. Euro.

Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug im Wirtschaftsjahr 2022/2023 rund 3,3 Mio. Euro. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 4,5 Mio. Euro an, deren Schwerpunkt lag in der Fortsetzung der Strangsanierung im Bereich Lichterfelde V und den Sanierungsmaßnahmen entlang der Götzstraße in Tempelhof.

Darüber hinaus haben wir rund 148,7 Tsd. Euro für wohnwertverbessernde Einzelmaßnahmen im Bestand investiert.

Für die Errichtung von zwei Fahrradhäusern entstanden Herstellungskosten von rund 107,5 Tsd. Euro und für die Installation von Ladeinfrastruktur in einer Tiefgarage in Tempelhof 39,1 Tsd. Euro.

Überblick 2022/2023	Tsd. Euro
Laufende und periodische Instandhaltung	7.855,4
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	148,7
Herstellungskosten für zwei Fahrradhäuser und Ladeinfrastruktur	146,6
Investitionskosten gesamt	8.150,7

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2023/2024 gehen von einem Investitionsvolumen von 8,7 Mio. Euro aus. Schwerpunkt ist die Fortführung der Strangsanierung in Lichterfelde V (3,0 Mio. Euro). Der Bauplan umfasst ein Volumen von 1,4 Mio. Euro.

2.3. Organisation und Personal

Am Ende des Geschäftsjahres waren für die Genossenschaft tätig:

	30.09.2023	30.09.2022
Vorstand	2	2
Angestellte	30	30
davon Teilzeitbeschäftigte	7	7
Hausbetreuer/innen	8	8
davon Teilzeitbeschäftigte	0	1
Auszubildende	3	2
Gesamtbeschäftigte	43	42

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 2022/2023 wurden für Fortbildungsmaßnahmen 27,3 Tsd. Euro und für IT-Schulungen 10,5 Tsd. Euro aufgewendet.



Vortrag „Lichterfelde Süd“

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 Veränderung der Anzahl der Mitarbeiter ist mittelfristig vorgesehen, um die Nachfolge für Mitarbeiter/innen, welche in absehbarer Zeit in den Ruhestand gehen, zu regeln.

Die Mitarbeiter der Märkischen Scholle werden entsprechend des Mantel- und Vergütungstarifvertrags für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft entlohnt. Zum 01.01.2023 kam es zu einer tariflichen Lohn- und Gehaltserhöhung von 2,1 %.

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) absolvierten die Auszubildenden im Rahmen ihrer Ausbildung in diesem Geschäftsjahr bei der WVG Wohnungs Verwaltungs GmbH eine Spezialisierung in der Wohnungseigentumsverwaltung. Im Geschäftsjahr 2022/2023 hat ein neuer Auszubildender die Ausbildung begonnen.

2.4. Lage der Genossenschaft

2.4.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr ist für die Märkische Scholle positiv verlaufen. Das erzielte Ergebnis von 606,6 Tsd. Euro liegt über dem im Vorjahr prognostizierten Ergebnis von

32,3 Tsd. Euro. Die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach einzelnen Bereichen zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2022/2023	2021/2022	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	911,7	992,6	-80,9
Eigene Bautätigkeit	0,0	0,0	0,0
Andere Lieferungen und Leistungen	-42,2	-22,2	-20,0
Mitgliederbetreuung	-341,6	-376,8	35,2
Unbebaute Grundstücke	-6,5	0,0	-6,5
Übriges Ergebnis	18,4	60,6	-42,2
Betriebsergebnis	539,8	654,2	-114,4
Zinsergebnis	66,8	0,3	66,5
Jahresüberschuss	606,6	654,5	-47,9

