



# GESCHÄFTSBERICHT



# 2022



**mariendorf-  
lichtenrader  
baugenossenschaft**





# GESCHÄFTSBERICHT 2022

**mariendorf-  
lichtenrader  
baugenossenschaft**



**Geschäftsstelle:**

12105 Berlin (Mariendorf), Rathausstraße 5

Telefon: 030 7052074

Fax: 030 7053084

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

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



## 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.

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 der 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

Neben den andauernden Auswirkungen der Coronapandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsicherer Energieversorgung und massiv steigenden Energiepreisen zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % gestiegen. Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. 2022 stieg die Erwerbstätigkeit mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen auf einen neuen Rekordstand, während die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 % gegenüber Januar 2022 unverändert war.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise. Die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 % (2021: +3,1 %). Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung waren die massiven Energiepreissteigerungen. Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt oder die Übernahme der Heizkosten im Dezember) konnten diese Entwicklung nur abbremsen. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 % stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Entsprechend endete 2022 auch die lange Phase extrem niedriger Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 auf dann 2,5 % an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie einen Volumenzuwachs um ein Prozent auf 349 Milliarden Euro. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2022 deutlich schwächer als die allgemeine Inflation und insbesondere die Bau(material)preise, die Ende 2022 um 16,9 % über dem Vorjahr lagen.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unter-

nehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsgpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend teilweise Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter oder zur Vermeidung von Nachzahlungen freiwillige Vorauszahlungsanpassungen vorgenommen.

Die Berliner Wirtschaft wuchs im ersten Halbjahr 2022 um 3,7 % im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum und damit erneut stärker als im bundesweiten Durchschnitt (Bund: +2,8 %). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Dezember 2022 verglichen mit dem Vorjahresmonat um 7,9 %.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2022 angespannt. Die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung führt ebenso wie der Zustrom von Geflüchteten u.a. aus der Ukraine zu wachsenden Bevölkerungszahlen und entsprechend ungebrochen hoher Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16.500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Auch ist die Zahl der Baugenehmigungen zum wiederholten Male gesunken. Mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Materialengpässen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung bleiben die Bauhemmnisse vielfältig. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen bis November 2022 im Schnitt um 16,5 % über denen von 2021. Demgegenüber lagen die Nettokaltmieten im Dezember 2022 nur um 1,7 % über dem Vorjahresmonat.

## Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben auch die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft vor entsprechende Herausforderungen gestellt. Ein negativer Einfluss der Preissteigerungen im Baumaterial- und Energiesektor sowie im Finanzierungsbereich konnte jedoch nicht festgestellt werden. So konnte die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft das Geschäftsjahr 2022 erneut mit einem positiven Ergebnis abschließen.

Die Genossenschaft 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.

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 51 Wohnungen mieterseitig gekündigt. Die daraus folgende Fluktuationsquote lag demnach bei 6,4 % (Vorjahr 8,3 %). 12 Kündigungen und damit 23,5 % erfolgten aufgrund von Umzügen innerhalb der Genossenschaft. Die Kündigungen sowie die vor der Weitervermietung einer Wohnung erforderlichen Arbeiten zogen einen unterjährigen Wohnungsleerstand von 24 Monaten, durchschnittlich 1,7 Monate pro Wohnung, nach sich. Am 31. Dezember 2022 stand eine Wohnung der Genossenschaft leer.



Die Umsatzerlöse stiegen in 2022 um 3,1 % von 4.994,6 T€ auf 5.148,4 T€. Die Sollmieten (ohne Umlagen und Sondereinrichtungen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 62,9 T€ zu. Die Erhöhung liegt im Wesentlichen in der durchgeführten Mietanpassung für 100 Wohneinheiten, der Vollausswirkung von Neuvertragsmieten aus 2021 sowie der Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung begründet. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung stiegen um 102,5 T€ auf 1.435,1 T€ an.

Die bei Neuvermietung von Wohnungen erzielten Nettokaltmieten betragen im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 7,71 €/m<sup>2</sup>. 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 2022 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen in der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG unter Einbeziehung der Bestands- und Neuvertragsmieten sowie erhobener Modernisierungszuschläge bei 6,69 €/m<sup>2</sup> monatlich.

