GESCHÄFTSBERICHT

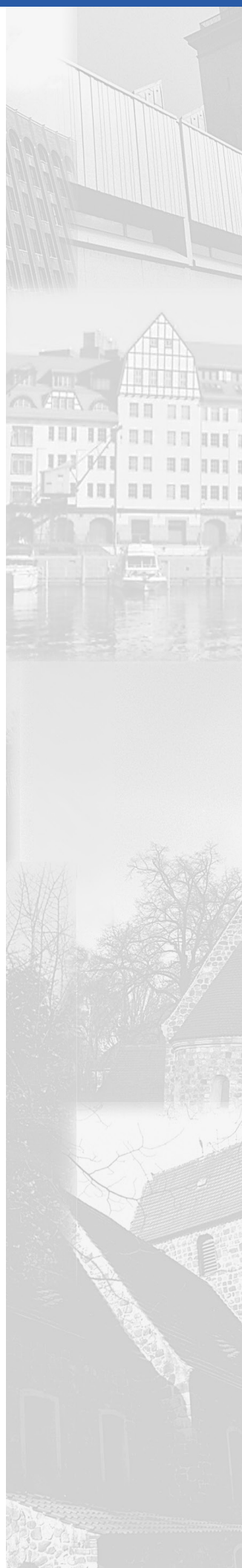
2019

mariendorf-
lichtenrader
baugenossenschaft

GESCHÄFTSBERICHT

2019

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:

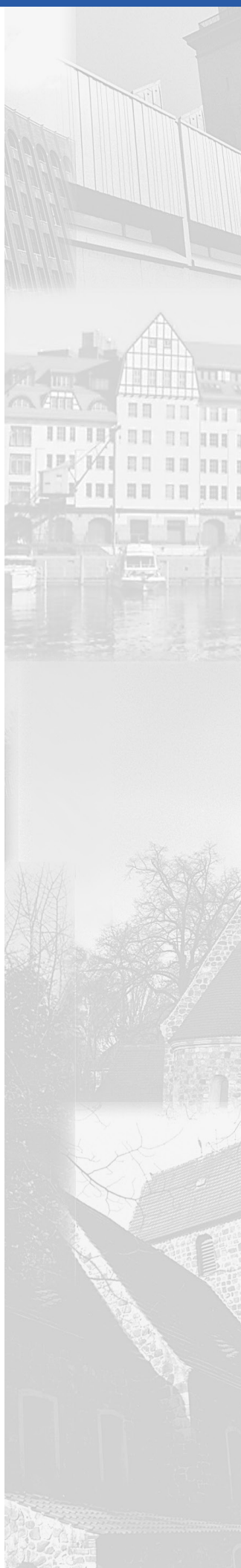
Thomas Harder
Dr. Sabrina Hausdörfer
Marcus Heinrich

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 ist 2019 das zehnte Jahr infolge gewachsen, allerdings schwächte sich die konjunkturelle Dynamik erheblich ab. Das Bruttoinlandsprodukt, die gesamtwirtschaftliche Leistung Deutschlands, stieg preisbereinigt um 0,6 %. Das war deutlich weniger als in den letzten Jahren, in denen das Bruttoinlandsprodukt jeweils um etwa 2 % stieg.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigte sich robust. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg nochmals stark, um ca. 400.000 Personen, auf 45,3 Millionen Erwerbstätige an. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2019 bei 4,9 %. Konjunkturforscher gehen davon aus, dass die Beschäftigtenzahlen im Jahr 2020 bei 45,3 Millionen stagnieren werden; das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hingegen von einem stabilen Wachstum des Arbeitsmarktes. Neben der Zunahme der Erwerbstätigen stieg 2019 auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Der Preisauftrieb in Deutschland verlangsamte sich. Die Inflationsrate lag laut statistischem Bundesamt im Jahresschnitt bei 1,4 % und damit auf dem niedrigsten Stand seit drei Jahren. Vor allem sinkende Preise für Heizöl und Kraftstoffe bremsten den Anstieg der Verbraucherpreise. Nahrungsmittel verteuerten sich insgesamt nur moderat, lediglich Fleisch kostete deutlich mehr. Energie verteuerte sich insgesamt um 1,4 %, ein Jahr zuvor hatten die Preise noch um 4,6 % angezogen.

Das Ziel der EZB, eine Inflationsrate von 2 % zu erzielen, wurde auch 2019 nicht erreicht. Der momentan geltende Leitzins von 0 % führt nicht nur zu Verlusten für Sparer, sondern wirkt sich unter anderem auch negativ auf Renten- und Pensionskassen aus.

Ökonomen erwarteten ursprünglich für 2020 nur eine moderate Zunahme der Inflation in Deutschland. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die fünf Wirtschaftsweisen, rechneten mit 1,6 % Teuerung im Gesamtjahr. Die im März 2020 von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) ausgerufene Pandemie durch den Corona-Virus, entwickelt sich zunehmend zu einer großen Gefahr für die gesamte Weltwirtschaft. Wirtschaftliche Folgen der Corona-Virus-Pandemie sind in allen Branchen deutlich spürbar. Die damit verbundenen finanziellen Schäden für die deutsche Wirtschaft können noch nicht beziffert werden.

Erschwerend kommen der generell schwächelnde Welthandel, Handelsstreite, der Brexit, Herausforderungen der Autobranche und erwartete Rückgänge im Maschinen- und Stahlbau hinzu, so dass die Prognose der Bundesregierung für das Jahr 2020, einer Zunahme des Wirtschaftswachstums von gut 1 %, unter diesen Aspekten mehr als fraglich ist.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geht indes weiter von einer boomenden Wohnungsnachfrage, besonders in den Großstädten, aus. Die regionale Entwicklung der Wohnungsmärkte ist weiterhin sehr unterschiedlich. So profitieren Großstädte nach wie vor von steigenden Einwohnerzahlen, ländliche Gebiete hingegen verlieren Einwohner. Die daraus resultierenden Folgen sind einerseits Wohnungsmangel und andererseits Wohnungsüberhänge. Bisherige Lösungsvorschläge der Politik und radikale Scheinlösungen von Bürgerinitiativen waren und sind nicht geeignet, eine Entschärfung der Situation herbeizuführen.

Das wirtschaftliche Wachstum Berlins lag das sechste Mal infolge über dem Bundesdurchschnitt und war mit einem deutlichen Jobzuwachs verbunden. Erneut bildeten die Dienstleistungsbereiche die wesentliche Basis für die Zunahme von Arbeitsplätzen. Die Industrie- und Handelskammer (IHK) geht jedoch nach einer Konjunkturumfrage davon aus, dass wirtschaftspolitische Entscheidungen des rot-rot-grünen Senats ein großes Risiko für die weitere unternehmerische Entwicklung in Berlin sind. Die Corona-Virus-Pandemie wird die Berliner Wirtschaft vor weitere, zusätzliche Probleme stellen. Es werden verstärkt Maßnahmen erforderlich werden, um die Wirtschaft zu unterstützen und Arbeitsplätze zu erhalten.

Das Bau- und Immobiliengewerbe rechnet wegen der Einführung des Mietendeckels mit Millionenver-

lusten, verbunden mit einer Stagnation bzw. eines Abbaus vorhandener Arbeitsplätze, besonders in Handwerksbetrieben.
Das Hauptproblem des Berliner Wohnungsmarktes, einer stetig steigenden Nachfrage versus fehlendem Wohnraum, bestand 2019 fort. Mit einer Entlastung des Wohnungsmarktes ist auch im Jahr 2020 nicht zu rechnen, da Bauanträge und Baufertigstellungen nicht ausreichend sind. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass durch das am 23.02.2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, auch Mietendeckel genannt, noch weniger gebaut werden wird.
Staatlich gedeckelte Mieten werden nicht zu einem ausgeglichenen Angebots-Nachfrage-Verhältnis auf dem Immobilienmarkt führen.