*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen

Das positive Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** im Geschäftsjahr 2022/2023 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2022/2023	2021/2022	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.621,0	22.100,8	520,2
Bestandsveränderungen	-28,3	129,4	-157,7
Sonstige Erträge	449,5	25,6	423,9
Betriebskosten	5.088,3	5.068,1	20,2
Instandhaltung	8.004,1	7.066,7	937,4
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	61,3	54,6	6,7
Personalaufwand	2.627,5	2.451,2	176,3
Abschreibungen	3.157,6	3.159,8	-2,2
Sonstiger betrieblicher Aufwand	936,6	1.035,2	-98,6
Zinsen und ähnliche Erträge	17,6	0,2	17,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.443,3	1.606,8	-163,5
Sonstige Steuern	829,4	821,0	8,4
Hausbewirtschaftungsergebnis	911,7	992,6	-80,9

Bei der Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wirkten sich neben den in der Umsatzentwicklung genannten Erhöhungen der Nutzungsgebühren für Wohnungen (178,8 Tsd. Euro) auch die Erhöhung der Nutzungsgebühren für Garagen und Stellplätze (87,9 Tsd. Euro) aus. Hinzu kommen geringere Erlösschmälerungen (47,7 Tsd. Euro) und höhere Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten und Heizungs-/Warmwasserkosten der Abrechnungsperiode 2021/2022 (150,0 Tsd. Euro). Nach Wiederinbetriebnahme der Gemeinschaftseinrichtungen erhöhten sich außerdem die Erlöse aus der Vermietung von Gästewohnungen und der Scholle-Treffs sowie die Erlöse aus der Bewirtschaftung der Mieter-Cafés (50,1 Tsd. Euro).

Die Bestandveränderungen sind auch geprägt von den bereits beschriebenen staatlichen Subventionen von Energiekosten zur Minderung von Preissteigerungen von Strom- und Gaskosten. Zum Teil machte sich aber auch ein milder Winter und ein verändertes Heizverhalten bemerkbar. Im Ergebnis führte das zu einer Minderung der abrechenbaren Betriebs-/Heizungs- und Warmwasserkosten von 5.677,3 Tsd. Euro für das Abrechnungsjahr 2021/2022 auf 5.649,0 Tsd. Euro für das Abrechnungsjahr 2022/2023.

Auch bei den sonstigen betrieblichen Erträgen beeinflussen Subventionen den Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Es handelt sich im Wesentlichen um Fördermittel für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen in den Wohnanlagen Tempelhof und Lichterfelde in Höhe von insgesamt 415,7 Tsd. Euro.

Bei den Betriebskosten führten Preiserhöhungen zu einem Anstieg gegenüber dem Vorjahresniveau. Betroffen waren insbesondere die Kosten für Hausreinigung wegen Erhöhung des Mindestlohnes, Prämienanpassungen bei der Sach- und Haftpflichtversicherung, Kosten für Beleuchtung (trotz Strompreisbremse) und bei den Wartungskosten wegen einer größeren Anzahl durchgeführter Wartungen von Lüftern, Türen und Rauchwarnmeldern. Im Durchschnitt stiegen die kalten Betriebskosten um ca. 2,5%. Im Vergleich zum Vorjahr fielen die Kosten für Heizung- und Warmwasserversorgung wegen der staatlichen Subventionen geringer aus. Ohne diese Unterstützung wäre es zu Erhöhungen von ca. 19% gekommen.

Die Instandhaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 937,3 Tsd. Euro auf 8.004,1 Tsd. Euro. Der im Vorjahr begonnene II. Bauabschnitt der Fassadensanierung in der Wohnanlage Tempelhof III, Götzstr. 43–47 wurde abgeschlossen. Hinzu kam die Fortführung der Strangsanierung in der Wohnanlage Lichterfelde V. Beide Sanierungsvorhaben werden auch in den folgenden Jahren einen großen Anteil des Instandhaltungsetats beanspruchen, wobei die Fortführung der Fassadensanierung in Tempelhof III auf Grund der aktuellen Baupreisentwicklung erst ab 2025/2026 geplant ist.

