

GESCHÄFTSBERICHT



2021

mariendorflichtenrader baugenossenschaft





GESCHÄFTSBERICHT 2021

mariendorflichtenrader baugenossenschaft



Geschäftsstelle:

12105 Berlin (Mariendorf), Rathausstraße 5 Telefon: 030 7052074

030 7053084

E-Mail: webinfo@mlbaugenossen.de

www.mlbaugenossen.de

LAGEBERICHT



Grundlage des Unternehmens

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG bewirtschaftet 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.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Lieferund Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Die Wirtschaftsleistung hat jedoch noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,8 % gestiegen, nachdem es 2020 um 4,6 % zurückgegangen war.

Demgegenüber steht jedoch eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht (2020: +0,5 %). Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat sogar um 5,3 %, eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 29 Jahren.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 % auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen (Vorjahr -0,5 %). Die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte, liegt insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie der damit einhergehende starke Auftrieb der Baupreise. Nachdem sich 2020 die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer vorübergehend dämpfend auf die Baupreise auswirkte (Veränderung 2020 zu 2019: +1,6 %), gab es 2021 einen massiven Anstieg von 9,1 % gegenüber 2020 bei den Preisen für den Neubau von Wohngebäuden. Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970 (+17,0 % gegenüber August 1969).

Dazu kommen auch in der Wohnungswirtschaft steigende Personalkosten: laut Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Lohn- und Gehaltssteigerungen um 2,9 % ab 1. November 2021, weitere 2,1 % ab 1. Januar 2023. Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlba-

rem Wohnen zusätzlich vergrößern. Auf der anderen Seite ist noch nicht absehbar, welche weiteren mietenregulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene neue Bundesregierung auf den Weg bringen wird, die auf der Einnahmenseite zu weiteren Einschränkungen führen könnten.

Der Druck auf den Berliner Mietwohnungsmarkt hat aufgrund der Corona-Pandemie nur kurzzeitig nachgelassen, die Lage bleibt weiter angespannt. Nach einer Stagnation und zwischenzeitlich leichtem Rückgang 2020 hatte die Einwohnerzahl im September 2021 wieder das Niveau von Ende 2019 erreicht.

Auch wenn der "Berliner Mietendeckel" inzwischen gekippt wurde, dauert die Diskussion um Mietbegrenzungen nach wie vor an. Dies und die andauernde Enteignungsdebatte werden wohl auch 2022 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit unter dem Ende 2021 neu aufgestellten Berliner Senat Ansätze für eine wieder kooperativere Wohnungspolitik – beispielsweise auf Grundlage eines angestrebten "Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen" – Gestalt annehmen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Trotz der vielen Herausforderungen, die die Corona-Pandemie und die spürbaren Preissteigerungen im Baumaterial- und Energiesektor mit sich gebracht haben, konnte die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG das Geschäftsjahr 2021 mit einem positiven Ergebnis abschließen. Die Verfassungswidrigkeit des MietenWoG Bln ("Berliner Mietendeckel") führte dazu, dass die im Vorjahr ausgewiesenen Einnahmeverluste in Höhe von 17,0 T€ von den betroffenen Mietern zurückgefordert werden mussten.

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG bewirtschaftet 907 Mieteinheiten, davon 128 Einheiten in Friedrichshain-Kreuzberg und 779 Einheiten in Tempelhof-Schöneberg. Nachfolgend stellen wir die Mietobjekte - aufgeschlüsselt nach Art und Größe - dar.

				davon
		Miet-	Anteil	öffentl.
	Zimmer	einheiten	in%	gefördert
Wohnungen	1	127	14,0	
	1 1/2	21	2,3	
	2	418	46,1	6
	2 1/2	99	10,9	
	2 2/2	4	0,4	
	3	97	10,7	4
	3 1/2	6	0,7	
	4	7	0,8	1
	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 2021 wurden 65 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit mieterseitig gekündigt. Die daraus folgende Fluktuationsquote lag demnach bei 8,3 % (Vorjahr 6,9 %). 17 Kündigungen und damit 25,8 % erfolgten aufgrund von Umzügen innerhalb der Genossenschaft. Die Kündigungen sowie die vor der Weitervermietung einer Wohnung erforderlichen Arbeiten zogen einen unterjährigen Wohnungsleerstand von 35,5 Monaten, durchschnittlich 1,2 Monate pro Wohnung, nach sich. Am 31. Dezember 2021 stand keine Wohnung der Genossenschaft leer.



