

The background of the cover features a vertical collage of three grayscale photographs. The top photo shows a clock tower with a balcony. The middle photo shows a row of multi-story residential buildings along a canal. The bottom photo shows a stone church with a prominent steeple.

GESCHÄFTSBERICHT

2020

**mariendorf-
lichtenrader
baugenossenschaft**





GESCHÄFTSBERICHT 2020

**mariendorf-
lichtenrader
baugenossenschaft**



Geschäftsstelle:

12105 Berlin (Mariendorf), Rathausstraße 5

Telefon: 030 7052074

Fax: 030 7053084

E-Mail: webinfo@mlbaugenossen.de

www.mlbaugenossen.de



Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG

Grundlage des Unternehmens

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG wurde 1927, mitten in der Zeit der Weimarer Republik, gegründet. Der bei Gründung vorhandene Wohnungsbestand wurde in den folgenden Jahrzehnten durch Zukauf und Neubau erweitert. Am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 800 Wohn- und Gewerbeeinheiten, der sich in Berlin Mariendorf, Lichtenrade und Kreuzberg befindet.

Das Handeln unserer Genossenschaft ist auf die Förderung ihrer Mitglieder, entsprechend ihrer Satzung und dem genossenschaftlichen Förderzweck, ausgerichtet. Sie verbindet die Vorteile der Eigenständigkeit mit den Vorteilen einer starken Vereinigung von Gleichgesinnten. Die zentrale Aufgabe unserer Genossenschaft besteht in der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum.

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
Paul Krüger
Marcus Jahn
Peter Schmargendorf

ab 01.02.2021



Darstellung des Geschäftsverlaufs

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie war das beherrschende Thema des vergangenen Jahres. Sie führt seit vielen Monaten zu tiefen Einschnitten unseres sozialen und wirtschaftlichen Lebens. Bundesweite Lockdowns, Kontakt- und Versammlungsverbote wurden zur Eindämmung der Pandemie erlassen. Besonders Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Gaststätten und Touristikunternehmen waren von den Einschränkungen erheblich betroffen. Die wirtschaftlichen Folgen für diese Branchen und den Einzelhandel waren und sind noch immer gravierend.

Unternehmen besonders belasteter Branchen wurden seitens der Bundesregierung gezielt mit Liquidität, sogenannten Corona-Nothilfen, versorgt, um ihre Existenz zu sichern und wirtschaftliche Folgekosten zu mindern. Trotz dessen hat die deutsche Wirtschaft deutliche Einbußen hinnehmen müssen. Belastungen der öffentlichen Haushalte durch Corona-Konjunkturpakete, verlängerte Kurzarbeiterregelungen und geringere Steuereinnahmen trübten die konjunkturelle Entwicklung. Die Pandemie belastete auch die Exportwirtschaft. Der Rückgang der Exporte um 9,3 % (Statistisches Bundesamt) war der größte Einbruch seit der Finanzkrise 2008 / 2009. Anhaltende Unsicherheiten aufgrund der pandemischen Entwicklung werden sich zusätzlich dämpfend auf das Investitions- und Konsumklima auswirken. Eine solide Prognose über die weitere wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands ist angesichts der weltweit anhaltenden Pandemie kaum möglich.

Der Einbruch des Bruttoinlandsprodukts in Berlin wird 2020 mit einem voraussichtlichen Minus von sechs Prozent noch stärker als im Bundesdurchschnitt ausfallen (Bund: -5,0 %). Hintergrund ist die stärkere Ausrichtung der Berliner Wirtschaft auf Dienstleistungen und Handel, die beide durch die Pandemie und ihre Folgen besonders stark in Mitleidenschaft gezogen worden sind.

Die Verbraucherpreise in Berlin stiegen 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,5 %. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 0,7 % auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Die Baupreise kletterten dagegen

weiter deutlich: Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 3,1 %. Selbst im vierten Quartal – im Bund von einem (minimalen) Preisrückgang bei Neubauten gekennzeichnet – stiegen die Baupreise in Berlin weiter.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat die Krise im Jahr 2020 vergleichsweise glimpflich überstanden. Die Arbeitslosenquote in Berlin betrug nach Angaben der Industrie- und Handelskammer 10,1 %. Sie lag damit um 2,4 Prozentpunkte über dem Wert Dezember 2019. Die Kurzarbeiterquote, der Anteil der Kurzarbeiter an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, betrug in Berlin 5,8 %.

Der Berliner Wohnungsmarkt blieb trotz einem geringeren Bevölkerungswachstum angespannt. Unzureichender Neubau und die fortdauernde Debatte um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen tragen dazu bei, dass Investitionen am Wohnungsmarkt zögerlich erfolgen und sich auf mittlere Sicht vermutlich auch wenig ändern wird.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verzeichnete 2020, mit Ausnahme des Gewerbebereichs, nur vereinzelt finanzielle Einbußen durch die Pandemie. Sie verlor gegenüber dem Vorjahr 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Der Immobilienbereich hatte auch im Krisenjahr 2020 eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG hat das Geschäftsjahr 2020 trotz der Probleme, die die Corona-Krise mit sich brachte und des Inkrafttretens des Berliner MietenWoG, mit einem guten Geschäftsergebnis abschließen können.

Die Corona-Pandemie führte weder zu Mietausfällen noch zu einer Verlängerung der Vermietungsprozesse. Der von der Bundesregierung aufgrund der Pandemie zusätzlich erlassene zeitlich befristete Kündigungsschutz für Mieter, Verbraucher und Gewerbetreibende wurde von Wohnungs- und Gewerbetreibern der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG nicht in Anspruch genommen. Das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften

ten zur Mietenbegrenzung in Berlin (MietenWoG Bln), der sogenannte Mietendeckel, führte für unsere Genossenschaft im Zeitraum März bis Dezember 2020 zu Einnahmeverlusten von 17,0 T€. Sie ergaben sich aus der Absenkung von Modernisierungszuschlägen für die Wohnungen im Altbau Mariendorfer Damm, minimale Absenkungen von Bestandsmieten ab dem 23. November 2020 und verminderten Einnahmen infolge von Neuvertragsabschlüssen. Für die vom MietenWoG Bln betroffenen Wohnungen in der denkmalgeschützten Wohnanlage Duden-/Methfesselstraße wurden Härtefallanträge bei der Investitionsbank Berlin gestellt, die in vollem Umfang genehmigt wurden. Um die Verluste, die durch das MietenWoG Bln eingetreten sind, aufzufangen, wurden die Investitionen in den Bestand reduziert. Das betraf überwiegend Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Wohnungswechseln, vor allem die Ausstattung mit modernen Bädern. Sicherheitsrelevante Maßnahmen, wie die Modernisierung der elektrischen Anlagen der Wohnungen, waren davon nicht betroffen. Investitionen in wohnwertverbessernde Maßnahmen wurden ebenfalls zurück gestellt, da sie durch den Mietendeckel nicht refinanziert werden konnten. Wenige Ausnahmen gab es bei Wohnraum, der nach oftmals jahrzehntelanger Wohndauer an die Genossenschaft zurückgegeben wurde. Um eine Weitervermietung zu gewährleisten, war es in diesen Fällen zwingend, eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen herzustellen.

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG bewirtschaftet 907 Mieteinheiten, davon 128 Einheiten in Friedrichshain-Kreuzberg und 779 Einheiten in Tempelhof-Schöneberg. Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Wohnungsbestand durch den Dachgeschossausbau der Häuser Mariendorfer Damm 27 – 35 um sechs Wohneinheiten erweitert. Nachfolgend stellen wir die Mietobjekte – aufgeschlüsselt nach Art und Größe – dar.

	Zimmer	Miet-einheiten	Anteil in %	davon öffentl. gefördert
Wohnungen	1	127	14,0	6
	1 ½	21	2,3	
	2	418	46,1	
	2 ½	99	10,9	
	2 ¾	4	0,4	4
	3	97	10,7	
	3 ½	6	0,7	1
	4	7	0,8	
	5	2	0,2	
		781		
Gewerbe		17	1,9	
Garagen		17	1,9	
Stellplätze		79	8,7	
Sonstige Objekte		13	1,4	
		907	100,0	

Im Geschäftsjahr 2020 lag die Fluktuationsrate bei 6,9 %, knapp einem Prozentpunkt über der des Vorjahres. 55 Dauernutzungsverhältnisse in der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG wurden in diesem Zeitraum gekündigt, 14 Kündigungen davon, das entspricht 25,5 %, erfolgten aufgrund von Umzügen innerhalb der Genossenschaft. Die Kündigungen sowie die vor der Weitervermietung einer Wohnung erforderlichen Arbeiten zogen einen unterjährigen Wohnungsleerstand von 33 Monaten, durchschnittlich 1,1 Monate pro Wohnung, nach sich.

Die Umsatzerlöse stiegen in 2020 um 5 % von 4.647,7 T€ auf 4.880,6 T€. Die Sollmieten (ohne Umlagen, Absenkungen aufgrund des MietenWoG Bln und Sondereinrichtungen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 156,8 T€ zu. Die Erhöhung resultiert vorwiegend aus der Vollauswirkung der Modernisierungszuschläge nach energetischer Modernisierung der Wohnanlage Mariendorfer Damm / Lerchenweg, der Vermietung von sechs neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen, Mariendorfer Damm 27 - 35, vereinbarten Neuvertragsmieten nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und dem geringeren unterjährigem Leerstand im Zuge von Wohnungswechseln. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung stiegen um 86,3 T€ auf 1.298,5 T€ an.

Unter Beachtung dieser Sachverhalte stieg die durchschnittliche Neuvertragsmiete nach BGB für Wohnungen der Mariendorf-Lichtenrader Baugenos-

senschaft eG im letzten Jahr auf 7,27 €/m². Ohne Einbeziehung der Mieten der neuen Dachgeschosswohnungen lag die Nettokaltmiete bei Neuvermietungen bei 6,90 €/m² monatlich.

Am 31. Dezember 2020 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen in der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG, unter Einbeziehung der Bestands- und Neuvertragsmieten sowie erhobener Modernisierungszuschläge, bei 6,50 €/m² monatlich. Mindereinnahmen durch das MietenWoG Bln wurden nicht in die Berechnung einbezogen.

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Altbauten	5,66	5,71	5,91	6,11	6,22	6,41
Sozialer Wohnungsbau	4,10	4,16	4,62	4,62	4,62	5,32
Frei finanziert	5,53	5,73	6,05	6,28	6,56	6,66
Gesamt	5,57	5,69	5,95	6,16	6,35	6,50

Die Erlösschmälerungen und Mindereinnahmen wegen Mietminderungen sanken gegenüber dem Vorjahr um 8,6 T€, von 20,6 T€ auf 12,0 T€.

Am 31. Dezember 2020 stand eine Wohnung der Genossenschaft, das entspricht 0,13 %, bedingt durch Arbeiten im Rahmen eines Wohnungswechsels, leer.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr temporär zwar weniger in den Bestand investiert, hält aber an ihrem langfristigen Ziel, den Wohnungsbestand wettbewerbsfähig zu erhalten, fest. Die stabile Versorgung unserer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum steht nach wie vor im Vordergrund der Arbeit unserer Genossenschaft.

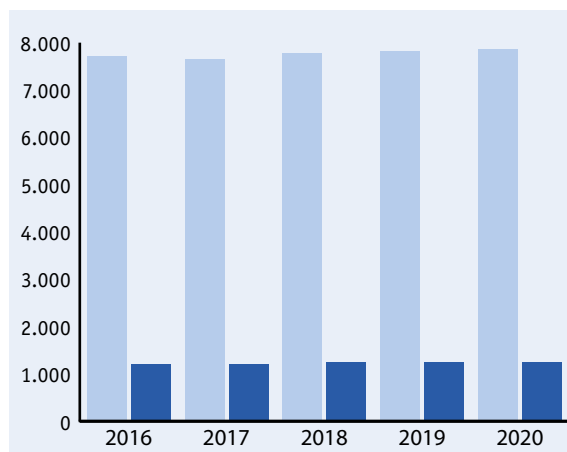
Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2020 konnte unsere Genossenschaft erneut einen Zuwachs der Mitgliederanzahl verzeichnen. Am 31.12.2020 bestanden 1.259 aktive Mitgliedschaften (Vorjahr 1.252). Im Besitz der aktiven Mitglieder befanden sich 7.870 Geschäftsanteile.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen zum Geschäftsjahresende 1.258,6 T€.