Die Personalkosten werden im Wesentlichen von Tarifanpassungen beeinflusst. Verpflichtungen aus einer Alterszeitvereinbarung wurde mit einer Rückstellung für den Erfüllungsrückstand und Aufstockungsbetrag Rechnung getragen. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgte aufgrund von versicherungsmathematischen Gutachten. Bei der Ermittlung des Barwertes der Pensionsrückstellungen wird der Durchschnittszinssatz der letzten 10 Jahre zugrunde gelegt.

Die Umsatzerlöse aus **anderen Lieferungen und Leistungen** resultieren zum weit überwiegenden Teil aus dem Betreiben von Photovoltaik-Anlagen.

Angebote und Aktivitäten im Mitgliederbereich fanden regelmäßig in unseren Scholle-Treffs im Geschäftsjahr 2022/2023 statt. Entsprechend der beschriebenen Steigerungen im Bereich der Personalkosten stiegen die Aufwendungen und beeinflussten das Ergebnis der Sparte **Mitgliederbetreuung**.

Der Sparte **unbebaute Grundstücke** werden Grundstücke in Zeesen und Falkensee zugerechnet.

Dem **übrigen Ergebnis** werden perioden- und betriebsfremde Aufwendungen und Erträge zugerechnet. Im Geschäftsjahr 2022/2023 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 2022 und Zinserträge für Termingelder.

2.4.2. Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2023		30.09.2022	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
VERMÖGEN				
langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	16,6	0,0	36,6	0,0
Sachanlagen	105.836,0	92,7	108.730,7	94,6
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	105.867,9	92,7	108.782,6	94,6
mittel- und kurzfristiger Bereich				
Vorräte	1,5	0,0	2,6	0,0
Forderungen	445,8	0,4	168,1	0,2
Liquide Mittel	7.908,7	6,9	5.918,2	5,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	35,7	0,0	45,6	0,0
	8.391,7	7,3	6.134,5	5,4
	114.259,6	100,0	114.917,1	100,0
KAPITAL				
langfristiger Bereich				
Eigenkapital	43.298,7	37,9	42.816,3	37,3
Rückstellungen	3.590,9	3,1	3.566,4	3,1
Fremdkapital	63.540,2	55,6	67.087,0	58,3
	110.429,8	96,6	113.469,7	98,7
mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	79,8	0,1	84,5	0,1
Verbindlichkeiten	3.586,8 *)	3,2	1.362,9 *)	1,2
Dividendenausschüttung	163,2	0,1	0,0	0,0
	3.829,8	3,4	1.447,4	1,3
	114.259,6	100,0	114.917,1	100,0

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

Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 2.914,7 Tsd. Euro vermindert. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres (3.206,2 Tsd. Euro). Dem stehen insbesondere Zugänge aus der Errichtung von zwei Fahrradhäusern in Reinickendorf (107,5 Tsd. Euro) sowie den nachträglichen Herstellungskosten für die Tiefgarage in Tempelhof (39,1 Tsd. Euro) und der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (117,3 Tsd. Euro) gegenüber. Hinzu kommen geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen (29,3 Tsd. Euro).

Bei den unbebauten Grundstücken hatte der Abgang von zwei Flurstücken eines Grundstückes in Falkensee keine bilanzielle Auswirkung. Im Mai 2023 wurde der Genossenschaft ein Schreiben zugestellt, in welchem um Löschung der Rückauffassungsvormerkung für die Holzung Diesterwegstr. in Falkensee im Grundbuch des Amtsgerichtes Nauen von Falkensee Blatt 18463 in Abteilung II lfd. Nr. 2 gebeten wurde. Die Märkische Scholle war bislang davon ausgegangen, Eigentümerin dreier Flurstücke in Falkensee zu sein. Nach Auswertung der Akten sind die Grundstücke Flur 27 Flurstück 72 und Flur 27 Flurstück

