



GESCHÄFTSBERICHT

2025

**mariendorf-
lichtenrader
baugenossenschaft**





GESCHÄFTSBERICHT 2025

**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 799 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 betrugen 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

Nach zwei Rezessionsjahren hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nur leicht erholt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr um nur 0,2 %, und auch das nur insbesondere infolge höherer Staatsausgaben. In diesem schwierigen Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt etwas schwächer. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg auf 6,3 % (+0,3 Prozentpunkte). Die Erwerbstätigkeit insgesamt blieb nahezu unverändert, während der Anteil der

Teilzeitstellen angestiegen und der Vollzeit-Anteil gesunken ist.

Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut bei 2,2 %. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2025 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2025 gegenüber November 2024 erneut gestiegen und lagen bei 3,2 %. 2025 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2025 hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0 %. Die Bauzinsen hatten zum Jahresende 2025 nochmal zugelegt (Dezember: 3,7 %).

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 2,2 % entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestandsmieten sowie Neu- und Wiedervermietungen deutschlandweit 2025 auf derselben Höhe wie die allgemeine Inflation (2,2 %).

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2026 in einer unsicheren Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird jedoch mit einem verhaltenen Wachstum von 1,0 % gerechnet. Weil dieses jedoch vor allem auf staatlichen Investitionen beruht, kann der Anstieg noch nicht als Trendwende gewertet werden.

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2025 um 1,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Für das Gesamtjahr wird mit einem Zuwachs von 1,0 % gerechnet, womit das Berliner Wachstum fünfmal so stark wie im Bundesdurchschnitt wäre. Für 2026 rechnen die Unternehmerverbände Berlin-Brandenburg (UVB) mit einer Belebung (+1,0 %). Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % und damit etwas stärker als im Vorjahr (2024: 1,6 %).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen ist gegenüber 2025 leicht um 0,1 % auf 2.195.000 Personen gesunken. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 10,3 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer (nach Bremen) auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,3 %. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2025 erneut weiter an (+3,2 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr leicht gewachsen (+0,14 %) und lag am 31. Oktober 2025 bei 3.700.299 Personen. 2025

dürfte die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen nach bisher kontinuierlichem Rückgang wieder deutlich steigen; von Januar bis November 2025 nahm sie um 31,7 % zu. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden legten auch 2025 von einem hohen Niveau aus weiter zu (+4,1 %)

Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Trotz der angespannten wirtschaftlichen Lage und der damit verbundenen Herausforderungen für die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft konnte kein negativer Einfluss auf die Unternehmenstätigkeit festgestellt werden. So hat die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft das Geschäftsjahr 2025 erneut mit einem positiven Ergebnis abschließen können. Gegenüber der Planung konnte das Ergebnis sogar übertroffen werden. Grund hierfür waren Instandhaltungsaufwendungen unterhalb des Planansatzes.

Die Genossenschaft bewirtschaftet 902 Mieteinheiten, davon 128 Einheiten in Friedrichshain-Kreuzberg und 774 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	126	14,1	6
	1 ½	21	2,3	
	2	417	46,2	
	2 ½	99	11,0	
	2 ¾	4	0,4	
	3	97	10,7	4
	3 ½	7	0,7	
	4	7	0,8	
	5	2	0,2	
		780		
Gewerbe		17	1,9	
Garagen		17	1,9	
Stellplätze		79	8,8	
Sonstige Objekte		9	1,0	
		902	100,0	

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 50 Wohnungen gekündigt. Die daraus folgende Fluktuationsquote lag demnach bei 6,3 % (Vorjahr 6,4 %). 9 Kündigungen und damit 18,0 % erfolgten aufgrund von Umzügen innerhalb der Genossenschaft. Die Kündigungen sowie die vor der Weitervermietung der Wohnungen erforderlichen Arbeiten zogen einen unterjährigen Wohnungsleerstand

von 24,5 Monaten, durchschnittlich 1,4 Monate pro Wohnung, nach sich. Am 31. Dezember 2025 standen zwei Wohnungen der Genossenschaft aufgrund von Instandsetzungsarbeiten für die Neuvermietung leer.