Die Umsatzerlöse stiegen in 2021 um 2,3 % von 4.880,6 T€ auf 4.994,6 T€. Die Sollmieten (ohne Umlagen, Nachzahlungen aufgrund der Nichtigkeit des MietenWoG Bln und Sondereinrichtungen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 44,0 T€ zu. Die Erhöhung liegt im Wesentlichen in der Vollauswirkung der Neuvertragsmieten der sechs neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen (Mariendorfer Damm 27 – 35) sowie der Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung begründet. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung stiegen um 34,1 T€ auf 1.332,6 T€ an.

Die bei Neuvermietung von Wohnungen erzielten Nettokaltmieten betrugen im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 7,19 €/m². Bei der Bildung dieser Mieten wurde der jeweils gültige Berliner Mietspiegel zugrunde gelegt. Um die Erhöhungen des Mietspiegels und generell die Neuvertragsmieten der Genossenschaft sozialverträglich zu gestalten, findet bei Neuvermietungen ein Abzug von 10 % der jeweils errechneten Nettokaltmiete statt.

Am 31. Dezember 2021 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen in der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG unter Einbeziehung der Bestands- und Neuvertragsmieten sowie erhobener Modernisierungszuschläge bei 6,56 €/m² monatlich.

Die Erlösschmälerungen und Mindereinnahmen wegen Mietminderungen sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,7 T€, auf 13,6 T€ gestiegen.

Der satzungsgemäße Auftrag der Genossenschaft zur Förderung der Mitglieder durch sozial verantwortbare Wohnraumversorgung stand auch im Geschäftsjahr 2021 im Vordergrund. Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung sind notwendig, um den Kostensteigerungen auf der anderen Seite entgegenwirken zu können.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Altbauten	5,71	5,91	6,11	6,22	6,41	6,49
Sozialer Wohnungsbau	4,16	4,62	4,62	4,62	5,32	5,32
Frei finanziert	5,73	6,05	6,28	6,56	6,66	6,68
Gesamt	5,69	5,95	6,16	6,35	6,50	6,56

Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmieten (einschließlich Modernisierungszuschläge) pro Quadratmeter nach Baualtersklasse.

Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2021 konnte unsere Genossenschaft erneut einen Zuwachs der Mitgliederanzahl verzeichnen. Am 31.12.2021 bestanden 1.294 aktive Mitgliedschaften (Vorjahr 1.259). Diese Mitglieder besaßen 8.007 Geschäftsanteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen zum Geschäftsjahresende 1.280,5 T€.

	2017	2018	2019	2020	2021
Mitglieder	1.219	1.246	1.252	1.259	1.294
Anteile	7.658	7.788	7.830	7.870	8.007

Laufende Instandhaltung und Modernisierung

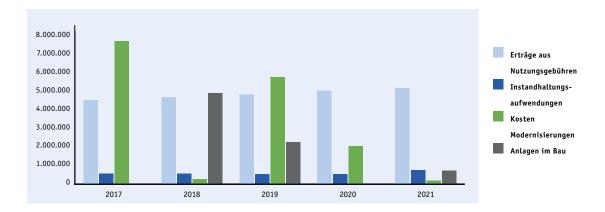
Im Geschäftsjahr 2021 wurden in der Wohnanlage Rathausstraße 5 – 7 / Ullsteinstraße 181 Arbeiten zur Mauerwerksabdichtung in den Kellerbereichen durchgeführt. Die Maßnahme verhindert das weitere Eindringen von Feuchtigkeit in das Mauerwerk und dient als Vorbereitung für die weitere Modernisierung in dieser Anlage, welche 2022 beginnt. Die hierfür aufgewendeten Kosten betrugen 572,3 T€. Für die Maßnahme wurde ein Darlehen über 500 T€ aufgenommen.

Für Instandsetzung- und Instandhaltungsarbeiten wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 719,0 T€ aufgewendet. Darin enthalten sind 184,7 T€ für die Neueindeckung der Dächer in der Schützenstraße 29 - 31 und in der Reulestraße 1, welche vollständig das Instandhaltungsbudget belastet haben.

Die Kostensteigerungen im Baugewerbe, vor allem im Personal- und Materialbereich, haben es notwendig gemacht, den Großteil der Maßnahmen als Einzelfallentscheidungen zu treffen. Das betrifft vor allem die Herrichtung von Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung.

Die Instandhaltungskosten pro m² Nutzfläche beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 15,58 €.

Ohne den Sondereffekt aus der vorgenannten Dacherneuerung in der Schützenstraße 29 - 31 und in der Reulestraße 1 betrugen die Kosten 11,58 € pro m², womit sie auf dem Vorjahresniveau von 11,10 € pro m² lagen.

