



# GESCHÄFTSBERICHT



# 2017



**mariendorf-  
lichtenrader  
baugenossenschaft**





# GESCHÄFTSBERICHT 2017

**mariendorf-  
lichtenrader  
baugenossenschaft**



**Geschäftsstelle:**

12105 Berlin (Mariendorf), Rathausstraße 5

Telefon: 030 7052074

Fax: 030 7053084

E-Mail: [webinfo@mlbaugenossen.de](mailto:webinfo@mlbaugenossen.de)

[www.mlbaugenossen.de](http://www.mlbaugenossen.de)



**Aufsichtsrat:**

Dr. Gunnar Hille	Vorsitzender (ab 13.06.2017)
Thomas Harder	
Dr. Sabrina Hausdörfer	Schriftführerin
Marcus Heinrich	
Ralph Kotsch	stellv. Vorsitzender (ab 13.06.2017)
Jessica Wiehe	

**Prüfungsausschuss:**

Thomas Harder  
Dr. Sabrina Hausdörfer  
Marcus Heinrich

**Bau- und Wohnungsausschuss:**

Dr. Gunnar Hille  
Ralph Kotsch  
Jessica Wiehe

**Vorstand:**

Birgitt Michels  
Marcus Jahn  
Peter Schmargendorf

## Darstellung des Geschäftsverlaufs

### Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Im vergangenen Jahr konnte im Vergleich zu früheren Wachstumsphasen nur ein verhaltener Anstieg des globalen Wirtschaftswachstums verzeichnet werden. Nachwirkungen der Finanzkrise waren noch immer in allen Bereichen spürbar, vor allem bei Investitionen, der Produktivität und in der Lohnentwicklung.

Konflikte im Nahen Osten und deutliche Risiken durch den Brexit, mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage Großbritanniens und der weiteren Beziehung zur europäischen Union, bestehen weiterhin. Wie sich die politische Entwicklung der USA, einer Abschottungspolitik à la „America first“ sowie die Errichtung von Handelsschranken zum Schutz der eigenen Wirtschaft auf die amerikanische und die Weltwirtschaft auswirkt, ist ungewiss.

Die anhaltend lockere Geldpolitik der EZB als auch die weitere konjunkturelle Belebung in Europa führte zu einer steigenden Inflationsrate. 2017 lag sie mit 1,8 % deutlich über dem Niveau des Vorjahres (+ 0,5 %) und erreichte fast das 2%-Ziel der EZB. Neben Energie wurden insbesondere auch Nahrungsmittel deutlich teurer.

Deutschlands Wirtschaft wuchs 2017, lt. dem Bundesministerium für Wirtschaft, um 2,2 %.

Für 2018 wird angesichts eines zwar nicht risikofreien, aber dennoch positiven weltwirtschaftlichen Umfelds und einer anziehenden Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen, mit einem weiteren Wachstum von 2,4 %, gerechnet.

Um die Wirtschaftsfähigkeit Deutschlands zu erhalten und zu stärken, werden wieder die bereits seit Jahren ausstehenden Reformen angemahnt. Die letzten Boomjahre wurden nicht genutzt, um u.a. den weiteren Ausbau der digitalen Infrastruktur voranzutreiben, die Leistungsfähigkeit der Bildungssysteme zu verbessern, Reformen in der Steuer- und Rentenpolitik anzustreben und dringliche Verkehrsprojekte umzusetzen. Die Erwartungen an die neue Regierung, die erst nach monatelangen zähen Verhandlungen zu Stande kam, sind diesbezüglich hoch.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung 2017. Die Ar-

beitslosenquote betrug durchschnittlich 5,7 % und lag damit 0,4 % unter dem Vorjahreswert von 6,1 %. Die Arbeitslosenzahlen sind weiter rückläufig. Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung, allerdings wird die enorme Kapazitätsauslastung der Firmen, einhergehend mit einem immer knapper werdenden Angebot an qualifizierten Arbeitskräften, immer stärker spürbar.

Die beträchtliche Zuwanderung von Migranten verstärkt, neben der schon bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum, den gewaltigen Druck auf den Wohnungsmarkt. Hunderttausende Wohnungen, insbesondere Sozialwohnungen, fehlen. Allein in Berlin wird von einem Bedarf von ca. 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr ausgegangen, allerdings werden 2017/2018 nur etwa 16.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Erschwerend kommt hinzu, dass insbesondere die Berliner Baukapazitäten anhaltend über das normale Maß hinaus ausgelastet sind und nicht mehr jeder Auftrag von Firmen angenommen und ausgeführt werden kann.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum führte in Ballungszentren zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert (2016: + 1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Regierungsbildung und die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken. Der positive Trend für die Berliner Wirtschaft setzte sich 2017 fort. Das Wirtschaftswachstum lag bei 2,7 %, die Arbeitslosigkeit sank auf 9 % und die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg erneut. Impulsgeber waren überwiegend der Dienstleistungsbereich und der Konsum, in zunehmendem Maße aber auch das Baugewerbe. Es entstanden annähernd 8000 neue Jobs, weitere werden in den nächsten Jahren entstehen. Dieser Trend könnte sich 2018 wegen fehlender Wohnungen für Menschen, die zum Leben und Arbeiten nach Berlin gekommen sind, der damit einhergehenden weiteren Verteuerung der Lebenshaltungskosten und einem fehlenden modernen Dienstleistungsangebot der Berliner Verwaltungen, umkehren.



## Umsatzentwicklung und Geschäftsverlauf

Das Kerngeschäft der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG ist die Verwaltung und Weiterentwicklung ihrer Wohnungsbestände, insbesondere die seit Jahren nachhaltig betriebene Modernisierungstätigkeit.

Am 31. Dezember 2017 verfügte die Genossenschaft über 905 Mieteinheiten, davon 128 Einheiten in Friedrichshain-Kreuzberg und 777 Einheiten in Tempelhof-Schöneberg.

In der nachfolgenden Tabelle stellen wir die Mietobjekte - aufgeschlüsselt nach Art und Größe - dar.

	Zimmer	Miet-einheiten	Anteil in %	davon öffentl. gefördert
<b>Wohnungen</b>	1	126	13,9	6
	1 ½	20	2,2	
	2	420	46,4	
	2 ½	99	11,0	
	2 ¾	4	0,4	
	3	89	9,8	
	3 ½	4	0,4	
<b>Reihenhäuser</b>	4	5	0,6	1
		8	0,9	
		<b>775</b>		
<b>Gewerbe</b>		19	2,1	
<b>Garagen</b>		17	1,9	
<b>Stellplätze</b>		79	8,7	
<b>Sonstige Objekte</b>		15	1,7	
		<b>905</b>	<b>100</b>	

Die Berliner Wirtschaft florierte 2017 weiter. Aus Sicht des Berliner Senates wird sich die Entwicklung auch 2018 fortsetzen. Der Senat rechnet mit einem weiteren Wirtschaftswachstum von rund 2,5 %, das damit erneut über dem Bundesdurchschnitt liegen wird.

Lt. Landesbank Berlin ist 2018 ebenfalls mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenzahlen zu rechnen und die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten wird sich weiter erhöhen. Die stärksten Wachstumsimpulse werden wieder aus dem Baubereich und unternehmensnahen Dienstleistungsbereichen erwartet. Der Berliner Wohnungsmarkt wird weiter hart umkämpft sein, da die Bevölkerung Berlins weiter stark wachsen und der dringende Neubau von Wohnungen noch immer nicht sichergestellt wird.

