

Das Jahresergebnis nach Steuern liegt bei 182 840 Euro.

Die Kapitalflussrechnung dokumentiert die vorher getroffenen Einschätzungen zur Entwicklung der Genossenschaft noch einmal nachdrücklich und weist die Grundlage des Anwachsens des Finanzmittelbestandes deutlich auf.

#### Die Entwicklung im laufenden Jahr

Die Entwicklung im laufenden Jahr vollzieht sich entsprechend der vom Vorstand für das neue Geschäftsjahr prognostizierten Kennziffern. Zum Ende des I. Quartals betrug die freie Liquidität der Genossenschaft wie prognostiziert 225 000 Euro.

Damit kann der Vorstand das mit Billigung des Aufsichtsrates beschlossene mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungskonzept einschließlich eines Pakets zur Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen in bewohnten Wohnungen weiter umsetzen.

#### Die voraussichtliche Entwicklung und Risiken des weiteren Geschäftsverlaufes

Der Vorstand kann vor dem Hintergrund der aktuellen und zukünftigen Marktentwicklung, der wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft und angesichts des Erhaltungszustandes der Objekte keine Risiken für die Zukunft der Genossenschaft erkennen.

Die Marktentwicklung eröffnet der Genossenschaft darüber hinaus inzwischen ausreichende Mieterhöhungsspielräume, um auf eventuelle Gefährdungen zu reagieren.

Die Genossenschaft wird sich bis 2019 insbesondere der Beseitigung der noch vorhandenen Defizite bei den Aufzugsanlagen zuwenden. Da diese Leistungen in den Instandhaltungsbereich fallen, werden sich die Instandhaltungsleistungen signifikant erhöhen und das Betriebsergebnis schmälern. Dies ist jedoch Teil der Geschäftsstrategie der Genossenschaft.

Diese Neujustierung des Unternehmenskonzeptes entspricht dem bisherigen Ansatz der Genossenschaft, freie Liquidität für den Erhalt und die Verbesserung des Bestandes einzusetzen.

Die Genossenschaft hat 2012 die Kanzlei Hejhal&Walther beauftragt, Klage gegen die HSH Nordbank im Zusammenhang mit der Finanzierung von 2007 bis 2009 einzureichen. Die Klageschrift wurde 2012 dem Gericht übermittelt. Die Gegenseite hatte eine Mediation abgelehnt. Eine Klageerwidlung wurde Ende 2013 übermittelt. Gegenwärtig wird eine weitere Stellungnahme vorbereitet. Die Risiken der 1. und 2. Instanz belaufen sich für die Genossenschaft auf 68 000 Euro.

#### Der Gewinnverwendungsvorschlag

Die Genossenschaft hat 2012 einen Jahresüberschuss von 182 840 Euro realisiert.

Es wird vorgeschlagen, einen Teil dieses Überschusses satzungsgemäß in Höhe von 180 000 Euro in die Kapitalrücklage einzustellen und einen Betrag von 2 840 Euro auf neue Rechnung vorzutragen. Damit erhöht sich der auf neue Rechnung vorzutragende Betrag auf 64 880 Euro.

### Gemeingut, Allmende und Commons

Wer die Mollstraße immer nur durchfährt – sei es im Auto, auf dem Fahrrad oder in der Straßenbahn –, der kann keine Vorstellung davon haben, wie es hinter den Blöcken aussieht. Vorn die blitzblanken auf Beton gebaute Fassade und hinten so etwas wie eine kleine grüne Höhle inmitten der Mitte der Stadt: dichter Baumbewuchs, große und kleine Grünflächen, Unkraut, Spielplätze und ein Wegesystem, das ursprünglich so angelegt war, dass Grünflächen auch betreten werden konnten.

So etwas nennt man ein Gemeingut. Anderswo nennt man es Allmende oder Commons. Gemeingüter sind alt und modern zugleich. Sie fördern das Gemeinwohl und damit auch den sozialen Zusammenhalt eines Dorfes oder auch eines kleinen Stadtquartiers.

In den letzten Jahren ist jedoch in dem Quartier zwischen Mollstraße und Karl-Marx-Allee, der Otto-Braun-Straße und der Lichtenberger Straße zu beobachten, dass entlang der reichlich mit Schildern – viele Ver- und kaum Gebote - dekorierten Wege mehr und mehr Metallzäune gesetzt wurden, die allesamt grün sind. Dieses Grün auf dem grünen Rasen soll offenbar so tun, als gäbe es hier überhaupt keinen Zaun. Das ist immerhin noch so etwas wie die Manifestation eines schlechten Gewissens.

Andere Formen der Einfriedungen sind kleine Hecken aus stacheligen Staudengewächsen – quasi ein natürlicher Stacheldraht –, die das Betreten, das Nutzen der Grünflächen durch Zweier- oder Vierbeiner verhindern sollen.

Aber warum eigentlich? Warum diese Zäune, diese Barrieren, diese vielen Schilder, auf denen viel verboten und nichts geboten wird.