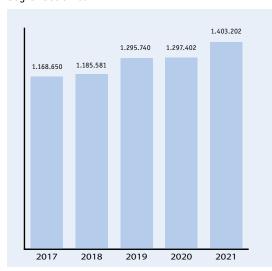


Entwicklung der Erträge aus Nutzungsgebühren, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand in Euro



Betriebs- und Heizkosten

Im Geschäftsjahr 2021 sind Betriebskosten von 1.403,2 T€ angefallen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kosten um 105,8 T€ gestiegen. Neben allgemeinen Preissteigerungen sind die höheren Kosten auf drei Hauptursachen zurückzuführen. Die Kosten für die Wartung der Gasheizungen sind höher ausgefallen, da die Arbeiten aus kapazitätsgründen erst nach dem Jahreswechsel 2020 / 2021 stattfinden konnten. Des Weiteren sind die Aufwendungen für die Gartenpflege gestiegen, da diese in größerem Umfang als im Vorjahr durchgeführt wurde. Die dritte Ursache sind die gestiegenen Kosten für die Beheizung, welche wiederum durch die längere Heizperiode in 2021, die gestiegenen Energiekosten und das vermehrte Homeoffice begründet sind.



Entwicklung der Betriebskosten 2017 bis 2021 in Euro

Entwicklung im Personalbereich

Die Organisations- und Personalstruktur stellt sicher, dass alle an die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG gestellten Aufgaben fachgerecht erledigt werden können.

Zur Bewirtschaftung und Verwaltung der Bestände und der Mitgliederbetreuung waren am Geschäftsjahresende 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie ein haupt- und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder beschäftigt. Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen haben, wie bereits im Vorjahr, dazu geführt, dass die Beschäftigten der Geschäftsstelle vermehrt mobil gearbeitet haben, um das Ansteckungsrisiko im Büro sowie auf den Fahrtwegen zu verringern und die Anforderungen aus dem Infektionsschutzgesetz umzusetzen.

Eine Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft oder deren Erreichbarkeit war durch die getroffenen Maßnahmen nicht gegeben.

Finanzierungsmaßnahmen

Am Bilanzstichtag bestanden seitens der Genossenschaft Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 22.699,7 T€. Sie verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.080,8 T€. Im Geschäftsjahr wurde zur Finanzierung der Maßnahme Mauerwerksabdichtung in der Wohnanlage Rathausstraße 5 – 7 / Ullsteinstraße 181 ein Darlehen über 500,0 T€ als Volltilger mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Zinssatz von 1,06 % p.a. aufgenommen. Im Geschäftsjahr wurden Darlehensverbindlichkeiten von 1.579,7 T€ planmäßig getilgt. Hierin enthalten ist die Rückzahlung eines endfälligen Darlehens über 245 T€.

Die Zinsbelastung lag im Geschäftsjahr bei 483,7 T€ und verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 32,4 T€. Der Rückgang liegt in dem bei Annuitätendarlehen rückläufigen Zinsanteil begründet.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 56,4 % der Jahresnettokaltmiete (Soll) für Zins- und Tilgungszahlungen aufgewendet (Vorjahr 51,0 %). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr liegt vor allem an der Rückzahlung des vorgenannten Darlehens. Ohne diese Rückzahlung würde der Anteil 49,7 % betragen.

Mit den mit den finanzierenden Banken vereinbarten Tilgungsleistungen wird eine schnellere Entschuldung der Genossenschaft erreicht. Die langfristig vereinbarten Zinsbindungen oder Volltilgung von Darlehen tragen zu einem hohen Maß an Planungssicherheit bei, da Zinsänderungsrisiken aufgrund der geschlossenen Darlehensverträge nicht bestehen. Die ausreichende Liquidität für die Tilgungen wird durch langfristige Wirtschafts- und Finanzpläne nachgewiesen.

Zum Stichtag 31.12.2021 besaß die Genossenschaft flüssige Mittel in Höhe von 280,1 T€ (Vorjahr 577,3 T€). Ein Bausparguthaben über 99,8 T€ wurde im Geschäftsjahr ausgezahlt.

Die Genossenschaft verfügt bei der Deutschen Kreditbank AG über einen Kreditrahmen von 250,0 T€.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Genossenschaft ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit uneingeschränkt nachkommen. Die Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten wurden termingerecht erfüllt.