Umsatzentwicklung und Geschäftsverlauf

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG bewirtschaftet 901 Mieteinheiten, davon
128 Einheiten in Friedrichshain-Kreuzberg und
773 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
Wohnungen	1	127	14,1	
	1 ½	21	2,3	
	2	416	46,1	6
	2 ½	99	11,0	
	2 ²/₂	4	0,5	
	3	95	10,5	4
	3 ½	4	0,5	
	4	7	0,8	1
	5	2	0,2	
		775		
Gewerbe		17	1,9	
Garagen		17	1,9	
Stellplätze		79	8,8	
Sonstige Objekte		13	1,4	
		901	**100**	

Die Einwohnerzahl Berlins ist 2019 kaum gewachsen. Zahlreiche Berliner Einwohner zog es nach Brandenburg, so dass 2019 der geringste Bevölkerungszuwachs seit 2011 zu verzeichnen war. Trotz dessen konnte die Nachfrage nach Wohnraum nicht gedeckt werden.
Hauptursache dafür ist nach wie vor ein unzureichender Wohnungsneubau. Seit Jahren nimmt besonders die Anzahl von Sozialwohnungen ab und der Bau bezahlbaren Wohnraums kommt nur schleppend voran. 2019 sollte in Berlin der Bau von 4.000 geförderten Wohnungen genehmigt werden, tatsächlich wurde nur für 1.778 Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt.
Die Angebotsmieten in Berlin sind seit über einem Jahr nicht mehr angestiegen, die mittlere Angebotsmiete sank um 0,7 %. Berlin ist noch immer die günstigste Metropole Deutschlands.
Freiwerdende Wohnungen, insbesondere in Genossenschaften, werden nur noch äußerst selten über kommerzielle Immobilienportale angeboten. Die Weitervermietung dieser Wohnungen erfolgt meist über eigene Webseiten der Wohnungsunternehmen oder eine Direktvergabe zu angemessenen Mietpreisen. Vor diesem Hintergrund sind die vom Senat zur Begründung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG), Mietendeckel genannt, herangezogenen Analysen zu durchschnittlichen Angebotsmieten ausschließlich kommerzieller Immobilienportale nicht geeignet.
Mit dem im Februar 2020 in Kraft getretenen Mietendeckel wird keine neue Wohnung geschaffen, aber faire Vermieter, wie Genossenschaften, bestraft. Es ist davon auszugehen, dass das Gesetz erhebliche negative Auswirkungen auf die Liquidität, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit in Wohnungsunternehmen haben wird.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 47 Dauernutzungsverhältnisse in der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG gekündigt, 11 Kündigungen davon erfolgten aufgrund von Umzügen innerhalb der Genossenschaft. Die daraus resultierende Fluktuationsrate für Wohnraummietverhältnisse betrug 5,95 %. Die Kündigungen sowie die vor der Weitervermietung einer Wohnung erforderlichen Arbeiten zogen einen unterjährigen Wohnungsleerstand von 52,5 Monaten nach sich.

Die Umsatzerlöse stiegen im Jahr 2019 durch die Erhebung von Modernisierungszuschlägen nach energetischen Modernisierungen, den Neuvertragsmieten und marginal durch Mieterhöhungen nach § 558 BGB, um 2,6 %, von 4,5 Mio.€ auf 4,6 Mio.€.
Die durchschnittliche Neuvertragsmiete für sanierte und modernisierte Wohnungen der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG betrug im letzten

Jahr 6,52 €/m². Damit sind die Neuvertragsmieten im Vergleich zum Vorjahr im Mittel um 0,07 €/m² bzw. um 1 % gestiegen.

Unter Einbeziehung der Bestandsmieten ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2019 von 6,35 €/m².

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Altbauten	5,52	5,66	5,71	5,91	6,11	6,22
Sozialer Wohnungsbau	3,70	4,10	4,16	4,62	4,62	4,62
Frei finanziert	5,41	5,53	5,73	6,05	6,28	6,56
Gesamt	5,39	5,57	5,69	5,95	6,16	6,35

In den letzten Jahren wurden rund 90 % unseres Wohnungsbestandes zum Vorteil unserer Mitglieder energetisch modernisiert und zeitgemäß ausgestattet. Investitionen in unseren Bestand werden über eine jahrzehntelange Laufzeit kreditfinanziert. Mit Einführung des Mietendeckels in Berlin und damit verbundenen Einnahmeverlusten, muss nicht nur die gesamte Investitionsplanung überarbeitet, sondern auch geprüft werden, was die Genossenschaft unter Berücksichtigung ihrer bestehenden finanziellen Verpflichtungen noch leisten kann. Im ersten Schritt wird die ursprünglich für 2020/2021 geplante Modernisierung der Wohnanlage Rathausstraße 5 – 7/Ullsteinstraße 181 auf unbestimmte Zeit verschoben. Weitere Investitionen in den Wohnungsbestand werden unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und des Gleichbehandlungsgrundsatzes unserer Mitglieder geprüft und nur, sofern es unter diesen Gesichtspunkten möglich ist, umgesetzt.

Am 31.12.2019 standen zwei Wohnungen der Genossenschaft im Zuge von Wohnungswechseln bzw. modernisierungsbedingt leer. Die Leerstandquote betrug 0,25 %.
Die Fluktuationsrate (Wohnungen und Gewerbeeinheiten) lag im Geschäftsjahr 2019 bei 6,8 % (Vorjahr 9,0 %).

Die im Rahmen von Wohnungswechseln erforderlichen Bau- und Modernisierungsarbeiten zogen Erlösschmälerungen von 20,6 T€ nach sich.

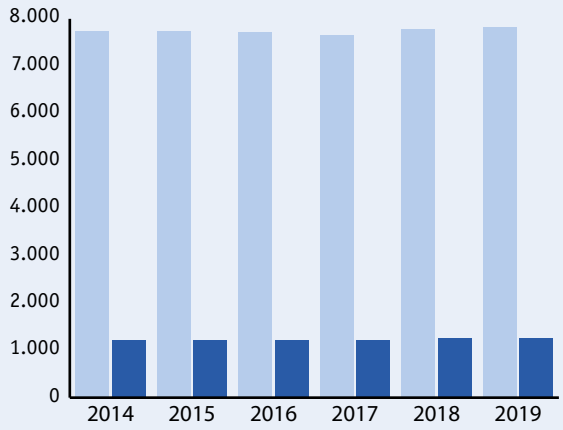
Mitgliederwesen

Am Bilanzstichtag gehörten der Genossenschaft 1.252 aktive Mitglieder (Vorjahr 1.246) an. Sie verfügen über 7.830 Geschäftsanteile (Vorjahr 7.788). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarben 50 neue Mitglieder Anteile an der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG.
Die Altersstruktur unserer Genossenschaft ist seit Jahren relativ konstant. Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder sank 2019 erneut geringfügig von 49,9 Jahre auf 49,8 Jahre. Das Durchschnittsalter der in unserer Genossenschaft wohnenden Mitglieder verringerte sich von 49,7 auf 45,5 Jahre.

Zum Geschäftsjahresende 2019 betrugen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 1,25 Mio.€ (Vorjahr 1,24 Mio.€).

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mitglieder	1.217	1.217	1.216	1.219	1.246	1.252
Anteile	7.741	7.744	7.726	7.658	7.788	7.830

Entwicklung Anteile Mitglieder



Gemeinschaftseinrichtungen

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG bietet ihren Mitgliedern neben dem Mitgliedertreff in der Rathausstraße 92 zwei komplett ausgestattete Gästewohnungen zur Nutzung an.
Die Angebote für alle Altersgruppen in unserem Mitgliedertreff werden genutzt, um sich am genossenschaftlichen Leben zu beteiligen und ein nachbarschaftliches Miteinander zu gestalten. Unsere älteren Mitglieder beraten wir zusätzlich mit Hilfe des Vereins Freunde alter Menschen (FAM). Mit Hilfe des FAM können Anliegen unserer Mitglieder unterstützt und soziale Kontakte gefördert werden.

