



GESCHÄFTSBERICHT

2018

**mariendorf-
lichtenrader
baugenossenschaft**





GESCHÄFTSBERICHT 2018

**mariendorf-
lichtenrader
baugenossenschaft**



Geschäftsstelle:

12105 Berlin (Mariendorf), Rathausstraße 5

Telefon: 030 7052074

Fax: 030 7053084

E-Mail: webinfo@mlbaugenossen.de

www.mlbaugenossen.de

Aufsichtsrat:

Dr. Gunnar Hille	Vorsitzender
Thomas Harder	
Dr. Sabrina Hausdörfer	Schriftführerin
Marcus Heinrich	
Ralph Kotsch	stellv. Vorsitzender
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

Die deutsche Wirtschaft konnte für das Jahr 2018 erneut ein Wachstum verbuchen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stieg das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt im Vergleich zu 2017 um 1,5 %. Damit fiel es schwächer als im Vorjahr aus. Besonders in der zweiten Jahreshälfte hat sich das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr deutlich abgeschwächt.

Durch die weiter positive Entwicklung des Arbeitsmarktes sank die Zahl der Arbeitslosen auf ein Rekordtief. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag mit 5,2 % um 0,5 % unter dem Vorjahreswert von 5,7 %. Damit haben die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung weiter zugenommen. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Anzahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt um 562.000 auf 44,83 Mio. gestiegen. Sie erreichte ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die von der EZB angestrebte Inflationsrate von 2 % wurde 2018 trotz gestiegener Preise für Energie und Nahrungsmittel nicht erreicht. Mit 1,9 % ist die sogenannte Kerninflation noch immer zu niedrig und die EZB wird ihre Strategie der Null-Zins-Politik weiter folgen.

Die Bundesregierung erwartet für das Jahr 2019 einen moderaten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1 %. Das Wirtschaftswachstum wird sich aufgrund von Risiken, insbesondere aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld, im Vergleich zum Vorjahr reduzieren.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte 2018 weiter von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Besonders in Ballungsgebieten stieg die Nachfrage nach Wohnraum durch Zuzüge und steigende Einwohnerzahlen. Das führte zu sinkenden Wohnungsleerständen und steigenden Mieten. Die Nettokaltmieten lagen 2018 gemäß Verbraucherpreisindex 1,6 % über dem Vorjahreswert.

Die regionale Entwicklung der Wohnungsmärkte ist sehr unterschiedlich. Ländliche Räume verlieren

Einwohner und müssen sich mit den daraus resultierenden Folgen auseinandersetzen. Ballungsräume, insbesondere auch Berlin, sehen sich hingegen mit weiter steigenden Bevölkerungszahlen konfrontiert. Für den in diesen Regionen erforderlichen Wohnungsneubau fehlt es oftmals an bezahlbarem Bauland. Zudem erschweren mangelnde Baukapazitäten und steigende Baupreise die Errichtung neuen Wohnraums.

Die Berliner Wirtschaft konnte 2018 trotz ungünstiger weltpolitischer Rahmenbedingungen weiter kraftvoll wachsen. Das Wirtschaftswachstum betrug 2,3 %. Es lag leicht unter dem des Vorjahres von 2,7 %, aber deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,5 %. Wesentliche Motoren waren erneut der Dienstleistungsbereich und das produzierende Gewerbe, speziell das Baugewerbe. Die gute wirtschaftliche Entwicklung schlug sich auf dem Arbeitsmarkt nieder. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zum Vorjahr von 9 % auf 7,6 %.

Berlin ist und bleibt eine wachsende Stadt, die die Herausforderungen durch den beachtlichen Zuzug von Menschen aus dem In- und Ausland lösen muss. Die steigenden Einwohnerzahlen und die starke Nachfrage nach Wohnraum spiegelten sich in den Nettokaltmieten wieder, die 2018 um rund 2,5 % stiegen und damit über der Inflationsrate lagen. Das Wachstum der Berliner Wirtschaft wird nach Angaben der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betrieb auch 2019 über dem Bundesdurchschnitt liegen, einhergehend mit einer weiteren Entlastung des Arbeitsmarktes. Allerdings wird das schwierige internationale Umfeld die Entwicklung etwas bremsen. Mit einer Entlastung des Wohnungsmarktes ist wegen des weiter anhaltenden Zuzugs und unzureichendem Wohnungsneubau nicht zu rechnen.



Umsatzentwicklung und Geschäftsverlauf

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG wurde 1927, mit dem Ziel ihren Mitgliedern eine anhaltend sozialverträgliche Wohnraumversorgung zu sichern, gegründet.

Die Verwaltung, Weiterentwicklung und Modernisierung ihrer 901 Mieteinheiten, davon 128 Einheiten in Friedrichshain-Kreuzberg und 773 Einheiten in Tempelhof-Schöneberg, stellt ihr Kerngeschäft dar. In der nachfolgenden Tabelle stellen wir die Mietobjekte - aufgeschlüsselt nach Art und Größe - dar.

	Zimmer	Miet-einheiten	Anteil in %	davon öffentl. gefördert
Wohnungen	1	127	14,1	6
	1 ½	21	2,3	
	2	417	46,3	
	2 ½	99	11,0	
	2 ¾	4	0,4	4
	3	94	10,5	
	3 ½	4	0,4	
	4	7	0,8	1
	5	2	0,2	
		775		
Gewerbe		19	2,1	
Garagen		17	1,9	
Stellplätze		79	8,8	
Sonstige Objekte		11	1,2	
		901	100	

Der Berliner Wohnungsmarkt war aufgrund weiter steigender Einwohnerzahlen auch 2018 stark nachgefragt. Berlin, als wirtschaftsstarke und interessante Stadt, zieht weiter Menschen verschiedenster Altersgruppen an. Dieser Umstand, gepaart mit unzureichendem Wohnungsneubau, führte zu höheren Mieten. So stieg die durchschnittliche Angebotsmiete 2018 auf 10,34 €/m² im Monat (CBRE Wohnmarktreport 2019).