Vermögenslage

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

		31. Deze	mber		
	2021 T€	%	2020 T€	%	Veränderung
Aktiva	I€		J€		T€
langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	32.095,5	98,4	32.302,0	97,6	-206,5
andere Finanzanlagen	0,0	0,0	1,0	0,0	-1,0
Geldbeschaffungskosten	120,1	0,4	126,3	0,4	-6,2
_	32.215,6	98,8	32.429,3	98,0	-213,7
mittel- und kurzfristiger Bereich					
andere Vorräte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ford. u. sonst. Vermögensgegenstände	103,0	0,3	95,1	0,3	7,9
liquide Mittel	280,1	0,9	577,3	1,7	-297,2
andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,5	0,0	1,6	0,0	-0,1
	384,6	1,2	674,0	2,0	-289,4
Bilanzvolumen	32.600,2	100,0	33.103,3	100,0	-503,1
Passiva					
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	9.548,6	29,3	8.844,3	26,7	704,2
Fremdkapital	22.699,7	69,6	23.780,5	71,8	-1.080,8
	32.248,3	98,9	32.624,8	98,5	-376,5
mittel- u. kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	54,8	0,2	68,9	0,2	-14,1
Verbindlichkeiten	297,1	0,9	409,6	1,3	-112,5
	351,9	1,1	478,5	1,5	-126,6
Bilanzvolumen	32.600,2	100,0	33.103,3	100,0	-503,1



In der Darstellung wurden die unfertigen Leistungen von 1.403,2 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 1.334,5 T€ verrechnet. Der Saldo von 68,7 T€ ist in der Position Forderung und sonstige Vermögensgegenstände enthalten.

Das Bilanzvolumen hat sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr um 503,1 T€ auf 32.600,2 T€ verringert. Der Rückgang ergab sich in der Aktiva im langfristigen Bereich im Wesentlichen aufgrund des Saldos von Zugängen im Anlagevermögen (878,2 T€) und den planmäßigen Abschreibungen (1.083,5 T€). Die Zugänge unterteilten sich in Aktivierungen aufgrund von umfangreichen Wohnungsmodernisierungen (172,3 T€) und Zugängen bei den Anlagen im Bau (691,6 T€) für die Modernisierungsmaßnahme in der Rathausstraße 5 – 7 / Ullsteinstraße 181. Die mittel- und kurzfristige Aktiva reduzierte sich hauptsächlich durch den planmäßigen Abbau der flüssigen Mittel um 297,2 T€. Die langfristige Passiva reduzierte sich um 376,6 T€ aufgrund des

Saldos von Zugängen beim Eigenkapital (704,2 T€) und der Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-1.080,8 T€). Der Rückgang der mittel- und kurzfristigen Passiva begründet sich vorrangig aus geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen beträgt 98,8 % der Bilanzsumme und ist durch Eigenkapital und langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendem Fremdkapital gedeckt. Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 29,3 % (Vorjahr 26,7 %).

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.

	2021 T€	%	2020 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.994,6	94,0	4.880,6	97,0	114,0
Bestandsveränderungen	105,8	2,0	1,7	0,0	104,1
sonst. Erträge	214,0	4,0	150,7	3,0	63,3
	5.314,4	100,0	5.033,0	100,0	281,4
Betriebskosten und Grundsteuer	1.189,1	22,4	1.031,1	20,5	158,0
Instandhaltungsaufwand	719,0	13,5	512,2	10,2	206,8
Personalaufwand	886,0	16,7	834,6	16,6	51,4
Abschreibungen	1.083,5	20,4	1.091,3	21,7	-7,8
Zinsaufwand	483,7	9,1	516,1	10,2	-32,4
übrige Aufwendungen	251,6	4,7	225,7	4,5	25,9
	4.612,9	86,8	4.211,0	83,7	401,9
Geschäftsergebnis	701,7	13,2	822,0	16,3	-120,3
Zins- u. Beteiligungsergebnis	0,8		0,6		0,2
		_		•	
Jahresergebnis	702,5	_	822,6		-120,1

Die Umsatzerlöse stiegen in 2021 um 2,3 % von 4.880,6 T€ auf 4.994,6 T€. Die Bestandsveränderungen nahmen aufgrund gestiegener Betriebskosten im Geschäftsjahr um 104,1 T€ zu. In den sonstigen Erträgen ist ein Buchgewinn von 83,8 T€ für den Teilabgang beim Verkauf eines Grundstücksstreifens in der Wünsdorfer Straße an die Deutsche Bahn enthalten. Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 206,8 T€. Grund hierfür ist die außerplanmäßige Neueindeckung des Daches in der Schützen- und Reulestraße 1.

Das Geschäftsjahr 2021 konnte mit einem Jahresüberschuss von 702,5 T€ abgeschlossen werden. Davon wurden vorab 100,0 T€ in die gesetzliche Rücklage und 250,0 T€ in andere Rücklagen eingestellt.





Risiken und Chancen

Die zum 31.12.2021 erstellte Bilanz und Gewinnund Verlustrechnung zeigt, dass die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG auch für die Zukunft gut aufgestellt ist. Um mögliche Risiken frühzeitig zu erkennen, wird ein Risikomanagementsystem eingesetzt. Neben den organisatorischen Maßnahmen, dienen vor allem das interne Kontrollsystem und das Controlling dazu, 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 regelmäßig in kurzen Abständen 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.