Laufende Investitionen und Modernisierung

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG hat im Jahr 2019 erneut erhebliche Mittel in die Pflege und Erhaltung ihres Bestandes investiert. So wurde die im Jahr 2017 angekündigte Modernisierung der Wohnanlage Mariendorfer Damm, die maßgebliche Schritte zur Energieeinsparung vorsah, in 2018 und 2019 umgesetzt. Die Heizungs- und Warmwasserversorgung aller Wohnungen der Wohnanlage Mariendorfer Damm erfolgt nun, statt mit Gasetagenheizungen, über eine zentrale Heizstation mittels eines Blockheizkraftwerkes.
Die Fenster verfügen über Wärme- und Schallschutz, die Fassaden und Kellerdecken wurden entsprechend der Energieeinsparverordnung gedämmt. Zusätzlich wurden die Häuser Mariendorfer Damm 27, 31 und 35 mit Aufzügen ausgestattet.
Der im Frühjahr 2019 begonnene Ausbau der Dachgeschosse Mariendorfer Damm 27, 31 und 35 und die damit verbundene Fertigstellung von sechs neuen Wohnungen verzögerte sich um einige Monate. Die neuen Wohnungen standen unseren Mitgliedern ab dem ersten Quartal 2020 zur Nutzung zur Verfügung.
Die Kosten für die energetische Modernisierung der Wohnanlage (ohne Dachgeschossausbau) betrugen 5,35 Mio.€ bzw. rund 704 €/m². Für den Dachgeschossausbau, inklusive Dacherneuerung, wurden bis zum Geschäftsjahresende 1,6 Mio.€ aufgewandt.

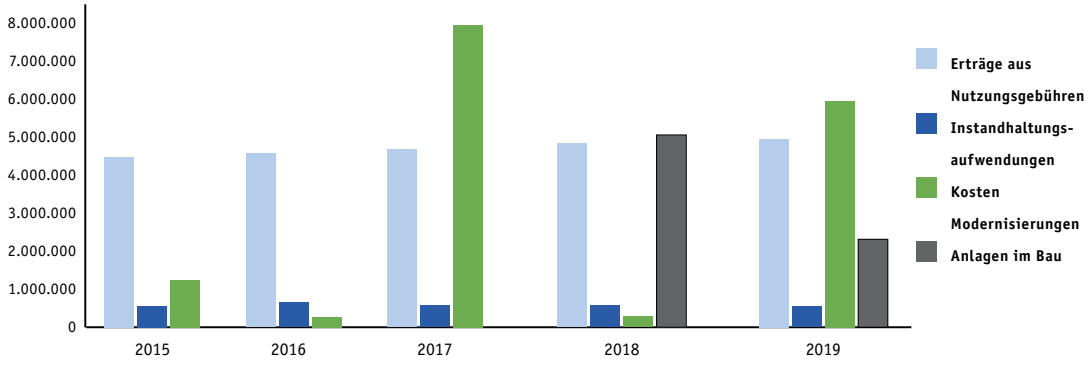
Badezimmer vor und nach der Modernisierung

Zusätzlich wurden weitere vier Wohnungen im Bestand der Genossenschaft umfassend modernisiert. Sie wurden im Zuge von Wohnungswechseln nach jahrzehntelanger Wohndauer dem heutigen Standard, insbesondere im Sanitärbereich, angepasst. Dafür wurden 162,0 T€ aufgewandt. Der Finanzbedarf für Wohnungen, die nach langjähriger Wohndauer auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden sollen, beträgt erfahrungsgemäß 30,0 bis 60,0 T€. Diese Investitionen müssen über Mieteinnahmen refinanziert werden. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin muss die bisherige Verfahrensweise auf den Prüfstand gestellt werden, da derartige Investitionen mit gedeckelten Mieten finanziell nicht mehr vertretbar sind und zu Lasten unserer Bestandsmieter gehen würden.

Weitere 69,0 T€ wurden zur Erneuerung der zentralen Heizstation in der Kurfürsten-/Schützen-/Reulestraße aufgewandt. Die daran angeschlossenen 132 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten werden seit Herbst 2019 mittels moderner Gas-Brennwertthermen mit Wärme versorgt.

Die Ausgaben der laufenden Instandhaltung, den Kosten, die der Erhaltung des Bestandes dienen, beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf 508,7 T€, das entspricht 11,16 €/m² Nutzfläche.

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



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	2019 €	2018 €
Mauertrockenlegungsarbeiten	0	3.266
Maurerarbeiten	3.728	6.562
Fliesenarbeiten	19.226	16.395
Trockenbauarbeiten	2.354	577
Metallbauarbeiten	56	481
Schließanlagen/Schlüssel	12.460	5.949
Dachdeckerarbeiten	11.080	5.477
Klempnerarbeiten	1.251	2.368
Dach-/Regenrinnenreinigung	0	272
Tischlerarbeiten	25.840	28.049
Fensteraustausch	33.434	43.760
Rollladenarbeiten	2.041	756
Küchenreparaturen	578	0
Glaserarbeiten	2.120	2.273
Malerarbeiten	78.580	86.941
Bodenbelagsarbeiten	28.229	29.572
Sanitärarbeiten	90.564	87.774
Gasversorgungsleitungsarbeiten	668	868
Rohrreinigung	3.351	4.666
Elektroarbeiten	34.634	32.158
Aufzugsarbeiten	7.932	10.922
Heizungsarbeiten	36.649	58.657
Gasthermen	37.485	45.124
Trocknungsarbeiten	17.724	2.058
Asbestarbeiten	3.127	0
Abrissarbeiten	3.183	1.683
Herde / Spülen	15.242	22.552
Schädlingsbekämpfung	8.072	754
Außenanlagen	13.761	19.538
Gutachter, Sachverständige	1.099	1.419
Sonstiges	14.249	10.680
Gesamt	**508.717**	**531.551**

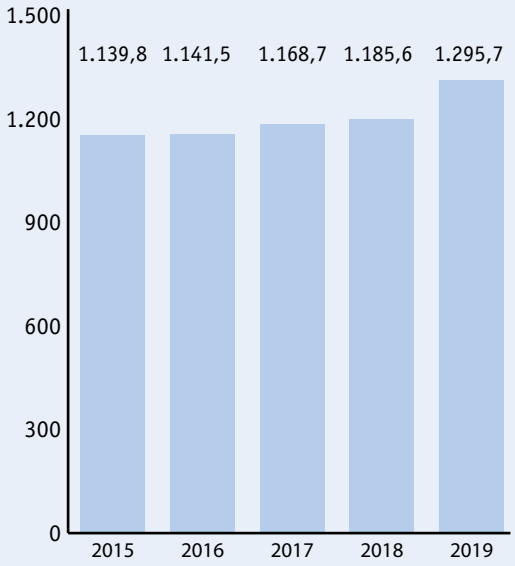
Betriebskosten

Im Geschäftsjahr 2019 stiegen die Betriebs- und Heizkosten um 91,3 T€. Der Anstieg ist größtenteils den höheren Heizungs- und Warmwasserkosten durch den Neuanschluss von 144 Wohnungen am Mariendorfer Damm an eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung geschuldet. Die daraus resultierende Kostensteigerung betrug 52,8 T€.
Weitere Kostensteigerungen waren für die Positionen Müllbeseitigung, den Betrieb von Aufzugsanlagen durch die Errichtung von 3 neuen Aufzügen am Mariendorfer Damm und Sach- und Haftpflichtversicherungen zu verzeichnen.
Den Abrechnungen der Betriebskosten liegen regelmäßig solide Kalkulationen der Vorauszahlungen zugrunde, so dass auch im Geschäftsjahr 2019 für das Abrechnungsjahr 2018 überwiegend ausgeglichene Abrechnungsergebnisse ermittelt wurden.