71 jeweils 1947 von der Märkischen Scholle über das Notariat Wille verkauft worden. Der Notar hat jeweils auch schon die Eintragung der neuen Eigentümer in das Grundbuch veranlasst. Im Jahr 1997 wurde dann die Eintragung des neuen Eigentümers für Flur 27 Flurstück 72 tatsächlich auch im Grundbuch vollzogen, eine Nachricht von der Umschreibung hat uns nicht erreicht, weil die Nachricht falsch adressiert war. Im Jahr 2000 wurde dann die Eintragung des neuen Eigentümers für Flur 27 Flurstück 71 tatsächlich auch im Grundbuch vollzogen, eine Nachricht von der Umschreibung hat uns nicht erreicht, weil die Nachricht falsch adressiert war. Da die Genossenschaft erst im Jahr 2023 vom Eigentümerwechsel Kenntnis erlangte, konnte der Abgang der beiden Flurstücke im Geschäftsjahr berücksichtigt werden.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (105,9 Mio. Euro) wird durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten gedeckt. Das langfristige Fremdkapital verringerte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgung (3.350,5 Tsd. Euro) und die vorzeitige Rückzahlung von Kapitalmarktdarlehen (194,8 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 Basis der Bilanz, stellt sich wie folgt dar:

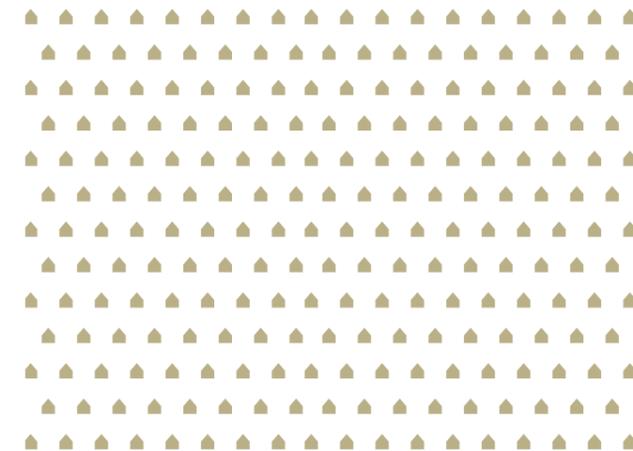
Eigenkapital	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018
Tsd. Euro	43.557,2	42.912,9	42.361,8	40.804,1	37.006,8	33.354,2
Quote	36,3 %	35,6 %	34,0 %	34,6 %	33,2 %	33,6 %

Die liquiden Mittel erhöhten sich um 1.990,5 Tsd. Euro, die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 2.387,1 Tsd. Euro.

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

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden mit Eigenmitteln finanziert.

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte planmäßig. Drei Darlehen wurden nach Ablauf der Zinsbindungsfrist abgelöst.



3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

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

Darüber hinaus geht es darum, die aktuellen Herausforderungen zu bewältigen, die auch das Jahr 2024 prägen werden: drohende Preissteigerungen bei den Betriebs- und Heizkosten, Kostensteigerungen im Bau- und Instandhaltungsbereich sowie ein steigendes Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt.

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 steht dabei weiterhin die Strangsanierung in Lichterfelde V. Die Modernisierungsmaßnahmen in Tempelhof wurden auf Grund der Baupreissteigerungen in das Geschäftsjahr 2025/2026 verlegt. Zur Finanzierung der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ist weiterhin 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.

Mit der Änderung des Klimaschutzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Die Märkische Scholle eG ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst und hat aus diesem Grund das Ingenieurbüro eZeit Ingenieure beauftragt, einen Klimastrategiebericht über die Wohnungsbestände der Genossenschaft zu erstellen.

Die eZeit Ingenieure haben in den Wohnanlagen der Märkischen Scholle mögliche Einsparpotenziale geprüft. Hierzu wurden alle Wohnanlagen begangen, und die angewendeten Heizmethoden und bereits vorhandene Energiesparmaßnahmen (Wärmedämmung) ermittelt und festgehalten. Betrachtet wurde der Zeitraum bis 2045, um dort dann so gut wie möglich klimaneutral zu sein.