Die Umsatzerlöse stiegen in 2025 um 3,6 % von 5.251,8 T€ auf 5.441,2 T€. Die Sollmieten (ohne Umlagen und Sondereinrichtungen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 84,4 T€ zu. Die Erhöhung resultiert zum einen aus der Vollausswirkung von Neuvertragsmieten aus 2024 sowie der Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung in 2025. Ein weiter Grund für die Erhöhungen sind Mietanpassungen nach § 558 BGB im Jahr 2025. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung stiegen um 95,8 T€ auf 1.474,8 T€.

Die bei Neuvermietung von Wohnungen erzielten Nettokaltmieten betrugen im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 8,72 €/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 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen in der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG unter Einbeziehung der Bestands- und Neuvertragsmieten sowie erhobener Modernisierungszuschläge bei 7,09 €/m² monatlich.

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Altbauten	6,49 €	6,71 €	6,79 €	7,17 €	7,30 €
Sozialer Wohnungsbau	5,32 €	5,32 €	5,92 €	5,92 €	5,92 €
Frei finanziert	6,68 €	6,72 €	6,75 €	6,79 €	6,89 €
Gesamt	6,56 €	6,69 €	6,75 €	6,98 €	7,09 €

Die Erlösschmälerungen und Mindereinnahmen wegen Mietminderungen sind gegenüber dem Vorjahr deutlich um 5,8 T€, auf 8,5 T€ gesunken.

Der satzungsgemäße Auftrag der Genossenschaft zur Förderung der Mitglieder durch sozial verantwortbare Wohnraumversorgung stand auch im Geschäftsjahr 2025 im Vordergrund. Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung sind notwendig, um den Kostensteigerungen auf der anderen Seite entgegenwirken zu können.

Mitglieder

Am 31.12.2025 bestanden 1.318 aktive Mitgliedschaften (Vorjahr 1.318). Diese Mitglieder besaßen 7.219 Geschäftsanteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen zum Geschäftsjahresende 1.155,0 T€.

	2021	2022	2023	2024	2025
■ Mitglieder	1.294	1.308	1.306	1.318	1.318
■ Anteile	8.007	7.763	7.279	7.347	7.219

Entwicklung der Anzahl der Mitglieder sowie der Geschäftsanteile

Laufende Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden bis auf einzelne Wohnungsmodernisierungen keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Trotzdem sind erhebliche Mittel in die Instandsetzung der Gebäude investiert worden.

Für Instandsetzung- und Instandhaltungsarbeiten wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 654,0 T€ aufgewendet. Die Instandhaltungskosten pro m² Nutzfläche beliefen sich im Geschäftsjahr auf 14,12 €. Die Aufwendungen verringerten sich im Vorjahresvergleich um 143,7 T€. Die Reduzierung liegt insbesondere darin begründet, dass im Geschäftsjahr Aufwendungen für die Herrichtung von 3 Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung aktiviert werden konnten. Weiterhin mussten im Vorjahr 2024 unvorhergesehene Mittel für die Erneuerung von Dachterrassen aufgewendet werden. Der Instandhaltungsaufwand 2025 beinhaltet bereits die Kosten für die Erneuerung der Regen- und Abwasserleitungen in der Wohnanlage Mariendorfer Damm, welche kapazitätsbedingt nicht mehr im Geschäftsjahr 2025 ausgeführt werden konnten. Diese Maßnahme wurde bis 31.03.2026 abgeschlossen, sodass hierfür eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gemäß § 249 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 in Höhe von 78,5 T€ gebildet wurde.

Maßnahmen zur CO₂-Einsparung waren für das Geschäftsjahr nicht geplant.

Betriebs- und Heizkosten

Im Geschäftsjahr 2025 sind Betriebskosten als unfertige Leistungen von 1.486,0 T€ angefallen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kosten um 33,8 T€ gestiegen. Während die kalten Betriebskosten um 14,7 T€ gesunken sind, stiegen die Heizkosten um 48,5 T€ im Vergleich zum Vorjahr.

Die Energiepreise blieben auch 2025 auf einem erhöhten Niveau. Ein wesentlicher Teil des Wohnungsbestandes (43 %) wurde über Gaszentralheizungen beheizt. Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2026 besteht jedoch eine Preissicherheit für den Gasbezug aufgrund eines abgeschlossenen Rahmenvertrages. 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. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass es witterungsbedingt zu höheren Verbräuchen und damit auch höheren Kosten bei der Wärmeversorgung im Vergleich zum Vorjahr gekommen ist.

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 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie ein haupt- und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder beschäftigt.