Die insgesamt umlagefähigen Betriebskosten erhöhten sich dadurch von 1.185.851,60 € auf 1.295.740,34 €. Dem gegenüber stehen Vorauszahlungen von 1.293.068,48 €.

Entwicklung der Betriebskosten

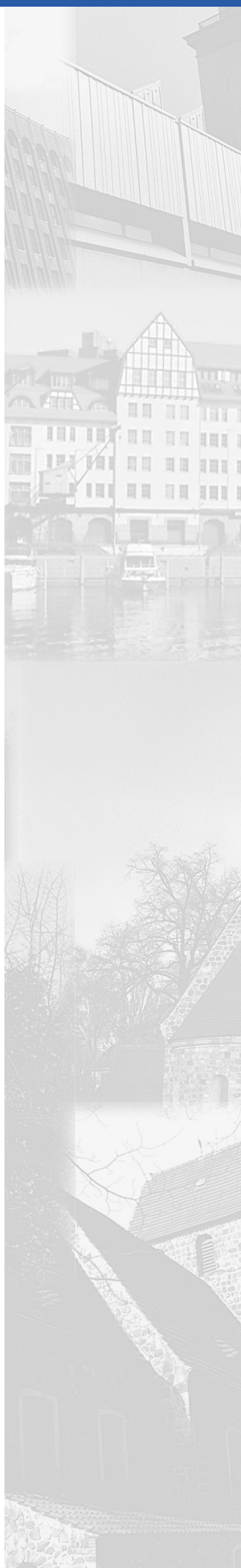
2015 bis 2019 in T€



Finanzierungsmaßnahmen

Das mit dem Aufsichtsrat beschlossene Bauprogramm und dessen Umsetzung muss nach Einführung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) neu bewertet werden.
In den vergangenen Jahren stiegen die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung hauptsächlich infolge der Erhebung von Modernisierungszuschlägen nach energetischen Modernisierungen. Aufgrund der sozialen Verantwortung unserer Genossenschaft wurden Modernisierungszuschläge durch Vorstandsbeschlüsse auf Beträge, die weit unter den nach BGB gesetzlich zulässigen lagen, gekappt. Vorgaben der Energieeinsparverordnung, gestiegene Handwerker- und Materialpreise haben energetische Modernisierungen in den letzten Jahren deutlich verteuert. Der nach MietenWoG Bln zulässige Modernisierungszuschlag von 1,00 €/m² monatlich ist nicht ausreichend, um den auf Nutzer umlagefähigen Kostenanteil bei energetischen Modernisierungen zu decken. In Folge dessen wird die für 2020/2021 geplante energetische Modernisierung der Häuser Rathausstraße 5 - 7/ Ullsteinstraße 181 zunächst auf unbestimmte Zeit verschoben.

Die Maßnahmen zur energetischen Modernisierung am Mariendorfer Damm konnten Mitte 2019 abgeschlossen werden. Die Inbetriebnahme der an den Häusern Mariendorfer Damm 27, 31 und 35 installierten Aufzüge erfolgte im letzten Quartal 2019. Die Genossenschaft investierte insgesamt 5,4 Mio.€, die über Darlehen finanziert wurden.
Die Nutzungsgebühr unserer in der Wohnanlage wohnenden Mitglieder beträgt nach Modernisierung durchschnittlich 6,73 €/m² monatlich.
Der Ausbau der Dachgeschosse Mariendorfer Damm 27 - 35 verzögerte sich um einige Monate. Die sechs neuen, gut ausgestatteten Wohnungen wurden ab dem I. Quartal 2020 zu monatlichen Nettokaltmieten von 9,50 € bis 10,00 €/m² an unsere Mitglieder vermietet.
Um die Kostensteigerungen dieser Baumaßnahme aufzufangen, wurde im Jahr 2019 ein weiteres Darlehen in Höhe von 1 Mio. € bei der Deutschen Kreditbank AG aufgenommen. Der dafür vereinbarte Zinssatz beträgt 1,3 % p.a. und die Sollzinsen wurden bis zur Volltilgung im Jahr 2039 festgeschrieben.



Am Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber Kreditinstituten von 25,1 Mio.€. Die Zinsbelastung für die mittel- und langfristigen Darlehen betrug 537,0 T€. Die Zinslasten beliefen sich auf 15,6 % der Nettokaltmieten des Jahres 2019 und die Tilgungslasten auf 40,0 % der Nettokaltmieten.

Mit dem Abschluss langfristiger Kreditverträge mit Volltilgungsvereinbarungen hatte die Genossenschaft bisher immer eine hohe Planungssicherheit, da künftige Zinsänderungsrisiken ausgeschlossen werden konnten.
Mit Einführung des MietenWoG Bln ist schwerpunktmäßig zu prüfen, inwiefern sich die damit verbundenen Mindereinnahmen auf die finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft auswirken.
Im Mittelpunkt des Finanzmanagement des Vorstandes wird vorrangig der Finanzierungsbereich stehen.
Die Genossenschaft konnte 2019 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 89,3 T€.

Personal

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG beschäftigte am 31.12.2019 neben einem haupt- und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern folgende Mitarbeiter:

in der Geschäftsstelle
- 4 kaufmännische Angestellte,
  davon eine Teilzeitbeschäftigte
- 1 technische Angestellte

für Mitgliederbetreuung
- 3 Teilzeitbeschäftigte

für Hauswartdienste
- 11 Hauswarte,
  davon 5 Teilzeitbeschäftigte

sowie
1 Hausmaler.

Personelle Engpässe bestanden 2019 ganzjährig durch den Ausfall einer Mitarbeiterin der Geschäftsstelle aufgrund Mutterschafts- und Elternzeit.
2019 hat die Genossenschaft bereits einen Mitarbeiter für Hauswartdienste eingestellt, der zukünftig die Aufgaben des Hauswartes in der Wünsdorfer Straße übernehmen wird. Der bisher dort tätige Hauswart wird zum Mai 2020 aus dem Unternehmen ausscheiden. Das Beschäftigungsverhältnis endet wegen Renteneintritt.

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 2,6 T€ aufgewandt.

Mitarbeiter der Genossenschaft

	2019	2018
Kaufmännische Angestellte	4 [1]	4 [1]
Technische Angestellte	1	1
Hauswarte	11 [2]	10 [2]
Handwerker	1	1
Mitarbeiter Mitgliedertreff	3 [3]	3 [3]
Gesamt	20	19

(Stand 31.12.2019)

[1] *davon 1 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 31.12.2019 wie folgt dar:

	31. Dezember				
	2019 T€	%	2018 T€	%	Veränderung T€
Aktiva					
langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	32.748,8	97,2	31.313,9	93,7	1.434,9
andere Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	132,5	0,4	138,7	0,4	-6,2
	32.882,3	**97,6**	**31.453,6**	**94,1**	**1.428,7**
mittel- und kurzfristiger Bereich					
andere Vorräte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ford. u. sonst. Vermögensgegenstände	111,6	0,3	55,5	0,2	56,1
liquide Mittel	714,9	2,1	1.901,3	5,7	-1.186,4
andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,6	0,0	1,6	0,0	0,0
	828,1	2,4	1.958,4	5,9	-1.130,3
Bilanzvolumen	**33.710,4**	**100,0**	**33.412,0**	**100,0**	**298,4**
Passiva					
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	8.017,2	23,8	7.233,6	21,6	783,6
Fremdkapital	25.102,4	74,5	25.496,1	76,3	-393,7
	33.119,6	**98,3**	**32.729,7**	**97,9**	**389,9**
mittel- u. kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	72,0	0,2	51,9	0,2	20,1
Verbindlichkeiten	518,8	1,5	630,4	1,9	-111,6
	590,8	1,7	682,3*	2,1	-91,5
Bilanzvolumen	**33.710,4**	**100,0**	**33.412,0**	**100,0**	**298,4**

*Korrektur Gesamtsumme 2018 (Druckfehler) Passiva mittel- und kurzfristiger Bereich von 782,3 T€ auf 682,3 T€.

