



# GESCHÄFTSBERICHT



# 2023



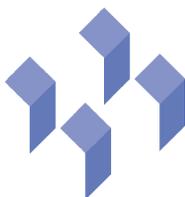
**mariendorf-  
lichtenrader  
baugenossenschaft**





# GESCHÄFTSBERICHT 2023

**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

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Die **Inflation** in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 %. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). **Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden** sind im Jahresmittel um 8,5 % gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen beendet hatte, lag der **Leitzins** im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 %. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die **Arbeitnehmerentgelte** (Nominallöhne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 % stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der

anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im dritten Quartal aber nur sehr gering.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt 10,0 % der gesamten **Bruttowertschöpfung** erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 % entwickelten sich die **Nettokalmmieten** deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Die **Berliner Wirtschaftsleistung** ging im ersten Halbjahr 2023 um 0,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück und sank damit weniger stark als der bundesweite Durchschnitt (-0,3 %). Die **Verbraucherpreise** stiegen in Berlin im Jahreschnitt 2023 um 6,2 % und damit etwas weniger stark als im Vorjahr, aber immer noch stärker als im Bundesdurchschnitt (+5,9 %).

Die Zahl der **Erwerbstätigen** erhöhte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %. Insgesamt lag die **Arbeitslosigkeit** in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,1 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf. Die **Einkommen** (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2023 leicht (+0,3 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 angespannt. Die **Bevölkerungszahl** in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,4 %) und lag bei 3.770.699 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem aus Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen.

Gleichzeitig blieb die Zahl der **Baufertigstellungen** wie im Vorjahr erneut hinter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2023 noch von Teuerung betroffen (+8,4 %), jedoch nicht mehr so stark wie 2022. Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiter mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreissteigerungen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen. Wie auch auf Bundesebene haben die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 deshalb weiter an Schwung verloren.

## 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 2023 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	
	1 ½	21	2,3	
	2	418	46,1	6
	2 ½	99	10,9	
	2 ¾	4	0,4	
	3	97	10,7	4
	3 ½	6	0,7	
	4	7	0,8	1
	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 2023 wurden 37 Wohnungen mieterseitig gekündigt. Die daraus folgende Fluktuationsquote lag demnach bei 4,6 % (Vorjahr 6,4 %). 7 Kündigungen und damit 18,9 % erfolgten aufgrund von Umzügen innerhalb der Genossenschaft. Die Kündigungen sowie die vor der Weitervermietung einer Wohnung erforderlichen Arbeiten zogen einen unterjährigen Wohnungsleerstand von 34 Monaten, durchschnittlich 1,8 Monate pro Wohnung, nach sich. Am 31. Dezember 2023 stand eine Wohnung der Genossenschaft leer.

Die Umsatzerlöse sanken in 2023 geringfügig um 0,3 % von 5.148,4 T€ auf 5.133,8 T€. Die Sollmieten (ohne Umlagen und Sondereinrichtungen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 62,7 T€ zu. Die Erhöhung liegt im

Wesentlichen in der durchgeführten Mietanpassung für die Stellplätze und Garagen, der Vollausswirkung von Neuvertragsmieten aus 2022 sowie der Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung begründet. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung sanken um 71,5 T€ auf 1.363,7 T€.

Die bei Neuvermietung von Wohnungen erzielten Nettokaltmieten betragen im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 7,80 €/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 2023 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen in der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG unter Einbeziehung der Bestands- und Neuvertragsmieten sowie erhobener Modernisierungszuschläge bei 6,75 €/m<sup>2</sup> monatlich.

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Altbauten</b>	6,22 €	6,41 €	6,49 €	6,71 €	6,79 €
<b>Sozialer Wohnungsbau</b>	4,62 €	5,32 €	5,32 €	5,32 €	5,92 €
<b>Frei finanziert</b>	6,56 €	6,66 €	6,68 €	6,72 €	6,75 €
<b>Gesamt</b>	<b>6,35 €</b>	<b>6,50 €</b>	<b>6,56 €</b>	<b>6,69 €</b>	<b>6,75 €</b>

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

Die Erlösschmälerungen und Mindereinnahmen wegen Mietminderungen sind gegenüber dem Vorjahr um 5,2 T€, auf 14,8 T€ gestiegen.

