

The background of the cover is a collage of three faded, grayscale photographs of buildings in Mariendorf-Lichtenrade. The top photo shows a tall clock tower with a balcony. The middle photo shows a row of multi-story apartment buildings along a canal. The bottom photo shows a stone church with a prominent steeple.

GESCHÄFTSBERICHT

2024

**mariendorf-
lichtenrader
baugenossenschaft**





GESCHÄFTSBERICHT 2024

**mariendorf-
lichtenrader
baugenossenschaft**



Geschäftsstelle:

12105 Berlin (Mariendorf), Rathausstraße 5

Telefon: 030 7052074

Fax: 030 7053084

E-Mail: webinfo@mlbaugenossen.de

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.

Ziel der Genossenschaft ist es, bis zum Jahr 2045 den Immobilienbestand klimaneutral unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts zu entwickeln. Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze. Dazu hat die Genossenschaft im Rahmen einer CO₂-Berichterstattung für das Verbrauchsjahr 2023 die folgenden Ausgangswerte ermittelt. Der durchschnittliche, auf die Mietfläche bezogene Endenergieverbrauch für die Beheizung und Warmwasserbereitung (Energieintensität) im Gebäudebestand der MLB betrug im Berichtsjahr 100,67 kWh/m² pro Jahr (witterungsbereinigt 114,85 kWh/m² pro Jahr). Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen für die Heizung und Warmwasserbereitung im Eigenbestand der MLB betragen im Berichtsjahr 21,32 kg/m² pro Jahr (witterungsbereinigt 24,17 kg/m² pro Jahr). Dabei liegen 71,8 % des Bestandes in den Energieeffizienzklassen B und C.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 % (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 % (Vorjahr 5,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 %, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen lagen im Dezember bei 3,15 %. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 % steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 %. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 4,0 % entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2025 weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird mit nur einem minimalen Wachstum zwischen 0,1 bis 0,3 % gerechnet. Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 %. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahreschnitt 2024 nur noch um 1,6 % und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2023: 6,2 %).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 % auf 2.197.000 Personen. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,7 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,0 %. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2024 deutlich an (+4,9 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,2 %) und lag bei 3.886.046 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen.

Im Jahr 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen in Berlin von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden weiterhin stark rückläufig (-37,6 %), während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch blieb. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2024 weiterhin von Steigerungen betroffen (+4,1 %), jedoch nur noch halb so stark wie 2023.

Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die angespannte wirtschaftliche Lage hat auch die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft vor entsprechende Herausforderungen gestellt. Ein negativer Einfluss auf die Unternehmenstätigkeit konnte jedoch nicht festgestellt werden. So konnte die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft das Geschäftsjahr 2024 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
Wohnungen	1	127	14,0	6
	1 ½	21	2,3	
	2	418	46,1	
	2 ½	99	10,9	4
	2 ¾	4	0,4	
	3	97	10,7	
	3 ½	6	0,7	
	4	7	0,8	1
	5	2	0,2	
		781		
Gewerbe		17	1,9	
Garagen		17	1,9	
Stellplätze		79	8,7	
Sonstige Objekte		13	1,4	
		907	100,0	

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 51 Wohnungen mieterseitig gekündigt. Die daraus folgende Fluktuationsquote lag demnach bei 6,4 % (Vorjahr 4,6 %). 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 32 Monaten, durchschnittlich

2,1 Monate pro Wohnung, nach sich. Am 31. Dezember 2024 stand eine Wohnung der Genossenschaft leer.

Die Umsatzerlöse stiegen in 2024 um 2,3 % von 5.133,8 T€ auf 5.251,8 T€. Die Sollmieten (ohne Umlagen und Sondereinrichtungen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 101,2 T€ zu. Die Erhöhung resultiert zum einen aus der Erhebung von Modernisierungszuschlägen aufgrund von umfangreichen energetischen Maßnahmen in der Wohnanlage Rathausstraße 5–7 / Ullsteinstraße 181. Weiterhin liegt die Erhöhung der Sollmieten in der Vollausswirkung von Neuvertragsmieten aus 2023 sowie der Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung in 2024 begründet. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung stiegen um 15,4 T€ auf 1.379,0 T€.