Die Aufwendungen für Löhne und Gehälter stiegen im Vergleich zum Vorjahr u.a. aufgrund der Vollausswirkung der tariflichen Anpassung zum 01.07.2024 sowie der Anpassung zum 01.02.2025 um 35,6 T€.

Finanzierungsmaßnahmen

Am Bilanzstichtag bestanden seitens der Genossenschaft Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 21.809,5 T€. Sie verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.571,9 T€. Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Finanzierungsmittel aufgenommen. Vielmehr wurden Darlehensverbindlichkeiten von 1.525,2 T€ planmäßig getilgt (ohne rückständigen Kapitaldienst).

Die Zinsbelastung lag im Geschäftsjahr bei 454,3 T€ und verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 28,4 T€.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 49,8 % der Jahresnettokaltmiete (Soll) für Zins- und Tilgungszahlungen aufgewendet (Vorjahr 53,6 %). Durch die mit den finanzierenden Banken vereinbarten Tilgungsleistungen wird eine schnelle 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 31.12.2025 besaß die Genossenschaft flüssige Mittel in Höhe von 2.365,2 T€ (Vorjahr 1.920,4 T€).

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

Im Geschäftsjahr 2025 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				
	2025 T€	%	2024 T€	%	Veränderung T€
Aktiva					
langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	32.762,2	92,8	33.732,5	93,9	-970,3
Geldbeschaffungskosten	95,2	0,3	101,4	0,3	-6,2
	32.857,4	93,1	33.833,9	94,2	-976,5
mittel- und kurzfristiger Bereich					
Ford. u. sonst. Vermögensgegenstände	59,0	0,2	152,1	0,4	-93,1
liquide Mittel	2.365,2	6,7	1.920,4	5,4	444,8
andere Rechnungsabgrenzungsposten	3,7	0,0	3,4	0,0	0,3
	2.427,9	6,9	2.075,9	5,8	352,0
Bilanzvolumen	35.285,3	100,0	35.909,8	100,0	-624,5
Passiva					
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	12.939,0	36,7	12.039,6	33,5	899,4
Fremdkapital	21.809,5	61,8	23.381,4	65,1	-1.571,9
	34.748,5	98,5	35.421,0	98,6	-672,5
mittel- u. kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	134,0	0,4	52,5	0,1	81,5
Verbindlichkeiten	402,8	1,1	436,3	1,3	-33,5
	536,8	1,5	488,8	1,4	48,0
Bilanzvolumen	35.285,3	100,0	35.909,8	100,0	-624,5

In der Darstellung wurden die unfertigen Leistungen von 1.486,0 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 1.675,9 T€ verrechnet. Der Saldo von 189,9 T€ ist in der Position Verbindlichkeiten enthalten.

Das Bilanzvolumen hat sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr um 624,5 T€ auf 35.285,3 T€ verringert. Der Rückgang resultierte in der Aktiva im langfristigen Bereich im Wesentlichen aus dem Saldo von Zugängen im Anlagevermögen (187,4 T€) abzüglich der planmäßigen Abschreibungen (1.157,8 T€). Im mittel- und kurzfristigen Bereich der Aktiva verringerte sich der Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen um 93,1 T€ während bei den liquiden Mitteln im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 444,8 T€ auf 2.365,2 T€ zum Bilanzstichtag zu verzeichnen war. Die langfristige Passiva verringerte sich um 672,5 T€ aufgrund des Saldos von Zugängen beim Eigenkapital (899,4 T€) und der Tilgung von Ver-

bindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-1.571,9 T€). Der leichte Anstieg der mittel- und kurzfristigen Passiva begründet sich vorrangig aus der Erhöhung der sonstigen Rückstellungen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen beträgt 93,1 % des Bilanzvolumens und ist durch Eigenkapital und langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendem Fremdkapital gedeckt. Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 36,7 % (Vorjahr 33,5 %).

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.