Ein quartalsweise gefertigtes Berichtswesen erfasst die Auswertungen zu Mitgliederbewegungen, zum Vermietungsstand und Kündigungsgründen sowie zur Liquidität. Diese Quartalsberichte sind auch Gegenstand der gemeinsamen Sitzungen mit Aufsichtsrat und Vorstand.

Zum Schutz der von der Genossenschaft genutzten Informationstechnologien wurden Verträge mit externen Dienstleister 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukraine-Krieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Zinsänderungsrisiken werden aufgrund der mit den finanzierenden Banken langfristig geschlossenen Darlehensverträge bis zum Tilgungsende nicht gesehen. Für zukünftige Vorhaben kann eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft jedoch nicht die Modernisierungsmaßnahme in der Rathausstraße 5 – 7 / Ullsteinstraße 181, da die Konditionen hierfür bereits gesichert werden konnten.

Ferner besteht ein Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Modernisierung ebenso wie die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Auch die seit über zwei Jahren andauernde Corona-Pandemie birgt Risiken bezogen auf Mietausfälle und Verzögerungen bei der Materialbeschaffung und Bauausführung. Eine Abschätzung hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich durchführen.

Trotz der vorgenannten Risiken erwartet die Genossenschaft aufgrund des gepflegten Wohnungsbestandes und der anhaltend günstigen Nachfragesituation weiterhin eine positive Entwicklung.

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

Voraussichtliche Entwicklung

Auch in Zukunft wird der satzungsgemäße Zweck zur Förderung der Mitglieder durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung im Mittelpunkt des Handelns der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG stehen.

Die langfristige Erfolgs- und Finanzplanung sowie die Wirtschaftsplanung weisen auch für die Zukunft ausreichend finanzielle Mittel aus, um die Wohnungsbestände im Sinne der Mitgliederförderung zu bewirtschaften. Aufgrund der anhaltenden und auch für die Zukunft prognostizierten hohen Nachfrage nach Wohnraum auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird die Ertragssituation unvermindert positiv bleiben. Lange Leerstandszeiten oder Vermietungsschwierigkeiten sind nicht zu erwarten.

Für das Modernisierungsvorhaben der Wohnanlage Rathausstraße 5 – 7/ Ullsteinstraße 181 konnten bereits Bauverträge, größtenteils zu Festpreisen, mit allen wesentlichen Gewerken geschlossen werden. Um die Modernisierungszuschläge sozialverträglich zu gestalten, wurde eine Kappung dieser auf 1,75 € / m² angekündigt.

Auf Basis der aktuellen Wirtschafts- und Finanzplanung wird die Genossenschaft in den nächsten Jahren ausreichende Ertragsüberschüsse erzielen und über eine hinreichende Liquidität verfügen. Die für die Umsetzung der Ziele unserer Genossenschaft erforderlichen personellen, technischen und finanziellen Mittel werden vorliegen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Für das Geschäftsjahr 2022 rechnet die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis von 731 T€.

Die Fluktuationsrate wurde mit 7,0 % berücksichtigt und die Leerstandsquote mit 0,5 % kalkuliert. Für Instandhaltungsaufwendungen werden 12,04 € / m² Nutzfläche veranschlagt.

Insgesamt ist die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG wirtschaftlich stabil und wird es entsprechend der langfristigen Planungen auch in Zukunft sein.

Berlin, 27.04.2022

Krüger Jahn Schmargendorf





Bericht des Aufsichtsrates

Dem Aufsichtsrat obliegt die Pflicht, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen. Dieser Pflicht sowie der sich aus dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung ergebenen Kontroll- und Beratungsaufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 vollumfänglich nachgekommen.

In regelmäßigen und zweckmäßigen Abständen ließ sich der Aufsichtsrat über die Planung und den Geschäftsverlauf informieren, um stets ein Bild über die wirtschaftliche Situation zu erhalten. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft wurde er frühzeitig eingebunden.

Zur Strukturierung der Aufgabenverteilung wurden zwei Ausschüsse gebildet. Der Ausschuss Bau und Wohnen hat sich im Geschäftsjahr in zwei Sitzungen mit dem Vorstand mit der Wirtschaftsplanung 2022 und der langfristigen Finanzplanung sowie mit den Planungen für notwendige Mietanpassungen beschäftigt und diese geprüft. Im Prüfungsausschuss erfolgten in drei Sitzungen mit dem Vorstand Kassen- und Belegprüfungen, die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 sowie Prüfungshandlungen zur allgemeinen Zahlungsabwicklung.