In der Darstellung wurden die unfertigen Leistungen von 1.295,7 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 1.293,1 T€ verrechnet. Der Saldo von 2,6 T€ ist in den Forderungen enthalten.
Der Anstieg des Bilanzvolumens ist im Wesentlichen auf die Aktivierung der Kosten für die Modernisierung der Wohnanlage Mariendorfer Damm von 5.349,6 T€ sowie den Kosten für den Ausbau der Dachgeschosse am Mariendorfer Damm 27 – 35 von 2.169,9 T€, Position Anlagen im Bau, zurückzuführen. Den Zugängen im Anlagevermögen stehen Abschreibungen von 1.015,4 T€ gegenüber.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen beträgt 97,6 % der Bilanzsumme und ist durch Eigenkapital und langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendem Fremdkapital gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 23,8 % (Vorjahr 21,6 %).

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

Im Geschäftsjahr 2019 betrug der Anteil der Zins- und Tilgungslasten an der Jahresnettokaltmiete 55,6 %, davon wurden 40 % für die Tilgung der bestehenden Darlehen eingesetzt.
Der Tilgungsanteil stieg von 34,9 % im Jahr 2018 auf 40 %. Der hohe Tilgungssatz trägt zu einer schnelleren Entschuldung der Genossenschaft bei.

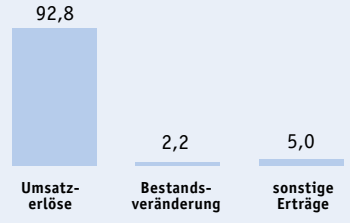
Zum Stichtag 31.12.2019 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von 714,9 T€ (Vorjahr 1.901,3 T€).
Die Genossenschaft hat mit zwei Kreditinstituten Kreditrahmen von insgesamt 300,0 T€ vereinbart.

Ertragslage 2019

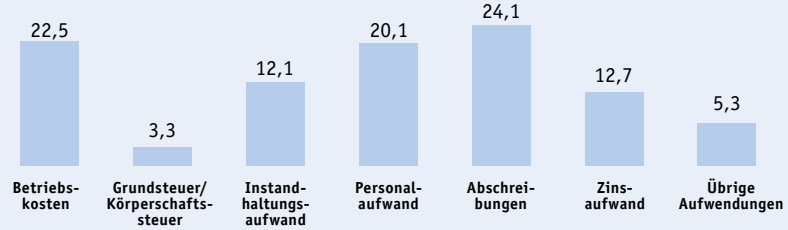
Die Ertragslage der Genossenschaft wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ermittelt.
Die Ergebnisse der Erfolgsrechnung können nachfolgender Aufstellung entnommen werden.

	2019 T€	%	2018 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.647,7	92,8	4.530,9	97,4	116,8
Mietsubventionen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bestandsveränderungen	109,9	2,2	17,2	0,4	92,7
sonst. Erträge	253,3	5,0	101,0	2,2	152,3
	5.010,9	**100,0**	**4.649,1**	**100,0**	**361,8**
Betriebskosten und Grundsteuer	1.067,5	21,3	958,6	20,6	108,9
Instandhaltungsaufwand	508,7	10,1	531,6	11,4	-22,9
Personalaufwand	844,8	16,9	812,8	17,5	32,0
Abschreibungen	1.015,4	20,3	691,5	14,9	323,9
Zinsaufwand	537,0	10,7	538,1	11,5	-1,1
übrige Aufwendungen	222,6	4,4	253,4	5,5	-30,8
	4.196,0	**83,7**	**3.786,0**	**81,4**	**410,0**
Geschäftsergebnis	814,9	16,3	863,1	18,6	-48,2
Zins- u. Beteiligungsergebnis	0,5		0,3		0,2
Jahresergebnis	**815,4**		**863,4**		**-48,0**

Entstehung der Unternehmensleistung in %



Verwendung der Unternehmensleistung in %



Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von 815.432,75 € erzielt.
Davon wurden vorab 100,0 T€ in die gesetzliche Rücklage und 300,0 T€ in andere Rücklagen eingestellt.
Es verbleibt unter Einbeziehung des Vortrages auf neue Rechnung von 77.609,43 € ein Bilanzgewinn von 493.042,18 €.

Risiken und Chancen der weiteren Entwicklung

Das am 23.02.2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wird sich auf die wirtschaftliche Entwicklung der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG auswirken, da die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung infolge des MietenWoG Bln im Jahr 2020 und den darauffolgenden Jahren sinken werden. Ursächlich dafür ist die Mietenbegrenzung bei Neuvermietungen, unabhängig von den im Einzelnen getätigten Investitionen. Im Rahmen von Wiedervermietungen von Wohnungen, deren Vormiete teilweise unter 4,00 €/m² liegt, werden Erhöhungen auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2019 und unter Beachtung der Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht mehr realisiert werden können.

Stattdessen werden nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin gesetzlich vorgeschriebene Mietsenkungen aufgrund des Überschreitens von Mietobergrenzen nach § 6 des (MietenWoG Bln) erfolgen müssen.

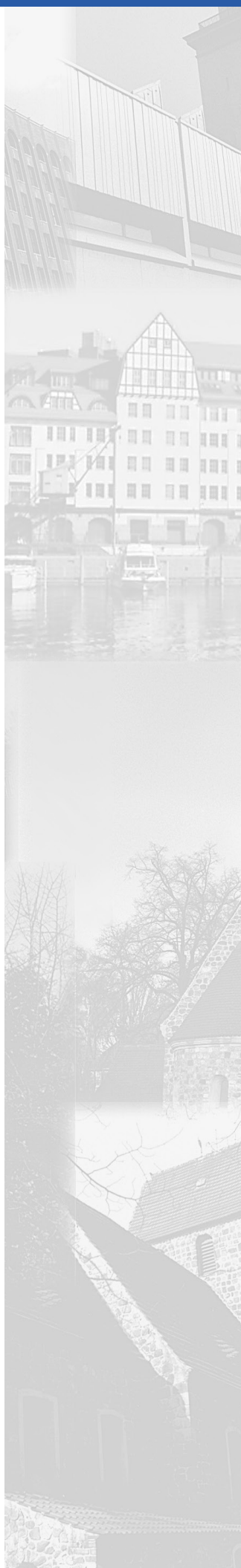
Zur Absicherung der Risiken weisen wir betroffene Mieter darauf hin, dass bei Unwirksamkeit des Gesetzes die ursprünglich nach BGB zulässige Miete rückwirkend wieder gilt und entsprechende Nachzahlungen zu leisten sind. Die möglicherweise bestehenden Mietforderungen werden in unserer Buchführung gesondert ausgewiesen.

Der Vorstand hat alle Mieteinheiten der Genossenschaft und die sich daraus ergebenden finanziellen Auswirkungen unter diesem Aspekt beurteilt. Vor Neuvermietungen wird im Einzelfall zu prüfen und festzulegen sein, welcher finanzielle Aufwand zur Herrichtung einer Wohnung wirtschaftlich vertretbar ist. Grundsätzlich wird der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand im Zuge von Mieterwechseln verringert, um die zu erwartenden Mindereinnahmen auszugleichen.

Trotz Mietendeckel fehlen in Berlin weiter tausende Wohnungen. Der „Mietendeckel“ baut nicht eine Wohnung, wird nicht zu einer Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes führen und die Debatte der Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ nicht entschärfen. Das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Politik ist stark angeschlagen. Der Eingriff in bestehende Verträge durch Absenkung der Nettomieten hat spürbare Auswirkungen auf die Wirtschaftsplanung der Genossenschaft. Nutzungsentgelte, die größtenteils wieder in den Bestand der Genossenschaft reinvestiert werden, sind ein wesentlicher Teil des Finanzierungskonzepts der Genossenschaft. Weitere mögliche Dachgeschossausbauten seitens der Genossenschaft werden unter diesen Gesichtspunkten nicht mehr fokussiert. Weitere Risiken ergeben sich durch die Corona-Virus-Pandemie, die von uns aktuell nur schwer abzuschätzen sind. Davon betroffen sind insbesondere Verzögerungen bei der Aus- und Durchführung von Instandhaltungs- und notwendigen Baumaßnahmen sowie das Risiko von Kostensteigerungen. Durch die Corona-Virus-Pandemie ist zudem mit steigenden Mietausfällen zu rechnen.