Berliner Wohnungsbaugenossenschaften, die über einen umfangreichen Wohnungsbestand in Berlin verfügen, tragen mit ihrer Mietenpolitik entscheidend zur Dämpfung der Mieten bei. Neben der Versorgung mit günstigem Wohnraum genießen Genossenschaftsmitglieder den Vorteil eines lebenslangen Wohnrechts. Nach dem Leitbild genossenschaftlichen Handelns wird die

Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG den Bestand im Interesse ihrer Mitglieder attraktiv und nachhaltig weiterentwickeln. Die Sicherung und Erhaltung der gewohnt guten Wohnqualität ist mit zunehmend steigenden Kosten für Material und Handwerksleistungen verbunden. Damit im Zusammenhang stehende Herausforderungen müssen bewältigt werden, um die Stabilität der Nettokaltmieten auch zukünftig zu gewährleisten.

2018 wurden 69 Dauernutzungsverhältnisse von Mitgliedern der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG gekündigt, 14 Kündigungen davon erfolgten aufgrund von Umzügen innerhalb der Genossenschaft. Die daraus resultierende Fluktuationsrate für Wohnraummietverhältnisse betrug 8,73 %. Die Kündigungen sowie die vor der Weitervermietung einer Wohnung erforderlichen Arbeiten zogen einen unterjährigen Wohnungsleerstand von 72 Monaten nach sich.

Die Umsatzerlöse stiegen im Jahr 2018 durch die Erhebung von Modernisierungszuschlägen nach energetischen Modernisierungen, den Neuvertragsmieten und durch Mieterhöhungen nach § 558 BGB, um 3,5 %, von 4.377,4 T€ auf 4.530,9 T€. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete für sanierte und modernisierte Wohnungen der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG betrug im letzten Jahr 6,45 €/m².

Unter Einbeziehung der Bestandsmieten ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2018 von 6,16 €/m².

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Altbauten	5,34	5,52	5,66	5,71	5,91	6,11
Sozialer Wohnungsbau	3,70	3,70	4,10	4,16	4,62	4,62
Frei finanziert	5,36	5,41	5,53	5,73	6,05	6,28
Gesamt	5,27	5,39	5,57	5,69	5,95	6,16

Die intensive Modernisierungstätigkeit der letzten Jahre, die sich in der durchschnittlichen Nettokaltmiete niederschlägt, ist eine Investition in eine gesicherte Zukunft der Genossenschaft. Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG ist damit in der Lage, ihren Mitgliedern und Mietern gut ausgestatteten, zeitgemäßen Wohnraum zu einem Preis, der weit unter dem Berliner Marktwert liegt, anzubieten.

Am 31.12.2018 stand keine Wohnung der Genossenschaft leer. Die Leerstandsquote betrug 0,0 %. Die Fluktuationsrate (Wohnungen und Gewerbebeeinheiten) lag im Geschäftsjahr 2018 bei 9,0 % (Vorjahr 6,7 %).

Die Erlösschmälerungen, die durch Bau- und Modernisierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln entstanden, beliefen sich auf 25,9 T€.



Mitgliederwesen

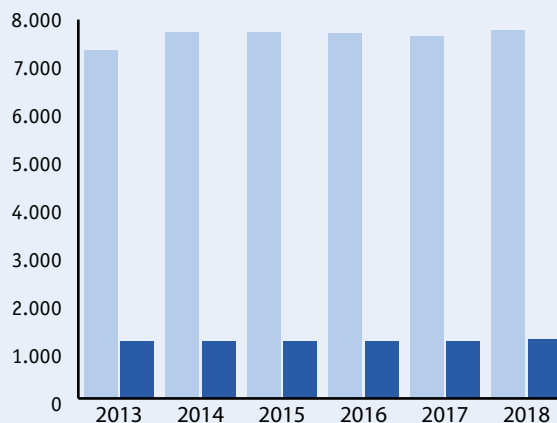
Am Bilanzstichtag zählte die Genossenschaft 1.246 aktive Mitglieder (Vorjahr 1.219), die über 7.788 Geschäftsanteile (Vorjahr 7.658) verfügen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarben 63 neue Mitglieder Anteile an der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG.

Die Altersstruktur unserer Genossenschaft ist seit Jahren relativ konstant. Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder sank 2018 geringfügig von 50 Jahre auf 49,9 Jahre, das Durchschnittsalter der in unserer Genossenschaft wohnenden Mitglieder ebenfalls von 50 auf 49,7 Jahre.

Zum Geschäftsjahresende 2018 betragen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 1.246,1 T€ (Vorjahr 1.225,3 T€).

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mitglieder	1.217	1.217	1.217	1.216	1.219	1.246
Anteile	7.347	7.741	7.744	7.726	7.658	7.788

Entwicklung Anteile Mitglieder



Gemeinschaftseinrichtungen

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG bietet ihren Mitgliedern einen Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum zur Förderung der Mitgliederaktivitäten an. Mit dem Mitgliedertreff in der Rathausstraße steht unseren Mitgliedern eine Begegnungsstätte zur Verfügung, die allen Mitgliedern die Gelegenheit gibt, aktiv am genossenschaftlichen und nachbarschaftlichen Miteinander teilzunehmen.

Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Verein Freunde alter Menschen ergänzt und unterstützt unser soziales Engagement. Mit Hilfe des Vereins Freunde alter Menschen können wir uns für Anliegen unserer älteren Mitglieder einsetzen, soziale Kontakte herstellen und das Miteinander persönlicher gestalten.

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

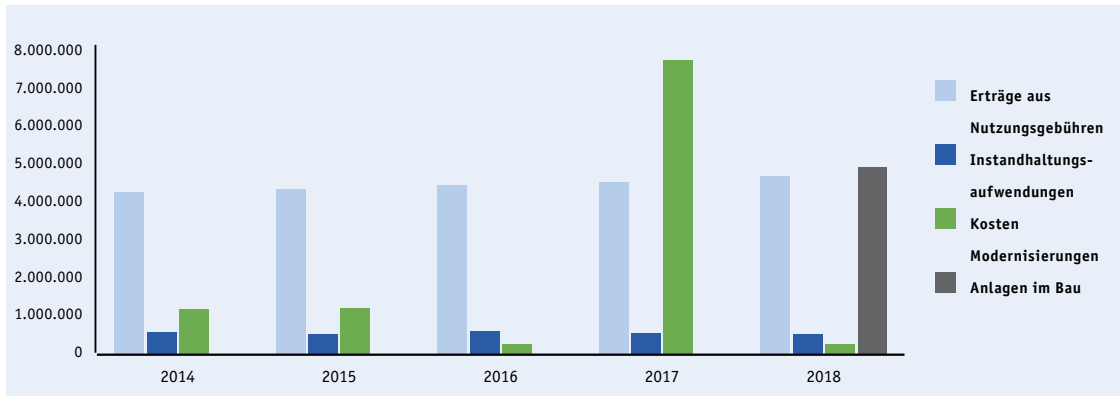
Hinter unserer Genossenschaft liegt erneut ein wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Vorstand der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG wird der Mitgliederversammlung im Rahmen des Vorschlages zur Gewinnverwendung die Empfehlung aussprechen, eine Dividende auszuschütten.