	2025 T€	%	2024 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.441,2	97,5	5.251,8	96,0	189,4
Bestandsveränderungen	33,8	0,6	45,4	0,8	-11,6
sonst. Erträge	108,2	1,9	175,7	3,2	-67,5
	5.583,2	100,0	5.472,9	100,0	110,3
Betriebskosten und Grundsteuer	1.245,7	22,3	1.184,1	21,6	61,6
Instandhaltungsaufwand	654,0	11,7	800,1	14,6	-146,1
Personalaufwand	925,0	16,6	874,6	16,0	50,4
Abschreibungen	1.157,8	20,7	1.154,2	21,1	3,6
Zinsaufwand	454,3	8,2	482,8	8,8	-28,5
übrige Aufwendungen	235,9	4,2	223,1	4,1	12,8
	4.672,7	83,7	4.718,9	86,2	-46,2
Geschäftsergebnis	910,5	16,3	754,0	13,8	156,5
Zins- u. Beteiligungsergebnis	27,6		36,8		-9,2
Jahresergebnis	938,1		790,8		147,3

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 189,4 T€ auf 5.441,2 T€. Die Erhöhung resultiert zum einen aus der Vollauswirkung von Neuvertragsmieten aus 2024 sowie der Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung in 2025. Ein weiterer Grund für die Erhöhungen sind Mietanpassungen nach § 558 BGB im Jahr 2025. Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich aufgrund des Buchgewinns im Jahr 2024 von 62,8 T€ für den Teilabgang beim Verkauf eines Grundstücksstreifens in der Wünsdorfer Straße an die Deutsche Bahn. Die Instandhaltungsaufwendungen reduzierten sich auf 654,0 T€. Die Reduzierung liegt insbesondere darin begründet, dass im Geschäftsjahr Aufwendungen für die Herrichtung von 3 Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung aktiviert werden konnten. Weiterhin mussten im Vorjahr 2024 unvorhergesehe Mittel für die Erneuerung von Dachterrassen aufgewendet werden.

Die Erhöhung beim Personalaufwand resultiert insbesondere aus der Vollauswirkung von der tariflichen Anpassung der Löhne und Gehälter zum 01.07.2024 sowie der Anpassung zum 01.02.2025.

Das Geschäftsjahr 2025 konnte mit einem Jahresüberschuss von 938,1 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 31.12.2025 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.

Die Zinsen für Baudarlehen bleiben auf einem hohen Stand, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen

erheblich verringert. Für 2026 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 in abschließender Fassung vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, so dass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann. Im Geschäftsjahr 2025 hat die Genossenschaft mit der Erstellung eines Klimapfades begonnen, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisieren soll. Für 2026 ist die Fertigstellung des Klimapfades geplant. 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. Nachdem sich die Preise seit 2023 wieder stabilisiert haben, ist die Entwicklung der Preise für den Gasbezug durch den zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung noch andauernden Krieg im Nahen Osten nicht vorhersehbar.

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 2026 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 6,7 T€ für das Geschäftsjahr 2026.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet die Genossenschaft mit einem positiven Jahresergebnis von 858,0 T€.

Die Fluktuationsrate wurde mit 7,0 % berücksichtigt. Für Instandhaltungsaufwendungen werden 16,60 €/m² Nutzfläche veranschlagt.

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

Berlin, 22.04.2026

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 2025 vollumfänglich und sorgfältig nachgekommen.

Mit dem Ziel 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.

Um die Aufgaben strukturiert wahrzunehmen, wurden zwei Ausschüsse gebildet. Der Ausschuss Bau und Wohnen hat im Geschäftsjahr zweimal getagt und sich hierbei mit der Wirtschaftsplanung 2025 und der langfristigen Finanzplanung auseinandergesetzt. Weiterhin wurden die künftige Ausstattung der Wohnungsbestände mit Glasfaseranschlüssen behandelt sowie Neuvermietungsvorgänge 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 2024.

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. Im Vorfeld zu den gemeinsamen Sitzungen fanden jeweils Aufsichtsratssitzungen statt. Sämtliche Sitzungen des Jahres 2025 haben in Präsenz stattgefunden.

Am 16.06.2025 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 Juni und Juli 2025 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 31.12.2024 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 2024 wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und im Rahmen der ersten gemeinsamen Sitzung 2026 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 2025 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 2025 Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2025 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 2025 erbrachten Leistungen aus.