Folgende Herausforderungen kommen auf unsere Genossenschaft zu:

- Einhaltung der Klimaziele in Berlin
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zu beantragen und zu erhalten
- CO₂-Steuer und CO₂-Zertifikatshandel
- Bundesweite Solarpflicht auf Dächern
- Umsetzung der Energieeffizienz-Richtlinie
- Umsetzung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG)

Die Konzepte sollen neben den erhöhten Klimazielen beim Wohnen, 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.

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.

Bei der Aufstellung der zehnjährigen Finanz- und Erfolgsplanung wurden insbesondere steigende Heiz- und Energiekosten, steigende Instandhaltungsaufwendungen sowie der Anstieg des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 1,1 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 4,9 Mio. Euro.

In der langfristigen Planungsrechnung werden die Fortführung der Strangsanierung in Lichterfelde V und die Weiterführung der Modernisierungsmaßnahmen in Tempelhof III berücksichtigt. Hierbei wird die geplante Eigenmittelverwendung mit einbezogen. Auf Grund der gestiegenen Baupreise sowie der Nebenkostenentwicklung werden die Modernisierungsmaßnahmen für Tempelhof III in den Jahren 2023/2024 und 2024/2025 ausgesetzt.

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



PikoPark Buednerring



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 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.



Mitgliederfest Wilmersdorf



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 Versicherungspolicen 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.

Als relevante Risiken wurden identifiziert:

Energiekrise/starke Preissteigerungen bei den Heiz- und Energiekosten

Versorgungseingpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht aufgetreten. Auf Grund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden auch in diesem Winter keine Engpässe erwartet. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 auch deutlich zurückgegangen.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Bezüglich der Stromversorgung ergaben sich ab Januar 2023 aufgrund neu abgeschlossener Verträge deutliche Preiserhöhungen. Der Versorgervertrag Gas musste auf Grund der Beendigung der Vertragslaufzeit neu abgeschlossen werden, so dass sich ab 1. Januar 2024 hier der Arbeitspreis erhöht hat. Beim Vertrag zur Belieferung mit Fernwärme bestehen Preisanpassungsklauseln. Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur 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 Liquiditätseingpässe 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. Ursprünglich im Wohngebiet Tempelhof III geplante Modernisierungsmaßnahmen wurden für die Jahre 2023/2024 sowie 2024/2025 ausgesetzt.

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 aussteigenden Mietrückständen begegnet die Genossenschaft mit einem durchsetzungsfähigen Mietkasso 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, welcher 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 2022/2023 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 31.01.2024

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyzek-Lössl Jochen Icken



Mitgliederfest Mariendorf





Sturzprävention

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022/2023

Der Aufsichtsrat ist seinen gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2022/2023 satzungsgemäß nachgekommen und hat den Vorstand bei der Führung der Geschäfte beraten, überwacht und unterstützt. Regelmäßig ließ er sich 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 acht Mal in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie drei Mal, ohne dass der Vorstand anwesend war (interne Aufsichtsratssitzungen). Im Februar 2023 fand eine Klausurtagung des Aufsichtsrates mit dem Vorstand zu den Themen „Mobilitäts-Sharing-Angebote für die Mitglieder“ und „Konzept einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität in der Märkischen Scholle“ statt. Weitere Themen waren die „Klima(wandel)strategie der Märkischen Scholle“ und damit im Zusammenhang stehende Herausforderungen durch gesetzliche Vorgaben und deren finanzielle Auswirkungen auf die Genossenschaft. 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 Jahresthemplanung strukturiert.