Um wirtschaftliche Risiken rechtzeitig zu erkennen, 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 und ist eine fundierte Basis für die lang- und mittelfristige Unternehmensplanung. Die Kontrolle der Liquidität unserer Genossenschaft wird zunehmend in den Vordergrund rücken.

Die bisherige 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. Der Vorstand der Genossenschaft verfolgt dieses Ziel auch nach Einführung des MietenWoG Bln weiter.



Voraussichtliche Entwicklung

Mittelpunkt und Kerngeschäft der Arbeit der Gremien der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG ist die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihrer Bestände.

Aufgrund des eingeführten Mietendeckels rechnen wir für den Zeitraum seiner Gültigkeit mit sinkenden Mieteinnahmen. Die nach MietenWoG Bln zwingenden Mietsenkungen, insbesondere nach Modernisierungsmaßnahmen, betreffen einen Teil der vor in Kraft treten des Gesetzes ordnungsgemäß nach § 559 BGB abgerechneten umlagefähigen Modernisierungskosten der Wohnanlage Mariendorfer Damm. Die davon betroffenen Mieter wurden über diesen Umstand informiert.

Überhöhte Mieten im Sinne von § 5 des Mietendeckels liegen nur in wenigen Fällen vor. Diese betreffen vorrangig Wohnungen der denkmalgeschützten Wohnanlage Duden-/Methfesselstraße und Einraumwohnungen im Altbau, da der Mietendeckel entgegen des Mietenspiegels nicht mehr nach Wohnungsgröße differenziert. Die Mieten der Wohnungen Duden-/Methfesselstraße werden wegen der hohen Unterhaltungskosten seit Jahren von der Genossenschaft quersubventioniert. Weitere, nach dem Gesetz zwingend vorzunehmende Mietabsenkungen, werden den unrentablen Betrieb und Unterhalt der Wohnanlage verstärken.

Die in den letzten Jahren gestiegenen Umsatzerlöse basierten hauptsächlich auf Modernisierungszuschlägen nach Modernisierung von Wohnanlagen und höheren Mieten bei Neuvermietung nach Wohnungsmodernisierungen. Mieterhöhungen im Rahmen von Mieterwechseln können wir aufgrund des Mietendeckels nun nicht mehr umsetzen. Teilweise werden Mieten bei Neuvermietungen sogar wegen Überschreitung der Obergrenzen abgesenkt werden müssen.

Investitionen in den Wohnungsbestand im Zuge von Wohnungswechseln werden im Einzelfall geprüft und nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und des Gleichbehandlungsgrundsatzes unserer Mitglieder umgesetzt. Grundsätzlich wird der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand bei Wohnungswechseln verringert, um Mindereinnahmen weitestgehend auszugleichen. Durch das MietenWoG Bln werden ebenfalls die Mittel für die allgemeine Instandhaltung gekürzt und die geplante Modernisierung der Wohnanlage Rathausstraße 5 - 7/Ullsteinstraße 181 verschoben.

Die Leerstandsquote für das Jahr 2020 wird mit 0,5 % kalkuliert und die Fluktuationsrate auf 6 % geschätzt.
Die Kosten für Instandhaltung werden mit 11,16 €/m² Nutzfläche veranschlagt (Vorjahr: 11,68 €/m² Nutzfläche).

Berlin, 15.04.2020

Michels Jahn Schmargendorf

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG hat im Berichtsjahr 2019 seine ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Pflichten, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen, ihn zu beraten und zu fördern, ordnungsgemäß wahrgenommen. Er informierte sich regelmäßig über die laufende Geschäfts- und Bauaktivitäten der Genossenschaft.

Im Mittelpunkt seiner Tätigkeit stand die Kontrolle der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand. Der Aufsichtsrat ließ sich kontinuierlich und umfassend vom Vorstand über die wirtschaftliche Situation und die Umsetzung der strategischen Ziele der Genossenschaft informieren. Relevante Geschäftsvorfälle und wesentliche Sachverhalte wurden dem Aufsichtsrat zeitnah vom Vorstand zur Kenntnis gebracht. Gemeinsam mit dem Vorstand wurden wichtige Themen erörtert, über die weitere Entwicklung der Genossenschaft beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst, so dass der Aufsichtsrat in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundsätzlicher Bedeutung sind, eingebunden war.

Zur Beurteilung der Geschäftslage erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrates quartalsweise vom Vorstand mündlich und schriftlich Berichte über wesentliche Angelegenheiten, die Wirtschaftsplanung, die Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage und die Vermietungssituation der Genossenschaft. Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2018 nach § 53 GenG fand in der Zeit vom 5. bis zum 16. August 2019 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in den Geschäftsräumen der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG statt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 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, dass er seinen sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Verpflichtungen jederzeit nachgekommen ist.

In der ersten gemeinsamen Sitzung des Jahres 2019 wurden der Prüfungsbericht sowie die Jahresabschlussprüfung 2018 mit dem Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes abschließend besprochen. Insgesamt kam der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum zu 11 Sitzungen, davon vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, zusammen. Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand im Anschluss an die ordentliche Mitgliederversammlung am 11.06.2019 statt.

In sechs Ausschusssitzungen informierten sich die Aufsichtsratsmitglieder über die kurz- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung und über laufende Bauvorhaben. Sie wurden über die seit Mitte 2019 eingesetzte Software Wodis Archiv kompakt informiert. Die elektronische Archivierung wurde in einer Sitzung mit dem Prüfungsausschuss thematisiert.

Die für März 2020 geplante jährliche Klausurtagung wurde aufgrund der Corona-Virus-Pandemie auf unbestimmte Zeit verschoben.
Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und den Lagebericht 2019 sorgfältig geprüft und einstimmig gebilligt.

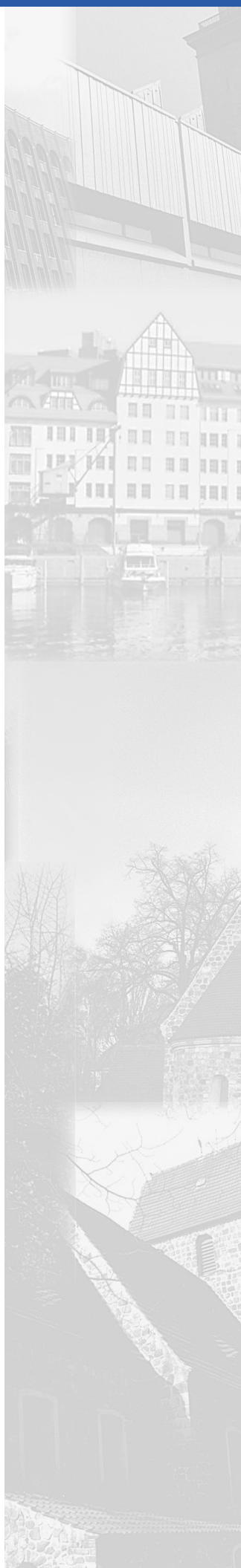
Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Mitgliedern des Vorstandes, Birgitt Michels, Marcus Jahn und Peter Schmargendorf, für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2019 sowie dem Lagebericht zuzustimmen. Des Weiteren empfiehlt er der Mitgliederversammlung 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 2019 erbrachten Leistungen aus.