Das Statistik Portal Statista hat ermittelt, dass man im IV. Quartal 2017 durchschnittlich 9,27 € für einen Quadratmeter Wohnraum in Berlin aufbringen musste. Die bankeigene Forschungseinrichtung der Deutschen Bank veröffentlichte in ihrem Deutschland Monitor im Januar 2018, dass die Angebotsmieten im letzten Jahr um 11 % gestiegen sind. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass in Berlin nicht genug neuer Wohnraum geschaffen wird, sprechen viele Faktoren dafür, dass sich Berlin zu einer der teuersten Städte Deutschlands entwickeln könnte.

Damit kommt insbesondere Genossenschaften eine immer stärkere Bedeutung zu, eine gute, sichere und soziale Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Genossenschaften stehen zu ihren Werten und Grundsätzen, der Förderung ihrer Mitglieder im gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Unsere Genossenschaft wird entsprechend ihrer Grundeinstellung und ihres genossenschaftlichen Auftrages erwirtschaftete Gewinne weiter in den Bestand investieren. Dabei wird der Nachhaltigkeit der Investitionen zur Zukunftssicherung für unsere Mieter und Mitglieder eine immer größere Bedeutung beigemessen.

2017 wurden 53 Dauernutzungsverträge gekündigt, davon 48 durch Mitglieder und 5 durch die Genossenschaft.

Die Fluktuationsrate, ausschließlich für Wohnraum-mietverhältnisse, betrug 6,7 % und bewegte sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Zwei Wohnungen wurden vor einer erneuten Vermietung als Baubüro bzw. als Umsetzwohnung im Rahmen der Baumaßnahme Wünsdorfer Straße genutzt. Für die restlichen 51 gekündigten Wohnungen ergab sich auf Grund erforderlicher Arbeiten vor Weitervermietung ein unterjähriger Wohnungsleerstand von 51,5 Monaten.

Die Umsatzerlöse stiegen im Jahr 2017 von 4.286,5 T€ um 2,1 % auf 4.377,4 T€. Der Anstieg basiert im Wesentlichen auf Neuvertragsmieten, Mieterhöhungen nach § 558 BGB und der Erhebung von Modernisierungszuschlägen nach umfangreichen Modernisierungen.

Die Angebotsmieten in Berlin erhöhten sich im letzten Jahr weiter. Sie betragen in einfachen und mittleren Lagen mit einer normalen Ausstattung durchschnittlich 8,50 €/m<sup>2</sup> monatlich, in guten bis

sehr guten Lagen 10,00 €/m<sup>2</sup> monatlich. Diese Werte differieren je nach Bezirk und Ausstattung einer Wohnung. Demgegenüber betrug die durchschnittliche Neuvertragsmiete für modernisierten Wohnraum in unserer Genossenschaft 6,59 €/m<sup>2</sup>.

Unter Einbeziehung der Bestandsmieten ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete der

Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2017 von 5,95 €/m<sup>2</sup>.

Damit stellt unsere Genossenschaft ihren Mitgliedern und Mietern weiterhin gut ausgestattete Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung.

Darstellung der Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG (einschließlich der Modernisierungszuschläge) nach Baualtersklasse.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Altbauten</b>	5,04	5,34	5,52	5,66	5,71	5,91
<b>Sozialer Wohnungsbau</b>	3,70	3,70	3,70	4,10	4,16	4,62
<b>Frei finanziert</b>	5,31	5,36	5,41	5,53	5,73	6,05
<b>Gesamt</b>	5,09	5,27	5,39	5,57	5,69	5,95

Am 31.12.2017 stand keine Wohnung der Genossenschaft leer. Die Leerstandsquote betrug 0,0 %. Die Fluktuationsrate (Wohnungen und Gewerbeinheiten) lag im Geschäftsjahr 2017 bei 6,7 % (Vorjahr 7,0 %).

Die Erlösschmälerungen, die durch Bauarbeiten sowie Modernisierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln entstanden, beliefen sich auf 22,5 T€.

## Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile

2017 konnte die Genossenschaft den Beitritt von 54 neuen Mitgliedern verzeichnen. Davon traten 4 Mitglieder der Genossenschaft durch Übertragung und 2 durch Vererbung bei.

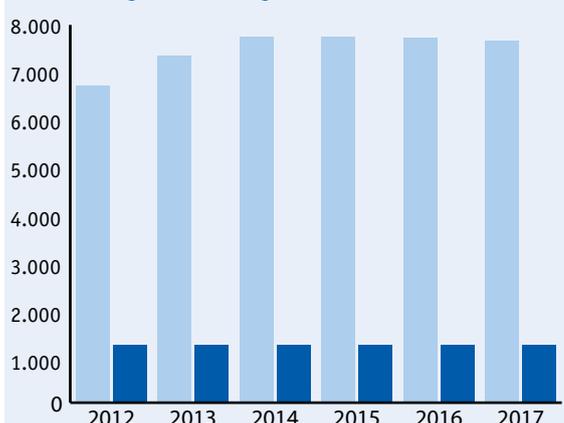
Zum Geschäftsjahresende 2017 hatte die Genossenschaft 1.219 aktive Mitglieder, drei Mitglieder mehr als zum 31.12.2016. Die aktiven Mitglieder verfügten zum Geschäftsjahresende über 7.658 Geschäftsanteile (Vorjahr 7.726).

Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder betrug per 31.12.2017 unverändert 50 Jahre, ebenso das Durchschnittsalter unserer in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder (Vertragspartner).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich zum Geschäftsjahresende 2017 um 10,1 T€ auf 1.225,3 T€ (Vorjahr 1.235,4 T€).

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>■ Mitglieder</b>	1.216	1.217	1.217	1.217	1.216	1.219
<b>■ Anteile</b>	6.716	7.347	7.741	7.744	7.726	7.658

Entwicklung Anteile Mitglieder



Im Geschäftsjahr 2017 konnte erneut ein Gewinn erwirtschaftet werden. Der Vorstand der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG wird der Mitgliederversammlung im Rahmen des Vorschlages zur Gewinnverwendung die Empfehlung aussprechen, eine Dividende auszuschütten.



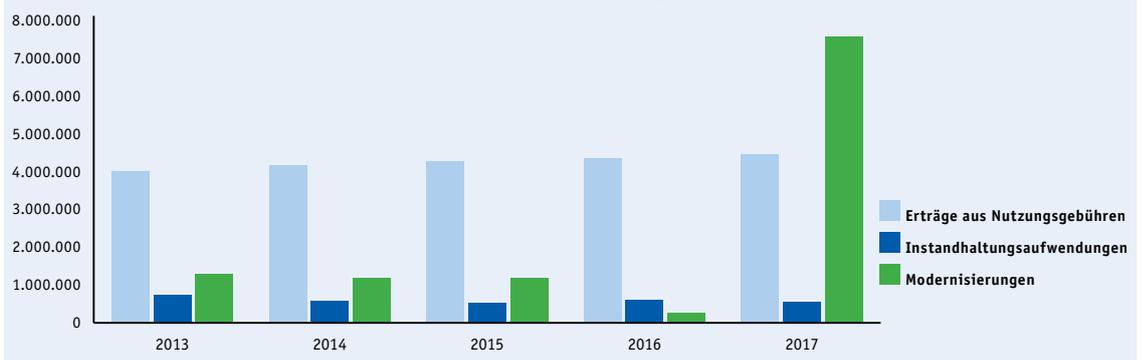
*Dudenstraße/Methfesselstraße*



## Laufende Investitionen und Modernisierung

In den letzten 10 Jahren hat die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG erhebliche Mittel in die Modernisierung ihres Bestandes investiert. 2017 wurden weitere 3.955,4 T€ für die Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgewandt. Zum einen wurden mit diesen Mitteln Wohngebäude „fit für die Zukunft“ gemacht, indem Heizungen erneuert und komplexe Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umgesetzt wurden, zum anderen wurden Wohnungen modernisiert, um die Vermietbarkeit zu sichern und um unseren Mitgliedern attraktive Wohnungen anbieten zu können. Die Kosten für die umfangreiche Modernisierung weiterer vier Wohnungen betragen 121,7 T€. Die Baumaßnahmen zur umfassenden energetischen Sanierung der denkmalgeschützten Wohnanlage Duden-/Methfesselstraße wurden weitergeführt und konnten nach zweijähriger Bauzeit im Juli 2017 abgeschlossen werden. Erhebliche Probleme beim Brandschutz und der Statik der Gebäude zogen