Laufende Investitionen und Modernisierung

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG investiert jedes Jahr erhebliche Mittel in die Pflege und Erhaltung ihres Bestandes. Nachhaltige Modernisierungen zum Nutzen aller Mitglieder stehen dabei im Vordergrund.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit der umfassenden energetischen Modernisierung unserer Wohnanlage am Mariendorfer Damm begonnen. Neben der Dämmung der Fassaden wurden alle 144 Wohnungen an eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung angeschlossen. Die Wärmeerzeugung erfolgt nun, statt mit Gasetagenheizungen, zentral über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit hohem Wirkungsgrad. Die Fenster der Wohnungen und Treppenhäuser wurden durch schall- und wärmeisolierende Fenster ersetzt, sowie die Elektrosteigleitungen verstärkt. Der Bereich des Neubaus Mariendorfer Damm 27 a - d, Mariendorfer Damm 35 a - d und Lerchenweg 57 konnte in großen Bereichen Ende 2018 fertiggestellt werden.

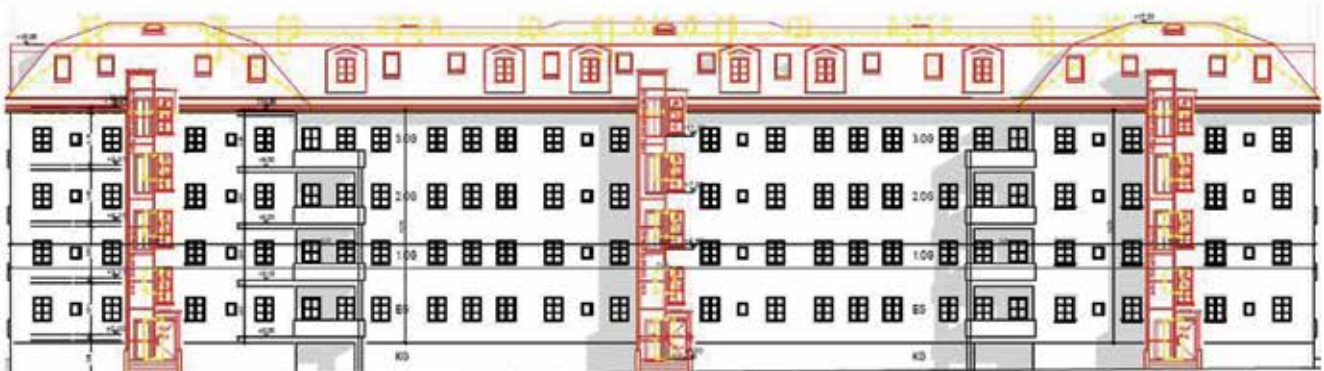
Entwicklung der Erträge aus Nutzungsgebühren, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand sowie Kosten Anlagen im Bau



Bei unseren Mitgliedern besteht ein großer Bedarf nach größeren Wohnungen, der mit dem vorhandenen Bestand nicht gedeckt werden kann. Um diesen abzumildern, werden die Dachgeschosse der Häuser des Altbaus Mariendorfer Damm 27 - 35 zu Wohnzwecken ausgebaut und an drei Häusern Aufzüge angebaut. Mit den Aufzügen werden nicht nur die neu entstehenden Dachgeschosswohnungen erschlossen.

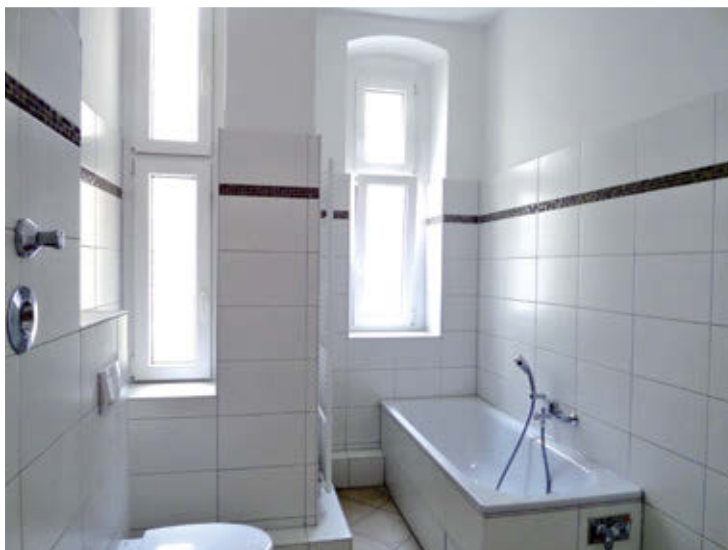
Durch den Aufzugsanbau wird die Erreichbarkeit der Wohnungen für unsere Bewohner am Mariendorfer Damm 27 – 35 erleichtert, so dass ein Verbleiben in der Wohnung auch mit zunehmenden Alter ermöglicht wird.

Mit der Fertigstellung der Maßnahmen wird im Sommer 2019 gerechnet. Die bisher angefallenen Kosten für die im Bau befindliche Wohnanlage beliefen sich zum 31.12.2018 auf 4.757,9 T€.



Zusätzlich zur großen Baumaßnahme wurden weitere Wohnungen des Bestandes der Genossenschaft umfassend modernisiert. Sie wurden im Zuge von Wohnungswechseln nach langjähriger Wohndauer dem heutigen Standard, insbesondere im Sanitärbereich, angepasst. Dafür wurden 260,4 T€ aufgewandt.

Die Ausgaben der laufenden Instandhaltung, den Kosten, die der Erhaltung des Bestandes dienen, betragen im Geschäftsjahr 2018 531,6 T€, das entspricht 11,68 €/m² Nutzfläche.