	2016	2017	2018	2019	2020
Mitglieder	1.216	1.219	1.246	1.252	1.259
Anteile	7.726	7.658	7.788	7.830	7.870

Entwicklung Anteile Mitglieder



Laufende Instandhaltung und Modernisierung

Die gemeinsam mit dem Aufsichtsrat für das Jahr 2020 beschlossene Wirtschaftsplanung beinhaltet Ausgaben von 540,0 T€ für die laufende Instandhaltung und 700,0 T€ zur Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen Mariendorfer Damm 27 - 35 und für abschließende Arbeiten nach Modernisierung in der Wohnanlage Mariendorfer Damm / Lerchenweg sowie zur Neugestaltung der Außenanlage und der Errichtung eines neuen Spielplatzes.

Nach Abschluss aller Maßnahmen beliefen sich die Kosten für die Modernisierung der Wohnanlage mit 144 Wohnungen auf insgesamt 5.613,9 T€, knapp 740,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der im Februar 2019 begonnene und sehr aufwendige Ausbau der Dachgeschosse in den Häusern Mariendorfer Damm 27 - 35 konnte Anfang 2020 abgeschlossen werden. Es entstanden sechs neue Wohnungen, jeweils zwei Wohnungen mit 2-, 3- und 3,5-Zimmern, ausgestattet mit Fußbodenheizung, modernen Bädern und großen Dachterrassen mit einer Gesamtfläche von 484,38 m². Die 3,5-Zimmerwohnungen erhielten zusätzlich zu den Wannenbädern, Gästebäder mit Dusche. Die neuen

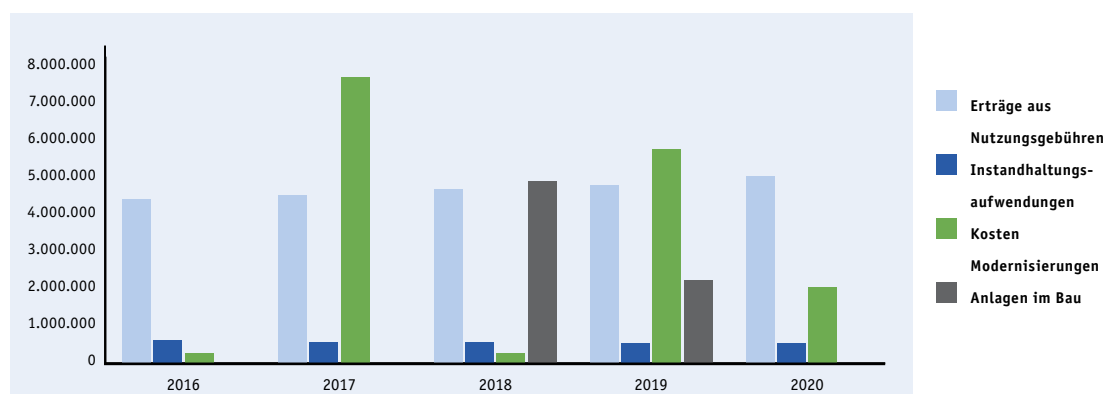
Wohnungen konnten im Zeitraum Februar bis Mai 2020 vermietet werden. Die Baukosten beliefen sich auf insgesamt 1.826,3 T€.

Darüber hinaus wurden weitere Mittel aufgewandt für

- zwei Wohnungen, die nach langjähriger Wohndauer vollständig saniert und modernisiert werden mussten. Die dafür erforderlichen Ausgaben beliefen sich auf 81,5 T€.
- Die Beseitigung von Schäden durch Alterungs- und Ermüdungserscheinungen an Bauteilen der Balkone der Gartenhäuser Rathausstraße 6 und 7. Die Kosten betrugen 21,4 T€.
- Für die Modernisierung der elektrischen Anlagen in weiteren fünf Wohnungen wurden 10,3 T€ aufgewandt.
- Den Einbau neuer Gas-Brennwertthermen in 13 Wohnungen im Wert von 63,4 T€ und
- die Erneuerung der Fenster in drei Wohnungen in Höhe von 11,3 T€.

Die Ausgaben der laufenden Instandhaltung, den Kosten, die der Erhaltung des Bestandes dienen, beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt 512,2 T€, das entspricht 11,11 € pro Quadratmeter Nutzfläche.

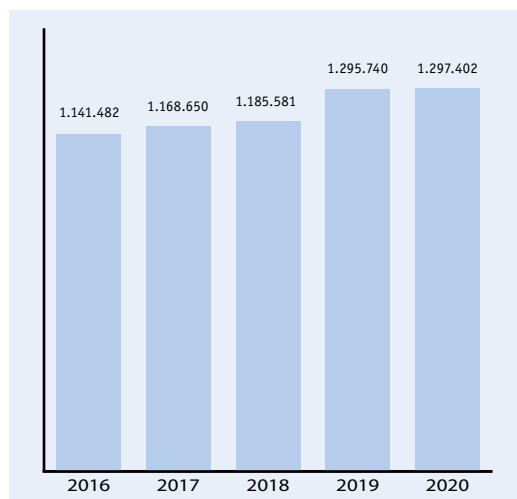
Entwicklung der Erträge aus Nutzungsgebühren, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand in Euro Betriebs- und Heizkosten



Betriebs- und Heizkosten

Im Geschäftsjahr 2020 sind Betriebskosten von 1.297,4 T€ angefallen. Die marginale Veränderung von 1,7 T€ gegenüber dem Vorjahr, ergibt sich saldiert vor allem aus geringeren Heizkosten, erhöhter Kosten für die Wasserver- und Entsorgung sowie für Müllentsorgung und Hausreinigung. Den umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten stehen Vorauszahlungen von 1.328,0 T€ gegenüber. Im Geschäftsjahr 2020 wurden für das Abrechnungsjahr 2019 überwiegend ausgeglichene Abrechnungsergebnisse ermittelt.

Entwicklung der Betriebskosten 2016 bis 2020 in Euro



Entwicklung im Personal und Sozialbereich

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG beschäftigte zur Bewirtschaftung und Verwaltung ihrer Bestände und der Mitgliederbetreuung am Geschäftsjahresende 16 Mitarbeiter sowie einen haupt- und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder.