Entwicklung der Erträge aus Nutzungsgebühren, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand



unter Beachtung aller denkmalschutzrechtlichen Auflagen nicht nur eine Verlängerung der Bauzeit nach sich, sondern führten auch zu höheren Kosten. Die Genossenschaft hat insgesamt 5,5 Mio. € bzw. 1.027,0 €/m<sup>2</sup> für die Modernisierung dieser Wohnanlage aufgewandt.

Trotz der ungeplanten, längeren Bauzeit in der Duden-/Methfesselstraße wurden 2017 unsere Häuser der Wünsdorfer Straße systematisch weiter energetisch modernisiert. Die restlichen 63 von 72 Objekten der Wohnanlage, davon 60 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und eine Gästewohnung, wurden an ein zentrales Heizungs- und Warmwassersystem angeschlossen, die Gebäude umfassend gedämmt, die Elektrosteigleitungen verstärkt und die Außenanlage überarbeitet. Die Versorgung der Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt nun nicht mehr über dezentrale Gasetagenheizungen, sondern zentral über 2 Heizstationen, die mit Gas-Brennwerttechnik ausgestattet sind. Im Jahr 2017 wurden dafür 1.831,2 T€ aufgewandt. In den Jahren 2014 - 2017 wurden insgesamt 2.881,1 T€ für die energetische Ertüchtigung der Wohnanlage ausgegeben, was einer Investition von 710,93 €/m<sup>2</sup> entspricht.

Neben dem finanziellen Aufwand für die intensive Modernisierungstätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2017 zur Erhaltung des Bestandes 541,1 T€ für die Instandhaltung aufgewandt, das entspricht 11,90 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.



Wohnanlage in der Wünsdorfer Straße nach der Renovierung

Die für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unserer Wohnanlagen aufgewandten Mittel haben wir nach Gewerken geschlüsselt und mit den Vorjahreszahlen verglichen in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Art der Instandhaltung	2017 €	2016 €
Mauertrockenlegungsarbeiten	0	9.851
Maurerarbeiten	8.338	9.399
Fliesenarbeiten	23.520	13.971
Trockenbauarbeiten	4.094	7.077
Metallbauarbeiten	2.569	0
Schließanlagen/Schlüssel	19.063	11.968
Dachdeckerarbeiten	4.354	19.438
Klempnerarbeiten	317	4.767
Dach-/Regenrinnenreinigung	0	22.998
Zimmerarbeiten	1.920	5.211
Tischlerarbeiten	31.644	19.094
Fenster austausch	4.959	32.342
Rollladenarbeiten	1.452	947
Küchenreparaturen	0	77
Glaserarbeiten	946	922
Malerarbeiten	93.058	51.202
Bodenbelagsarbeiten	32.862	18.865
Sanitärarbeiten	100.730	87.231
Badmodernisierung	15.423	21.666
Gasversorgungsleitungsarbeiten	1.488	2.719
Rohrreinigung	7.560	7.289
Elektroarbeiten	52.115	25.143
Aufzugsarbeiten	6.186	6.168
Heizungsarbeiten	49.937	94.368
Gasthermen	31.702	91.157
Trocknungsarbeiten	59	6.010
Asbestarbeiten	3.781	1.109
Herde / Spülen	26.296	13.167
Schädlingsbekämpfung	1.828	957
Außenanlagen	6.813	12.159
Waschanlagen	251	0
Sonstiges	7.797	9.185
<b>Gesamt</b>	<b>541.062</b>	<b>606.457</b>

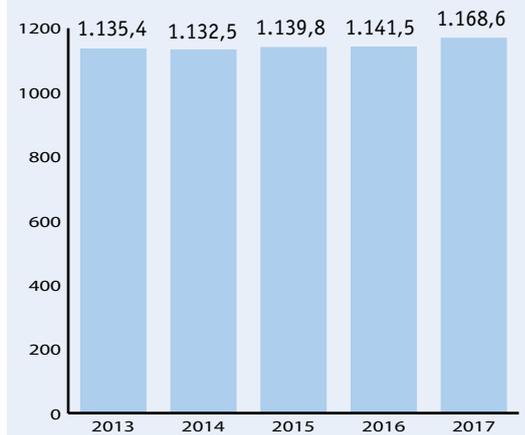
### Betriebskosten

Die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten sind im Jahr 2017 von 1.141.482,81 € um 27.167,83 € auf 1.168.650,64 € gestiegen. Demgegenüber stehen Anzahlungen zur Deckung dieser Kosten in Höhe von 1.187.675,56 €.

Die Erhöhung der Ausgaben für Betriebs- und Heizkosten ist auf die vereinbarte Gebührenanpassung nach 5-jähriger Laufzeit des Vertrages mit dem Kabelanbieter Pjür, um 5,6 T€, sowie auf höhere Heizkosten durch den erstmaligen Anschluss der Wohnungen und Gewerbeobjekte der Wünsdorfer Straße an eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung von 13,7 T€ zurückzuführen. Weitere Kostensteigerungen entstanden durch die jährliche Tarifierhöhung der Hauswartlöhne und erforderlicher Gartenpflegearbeiten.

### Entwicklung der Betriebskosten

2013 bis 2017 in T€



*Wohnung  
nach Modernisierung*



## Finanzierungsmaßnahmen

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG hat im Jahr 2017 erneut 4,5 Mio. € in ihren Wohnungsbestand investiert. Davon entfielen 1.711,9 T€ auf die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen in der denkmalgeschützten Wohnanlage Duden-/Methfesselstraße. Die Gesamtkosten dieser Maßnahme (2015 - 2017) betragen 5.501,2 T€, die sich daraus ergebenden Zins- und Tilgungslasten belaufen sich auf 338,4 T€ jährlich. Aus der Gesamtmaßnahme hat sich eine mögliche Modernisierungumlage von über 3,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben. Seitens der Genossenschaft erfolgte eine Kappung der Modernisierungumlage auf lediglich 5,7 % der umlagefähigen Kosten, damit die Mieten auch nach Modernisierung für unsere Mitglieder und Mieter bezahlbar blieben. Sie stiegen für die Bestandsmieter dieser Wohnanlage modernisierungsbedingt auf eine durchschnittlich zu zahlende Nettokaltmiete (inklusive Modernisierungszuschlag) von 6,61 €/m<sup>2</sup> monatlich. Eine übliche Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme war aufgrund des Denkmalschutzes und der damit verbundenen Auflagen nicht möglich. In diesem Fall stand die Erhaltung, eines aus städtebaulicher Sicht besonderen Ensembles, im Vordergrund.

Um die erheblich höheren Kosten der Maßnahmen in der Wohnanlage Duden-/Methfesselstraße finanzieren zu können, war es erforderlich, nochmals 800,0 T€ einzusetzen. Diese Mittel wurden als Darlehen bei der Deutschen Kreditbank mit einem Zinssatz von 1,4 % bis zur vollständigen Tilgung aufgenommen. Damit wurden die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in dieser Wohnanlage durch Darlehen von insgesamt 5.300,0 T€ finanziert, zusätzlich wurden Eigenmittel von 201,2 T€ eingesetzt.