Weil es sich so gehört?  
Weil eine Genossenschaft doch auch nur so etwas Ähnliches ist wie eine Laubenkolonie?

Weil wir es nicht lassen können, uns zu berauschen an Claire Waldoff?  
„Watt braucht der Berliner, um glücklich zu sein? / Ne Laube, 'n Zaun und 'n Beet.“

1930 höhnte der Arbeiterdichter Erich Weinert über diese Idylle der Kleingärtner hinterm Maschendraht:

„Er denkt ‚Was kann mich noch gefährden! / Hier ist mein Himmelreich auf Erden! / Ach, so ein Abend mit Musik, / da braucht man keine Politik!.“

BS

## Vollvermietung, Stabilität und Kontinuität

Aus dem Lagebericht des Vorstandes der Mollgenossenschaft für das Geschäftsjahr 2013

**Der nachstehende Text referiert den Lagebericht des Vorstandes der Mollgenossenschaft in Auszügen. In ganzer Länge wird er auf der Mitgliederversammlung der Mollgenossenschaft am 25. Juni, 18 Uhr, in der Aula der ehemaligen Berolina-Schule von Dr. Matthias Schindler, Mitglied des Vorstandes, vorgetragen.**

#### Die Wirtschaftslage und die Branchenentwicklung

Die stabile wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland hielt auch im vergangenen Jahr an. In Berlin lag das wirtschaftliche Wachstum auch 2013 über dem Bundesdurchschnitt. Verantwortlich dafür war in erster Linie der anhaltende Berlin-Tourismus, aber gleichzeitig hielt auch der Zuzug in die Stadt unvermindert an und verstärkte die Nachfrage nach Wohnraum weiter. Die Folgen waren steigende Immobilienpreise, ein stetig sinkendes Angebot an freien Wohnungen und ebenso stetig steigende Mieten.

Der seit 2012 einsetzende Wohnungsneubau entwickelte sich nur zaghaft und konzentrierte sich vorwiegend auf Eigentumsobjekte. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften planen zwar den Bau von Mietwohnungen, werden aber ihre Pläne erst in den kom-

menden Jahren realisieren können. Das bedeutet: Es gab auch 2013 keine Entlastung beim Angebot an Mietwohnungen.

Absehbar aber ist, dass die Mietpreise auch in den kommenden Jahren ansteigen werden. Das hat zur Folge, dass die Bereitschaft, aus einer vielleicht mittlerweile zu großen Wohnung in eine kleinere umzuziehen, deutlich gesunken ist.

In diesem Umfeld hat sich die Mollgenossenschaft mit ihrem auf Stabilität, Kalkulierbarkeit und Mitgliederförderung ausgerichteten Unternehmenskonzept solide behauptet. Der Trend einer das Angebot an frei werdenden Wohnungen übersteigenden Nachfrage hielt auch 2013 unvermindert an.

Die Position der Genossenschaft ist eindeutig und unverändert: Längerfristig an stabilen Mieten auf aktuellem Niveau festzuhalten. Im Rückblick auf die nunmehr 15-jährige eigenständige Bewirtschaftung durch die Genossenschaft

stellen sich in dem veränderten wirtschaftlichen Umfeld die mit der Gründung für die Mitglieder unterstellten Vorteile nunmehr tatsächlich dauerhaft ein.

In Folge des hohen Altersdurchschnitts bei Gründung der Genossenschaft sinkt die Zahl der Gründungsmitglieder stetig. Die mit der Gründung verankerte Vererbbarkeit der Anteile führt auch weiterhin zu einem Nachzug von Enkeln und Urenkeln der Gründerinnen und Grübner. Das ermöglicht auch diesen Mitinitiatoren der Genossenschaft und damit Mitträgern der Risiken einer Gründung die heute deutlich zu Tage tretenden Vorteile genossenschaftlichen Wohnens an ihre direkten Verwandten weiterzureichen.

#### Die Unternehmenssituation

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft war auch 2013 von Vollvermietung, Stabilität und Kontinuität geprägt. Das Geschäftsergebnis vor Steuern lag mit 15 Prozent der erwirtschafteten Nettokaltmieten erneut auf hohem Niveau, jedoch etwas niedriger als 2012.

Nach vollständigem Abbau der Verluste aus der Umfinanzierung im Jahr 2012 stieg



2013 dadurch der Anteil des Bilanzgewinns am Eigenkapital auf 14 Prozent an.

Auf dieser Basis konnte die Genossenschaft ihre bereits mit der Gründung festgeschriebene Strategie zur Höhe der Nutzungsentgelte und Mieten ungebrochen fortsetzen. Seit 2007 werden die Nutzungsentgelte – ungeachtet der Marktentwicklungen – stabil gehalten.

Der jährliche Liquiditätszufluss der Genossenschaft beträgt auf dieser Basis ca. 200 000 Euro. Der Bestand Bankguthaben betrug am 31.12.13 228 000 Euro, die zu 90 Prozent freie Liquidität darstellen. Allerdings lagen dieses Guthaben damit um 416 000 Euro unter dem des Abschlusses im Jahr 2012.