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

- Jahresabschluss 2021/2022 und Prüfungsbericht
- Vierteljahresberichte über die Geschäftsentwicklung
- kurz-, mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung
- aktuelle Entwicklung der Gesetzgebung im Zusammenhang mit der Energiekrise
- finanzielle Ergebnisse der genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen
- Information über aktuelle Instandsetzungs-, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen
- internes Kontrollsystem der Märkischen Scholle
- Mobilitätskonzepte für die Märkische Scholle
- Impulse zur Wiederherstellung des genossenschaftlichen Zusammenlebens nach der Covid-Pandemie
- Öffentlichkeitsarbeit
- Besprechung möglicher notwendiger Satzungsänderungen durch gesetzliche Änderungen
- Vorbereitung der 68. Vertreterversammlung sowie der örtlichen Vertreterbesprechungen
- aktuelle Entwicklungen im Bereich des Mietrechts und Auswirkungen des Berliner Mietspiegels 2023 auf die Miethöhen in der Märkischen Scholle.

Nach den Einschränkungen durch die Pandemie konnten genossenschaftliche Aktivitäten wieder aufgenommen werden. Der Aufsichtsrat begrüßt diese Aktivitäten, die durch ehrenamtlich Aktive, z. T. mit Unterstützung durch Mitarbeitende der Märkischen Scholle, realisiert wurden und dankt allen Akteuren für ihr Engagement in der Märkischen Scholle.

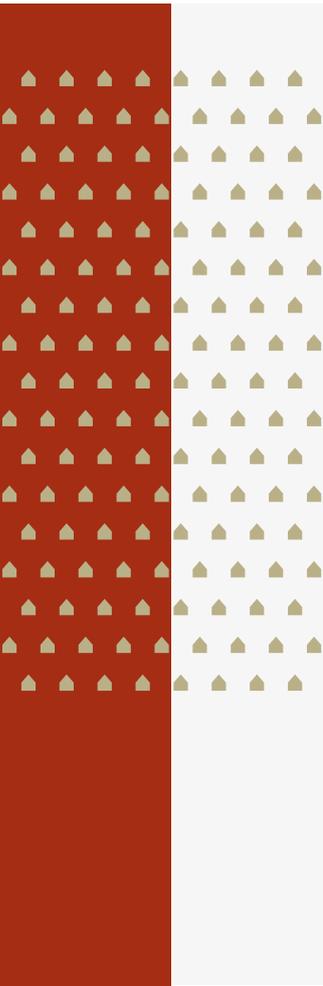
Die 68. Ordentliche Vertreterversammlung wurde am 27. März 2023 satzungsgemäß durchgeführt. Turnusgemäß im Sinne von § 24 Abs. 4 der Satzung der Märkischen Scholle endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Ralf Brauns, Stefan Grieger, Gregor Jablonowski und Günter Täubler. Bis auf Herrn Brauns, der aus Altersgründen nicht mehr kandidieren durfte, kandidierten alle Genannten erneut. Die Versammlung wählte Stefan Grieger, Gregor Jablonowski, Thomas Knoche und Günter Täubler für jeweils drei Jahre. Für den aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Sebastian Zutz wurde Anne Schaar in den Aufsichtsrat gewählt. Ein herzlicher Dank ging am Ende der Sitzung an das ausscheidende langjährige Mitglied und über mehrere Jahre Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Ralf Brauns, für sein Engagement und seine genossenschaftlichen Aktivitäten, der aus Altersgründen ausschied.

Der Dank des Aufsichtsrates geht an die beiden Vorstandsmitglieder, den Prokuristen und allen Mitarbeitenden unserer Genossenschaft für die im vergangenen Geschäftsjahr wieder erfolgreich geleistete Arbeit. Ebenso bedankt sich der Aufsichtsrat bei allen, die Mitglieder vertreten, sowie bei allen anderen ehrenamtlich aktiven Mitgliedern für ihr genossenschaftliches Engagement.

Berlin, 13. Februar 2024

Armin A. Woy
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Herausgeber

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

Paderborner Straße 3
10709 Berlin
Telefon 030 896 008 0
Fax: 030 896 008 545

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