



Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

Vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025





## Inhaltsverzeichnis

<b>Jahresabschluss zum 30. September 2025</b>	<b>4</b>
Bilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
<b>Anhang des Jahresabschlusses 2024/2025</b>	<b>10</b>
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
<b>Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024/2025</b>	<b>20</b>
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	35
<b>Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024/2025</b>	<b>38</b>

# Jahresabschluss zum 30. September 2025

## Bilanz

### Aktivseite

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
<b>A) ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		54.948,84	4.535,26
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.886.002,46		101.607.782,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.192.257,61		499.849,47
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148.750,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	488.916,20		422.985,46
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	748.820,20		329.677,75
6. Anlagen im Bau	933.256,03		402.526,13
7. Geleistete Anzahlungen	23.487,76	102.421.490,26	27.520,35
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		15.339,00	15.339,00
<b>B) UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	6.557.845,56		6.347.929,53
2. Andere Vorräte	1.303,51	6.559.149,07	1.258,10
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	69.500,62		68.867,25
2. Sonstige Vermögensgegenstände	106.385,48	175.886,10	137.029,31
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: 1.303,08 Euro (Vorjahr: 1.300,68 Euro)		6.725.604,73	7.879.667,40
<b>C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		50.711,90	29.563,03
<b>BILANZSUMME</b>		<b>116.003.129,90</b>	<b>117.923.280,50</b>

### Passivseite

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
<b>A) EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.840,00		90.510,00
2. der verbleibenden Mitglieder, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	4.169.970,00		4.160.520,00
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	33.600,00	4.288.410,00	1.260,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	4.288.410,00		4.252.290,00
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715.808,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	35.283.517,27	40.287.735,90	34.294.504,97
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	1.246.861,68		880.252,51
Ausschüttung	0,00		163.178,40
Jahresüberschuss	710.418,37		1.339.846,24
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	36.120,00		27.930,00
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	989.012,30	932.147,75	782.128,67
<b>EIGENKAPITAL insgesamt:</b>		<b>45.508.293,65</b>	<b>44.761.755,28</b>
<b>B) RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.499.542,00		3.573.338,00
2. Sonstige Rückstellungen	254.775,88	3.754.317,88	229.254,62
<b>C) VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.896.436,25		28.227.287,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.870.407,04		31.960.928,29
3. Erhaltene Anzahlungen	7.847.419,67		7.768.255,01
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.193,42		101.420,75
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.962.563,87		1.234.565,45
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 1.770,87 Euro (Vorjahr: 585,41 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.242,43 Euro (Vorjahr: 484,13 Euro)	45.498,12	66.740.518,37	66.475,44
<b>BILANZSUMME</b>		<b>116.003.129,90</b>	<b>117.923.280,50</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	23.938.568,85		23.055.553,82
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.040,23	23.971.609,08	26.694,91
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		209.916,03	698.936,83
3. Sonstige betriebliche Erträge		302.477,14	281.331,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	14.291.445,98		13.327.248,42
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.884,42	14.299.330,40	77,94
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.693.879,02		2.468.543,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 181.283,19 Euro (Vorjahr: 274.447,72 Euro)	725.374,72	3.419.253,74	743.917,80
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.281.274,38	3.188.482,18
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.102.283,30	1.056.776,17
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	624,00		624,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon für Abzinsung von Rückstellungen: 63.087,00 Euro (Vorjahr: 22.324,00 Euro)	229.146,14	229.770,14	275.174,52
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Aufzinsung von Rückstellungen: 68.855,00 Euro (Vorjahr: 66.253,00 Euro)		1.267.934,77	1.383.382,34
11. Ergebnis nach Steuern		1.343.695,80	2.169.887,21
12. Sonstige Steuern		633.277,43	830.040,97
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>710.418,37</b>	<b>1.339.846,24</b>
14. Gewinnvortrag		1.246.861,68	880.252,51
15. Ausschüttung		0,00	163.178,40
16. Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		36.120,00	27.930,00
17. Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		989.012,30	782.128,67
<b>18. BILANZGEWINN</b>		<b>932.147,75</b>	<b>1.246.861,68</b>





## Anhang des Jahresabschlusses 2024/2025

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

Der Jahresabschluss zum 30.09.2025 ist unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen.

### 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, der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Für Altersteilzeitverpflichtungen wurde eine Rückstellung gebildet. Der Bewertung der Rückstellung per 30.09.2025 liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde, welches auf dem Formelwerk der Heubeck-Richttafeln 2018 G basiert.

Hierbei wurde ein Rechnungszins von 1,76 % zum 30.09.2025 (Schätzwert, Sept. 2025, 2 Jahre Laufzeit) berücksichtigt. Der Rechnungszins zum 30.09.2024 betrug 1,39 %. Zur Absicherung dieser Verpflichtung wurde außerdem bei der R+V Versicherung eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag betrug der Wert hierfür 127,1 Tsd. Euro (61,1 Tsd. Euro zum 30.09.2024), 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 (2,01 %) 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:

<b>Gehaltstrend:</b>	3,0 % p. a.
<b>Rententrend:</b>	2,0 % p. a.
<b>Fluktuation:</b>	keine
<b>Zinssatz:</b>	1,86 % zum 30.09.2024 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	2,01 % zum 30.09.2025 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	2,14 % zum 30.09.2025 (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 -52.613,00 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				
	01.10.2024				30.09.2025
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
	308.695,89	66.260,01	0,00	0,00	374.955,90
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	174.242.215,43	0,00	0,00	221.495,96	174.463.711,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.249.567,51	0,00	0,00	758.644,67	2.008.212,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	542.052,61	0,00	0,00	0,00	542.052,61
Technische Anlagen und Maschinen	941.869,06	0,00	7.331,28	118.324,94	1.052.862,72
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.748.636,57	629.020,44	73.016,27	0,00	2.304.640,74
Anlagen im Bau	402.526,13	1.562.415,31	2.115,23	-1.029.570,18	933.256,03
Geleistete Anzahlungen	27.520,35	64.862,80	0,00	-68.895,39	23.487,76
	179.154.387,66	2.256.298,55	82.462,78	0,00	181.328.223,43
<b>Finanzanlagen</b>					
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
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>179.478.422,55</b>	<b>2.322.558,56</b>	<b>82.462,78</b>	<b>0,00</b>	<b>181.718.518,33</b>