Die für 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	2018 €	2017 €
Mauertrockenlegungsarbeiten	3.266	0
Maurerarbeiten	6.562	8.338
Fliesenarbeiten	16.395	23.520
Trockenbauarbeiten	577	4.094
Metallbauarbeiten	481	2.569
Schließanlagen/Schlüssel	5.949	19.063
Dachdeckerarbeiten	5.477	4.354
Klempnerarbeiten	2.368	317
Dach-/Regenrinnenreinigung	272	0
Zimmerarbeiten	0	1.920
Tischlerarbeiten	28.049	31.644
Fenster austausch	43.760	4.959
Rollladenarbeiten	756	1.452
Glaserarbeiten	2.273	946
Malerarbeiten	86.941	93.058
Bodenbelagsarbeiten	29.572	32.862
Sanitärarbeiten	87.774	100.730
Badmodernisierung	0	15.423
Gasversorgungs- leitungsarbeiten	868	1.488
Rohrreinigung	4.666	7.560
Elektroarbeiten	32.158	52.115
Aufzugsarbeiten	10.922	6.186
Heizungsarbeiten	58.657	49.937
Gasthermen	45.124	31.702
Trocknungsarbeiten	2.058	59
Asbestarbeiten	0	3.781
Abrissarbeiten	1.683	0
Herde / Spülen	22.552	26.296
Schädlingsbekämpfung	754	1.828
Außenanlagen	19.538	6.813
Waschanlagen	0	251
Gutachter, Sachverständige	1.419	0
Sonstiges	10.680	7.797
Gesamt	531.551	541.062

Betriebskosten

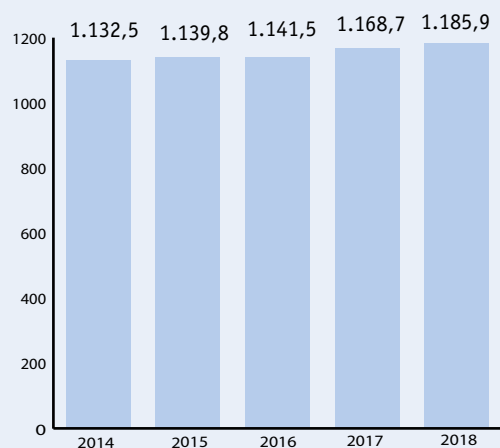
Die Betriebskosten für das Jahr 2018 konnten vergleichsweise stabil gehalten werden. Die Abrechnungen der Betriebskosten im Jahr 2018 für das vorangegangene Geschäftsjahr ergaben aufgrund einer soliden Kalkulation der Vorauszahlungen überwiegend ausgeglichene Ergebnisse. Veränderungen ergaben sich bei den umlagefähigen Heizkosten. Diese stiegen gegenüber dem Vorjahr um 46,8 T€, da sich der Anschluss der Wohnungen der Wohnanlage Wünsdorfer Straße an eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung im Jahr 2017 zum ersten Mal volljährig auswirkte und die Wohnungen der Wohnanlage Mariendorfer Damm erstmalig an eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung angeschlossen wurden.

Die kalten Betriebskosten hingegen sanken um 29,6 T€. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen der Wegfall der Wartungskosten für Gasthermen und der Emissionsmessung durch die Umstellung der Wohnanlagen Wünsdorfer Straße und Mariendorfer Damm auf die zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung.

Die insgesamt umlagefähigen Betriebskosten erhöhten sich dadurch von 1.168.650,64 € auf 1.185.851,60 €. Zur Deckung der Kosten wurden im Geschäftsjahr 2018 Vorauszahlungen von 1.244.077,55 € erhoben.

Entwicklung der Betriebskosten

2014 bis 2018 in T€



Finanzierungsmaßnahmen

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG setzte 2018 das mit dem Aufsichtsrat beschlossene Bauprogramm weiter konsequent fort. Im Geschäftsjahr 2018 wurden 5.259,3 T€ Euro in den Bestand investiert.

In der Planung 2018 war verankert, die Wohnanlage Mariendorfer Damm umfassend energetisch zu modernisieren, die Dachgeschosse des Altbaus Mariendorfer Damm auszubauen und Aufzüge an drei Häusern anzubauen. Das gesteckte Ziel, die Maßnahme Ende 2018 abschließen zu können, wurde verfehlt. Zum Geschäftsjahresende konnten lediglich die Arbeiten im Bereich des Neubaus, Mariendorfer Damm 27 a - d, Mariendorfer Damm 35 a - d und Lerchenweg 57 weitestgehend abgeschlossen werden. Die Arbeiten im Altbaubereich werden, durch den noch nicht fertiggestellten Dachgeschossausbau, voraussichtlich im Sommer 2019 beendet.

In die energetische Modernisierung der Wohnanlage und den Dachgeschossausbau, inklusive Aufzugsanbau, wurden bislang 4.757,9 T€ investiert. Zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme hat sich die Genossenschaft bereits im Jahr 2017 zwei Darlehen von insgesamt 6 Mio. gesichert. Die Darlehen wurden mit der WL Bank, 4 Mio. mit einem Zinssatz von 2,19 %, und der Deutschen Kreditbank, 2 Mio. mit einem Zinssatz von 2,34 %, vereinbart. Die Sollzinsfestschreibung für beide Darlehen erfolgte bis zur Volltilgung im Jahr 2046 bzw. 2047. Die Darlehen standen der Genossenschaft ab Februar bzw. Mai 2018 zur Verfügung.

Für ein Darlehen bei der Landesbank Baden-Württemberg wurden nach Auslaufen der Zinsbindung neue Konditionen vereinbart, wodurch die Zinsbelastung von 5,16 % auf 1,27 % sank.

Die Genossenschaft weist zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 25,5 Mio. € aus. Die Zinslasten für die mittel- und langfristigen Darlehen beliefen sich auf insgesamt 531,9 T€, was einem Anstieg um 47,1 T€ entspricht. Daraus ergaben sich Zinslasten von 15,8 % und Tilgungslasten von 34,9 % der Nettokaltmieten des Jahres 2018.

Der Abschluss langfristiger Kreditverträge mit Volltilgungsvereinbarungen führt zu einer hohen

Planungssicherheit für die Genossenschaft. Zukünftige Zinsänderungsrisiken können durch die in den letzten Jahren umgesetzte Finanzstrategie größtenteils ausgeschlossen werden. Schwerpunkt im Rahmen des Finanzmanagements des Vorstandes wird vorrangig der Finanzierungsbereich sein, um die gesetzten Unternehmensziele weiterhin nachhaltig und erfolgreich umsetzen zu können. Die Genossenschaft konnte allen Anforderungen, insbesondere der Banken, jederzeit uneingeschränkt nachkommen. Sie erfüllte ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten immer termingerecht.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Genossenschaft über ein Bausparguthaben von 78,8 T€.