Weitere 1.831,2 T€ wurden für die Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage Wünsdorfer Straße aufgewandt, 121,7 T€ für Wohnungsmodernisierungen und 541,1 T€ für die laufende Instandhaltung. Die energetische Modernisierung der Wohnanlage Wünsdorfer Straße wurde ebenfalls über Darlehen finanziert. Die Kreditierung in Höhe von 1.800,0 T€ erfolgte über die WL Bank, es wurde eine Volltilgung bis Januar 2040 mit einem Zinssatz von 1,73 % vereinbart.

Trotz weiterer Darlehensaufnahmen im Jahr 2017 sankt die Zinsbelastung aufgrund von Umschuldun-



gen und Prolongationen in den Vorjahren von 510,3 T€ auf 491,6 T€, das entspricht 15,2 % der Soll-Nettokaltmieten bzw. 15,3 % der Ist-Nettokaltmieten.

Zur Umsetzung der für das Jahr 2018 geplanten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnanlage Mariendorfer Damm sicherte sich die Genossenschaft Darlehen von insgesamt 6.000,0 T€. Die Darlehen wurden mit der WL Bank, 4.000,0 T€ mit einem Zinssatz von 2,19 % und mit der Deutschen Kreditbank, 2.000,0 T€ mit einem Zinssatz von 2,34 %, vereinbart. Die Sollzinsfestschreibung für beide Darlehen erfolgte bis zur Volltilgung im Jahr 2046 bzw. 2047.

Die in den letzten Jahren in großem Umfang als Volltilger vereinbarten Darlehen führen für die Genossenschaft zu einer hohen Planungssicherheit hinsichtlich der aktuellen und künftig aufzubringenden Zins- und Tilgungslasten. Trotz dessen ist der Finanzierungsbereich, insbesondere der Kapitaldienst unter Beachtung aller Risiken, ein wesentlicher Schwerpunkt des umfangreichen Risikomanagements des Vorstandes.

Die Fremdfinanzierung zukünftiger Baumaßnahmen durch weitere Kredite stellt aus heutiger Sicht keine Probleme dar. Die Anforderungen der Banken konnten seitens der Genossenschaft jederzeit uneingeschränkt erfüllt werden. Die Genossenschaft kam ihren Verpflichtungen zur Tilgung bestehender Darlehen stets vereinbarungsgemäß nach.

Die Genossenschaft verfügte am 31. Dezember 2017 über ein Bausparguthaben von 68,4 T€.

## Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG neben einem haupt- und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern folgende Mitarbeiter:

### in der Geschäftsstelle

- 4 kaufmännische Angestellte, davon 2 Teilzeitbeschäftigte
- 1 technische Angestellte

### für Mitgliederbetreuung

- 3 Teilzeitbeschäftigte

### für Hauswartdienste

- 10 Hauswarte, davon 5 Teilzeitbeschäftigte sowie

### 1 Hausmaler

Die Reinigung der Geschäftsstelle, des Mitgliedertreffs und der Gästewohnung in der Rathausstraße 92 wurde einer Reinigungsfirma übertragen, die Reinigung der Gästewohnung in der Wünsdorfer Straße 115 c erfolgt durch den dort tätigen Hauswart. Die Löhne und Gehälter der angestellten und gewerblichen Mitarbeiter erhöhten sich auf der Grundlage des geltenden Tarifvertrages zum 01.07.2017 um 2,4 %.

Für Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen der Mitarbeiter der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG mittels Seminare und Fortbildungsveranstaltungen wurden im Geschäftsjahr 3,1 T€ (Vorjahr 3,9 T€) ausgegeben.

## Mitarbeiter der Genossenschaft

(Stand 31.12.2017)

	2017	2016
<b>Kaufmännische Angestellte</b>	4 <sup>1)</sup>	4 <sup>1)</sup>
<b>Technische Angestellte</b>	1	1
<b>Hauswarte</b>	10 <sup>2)</sup>	10 <sup>2)</sup>
<b>Handwerker</b>	1	1
<b>Mitarbeiter Mitgliedertreff</b>	3 <sup>3)</sup>	3 <sup>3)</sup>
<b>Gesamt</b>	19	19

<sup>1)</sup> davon 2 Teilzeitbeschäftigte

<sup>2)</sup> davon 5 Teilzeitbeschäftigte

<sup>3)</sup> Teilzeitbeschäftigte

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

## Gemeinschaftseinrichtungen

Genossenschaft heißt, Lebensräume für Alt und Jung zu gestalten. Über unseren genossenschaftlichen Förderauftrag hinaus, sehen wir uns auch in einer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung. Dieses Engagement hört nicht an der Wohnungstür unserer Mitglieder auf. Wohnen umfasst mehr als nur die eigenen Räumlichkeiten, es geht vor der Wohnungstür weiter. Zum Wohnen gehört das Zusammenleben mit Nachbarn in Hausgemeinschaften, denn lebendige, gut funktionierende Beziehungen tragen dazu bei, der Vereinsamung und Isolation von Mitbewohnern vorzubeugen und sie zu vermeiden.

Mit unserem Mitgliedertreff in der Rathausstraße steht unseren Mitgliedern eine Begegnungsstätte zur Verfügung, um aktiv am Gemeinschaftsleben unserer Genossenschaft teilzuhaben.

Unsere Zusammenarbeit mit dem Verein „Freunde alter Menschen“ ist ein weiterer Baustein in unserem Engagement. Mit Unterstützung des Vereins „Freunde alter Menschen“ können wir Anliegen unserer älteren Mitglieder unterstützen, soziale Kontakte herstellen und das Miteinander menschlicher gestalten.

Die Angebote „rund ums Wohnen“ werden durch die Bereitstellung von zwei komplett ausgestatteten Gästewohnungen für unsere Mitglieder abgerundet.



90. Geburtstag der MLB

## Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich per 31.12.2017 wie folgt dar:

			31. Dezember		Veränderung T€
	2017 T€	%	2016 T€	%	
<b>Aktiva</b>					
<b>langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	27.256,9	98,6	24.061,4	95,6	3.195,5
andere Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	144,9	0,5	151,7	0,6	-6,8
	<b>27.402,8</b>	<b>99,1</b>	<b>24.214,1</b>	<b>96,2</b>	<b>3.188,7</b>
<b>mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
andere Vorräte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ford. u. sonst. Vermögensgegenstände	61,2	0,2	70,6	0,3	-9,4
liquide Mittel	180,1	0,7	870,3	3,5	-690,2
andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,6	0,0	1,6	0,0	0,0
	242,9	0,9	942,5	3,8	-699,6
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>27.645,7</b>	<b>100,0</b>	<b>25.156,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.489,1</b>
<b>Passiva</b>					
<b>langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	6.387,4	23,1	5.563,6	22,1	823,8
Rückstellung Pensionen	1,2	0,0	1,3	0,0	-0,1
Fremdkapital	20.668,9	74,8	19.098,4	75,9	1.570,5
	<b>27.057,5</b>	<b>97,9</b>	<b>24.663,3</b>	<b>98,0</b>	<b>2.394,2</b>
<b>mittel- u. kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	56,0	0,2	48,9	0,2	7,1
Verbindlichkeiten	532,2	1,9	444,4	1,8	87,8
	588,2	2,1	493,3	2,0	94,9
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>27.645,7</b>	<b>100,0</b>	<b>25.156,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.489,1</b>

In dieser Übersicht wurden die unfertigen Leistungen – 1.168,7 T€ - mit den Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 1.187,7 T€ verrechnet. Der Saldo von 19,0 T€ ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Das Bilanzvolumen erhöhte sich hauptsächlich durch die Aktivierung der Baumaßnahmen in der Wohnanlage Duden-/Methfesselstraße – 5.501,2 T€ und der Wohnanlage Wünsdorfer Straße – 1.831,2 T€. Es stieg gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 um 2.489,1 T€ auf 27.645,7 T€.