	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	DES GESCHÄFTSJAHRES				30.09.2025	30.09.2024
	01.10.2024				30.09.2025	30.09.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	304.160,63	15.846,43	0,00	320.007,06	54.948,84	4.535,26
	72.634.432,97	2.943.275,96	0,00	75.577.708,93	98.886.002,46	101.607.782,46
	749.718,04	66.236,53	0,00	815.954,57	1.192.257,61	499.849,47
	393.302,61	0,00	0,00	393.302,61	148.750,00	148.750,00
	518.883,60	51.766,75	6.703,83	563.946,52	488.916,20	422.985,46
	1.418.958,82	204.148,71	67.286,99	1.555.820,54	748.820,20	329.677,75
	0,00	0,00	0,00	0,00	933.256,03	402.526,13
	0,00	0,00	0,00	0,00	23.487,76	27.520,35
	75.715.296,04	3.265.427,95	73.990,82	78.906.733,17	102.421.490,26	103.439.091,62
	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
<b>76.019.456,67</b>	<b>3.281.274,38</b>	<b>73.990,82</b>	<b>79.226.740,23</b>	<b>102.491.778,10</b>	<b>103.458.965,88</b>	



2. Die **Unfertigen Leistungen** betreffen Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten. Diese werden durch die monatlichen Vorauszahlungen der Wohnungsnutzer gedeckt.
3. Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten keine Beträge größeren Umfangs, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

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

	Bestand am 30.09.2024	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am 30.09.2025
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	4.252.290,00	0,00	36.120,00	4.288.410,00
Bauerneuerungsrücklage	715.808,63	0,00	0,00	715.808,63
Andere Ergebnisrücklagen	34.294.504,97	669.923,12	319.089,18	35.283.517,27
<b>GESAMTBETRAG DER RÜCKLAGEN</b>	<b>39.262.603,60</b>	<b>669.923,12</b>	<b>355.209,18</b>	<b>40.287.735,90</b>

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

- für ungewisse Verbindlichkeiten 61,5 Tsd. Euro
- für Prüfungs- und Steuerberatungskosten 57,5 Tsd. Euro
- für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 51,2 Tsd. Euro
- für Verpflichtungen im Rahmen der Altersteilzeit 55,9 Tsd. Euro

6. Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten unter anderem noch nicht ausgezahlte Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden in Höhe von 11,8 Tsd. Euro. Hinzu kommen Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst in Höhe von 28,5 Tsd. Euro.

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

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.896.436,25 (28.227.287,66)	2.487.349,44 (2.321.781,41)	9.970.904,43 (9.431.069,90)	13.438.182,38 (16.474.436,35)	25.896.436,25 (28.227.287,66)	GPR x)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.870.407,04 (31.960.928,29)	1.140.084,61 (1.113.572,04)	4.740.639,33 (4.630.318,83)	24.989.683,10 (26.217.037,42)	30.870.407,04 (31.960.928,29)	GPR x)
Erhaltene Anzahlungen	7.847.419,67 (7.768.255,01)	7.847.419,67 (7.768.255,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.193,42 (101.420,75)	118.193,42 (101.420,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.962.563,87 (1.234.565,45)	1.922.515,52 (1.197.161,47)	40.048,35 (37.403,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	45.498,12 (66.475,44)	45.498,12 (66.475,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>66.740.518,37</b> <b>(69.358.932,60)</b>	<b>13.561.060,78</b> <b>(12.568.666,12)</b>	<b>14.751.592,11</b> <b>(14.098.792,71)</b>	<b>38.427.865,48</b> <b>(42.691.473,77)</b>	<b>56.766.843,29</b> <b>(60.188.215,95)</b>	

x) GPR = Grundpfandrecht  
( ) = Vorjahreszahlen

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge in Höhe von 60,1 Tsd. Euro enthalten. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 46,1 Tsd. Euro. Des Weiteren enthält der Posten Erträge aus Subventionen in Höhe von 191,0 Tsd. Euro. Diese Subventionen betreffen Fördermittel für effiziente Gebäudeeinzelmaßnahmen (Fassadensanierung und Erneuerung von Heizungsanlagen).

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 4,6 Tsd. Euro enthalten.



## D) Sonstige Angaben

### 1. Mitarbeiter/innen der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich	13,5	7,3
Mitarbeiter/innen im technischen Bereich	9,8	1,0
Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	9,2	1,0
Auszubildende	1,8	0,0
	<b>34,3</b>	<b>9,3</b>

### 2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsguthaben
<b>Stand am 30.09.2024</b>	<b>5.528</b>	<b>4.160,5</b>
<b>Zugänge</b> durch Neuaufnahmen und Übertragungen	168	141,3
<b>Abgänge</b> durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	123	131,8
<b>Stand am 30.09.2025</b>	<b>5.573</b>	<b>4.170,0</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 9,5 Tsd. Euro auf 4.170 Tsd. Euro erhöht.

### 3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024/2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### 4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024/2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 710.418,37 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 (m) der Satzung nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmungen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024/2025 in Höhe von 710.418,37 Euro einen Betrag in Höhe von 36.120,00 Euro in die gesetzlichen Rücklagen und 319.089,18 Euro in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Sie beschließen außerdem, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den verbleibenden Jahresüberschuss des Jahres 2024/2025 in Höhe von 355.209,19 Euro und den Gewinnvortrag 2023/2024 in Höhe von 576.938,56 Euro, also den Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt 932.147,75 Euro wie folgt zu verwenden:

#### Einstellung in Ergebnisrücklagen

189.124,39 Euro,

#### Ausschüttung einer 4%igen Dividende

166.084,80 Euro,

#### Vortrag auf neue Rechnung

576.938,56 Euro.