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Altbauten</b>	6,11	6,22	6,41	6,49	6,71
<b>Sozialer Wohnungsbau</b>	4,62	4,62	5,32	5,32	5,32
<b>Frei finanziert</b>	6,28	6,56	6,66	6,68	6,72
<b>Gesamt</b>	<b>6,16</b>	<b>6,35</b>	<b>6,50</b>	<b>6,56</b>	<b>6,69</b>

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

Die Erlösschmälerungen und Mindereinnahmen wegen Mietminderungen sind gegenüber dem Vorjahr um 4,0 T€, auf 9,6 T€ gesunken.

Der satzungsgemäße Auftrag der Genossenschaft zur Förderung der Mitglieder durch sozial verantwortbare Wohnraumversorgung stand auch im Geschäftsjahr 2022 im Vordergrund. Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung sind notwendig, um den Kostensteigerungen auf der anderen Seite entgegenwirken zu können.

## Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2022 konnte unsere Genossenschaft erneut einen Zuwachs der Mitgliederanzahl verzeichnen. Am 31.12.2022 bestanden 1.308 aktive Mitgliedschaften (Vorjahr 1.294). Diese Mitglieder besaßen 7.763 Geschäftsanteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum Geschäftsjahresende 1.242,1 T€.

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Mitglieder</b>	1.246	1.252	1.259	1.294	1.308
<b>Anteile</b>	7.788	7.830	7.870	8.007	7.763

## Laufende Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Modernisierungsmaßnahme der Wohnanlage Rathausstraße 5–7 / Ullsteinstraße 181 planmäßig fortgesetzt. So wurden hauptsächlich die Fassaden sowie die obersten Geschossflächen gedämmt, die Dachflächen neu eingedeckt, die noch alten Holzfenster gegen neue Kunststofffenster ausgetauscht sowie die Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach des Gartenhauses installiert, welche die spätere Warmwasseraufbereitung der zentralen Heizungsanlage unterstützen werden. Die hierfür aufgewendeten Kosten betragen 2.386,8 T€ und wurden als Anlagen im Bau für die Aktivierung nach Abschluss der Maßnahme erfasst. Mögliche Preissteigerungen und Materialengpässe und hierdurch bedingte Verzögerungen im Bauablauf konnten durch frühzeitige Beschaffung und Lagerung von später erst zu verwendenden Materialien vermieden werden.

Für Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 560,5 T€ aufgewendet. Die Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 12,15 € und lagen damit auf dem Niveau des Vorjahres von 11,58 € pro m<sup>2</sup> (ohne den Sondereffekt aus der Dacherneuerung in der Schützenstraße 29–31 und in der Reulestraße 1).

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.

## Betriebs- und Heizkosten

Im Geschäftsjahr 2022 sind Betriebskosten als unfertige Leistungen von 1.338,6 T€ angefallen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kosten um 64,6 T€ gesunken. Im Wesentlichen ist der Rückgang auf vier Ursachen zurückzuführen. Die Kosten für die Be- und Entwässerung sind verbrauchsbedingt gesunken. Aufgrund eines neuen Vertrages konnten die Kosten für den Breitbandkabelanschluss verringert werden. Die Fremdkosten für die Dachrinnenreinigung sind ab 2022 entfallen, da die Überprüfung nunmehr mittels Drohnenflug in Eigenregie durchgeführt wird. Die Miete für die Rauchwarnmelder wird resultierend aus der geänderten Rechtsprechung nicht mehr umgelegt.

Die Verwerfungen auf dem Energiemarkt mit den einhergehenden Preissteigerungen haben zunächst zu Sorgen bei den Genossenschaftsmitgliedern mit Blick auf die Heizkosten geführt. Die Genossenschaft hat mit umfangreichen Informationen zum Energiesparen aufgerufen. Zusätzlich wurden die zentralen Heizungsanlagen entsprechend der Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) überprüft und optimiert. Eine Entlastung erfuhren die Mieter durch die von der Bundesregierung beschlossene Übernahme des Dezemberabschlages.