Der satzungsgemäße Auftrag der Genossenschaft zur Förderung der Mitglieder durch sozial verantwortbare Wohnraumversorgung stand auch im Geschäftsjahr 2023 im Vordergrund. Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung sind notwendig, um den Kostensteigerungen auf der anderen Seite entgegenwirken zu können.

## Mitglieder

Am 31.12.2023 bestanden 1.306 aktive Mitgliedschaften (Vorjahr 1.308). Diese Mitglieder besaßen 7.279 Geschäftsanteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum Geschäftsjahresende 1.164,6 T€.

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Mitglieder</b>	1.252	1.259	1.294	1.308	1.306
<b>Anteile</b>	7.830	7.870	8.007	7.763	7.279

*Entwicklung der Anzahl der Mitglieder sowie der Geschäftsanteile*

Im Geschäftsjahr 2023 schieden mehr Mitglieder aus als neu aufgenommen wurden. Bei den ausscheidenden Mitgliedern war eine höhere Anzahl von Geschäftsanteilen vorhanden. Zum 31.12.2023 kündigte ein Mitglied 195 weitere Anteile auf.

## Laufende Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Modernisierungsmaßnahme der Wohnanlage Rathausstraße 5–7/ Ullsteinstraße 181 grundsätzlich abgeschlossen werden. Lediglich kleinere Restarbeiten wie beispielsweise Pflanzarbeiten mussten witterungsbedingt in das Frühjahr 2024 verschoben werden. Im Rahmen der Modernisierung wurden u.a. die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

- Dämmung der Fassade, der obersten Geschossdecken sowie der Kellerdecken inkl. brandschutztechnische Ertüchtigung
- Erneuerung der Fenster mit verbesserter Wärme- und Schallschutzklasse
- Austausch der Gasetagenheizungen gegen eine effiziente Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Erneuerung der gesamten Versorgungsleitungen für die Be- und Entwässerung im Keller
- Aufbau einer Solarthermieanlage zur Unterstützung bei der Warmwasserversorgung
- Erneuerung und Verstärkung der Elektrosteigeleitungen sowie Zählerzentralisation
- Erneuerung der Dacheindeckung
- Sanierung der Balkone
- Einbau neuer Kellerverschlüsse

- Renovierung der Treppenhäuser
- Überarbeitung der Außenanlage
- Abdichtung des Außenmauerwerkes im Kellerbereich

Die hierfür aufgewendeten Kosten in Höhe von 5.415,4 T€ wurden bei den Grundstücken mit Wohnbauten im Geschäftsjahr aktiviert. Mögliche Preissteigerungen und Materialengpässe und hierdurch bedingte Verzögerungen im Bauablauf konnten durch frühzeitige Beschaffung und Lagerung von später erst zu verwendenden Materialien vermieden werden, wodurch das zuvor festgelegte Budget eingehalten werden konnte.

Für Instandsetzung- und Instandhaltungsarbeiten wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 571,8 T€ aufgewendet. Die Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche beliefen sich im Geschäftsjahr auf 12,33 € und lagen damit auf dem Niveau des Vorjahres von 12,15 € pro m<sup>2</sup>.

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 2023 sind Betriebskosten als unfertige Leistungen von 1.406,9 T€ angefallen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kosten um 68,2 T€ gestiegen. Während bei den Kosten für die kalten Betriebskosten ein Rückgang von 16,0 T€ verzeichnet werden konnte, stiegen die Heizkosten um 84,2 T€ im Vergleich zum Vorjahr an.

Die Energiepreise blieben auch 2023 auf einem hohen Niveau. Dies führte zu erhöhten Gasbeschaffungspreisen und damit auch zu erhöhten Heizkosten. Jedoch waren nicht alle Mieter gleichermaßen von den gestiegenen Preisen für Heizenergie betroffen. Ein wesentlicher Teil des Wohnungsbestandes (33 %) wurde über Gaszentralheizungen beheizt. Hierfür gab es einen bestehenden Rahmenvertrag mit einem Energieversorger, sodass die Marktpreise für die Versorgung im Geschäftsjahr 2023 für die betroffenen Anlagen keinen Einfluss hatten. Eine Wohnanlage wurde im Laufe des Jahres von Gasetagenheizungen auf eine Gaszentralheizung umgerüstet. Die Gas-

versorgung erfolgte zu marktüblichen Konditionen. 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. Die im Jahr 2023 geltende Gaspreisbremse fand bei diesen Verträgen Anwendung. Bei einem Teil des Wohnungsbestandes (27 %) 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 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie ein haupt- und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder beschäftigt.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter stiegen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der tariflichen Anpassung zum 01.01.2023 um 25,6 T€. Die Aufwendungen für Sozialabgaben erhöhten sich entsprechend um 17,7 T€.