Zusätzlich wurden in vier gemeinsamen Sitzungen zwischen dem gesamten Aufsichtsrat und dem Vorstand die wirtschaftliche- sowie die Vermietungssituation im Rahmen eines Quartalsberichtswesens kontrolliert und besprochen. Im Vorfeld zu den gemeinsamen Sitzungen fanden jeweils Aufsichtsratssitzungen statt.

Im Rahmen einer eintägigen Klausurtagung wurde im März 2021 die geplante Satzungsänderung besprochen. Der sich daraus ergebende Satzungsentwurf wurde der Mitgliederversammlung auf der ordentlichen Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt und auch beschlossen.

Die für den 8. Juni 2021 geplante ordentliche Mitgliederversammlung musste aufgrund der anhaltenden Pandemie und damit einhergehenden Versammlungsbeschränkungen auf den 20.07.2021 verschoben werden. In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates mit dem Vorstand wurde über die Verschiebung beschlossen. Im Anschluss an die ordentliche Mitgliederversammlung kam der Aufsichtsrat zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen.

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2021 anhaltenden Corona-Pandemie fanden die Sitzungen des Aufsichtsrates und die gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand unter Beachtung der jeweils geltenden Beschränkungen zur Eindämmung der Corona Pandemie statt. Neben Präsenztreffen wurden sie auch in elektronischer Form oder als Videokonferenz durchgeführt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2020 erfolgte im Zeitraum vom 25.05.2021 bis 10.06.2021 gemäß § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB. Die Einhaltung der handelsrechtlichen Vorschriften für den Jahresabschluss und den Lagebericht und der ergänzenden Vorschriften der Satzung, die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2020 waren Bestandteil der Prüfung. Die Prüfungshandlungen fanden in digitaler Form statt.

Der Abschlussbericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 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 2020 fand in der ersten gemeinsamen Sitzung des Jahres 2022 mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes statt.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte ein Wechsel des hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes. Der Berufungszeitraum von Frau Birgitt Michels endete zum 31.07.2021. Zum 01.02.2021 wurde Herr Paul Krüger zum neuen hauptamtlichen Vorstandsmitglied berufen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und den Lagebericht 2021 sorgfältig geprüft und einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Mitgliedern des Vorstandes, Paul Krüger, Marcus Jahn und Peter Schmargendorf sowie dem ausgeschiedenen Vorstandsmitglied, Frau Birgitt Michels, für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2021 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 2021 erbrachten Leistungen aus.

Berlin, den 5. Mai 2022

Der Aufsichtsrat

Dr. Gunnar Hille Vorsitzender





JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021



Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung Anhang



BILANZ ZUM 31. DEZ



Aktiva

	Geschäf	Vorjahr	
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.738,56	12.320,31
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.316.123,94		32.174.431,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.814,53		64.199,80
3. Technische Anlagen und Maschinen	5.422,56		6.804,99
4. Andere Anlagen, Betriebs-			
und Geschäftsausstattung	38.855,33		44.175,78
5. Anlagen im Bau	691.551,33	32.091.767,69	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	1.040,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		32.095.506,25	32.302.972,38
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.403.202,96	1.403.202,96	1.297.402,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.039,58		32.814,58
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		588,13
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.289,15	34.328,73	61.679,89
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	280.129,53		477.515,32
2. Bausparguthaben	0,00	280.129,53	99.775,60
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	120.052,07		126.271,79
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.456,26	121.508,33	1.640,00
BILANZSUMME	-	33.934.675,80	34.400.660,13

EMBER 2021

Passiva

	Geschäf	Vorjahr	
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder 	26.400,00		30.880,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.280.529,45		1.258.607,72
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.200,00	1.310.129,45	0,00
 Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 590,55 € (Vorjahr 592,28 €) 			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.600.000,00	3.600.000,00	3.500.000,00
Einstellung aus Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 100.000,00 € (Vorjahr 100.000,00 €)			
2. andere Ergebnisrücklagen	4.260.000,00	4.260.000,00	3.610.000,00
Einstellung aus Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 250.000,00 € (Vorjahr 300.000,00 €) Einstellung weiterer 400.000,00 € gemäß Beschluss Mitgliederversammlung 2021			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	75.660,44		73.090,18
2. Jahresüberschuss	702.489,29		822.635,06
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-100.000,00		-100.000,00
4. Einstellung andere Ergebnisrücklagen	-250.000,00	428.149,73	-300.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		9.598.279,18	8.895.212,96
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	0,00		10.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	54.820,25	54.820,25	58.950,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.699.704,48		23.780.520,12
2. Erhaltene Anzahlungen	1.334.523,75		1.328.004,04
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.269,11		44.541,60
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.744,34		208.041,50
5. Sonstige Verbindlichkeiten	75.334,69	24.281.576,37	75.389,91
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
BILANZSUMME	-	33.934.675,80	34.400.660,13