Jedoch waren nicht alle Mieter gleichermaßen von den gestiegenen Preisen für Heizenergie betroffen. Ein wesentlicher Teil des Wohnungsbestandes (33 %) wird über Gaszentralheizungen beheizt. Hierfür gibt es einen bestehenden Rahmenvertrag mit einem Energieversorger, sodass die Marktpreise für die Versorgung im Geschäftsjahr 2022 für die betroffenen Anlagen keinen Einfluss hatten. Trotzdem führten günstigere Witterungsbedingungen sowie ein geändertes Heizverhalten der Mieter zu Energieeinsparungen von ca. 20 %. Zwei Wohnanlagen, welche einen Anteil von 29 % am Wohnungsbestand ausmachen, werden mittels Contracting mit Wärme versorgt. In diesen Verträgen sieht eine Preisgleitklausel die Einbeziehung der aktuellen Marktpreise in die Preisbildung vor. Durch Optimierungen der Heizungsanlagen in Verbindung mit Einsparungen der Mieter konnten größere Nachzahlungen vermieden werden. Bei einem Teil des Wohnungsbestandes (38 %) erfolgte die Versorgung mit Wärme und Warmwasser über Gasetagenheizungen. Hierbei ist der Einfluss der Genossenschaft begrenzt. Trotzdem wurden diese Mieter durch Informationen auf Einsparmöglichkeiten hingewiesen.



## 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 bis ins Frühjahr 2022 haben, wie bereits in den beiden Jahren zuvor, 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 23.302,6 T€. Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 602,9 T€. Im Geschäftsjahr wurde zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme in der Wohnanlage Rathausstraße 5–7 / Ullsteinstraße 181 Darlehensmittel in Höhe von 2.000,0 T€ valutiert. Für die Maßnahme wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt 5.000,0 T€ als Volltilger mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen, sodass bereits frühzeitig ein Zinssatz von 1,72 % p.a. gesichert werden konnte. Im Geschäftsjahr wurden Darlehensverbindlichkeiten von 1.396,9 T€ planmäßig getilgt.

Die Zinsbelastung lag im Geschäftsjahr bei 470,5 T€ und verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 13,2 T€. Der Rückgang liegt in dem bei Annuitätendarlehen rückläufigen Zinsanteil begründet.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 50,1 % der Jahresnettokaltmiete (Soll) für Zins- und Tilgungszahlungen aufgewendet (Vorjahr 56,4 %). Durch die mit den finanzierenden Banken vereinbarten Tilgungsleistungen wird eine schnellere Entschuldung der Genossenschaft erreicht. Die langfristig vereinbarten Zinsbindungen bzw. Volltilgungen von Darlehen tragen zu einem hohen Maß zur 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 31.12.2022 besaß die Genossenschaft flüssige Mittel in Höhe von 647,8 T€ (Vorjahr 280,1 T€).

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

Im Geschäftsjahr 2022 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, aufgliedert nach dem langfristigen sowie kurz- und mittelfristigen Bereich, wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderung T€
	2022 T€	%	2021 T€	%	
<b>Aktiva</b>					
<b>langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	33.458,9	97,6	32.095,5	98,4	1.363,4
Geldbeschaffungskosten	113,9	0,3	120,1	0,4	-6,2
	<b>33.572,8</b>	<b>97,9</b>	<b>32.215,6</b>	<b>98,8</b>	<b>1.357,2</b>
<b>mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Ford. u. sonst. Vermögensgegenstände	64,4	0,2	103,0	0,3	-38,6
liquide Mittel	647,8	1,9	280,1	0,9	367,7
andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,2	0,0	1,5	0,0	0,7
	<b>714,4</b>	<b>2,1</b>	<b>384,6</b>	<b>1,2</b>	<b>329,8</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>34.287,2</b>	<b>100,0</b>	<b>32.600,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.687,0</b>
<b>Passiva</b>					
<b>langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	10.411,6	30,4	9.548,6	29,3	863,0
Fremdkapital	23.302,6	68,0	22.699,7	69,6	602,9
	<b>33.714,2</b>	<b>98,4</b>	<b>32.248,3</b>	<b>98,9</b>	<b>1.465,9</b>
<b>mittel- u. kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	46,0	0,1	54,8	0,2	-8,8
Verbindlichkeiten	527,0	1,5	297,1	0,9	229,9
	<b>573,0</b>	<b>1,6</b>	<b>351,9</b>	<b>1,1</b>	<b>221,1</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>34.287,2</b>	<b>100,0</b>	<b>32.600,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.687,0</b>

In der Darstellung wurden die unfertigen Leistungen von 1.338,6 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 1.413,9 T€ verrechnet. Der Saldo von 75,3 T€ ist in der Position Verbindlichkeiten enthalten.