Personal

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG beschäftigte per 31.12.2018 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

Unsere Mitarbeiter verfügen über die erforderlichen Qualifikationen, um ihren Aufgaben gerecht zu werden. Die Förderung und Weiterbildung unserer Mitarbeiter der Geschäftsstelle erfolgt regelmäßig durch Besuche von Fortbildungsveranstaltungen. Dafür wurden im vergangenen Geschäftsjahr 4,0 T€ aufgewandt.

Mitarbeiter der Genossenschaft

(Stand 31.12.2018)

	2018	2017
Kaufmännische Angestellte	4 ¹⁾	4 ¹⁾
Technische Angestellte	1	1
Hauswarte	10 ²⁾	10 ²⁾
Handwerker	1	1
Mitarbeiter Mitgliedertreff	3 ³⁾	3 ³⁾
Gesamt	19	19

¹⁾ davon 2 Teilzeitbeschäftigte

²⁾ davon 5 Teilzeitbeschäftigte

³⁾ Teilzeitbeschäftigte

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

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich per 31.12.2018 wie folgt dar:

			31. Dezember		Veränderung T€
	2018 T€	%	2017 T€	%	
Aktiva					
langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.313,9	93,7	27.256,9	98,6	4.057,0
andere Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	138,7	0,4	144,9	0,5	-6,2
	31.453,6	94,1	27.402,8	99,1	4.050,8
mittel- und kurzfristiger Bereich					
andere Vorräte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ford. u. sonst. Vermögensgegenstände	55,5	0,2	61,2	0,2	-5,7
liquide Mittel	1.901,3	5,7	180,1	0,7	1.721,2
andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,6	0,0	1,6	0,0	0,0
	1.958,4	5,9	242,9	0,9	1.715,5
Bilanzvolumen	33.412,0	100,0	27.645,7	100,0	5.766,3
Passiva					
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	7.233,6	21,6	6.387,4	23,1	846,2
Rückstellung Pensionen	0,0	0,0	1,2	0,0	-1,2
Fremdkapital	25.496,1	76,3	20.668,9	74,8	4.827,2
	32.729,7	97,9	27.057,5	97,9	5.672,2
mittel- u. kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	51,9	0,2	56,0	0,2	-4,1
Verbindlichkeiten	630,4	1,9	532,2	1,9	98,2
	782,3	2,1	588,2	2,1	94,1
Bilanzvolumen	33.412,0	100,0	27.645,7	100,0	5.766,3

In der Darstellung wurden die unfertigen Leistungen von 1.185,9 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 1.244,1 T€ verrechnet. Der Saldo von 58,2 T€ ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Der Anstieg des Bilanzvolumens basiert im Wesentlichen auf den in 2018 aufgewendeten Mitteln für Anlagen im Bau von 4.467,3 T€.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen beträgt 94,1 % der Bilanzsumme und ist durch Eigenkapital und der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehendem Fremdkapital gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 21,6 % (Vorjahr 23,1 %).

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldanteilen ist weitestgehend ausgeglichen. Das langfristige Vermögen der Genossenschaft ist durch Fremd- und Eigenkapital voll gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

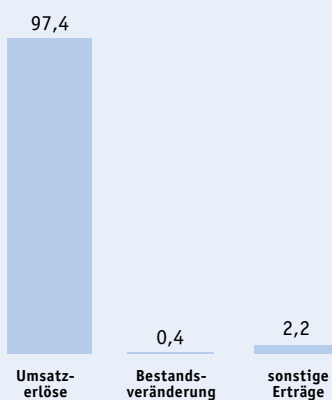
Die Genossenschaft wandte im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 50,7 % der Nettokaltmieten für Fremdkapitalzinsen und Tilgung bestehender Darlehen auf. Davon entfielen 34,9 % auf Tilgungen. Zum Stichtag 31.12.2018 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von 1.901,3 T€ (Vorjahr 180,1 T€). Die Genossenschaft hat mit zwei Kreditinstituten Kreditrahmen von insgesamt 300,0 T€ vereinbart.

Ertragslage 2018

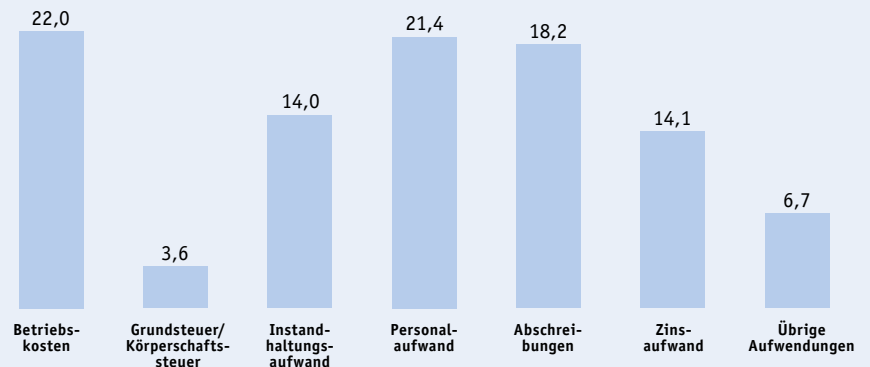
Die Ertragslage der Genossenschaft wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ermittelt. Die Ergebnisse der Erfolgsrechnung können nachfolgender Aufstellung entnommen werden.

	2018 T€	%	2017 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.530,9	97,4	4.377,4	94,4	153,5
Mietsubventionen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandsveränderungen	17,2	0,4	27,2	0,6	-10,0
sonst. Erträge	101,0	2,2	233,9	5,0	-132,9
	4.649,1	100,0	4.638,5	100,0	10,6
Betriebskosten und Grundsteuer	958,6	20,6	962,8	20,8	-4,2
Instandhaltungsaufwand	531,6	11,4	541,0	11,7	-9,4
Personalaufwand	812,8	17,5	774,2	16,7	38,6
Abschreibungen	691,5	14,9	736,8	15,9	-45,3
Zinsaufwand	538,1	11,5	491,6	10,6	46,5
übrige Aufwendungen	253,4	5,5	260,1	5,6	-6,7
	3.786,0	81,4	3.766,5	81,2	19,5
Geschäftsergebnis	863,1	18,6	872,0	18,8	-8,9
Zins- u. Beteiligungsergebnis	0,3		0,3		0,0
Jahresergebnis	863,4		872,3		-8,9

Entstehung der Unternehmensleistung in %



Verwendung der Unternehmensleistung in %



Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 863.443,31 € 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 82.141,32 € ein Bilanzgewinn von 515.584,63 €.