### Finanzierungsmaßnahmen

Am Bilanzstichtag bestanden seitens der Genossenschaft Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 24.907,3 T€. Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.604,7 T€. Im Geschäftsjahr wurden zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme in der Wohnanlage Rathausstraße 5-7 / Ullsteinstraße 181 Darlehensmittel in Höhe von 3.000,0 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 1.395,0 T€ planmäßig getilgt.

Die Zinsbelastung lag im Geschäftsjahr bei 492,9 T€ und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 22,4 T€. Die

Erhöhung hängt mit der Valutierung der vorgenannten Darlehensmittel zusammen.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 49,8 % der Jahresnettokaltmiete (Soll) für Zins- und Tilgungszahlungen aufgewendet (Vorjahr 50,1 %). 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 31.12.2023 besaß die Genossenschaft flüssige Mittel in Höhe von 1.949,3 T€ (Vorjahr 647,8 T€).

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

Im Geschäftsjahr 2023 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. Dezember				Veränderung T€
	2023 T€	%	2022 T€	%	
<b>Aktiva</b>					
<b>langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	34.715,1	94,2	33.458,9	97,6	1.256,2
Geldbeschaffungskosten	107,7	0,3	113,9	0,3	-6,2
	<b>34.822,8</b>	<b>94,5</b>	<b>33.572,8</b>	<b>97,9</b>	<b>1.250,0</b>
<b>mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Ford. u. sonst. Vermögensgegenstände	96,0	0,2	64,4	0,2	31,6
liquide Mittel	1.949,3	5,3	647,8	1,9	1.301,5
andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,9	0,0	2,2	0,0	0,7
	<b>2.048,2</b>	<b>5,5</b>	<b>714,4</b>	<b>2,1</b>	<b>1.333,8</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>36.871,0</b>	<b>100,0</b>	<b>34.287,2</b>	<b>100,0</b>	<b>2.583,8</b>
<b>Passiva</b>					
<b>langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	11.256,0	30,5	10.411,6	30,4	844,4
Fremdkapital	24.907,3	67,6	23.302,6	68,0	1.604,7
	<b>36.163,3</b>	<b>98,1</b>	<b>33.714,2</b>	<b>98,4</b>	<b>2.449,1</b>
<b>mittel- u. kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	71,7	0,2	46,0	0,1	25,7
Verbindlichkeiten	636,0	1,7	527,0	1,5	109,0
	<b>707,7</b>	<b>1,9</b>	<b>573,0</b>	<b>1,6</b>	<b>134,7</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>36.871,0</b>	<b>100,0</b>	<b>34.287,2</b>	<b>100,0</b>	<b>2.583,8</b>

In der Darstellung wurden die unfertigen Leistungen von 1.406,9 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 1.590,7 T€ verrechnet. Der Saldo von 183,9 T€ ist in der Position Verbindlichkeiten enthalten.

Das Bilanzvolumen hat sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr um 2.583,8 T€ auf 36.871,0 T€ erhöht.

Der Anstieg resultierte in der Aktiva im langfristigen Bereich im Wesentlichen aus dem Saldo von Zugängen im Anlagevermögen (2.361,0 T€) und den planmäßigen Abschreibungen (1.104,0 T€). Die Zugänge enthalten im Wesentlichen die Aktivierung bei den Grundstücken mit Wohnbauten (2.386,8 T€) für die Modernisierungsmaßnahme in der Rathausstraße 5-7 /Ullsteinstraße 181. Die ebenfalls zur Maßnahme gehörenden Kosten

unter den Anlagen im Bau wurden im Geschäftsjahr auf die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht. Im mittel- und kurzfristigen Bereich der Aktiva erhöhten sich die liquiden Mittel im Vergleich zum Vorjahr um 1.301,5 T€. Die langfristige Passiva erhöhte sich um 1.465,9 T€ aufgrund von Zugängen beim Eigenkapital (844,4 T€) und des positiven Saldos aus der Valutierung von Darlehensmitteln (+3.000,0 T€) und der Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-1.395,0 T€). Die Erhöhung der mittel- und kurzfristigen Passiva begründet sich vorrangig aus dem Saldo von erhaltenen Anzahlungen und unfertigen Leistungen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen beträgt 94,5 % des Bilanzvolumens und ist durch Eigenkapital und langfristig der Genossenschaft zur

Verfügung stehendem Fremdkapital gedeckt. Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 30,5 % (Vorjahr 30,4 %).