Die bei Neuvermietung von Wohnungen erzielten Nettokaltmieten betragen im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 8,29 €/m². Bei der Bildung dieser Mieten wurde der jeweils gültige Berliner Mietspiegel zugrunde gelegt. Um die Erhöhungen des Mietspiegels und generell die Neuvertragsmieten der Genossenschaft sozialverträglich zu gestalten, findet bei Neuvermietungen ein Abzug von 10 % der jeweils errechneten Nettokaltmiete statt. Am 31. Dezember 2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen in der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG unter Einbeziehung der Bestands- und Neuvertragsmieten sowie erhobener Modernisierungszuschläge bei 6,98 €/m² monatlich.

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Altbauten	6,41 €	6,49 €	6,71 €	6,79 €	7,17 €
Sozialer Wohnungsbau	5,32 €	5,32 €	5,32 €	5,92 €	5,92 €
Frei finanziert	6,66 €	6,68 €	6,72 €	6,75 €	6,79 €
Gesamt	6,50 €	6,56 €	6,69 €	6,75 €	6,98 €

Die Erlösschmälerungen und Mindereinnahmen wegen Mietminderungen sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,5 T€, auf 14,3 T€ gesunken.

Der satzungsgemäße Auftrag der Genossenschaft zur Förderung der Mitglieder durch sozial verantwortbare Wohnraumversorgung stand auch im Geschäftsjahr 2024 im Vordergrund. Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung sind notwendig, um den Kostensteigerungen auf der anderen Seite entgegenwirken zu können.

Mitglieder

Am 31.12.2024 bestanden 1.318 aktive Mitgliedschaften (Vorjahr 1.306). Diese Mitglieder besaßen 7.347 Geschäftsanteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum Geschäftsjahresende 1.175,5 T€.

	2020	2021	2022	2023	2024
Mitglieder	1.259	1.294	1.308	1.306	1.318
Anteile	7.870	8.007	7.763	7.279	7.347

Entwicklung der Anzahl der Mitglieder sowie der Geschäftsanteile

Laufende Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2024 konnten die witterungsbedingt verschobenen Restarbeiten der Modernisierungsmaßnahme der Wohnanlage Rathausstraße 5-7 / Ullsteinstraße 181 grundsätzlich abgeschlossen werden.

Für Instandsetzung- und Instandhaltungsarbeiten wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 797,7 T€ aufgewendet. Die Instandhaltungskosten pro m² Nutzfläche beliefen sich im Geschäftsjahr auf 17,25 €. Die Aufwendungen stiegen im Vorjahresvergleich deutlich um 231,3 T€. Neben den Preissteigerungen bei Instandhaltungsleistungen mussten Mittel für unvorhergesehene Terrasseninstandsetzungen aufgewendet werden. Weiterhin musste die Herrichtungen von Wohnungen im Zuge der Neuvermietung mit größerem Umfang erfolgen. Im Geschäftsjahr wurden vermehrt Wohnungen an die Genossenschaft zurückgegeben, denen langjährige Mietverhältnisse zugrunde lagen. Die technische Herrichtung durch Erneuerung der Elektroanlagen und Bäder sowie der Beseitigung von Schäden führten zu erheblichen Mehraufwendungen.

Aufgrund des inzwischen erreichten umfangreichen Modernisierungsstandes der Objekte, ist eine Aktivierung von Gesamtmaßnahmen in den Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung in der Regel nicht mehr möglich, sodass das Instandhaltungsbudget vollständig belastet wird. Bei der Planung für die Folgejahre findet dieser Umstand nunmehr Berücksichtigung.

Betriebs- und Heizkosten

Im Geschäftsjahr 2024 sind Betriebskosten als unfertige Leistungen von 1.452,2 T€ angefallen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kosten um 45,4 T€ gestiegen. Hierbei trugen die Kosten für die kalten Betriebskosten mit 42,1 T€ und die Heizkosten mit 3,3 T€ zur Veränderung im Vergleich zum Vorjahr bei.

Die Energiepreise blieben auch 2024 auf einem erhöhten Niveau. Dies führte zu höheren Gasbeschaffungspreisen und damit auch zu erhöhten Heizkosten. Ein wesentlicher Teil des Wohnungsbestandes (43 %) wurde über Gaszentralheizungen beheizt. Der hierfür bestehende Rahmenvertrag endete zum 31.12.2023 und musste neu abgeschlossen werden. Durch die im Rahmen einer Transparenzausschreibung über den BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) gewonnene Marktübersicht konnte ein neuer Rahmenvertrag für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2026 abgeschlossen werden. Aufgrund des deutlich höheren Preisniveaus für den Gasbezug verdoppelte sich hierbei der Arbeitspreis. Andere Preisbestandteile reduzierten sich im Vergleich zum vorherigen Vertrag. In der Folge stiegen die Kosten für den Gasverbrauch in den zentral beheizten Anlagen. 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. Bei einem Teil des Wohnungsbestandes (27 %) erfolgte die Versorgung mit Wärme und Warmwasser über Gasetagenheizungen. Hierbei ist der Einfluss der Genossenschaft begrenzt.