### 5. Mitglieder des Vorstandes

**Margit Piatyszek-Lössl** (bis 31.12.2024)  
Dipl.-Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI)

**Sebastian Zutz** (ab 01.11.2024)  
Dipl.-Betriebswirt (BA)

**Jochen Icken**  
Dipl.-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** (bis 25.03.2025)  
Industriekauffrau

**Daniela Groine** (ab 26.03.2025)  
Biologisch-Technische Assistentin

### 7. Zuständiger Prüfungsverband

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

Berlin, den 30.01.2026

Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

**Sebastian Zutz**

**Jochen Icken**





## Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024/2025

### 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 stehen 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

Insgesamt hat der Preisdruck im zurückliegenden Geschäftsjahr etwas nachgelassen. Die Steigerung der Baukosten lag dabei erneut über der allgemeinen Teuerungsrate. Der Rückgang der Inflationsrate verläuft zäh, nicht zuletzt wegen des immer noch kräftigen Lohnwachstums sowie weniger stark gesunkener Energiepreise und langfristiger Kreditzinsen. Zinsen und Energiekosten liegen noch über den Vorkrisenniveaus. Im Jahresdurchschnitt 2025 stiegen die Verbraucherpreise noch um 2,2%, wie das Statistische Bundesamt errechnet hat. In Verbindung mit anhaltenden geopolitischen Krisen bleibt die Situation für Wirtschaft und Gesellschaft unsicher. Die deutsche Wirtschaft befindet sich nunmehr seit mehr als 3 Jahren in einer stagnierenden Wachstumsschwäche, die im Ergebnis auch im Jahr 2025 nur zu einem minimalen Plus von 0,2% der Wirtschaftsleistung geführt hat. Für 2026 wird derzeit nur ein leicht höheres Wirtschaftswachstum

erwartet. Insofern waren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Jahr 2024/2025 gleichbleibend schwierig und herausfordernd. Die Weltwirtschaft sieht sich unverändert mit einer Reihe von komplexen Themen konfrontiert, die auch das Jahr 2026 prägen werden. Zu nennen sind hier folgende Trends: Digitalisierung/Künstliche Intelligenz, Dekarbonisierung, Protektionismus/De-Globalisierung sowie Demographie.

Die Inflation in der Eurozone bewegte sich im Zeitraum des Geschäftsjahres zwar wieder rund um die Zielmarke der Europäischen Zentralbank von 2% p. a. Bei gleichzeitig anhaltender Konjunkturschwäche hat die EZB im Jahr 2025 die geldpolitische Lockerung fortgeführt und den Haupt-Refinanzierungssatz nunmehr auf 2,15% p. a. gesenkt. Dies entspricht im Vergleich zum zwischenzeitlichen Zinsgipfel im Zusammenhang mit der sehr hohen Inflation nach Ausbruch des Ukraine-Krieges etwas mehr als einer Halbierung. Die Zinsen für Hypothekendarlehen haben diese Senkung nicht nachvollzogen und blieben im Jahr 2025 relativ stabil, sodass aus der Zinsentwicklung kein belebender Impuls für die Baukonjunktur generiert werden konnte.

Die Wohnungswirtschaft kann sich unter diesen schwierigen 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 2024/2025 weiter angestiegen sind. Dabei sind die für die Märkische Scholle wichtigen Instandhaltungskosten sogar stärker als die Kosten für Neubauprojekte gestiegen.

Trotz der anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre zeigte sich der Arbeitsmarkt bis Ende 2024 robust. Im Jahr 2025 zeigen die Arbeitsmarktdaten, dass dieser sich nicht mehr abkoppeln kann und zunehmend Schwäche zeigt. Im Jahr 2025 betrug die Arbeitslosenquote durchschnittlich rund 6,3%, was ein Plus von 0,3% zum Vorjahr bedeutet. Die Inanspruchnahme von konjunkturell bedingter Kurzarbeit blieb zwar stabil, allerdings auf einem insgesamt erhöhten Niveau. Die Arbeitskräftenachfrage hat weiter nachgelassen, die

Zahl der gemeldeten offenen Stellen ist auf einen historischen Tiefstand gesunken. Steigende Arbeitslosenzahlen und Fachkräftemangel schließen sich dabei nicht aus. Engpässe sind oft auf bestimmte Sektoren, wie Pflege, IT oder Handwerk mit hohem Qualifizierungsgrad beschränkt. Rund die Hälfte der Arbeitslosen suchen dabei nur eine Stelle auf Helferniveau. Die demographische Entwicklung und die digitale Transformation einzelner Wirtschaftszweige wirken verstärkend. Für die Zukunft ist daher zu befürchten, dass der Fachkräftemangel weiter zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Si-

tuation vor allem im Handwerk. Oft mangelt es hier an ausführenden Betrieben, weil Lehrlinge fehlen oder die Nachfolge bei Renteneintritt nicht gesichert ist.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt 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 – deutlich hinter dem Bedarf zurück.

### 2.2. Geschäftsverlauf

#### 2.2.1. Vermietungsbestand/Leerstand/Fluktuation

Die Genossenschaft verwaltete am 30.09.2025 insgesamt 3.668 Wohnungen, 1 Gewerbe (Tagespflegeeinrichtung in Lichterfelde), 169 Garagen, 92 Tiefgaragenplätze, 374 Stellplätze, 8 Gästewohnungen, 4 zentrale Waschanlagen, 1 Gemeinschaftshaus (Scholle-Treff) und 1 Bürogebäude in den Stadtbezirken/Ortsteilen Reinickendorf, Schöneberg, Wilmersdorf, Tempelhof, Mariendorf und Lichterfelde. Darüber hinaus befinden sich in den Wohnbezirken Reinickendorf, Tempelhof und Lichterfelde Vor-Ort-Büros.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Bei der Vermietung der Bestandswohnungen hatten wir im Geschäftsjahr 2024/2025 – wie bereits in den vergangenen Jahren – keine Probleme. Die Vermietungssituation entwickelte sich 2024/2025 – abgesehen von dem baulich bedingten Leerstand in Lichterfelde – unverändert positiv. Im Geschäftsjahr 2024/2025 wurden 179 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr 182) gekündigt. Die Kündigungsquote verteilt sich hauptsächlich auf die Wohnbezirke Lichterfelde, Tempelhof und Reinickendorf, wobei sich insgesamt 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	226	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
<b>INSGESAMT</b>	<b>3.668</b>	<b>635</b>	<b>4</b>	<b>8</b>