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.

	2023 T€	%	2022 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.133,8	96,3%	5.148,4	99,5%	-14,6
Bestandsveränderungen	68,2	1,3%	-64,6	-1,2%	132,8
sonst. Erträge	130,7	2,4%	92,6	1,7%	38,1
	<b>5.332,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.176,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>156,3</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.179,6	22,1%	1.129,2	21,8%	50,4
Instandhaltungsaufwand	571,8	10,7%	560,5	10,8%	11,3
Personalaufwand	863,5	16,3%	820,1	15,8%	43,4
Abschreibungen	1.104,0	20,7%	1.057,3	20,4%	46,7
Zinsaufwand	492,9	9,2%	470,5	9,1%	22,4
übrige Aufwendungen	199,5	3,7%	217,0	4,2%	-17,5
	<b>4.411,3</b>	<b>82,7%</b>	<b>4.254,6</b>	<b>82,2%</b>	<b>156,7</b>
Geschäftsergebnis	921,4	17,3%	921,8	17,8%	-0,4
Zins- u. Beteiligungsergebnis	20,0		0,1		19,9
<b>Jahresergebnis</b>	<b>941,4</b>		<b>921,9</b>		<b>19,5</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung blieben auf dem Niveau des Vorjahres und sanken um lediglich 0,3 % auf 5.133,8 T€. Die Bestandsveränderungen erhöhten sich aufgrund gestiegener Betriebskosten im Geschäftsjahr um 132,8 T€. Die sonstigen Erträgen stiegen insbesondere durch höhere Versicherungsschädigungen um insgesamt 38,1 T€ auf 130,7 T€. Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich geringfügig auf 571,8 T€. Die Erhöhung beim Personalaufwand resultiert insbesondere aus der tariflichen Anpassung der Löhne und Gehälter zum 01.01.2023.

Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem Jahresüberschuss von 941,4 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 31.12.2023 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 Consult 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.

Der nach Beginn des Ukraine-Krieges eingetretene Schock am Energie- und Wärmemarkt führte auch 2023 weiter zu erhöhten Preisen bei der Energieversorgung, wenngleich das Niveau nicht die Spitzen von 2022 erreichte. Für einen Großteil der Gaszentralheizungen bestand noch ein bis 31.12.2023 laufender Rahmenvertrag für den Bezug von Gas. Im Jahr 2023 konnte nach einer durchgeführten Transparenzausschreibung ein neuer Vertrag abgeschlossen werden, sodass weiterhin eine Planungssicherheit besteht. Die betroffenen Mitglieder wurden über die sich daraus ergebenden Preissteigerungen informiert und die Heizkostenvorauszahlungen bei Bedarf angepasst. Bei den Contractingverträgen zur Wärmeversorgung bestehen Preisanpassungsklauseln.

Auch wenn die Preissteigerung im Jahresmittel 2023 mit 5,9 % deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (+ 7,9 %) lag, blieben die Zinsen für Baudarlehen auf einem hohen Stand, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert. Für 2024 sind jedoch derzeit keine Investitionen geplant, die den Abschluss eines neuen Darlehensvertrages erforderlich machen. 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.

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.

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.

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.

Angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten dürften insbesondere die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen 2024 um rund 4,0 % sinken. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei Förderung und Finanzierung verbessern, könnte mit Blick auf die Förderkulissen sowie die steigenden Klimaschutzanforderungen zumindest die Modernisierungsinvestitionen 2025 wieder etwas erholen.

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis von 781 T€..

Die Fluktuationsrate wurde mit 7,0 % berücksichtigt. Für Instandhaltungsaufwendungen werden 12,63 €/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, 24.04.2024

Krüger

Jahn

Schmargendorf



## Bericht des Aufsichtsrates

Dem Aufsichtsrat obliegt die Pflicht, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen. Dieser Verpflichtung sowie der sich aus dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung ergebenden Kontroll- und Beratungsaufgaben ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 vollumfänglich und sorgfältig 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. Die notwendigen Entscheidungen und Beschlüsse wurden einvernehmlich gefasst.