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 Aufwendungen für Löhne und Gehälter stiegen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der tariflichen Anpassung zum 01.07.2024 sowie der Zahlung von Inflationsausgleichsprämien um 15,2 T€.

Finanzierungsmaßnahmen

Am Bilanzstichtag bestanden seitens der Genossenschaft Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 23.381,4 T€. Sie verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.526,0 T€. Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Finanzierungsmittel aufgenommen. Vielmehr wurden Darlehensverbindlichkeiten von 1.602,9 T€ planmäßig getilgt (ohne rückständigen Kapitaldienst).

Die Zinsbelastung lag im Geschäftsjahr bei 482,7 T€ und verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 10,2 T€.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 53,6 % der Jahresnettokaltmiete (Soll) für Zins- und Tilgungszahlungen aufgewendet (Vorjahr 49,8 %). 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 31.12.2024 besaß die Genossenschaft flüssige Mittel in Höhe von 1.920,4 T€ (Vorjahr 1.949,3 T€).

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

Im Geschäftsjahr 2024 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€
	2024 T€	%	2023 T€	%	
Aktiva					
langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	33.732,5	93,9	34.715,1	94,2	-982,6
Geldbeschaffungskosten	101,4	0,3	107,7	0,3	-6,3
	33.833,9	94,2	34.822,8	94,5	-988,9
mittel- und kurzfristiger Bereich					
Ford. u. sonst. Vermögensgegenstände	152,1	0,4	96,0	0,2	56,1
liquide Mittel	1.920,4	5,4	1.949,3	5,3	-28,9
andere Rechnungsabgrenzungsposten	3,4	0,0	2,9	0,0	0,5
	2.075,9	5,8	2.048,2	5,5	27,7
Bilanzvolumen	35.909,8	100,0	36.871,0	100,0	-961,2
Passiva					
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	12.039,6	33,5	11.256,0	30,5	783,6
Fremdkapital	23.381,4	65,1	24.907,3	67,6	-1.525,9
	35.421,0	98,6	36.163,3	98,1	-742,3
mittel- u. kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	52,5	0,1	71,7	0,2	-19,2
Verbindlichkeiten	436,3	1,3	636,0	1,7	-199,7
	488,8	1,4	707,7	1,9	-218,9
Bilanzvolumen	35.909,8	100,0	36.871,0	100,0	-961,2

In der Darstellung wurden die unfertigen Leistungen von 1.452,2 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 1.660,2 T€ verrechnet. Der Saldo von 208,0 T€ ist in der Position Verbindlichkeiten enthalten.

Das Bilanzvolumen hat sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr um 961,2 T€ auf 35.909,8 T€ verringert.

Der Rückgang resultierte in der Aktiva im langfristigen Bereich im Wesentlichen aus dem Saldo von Zugängen im Anlagevermögen (166,3 T€) abzüglich der planmäßigen Abschreibungen (1.154,2 T€). Im mittel- und kurzfristigen Bereich der Aktiva erhöhte sich der Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen um 56,1 T€ während bei liquiden Mitteln im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang

von 28,9 T€ auf 1.920,4 T€ zum Bilanzstichtag zu verzeichnen war. Die langfristige Passiva verringerte sich um 742,3 T€ aufgrund des Saldos von Zugängen beim Eigenkapital (783,6 T€) und der Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-1.525,9 T€). Die Reduzierung der mittel- und kurzfristigen Passiva begründet sich vorrangig aus dem Rückgang bei den gekündigten Geschäftsguthaben sowie bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen beträgt 94,2 % des Bilanzvolumens und ist durch Eigenkapital und langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendem Fremdkapital gedeckt. Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 33,5 % (Vorjahr 30,5 %).

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schulddanteilen 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.