Der Anteil des langfristigen Vermögens stieg zum 31.12.2017 auf 99,1 %, der Anteil des langfristigen Fremdkapitals veränderte sich marginal von 98,0 % auf 97,9 %.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31.12.2017 hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schuldanteile weitestgehend ausgeglichen.

Im Geschäftsjahr 2017 setzte die Genossenschaft 47,2 % der Nettokaltmieten für Fremdkapitalzinsen und Tilgung bestehender Darlehen ein. Davon entfielen 31,9 % auf Tilgungen.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2017 von 22,1 % auf 23,1 %.

Zum Stichtag 31.12.2017 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von 180,1 T€ (Vorjahr 870,3 T€). Die Genossenschaft hat mit zwei Kreditinstituten Kreditrahmen von insgesamt 300,0 T€ vereinbart.

## Ertragslage 2017

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ermittelt. Die Ergebnisse der Erfolgsrechnung können nachfolgender Aufstellung entnommen werden.

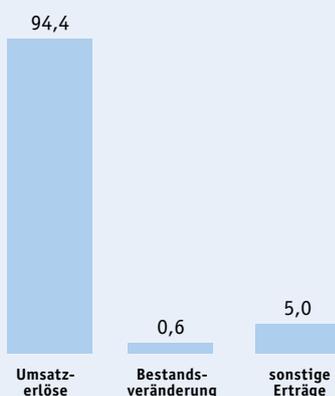
	2017 T€	%	2016 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.377,4	94,4	4.286,5	97,0	90,9
Mietsubventionen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandsveränderungen	27,2	0,6	1,7	0,1	25,5
sonst. Erträge	233,9	5,0	129,8	2,9	104,1
	<b>4.638,5</b>	<b>100,0</b>	<b>4.418,0</b>	<b>100</b>	<b>220,5</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	962,8	20,8	942,9	21,4	19,9
Instandhaltungsaufwand	541,0	11,7	606,5	13,7	-65,5
Personalaufwand	774,2	16,7	752,1	17,0	22,1
Abschreibungen	736,8	15,9	575,9	13,0	160,9
Zinsaufwand	491,6	10,6	510,3	11,6	-18,7
übrige Aufwendungen	260,1	5,6	320,1	7,2	-60,0
	<b>3.766,5</b>	<b>81,2</b>	<b>3.707,8</b>	<b>83,9</b>	<b>58,7</b>
Geschäftsergebnis	872,0	18,8	710,2	16,1	161,8
Zins- u. Beteiligungsergebnis	0,3		0,6		-0,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>872,3</b>		<b>710,8</b>		<b>161,5</b>

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 872.281,83 € erzielt.

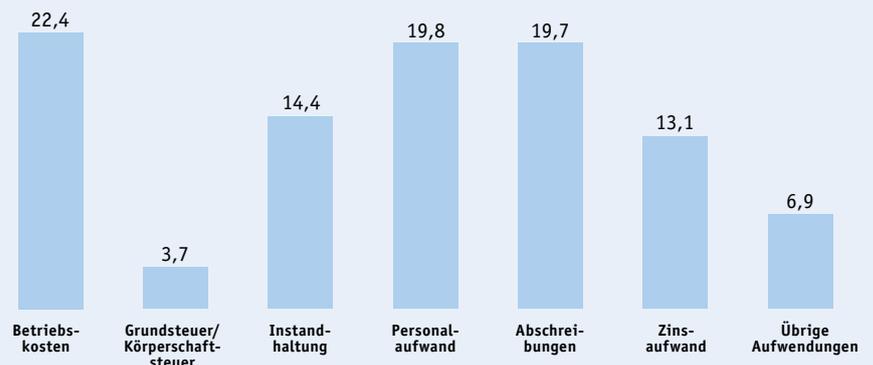
Davon wurden vorab 100,0 T€ in die gesetzliche Rücklage und 330,0 T€ in die anderen Rücklagen eingestellt.

Es verbleibt unter Einbeziehung des Vortrages auf neue Rechnung von 78.229,89 € ein Bilanzgewinn von 520.511,72 €.

### Entstehung der Unternehmensleistung in %



### Verwendung der Unternehmensleistung in %



## Risiken und Chancen der weiteren Entwicklung

Immobilienexperten des renommierten Forschungsinstituts Empirica rechnen im Jahr 2018 mit einer Trendwende auf dem Wohnungsmarkt. Sie gehen im Frühjahrsgutachten des „Rates der Immobilienweisen“ von sinkenden Mieten und Kaufpreisen, insbesondere in Großstädten wie Berlin oder München aus. Ursächlich dafür sind aus ihrer Sicht der anziehende Wohnungsneubau und der rückläufige Zuzug. Widerspruch erfährt das Gutachten von anderen Wohnungsmarktexperten, die in Berlin von einem weiteren Bevölkerungswachstum, einem nur moderaten Wohnungsneubau und einer weiter steigenden Wirtschaftskraft ausgehen.

Diese tendenziell sehr weit auseinanderliegenden Thesen bestätigen die Auffassung des Vorstandes, dass eine fortlaufende Betrachtung des Berliner Wohnungsmarktes in all seinen Facetten unerlässlich für die weitere Unternehmensplanung ist.

Trotz der aktuell sehr widersprüchlichen Auffassungen betrachtet die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG das Vermietungsrisiko ihrer Bestände als gering. Das vernünftige Preis-/Leistungsverhältnis des von uns angebotenen Wohnraums findet Akzeptanz bei Wohnungsinteressenten und minimiert dieses Risiko maßgeblich.

Die Genossenschaft wird in den nächsten Jahren weiter in ihren Wohnungsbestand investieren und die Häuser „fit für die Zukunft“ machen. Mit der umfassenden energetischen Ertüchtigung der Häuser am Mariendorfer Damm im Jahr 2018 macht die Genossenschaft einen nächsten großen Schritt. Der Einbau eines weiteren Blockheizkraftwerkes zur Versorgung dieser Wohnanlage mit klimafreundlicher Nahwärme gewährleistet zeitgleich eine Versorgung der Mieter mit vor Ort erzeugtem Strom. Im Ergebnis tragen derart kombinierte Maßnahmen wesentlich zur weiteren Umsetzung eines nachhaltigen Umwelt- und Klimaschutzes bei.

Die Genossenschaft hat zur Überwachung wirtschaftlicher Gefährdungen ein internes Kontrollsystem eingerichtet, damit Probleme rechtzeitig erkannt und erforderliche Schritte eingeleitet werden können. Dieses Risikomanagement ist eine entscheidende Grundlage für die lang- und mittelfristige Unternehmensplanung. Es umfasst die kontinuierliche Prüfung der Liquidität, regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche des Wirtschafts- und Finanzpla-

nes, Kostenanalysen und Ausgabenkontrollen. Risiken, die die Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten, sind aktuell nicht erkennbar. Unsicherheiten, die sich ggf. aus dem Vermietungsgeschäft, aus Preissteigerungen oder Tarifierhöhungen ergeben, wurden bei der Planung bereits berücksichtigt. Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist langfristig finanziert. Das Darlehensportfolio unterliegt einer regelmäßigen Kontrolle. Durch Zinsfestschreibungen sind Risiken durch Zinsänderungen in den nächsten Jahren unwahrscheinlich.