Zur Strukturierung der Aufgabenverteilung wurden zwei Ausschüsse gebildet. Der Ausschuss Bau- und Wohnen hat im Geschäftsjahr zweimal getagt und sich hierbei mit der Wirtschaftsplanung 2023 und der langfristigen Finanzplanung auseinandergesetzt sowie ausgewählte Neuvermietungsvorgänge geprüft. Ziel dieser Prüfungshandlung war die Feststellung der Ordnungsmäßigkeit dieser Vorgänge sowie die Einhaltung der Vergaberichtlinien, die ordnungsgemäße Vertragserstellung und Übergabeverhandlung. Der Prüfungsausschuss beschäftigte sich in zwei Sitzungen mit der Kassen- und Belegprüfung sowie der Prüfung des Jahresabschlusses 2022.

In vier gemeinsamen Sitzungen zwischen dem gesamten Aufsichtsrat und dem Vorstand wurden die jeweiligen Quartalsberichte besprochen und dabei die Vermietungssituation sowie ausgewählte wirtschaftliche und organisatorische Belange besprochen. Im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat außerdem über aktuelle Themen informiert. Schwerpunkte waren hierbei insbesondere die Auswirkungen der Preissteigerungen am Energiemarkt auf die Genossenschaft und der Baufortschritt der Modernisierungsmaßnahme in der Rathausstraße 5 – 7 / Ullsteinstraße 181. Im Vorfeld zu den gemeinsamen Sitzungen fanden jeweils Aufsichtsratssitzungen statt. Sämtliche Sitzungen des Jahres 2023 haben ausschließlich in Präsenz stattgefunden.

Zusätzlich kamen Aufsichtsrat und Vorstand im Jahr 2023 zu einer zweitägigen Klausurtagung zusammen. Hierbei beschäftigten sich die Gremien in Seminarform mit den Rechten und Pflichten des Aufsichtsrates,

dem Abstimmungsprozedere während der Mitgliederversammlung sowie der Jahresabschlussanalyse.

Am 12.06.2023 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 03.07.2023 bis 11.07.2023 erfolgte die gesetzliche Prüfung des Jahres 2022 gemäß § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB. Die Einhaltung der handelsrechtlichen Vorschriften für den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie der sie ergänzenden Vorschriften der Satzung, die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2022 waren Bestandteil der Prüfung. Die Prüfungshandlungen fanden in digitaler Form und in Präsenz statt. Der Abschlussbericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und in der ersten gemeinsamen Sitzung des Jahres 2024 mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes beraten. 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.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und den Lagebericht 2023 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 2023 Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2023 sowie dem Lagebericht zuzustimmen. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung dem 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 2023 erbrachten Leistungen aus.

Berlin, den 16. Mai 2024

Der Aufsichtsrat

Dr. Gunnar Hille – Vorsitzender –

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023



**Bilanz**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Anhang**



## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,00	1.735,17
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	34.683.356,18		30.325.372,92
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00		17.220,46
3. Technische Anlagen und Maschinen	6.526,16		4.040,13
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.261,87		32.161,88
5. Anlagen im Bau	0,00	34.715.144,21	3.078.392,93
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>34.715.144,21</b>	<b>33.458.923,49</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.406.859,26	1.406.859,26	1.338.634,97
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	9.828,33		10.200,89
2. Sonstige Vermögensgegenstände	86.207,82	96.036,15	54.232,38
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.949.308,96	1.949.308,96	647.843,73
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	107.612,63		113.832,35
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.906,49	110.519,12	2.149,26
<b>BILANZSUMME</b>		<b>38.277.867,70</b>	<b>35.625.817,07</b>