Gezielte Schulungen der Mitarbeiter tragen dazu bei, die Leistungsfähigkeit zu erhalten und weiter zu stärken. Aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie konnte die Förderung und Weiterbildung unserer Mitarbeiter im letzten Jahr nur bedingt erfolgen. Der Aufwand dafür belief sich auf 0,2 T€.

Die aktuelle Personalstruktur unserer Genossenschaft stellt sicher, dass alle anfallenden Aufgaben von den Mitarbeitern zeitnah und kontinuierlich wahrgenommen werden können. Wesentliche Änderungen im Bereich Personal sind in den nächsten Jahren nicht erforderlich.

Finanzierungsmaßnahmen

Am Bilanzstichtag bestanden seitens der Genossenschaft Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 23.780,5 T€. Sie verringerten sich durch die planmäßige Tilgung gegenüber dem Vorjahr um 1.322,5 T€.

Die Zinsbelastung für die mittel- und langfristigen Darlehen belief sich auf 516,1 T€, was einem Anteil an den Nettokaltmieten von 14,3 % entspricht. Der Tilgungsanteil betrug 36,7 % der Nettokaltmieten (Soll). Er sank gegenüber dem Vorjahr um 3,3 Prozentpunkte. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 51,0 % der Jahresnettokaltmiete (Soll) für Zins- und Tilgungslasten aufgewandt. Die vom Vorstand der Höhe nach vereinbarten Tilgungsleistungen tragen zu einer schnelleren Entschuldung der Genossenschaft bei.

Zum Stichtag 31.12.2020 besaß die Genossenschaft flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von 577,3 T€ (Vorjahr 714,9 T€).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine neuen Darlehen aufgenommen. Umschuldungen bzw. Prolongationen bestehender Darlehen waren ebenfalls nicht erforderlich, da mit den finanzierenden Banken langfristige Zinsbindungen oder die Volltilgung von Darlehen vereinbart sind. Wesentlicher Bestandteil des Finanzmanagements des Vorstands ist die Überwachung von Darlehens- und Zinsbindungszeiträumen, um, sofern erforderlich, rechtzeitig notwendige Schritte einleiten zu können.

Die langfristigen vertraglichen Vereinbarungen mit Kreditgebern und hohe Tilgungsleistungen mindern Zinsänderungsrisiken für eventuell anstehende Anschlussfinanzierungen erheblich. Ferner besteht für künftige Kapitaldienstbelastungen ein hohes Maß an Planungssicherheit.

Die von der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG innegehaltenen Geschäftsanteile bei der Berliner Volksbank wurden zum 31.12.2020

gekündigt. Die Geschäftsbeziehung zur Deutschen Kreditbank besteht unverändert fort. Der mit der Deutschen Kreditbank AG vereinbarte Kreditrahmen beläuft sich auf 250,0 T€.

Die Genossenschaft konnte 2020 ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit uneingeschränkt nachkommen. Die Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten wurden termingerecht erfüllt.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Genossenschaft über ein Bausparguthaben von 99,8 T€.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG stellen sich, aufgegliedert nach dem langfristigen sowie kurz- und mittelfristigen Bereich, wie folgt dar:

Vermögenslage

31. Dezember					
	2020 T€	%	2019 T€	%	Veränderung T€
Aktiva					
langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	32.302,0	97,6	32.748,8	97,2	-446,8
andere Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	126,3	0,4	132,5	0,4	-6,2
	32.429,3	98,0	32.882,3	97,6	-453,0
mittel- und kurzfristiger Bereich					
andere Vorräte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ford. u. sonst. Vermögensgegenstände	95,1	0,3	111,6	0,3	-16,5
liquide Mittel	577,3	1,7	714,9	2,1	-137,6
andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,6	0,0	1,6	0,0	0,0
	674,0	2,0	828,1	2,4	-154,1
Bilanzvolumen	33.103,3	100,0	33.710,4	100,0	-607,1
Passiva					
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	8.844,3	26,7	8.017,2	23,8	827,1
Fremdkapital	23.780,5	71,8	25.102,4	74,5	-1.321,9
	32.624,8	98,5	33.119,6	98,3	-494,8
mittel- u. kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	68,9	0,2	72,0	0,2	-3,1
Verbindlichkeiten	409,6	1,3	518,8	1,5	-109,2
	478,5	1,5	590,8	1,7	-112,3
Bilanzvolumen	33.103,3	100,0	33.710,4	100,0	-607,1

In der Darstellung wurden die unfertigen Leistungen von 1.297,4 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 1.328,0 T€ verrechnet. Der Saldo von 30,6 T€ ist in den Verbindlichkeiten enthalten.

Das Bilanzvolumen sank zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres auf 33.103,3 T€. Im Bereich Aktiva ergab sich die Verringerung des langfristigen Vermögens der Genossenschaft im Wesentlichen aus dem Saldo aktivierter Kosten für den Ausbau der Dachgeschosse Mariendorfer Damm 27 - 35 sowie den planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres. Für die Veränderung im mittel- und kurzfristigen Bereich waren geringere finanzielle Mittel am Geschäftsjahresende maßgeblich. Im langfristigen Bereich, Passiva, führten gesunkene Verbindlichkeiten (Fremdkapital) gegenüber Kreditgebern zu einer Verminderung, im mittel- und

kurzfristigen Bereich hauptsächlich geringere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditoren von 139,6 T€.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen beträgt 98,0 % der Bilanzsumme und ist durch Eigenkapital und langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendem Fremdkapital gedeckt. Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 26,7 % (Vorjahr 23,8 %).

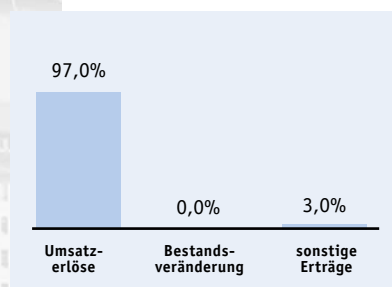
Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldanteilen ausgeglichen. Das langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehende Vermögen ist durch Fremd- und Eigenkapital voll gedeckt. Die Liquidität der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben.