	2024 T€	%	2023 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.251,8	96,0	5.133,8	96,3	118,0
Bestandsveränderungen	45,4	0,8	68,2	1,3	-22,8
sonst. Erträge	175,7	3,2	130,7	2,4	45,0
	5.472,9	100,0	5.332,7	100,0	140,2
Betriebskosten und Grundsteuer	1.184,1	21,6	1.179,6	22,1	4,5
Instandhaltungsaufwand	800,1	14,6	571,8	10,7	228,3
Personalaufwand	874,6	16,0	863,5	16,3	11,1
Abschreibungen	1.154,2	21,1	1.104,0	20,7	50,2
Zinsaufwand	482,8	8,8	492,9	9,2	-10,1
übrige Aufwendungen	223,1	4,1	199,5	3,7	23,6
	4.718,9	86,2	4.411,3	82,7	307,6
Geschäftsergebnis	754,0	13,8	921,4	17,3	-167,4
Zins- u. Beteiligungsergebnis	36,8		20,0		16,9
Jahresergebnis	790,8		941,4		-150,5

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 118,0 T€ auf 5.251,8 T€. Grund hierfür waren insbesondere die Erhebung von Modernisierungszuschlägen sowie die Mietanpassung im Rahmen der Neuvermietung. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Buchgewinn von 62,8 T€ für den Teilabgang beim Verkauf eines Grundstückstreifens in der Wünsdorfer Straße an die Deutsche Bahn enthalten. Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich auf 800,1 T€. Die Erhöhung liegt insbesondere in der Auswirkung von Preissteigerungen sowie eines größeren erforderlichen Umfangs bei der technischen Herrichtung von Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung begründet. Die Erhöhung beim Personalaufwand resultiert insbesondere aus der tariflichen Anpassung der Löhne und Gehälter zum 01.07.2024.

Das Geschäftsjahr 2024 konnte mit einem Jahresüberschuss von 790,8 T€ abgeschlossen werden. Davon wurden vorab 100,0 T€ in die gesetzliche Rücklage und 250,0 T€ in andere Rücklagen eingestellt.

Risiken und Chancen

Die zum 31.12.2024 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 Gegen-

stand 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.

Die Zinsen für Baudarlehen bleiben auf einem hohen Stand, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert. Für 2025 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.

Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung,

so dass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann. Für das Geschäftsjahr 2025 ist die Erstellung eines Klimapfades geplant, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne aktuelle vorliegende Förderprogramme zeitnah nicht umsetzbar sind. Weitere Risiken resultieren aus der Verfügbarkeit alternativer Techniken, z.B. Wärmepumpen für unseren gasversorgten Gebäudebestand.

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 haben sich nach den Verwerfungen aufgrund des russischen Angriffskrieges in der Ukraine im Jahre 2022 wieder stabilisiert, jedoch auf einem deutlich höheren Niveau.

Sollte es künftig zu starken Erhöhungen 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.

Im Geschäftsjahr 2025 werden die Planungen zur sukzessiven Zentralisierung der noch mit Gasetagenheizung versorgten Gebäude weiter vorangetrieben. Mithilfe des zu erstellenden Klimapfades wird es in der Zukunft auch möglich sein, die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele zu konkretisieren.

Auf Basis der Struktur der Wärmeerzeugung rechnet die Genossenschaft mit einer auf sie selbst entfallenen Belastung aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von 4,1 T€ für das Geschäftsjahr 2025.

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis von 871,0 T€.

Die Fluktuationsrate wurde mit 7,0 % berücksichtigt. Für Instandhaltungsaufwendungen werden 16,64 €/m² Nutzfläche veranschlagt.

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

Berlin, 23.04.2025

Krüger Jahn Schmargendorf



Bericht des Aufsichtsrates

Die Pflicht des Aufsichtsrates ist es, 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 2024 vollumfänglich und sorgfältig nachgekommen.

Um stets ein umfangreiches Bild über die wirtschaftliche Situation zu erhalten, ließ sich der Aufsichtsrat in regelmäßigen und zweckmäßigen Abständen über die Planung und den Geschäftsverlauf informieren. 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 2024 und der langfristigen Finanzplanung auseinandergesetzt sowie Betriebskostenabrechnungen 2023 geprüft. Ziel dieser Prüfungshandlung war die Feststellung der Ordnungsmäßigkeit im Rahmen von Stichprobenprüfungen. Der Prüfungsausschuss beschäftigte sich in zwei Sitzungen mit der Kassen- und Belegprüfung sowie der Prüfung des Jahresabschlusses 2023.

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. Schwerpunktmäßig wurden hierbei volumenstarke Instandsetzungsmaßnahmen und die daraus folgende Budgetanpassung sowie die Auswirkungen gesetzlicher Neuerungen (u.a. CO₂-Kostenaufteilungsgesetz) besprochen. Im Vorfeld zu den gemeinsamen Sitzungen fanden jeweils Aufsichtsratssitzungen statt. Sämtliche Sitzungen des Jahres 2024 haben ausschließlich in Präsenz stattgefunden.