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	68.320,00		34.611,76
2. der verbleibenden Mitglieder	1.164.640,00		1.242.080,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	31.200,00	1.264.160,00	39.200,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 588,24 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 100.000,00 € (Vorjahr 100.000,00 €)	3.800.000,00	3.800.000,00	3.700.000,00
2. andere Ergebnisrücklagen Einstellung aus Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 350.000,00 € (Vorjahr 350.000,00 €) Einstellung weiterer 400.000,00 € gemäß Beschluss Mitgliederversammlung 2023	5.760.000,00	5.760.000,00	5.010.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	59.510,64		7.994,53
2. Jahresüberschuss	941.419,64		921.936,11
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-100.000,00		-100.000,00
4. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-350.000,00	550.930,28	-350.000,00
<b>EIGENKAPITAL INSGESAM</b>		<b>11.375.090,28</b>	<b>10.505.822,40</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	71.695,64	71.695,64	46.000,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.907.328,44		23.302.599,90
2. Erhaltene Anzahlungen	1.590.729,35		1.413.925,61
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.516,70		46.587,43
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214.681,93		229.268,75
5. Sonstige Verbindlichkeiten	72.825,36	26.831.081,78	81.612,98
<b>BILANZSUMME</b>		<b>38.277.867,70</b>	<b>35.625.817,07</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.133.784,82	5.148.418,33
2. Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen		68.224,29	-64.567,99
3. Sonstige betriebliche Erträge		130.688,77	92.632,99
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.627.951,95	1.567.421,06
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.704.745,93</b>	<b>3.609.062,27</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	714.651,99		689.068,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	148.814,31	863.466,30	131.066,74
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.104.015,09	1.057.283,44
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		198.076,59	214.498,87
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.987,92	51,48
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		492.923,12	470.499,01
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		35,71	-35,86
11. Ergebnis nach Steuern		1.066.217,04	1.046.733,51
12. Sonstige Steuern		124.797,40	124.797,40
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>941.419,64</b>	<b>921.936,11</b>
14. Gewinnvortrag		59.510,64	7.994,53
15. Einstellung ges. Rücklage		-100.000,00	-100.000,00
16. Einstellung andere Ergebnismrücklagen		-350.000,00	-350.000,00
<b>17. Bilanzgewinn/-verlust</b>		<b>550.930,28</b>	<b>479.930,64</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 31.12.2023 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.

Die Abschreibungssätze für Hof- und Wegbefestigungen orientieren sich an der Restnutzungsdauer der Gebäude. Ansonsten werden die Außenanlagen über 10 – 15 Jahre abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten für umfassende Erneuerungen von Wohnungen und Gebäuden wurden aktiviert und 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 20 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 2023 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 1.406.859,26 € (Vorjahr 1.338.634,97 €) ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen gegenüber Auftragnehmern und Versorgern von 39,0 T€ sowie Forderungen gegenüber Versicherungen von 40,2 T€.

Zum Bilanzstichtag bestanden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr von 495,74 €.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ enthält anteilig vorausbezahlte Beträge für Kfz-Steuern für die firmeneigenen Fahrzeuge, für Softwaregebühren sowie für Versicherungen und Winterdienst von insgesamt 2,9 T€.



In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen für Verwaltungsaufwand sowie Prüfungs- und Steuerberatungskosten in Höhe von 30,0 T€ und für die ordentliche Mitgliederversammlung von 5,0 T€ enthalten. Die Rückstellungen für Wärmedienstleistungen betragen 12,5 T€. Weiterhin wurden Rückstellungen für Heizkosten von 24,2 T€ gebildet.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ wurden folgende wesentliche Erträge erfasst: 13,1 T€ aus früheren Jahren, 70,1 T€ aus Versicherungsentschädigungen, 35,3 T€ Entschädigungen sonstiger Leistungen sowie 7,1 T€ aus übrigen betrieblichen Erträgen.

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ ist im Vergleich zum Vorjahr um 19,9 T€ gestiegen, da ab 2023 aufgrund des geänderten Zinsumfeldes auch wieder Guthabenzinsen erzielt werden können.

## Entwicklung des Anlagevermögens / Anschaffungs-/Herstellungskosten 2023

	Anschaftungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen GJ	Zuschreibungen GJ	AK/HK 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	116.199,88	2.641,80	0,00	0,00	0,00	118.841,68
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	44.456.811,90	2.337.039,91	12.313,28	3.078.392,93	0,00	49.859.931,46
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	4.056,59	2.756,33	0,00	0,00	41.211,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	405.210,11	17.261,39	10.936,08	0,00	0,00	411.535,42
Anlagen im Bau	3.078.392,93	0,00	0,00	-3.078.392,93	0,00	0,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>48.705.832,12</b>	<b>2.360.999,69</b>	<b>26.005,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.040.826,12</b>