Berlin, den 27. Mai 2026

Der Aufsichtsrat

Dr. Gunnar Hille – Vorsitzender –

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025



Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.276,12	6.665,21
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	32.729.131,89		33.691.359,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00		0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	4.008,32		5.046,86
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.755,46		29.464,77
5. Anlagen im Bau	0,00	32.757.895,67	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		32.762.171,79	33.732.536,00
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.485.957,28	1.485.957,28	1.452.215,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.543,32		16.436,66
2. Sonstige Vermögensgegenstände	48.502,06	59.045,38	135.673,58
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.365.233,94	2.365.233,94	1.920.408,59
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	95.173,19		101.392,91
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.654,97	98.828,16	3.364,72
BILANZSUMME		36.771.236,55	37.362.027,80

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.080,00		18.720,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.155.040,00		1.175.520,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.200,00	1.204.320,00	0,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 100.000,00 € (Vorjahr 100.000,00 €)	4.000.000,00	4.000.000,00	3.900.000,00
2. andere Ergebnisrücklagen Einstellung aus Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 350.000,00 € (Vorjahr 250.000,00 €) Einstellung weiterer 400.000,00 € gemäß Beschluss Mitgliederversammlung 2025	7.260.000,00	7.260.000,00	6.510.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	54.100,24		31.334,28
2. Jahresüberschuss	938.062,61		790.833,16
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-100.000,00		-100.000,00
4. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-350.000,00	542.162,85	-250.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		13.006.482,85	12.076.407,44
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen	134.040,00	134.040,00	52.500,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.809.502,42	21.809.502,42	23.381.362,80
2. Erhaltene Anzahlungen	1.675.933,29	1.675.933,29	1.660.237,25
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.702,20		57.201,85
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	78.546,24	112.248,44	99.389,87
4. Sonstige Verbindlichkeiten	33.029,55	33.029,55	34.928,59
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT:		23.630.713,70	
BILANZSUMME		36.771.236,55	37.362.027,80

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		5.441.178,76	5.251.772,27
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		33.741,94	45.356,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		108.230,12	175.690,43
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.822.303,38	1.864.558,43
Rohergebnis		3.760.847,44	3.608.260,35
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	765.473,88		729.835,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	159.508,99	924.982,87	144.780,99
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.157.786,96	1.154.187,38
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		222.351,66	218.818,61
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27.610,26	36.845,81
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		454.306,92	482.745,26
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		58,84	0,00
11. Ergebnis nach Steuern		1.028.970,45	914.738,07
12. Sonstige Steuern		90.907,84	123.904,91
13. Jahresüberschuss		938.062,61	790.833,16
14. Gewinnvortrag		54.100,24	31.334,28
15. Einstellung ges. Rücklage		-100.000,00	-100.000,00
16. Einstellung andere Ergebnisrücklagen		-350.000,00	-250.000,00
17. Bilanzgewinn		542.162,85	472.167,44

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 31.12.2025 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.

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, Sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel 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 der Geldbeschaffungskosten erfolgt ratierlich analog zu den Laufzeiten der Darlehen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Geldbeschaffungskosten in Höhe von 6,2 T€ 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 1.486,0 T€ (Vorjahr 1.452,2 T€) ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Forderungen gegenüber Auftragnehmern und Versorgern von 32,9 T€ sowie Forderungen gegenüber Versicherungen von 10,3 T€.

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

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ enthält einen Ausweis von u.a. anteilig vorausbezahlte Beträge für Kfz-Steuer für die firmeneigenen Fahrzeuge, Versicherungen 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. Weiterhin ist eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gemäß § 249 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 in Höhe von 78,5 T€ gebildet worden. Die Rückstellungen für Wärmedienstleistungen betragen 20,5 T€.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ wurden im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen von 42,5 T€ und Erträge aus Entschädigungen sonstiger Leistungen von 41,4 T€ erfasst.

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthält 27,6 T€, wovon 27,1 T€ aus Zinsen für flüssige Mittel resultieren.

Entwicklung des Anlagevermögens / Anschaffungs-/Herstellungskosten 2025

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen GJ	Zuschreibungen GJ	AK/HK 31.12.2025
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	126.008,93	0,00	0,00	0,00	0,00	126.008,93
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	50.010.787,44	179.986,34	0,00	0,00	0,00	50.190.773,78
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	1.986,17	0,00	0,00	39.225,38
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	419.817,06	7.437,41	19.806,90	0,00	0,00	407.447,57
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	51.207.130,99	187.423,75	21.793,07	0,00	0,00	51.372.761,67