Die Wohnungswirtschaft wird in den nächsten Jahren weitere Herausforderungen bewältigen müssen. Nachhaltige Strategien zur Bewältigung des demographischen Wandels, zur Umsetzung des Klimaschutzes in und an Gebäuden, zur Digitalisierung von Wohngebäuden und der Gebäudesteuerung müssen weiter entwickelt und umgesetzt werden.

## Voraussichtliche Entwicklung

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2018 fortsetzen, ebenfalls die weitere Verringerung der Arbeitslosigkeit.

Die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt wird anhalten und damit auch die Anzahl Wohnungssuchender. Diese Tatsache und der Umstand, dass unsere Genossenschaft modernisierten Wohnraum günstiger als im Berliner Durchschnitt anbieten kann, sichert eine sehr gute Vermietbarkeit unserer Wohnungen.

Das Hauptaugenmerk von Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft wird weiterhin auf dem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihrer Bestände, gerichtet sein. Das beinhaltet neben der kontinuierlichen Umsetzung des beschlossenen Bauprogramms zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes, die Erhaltung und Verbesserung vorhandenen Wohnraums. Unsere wirtschaftliche Situation ermöglicht die weitere Sanierung und Modernisierung des Bestandes unter der Prämisse, diesen Wohnraum weiterhin zu erschwinglichen Mieten anbieten zu können. Dafür werden erwirtschaftete Gewinne in die Bestandserhaltung und Verbesserung unserer Wohnungen und Wohnanlagen investiert.

Der Schwerpunkt in diesem Jahr wird die energetische Modernisierung der Wohnanlage Mariendorfer Damm sein. Neben komplexer Dämmmaßnahmen





erfolgt die Umrüstung aller Wohnungen auf eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung mittels eines energieeffizienten Blockheizkraftwerkes. Zeitgleich werden die Dachgeschosse der Häuser Mariendorfer Damm 27 - 35 zu Wohnzwecken aus- und Aufzüge angebaut.

Das Wohnen in einer Genossenschaft hat an Attraktivität nicht verloren. Neben unseren Mitgliedern sehen gerade Wohnungssuchende dieses Modell immer stärker als nachhaltig und zukunftsfähig an, vor allem aber als Alternative zu den steigenden Wohnkosten in Berlin. Unsere Genossenschaft vermietet den ihr zur Verfügung stehenden Wohnraum trotz hoher Investitionen sozialverträglich. Wir werden weiter den genossenschaftlichen Förderauftrag im Interesse aller unserer Mitglieder verfolgen, um ein sicheres, generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen.

Im laufenden Jahr werden die Nettokaltmieten aufgrund von Mietanpassungen durch Neuvermietungen, nach Modernisierungsmaßnahmen und durch Anpassungen an den Berliner Mietspiegel um etwa 2 % steigen.

Die Leerstandsquote für das Jahr 2018 wird mit 0,5 % kalkuliert und die Fluktuationsrate auf 7 % geschätzt.

Die Kosten für Instandhaltung werden im Jahr 2018 mit 13,20 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche veranschlagt (Vorjahr 11,90 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche).

Nach der vorliegenden Wirtschaftsplanung ist für das Jahr 2018 von einem positiven Geschäftsergebnis, einem Buchgewinn von 600,0 T€ und Geldmitteln von 59,0 T€ auszugehen.

Berlin, 27.04.2018

Michels

Jahn

Schmargendorf

## Bericht des Aufsichtsrates

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG konnte ihre erfolgreiche Tätigkeit ein weiteres Jahr infolge fortsetzen. Die von Aufsichtsrat und Vorstand formulierte Zielsetzung, weitere Mittel in die nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität für die Mitglieder und Mieter zu investieren, wurde im Jahr 2017 umgesetzt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr trat der Aufsichtsrat 12mal zusammen, um die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrzunehmen. Er ließ sich vom Vorstand umfassend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft informieren und überzeugte sich regelmäßig von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit sowie der Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand. In alleinigen Sitzungen des Aufsichtsrates wurden Vorstandsangelegenheiten beraten und, sofern erforderlich, notwendige Entscheidungen getroffen.

Der Aufsichtsrat wurde über alle relevanten Geschäftsvorfälle zeitnah unterrichtet. Wichtige Sachverhalte und Probleme wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Er war in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung waren, eingebunden. Die weitere Unternehmensstrategie wurde gemeinsam von beiden Gremien beraten und beschlossen. So wurden u.a. die im Rahmen der Klausurtagung überarbeiteten Wohnungsvergaberichtlinien der Genossenschaft in der zweiten gemeinsamen Sitzung der Gremien einstimmig bewilligt.

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates quartalsweise vom Vorstand mündlich und schriftlich über wesentliche Angelegenheiten, Wohnungskündigungen und Wohnungsvergaben sowie die finanzielle Situation der Genossenschaft unterrichtet.

Der Aufsichtsrat traf sich im vergangenen Geschäftsjahr zu einer konstituierenden Sitzung im Anschluss an die ordentliche Mitgliederversammlung am 13.06.2017 und zu vier weiteren Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand. Zwei Ausschusssitzungen widmeten sich den Bauvorhaben in der Duden-/Methfesselstraße in Berlin-Kreuzberg und in der Wünsdorfer Straße in Berlin-Lichtenrade.

Der Prüfungsausschuss tagte im letzten Jahr dreimal und der Ausschuss Bau/Wohnen kam zu vier Sitzungen zusammen. In den Sitzungen erhielten die Mitglieder der Ausschüsse des Aufsichtsrats ausführliche Informationen zur Wahrnehmung ihrer Kontrolltätigkeit.

Die von Aufsichtsrat und Vorstand vereinbarten Finanz- und Bauplanungen wurden in einer Sitzung des Ausschusses Bau/Wohnen nochmals präzisiert und in einer gemeinsamen Sitzung von den Gremien beschlossen.

Der Prüfungsausschuss überzeugte sich von der ordnungsgemäßen Bearbeitung der geschäftlichen und wirtschaftlichen Vorgänge der Genossenschaft. Neben der Kassenprüfung wurde die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2016 detailliert besprochen.

Die jährliche Klausurtagung wurde zur Information der Mitglieder des Aufsichtsrates zu Folgen von energetischen Modernisierungen zum nachhaltigen Klimaschutz genutzt. Zugleich wurden ihnen die damit im Zusammenhang stehenden mietrechtlichen Gesichtspunkte aufgezeigt und erläutert. Im Weiteren wurde die Klausurtagung genutzt, den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Änderungen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach der Genossenschaftsreform darzustellen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2016 nach § 53 GenG fand in der Zeit vom 10. bis zum 26. Juli 2017 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen in den Geschäftsräumen der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG statt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 war Bestandteil der Prüfung.

Den Abschlussbericht über das Prüfungsergebnis haben alle Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten und zur Kenntnis genommen. Das Prüfungsergebnis bestätigte die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand und bescheinigte dem Aufsichtsrat die Wahrnehmung der ihm nach GenG und Satzung obliegenden Verpflichtungen.

Die abschließende Besprechung des Prüfungsberichts erfolgte in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes im Februar 2018 mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer des Verbandes.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss und der Lagebericht 2017 wurden durch den Aufsichtsrat sorgfältig geprüft und einstimmig gebilligt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Mitgliedern des Vorstandes, Birgitt Michels, Marcus Jahn und Peter Schmargendorf für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2017 sowie dem Lagebericht zuzustimmen. Des Weiteren empfiehlt er der Mitgliederversammlung den Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung, dem sich der Aufsichtsrat angeschlossen hat, anzunehmen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und die Anerkennung für die im Geschäftsjahr 2017 erbrachten Leistungen aus.