Ertragslage

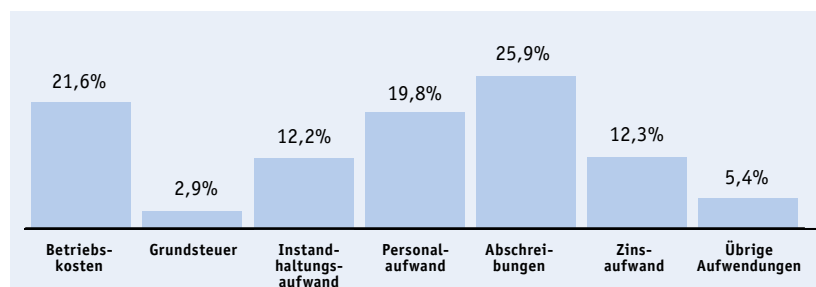
Die Ertragslage der Genossenschaft wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ermittelt. Die Ergebnisse der Erfolgsrechnung können nachfolgender Aufstellung entnommen werden.

	2020 T€	%	2019 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.880,6	97,0	4.647,7	92,8	232,9
Bestandsveränderungen	1,7	0,0	109,9	2,2	-108,2
sonst. Erträge	150,7	3,0	253,3	5,0	-102,6
	5.033,0	100,0	5.010,9	100,0	22,1
Betriebskosten und Grundsteuer	1.031,1	20,5	1.067,5	21,3	-36,4
Instandhaltungsaufwand	512,2	10,2	508,7	10,1	3,5
Personalaufwand	834,6	16,6	844,8	16,9	-10,2
Abschreibungen	1.091,3	21,7	1.015,4	20,3	75,9
Zinsaufwand	516,1	10,2	537,0	10,7	-20,9
übrige Aufwendungen	225,7	4,5	222,6	4,4	3,1
	4.211,0	83,7	4.196,0	83,7	15,0
Geschäftsergebnis	822,0	16,3	814,9	16,3	7,1
Zins- u. Beteiligungsergebnis	0,6		0,5		0,1
Jahresergebnis	822,6		815,4		7,2

Entstehung der Unternehmensleistung



Verwendung der Unternehmensleistung



Risiken und Chancen

Die zum 31.12.2020 erstellte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zeigt, dass die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG für künftige Abrechnungszeiträume gut aufgestellt ist. Um mögliche Risiken weitestgehend auszuschließen, wurden diverse Vorkehrungen getroffen.

Die Genossenschaft setzt ein internes Kontrollsystem ein, das ermöglicht, Entwicklungen und Tendenzen, die ein Fortbestehen der Genossenschaft gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen. Das installierte Risikomanagement umfasst eine effektive und zuverlässige Kontrolle aller Prozesse im Unternehmen und bietet eine fundierte Grundlage für die lang- und mittelfristige Unternehmensplanung. Wesentliche Geschäftsfelder werden tagesaktuell analysiert. Daraus gewonnene Erkenntnisse bilden eine wesentliche Grundlage zur Organisation und Durchführung täglicher Arbeitsprozesse. Zur Unterstützung des Risikomanagements nutzt die Genossenschaft die zertifizierte wohnungswirtschaftliche Software Wodis Sigma, in der alle wesentlichen Prozesse abgebildet sind.

Zusätzlich werden quartalsweise Auswertungen des Vermietungsstandes sowie bestimmter Kennzahlen gefertigt, die mit dem Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen besprochen werden.

Zum Schutz der von der Genossenschaft genutzten Informationstechnologien wurden Verträge mit externen Dienstleistern geschlossen. Über diesem Weg werden Risiken durch widerrechtliche externe Zugriffe auf die Systeme minimiert. Um unerlaubte

interne Eingriffe zu vermeiden, wurden erforderliche Normen für die Mitarbeiter der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG festgelegt.

Die Umsetzung aller datenschutzkonformen Regelungen wird mit Unterstützung der Domus AG als externer Dienstleister gewährleistet. Die Aktualität der dem Unternehmen zur Verfügung gestellten personenbezogenen Daten, die zur Durchführung unserer Aufgaben erforderlich sind, werden regelmäßig geprüft und entsprechend der Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) behandelt.

Um Zinsrisiken entgegenzuwirken, wurden seitens des Vorstandes Darlehensverträge mit langjährigen Laufzeiten und gleichbleibenden Konditionen bis zum Tilgungsende geschlossen. Künftige Zinsänderungsrisiken können dadurch ausgeschlossen werden.

In seiner Entscheidung vom 15.04.2021 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Verfassungswidrigkeit des MietenWoG Bln, dem sogenannten Mietendeckel, festgestellt und wieder Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter in Berlin geschaffen. Infolgedessen sind finanzielle Risiken durch den Berliner Mietendeckel entfallen und unsere Genossenschaft hat nun wieder die Möglichkeit, die weitere Entwicklung ihrer Bestände verlässlich planen zu können.

Weitere erhebliche Risiken, die zu einer Gefährdung der finanziellen Lage der Genossenschaft führen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand der Mariendorf-

Lichtenrader Baugenossenschaft eG ist in einem gepflegten Zustand und kann jederzeit zügig weitervermietet werden.

Auswirkungen durch die bereits seit über einem Jahr anhaltende Corona-Pandemie können der Höhe und des Umfangs nach nicht sicher und umfassend prognostiziert werden. Neben zeitlichen Verzögerungen von Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, muss mit Mietausfällen gerechnet werden.

Auf eventuelle weitere Verschlechterungen der Rahmenbedingungen aufgrund dieser Sachverhalte kann mittels der eingerichteten Instrumente des Risikomanagements gezielt reagiert werden.

Voraussichtliche Entwicklung

Die Geschäftspolitik der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG ist auf die dauerhafte Erfüllung des genossenschaftlichen Förderungsauftrags ausgerichtet, mit dem Zweck, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder umzusetzen und dauerhaft zu sichern.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist eine langfristige Erfolgs- und Finanzplanung sowie Wirtschaftsplanung, die jährlich aktualisiert und fortgeschrieben werden, erforderlich. Die in dem Rahmen erstellten Unterlagen werden jeweils in der ersten gemeinsamen Sitzung eines Jahres von Aufsichtsrat und Vorstand beraten. Die Planungsunterlagen für die Jahre 2021 – 2025 wurden am 17. Februar 2021 in den Gremien beraten und einstimmig beschlossen.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Die unvermindert hohe Nachfrage nach Wohnraum ermöglicht uns Weitervermietungen ohne lange Leerstandszeiten. Zusätzlich sorgen unsere wirtschaftlich angemessenen Nutzungsgebühren für eine gleichbleibend hohe Nachfrage unserer Genossenschaftswohnungen. Einnahmeverluste wegen langer Leerstandszeiten aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten sind nicht zu erwarten.