20

GEWINN- UND

VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Gesch	Geschäftsjahr	
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.994.617,13	4.880.620,65
Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen		105.800,52	1.662,10
Sonstige betriebliche Erträge		213.989,05	150.679,72
4. Aufwendungen für bezogene		213.303,03	130.073,72
Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.792.536,07	1.434.424,82
Rohergebnis		3.521.870,63	3.598.537,65
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	734.008,72		698.516,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	151.948,48	885.957,20	136.036,34
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.083.464,83	1.091.342,40
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		242.348,55	201.908,34
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		18,20	18,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		836,19	536,93
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		483.660,00	516.057,83
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		6,40	10.071,77
12. Ergebnis nach Steuern	_	827.288,04	945.159,71
13. Sonstige Steuern		124.798,75	122.524,65
14. Jahresüberschuss		702.489,29	822.635,06
15. Gewinn-/Verlustvortrag		75.660,44	73.090,18
16. Einstellung ges. Rücklage		-100.000,00	-100.000,00
17. Einstellung andere Ergebnisrücklagen		-250.000,00	-300.000,00
18. Bilanzgewinn/-verlust		428.149,73	495.725,24

ANHANG

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 31.12.2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches 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.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungsund Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinnund Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:
Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungsbzw. 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 2021 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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die in den "Anderen Finanzanlagen" im Vorjahr ausgewiesenen 20 Geschäftsanteile zu je 52,00 € der Berliner Volksbank wurden zum 30.12.2020 gekündigt und im Geschäftsjahr 2021 ausgezahlt.

In der Position "Unfertige Leistungen" wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 1.403.202,96 € (Vorjahr 1.297.402,44 €) ausgewiesen.

Die Position "Sonstige Vermögensgegenstände" enthält im Wesentlichen Forderungen gegenüber Auftragnehmern und Versorgern von 6,1 T€ sowie Forderungen gegenüber Versicherungen von 1,6 T€.

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr von 3.501,92 €.

Die Position "Andere Rechnungsabgrenzungsposten" enthält anteilig vorausbezahlte Kfz-Steuer für die firmeneigenen Fahrzeuge sowie den anteiligen Betrag für die Vermögensschadenshaftpflichtversicherung von 1,5 T€.

Per 31.12.2021 bestehen rückständige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben von 590,55 €.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen für Verwaltungsaufwand, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, in Höhe von 29,0 T€, für ausstehende Rechnungen in Höhe von 5,6 T€, für Beiträge zur Berufsgenossenschaft von 6,0 T€ und für die ordentliche Mitgliederversammlung von 5,0 T€ enthalten. Die Rückstellungen für Wärmedienstleistungen betragen 9,2 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.





II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den "Sonstigen betrieblichen Erträgen" wurden folgende wesentliche Erträge erfasst: 83,8 T€ Buchgewinn aus Anlageverkäufen, 20,9 T€ aus früheren Jahren, 22,9 T€ aus Versicherungsentschädigungen, 38,4 T€ Entschädigungen sonstiger Leistungen sowie 15,9 T€ aus übrigen betrieblichen Erträgen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem durch höhere Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen von 24,7 T€ (+ 23,4 T€) und gestiegene Aufwendungen für frühere Jahre von 17,8 T€ (+ 12,3 T€).

Entwicklung des Anlagevermögens / Anschaffungs-/Herstellungskosten 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2021	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen GJ	Zuschreibungen GJ	AK/HK 31.12.2021	
	€	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	116.199,88	0,00	0,00	0,00	0,00	116.199,88	
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	44.254.981,30	172.317,70	1.177,42	0,00	0,00	44.426.121,58	
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	2.633,78	0,00	0,00	39.911,29	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	392.705,56	14.347,09	4.961,41	0,00	0,00	402.091,24	
Anlagen im Bau	0,00	691.551,33	0,00	0,00	0,00	691.551,33	
Finanzanlagen	1.040,00	0,00	1.040,00	0,00	0,00	0,00	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	45.416.777,82	878.216,12	9.812,61	0,00	0,00	46.285.181,33	