**Entwicklung der Kündigungen vom 01.10.2024 bis 30.09.2025:**

Wohngebiet	Wohnungsbestand per 30.09.2025	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2024/2025	Kündigungen 2023/2024	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,23	8	11	3,02	0,22
Tempelhof	791	21,57	46	40	5,82	1,25
Lichterfelde	963	26,25	43	49	4,47	1,17
Reinickendorf	799	21,78	42	39	5,26	1,15
Schmargendorf	172	4,69	3	12	1,74	0,08
Schöneberg	100	2,73	5	4	5,00	0,14
Wittenau	164	4,47	10	8	6,10	0,27
Halensee	116	3,16	4	6	3,45	0,11
Wilmerdorf	298	8,12	18	13	6,04	0,49
<b>GESAMT</b>	<b>3.668</b>	<b>100,00</b>	<b>179</b>	<b>182</b>	<b>4,88</b>	<b>4,88</b>

Bezogen auf den Gesamtbestand führten die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 4,88%.

Im Laufe des Geschäftsjahres kam es zu Leerstandzeiten – im Wesentlichen aufgrund von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten.

Die Leerstandsquote betrug zum 30.09.2025 0,60%.

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für Mietausfälle bei den Wohnungen 91,6 Tsd. Euro (Vorjahr 79,2 Tsd. Euro) – das entspricht 0,54% der Sollmieten (Vorjahr 0,47%).

**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 2024/2025 – Umsatzerlöse in Höhe von 17,6 Mio. Euro nach 17,3 Mio. Euro im Vorjahr.

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

Die Nutzungsgebühren für Wohnungen sind ohne die Berücksichtigung von Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2024/2025 von 16,8 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro auf 17,1 Mio. Euro gestiegen. Die Veränderungen resultieren aus:

**Anpassungen bei Neuvermietung: 89,1 Tsd. Euro**  
(davon Vorjahresauswirkung 38,5 Tsd. Euro)

**Anpassungen nach Modernisierung: 41,2 Tsd. Euro**  
(davon Vorjahresauswirkung 9,3 Tsd. Euro)

**Anpassungen nach § 558 BGB: 163,6 Tsd. Euro**  
(davon Vorjahresauswirkung 0,0 Tsd. Euro)

**Sonstigem (Zuschlag Untervermietung u. a.): 0,8 Tsd. Euro**  
(davon Vorjahresauswirkung 1,4 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 2024/2025 stellen sich in den einzelnen Wohnbezirken wie folgt dar:

<b>Reinickendorf/Wittenau</b>	5,96 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Tempelhof/Schöneberg</b>	6,31 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Halensee, Wilmerdorf, Schmargendorf, Mariendorf</b>	6,56 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Lichterfelde Bestand:</b>	6,69 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Neubau/ Dachgeschosswohnungen:</b>	10,73 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.

Die 105 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. Im Mai 2025 wurden 2.347 Erhöhungen gem. § 558 BGB mit Wirksamkeit zum 01.08.2025 durchgeführt.

**2.2.3. Mietforderungen**

Die Genossenschaft verzeichnete am 30. September 2025 Mietrückstände in Höhe von 66,3 Tsd. Euro (Vorjahr 84,7 Tsd. Euro), davon 32,1 Tsd. Euro (Vorjahr 47,5 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen. Schließt

man die Forderungen aus Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 117,2 Tsd. Euro (Vorjahr 150,3 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit sind Forderungen in Höhe von 47,7 Tsd. Euro (Vorjahr 81,4 Tsd. Euro) einzelwertberichtigt.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlungen gezwungen, drei Wohnungsnutzern (Vorjahr acht) fristlos zu kündigen. Es mussten keine Räumungsklagen (Vorjahr zwei) eingereicht werden und es wurden keine Räumungen (Vorjahr zwei) im Geschäftsjahr 2024/2025 durchgeführt.

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



### 2.2.4. Betriebskosten

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 ergab sich bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt ein Betrag von 1,65 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat (Vorjahr 1,66 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat). Die Kostensteigerungen ergaben sich aufgrund von Preiserhöhungen diverser Dienstleister sowie einer Prämienanpassung bei der Gebäudeversicherung.

Die neuen Grundsteuerbescheide, die seit 01.01.2025 gelten, wirkten kostendämpfend und können bis zu einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes nur vorläufig abgerechnet werden. Änderungen, die sich aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ergeben (Nachforderungen oder Guthaben) werden wir dann rückwirkend berücksichtigen.

Die durchschnittlichen Heizkosten (ohne Warmwasser) betragen im Geschäftsjahr 2024/2025 0,95 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,86 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat). Zurückzuführen ist die Kostenerhöhung auf die Vollaussparung eines neuen Gasvertrages zum 01.01.2024, das Auslaufen der Bundessubventionen und einem höheren Energieverbrauch.

Bei Heizanlagen mit Warmwasser hat sich der Durchschnittspreis von ca. 1,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat auf 1,22 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat erhöht. Bei Wohnanlagen, die mit thermischen Solaranlagen ausgestattet sind, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf 1,07 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,85 Euro/m<sup>2</sup> 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 die Wärme- und Gaslieferanten, ihren Endkunden bestimmte Informationen über Energieverbrauch und Energiekosten sowie deren Entwicklung mitzuteilen. Gebäudeeigentümer werden verpflichtet, diese Informa-



tionen 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 2024/2025 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung unseres Gebäudebestandes inkl. der Außenanlagen. Die hierfür aufgewendeten Mittel lagen insgesamt bei rund 9,7 Mio. Euro.

Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug im Wirtschaftsjahr 2024/2025 rund 3,5 Mio. Euro. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 4,6 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.

In den Umbau bzw. die Erweiterung des Gemeinschaftshauses (Scholle-Treff) in Tempelhof wurden 620,6 Tsd. Euro investiert. Für den 1. Bauabschnitt der Neugestaltung von Außenanlagen einschließlich Fahrradhäusern und Stellplätzen in Lichterfelde V fielen Kosten in Höhe von 917,2 Tsd. Euro an. Für den Aufbau von Ladeinfrastruktur wurden an zwei Standorten Ladesäulen angeschafft (48,7 Tsd. Euro).