Die Planung für die Jahre 2021 - 2025 beinhaltet die Modernisierung der Wohnanlage Rathausstraße 5 – 7/ Ullsteinstraße 181. Die Genossenschaft will in den nächsten Jahren mehrere Millionen Euro in die energetische Sanierung sowie in wohnwert-

verbessernde Maßnahmen in den Bestand mit 71 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit investieren. Daraus resultierende Modernisierungsumlagen werden, wie in den vergangenen Jahren, seitens der Genossenschaft auf ein sozial vertretbares Maß für unsere Mitglieder beschränkt.

Auf Basis der aktuellen Wirtschafts- und Finanzplanung wird die Genossenschaft in den nächsten Jahren ausreichende Ertragsüberschüsse erzielen und über eine hinreichende Liquidität verfügen. Für die Umsetzung der Ziele unserer Genossenschaft erforderliche personelle, technische und finanzielle Mittel werden vorliegen.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 592 T€, bei einem Finanzmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres von 76 T€, gerechnet.

Die Fluktuationsrate wurde mit 7 % berücksichtigt und die Leerstandsquote mit 0,5 % kalkuliert. Für Instandhaltungsaufwendungen werden 11,93 €/m² Nutzfläche veranschlagt (Vorjahr - Ist: 11,11 €/m² Nutzfläche).

Berlin, 15.04.2021

Michels Krüger Jahn Schmargendorf



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben und Pflichten sorgfältig wahrgenommen.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat er einen Prüfungsausschuss und einen Ausschuss Bau - Wohnen gebildet.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand kontinuierlich und umfänglich über die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft informiert. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft wurde er frühzeitig eingebunden. Geschäftsvorfälle und Sachverhalte von Belang wurden ihm zeitnah vom Vorstand in Kenntnis gebracht. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war konstruktiv und zielorientiert.

Mit Beginn der Corona-Pandemie fanden Sitzungen des Aufsichtsrates und gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand unter Beachtung der jeweils geltenden Beschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie statt. Neben Präsenztreffen wurden sie in elektronischer Form oder als Video-Konferenz durchgeführt.

Um die Geschäftslage der Genossenschaft beurteilen zu können, wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates quartalsweise vom Vorstand in Form mündlicher und schriftlicher Berichte über wesentliche Angelegenheiten, die Wirtschaftsplanung, die Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage und die Vermietungssituation der Genossenschaft informiert.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2019 erfolgte im Zeitraum vom 10.08.2020 bis 26.08.2020 gemäß § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB durch den zuständigen Prüfungsverband. Die Einhaltung der handelsrechtlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften der Satzung, die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2019 waren Bestandteil der Prüfung. Die Prüfungshandlungen fanden überwiegend in den Räumen der Geschäftsstelle der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG statt.

Der Abschlussbericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen. Der Prüfungsbericht bestätigte dem Vorstand die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und bescheinigte dem Aufsichtsrat, dass er seinen sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Verpflichtungen nachgekommen ist.

Die abschließende Beratung über den Prüfungsbericht sowie die Jahresabschlussprüfung fand in der ersten gemeinsamen Sitzung des Jahres 2020 mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes statt.

Der Berufszeitraum des derzeit tätigen hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes endet am 31.07.2021. Um einen reibungslosen Übergang der Geschäftsführung zu gewähren, wurde die Stelle des hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes Ende des Jahres 2019 ausgeschrieben. Die Gespräche mit geeigneten Bewerbern fanden nach einer Vorauswahl im Mai und Juni 2020 in mehreren Sitzungen statt. Der Vorstand wurde größtenteils zu den Gesprächen hinzugezogen. Die Entscheidung über die Berufung des neuen hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes wurde im Juni 2020 getroffen.

Im Berichtszeitraum 2020 kam der Aufsichtsrat zu 15 Sitzungen zusammen. Neben vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, nutzte der Aufsichtsrat vier Sitzungen für die Auswahl und zu treffende Entscheidung über die Berufung eines neuen hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates, der Ausschuss Bau – Wohnen und der Prüfungsausschuss, traten insgesamt sechsmal zusammen. Inhalt der Beratungen waren die Finanz- und Wirtschaftsplanung der Jahre 2020 – 2024 sowie die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2019. Zusätzlich ließen sich die Mitglieder des Aufsichtsrates umfassend über die Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung und die Auswirkungen des MietenWoG Bln auf die finanzielle Lage der Genossenschaft informieren.

Die für den 9. Juni 2020 geplante ordentliche Mitgliederversammlung konnte aufgrund der anhaltenden Pandemie und damit einhergehender Versammlungsbeschränkungen erst am 06.10.2020

durchgeführt werden. Im Anschluss daran kam der Aufsichtsrat zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen.

Im Rahmen einer eintägigen Klausurtagung wurde im März 2021 die anstehende Satzungsänderung erörtert. Der sich daraus ergebende Satzungsentwurf wird der Mitgliederversammlung auf der nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und den Lagebericht 2020 sorgfältig geprüft und einstimmig bewilligt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Mitgliedern des Vorstandes, Birgitt Michels, Marcus Jahn und Peter Schmargendorf für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen und

dem Jahresabschluss 2020 sowie dem Lagebericht zuzustimmen. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung den Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung, dem sich der Aufsichtsrat angeschlossen hat, zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und die Anerkennung für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und den im Jahr 2020 erbrachten Leistungen aus.