Das Bilanzvolumen hat sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1.687,0 T€ auf 34.287,2 T€ erhöht.

Der Anstieg resultierte in der Aktiva im langfristigen Bereich im Wesentlichen aus dem Saldo von Zugängen im Anlagevermögen (2.420,7 T€) und den planmäßigen Abschreibungen (1.057,3 T€). Die Zugänge enthalten im Wesentlichen Aktivierungen aufgrund von umfangreichen Wohnungsmodernisierungen (30,7 T€) und Zugängen bei den Anlagen im Bau (2.386,8 T€) für die Modernisierungsmaßnahme in der Rathausstraße 5-7 / Ullsteinstraße 181. Im mittel- und kurzfristigen Be-

reich der Aktiva erhöhten sich die liquiden Mittel im Vergleich zum Vorjahr um 367,7 T€. Die langfristige Passiva erhöhte sich um 1.465,9 T€ aufgrund von Zugängen beim Eigenkapital (863,0 T€) und des positiven Saldos aus der Valutierung von Darlehensmitteln (+2.000,0 T€) und der Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-1.396,9 T€). Die Erhöhung der mittel- und kurzfristigen Passiva begründet sich vorrangig aus höheren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Auseinandersetzungsguthaben.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen beträgt 97,9 % des Bilanzvolumens und ist durch Eigenkapital und langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendem Fremdkapital gedeckt. Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 30,4 % (Vorjahr 29,3 %).

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 Genossenschaft verfügte im Geschäftsjahr stets über eine ausreichende Liquidität. Die Vermögenslage ist geordnet.

## Ertragslage

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

	2022 T€	%	2021 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.148,4	99,5	4.994,6	94,0	153,8
Bestandsveränderungen	-64,6	-1,2	105,8	2,0	-170,4
sonst. Erträge	92,6	1,7	214,0	4,0	-121,4
	<b>5.176,4</b>	<b>100,0</b>	<b>5.314,4</b>	<b>100,0</b>	<b>-138,0</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.129,2	21,8	1.189,1	22,4	-59,9
Instandhaltungsaufwand	560,5	10,8	719,0	13,5	-158,5
Personalaufwand	820,1	15,8	886,0	16,7	-65,9
Abschreibungen	1.057,3	20,4	1.083,5	20,4	-26,2
Zinsaufwand	470,5	9,1	483,7	9,1	-13,2
übrige Aufwendungen	217,0	4,2	251,6	4,7	-34,6
	<b>4.254,6</b>	<b>82,2</b>	<b>4.612,9</b>	<b>86,8</b>	<b>-358,3</b>
Geschäftsergebnis	921,8	17,8	701,7	13,2	220,1
Zins- u. Beteiligungsergebnis	0,1		0,8		-0,7
<b>Jahresergebnis</b>	<b>921,9</b>		<b>702,5</b>		<b>219,4</b>

Die Umsatzerlöse stiegen in 2022 um 3,1 % von 4.994,6 T€ auf 5.148,4 T€. Die Bestandsveränderungen nahmen aufgrund gesunkener Betriebskosten im Geschäftsjahr 64,6 T€ ab. Der Rückgang bei den sonstigen Erträgen liegt insbesondere darin begründet, dass im Vorjahr ein Sondereffekt aus dem Buchgewinn von 83,8 T€ für den Teilabgang beim Verkauf eines Grundstücksstreifens in der Wünsdorfer Straße an die Deutsche Bahn enthalten war. Die Instandhaltungsaufwendungen verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 158,5 T€. Grund hierfür ist die außerplanmäßige Neueindeckung des Daches in der Kurfürsten-/Schützen- und Reulestraße 1 im Geschäftsjahr 2021. Die Reduzierung beim Personalaufwand resultiert insbesondere aus der zeitweisen Beschäftigung zweier hauptamtlicher Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021.

Das Geschäftsjahr 2022 konnte mit einem Jahresüberschuss von 921,9 T€ abgeschlossen werden. Davon wurden vorab 100,0 T€ in die gesetzliche Rücklage und 350,0 T€ in andere Rücklagen eingestellt.



## Risiken und Chancen

Die zum 31.12.2022 erstellte Bilanz und Gewinn- und 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 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.