Am 10.06.2024 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 Juli 2024 erfolgte die gesetzliche Prüfung des Jahres 2024 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 31.12.2023 waren Bestandteil der Prüfung. Weiterhin wurden im Rahmen des risikoorientierten Prüfungsansatzes die Rechnungslegungsprozesse sowie die Prozesse der Jahresabschlusserstellung umfangreich analysiert. Die Prüfungshandlungen fanden in digitaler Form und in Präsenz statt. Der Abschlussbericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Klausurtagung 2025 mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes sowie der ersten gemeinsamen Sitzung des Jahres 2025 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 2024 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 2024 Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2024 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 2024 erbrachten Leistungen aus.

Berlin, den 15. Mai 2025

Der Aufsichtsrat

Dr. Gunnar Hille – Vorsitzender –

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024



Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.665,21	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	33.691.359,16		34.683.356,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00		0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	5.046,86		6.526,16
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.464,77		25.261,87
5. Anlagen im Bau	0,00	33.725.870,79	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		33.732.536,00	34.715.144,21
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.452.215,34	1.452.215,34	1.406.859,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	16.436,66		9.828,33
2. Sonstige Vermögensgegenstände	135.673,58	152.110,24	86.207,82
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.920.408,59	1.920.408,59	1.949.308,96
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	101.392,91		107.612,63
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.364,72	104.757,63	2.906,49
BILANZSUMME		37.362.027,80	38.277.867,70

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	18.720,00		68.320,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.175.520,00		1.164.640,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.194.240,00	31.200,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 100.000,00 € (Vorjahr 100.000,00 €)	3.900.000,00	3.900.000,00	3.800.000,00
2. andere Ergebnisrücklagen Einstellung aus Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 250.000,00 € (Vorjahr 350.000,00 €) Einstellung weiterer 500.000,00 € gemäß Beschluss Mitgliederversammlung 2024	6.510.000,00	6.510.000,00	5.760.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	31.334,28		59.510,64
2. Jahresüberschuss	790.833,16		941.419,64
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-100.000,00		-100.000,00
4. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-250.000,00	472.167,44	-350.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		12.076.407,44	11.375.090,28
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen	52.500,00	52.500,00	71.695,64
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.381.362,80	23.381.362,80	24.907.328,44
2. Erhaltene Anzahlungen	1.660.237,25	1.660.237,25	1.590.729,35
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.201,85		45.516,70
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.389,87	156.591,72	214.681,93
4. Sonstige Verbindlichkeiten	34.928,59	34.928,59	72.825,36
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT:		25.233.120,36	
BILANZSUMME		37.362.027,80	38.277.867,70

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		5.251.772,27	5.133.784,82
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		45.356,08	68.224,29
3. Sonstige betriebliche Erträge		175.690,43	130.688,77
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.864.558,43	1.627.951,95
Rohergebnis		3.608.260,35	3.704.745,93
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	729.835,85		714.651,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	144.780,99	874.616,84	148.814,31
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.154.187,38	1.104.015,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		218.818,61	198.076,59
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		36.845,81	19.987,92
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		482.745,26	492.923,12
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	35,71
11. Ergebnis nach Steuern		914.738,07	1.066.217,04
12. Sonstige Steuern		123.904,91	124.797,40
13. Jahresüberschuss		790.833,16	941.419,64
14. Gewinnvortrag		31.334,28	59.510,64
15. Einstellung ges. Rücklage		-100.000,00	-100.000,00
16. Einstellung andere Ergebnismrücklagen		-250.000,00	-350.000,00
17. Bilanzgewinn		472.167,44	550.930,28

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 31.12.2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Dabei wurden auch die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften sowie die Satzungsbestimmungen beachtet.

Die Gliederung der Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der novellierten Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 bis 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 2024 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 1.452.215,34 € (Vorjahr 1.406.859,26 €) ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen gegenüber Auftragnehmern und Versorgern von 123,8 T€ sowie Forderungen gegenüber Versicherungen von 3,4 T€.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ enthält einen Ausweis von 3,4 T€. Dieser beinhaltet u.a. anteilig vorausbezahlte Beträge für Kfz-Steuern für die firmeneigenen Fahrzeuge und für Softwaregebühren.