## Fristigkeit der Verbindlichkeiten Stand 31.12.2023 in Euro

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.907.328,44 <i>23.302.599,90</i>	1.606.040,47 <i>1.398.518,05</i>	5.589.069,59 <i>5.485.101,96</i>	17.712.218,38 <i>16.418.979,89</i>	24.907.328,44 <i>23.302.599,90</i>	GPR <i>GPR</i>
erhaltene Anzahlungen	1.590.729,35 <i>1.413.925,61</i>	1.590.729,35 <i>1.413.925,61</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.516,70 <i>46.587,43</i>	45.516,70 <i>46.587,43</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214.681,93 <i>229.268,75</i>	214.681,93 <i>229.268,75</i>				
sonstige Verbindlichkeiten	72.825,36 <i>81.612,98</i>	72.825,36 <i>81.612,98</i>				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>26.831.081,78</b> <i>25.073.994,67</i>	<b>3.529.793,81</b> <i>3.169.912,82</i>	<b>5.589.069,59</b> <i>5.485.101,96</i>	<b>17.712.218,38</b> <i>16.418.979,89</i>	<b>24.907.328,44</b> <i>23.302.599,90</i>	

GPR = Grundpfandrecht; Vorjahreszahlen kursiv gedruckt

kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	AfA GJ	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 01.01.2023
		Abgängen	Umbuchungen +/-			
€	€	€	€	€	€	€
114.464,71	4.376,97	0,00 €	0,00 €	118.841,68 €	0,00	1.735,17
14.131.438,98	1.056.685,70	11.549,40 €	0,00 €	15.176.575,28 €	34.683.356,18	30.325.372,92
592.085,55	17.220,46	0,00 €	0,00 €	609.306,01 €	0,00	17.220,46
35.871,16	1.570,56	2.756,33 €	0,00 €	34.685,39 €	6.526,16	4.040,13
373.048,23	24.161,40	10.936,08 €	0,00 €	386.273,55 €	25.261,87	32.161,88
0,00	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	3.078.392,93
<b>15.246.908,63</b>	<b>1.104.015,09</b>	<b>25.241,81</b>	<b>0,00</b>	<b>16.325.681,91</b>	<b>34.715.144,21</b>	<b>33.458.923,49</b>

## D. Sonstige Angaben

### 1. Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2023 beschäftigte die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 16 Arbeitnehmer:

	Voll- beschäftigte	Teil- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	3
Technische Mitarbeiter	1	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	6	3
Handwerker	1	0
Serviceeinrichtung	0	2
<b>Gesamt</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

### 2. Mitgliederbewegung

Ende 2022	1.308
Zugang 2023	37
Abgang 2023	39
<b>Ende 2023</b>	<b>1.306</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich im Geschäftsjahr 2023 um 77.440,00 € auf 1.164.640,00 € (Vorjahr 1.242.080,00 €).

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

### 4. Gewinnverwendungsvorschlag

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 941.419,64 € erwirtschaftet.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 941.419,64 € eine Vorabzuweisung in die gesetzliche Rücklage von 100.000,00 € und in andere Ergebnisrücklagen von 350.000,00 € vorzunehmen. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 59.510,64 € ein Bilanzgewinn in Höhe von 550.930,28 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2023 von 550.930,28 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 1,5 % auf dividendenberechtigte Pflichtanteile insgesamt	15.640,80 €
und	
einer Dividende von 2,0 % auf dividendenberechtigte freiwillige Anteile	3.955,20 €
<b>Ausschüttung insgesamt</b>	<b>19.596,00 €</b>

sowie 500.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 31.334,28 € 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  
Anett Lohse  
Igor Münch  
Jessica Wiehe

12105 Berlin (Mariendorf), den 24.04.2024

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			
5	F	Kurfürstenstr. 31	12109	Mariendorf	150 WE, 3 GA, 1 ST, 2 SO
	F	Schützenstr. 29-31			
	F	Reulestr. 1-9			
	A	Mariendorfer Damm 27-35			
6	F	Mariendorfer Damm 27 a-35 d Lerchenweg 57	12307	Lichtenrade	70 WE, 2 GE, 22 ST
	A	Wünsdorfer Str. 115-121			
7	F	Wünsdorfer Str. 123	12305	Lichtenrade	30 WE, 2 SO, 7 ST
	F	Simpsonweg 12-14			
8	F	Rathausstr. 57 a/b	12105	Mariendorf	16 WE, 2 GA, 13 ST
9	F	Dudenstr. 12-20	10965	Kreuzberg	94 WE, 6 GE, 2 SO, 12 GA, 14 ST
		Methfesselstr. 45/49			
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	12305	Lichtenrade	8 HA, 4 ST
		Küstriner Str. 5-5 c			
<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