Berlin, den 6. Mai 2021

Der Aufsichtsrat

Dr. Gunnar Hille
Vorsitzender

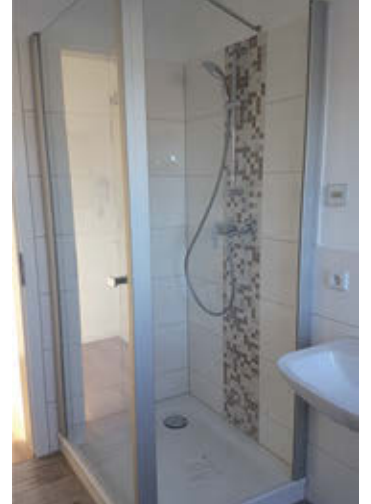


Früher und heute: Mariendorfer Damm 27 a – 35 d

Unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen erheblich zum Erfolg unserer Genossenschaft bei. Die schwierigen Umstände des letzten Jahres konnten nur durch Fleiß, Zuverlässigkeit und den Teamgeist aller erfolgreich bewältigt werden. Der Vorstand dankt allen Beschäftigten der Mariendorf-Lichtenrader Bau-genossenschaft eG für ihren tatkräftigen Einsatz im letzten Jahr.



Dachgeschoss Zimmer hofseitig



Dachgeschoss 3,5 Zimmer Duschbad



Dachgeschoss 3-Zimmer Wohn-Essbereich



Dachgeschoss 3,5 Zimmer Wannenbad



Wildblumenwiese am Mariendorfer Damm

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020



Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		12.320,31	15.241,64
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	32.174.431,50		31.026.656,15
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.199,80		88.585,07
3. Technische Anlagen und Maschinen	6.804,99		8.629,67
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.175,78		59.109,40
5. Anlagen im Bau	0,00	32.289.612,07	1.550.593,82
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	1.040,00	1.040,00	1.040,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		32.302.972,38	32.749.855,75
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.297.402,44	1.297.402,44	1.295.740,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	32.814,58		20.616,30
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	588,13		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	61.679,89	95.082,60	88.251,79
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	477.515,32		625.543,12
2. Bausparguthaben	99.775,60	577.290,92	89.322,05
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	126.271,79		132.491,51
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.640,00	127.911,79	1.638,65
BILANZSUMME		34.400.660,13	35.003.459,51

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.880,00		26.080,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.258.607,72		1.252.800,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.289.487,72	0,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 592,28 € (Vorjahr 0,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 100.000,00 € (Vorjahr 100.000,00 €)	3.500.000,00	3.500.000,00	3.400.000,00
2. andere Ergebnisrücklagen Einstellung aus Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 300.000,00 € (Vorjahr 300.000,00 €) Einstellung weiterer 400.000,00 € gemäß Beschluss Mitgliederversammlung 2020	3.610.000,00	3.610.000,00	2.910.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	73.090,18		77.609,43
2. Jahresüberschuss	822.635,06		815.432,75
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-100.000,00		-100.000,00
4. Einstellung andere Ergebnisrücklagen	-300.000,00	495.725,24	-300.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		8.895.212,96	8.081.922,18
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	10.000,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	58.950,00	68.950,00	72.025,19
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.780.520,12		25.102.354,32
2. Erhaltene Anzahlungen	1.328.004,04		1.293.068,48
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.541,60		39.669,65
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208.041,50		347.656,53
5. Sonstige Verbindlichkeiten	75.389,91	25.436.497,17	66.763,16
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
BILANZSUMME		34.400.660,13	35.003.459,51

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.880.620,65	4.647.696,68
2. Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen		1.662,10	109.888,74
3. Sonstige betriebliche Erträge		150.679,72	253.291,09
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.434.424,82	1.464.359,13
Rohergebnis		3.598.537,65	3.546.517,38
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	698.516,39		698.252,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	136.036,34	834.552,73	146.558,07
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.091.342,40	1.015.440,77
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		201.908,34	195.804,30
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		18,20	26,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		536,93	521,39
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		516.057,83	536.953,13
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		10.071,77	17.136,42
12. Ergebnis nach Steuern		945.159,71	936.919,51
13. Sonstige Steuern		122.524,65	121.486,76
14. Jahresüberschuss		822.635,06	815.432,75
15. Gewinn-/Verlustvortrag		73.090,18	77.609,43
16. Einstellung ges. Rücklage		-100.000,00	-100.000,00
17. Einstellung andere Ergebnismrücklagen		-300.000,00	-300.000,00
18. Bilanzgewinn/-verlust		495.725,24	493.042,18

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 31.12.2020 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. Die neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen am Mariendorfer Damm 27 – 35 werden ebenfalls linear über eine Laufzeit 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. Wirtschafts-

güter deren Wert 800,00 € übersteigt werden über die Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes linear abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2020 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.

Die „Anderen Finanzanlagen“ enthalten 20 Geschäftsanteile zu je 52,00 € der Berliner Volksbank.

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 1.297.402,44 € (Vorjahr 1.295.740,34 €) ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen gegenüber Auftragnehmern und Versorgern von 26,8 T€ sowie Forderungen gegenüber Versicherungen von 31,4 T€.

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

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr von 219,10 €.

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

Per 31.12.2020 existierten rückständige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben von 592,28 €.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen für Verwaltungsaufwand, Prüfungs- und Steuerberatungskosten in Höhe von 28,0 T€, für Beiträge zur Berufsgenossenschaft von 6,5 T€ und für die ordentliche Mitgliederversammlung von 5,0 T€ enthalten. Die Rückstellungen für Wärmedienstleistungen betragen 19,4 T€.

Alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten wurden bei der Bildung der Rückstellungen berücksichtigt. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Betrages im Rahmen des § 249 HGB angesetzt.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde ein Bilanzgewinn von 495.725,24 € ermittelt. Er ergibt sich aus dem gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 06.10.2020 auf neue Rechnung vorgetragenen Bilanzgewinn des Jahres 2019 von 73.090,18 €, dem Jahresüberschuss 2020 von 822.635,06 € 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: 41,5 T€ aus Versicherungsentschädigungen, 24,7 T€ Entschädigungen sonstiger Leistungen sowie 36,6 T€ aus übrigen betrieblichen Erträgen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen veränderten sich vor allem durch höhere Ausgaben für übrige Verwaltungskosten. Diese enthalten 25,8 T€ für die Erstellung digitalisierter Grundrisse.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden uneinbringliche Mietforderungen von 1,3 T€ abgeschrieben.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen GJ	Zuschreibungen GJ	AK/HK 31.12.2020	
	€	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	105.742,39	10.730,00	0,00	0,00	0,00	116.472,39	
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	42.082.887,53	81.549,37	0,00	2.090.544,40	0,00	44.254.981,30	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	609.306,01	0,00	0,00	0,00	0,00	609.306,01	
Technische Anlagen und Maschinen	42.545,07	0,00	0,00	0,00	0,00	42.545,07	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	383.348,53	12.229,08	1.822,68	0,00	0,00	393.754,93	
Anlagen im Bau	1.550.593,82	539.950,58	0,00	-2.090.544,40	0,00	0,00	
Finanzanlagen	1.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	44.775.463,35	644.459,03	1.822,68	0,00	0,00	45.418.099,70	