Überblick 2024/2025	Tsd. Euro
Laufende und periodische Instandhaltung	8.079,1
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	40,3
Umbau/Erweiterung	620,6
Herstellungskosten für Außenanlagen	917,2
Herstellungskosten Ladeinfrastruktur	48,7
<b>Investitionskosten gesamt</b>	<b>9.705,9</b>

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2025/2026 gehen von einem Investitionsvolumen von insgesamt 11,3 Mio. Euro aus. Schwerpunkt ist die Fortführung der Strangsanierung in Lichterfelde V (1,2 Mio. Euro) und die Heizungsmodernisierung in diversen Wohnanlagen (1,4 Mio. Euro). Der Bauplan umfasst ein Volumen von 3,7 Mio. Euro.

### 2.3. Organisation und Personal

Am Ende des Geschäftsjahres waren für die Genossenschaft tätig:

	30.09.2025	30.09.2024
Vorstand	2	2
Angestellte	33	31
davon Teilzeitbeschäftigte	9	9
Hausbetreuer/innen	11	10
davon Teilzeitbeschäftigte	1	1
Auszubildende	2	2
<b>Gesamtbeschäftigte</b>	<b>48</b>	<b>45</b>

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 2024/2025 wurden für Fortbildungsmaßnahmen 27,9 Tsd. Euro und für IT-Schulungen 13,7 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. Veränderungen in der Mitarbeiterzahl resultierten überwiegend aus ruhestandsbedingten Nachfolgeregelungen. Eine vorausschauende und systematische Nachfolgeplanung bleibt auch künftig ein zentraler Schwerpunkt unserer Personalstrategie.

Die Mitarbeiter der Märkischen Scholle werden entsprechend des Mantel- und Vergütungstarifvertrags für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft entlohnt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wirkten sich die Lohn- und Gehaltserhöhung per 01.07.2024 von 5,0% sowie eine weitere Erhöhung zum 01.02.2025 von 2,6% bei den Personalaufwendungen aus.

Die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann sehen wir als unseren Beitrag 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.

## 2.4. Lage der Genossenschaft

### 2.4.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr ist für die Märkische Scholle positiv verlaufen. Das erzielte Ergebnis von 710,4 Tsd. Euro liegt über dem im Vorjahr prognostizierten Ergebnis von

196,7 Tsd. Euro. Die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach einzelnen Bereichen zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2024/2025	2023/2024	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	1.052,9	1.488,9	-436,0
Eigene Bautätigkeit	0,0	0,0	0,0
Andere Lieferungen und Leistungen	-57,7	-46,0	-11,7
Mitgliederbetreuung	-501,7	-403,0	-98,7
Unbebaute Grundstücke	-5,4	0,0	-5,4
Übriges Ergebnis	56,5	46,6	9,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>544,6</b>	<b>1.086,5</b>	<b>-541,9</b>
Zinsergebnis	165,8	253,3	-87,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>710,4</b>	<b>1.339,8</b>	<b>-629,4</b>

\*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen

Das positive Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** im Geschäftsjahr 2024/2025 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2024/2025	2023/2024	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.938,6	23.055,6	883,0
Bestandsveränderungen	209,9	698,9	-489,0
Sonstige Erträge	215,9	208,4	7,5
Betriebskosten	6.090,3	5.773,9	316,4
Instandhaltung	8.119,4	7.464,7	654,7
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	80,6	87,6	-7,0
Personalaufwand	3.061,9	2.886,2	175,7
Abschreibungen	3.218,8	3.137,4	81,4
Sonstige betrieblicher Aufwand	903,5	933,7	-30,2
Zinsen und ähnliche Erträge	63,9	22,5	41,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.267,9	1.383,4	-115,5
Sonstige Steuern	633,0	829,6	-196,6
<b>Hausbewirtschaftungsergebnis</b>	<b>1.052,9</b>	<b>1.488,9</b>	<b>-436,0</b>

Bei der Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wirkten sich neben den in der Umsatzentwicklung genannten Erhöhungen der Nutzungsgebühren für Wohnungen (294,7 Tsd. Euro) auch die Erhöhung der Nutzungsgebühren für Garagen, Stellplätze Kinderwagenboxen und sonstiger Räume (7,1 Tsd. Euro) aus. Hinzu kommen höhere Erlösschmälerungen (12,5 Tsd. Euro) und höhere Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten und Heizungs-/Warmwasserkosten der Abrechnungsperiode 2023/2024 (587,6 Tsd. Euro). Die Erlöse aus der Vermietung von Gästewohnungen und der Scholle-Treffs sowie die Erlöse aus der Bewirtschaftung der Mietercafés erhöhten sich (7,5 Tsd. Euro). Die Erlöse aus Wascheinrichtungen verringerten sich um 1,4 Tsd. Euro.

Die Bestandsveränderungen setzen sich zum einen aus einer Bestandsverminderung bei den Betriebskosten (-36,1 Tsd. Euro) und zum anderen aus einer Bestandserhöhung bei den Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung (246,0 Tsd. Euro) zusammen. Bei den Betriebskosten wurden Preiserhöhungen durch Einsparungen bei der Grundsteuer infolge neuer Steuerfestsetzungen kompensiert. Bei den Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung machen Energiekosten den Großteil der Preissteigerungen aus, wobei sich auch Verbrauchschwankungen auswirken. Die Preisentwicklung bei den Betriebskosten und den Heizungskosten führten im Ergebnis zu einer Erhöhung der abrechenbaren Betriebs-/Heizungs- und Warmwasserkosten von 6.347,9 Tsd. Euro für das Abrechnungsjahr 2023/2024 auf 6.557,8 Tsd. Euro für das Abrechnungsjahr 2024/2025.

Wie schon im vergangenen Jahr werden die sonstigen betrieblichen Erträge von Subventionen beeinflusst. In diesem Geschäftsjahr flossen Fördermittel in Höhe von insgesamt 186,6 Tsd. Euro für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen in der Wohnanlage Lichterfelde. Im Vorjahr waren es 149,0 Tsd. Euro. Außerdem wurde eine Heizungsmodernisierung in einem Objekt in Wittenau mit 3,9 Tsd. Euro gefördert.