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Die Verträge bezüglich der Versorgung mit Gas haben Laufzeiten bis 31.12.2023. Im Laufe des Jahres 2023 werden neue Verträge abgeschlossen. Sofern erhebliche Preissteigerungen aufgrund der neuen Verträge abzusehen sind, werden diese bei Bedarf durch freiwillige Vorauszahlungsanpassungen aufgefangen. Bei den Contractingverträgen zur Wärmeversorgung bestehen Preisanpassungsklauseln.

In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Anfang 2023 bei rund 4,0 %, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert. Für 2023 sind jedoch derzeit keine Investitionen geplant, die den Abschluss eines neuen Darlehensvertrages erforderlich machen. Ein Darlehen mit auslaufender Zinsbindung in 2023 und vergleichsweise geringer Restschuld wurde zum Zeitpunkt der Berichterstellung bereits prolongiert und findet in der langfristigen Finanzplanung somit Berücksichtigung. Somit besteht aufgrund der vereinbarten Zinslaufzeit aller Fremdmittel bis zur Volltilgung kein Risiko bei den Bestandsdarlehen.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten analysieren.

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer umfangreichen Informationspolitik. Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich, gegenüber den Vorjahren, erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

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 auf 1,75 €/m<sup>2</sup> angekündigt.

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.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich

abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,2 % minimalen – Wirtschaftswachstum.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Engpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Vor dem Hintergrund ungünstiger Rahmenbedingungen für Neubauaktivitäten, eher schwacher Mietentwicklung sowie mit Blick auf die anhaltenden Diskussionen um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen dürften die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 weiter an Schwung verlieren.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis von 838 T€.

Die Fluktuationsrate wurde mit 7,0 % berücksichtigt. Für Instandhaltungsaufwendungen werden 12,39 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche veranschlagt.

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

Berlin, 03.05.2023

Krüger                      Jahn                      Schmargendorf



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm obliegenden Pflichten zur Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes bei seiner Geschäftsführung sowie der sich aus dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung ergebenden Kontroll- und Beratungsaufgaben im Geschäftsjahr 2022 sorgfältig und vollumfänglich wahrgenommen.

Mit dem Ziel der umfangreichen Kontrolle und Überwachung ließ sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die aktuelle Planung, den Geschäftsverlauf sowie deren Entwicklung und über wesentliche Geschäftsvorfälle informieren. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft wurde er frühzeitig eingebunden. Die notwendigen Entscheidungen und Beschlüsse wurden einvernehmlich gefasst.

Zur Wahrnehmung der Aufgaben wurden zwei Arbeitsausschüsse gebildet. Der Prüfungsausschuss beschäftigte sich in drei Sitzungen mit der Kassen- und Belegprüfung sowie der Prüfung des Jahresabschlusses 2021. Weiterhin ließ sich der Ausschuss vom aktuellen Bautenstand im Rahmen einer Besichtigung unterrichten.

Der Ausschuss Bau- und Wohnen hat sich im Geschäftsjahr in zwei Sitzungen mit der Wirtschaftsplanung 2022 und der langfristigen Finanzplanung auseinandergesetzt sowie den Baufortschritt beim Modernisierungsvorhaben in der Rathausstraße 5-7 / Ullsteinstraße 181 im Rahmen einer Besichtigung begutachtet.

In vier gemeinsamen Sitzungen zwischen dem gesamten Aufsichtsrat und dem Vorstand wurden die jeweiligen Quartalsberichte besprochen und dabei die Vermietungssituation sowie ausgewählte wirtschaftliche Belange besprochen. Im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat außerdem über aktuelle Themen informiert. Besonderes Augenmerk lag hierbei auf die im Jahr 2022 stark gestiegenen Energiepreise und dessen Auswirkung auf

die Genossenschaft. Im Vorfeld zu den gemeinsamen Sitzungen fanden jeweils Aufsichtsratssitzungen statt.

Aufgrund der zu Beginn des Jahres 2022 noch geltenden Kontaktbeschränkungen wurden die Sitzungen bis April 2022 in elektronischer Form durchgeführt. Ab Mai konnten die folgenden Sitzungen sowohl der Ausschüsse als auch die gemeinsamen Sitzungen in Präsenz stattfinden.