Risiken und Chancen der weiteren Entwicklung

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG sieht das Vermietungsrisiko ihrer Bestände als gering an. Das Angebot gut ausgestatteter Wohnungen zu einem angemessenen Preis-/Leistungsverhältnis wird sowohl von unseren Mitgliedern, als auch von Wohnungsinteressenten gut angenommen. Berlin wächst weiter, wenn auch nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren. Mit einer nachhaltigen Entspannung des Wohnungsmarktes ist trotz dessen in den nächsten Jahren nicht zu rechnen. Unabhängig davon wird die weitere Beobachtung des Berliner Wohnungsmarktes mit all seinen Aspekten im Focus des Vorstandes stehen. Der Berliner Wohnungsmarkt ist in Bewegung, eine Beruhigung ist nicht in Sicht. Initiativen zur Re-kommunalisierung von Wohnungen und Enteignung von Wohnungsunternehmen sorgen zusätzlich für Unruhe. Der Berliner Senat unterstützt diese Ideen und will mit gigantischen Mitteln ehemalige Bestände des Landes Berlin zurückkaufen. Neue Wohnungen werden damit nicht geschaffen und der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt bestehen.

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG wird in den nächsten Jahren weiter in ihren Wohnungsbestand investieren, insbesondere energetische Standards umsetzen. Damit wird nicht nur die Substanz unserer Gebäude gesichert, sondern zum Nutzen aller auch die Energieverbräuche und der CO₂-Ausstoß gesenkt. Gleichzeitig werden Aspekte einer alternden Bevölkerung zunehmend Bedeutung erlangen, veränderte Anforderungen an den Wohnungsbau stellen und gleichzeitig Wohnraumanpassungen erfordern.

Zur Überwachung wirtschaftlicher Risiken arbeitet die Genossenschaft mit einem internen Kontrollsystem. Das Risikomanagement dient einer effektiven und zuverlässigen Kontrolle aller Prozesse im Unternehmen. Es umfasst sämtliche Maßnahmen zur Erkennung, Analyse, Bewertung und Überwachung von Risiken. Es bildet eine fundierte Basis für die lang- und mittelfristige Unternehmensplanung. Gegenwärtig sind keine Risiken erkennbar, die einen negativen Einfluss auf die Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten. Insbesondere unterliegen die Liquidität und die Darlehensentwicklung einer ständigen Kontrolle.

Die Finanzpolitik der Genossenschaft hat dazu geführt, dass langfristig niedrige Zinsen für Kredite gesichert und durch höhere Tilgungsraten ergänzt werden konnten. Zinsänderungsrisiken wurden dadurch erheblich minimiert und eine schnellere Entschuldung der Genossenschaft ermöglicht.

Die Wohnungswirtschaft wird sich auch in den nächsten Jahren großen Herausforderungen stellen müssen. Neben dem demographischen Wandel wird die Digitalisierung, die Bereitstellung von Informations- und Kommunikationstechnologien, im Wohnbereich zunehmend an Bedeutung gewinnen.



Voraussichtliche Entwicklung

Für die Gremien der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG wird das Kerngeschäft der Genossenschaft, die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihrer Bestände, im Mittelpunkt der weiteren Arbeit stehen. Ziel ist es, einerseits die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft zu sichern und andererseits unseren Mitgliedern auch weiterhin attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren, sozial verantwortbaren Mieten anbieten zu können. Die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft ermöglicht die weitere Modernisierung der Bestände unter Beibehaltung moderater Mieten. So werden auch zukünftig erwirtschaftete Gewinne für umfangreiche Investitionstätigkeiten eingesetzt. Das betrifft neben den Kosten für die Modernisierung des Wohnungsbestands auch Ausgaben für die Verbesserung des Wohnumfeldes.

Mit der Neugestaltung von Aufenthaltsbereichen, der Schaffung und Erhaltung der Grün- und Spielflächen steigt die Attraktivität unserer Wohnanlagen und es wird eine angenehme Umgebung für alle Bewohner geschaffen.

Im Sommer 2018 wurde mit dem Ausbau der Dachgeschosse des Mariendorfer Damms 27 - 35 begonnen. Die Fertigstellung der sechs geplanten Wohnungen wird in diesem Jahr erfolgen. Damit steht neuer, zusätzlicher Wohnraum für die Versorgung unserer wohnungssuchenden Mitglieder zur Verfügung.

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG wird sich weiter intensiv für die Umsetzung des ihr obliegenden genossenschaftlichen Förderauftrags im Interesse aller Mitglieder einsetzen.

Hinsichtlich der Mietenentwicklung ist für das laufende Jahr ein geringer Anstieg der Nettokaltmieten geplant. Dieser basiert auf Mietanpassungen durch Neuvermietungen, nach Modernisierungsmaßnahmen und durch Anpassungen an den Berliner Mietspiegel und wird etwa 2,5 % betragen.

Die Leerstandsquote für das Jahr 2019 wird mit 0,5 % kalkuliert und die Fluktuationsrate auf 7 % geschätzt.

Die Kosten für Instandhaltung werden mit 13,20 €/m² Nutzfläche veranschlagt (Vorjahr - Ist: 10,65 €/m² Nutzfläche).

Auf Basis der vorliegenden Wirtschaftsplanung ist für das Jahr 2019 von einem positiven Jahresergebnis von rund 620 T€ auszugehen.

Berlin, 24. April 2019

Michels

Jahn

Schmargendorf

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG hat sich im Berichtsjahr 2018 sehr eingehend mit dem Geschäftsverlauf und der Bautätigkeit der Genossenschaft befasst. Er hat die ihm aus Gesetz und Satzung übertragenen Pflichten, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen, ihn zu beraten und zu fördern, in 10 Sitzungen wahrgenommen.

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit ließ er sich regelmäßig und umfassend vom Vorstand über den Zustand und die Entwicklung der Genossenschaft informieren. Er überzeugte sich fortwährend von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand. Gemeinsam mit dem Vorstand wurden strategische Ziele beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst.