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 Prämienhöhungen, Tarifierhöhungen der BSR, Wartungskosten für Gasgeräte für die turnusmäßige Prüfung der Gasleitungen und Preiserhöhungen bei den Aufzugskosten.

Auch bei den Kosten für Heizungs- und Warmwasserversorgung war ein Anstieg zu verzeichnen. Ursache hierfür waren neben einem Anstieg des Energieverbrauchs um 5%, die Vollausswirkung des neuen Vertrages für die mit Gas betriebenen Heizanlagen zum 01.01.2024.

Die Instandhaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 654,7 Tsd. Euro auf 8.119,4 Tsd. Euro. Die Strangsanierung in der Wohnanlage Lichterfelde V wurde planmäßig fortgesetzt. Das Sanierungsvorhaben wird auch im folgenden Jahr einen großen Anteil des Instandhaltungsetats beanspruchen. Hinzu kommt ab 2025/2026 die geplante Heizungsmodernisierung in div. Wohnanlagen.

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 Veränderung der Abschreibung ergibt sich im Wesentlichen aus nachträglichen Herstellungskosten nebst Ausstattungskosten für den Scholle-Treff in Tempelhof und dem Zugang von Photovoltaik-Anlagen sowie Ladesäulen in der Wohnanlage Lichterfelde.

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen ist überwiegend der Zinsänderungseffekt bei der Berechnung bzw. Bewertung von Pensionsrückstellungen (62,5 Tsd. Euro) enthalten.

Infolge der fortschreitenden Tilgung der aufgenommenen Darlehen verringert sich der Zinsaufwand zu Lasten der Tilgung.

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurden die Grundstückswerte für die Ermittlung der Grundsteuer zum 01.01.2025 neu festgesetzt. Im Ergebnis führte das zu einem gegenüber dem Vorjahr geringeren Steueraufwand.

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

Auch im Geschäftsjahr 2024/2025 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 2024/2025 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 2024 und Zinserträge für Termingelder.

#### 2.4.2. Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2025		30.09.2024	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
<b>VERMÖGEN</b>				
<b>langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	55,0	0,1	4,5	0,0
Sachanlagen	102.421,5	93,6	103.439,1	92,7
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	<b>102.491,8</b>	<b>93,7</b>	<b>103.458,9</b>	<b>92,7</b>
<b>mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Vorräte	1,3	0,0	1,3	0,0
Forderungen	175,9	0,2	205,9	0,2
Liquide Mittel	6.725,6	6,1	7.879,7	7,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	50,7	0,0	29,6	0,0
	<b>6.953,5</b>	<b>6,3</b>	<b>8.116,5</b>	<b>7,3</b>
	<b>109.445,3</b>	<b>100,0</b>	<b>111.575,4</b>	<b>100,0</b>
<b>KAPITAL</b>				
<b>langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	45.225,2	41,3	44.674,2	40,0
Rückstellungen	3.606,7	3,3	3.658,0	3,3
Fremdkapital	56.774,1	51,9	60.195,5	54,0
	<b>105.606,0</b>	<b>96,5</b>	<b>108.527,7</b>	<b>97,3</b>
<b>mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	147,6	0,1	144,6	0,1
Verbindlichkeiten	3.525,6 *)	3,2	2.903,1 *)	2,6
Dividendenausschüttung	166,1	0,2	0,0	0,0
	<b>3.839,3</b>	<b>3,5</b>	<b>3.047,7</b>	<b>2,7</b>
	<b>109.445,3</b>	<b>100,0</b>	<b>111.575,4</b>	<b>100,0</b>

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

Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 967,1 Tsd. Euro vermindert. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres (3.281,3 Tsd. Euro). Dem stehen insbesondere Zugänge aus der Erneuerung von Außenanlagen in Lichterfelde (917,2 Tsd. Euro), Umbaukosten für das Gemeinschaftshaus in Tempelhof (620,6 Tsd. Euro) sowie Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (629 Tsd. Euro) gegenüber. Hinzu kommen geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen (64,9 Tsd. Euro). Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (102,5 Mio. Euro) wird durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten gedeckt.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich durch planmäßige Tilgung (3.421,4 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.

Um die Höhe der Eigenkapitalquote zu bewerten, 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	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Tsd. Euro	<b>45.508,3</b>	44.761,8	43.557,2	42.912,9	42.361,8	40.804,1
Quote	<b>39,2%</b>	38,0%	36,3%	35,6%	34,0%	34,6%

Die liquiden Mittel verringerten sich um 1.154,1 Tsd. Euro. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 622,5 Tsd. Euro, was im Wesentlichen auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (728,0 Tsd. Euro) zurückzuführen ist. Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft stets



fristgerecht nachkommen. Zukünftige Liquiditätspässe werden nicht erwartet. Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden mit Eigenmitteln finanziert. 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 und der Erreichung der Klimaschutzziele.

Die Strangsanierung in Lichterfelde V wird im Jahr 2026 beendet werden. Im weiteren Verlauf steht der Start der Modernisierungsmaßnahmen in Tempelhof im Mittelpunkt der baulichen Tätigkeit. Die planerische Vorbereitung hierzu hat begonnen, die Baumaßnahmen werden im Geschäftsjahr 2025/2026 starten. Es ist geplant, für die Finanzierung der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten überwiegend Eigenmittel und Fördermittel zu verwenden. Ergänzend hierzu ist die Aufnahme von Fremdkapital in Form von Kapitalmarktdarlehen geplant.

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.