Im Jahr 2022 wurde zudem eine zweitägige Klausurtagung zwischen Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt. Hierbei beschäftigten sich die Gremien mit den Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen und zukünftigen Energieversorgung. Zusätzlich erfolgte ein offener Austausch zum Thema Dividendenzahlungen bei der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft und anderen Genossenschaften. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die aktuelle Strategie zu diesem Thema fortgesetzt wird.

Am 13.06.2022 hat die ordentliche Mitgliederversammlung planmäßig stattgefunden. Alle notwendigen Beschlüsse wurden hierbei gefasst sowie die Entlastungen erteilt. Im Anschluss an die ordentliche Mitgliederversammlung kam der Aufsichtsrat zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen.

Im Zeitraum vom 04.07.2022 bis 22.07.2022 erfolgte die gesetzliche Prüfung des Jahres 2021 gemäß § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB. Die Einhaltung der handelsrechtlichen Vorschriften für den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften der Satzung, die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2021 waren Bestandteile der Prüfung. Die Prüfungshandlungen fanden in digitaler Form und in Präsenz statt.

Der Abschlussbericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen. Der Prüfungs-

bericht 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 2021 fand in der ersten gemeinsamen Sitzung des Jahres 2023 mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes statt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und den Lagebericht 2022 sorgfältig geprüft und einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Mitgliedern des Vorstandes, Paul Krüger, Marcus Jahn und Peter Schmargendorf für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2022 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 2022 erbrachten Leistungen aus.

Berlin, den 11. Mai 2023

Der Aufsichtsrat

Dr. Gunnar Hille

– Vorsitzender –





# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022



**Bilanz**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Anhang**



## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		1.735,17	3.738,56
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	30.325.372,92		31.316.123,94
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.220,46		39.814,53
3. Technische Anlagen und Maschinen	4.040,13		5.422,56
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.161,88		38.855,33
5. Anlagen im Bau	3.078.392,93	33.457.188,32	691.551,33
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>33.458.923,49</b>	<b>32.095.506,25</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.338.634,97	1.338.634,97	1.403.202,96
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	10.200,89		21.039,58
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	54.232,38	64.433,27	13.289,15
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	647.843,73	647.843,73	280.129,53
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	113.832,35		120.052,07
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.149,26	115.981,61	1.456,26
<b>BILANZSUMME</b>		<b>35.625.817,07</b>	<b>33.934.675,80</b>

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.611,76		26.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.242.080,00		1.280.529,45
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	39.200,00	1.315.891,76	3.200,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 588,24 € (Vorjahr 590,55 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 100.000,00 € (Vorjahr 100.000,00 €)	3.700.000,00	3.700.000,00	3.600.000,00
2. andere Ergebnisrücklagen Einstellung aus Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 350.000,00 € (Vorjahr 250.000,00 €) Einstellung weiterer 400.000,00 € gemäß Beschluss Mitgliederversammlung 2022	5.010.000,00	5.010.000,00	4.260.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	7.994,53		75.660,44
2. Jahresüberschuss	921.936,11		702.489,29
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-100.000,00		-100.000,00
4. Einstellung andere Ergebnisrücklagen	-350.000,00	479.930,64	-250.000,00
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>10.505.822,40</b>	<b>9.598.279,18</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	46.000,00	46.000,00	54.820,25
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.302.599,90		22.699.704,48
2. Erhaltene Anzahlungen	1.413.925,61		1.334.523,75
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.587,43		41.269,11
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.268,75		130.744,34
5. Sonstige Verbindlichkeiten	81.612,98	25.073.994,67	75.334,69
<b>BILANZSUMME</b>		<b>35.625.817,07</b>	<b>33.934.675,80</b>



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.148.418,33	4.994.617,13
2. Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen		-64.567,99	105.800,52
3. Sonstige betriebliche Erträge		92.632,99	213.989,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.567.421,06	1.792.536,07
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.609.062,27</b>	<b>3.521.870,63</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	689.068,04		734.008,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	131.066,74	820.134,78	151.948,48
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.057.283,44	1.083.464,83
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		214.498,87	242.348,55
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	18,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51,48	836,19
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		470.499,01	483.660,00
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-35,86	6,40
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.046.733,51</b>	<b>827.288,04</b>
13. Sonstige Steuern		124.797,40	124.798,75
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>921.936,11</b>	<b>702.489,29</b>
15. Gewinnvortrag		7.994,53	75.660,44
16. Einstellung ges. Rücklage		-100.000,00	-100.000,00
17. Einstellung andere Ergebnisrücklagen		-350.000,00	-250.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>479.930,64</b>	<b>428.149,73</b>

## A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Dabei wurden auch die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften sowie die Satzungsbestimmungen beachtet.