Berlin, den 14. Mai 2020

Der Aufsichtsrat

Dr. Gunnar Hille
Vorsitzender



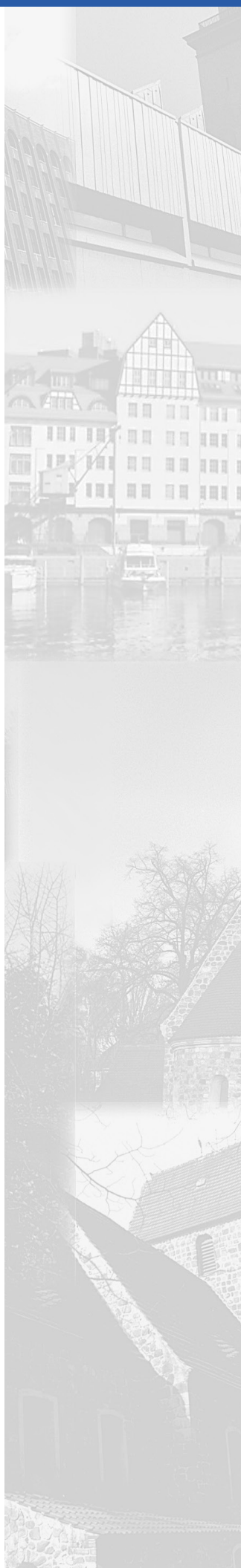
BILANZ ZUM 31. DEZ

Aktiva

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.241,64	12.015,83
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.026.656,15		26.366.201,56
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	88.585,07		112.970,34
3. Technische Anlagen und Maschinen	8.629,67		7.562,34
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.109,40		57.216,77
5. Anlagen im Bau	1.550.593,82	32.733.574,11	4.757.924,99
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	1.040,00	1.040,00	1.040,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		**32.749.855,75**	**31.314.931,83**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.295.740,34	1.295.740,34	1.185.851,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.616,30		18.073,93
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	88.251,79	108.868,09	37.407,58
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	625.543,12		1.822.438,31
2. Bausparguthaben	89.322,05	714.865,17	78.833,12
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	132.491,51		138.711,23
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.638,65	134.130,16	1.638,65
BILANZSUMME		**35.003.459,51**	**34.597.886,25**

Passiva

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.080,00		24.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.252.800,00		1.246.080,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.278.880,00	0,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.400.000,00	3.400.000,00	3.300.000,00
Einstellung aus Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 100.000,00 € (Vorjahr 100.000,00 €)			
2. andere Ergebnisrücklagen	2.910.000,00	2.910.000,00	2.210.000,00
Einstellung aus Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 300.000,00 € (Vorjahr 330.000,00 €) Einstellung weiterer 400.000,00 € gemäß Beschluss Mitgliederversammlung			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	77.609,43		82.141,32
2. Jahresüberschuss	815.432,75		863.443,31
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-100.000,00		-100.000,00
4. Einstellung andere Ergebnisrücklagen	-300.000,00	493.042,18	-330.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		**8.081.922,18**	**7.296.464,63**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	72.025,19	72.025,19	51.925,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.102.354,32		25.496.061,61
2. Erhaltene Anzahlungen	1.293.068,48		1.244.077,55
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.669,65		34.636,80
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	347.656,53		385.220,50
5. Sonstige Verbindlichkeiten	66.763,16	26.849.512,14	89.500,16
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
BILANZSUMME		**35.003.459,51**	**34.597.886,25**



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.647.696,68	4.530.898,59
2. Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen		109.888,74	17.200,96
3. Sonstige betriebliche Erträge		253.291,09	101.017,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.464.359,13	1.373.025,61
Rohergebnis		3.546.517,38	3.276.090,99
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	698.252,57		673.436,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	146.558,07	844.810,64	139.395,86
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.015.440,77	691.479,19
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		195.804,30	231.764,41
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		26,00	26,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		521,39	273,32
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		536.953,13	538.082,21
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		17.136,42	17.302,00
12. Ergebnis nach Steuern		936.919,51	984.930,07
13. Sonstige Steuern		121.486,76	121.486,76
14. Jahresüberschuss		815.432,75	863.443,31
15. Gewinn-/Verlustvortrag		77.609,43	82.141,32
16. Einstellung ges. Rücklage		-100.000,00	-100.000,00
17. Einstellung andere Ergebnisrücklagen		-300.000,00	-330.000,00
18. Bilanzgewinn/-verlust		**493.042,18**	**515.584,63**

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 31.12.2019 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 2019 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 1.295.740,34 € (Vorjahr 1.185.851,60 €) ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen gegenüber Versorgern und Handwerksfirmen von 32,0 T€ sowie Forderungen gegenüber Versicherungen von 52,8 T€.

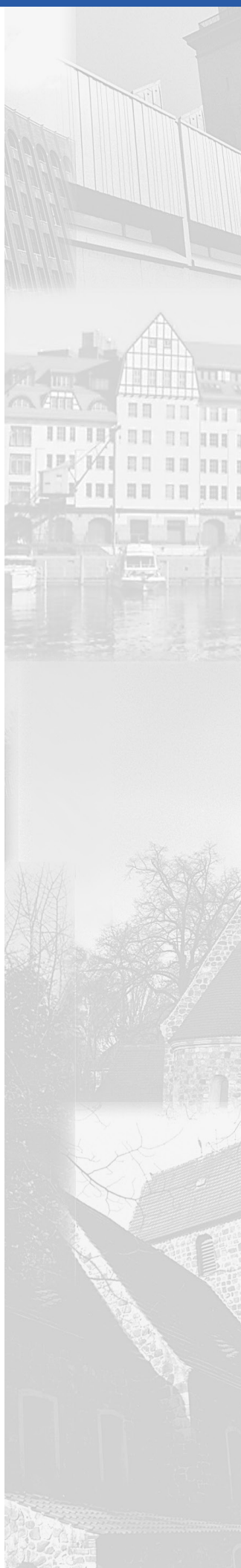
Die Rechte am ausgewiesenen Bausparguthaben bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall sind verpfändet.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verwaltungsaufwand, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, in Höhe von 32,5 T€, für Beiträge zur Berufsgenossenschaft und für die ordentliche Mitgliederversammlung je 5,0 T€ sowie Rückstellungen für Wärmedienstleistungen von 29,1 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 betrugen zum Bilanzstichtag 549,10 €.

Für das Geschäftsjahr 2019 wurde ein Bilanzgewinn



von 493.042,18 € ermittelt. Er ergibt sich aus dem gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 11.06.2019 auf neue Rechnung vorgetragenen Bilanzgewinn des Jahres 2018 von 77.609,43 €, dem Jahresüberschuss 2019 von 815.432,75 € abzüglich der Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß Satzung in Höhe von 100.000,00 € und der Bildung anderer Ergebnisrücklagen von 300.000,00 €.

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: 94,2 T€ aus Versicherungsentschädigungen, 47,0 T€ Entschädigungen sonstiger Leistungen sowie 90,9 T€ aus übrigen betrieblichen Erträgen.
Im Geschäftsjahr 2019 wurden uneinbringliche Mietforderungen von 9,5 T€ abgeschrieben.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2019	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen GJ	Zuschreibungen GJ	AK/HK 31.12.2019	
	€	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	100.235,26	13.401,12	7.893,99	0,00	0,00	105.742,39	
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	36.474.700,66	5.608.186,87	0,00	0,00	0,00	42.082.887,53	
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	3.468,27	5.029,88	0,00	0,00	42.545,07	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	408.457,92	33.168,59	58.277,98	0,00	0,00	383.348,53	
Anlagen im Bau	4.757.924,99	2.169.875,93	5.377.207,10	0,00	0,00	1.550.593,82	
Finanzanlagen	1.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	**42.395.771,52**	**7.828.100,78**	**5.448.408,95**	**0,00**	**0,00**	**44.775.463,35**	