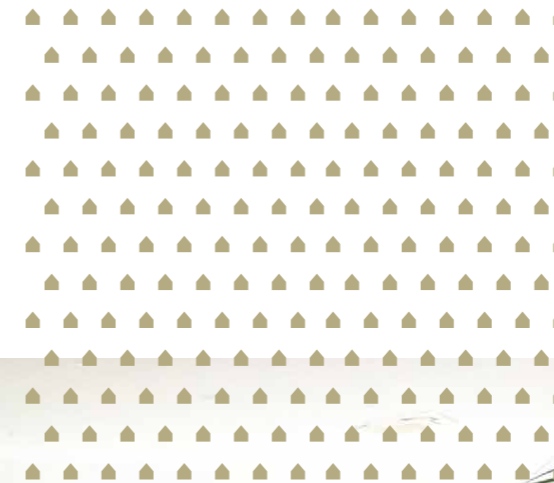
Unverändert gilt es im Jahr 2026, die Auswirkungen von Preissteigerungen bei den Betriebs- und Heizkosten sowie Kostensteigerungen im Bau- und Instandhaltungsbereich zu bewältigen. Aktuell hat die Dynamik zwar nachgelassen, vergangene Steigerungen kommen aber immer noch zeitversetzt, insbesondere durch Lohnabschlüsse, an. Das Zinsniveau am Kapitalmarkt zeigt zuletzt wieder eine leicht steigende Tendenz.

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzziele 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 ih-



rer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst. Ziel der Genossenschaft ist es, den Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts zu entwickeln. Die Märkische Scholle erfasst und dokumentiert regelmäßig mit Hilfe einer softwaregestützten Anwendung der Firma eco2nomy CO<sub>2</sub>-relevante Daten ihrer Wohnungsbestände und hat auf dieser Basis eine CO<sub>2</sub>-Bilanz sowie einen Klima-Pfad erstellt. Hieraus werden Dekarbonisierungsstrategien und -maßnahmen abgeleitet sowie Investitionen, CO<sub>2</sub>-Effekte, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit ermittelt. Soll-/Ist-Vergleiche ermöglichen die Kontrolle des Umsetzungsfortschritts hinsichtlich der Klimaschutzziele und den Beitrag der durchgeführten Maßnahmen. Gegebenenfalls können aus diesen Ergebnissen Adjustierungen an der Maßnahmenplanung vorgenommen werden, um bis 2045 so gut wie möglich klimaneutral zu sein.

Die Bestände der Genossenschaft verursachen bereits jetzt weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen als der Vergleichsmaßstab



zeitig möchten wir Klimaschutzmaßnahmen warmmietenverträglich umsetzen, um unserem genossenschaftlichen Ziel langfristig günstiger Mieten gerecht zu werden.

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 gesetzlichen Vorgaben beeinflussen sowohl die wirtschaftliche als auch die technische Ausstattung unserer Wohnanlagen und bestimmen unser Handeln maßgeblich. Die regulatorischen Bestimmungen des Gesetzgebers erfordern von der Genossenschaft, sich laufend anzupassen und flexibel zu agieren.

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 2025/2026 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 1,0 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 2,6 Mio. Euro.

In der langfristigen Planungsrechnung werden die Fortsetzung der Modernisierungsmaßnahmen in Tempelhof III sowie Maßnahmen im Hinblick auf eine Dekarbonisierung von Heizungsanlagen in diversen Wohnanlagen berücksichtigt. Hierbei wird die geplante Eigenmittelverwendung und eine ergänzende Nutzung von Fremdmitteln mit einbezogen.

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

des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.). So liegen die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen der Märkischen Scholle bei 18,5 kg/m<sup>2</sup> (Vj. 20,3 kg/m<sup>2</sup>) und konnten gegenüber dem Vorjahr um 8,9% reduziert werden. Zum Vergleich: Für die Bestände des GdW werden unverändert 33 kg/m<sup>2</sup> angegeben. Der spezifische Energieverbrauch der Gebäude der Märkischen Scholle liegt bei 107 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr und damit ebenfalls unter den Referenzwerten des GdW von rund 128 kWh/m<sup>2</sup>. Diese Entwicklung ist das Ergebnis der bisherigen klimaschutzfördernden Investitionen der Genossenschaft in ihre Bestände. Auch die geplante Fortsetzung der Modernisierungsmaßnahmen in Tempelhof III sowie Maßnahmen im Hinblick auf eine Dekarbonisierung von Heizungsanlagen in diversen Wohnanlagen zielen auf die kontinuierliche Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie Energieeinsparungen ab. Die Konzepte sollen neben den erhöhten Klimazielen beim Wohnen auch die technischen, personellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten und Ressourcen der Märkischen Scholle berücksichtigen. Gleich-

### 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, sodass die Gesamtmietbelastung auch mit geringerem Einkommen leistbar ist.

Weiterhin unterstützt die voraussichtliche Entwicklung des Bevölkerungswachstums in Ballungsräumen die gute Lage auf dem Wohnungsmarkt in Berlin.

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

#### Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

- zehnjährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne, die unter Veränderungen von Prämissen aktualisiert werden,
- Erstellung von Quartalsberichten,
- quartalsweise Berichterstattung an den Aufsichtsrat,
- differenzierte Budgetpläne für Instandhaltung/ Instandsetzung, Modernisierung und andere Baumaßnahmen,
- regelmäßige Analyse der Leerstands- und Fluktuationskennzahlen,
- 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,
- Implementierung eines Klima-Pfades und eines Energie-/ CO<sub>2</sub>-Monitorings.



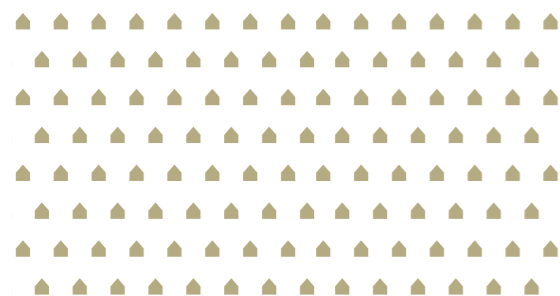
Der Vorstand wird dadurch in die Lage versetzt, rechtzeitig in die Prozesse einzugreifen und auf Risiken reagieren zu können. Die Ergebnisse werden ausgewertet und analysiert und bilden die Basis für umfassende und laufende Informationen an den Aufsichtsrat. Als relevante Risiken wurden identifiziert:

#### Energiekrise/starke Preissteigerungen bei den Heiz- und Energiekosten

Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind im Geschäftsjahr nicht aufgetreten. Die Energieversorgung wurde in Folge des Konfliktes in der Ukraine auf eine breitere Basis gestellt, sodass auch in diesem Winter keine Engpässe erwartet werden. Die Marktpreise für Gas sind im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 wieder zurückgegangen und haben sich zumindest stabilisiert. Steigende Netzentgelte und CO<sub>2</sub>-Preise ab 2026

lassen eine Aufwärtstendenz erwarten. 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. Grundsätzlich sind wir bestrebt längerfristige Verträge abzuschließen, um die Kalkulationssicherheit zu erhöhen. Sollten Belastungen durch stark steigende Energiepreise zunächst nicht durch die aktuellen Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sein, können Engpässe bei der Liquidität der Genossenschaft entstehen. Diese werden allerdings durch eine laufende Planung frühzeitig erkannt, sodass geeignete Maßnahmen unmittelbar ergriffen werden können. Hierdurch ist gewährleistet, dass ausreichend finanzielle Reserven zur Verfügung stehen.