Fristigkeit der Verbindlichkeiten Stand 31.12.2020 in Euro

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.780.520,12 <i>25.102.354,32</i>	1.574.150,06 <i>1.325.583,29</i>	5.455.946,78 <i>5.565.751,53</i>	16.750.423,28 <i>18.211.019,50</i>	23.780.520,12 <i>25.102.354,32</i>	GPR <i>GPR</i>
erhaltene Anzahlungen	1.328.004,04 <i>1.293.068,48</i>	1.328.004,04 <i>1.293.068,48</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.541,60 <i>39.669,65</i>	44.541,60 <i>39.669,65</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208.041,50 <i>347.656,53</i>	208.041,50 <i>347.656,53</i>				
sonstige Verbindlichkeiten	75.389,91 <i>66.763,16</i>	75.389,91 <i>66.763,16</i>				
Gesamtbetrag	25.436.497,17 <i>26.849.512,14</i>	3.230.127,11 <i>3.072.741,11</i>	5.455.946,78 <i>5.565.751,53</i>	16.750.423,28 <i>18.211.019,50</i>	23.780.520,12 <i>25.102.354,32</i>	

GPR = Grundpfandrecht; Vorjahreszahlen kursiv gedruckt

		Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit					
kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	AfA GJ	Abgängen	Umbuchungen +/-	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 01.01.2020	
€	€	€	€	€	€	€	
90.500,75	13.651,33	0,00	0,00	104.152,08	12.320,31	15.241,64	
11.056.231,38	1.024.318,42	0,00	0,00	12.080.549,80	32.174.431,50	31.026.656,15	
520.720,94	24.385,27	0,00	0,00	545.106,21	64.199,80	88.585,07	
33.915,40	1.824,68	0,00	0,00	35.740,08	6.804,99	8.629,67	
324.239,13	27.162,70	1.822,68	0,00	349.579,15	44.175,78	59.109,40	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.550.593,82	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	1.040,00	
12.025.607,60	1.091.342,40	1.822,68	0,00	13.115.127,32	32.302.972,38	32.749.855,75	

D. Sonstige Angaben

1. Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2020 beschäftigte die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 18,2 Arbeitnehmer:

	Voll- beschäftigte	Teil- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	2,5
Technische Mitarbeiter	1	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	5,5	5
Handwerker	1	0
Serviceeinrichtung	0	2,2
Gesamt	8,5	9,7

2. Mitgliederbewegung

Ende 2019	1.252
Zugang 2020	54
Abgang 2020	47
Ende 2020	1.259

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Geschäftsjahr 2020 um 5.807,72 € auf 1.258.607,72 € (Vorjahr 1.252.800,00 €).

Der Gesamtbetrag der Haftsummen der Mitglieder betrug zum Ende des Geschäftsjahres 201.440,00 € (Vorjahr 200.320,00 €).

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

4. Gewinnverwendungsvorschlag

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 822.635,06 € erwirtschaftet. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages des Jahres 2019 in Höhe von 73.090,18 € ergibt sich ein Bilanzgewinn für das Jahr 2020 von 895.725,24 €.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 895.725,24 € eine Vorabzuweisung in die gesetzliche Rücklage von 100.000,00 € und in andere Ergebnissrücklagen von 300.000,00 € vorzunehmen. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des Vortrags auf neue Rechnung ein Bilanzgewinn von 495.725,24 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2020 von 495.725,24 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 1,5 % auf dividendenberechtigte Pflichtanteile insgesamt	14.925,60 €
sowie	
einer Dividende von 2,0 % auf dividendenberechtigte freiwillige Anteile	5.139,20 €
insgesamt	20.064,80 €

14 Tage nach der Mitgliederversammlung auszuschütten, weitere 400.000,00 € in andere Ergebnissrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 75.660,44 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Detailaufstellung Verwendung Jahresüberschuss / Bilanzgewinn

Jahresüberschuss 2020	822.635,06 €
auf neue Rechnung vorge- tragener Bilanzgewinn 2019	+73.090,18 €
Zwischensumme	895.725,24 €
Vorwegzuweisung der gesetzlichen Rücklage lt. Satzung	-100.000,00 €
Vorwegzuweisung in andere Ergebnisrücklagen	-300.000,00 €
Bilanzgewinn	495.725,24 €
Dividendenausschüttung	-20.064,80 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-400.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	75.660,44 €

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

6. Mitglieder des Vorstandes der Mariendorf-
Lichtenrader Baugenossenschaft eG sind:
Birgitt Michels
Paul Krüger
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 15.04.2021

Mariendorf-Lichtenrader
Baugenossenschaft eG

Michels Krüger 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	150 WE, 3 GA, 1 ST, 2 SO
	F	Reulestr. 1 – 9			
	A	Mariendorfer Damm 27 – 35			
6	F	Mariendorfer Damm 27 a – 35 d Lerchenweg 57	12307	Lichtenrade	69 WE, 2 GE, 1 SE, 22 ST
	A	Wünsdorfer Str. 115 – 121			
7	F	Wünsdorfer Str. 123	12305	Lichtenrade	30 WE, 2 SO, 7 ST
8	F	Simpsonweg 12 – 14	12105	Mariendorf	16 WE, 2 GA, 13 ST
9	F	Rathausstr. 57 a/b	10965	Kreuzberg	94 WE, 6 GE, 2 SO, 12 GA, 14 ST
10	S	Dudenstr. 12 – 20 Methfesselstr. 45/49	12309	Lichtenrade	4 WE, 2 GE, 1 ST, 1 SO
11	S	Kirchhainer Damm 2	12309	Lichtenrade	7 WE, 4 ST
12	F	Kirchhainer Damm 12	12305	Lichtenrade	8 HA, 4 ST
Mieteinheiten					907

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

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