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 17,5 T€.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die rückständige Tilgung aus dem Posten der sonstigen Verbindlichkeiten umgliedert in die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die rückständige Tilgung belief sich per 31.12.2023 auf 39,1 T€.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ wurden folgende wesentliche Erträge erfasst: 62,8 T€ Gewinn aus Anlageverkäufen, 50,8 T€ aus Versicherungsschädigungen, 35,2 T€ Entschädigungen sonstiger Leistungen sowie 12,0 T€ aus Erträgen aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen.

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthält 36,8 T€, wovon 33,6 T€ aus Zinsen für flüssige Mittel resultieren.

Entwicklung des Anlagevermögens / Anschaffungs-/Herstellungskosten 2024

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen GJ	Zuschreibungen GJ	AK/HK 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	118.841,68	7.167,25	0,00	0,00	0,00	126.008,93
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	49.859.931,46	151.755,48	899,50	0,00	0,00	50.010.787,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	609.306,01	0,00	0,00	0,00	0,00	609.306,01
Technische Anlagen und Maschinen	41.211,55	0,00	0,00	0,00	0,00	41.211,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	411.535,42	13.555,94	5.274,30	0,00	0,00	419.817,06
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	51.040.826,12	172.478,67	6.173,80	0,00	0,00	51.207.130,99

Fristigkeit der Verbindlichkeiten Stand 31.12.2024 in Euro

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Art der Sicherung	
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.381.362,80 <i>24.907.328,44</i>	1.605.265,61 <i>1.606.040,47</i>	5.341.507,37 <i>5.589.069,59</i>	16.434.589,82 <i>17.712.218,38</i>	23.381.362,80 <i>24.907.328,44</i>	GPR <i>GPR</i>
erhaltene Anzahlungen	1.660.237,25 <i>1.590.729,35</i>	1.660.237,25 <i>1.590.729,35</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.201,85 <i>45.516,70</i>	57.201,85 <i>45.516,70</i>				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.389,87 <i>214.681,93</i>	99.389,87 <i>214.681,93</i>				
sonstige Verbindlichkeiten	34.928,59 <i>72.825,36</i>	34.928,59 <i>72.825,36</i>				
Gesamtbetrag	25.233.120,36 <i>26.831.081,78</i>	3.457.023,17 <i>3.529.793,81</i>	5.341.507,37 <i>5.589.069,59</i>	16.434.589,82 <i>17.712.218,38</i>	23.381.362,80 <i>24.907.328,44</i>	

GPR = Grundpfandrechte; Vorjahreszahlen kursiv

kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	AfA GJ	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 01.01.2024
		Abgängen	Umbuchungen +/-			
€	€	€	€	€	€	€
118.841,68	502,04	0,00	0,00	119.343,72	6.665,21	0,00
15.176.575,28	1.142.853,00	0,00	0,00	16.319.428,28	33.691.359,16	34.683.356,18
609.306,01	0,00	0,00	0,00	609.306,01	0,00	0,00
34.685,39	1.479,30	0,00	0,00	36.164,69	5.046,86	6.526,16
386.273,55	9.353,04	5.274,30	0,00	390.352,29	29.464,77	25.261,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16.325.681,91	1.154.187,38	5.274,30	0,00	17.474.594,99	33.732.536,00	34.715.144,21

D. Sonstige Angaben

1. Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2024 beschäftigte die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 17 Arbeitnehmer:

	Voll- beschäftigte	Teil- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	3
Technische Mitarbeiter	1	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	6	3
Handwerker	1	0
Serviceeinrichtung	0	2
Gesamt	9	8

2. Mitgliederbewegung

Ende 2023	1.306
Zugang 2024	40
Abgang 2024	28
Ende 2024	1.318

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich im Geschäftsjahr 2024 um 10.880,00 € auf 1.175.520,00 € (Vorjahr 1.164.640,00 €).

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

4. Gewinnverwendungsvorschlag

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von 790.833,16 € erwirtschaftet.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 790.833,16 € eine Vorabzuweisung in die gesetzliche Rücklage von 100.000,00 € und in andere Ergebnisrücklagen von 250.000,00 € vorzunehmen. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 31.334,28 € ein Bilanzgewinn in Höhe von 472.167,44 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2024 von 472.167,44 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 1,5 % auf dividendenberechtigte Pflichtanteile	15.628,80 €
und	
einer Dividende von 2,0 % auf dividendenberechtigte freiwillige Anteile	2.438,40 €
Ausschüttung insgesamt	18.067,20 €

sowie 400.000,00 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 54.100,24 € 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 23.04.2025

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	70 WE, 2 GE, 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
Mieteinheiten					907

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

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