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 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, in Ansatz gebracht.

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

Nachträgliche Herstellungskosten für umfassende Erneuerungen von Wohnungen wurden aktiviert und werden über die Restlaufzeit der Gebäude bzw. linear mit 2 % über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht. Wirtschaftsgüter deren Wert 800,00 € übersteigt werden über die Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes linear abgeschrieben.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibung berücksichtigt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Die Abschreibung erfolgt ratierlich analog zu den Laufzeiten der Darlehen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Geldbeschaffungskosten in Höhe von 6.219,72 € abgeschrieben.

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

Die Bilanzierung der Verbindlichkeiten erfolgte mit Ihrem Erfüllungsbetrag.

## 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 1.338.634,97 € (Vorjahr 1.403.202,96 €) ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen gegenüber Auftragnehmern und Versorgern von 39,0 T€ sowie Forderungen gegenüber Versicherungen von 8,7 T€.

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr von 1.095,74 €.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ enthält anteilig vorausbezahlte Kfz-Steuer für die firmeneigenen Fahrzeuge, Gebühren für Software sowie den anteiligen Betrag für die D&O-Versicherung von 2,1 T€.

Per 31.12.2022 bestehen rückständige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben von 588,24 €.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen für Verwaltungsaufwand sowie Prüfungs- und Steuerberatungskosten in Höhe von 29,0 T€ und für die ordentliche Mitgliederversammlung von 5,0 T€



enthalten. Die Rückstellungen für Wärmedienstleistungen betragen 12,0 T€.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ wurden folgende wesentliche Erträge erfasst: 9,6 T€ aus früheren Jahren, 8,8 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen, 37,4 T€ aus Versicherungsentschädigungen, 20,7 T€ Entschädigungen sonstiger Leistungen sowie 8,7 T€ aus übrigen betrieblichen Erträgen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 27,8 T€. Wesentliche Verringerungen gab es vor allem bei den Aufwendungen für frühere Jahre 17,8 T€ (-17,8 T€) und den übrigen Verwaltungskosten 1,9 T€ (-12,9 T€).

## Entwicklung des Anlagevermögens / Anschaffungs-/Herstellungskosten 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen GJ	Zuschreibungen GJ	AK/HK 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	116.199,88	0,00	0,00	0,00	0,00	116.199,88
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	44.426.121,58	30.690,32	0,00	0,00	0,00	44.456.811,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	609.306,01	0,00	0,00	0,00	0,00	609.306,01
Technische Anlagen und Maschinen	39.911,29	0,00	0,00	0,00	0,00	39.911,29
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	402.091,24	3.168,76	49,89	0,00	0,00	405.210,11
Anlagen im Bau	691.551,33	2.386.841,60	0,00	0,00	0,00	3.078.392,93
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>46.285.181,33</b>	<b>2.420.700,68</b>	<b>49,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.705.832,12</b>

## Fristigkeit der Verbindlichkeiten Stand 31.12.2022 in Euro

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.302.599,90 <i>22.699.704,48</i>	1.398.518,05 <i>1.370.638,86</i>	5.485.101,96 <i>5.463.589,20</i>	16.418.979,89 <i>15.865.476,42</i>	23.302.599,90 <i>22.699.704,48</i> GPR GPR
erhaltene Anzahlungen	1.413.925,61 <i>1.334.523,75</i>	1.413.925,61 <i>1.334.523,75</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.587,43 <i>41.269,11</i>	46.587,43 <i>41.269,11</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.268,75 <i>130.744,34</i>	229.268,75 <i>130.744,34</i>			
sonstige Verbindlichkeiten	81.612,98 <i>75.334,69</i>	81.612,98 <i>75.334,69</i>			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>25.073.994,67</b> <i>24.281.576,37</i>	<b>3.169.912,82</b> <i>2.952.510,75</i>	<b>5.485.101,96</b> <i>5.463.589,20</i>	<b>16.418.979,89</b> <i>15.865.476,42</i>	<b>23.302.599,90</b> <i>22.699.704,48</i>