Berlin, den 17. Mai 2018

Der Aufsichtsrat

Dr. Gunnar Hille, Vorsitzender

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		4.188,65	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	26.742.598,40		19.971.690,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	137.355,61		161.740,89
3. Technische Anlagen und Maschinen	9.782,99		12.003,61
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.268,43		93.623,95
5. Anlagen im Bau	290.657,71		3.816.151,37
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	27.252.663,14	6.232,62
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen	1.040,00	1.040,00	1.040,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>27.257.891,79</b>	<b>24.062.483,42</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.168.650,64		1.141.482,81
2. Andere Vorräte	0,00	1.168.650,64	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	18.594,45		23.884,81
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	588,13		589,68
3. Sonstige Vermögensgegenstände	42.032,31	61.214,89	46.077,84
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	111.687,25		812.341,11
2. Bausparguthaben	68.370,34	180.057,59	57.933,66
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	144.930,95		151.701,07
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.638,65	146.569,60	1.638,65
<b>BILANZSUMME</b>		<b>28.814.384,51</b>	<b>26.298.133,05</b>

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.600,00		40.960,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.225.280,00		1.235.360,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.600,00	1.272.480,00	0,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 800,00 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 100.000,00 € (Vorjahr 250.000,00 €)	3.200.000,00	3.200.000,00	3.100.000,00
2. andere Ergebnisrücklagen Einstellung aus Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 330.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €)	1.480.000,00	1.480.000,00	1.150.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	78.229,89		55.908,32
2. Jahresüberschuss	872.281,83		710.836,77
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-100.000,00		-250.000,00
4. Einstellung andere Ergebnisrücklagen	-330.000,00	520.511,72	-400.000,00
<b>EIGENKAPITAL INSGESAM</b>		<b>6.472.991,72</b>	<b>5.643.065,09</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.157,98		1.376,12
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	56.050,00	57.207,98	48.864,49
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.668.873,71		19.098.405,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.187.675,56		1.189.844,85
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.247,53		43.517,32
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	315.890,16		206.945,33
6. Sonstige Verbindlichkeiten	73.497,85	22.284.184,81	66.114,11
<b>D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>28.814.384,51</b>	<b>26.298.133,05</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.377.423,44	4.286.484,19
2. Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen		27.167,83	1.714,32
3. Sonstige betriebliche Erträge		233.893,54	129.835,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.392.113,68	1.440.314,83
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.246.371,13</b>	<b>2.977.719,58</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	642.121,66		622.602,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Pensionen: 150,00 €; Vorjahr 0,00 €)	132.083,35	774.205,01	129.511,65
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		736.773,64	575.875,54
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		232.990,99	290.289,43
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		26,00	31,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		321,93	555,50
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		491.567,20	510.334,20
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		17.413,63	17.369,52
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>993.768,59</b>	<b>832.323,53</b>
13. Sonstige Steuern		121.486,76	121.486,76
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>872.281,83</b>	<b>710.836,77</b>
15. Gewinn-/Verlustvortrag		78.229,89	55.908,32
16. Einstellung ges. Rücklage		-100.000,00	-250.000,00
17. Einstellung andere Ergebnisrücklagen		-330.000,00	-400.000,00
<b>18. Bilanzgewinn/-verlust</b>		<b>520.511,72</b>	<b>116.745,09</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg.Nr. 207 B).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung gegliedert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

## B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, in Ansatz gebracht.

Bei der Bemessung des Abschreibungssatzes wurde für Altbauten eine Nutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren und bei den nach 1949 errichteten Bauten eine Nutzungsdauer von 75 bis 80 Jahren unterstellt.

Nachträgliche Herstellungskosten für umfassende Erneuerungen von Wohnungen wurden aktiviert und werden über die Restlaufzeit der Gebäude von 18 bis 50 Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 410,00 € werden im Jahr der Anschaffung als Aufwand verbucht. Wirtschaftsgüter, deren Wert 410,00 € übersteigt, werden über die Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes linear abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Geldbeschaffungskosten in Höhe von 6.770,12 € abgeschrieben. Die

Abschreibung erfolgt analog zu den Laufzeiten der Darlehen über einen Zeitraum von 10 bis 70 Jahren.

In den „Anderen Finanzanlagen“ sind 20 Geschäftsanteile zu je 52,00 € der Berliner Volksbank ausgewiesen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 1.168.650,64 € (Vorjahr 1.141.482,81 €) ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen gegenüber Firmen von 4,7 T€, Forderungen gegenüber Versorgern von 20,9 T€ sowie Forderungen aus Versicherungsleistungen von 10,1 T€. Die Restlaufzeit nahezu aller Forderungen liegt unter einem Jahr.

Die Rechte an einem ausgewiesenen Bausparguthaben bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall sind verpfändet.

Die Rückstellung für Pensionen basiert auf dem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 24. November 1961. Vertragliche Verpflichtungen seitens der Genossenschaft bestehen nicht. Weitere Mitarbeiter werden in diese Unterstützungsleistung nicht mehr eingebunden. Der Kapitalwert für die Rückstellung für Unterstützungsleistungen - Bewertungsstichtag ab 01.01.2017 - wurde nach der aktuell gültigen Sterbetafel 2013/2015 des Statistischen Bundesamtes berechnet. Dabei wurde von den Unterstützungsberechtigten per 31. Dezember 2017 ausgegangen.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verwaltungsaufwand, Prüfungs- und Steuerberatungskosten in Höhe von 35,0 T€, für Beiträge zur Berufsgenossenschaft und für die ordentliche Mitgliederversammlung je 5,0 T€ sowie Rückstellungen für Wärmedienstleistungen von 11,0 T€.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Betrages im Rahmen des § 249 HGB angesetzt.



Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ enthält anteilig vorausbezahlte Kfz-Steuer für die firmeneigenen Fahrzeuge sowie den anteiligen Betrag für die Vermögensschadenshaftpflichtversicherung von 1,6 T€.

Zum 31.12.2017 bestanden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr von 5.669,50 €.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 beträgt 520.511,72 €. Er ergibt sich aus dem gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 13.06.2017 auf neue Rechnung vorgetragenen Bilanzgewinn in Höhe von 78.229,89 €, dem Jahresüberschuss 2017 von 872.281,83 € abzüglich der Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß Satzung in Höhe von 100.000,00 € und der Bildung anderer Ergebnisrücklagen von 330.000,00 €.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ wurden folgende wesentliche Erträge erfasst: 7,3 T€ aus Bearbeitungsgebühren, 8,5 T€ Erträge aus früheren Jahren, 37,0 T€ aus Versicherungsentschädigungen, 53,1 T€ Entschädigungen sonstiger Leistungen sowie 117,7 T€ aus übrigen betrieblichen Erträgen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden uneinbringliche Mietforderungen in Höhe von 7,3 T€ abgeschrieben.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen GJ	Zuschreibungen GJ	AK/HK 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	89.598,09	5.777,45	5.961,90	0,00	0,00	89.413,64
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	28.763.530,76	7.450.734,29	0,00	0,00	0,00	36.214.265,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	609.306,01	0,00	0,00	0,00	0,00	609.306,01
Technische Anlagen und Maschinen	52.473,31	0,00	8.366,63	0,00	0,00	44.106,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	452.855,04	7.938,02	14.994,15	0,00	0,00	445.798,91
Anlagen im Bau	3.816.151,37	3.899.433,15	7.424.926,81	0,00	0,00	290.657,71
Bauvorbereitungskosten	6.232,62	253.390,00	259.622,62	0,00	0,00	0,00
<b>Andere Finanzanlagen</b>	1.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>33.791.187,20</b>	<b>11.617.272,91</b>	<b>7.713.872,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.694.588,00</b>