Fristigkeit der Verbindlichkeiten Stand 31.12.2025 in Euro

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.809.502,42 <i>23.381.362,80</i>	1.438.548,83 <i>1.605.265,61</i>	5.204.904,94 <i>5.341.507,37</i>	15.166.048,65 <i>16.434.589,82</i>	21.809.502,42 <i>23.381.362,80</i>	GPR <i>GPR</i>
erhaltene Anzahlungen	1.675.933,29 <i>1.660.237,25</i>	1.675.933,29 <i>1.660.237,25</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.702,20 <i>57.201,85</i>	33.702,20 <i>57.201,85</i>				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	78.546,24 <i>99.389,87</i>	78.546,24 <i>99.389,87</i>				
sonstige Verbindlichkeiten	33.029,55 <i>34.928,59</i>	33.029,55 <i>34.928,59</i>				
Gesamtbetrag	23.630.713,70 <i>25.233.120,36</i>	3.259.760,11 <i>3.457.023,17</i>	5.204.904,94 <i>5.341.507,37</i>	15.166.048,65 <i>16.434.589,82</i>	21.809.502,42 <i>23.381.362,80</i>	

GPR = Grundpfandrechte; Vorjahreszahlen kursiv

		Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit				
kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	AfA GJ	Abgängen	Umbuchungen +/-	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 01.01.2025
€	€	€	€	€	€	€
119.343,72	2.389,09	0,00	0,00	121.732,81	4.276,12	6.665,21
16.319.428,28	1.142.213,61	0,00	0,00	17.461.641,89	32.729.131,89	33.691.359,16
609.306,01	0,00	0,00	0,00	609.306,01	0,00	0,00
36.164,69	1.038,54	1.986,17	0,00	35.217,06	4.008,32	5.046,86
390.352,29	12.145,72	19.805,90	0,00	382.692,11	24.755,46	29.464,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17.474.594,99	1.157.786,96	21.792,07	0,00	18.610.589,88	32.762.171,79	33.732.536,00

D. Sonstige Angaben

1. Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2025 beschäftigte die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 15 Arbeitnehmer:

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

2. Mitgliederbewegung

Ende 2024	1318
Zugang 2025	44
Abgang 2025	44
Ende 2025	1318

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich im Geschäftsjahr 2025 um 20.480,00 € auf 1.155.040,00 € (Vorjahr 1.175.520,00 €).

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

4. Gewinnverwendungsvorschlag

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss von 938.062,61 € erwirtschaftet.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 938.062,61 € eine Vorabzuweisung in die gesetzliche Rücklage von 100.000,00 € und in andere Ergebnismrücklagen von 350.000,00 € vorzunehmen. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von 54.100,24 € ein Bilanzgewinn in Höhe von 542.162,85 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2025 von 542.162,85 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 1,5 % auf dividendenberechtigte Pflichtanteile	15.792,00 €
und	
einer Dividende von 2,0 % auf dividendenberechtigte freiwillige Anteile	2.422,40 €
Ausschüttung insgesamt	18.214,40 €

sowie 500.000,00 € in andere Ergebnismrücklagen einzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 23.948,45 € 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)
Igor Münch (Schriftführer)
Marcus Heinrich
Anett Lohse
Jessica Wiehe

12105 Berlin (Mariendorf), den 22.04.2026

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
2	A	Rathausstr. 88–94 Kurfürstenstr. 74	12105	Mariendorf	172 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, 2 SO
	A	Kurfürstenstr. 28			
	F	Kurfürstenstr. 29			
	A	Kurfürstenstr. 30			
	F	Kurfürstenstr. 31			
5	F	Schützenstr. 29–31	12109	Mariendorf	150 WE, 3 GA, 1 ST, 2 SO
	F	Reulestr. 1–9			
	A	Mariendorfer Damm 27 – 35			
6	F	Mariendorfer Damm 27 a–35 d Lerchenweg 57	12307	Lichtenrade	70 WE, 2 GE, 22 ST
	A	Wünsdorfer Str. 115–121			
7	F	Wünsdorfer Str. 123	12305	Lichtenrade	30 WE, 1 SO, 7 ST
8	F	Simpsonweg 12–14	12105	Mariendorf	16 WE, 2 GA, 13 ST
9	F	Rathausstr. 57 a/b	10965	Kreuzberg	94 WE, 6 GE, 2 SO, 12 GA, 14 ST
10	S	Dudenstr. 12 – 20 Methfesselstr. 45/49	12309	Lichtenrade	4 WE, 2 GE, 1 ST
11	S	Kirchhainer Damm 2	12309	Lichtenrade	7 WE, 4 ST
12	F	Kirchhainer Damm 12	12305	Lichtenrade	8 HA, 4 ST
Mieteinheiten					902

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

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