Fristigkeit der Verbindlichkeiten Stand 31.12.2019 in Euro

		Davon Restlaufzeit				Art der
Verbindlichkeiten	**Insgesamt**	**bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**gesichert**	**Sicherung**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.102.354,32 *25.496.061,61*	1.325.583,29 *1.319.475,33*	5.565.751,53 *5.365.795,03*	18.211.019,50 *18.810.791,25*	25.102.354,32 *25.496.061,61*	GPR *GPR*
erhaltene Anzahlungen	1.293.068,48 *1.244.077,55*	1.293.068,48 *1.244.077,55*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.669,65 *34.636,80*	39.669,65 *34.636,80*				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	347.656,53 *385.220,50*	347.656,53 *385.220,50*				
sonstige Verbindlichkeiten	66.763,16 *89.500,16*	66.763,16 *89.500,16*				
Gesamtbetrag	**26.849.512,14** *27.249.496,62*	**3.072.741,11** *3.072.910,34*	**5.565.751,53** *5.365.795,03*	**18.211.019,50** *18.810.791,25*	**25.102.354,32** *25.496.061,61*	

GPR = Grundpfandrecht; Vorjahreszahlen kursiv gedruckt

			Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit				
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	**AfA GJ**	**Abgängen**	**Umbuchungen +/-**	**kumulierte Abschreibungen 31.12.2019**	**Buchwert 31.12.2019**	**Buchwert 01.01.2019**
	€	€	€	€	€	€	€
	88.219,43	10.175,31	7.893,99	0,00	90.500,75	15.241,64	12.015,83
	10.108.499,10	947.732,28	0,00	0,00	11.056.231,38	31.026.656,15	26.366.201,56
	496.335,67	24.385,27	0,00	0,00	520.720,94	88.585,07	112.970,34
	36.544,34	2.400,94	5.029,88	0,00	33.915,40	8.629,67	7.562,34
	351.241,15	30.746,97	58.277,98	0,00	324.239,13	59.109,40	57.216,77
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.550.593,82	4.757.924,99
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	1.040,00
	11.080.839,69	**1.015.440,77**	**71.201,85**	**0,00**	**12.025.607,60**	**32.749.855,75**	**31.314.931,83**

D. Sonstige Angaben

1. Beschäftigte
   Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr 2019 beschäftigten Arbeitnehmer betrug

	Voll-beschäftigte	Teil-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	6	5
Handwerker	1	0
Serviceeinrichtung	0	3
Gesamt	**11**	**9**

2. Mitgliederbewegung

Ende 2018	1.246
Zugang 2019	50
Abgang 2019	44
Ende 2019	**1.252**

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Geschäftsjahr 2019 um 6.720,00 € auf 1.252.800,00 €.
   Der Gesamtbetrag der Haftsummen der Mitglieder ergab zum Ende des Geschäftsjahres 200.320,00 € (Vorjahr 199.360,00 €).

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

4. Gewinnverwendungsvorschlag
   Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von 815.432,75 € erzielt. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages des Jahres 2018 in Höhe von 77.609,43 € ergibt sich ein Bilanzgewinn für das Jahr 2019 von 893.042,18 €.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 893.042,18 € eine Vorabzuweisung in die gesetzliche Rücklage von 100.000,00 € und in andere Ergebnisrücklagen von 300.000,00 € vorzunehmen. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des Vortrags auf neue Rechnung ein Bilanzgewinn von 493.042,18 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2019 von 493.042,18 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 1,5 % auf dividendenberechtigte Pflichtanteile insgesamt	14.812,80 €
sowie	
einer Dividende von 2,0 % auf dividendenberechtigte freiwillige Anteile	5.139,20 €
insgesamt	**19.952,00 €**

14 Tage nach der beschlussfassenden Mitgliederversammlung, die aufgrund der Corona Pandemie auf die zweite Jahreshälfte 2020 verschoben werden musste, auszuschütten, weitere 400.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 73.090,18 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Detailaufstellung Verwendung Jahresüberschuss / Bilanzgewinn

Jahresüberschuss 2019	815.432,75 €
auf neue Rechnung vorgetragener Bilanzgewinn 2018	+77.609,43 €
Zwischensumme	893.042,18 €
Vorwegzuweisung der gesetzlichen Rücklage lt. Satzung	-100.000,00 €
Vorwegzuweisung in andere Ergebnisrücklagen	-300.000,00 €
Bilanzgewinn	493.042,18 €
Dividendenausschüttung	-19.952,00 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-400.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	73.090,18 €

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

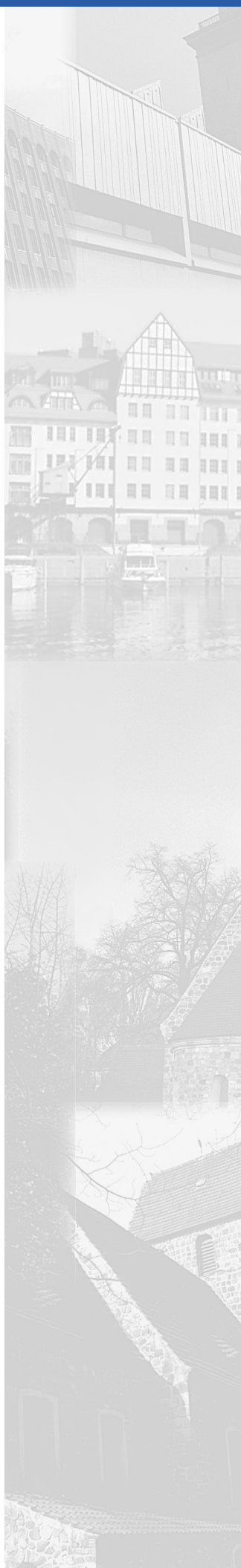
6. Mitglieder des Vorstandes der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG sind:
   Birgitt Michels
   Marcus Jahn
   Peter Schmargendorf

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), den 15.04.2020

Mariendorf-Lichtenrader
Baugenossenschaft eG

Michels Jahn Schmargendorf

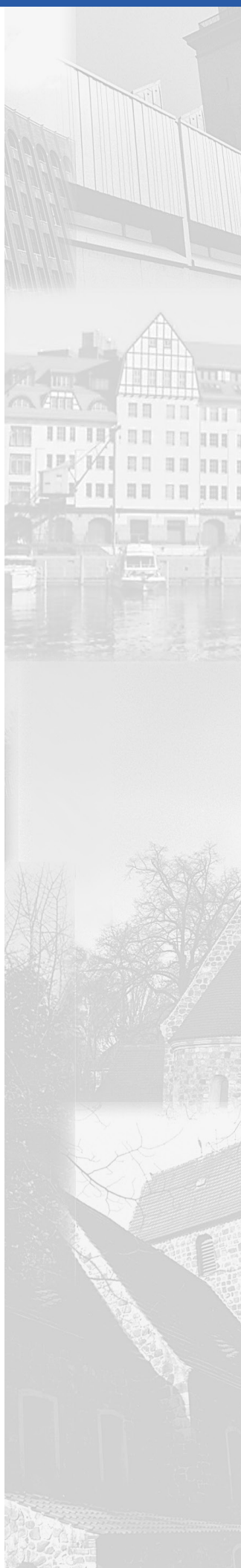


Unsere Wohnanlagen

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 A F A F F F	Kurfürstenstr. 25 Kurfürstenstr. 28 Kurfürstenstr. 29 Kurfürstenstr. 30 Kurfürstenstr. 31 Schützenstr. 29 – 31 Reulestr. 1 – 9	12105	Mariendorf	132 WE, 3 GE, 13 ST, 3 SO
5	A F	Mariendorfer Damm 27 – 35 Mariendorfer Damm 27 a – 35 d Lerchenweg 57	12109	Mariendorf	144 WE, 3 GA, 1 ST, 2 SO
6	A F	Wünsdorfer Str. 115 – 121 Wünsdorfer Str. 123	12307	Lichtenrade	69 WE, 2 GE, 1 SE, 22 ST
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



Gestaltung und Herstellung: Kreativköpfe - Kommunikation ohne Umwege · www.kreativkoepfe.de