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.668.873,71 <i>19.098.405,74</i>	1.111.328,55 <i>954.310,86</i>	4.695.761,32 <i>4.158.942,07</i>	14.861.783,84 <i>13.985.152,81</i>	20.668.873,71 <i>19.098.405,74</i>	GPR GPR
erhaltene Anzahlungen	1.187.675,56 <i>1.189.844,85</i>	1.187.675,56 <i>1.189.844,85</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.247,53 <i>43.517,32</i>	38.247,53 <i>43.517,32</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	315.890,16 <i>206.945,33</i>	315.890,16 <i>206.945,33</i>				
sonstige Verbindlichkeiten	73.497,85 <i>66.114,11</i>	73.497,85 <i>66.114,11</i>				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>22.284.184,81</b> <i>20.604.827,35</i>	<b>2.726.639,65</b> <i>2.460.732,47</i>	<b>4.695.761,32</b> <i>4.158.942,07</i>	<b>14.861.783,84</b> <i>13.985.152,81</i>	<b>20.668.873,71</b> <i>19.098.405,74</i>	

GPR = Grundpfandrecht; Vorjahreszahlen kursiv gedruckt

kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	AfA GJ	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 01.01.2017
		Abgängen	Umbuchungen +/-			
€	€	€	€	€	€	€
89.598,09	1.588,80	5.961,90 €	0,00 €	85.224,99 €	4.188,65	0,00
8.791.839,78	679.826,87	0,00 €	0,00 €	9.471.666,65 €	26.742.598,40	19.971.690,98
447.565,12	24.385,28	0,00 €	0,00 €	471.950,40 €	137.355,61	161.740,89
40.469,70	2.220,62	8.366,63 €	0,00 €	34.323,69 €	9.782,99	12.003,61
359.231,09	28.752,07	14.452,68 €	0,00 €	373.530,48 €	72.268,43	93.623,95
0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	290.657,71	3.816.151,37
0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	6.232,62
0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.040,00	1.040,00
<b>9.728.703,78</b>	<b>736.773,64</b>	<b>28.781,21</b>	<b>0,00</b>	<b>10.436.696,21</b>	<b>27.257.891,79</b>	<b>24.062.483,42</b>

## D. Sonstige Angaben

### 1. Beschäftigte

Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr 2017 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teil- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	5	5
Handwerker	1	0
Serviceeinrichtung	0	3
<b>Gesamt</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

### 2. Mitgliederbewegung

Ende 2016	<b>1.216</b>
Zugang 2017	<b>48</b>
Abgang 2017	<b>45</b>
Ende 2017	<b>1.219</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sanken im Geschäftsjahr 2017 um 10.080,00 €. Der Gesamtbetrag der Haftsummen der Mitglieder betrug zum Ende des Geschäftsjahres 195.040,00 € (Vorjahr 194.560,00 €).

3. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschlussstichtag nicht eingetreten.

### 4. Gewinnverwendungsvorschlag

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 872.281,83 € erzielt. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages des Jahres 2016 in Höhe von 78.229,89 € beträgt der Bilanzgewinn für das Jahr 2017 950.511,72 €.

Nach Vorabzuweisung in die gesetzliche Rücklage von 100.000,00 € und in die anderen Ergebnisrücklagen von 330.000,00 € verbleibt für das Jahr 2017 ein Bilanzgewinn von 520.511,72 €.

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor

eine Dividende von 3% auf dividenden- berechtigte Pflichtanteile	28.867,20 €
sowie	
eine Dividende von 3,5% auf dividendenberechtigte freiwillige Anteile	9.503,20 €
<b>Insgesamt</b>	<b>38.370,40 €</b>

am 26.06.2018 auszuschütten, 400.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 82.141,32 € auf neue Rechnung vorzutragen.

### Detailaufstellung Verwendung Jahresüberschuss / Bilanzgewinn

Jahresüberschuss 2017	872.281,83 €
auf neue Rechnung vorge- tragener Bilanzgewinn 2016	+78.229,89 €
Zwischensumme	950.511,72 €
Vorwegzuweisung der gesetzlichen Rücklage lt. Satzung	-100.000,00 €
Vorwegzuweisung in andere Ergebnisrücklagen	-330.000,00 €
Bilanzgewinn	520.511,72 €
Dividendenausschüttung	-38.370,40 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-400.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	82.141,32 €

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes, dem die Genossenschaft angehört:  
Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin

6. Mitglieder des Vorstandes der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG sind:  
Birgitt Michels  
Marcus Jahn  
Peter Schmargendorf

7. Mitglieder des Aufsichtsrates der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG sind:  
Dr. Gunnar Hille (Vorsitzender)  
Thomas Harder  
Dr. Sabrina Hausdörfer  
Marcus Heinrich  
Ralph Kotsch (stellv. Vorsitzender)  
Jessica Wiehe

12105 Berlin (Mariendorf), den 27.04.2018

Mariendorf-Lichtenrader  
Baugenossenschaft eG

Michels                      Jahn                      Schmargendorf





## Unsere Wohnanlagen

WIE	A/S/F	Strasse	Berlin	Ortsteil	Mieteinheiten
1	A	Ullsteinstr. 181 Rathausstr. 5-7	12105	Mariendorf	71 WE, 1 GE, 1 SO
2	A	Rathausstr. 88-94 Kurfürstenstr. 74	12105	Mariendorf	173 WE, 4 GE, 2 SE
3	A	Lankwitzer Str. 6	12107	Mariendorf	25 WE
4	F	Kurfürstenstr. 25	12105	Mariendorf	132 WE, 3 GE, 13 ST, 3 SO
	A	Kurfürstenstr. 28			
	F	Kurfürstenstr. 29			
	A	Kurfürstenstr. 30			
5	F	Kurfürstenstr. 31	12109	Mariendorf	144 WE, 3 GA, 1 ST, 4 SO
	F	Schützenstr. 29 – 31			
	F	Reulestr. 1 – 9			
	A	Mariendorfer Damm 27 – 35			
6	F	Mariendorfer Damm 27 a – 35 d Lerchenweg 57	12307	Lichtenrade	69 WE, 2 GE, 1 SE, 22 ST
	A	Wünsdorfer Str. 115 – 121			
7	F	Wünsdorfer Str. 123	12305	Lichtenrade	30 WE, 2 SO, 7 ST
8	F	Simpsonweg 12 – 14	12105	Mariendorf	16 WE, 2 GA, 13 ST
9	F	Rathausstr. 57 a/b	10965	Kreuzberg	94 WE, 6 GE, 2 SO, 12 GA, 14 ST
10	S	Dudenstr. 12 – 20 Methfesselstr. 45/49	12309	Lichtenrade	4 WE, 2 GE, 1 ST, 3 SO
11	S	Kirchhainer Damm 2	12309	Lichtenrade	7 WE, 4 ST
12	F	Kirchhainer Damm 12	12305	Lichtenrade	8 HA, 4 ST
<b>Mieteinheiten</b>					<b>905</b>

- (A) Altbau  
 (S) Öffentlich geförderter Wohnungsbau  
 (F) Freifinanzierter Wohnungsbau

- (WE) Wohnungseinheit  
 (HA) Haus  
 (ST) Stellplatz  
 (GA) Garage  
 (GE) Gewerbeeinheit  
 (SE) Serviceeinrichtung  
 (SO) Sonstige Einheit