GPR = Grundpfandrecht; Vorjahreszahlen kursiv gedruckt

	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	AfA GJ	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 01.01.2022
			Abgängen	Umbuchungen +/-			
	€	€	€	€	€	€	€
	112.461,32	2.003,39	0,00 €	0,00 €	114.464,71 €	1.735,17	3.738,56
	13.109.997,64	1.021.441,34	0,00 €	0,00 €	14.131.438,98 €	30.325.372,92	31.316.123,94
	569.491,48	22.594,07	0,00 €	0,00 €	592.085,55 €	17.220,46	39.814,53
	34.488,73	1.382,43	0,00 €	0,00 €	35.871,16 €	4.040,13	5.422,56
	363.235,91	9.862,21	49,89 €	0,00 €	373.048,23 €	32.161,88	38.855,33
	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.078.392,93	691.551,33
	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00
	<b>14.189.675,08</b>	<b>1.057.283,44</b>	<b>49,89</b>	<b>0,00</b>	<b>15.246.908,63</b>	<b>33.458.923,49</b>	<b>32.095.506,25</b>

## D. Sonstige Angaben

### 1. Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2022 beschäftigte die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 16,5 Arbeitnehmer:

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

### 2. Mitgliederbewegung

Ende 2021	1.294
Zugang 2022	46
Abgang 2022	32
<b>Ende 2022</b>	<b>1.308</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich im Geschäftsjahr 2022 um 38.449,45 € auf 1.242.080,00 € (Vorjahr 1.280.529,45 €).

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

### 4. Gewinnverwendungsvorschlag

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 921.936,11 € erwirtschaftet.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 921.936,11 € eine Vorabzuweisung in die gesetzliche Rücklage von 100.000,00 € und in andere Ergebnissrücklagen von 350.000,00 € vorzunehmen. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 7.994,53 € ein Bilanzgewinn in Höhe von 479.930,64 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2022 von 479.930,64 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 1,5 % auf dividendenberechtigten Pflichtanteile insgesamt	15.434,40 €
und	
einer Dividende von 2,0 % auf dividendenberechtigten freiwilligen Anteile	4.985,60 €
<b>Ausschüttung insgesamt</b>	<b>20.420,00 €</b>

sowie 400.000,00 € in andere Ergebnissrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 59.510,64 € auf neue Rechnung vorzutragen.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes, 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:  
Paul Krüger  
Marcus Jahn  
Peter Schmargendorf
7. Mitglieder des Aufsichtsrates der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG sind:  
Dr. Gunnar Hille (Vorsitzender)  
Thomas Harder (stellv. Vorsitzender)  
Marcus Heinrich  
Igor Hudic  
Anett Lohse  
Jessica Wiehe

12105 Berlin (Mariendorf), den 03.05.2023

Mariendorf-Lichtenrader  
Baugenossenschaft eG

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			
	F	Schützenstr. 29-31			
	F	Reulestr. 1-9			
5	A	Mariendorfer Damm 27-35	12109	Mariendorf	150 WE, 3 GA, 1 ST, 2 SO
	F	Mariendorfer Damm 27 a-35 d Lerchenweg 57			
6	A	Wünsdorfer Str. 115-121	12307	Lichtenrade	69 WE, 2 GE, 1 SE, 22 ST
	F	Wünsdorfer Str. 123			
7	F	Simpsonweg 12-14	12305	Lichtenrade	30 WE, 2 SO, 7 ST
8	F	Rathausstr. 57 a/b	12105	Mariendorf	16 WE, 2 GA, 13 ST
9	F	Dudenstr. 12-20 Methfesselstr. 45/49	10965	Kreuzberg	94 WE, 6 GE, 2 SO, 12 GA, 14 ST
10	S	Kirchhainer Damm 2	12309	Lichtenrade	4 WE, 2 GE, 1 ST, 1 SO
11	S	Kirchhainer Damm 12	12309	Lichtenrade	7 WE, 4 ST
12	F	Landsberger Str. 9-9 c Küstriner Str. 5-5 c	12305	Lichtenrade	8 HA, 4 ST
<b>Mieteinheiten</b>					<b>907</b>

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

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