Der Vorstand setzte den Aufsichtsrat zeitnah über relevante Geschäftsvorfälle in Kenntnis. Wesentliche Sachverhalte wurden gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundsätzlicher Bedeutung sind, eingebunden. Die weiteren Unternehmensziele wurden gemeinsam von beiden Gremien besprochen und festgelegt. Zur Beurteilung der Geschäftslage wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates quartalsweise vom Vorstand mündlich und schriftlich über wesentliche Angelegenheiten, die Wirtschaftsplanung, die Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage und die Vermietungssituation der Genossenschaft unterrichtet.

Der Aufsichtsrat traf sich im Anschluss an die ordentliche Mitgliederversammlung am 12.06.2018 zu einer konstituierenden Sitzung und zu vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand. In sechs weiteren Ausschusssitzungen informierte er sich über die Wirtschafts- und Finanzplanung der nächsten Jahre, über laufende Bauvorhaben sowie Festlegungen zur Sicherung der Verkehrssicherungspflichten. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vereinbarten Finanz- und Bauplanungen wurden in einer gemeinsamen Sitzung von den Gremien einstimmig beschlossen.

In der jährlichen Klausurtagung erhielt der Aufsichtsrat ausgiebige Informationen über die gesetzlichen Pflichten und Aufgaben des Auf-

sichtsrates als Innenorgan der Genossenschaft, den Auswirkungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes auf die Genossenschaft und zu aktuellen Mietrechtssprechungen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2017 nach § 53 GenG fand in der Zeit vom 9. bis zum 20. Juli 2018 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in den Geschäftsräumen der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG statt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 2018 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 2018 Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2018 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 2018 erbrachten Leistungen aus.

Berlin, 15. Mai 2019

Der Aufsichtsrat

Dr. Gunnar Hille
Vorsitzender



Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		12.015,83	4.188,65
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	26.366.201,56		26.742.598,40
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	112.970,34		137.355,61
3. Technische Anlagen und Maschinen	7.562,34		9.782,99
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.216,77		72.268,43
5. Anlagen im Bau	4.757.924,99		290.657,71
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	31.301.876,00	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	1.040,00	1.040,00	1.040,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		31.314.931,83	27.257.891,79
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.185.851,60		1.168.650,64
2. Andere Vorräte	0,00	1.185.851,60	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	18.073,93		18.594,45
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		588,13
3. Sonstige Vermögensgegenstände	37.407,58	55.481,51	42.032,31
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.822.438,31		111.687,25
2. Bausparguthaben	78.833,12	1.901.271,43	68.370,34
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	138.711,23		144.930,95
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.638,65	140.349,88	1.638,65
BILANZSUMME		34.597.886,25	28.814.384,51

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	24.800,00		37.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.246.080,00		1.225.280,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.270.880,00	9.600,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 100.000,00 € (Vorjahr 100.000,00 €)	3.300.000,00	3.300.000,00	3.200.000,00
2. andere Ergebnisrücklagen Einstellung aus Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 330.000,00 € (Vorjahr 330.000,00 €) Einstellung weiterer 400.000,00 € gemäß Beschluss Mitgliederversammlung (Vorjahr 330.000,00 €)	2.210.000,00	2.210.000,00	1.480.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	82.141,32		78.229,89
2. Jahresüberschuss	863.443,31		872.281,83
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-100.000,00		-100.000,00
4. Einstellung andere Ergebnisrücklagen	-330.000,00	515.584,63	-330.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAM		7.296.464,63	6.472.991,72
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00		1.157,98
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	51.925,00	51.925,00	56.050,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.496.061,61		20.668.873,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.244.077,55		1.187.675,56
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.636,80		38.247,53
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	385.220,50		315.890,16
6. Sonstige Verbindlichkeiten	89.500,16	27.249.496,62	73.497,85
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
BILANZSUMME		34.597.886,25	28.814.384,51

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.530.898,59	4.377.423,44
2. Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen		17.200,96	27.167,83
3. Sonstige betriebliche Erträge		101.017,05	233.893,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.373.025,61	1.392.113,68
Rohergebnis		3.276.090,99	3.246.371,13
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	673.436,57		642.121,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Pensionen: 0,00 €; Vorjahr 150,00 €)	139.395,86	812.832,43	132.083,35
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		691.479,19	736.773,64
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		231.764,41	232.990,99
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		26,00	26,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		273,32	321,93
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		538.082,21	491.567,20
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		17.302,00	17.413,63
12. Ergebnis nach Steuern		984.930,07	993.768,59
13. Sonstige Steuern		121.486,76	121.486,76
14. Jahresüberschuss		863.443,31	872.281,83
15. Gewinn-/Verlustvortrag		82.141,32	78.229,89
16. Einstellung ges. Rücklage		-100.000,00	-100.000,00
17. Einstellung andere Ergebnisrücklagen		-330.000,00	-330.000,00
18. Bilanzgewinn/-verlust		515.584,63	520.511,72

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 31.12.2018 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 bzw. linear mit 2 % über einen Zeitraum von 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 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung als Aufwand verbucht. Wirtschaftsgüter deren Wert 800,00 € übersteigt werden über die Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes linear abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Geldbeschaffungskosten in Höhe von 6.219,72 € 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 1.185.851,60 € (Vorjahr 1.168.650,64 €) ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen anteiliger Reinigungskosten gegenüber Firmen von 4,0 T€ sowie gegenüber Versorgern von 20,5 T€.

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

Rückstellungen für Pensionen wurden nicht mehr gebildet, da der letzte Unterstützungsberechtigte verstorben ist. Die verbliebene Pensionsrückstellung von 1.157,98 € wurde aufgelöst.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verwaltungsaufwand, Prüfungs- und Steuerberatungskosten in Höhe von 30,5 T€, für Beiträge zur Berufsgenossenschaft und für die ordentliche Mitgliederversammlung je 5,0 T€ sowie Rückstellungen für Wärmedienstleistungen von 11,4 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€.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen zum Bilanzstichtag 2.941,31 €.