#### Starke Steigerungen bei den Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen

Auch wenn sich die Baupreisentwicklung in Deutschland zuletzt etwas beruhigt hat, sehen wir unverändert größere Risiken in der weiteren 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.

Für die Märkische Scholle gibt es wenig Möglichkeiten, diesem Trend entgegenzuwirken. Als geeignete Maßnahmen kommen insbesondere die Überarbeitung und Anpassung des Bauinvestitionsplans und somit die Neubewertung von Maßnahmen und deren Zeitablauf in Frage. Zuletzt 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 langfristigen Darlehen ist gemäß des 10-jährigen Finanz- und Erfolgsplans grundsätzlich vor-



gesehen. Hierbei wurde mit dem aktuellen Zinsniveau zuzüglich adäquater Risikopuffer kalkuliert. Unverändert bleibt der Fokus auf der Nutzung von Eigen- und Fördermitteln. Nach Ende der Zinsbindungsfristen wurde vorsorglich 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 Mietinkasso und einer Mietschuldenberatung.

#### Ausfall des IT-Systems

Die Gefahr des Ausfalls unseres IT-Systems sowie unerlaubte interne oder externe Zugriffe, die zu erheblichen Störungen der Unternehmensabläufe führen können, stellen ein weiteres Risiko für die Märkische Scholle dar. Diesem 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. Weiterhin hat die Märkische Scholle einen internen Datenschutzkoordinator und es werden regelmäßige Datenschutzschulungen für alle Mitarbeitenden durchgeführt.

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 2024/2025 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 30.01.2026

Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG

Sebastian Zutz

Jochen Icken





## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024/2025

Im Geschäftsjahr 2024/2025 kam der Aufsichtsrat seinen gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben satzungsgemäß nach, indem er den Vorstand bei der Führung der Geschäfte beriet, überwachte und unterstützte. Hierzu 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 Anwesenheit des Vorstandes (interne Aufsichtsratsitzungen).

Im Mai 2025 fand eine Klausurtagung des Aufsichtsrats mit dem Vorstand zu den Themen „Dekarbonisierungsstrategien und deren Finanzierung“, „Klimapfad der Märkischen Scholle“ und „Aktuelle Entwicklungen im Wärmepumpenbereich“ statt. Zu den weiteren Themen gehörten „Möglichkeiten zur Umsetzung der Wärmewende im Bestand der Märkischen Scholle“ und „Auswirkungen gesetzlicher Vorgaben und deren finanzielle Implikationen auf die Genossenschaft“. Zudem führten der Vorsitzende des Aufsichtsrates und sein Stellvertreter zwei formale Gespräche 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 Jahresthemenplanung strukturiert.



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

- Jahresabschluss 2023/2024 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 des Klimapfades für die Märkische Scholle
- Compliance-Bericht
- Öffentlichkeitsarbeit
- Umbau des Gemeinschaftshauses in Tempelhof
- Besprechung notwendiger Satzungsänderungen durch gesetzliche Änderungen
- Vorbereitung der 70. Vertreterversammlung sowie der örtlichen Vertreterbesprechungen
- Aktuelle rechtliche Entwicklungen.



Im Geschäftsjahr 2024/2025 fanden wieder zahlreiche genossenschaftliche Aktivitäten in den einzelnen Wohnsiedlungen statt. Aufgrund des erfreulich großen Umfangs ist es nicht möglich, hier alle aufzuführen. Stellvertretend seien das Fest für die Mitglieder und die Flohmärkte genannt. Für die letztgenannten, mitgliederinitiierten Veranstaltungen wurde der Zero Waste Award der Berliner Stadtreinigung verliehen. Der Aufsichtsrat begrüßt diese Aktivitäten, die durch zahlreiche ehrenamtlich Aktive, z. T. mit Unterstützung von Mitarbeitenden der Märkischen Scholle, realisiert wurden, und dankt allen Akteuren für ihr Engagement in der Genossenschaft.

Die 70. Ordentliche Vertreterversammlung fand am 25. März 2025 satzungsgemäß statt. Die geplante Änderung der Satzung und der Wahlordnung wurde nach Hinweisen aus der Vertreterschaft bei der letzten Vertreterversammlung angepasst und schließlich beschlossen. Gemäß § 24 Abs. 4 der Satzung der Märkischen Scholle endete turnusgemäß die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Anne Schaar, Christine Schumann, Christine Zühlke und Armin A. Woy. Christine Zühlke konnte satzungsgemäß aus Altersgründen nicht mehr kandidieren. Die anderen Genannten kandidierten erneut und wurden, ebenso wie Daniela Groine, für jeweils drei Jahre gewählt.

Anfang 2025 fand die Vertreterwahl in der Märkischen Scholle statt. Die fünfjährige Wahlperiode der Gewählten begann mit dem Ende der 70. Ordentlichen Vertreterversammlung. Einer guten Tradition folgend, fand am 28. Juni 2025 eine Rundfahrt für die Gewählten zusammen mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand zu zahlreichen Siedlungen unserer Genossenschaft statt, sodass diese unseren Wohnungsbestand in Augenschein nehmen konnten.

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

Berlin, 9. Februar 2026

**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](mailto:info@maerkische-scholle.de)  
[www.maerkische-scholle.de](http://www.maerkische-scholle.de)