Fristigkeit der Verbindlichkeiten Stand 31.12.2021 in Euro

			Davon Restlaufzei	t		Art der
Verbindlichkeiten	Insgesamt	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.699.704,48 23.780.520,12	1.370.638,86 1.574.150,06	5.463.589,20 5.455.946,78	15.865.476,42 16.750.423,28	22.699.704,48 23.780.520,12	GPR <i>GPR</i>
erhaltene Anzahlungen	1.334.523,75 1.328.004,04	1.334.523,75 1.328.004,04				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.269,11 44.541,60	41.269,11 44.541,60				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.744,34 208.041,50	130.744,34 208.041,50				
sonstige Verbindlichkeiten	75.334,69 <i>75.389,91</i>	75.334,69 <i>75.389,91</i>				
Gesamtbetrag	24.281.576,37	2.952.510,75	5.463.589,20	15.865.476,42	22.699.704,48	
	25.436.497,17	3.230.127,11	5.455.946,78	16.750.423,28	23.780.520,12	

 $\mathit{GPR} = \mathit{Grundpf}$ and recht ; $\mathit{Vorjahreszahlen}$ kursiv $\mathit{gedruckt}$

		Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit				
kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	AfA GJ	Abgängen	Umbuchungen +/-	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 01.01.2021
€	€	€	€	€	€	€
103.879,57	8.581,75	0,00	0,00	112.461,32	3.738,56	12.320,31
12.080.549,80	1.029.447,84	0,00	0,00	13.109.997,64	31.316.123,94	32.174.431,50
545.106,21	24.385,27	0,00	0,00	569.491,48	39.814,53	64.199,80
35.740,08	1.382,43	2.633,78	0,00	34.488,73	5.422,56	6.804,99
348.529,78	19.667,54	4.961,41	0,00	363.235,91	38.855,33	44.175,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	691.551,33	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00
13.113.805,44	1.083.464,83	7.595,19	0,00	14.189.675,08	32.095.506,25	32.302.972,38



D. Sonstige Angaben

Beschäftigte
 Im Geschäftsjahr 2021 beschäftigte die
 Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG
 neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied
 (übergangsweise zwei Mitglieder für sechs
 Monate aufgrund eines Vorstandswechsels) und
 zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern

durchschnittlich 16.5 Arbeitnehmer:

	Voll- beschäftigte	Teil- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	3
Technische Mitarbeiter	1	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	6	3,5
Handwerker	1	0
Serviceeinrichtung	0	1
Gesamt	9	7,5

2. Mitgliederbewegung

Ende 2020	1.259
Zugang 2021	72
Abgang 2021	37
Ende 2021	1.294

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Geschäftsjahr 2021 um 21.921,73 € auf 1.280.529,45 € (Vorjahr 1.258.607,72 €).

Durch die in der Mitgliederversammlung vom 20.07.2021 beschlossene Satzungsänderung, welche am 16.11.2021 / 08.12.2021 ins Genossenschaftsregister eingetragen wurde, ist die in der vorherigen Satzung festgelegte Nachschusspflicht ersatzlos gestrichen worden. Dementsprechend besteht auch keine Haftsumme mehr.

 Der nachfolgende Vorgang von besonderer Bedeutung ist nach dem Abschlussstichtag eingetreten. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

4. Gewinnverwendungsvorschlag Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 702.489,29 € erwirtschaftet.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 702.489,29 € eine Vorabzuweisung in die gesetzliche Rücklage von 100.000,00 € und in andere Ergebnisrücklagen von 250.000,00 € vorzunehmen. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 75.660,44 € ein Bilanzgewinn in Höhevon 428.149,73 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2021 von 428.149,73 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 1,5 % auf dividendenberechtigte Pflichtanteile insgesamt	15.038,40 €
und	
einer Dividende von 2,0 % auf dividendenberechtigte freiwillige Anteile	5.116,80 €
insgesamt	20.155,20 €

sowie 400.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 7.994,53 € auf neue Rechnung vorzutragen.

- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes, dem die Genossenschaft angehört: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Lentzeallee 107 14195 Berlin
- Mitglieder des Vorstandes der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG sind: Birgitt Michels bis 31.07.2021 Paul Krüger ab 01.02.2021 Marcus Jahn Peter Schmargendorf
- 7. Mitglieder des Aufsichtsrates der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG sind:

Dr. Gunnar Hille (Vorsitzender)
Thomas Harder (stellv. Vorsitzender)
Dr. Sabrina Hausdörfer bis 20.07.2021

Marcus Heinrich

Igor Hudicab 20.07.2021Ralph Kotschbis 20.07.2021Anett Lohseab 20.07.2021

Jessica Wiehe

12105 Berlin (Mariendorf), den 27.04.2022

Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG

Krüger Jahn Schmargendorf







Unsere Wohnanlagen

WIE	A/S/F	Straße	Berlin	Ortsteil	Mieteinheiten
1	Α	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	Α	Lankwitzer Str. 6	12107	Mariendorf	25 WE
4	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 27a–35d Lerchenweg 57	12109	Mariendorf	150 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. 9–9c Küstriner Str. 5–5c	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
- (S0) Sonstige Einheit