Für das Geschäftsjahr 2018 wurde ein Bilanzgewinn von 515.584,63 € ermittelt. Er ergibt sich aus dem gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 12.06.2018 auf neue Rechnung vorgetragenen Bilanzgewinn des Jahres 2017 von 82.141,32 €, dem Jahresüberschuss 2018 von 863.443,31 € 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: 8,2 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen, 11,7 T€ aus Versicherungsentschädigungen, 33,8 T€ Entschädigungen sonstiger Leistungen sowie 37,8 T€ aus übrigen betrieblichen Erträgen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden uneinbringliche Mietforderungen von 0,1 T€ abgeschrieben.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen GJ	Zuschreibungen GJ	AK/HK 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	89.413,64	10.821,62	0,00	0,00	0,00	100.235,26
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	36.214.265,05	260.435,61	0,00	0,00	0,00	36.474.700,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	609.306,01	0,00	0,00	0,00	0,00	609.306,01
Technische Anlagen und Maschinen	44.106,68	0,00	0,00	0,00	0,00	44.106,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	445.798,91	9.994,72	47.335,71	0,00	0,00	408.457,92
Anlagen im Bau	290.657,71	4.467.267,28	0,00	0,00	0,00	4.757.924,99
Andere Finanzanlagen	1.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	37.694.588,00	4.748.519,23	47.335,71	0,00	0,00	42.395.771,52

Fristigkeit der Verbindlichkeiten Stand 31.12.2018 in Euro

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Art der Sicherung	
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.496.061,61 <i>20.668.873,71</i>	1.319.475,33 <i>1.111.328,55</i>	5.365.795,03 <i>4.695.761,32</i>	18.810.791,25 <i>14.861.783,84</i>	25.496.061,61 <i>20.668.873,71</i>	GPR GPR
erhaltene Anzahlungen	1.244.077,55 <i>1.187.675,56</i>	1.244.077,55 <i>1.187.675,56</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.636,80 <i>38.247,53</i>	34.636,80 <i>38.247,53</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	385.220,50 <i>315.890,16</i>	385.220,50 <i>315.890,16</i>				
sonstige Verbindlichkeiten	89.500,16 <i>73.497,85</i>	89.500,16 <i>73.497,85</i>				
Gesamtbetrag	27.249.496,62 <i>22.284.184,81</i>	3.072.910,34 <i>2.726.639,65</i>	5.365.795,03 <i>4.695.761,32</i>	18.810.791,25 <i>14.861.783,84</i>	25.496.061,61 <i>20.668.873,71</i>	

GPR = Grundpfandrecht; Vorjahreszahlen kursiv gedruckt

kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	AfA GJ	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 01.01.2018
		Abgängen	Umbuchungen +/-			
€	€	€	€	€	€	€
85.224,99	2.994,44	0,00	0,00	88.219,43	12.015,83	4.188,65
9.471.666,65	636.832,45	0,00	0,00	10.108.499,10	26.366.201,56	26.742.598,40
471.950,40	24.385,27	0,00	0,00	496.335,67	112.970,34	137.355,61
34.323,69	2.220,65	0,00	0,00	36.544,34	7.562,34	9.782,99
326.194,77	25.046,38	47.335,71	0,00	351.241,15	57.216,77	72.268,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.924,99	290.657,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	1.040,00
10.389.360,50	691.479,19	47.335,71	0,00	11.080.839,69	31.314.931,83	27.257.891,79

D. Sonstige Angaben

1. Beschäftigte

Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr 2018 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
Gesamt	9	10

2. Mitgliederbewegung

Ende 2017	1.219
Zugang 2018	63
Abgang 2018	36
Ende 2018	1.246

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Geschäftsjahr 2018 um 20.800,00 € auf 1.246.080,00 €.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen der Mitglieder ergab zum Ende des Geschäftsjahres 199.360,00 € (Vorjahr 195.040,00 €).

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

4. Gewinnverwendungsvorschlag

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 863.443,31 € erzielt. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages des Jahres 2017 in Höhe von 82.141,32 € ergibt sich ein Bilanzgewinn für das Jahr 2018 von 945.584,63 €.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 863.443,31 € eine Vorabzuweisung in die gesetzliche Rücklage von 100.000,00 € und in andere Ergebnismrücklagen von 330.000,00 € vorzunehmen. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des Vortrags auf neue Rechnung ein Bilanzgewinn von 515.584,63 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2018 von 515.584,63 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf dividendenberechtigte Pflichtanteile insgesamt	28.953,60 €
sowie	
einer Dividende von 3,5% auf dividendenberechtigte freiwillige Anteile	9.021,60 €
insgesamt	37.975,20 €

am 25.06.2019, weitere 400.000,00 € in andere Ergebnismrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 77.609,43 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Detailaufstellung Verwendung Jahresüberschuss / Bilanzgewinn

Jahresüberschuss 2018	863.443,31 €
auf neue Rechnung vortragener Bilanzgewinn 2017	+82.141,32 €
Zwischensumme	945.584,63 €
Vorwegzuweisung der gesetzlichen Rücklage lt. Satzung	-100.000,00 €
Vorwegzuweisung in andere Ergebnismrücklagen	-330.000,00 €
Bilanzgewinn	515.584,63 €
Dividendenausschüttung	-37.975,20 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	-400.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	77.609,43 €

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)
Ralph Kotsch (stellv. Vorsitzender)
Thomas Harder
Dr. Sabrina Hausdörfer
Marcus Heinrich
Jessica Wiehe

12105 Berlin (Mariendorf), 24. April 2019

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			
	F	Kurfürstenstr. 31			
5	F	Schützenstr. 29 – 31	12109	Mariendorf	144 WE, 3 GA, 1 ST, 2 SO
	A	Mariendorfer Damm 27 – 35			
	F	Mariendorfer Damm 27 a – 35 d Lerchenweg 57			
6	A	Wünsdorfer Str. 115 – 121	12307	Lichtenrade	69 WE, 2 GE, 1 SE, 22 ST
	F	Wünsdorfer Str. 123			
7	F	Simpsonweg 12 – 14	12305	Lichtenrade	30 WE, 2 SO, 7 ST
8	F	Rathausstr. 57 a/b	12105	Mariendorf	16 WE, 2 GA, 13 ST
9	F	Dudenstr. 12 – 20 Methfesselstr. 45/49	10965	Kreuzberg	94 WE, 6 GE, 2 SO, 12 GA, 14 ST
10	S	Kirchhainer Damm 2	12309	Lichtenrade	4 WE, 2 GE, 1 ST, 1 SO
11	S	Kirchhainer Damm 12	12309	Lichtenrade	7 WE, 4 ST
12	F	Landsberger Str. 9 – 9 c Küstriner Str. 5 – 5 c	12305	Lichtenrade	8 HA, 4 ST
Mieteinheiten					901

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

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