Der Rückgang der Liquidität war im Wesentlichen in der Eigenfinanzierung der bereits 2012 begonnenen Errichtung von 36 Balkonanlagen an einem der 10-Geschosser begründet. Darüber hinaus erhöhte die Genossenschaft vorsorgend die laufenden Instandhaltungsaufwendungen, um den guten Sanierungszustand der Objekte weiter zu sichern.

Diese Strategie wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt. Auf der Basis eines mehrjährigen Konzeptes sollen bis 2019 rund 1,2 Millionen Euro für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, vorwiegend bei den Aufzügen sowie weiteren 36 Balkonanlagen, eingesetzt werden.

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung auf der Basis ehrenamtlicher und unentgeltlicher Vorstandstätigkeit, knapp kalkulierter Fremdverwaltung und sorgsamer Umgang mit laufenden Instandhaltungsmitteln werden wei-

terhin niedrig gehalten. Sie betragen 2013 27 Prozent der Nettokaltmiete.

Die bereits in den Lageberichten der letzten Jahre getroffene Einschätzung, dass auf längere Sicht das aktuelle Mietniveau stabil gehalten werden kann, ist auch für das Geschäftsjahr 2013 zu bestätigen. Damit konnte die Genossenschaft ihren Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen, nicht genossenschaftlichen Anbietern im Einzugsgebiet, angesichts steigender Mieten erneut ausbauen. Stellten die relativ hohen Genossenschaftsanteile früher eine Einstiegshürde dar, relativiert sich dieser Aspekt im Zuge der Marktentwicklung immer mehr.

#### Die Bewirtschaftungskosten

Der Bestand der 1996 erworbenen 248 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 22 577,28 Quadratmetern ist seit 2009 bis auf kurzzeitige fluktuationsbedingte Leerstände voll vermietet.

Die Neuvermietung einschließlich des Beitritts zur Genossenschaft ist kein Problem. Die Warteliste ist lang. Die Neuvermietung erfolgt zu den gleichen Konditionen, die auch für Bestandsmieter gelten.

2013 erfolgten elf Auszüge, denen im selben Jahr noch acht Neuvermietungen gegenüberstanden. Drei Wohnungen sind unmittelbar zu Beginn des neuen Jahres vermietet worden.

Durch verstärkten altersbedingten Auszug von Erstmietern bzw. Mietern mit Altverträgen erhöhten sich die Kosten für die Wiederherstellung der Wohnungen. Das führte gegenüber 2012 zu etwas längeren Leerstandszeiträumen. Wegen Sanierungs-

maßnahmen standen die Wohnungen im Durchschnitt 2,7 Monate leer. Darüber hinaus trugen die im Jahr 2013 aufgetretenen Wasserschäden zum Mietausfall bei.

Die monatliche Durchschnitts-Nettokaltmiete erhöhte sich 2013 durch die Anpassung der Nettokaltmiete nach Errichtung der Balkone im Sommer 2013 leicht auf 5,28 Euro je Quadratmeter. Für die Bestandsbewirtschaftung wurden 2013 1,44 Euro je Quadratmeter je Monat aufgewandt. Das ist eine Erhöhung um 0,19 Euro je Quadratmeter und Monat. Dafür ist im Wesentlichen die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um 0,17 Euro je Quadratmeter und Monat verantwortlich. Damit stiegen die Aufwendungen für die Instandhaltung auf monatlich 0,96 Euro je Quadratmeter.

Die stabile Bewirtschaftung wird nach wie vor auch durch die günstigen Betriebskosten geprägt. Im Jahr 2012 lagen diese bei 2,43 Euro je Quadratmeter und Monat für kalte und warme Betriebskosten in Folge von Preissteigerungen leicht über denen des Jahres 2012.

#### Die Mitgliederentwicklung

Zum 31.12.2013 hatte die Genossenschaft 239 Mitglieder, von denen 220 im Bestand der Genossenschaft wohnten. Im Verlauf des Jahres 2013 traten zehn Mitglieder neu in die Genossenschaft ein. Dem standen sieben Abgänge wegen Wegzug oder Tod gegenüber. Die Verringerung des Wachstumstempus der Mitgliedschaft liegt in der geringen Fluktuation und der Vollvermietung begründet. Darüber hinaus gibt es drei

ältere Mitglieder, von denen die Anteile aus Altersgründen nicht eingefordert wurden.

#### Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage wurde im Berichtsjahr maßgeblich durch folgende Vorgänge geprägt:

Der Forderungsbestand hat sich um 15 290 Euro erhöht. Das sind erneut hauptsächlich Nachforderungen auf abgerechnete Betriebskosten. Der Forderungsbestand aus Vermietung ist weiterhin anhaltend gering und beträgt etwa 1,6 Prozent der Jahresbruttomiete. Der Forderungsbestand aus Vermietung wird als vollbringbar betrachtet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Berliner Volksbank eG wurden im Verlauf des Jahres durch laufende Tilgungen bis zum 31.12.2012 um weitere 326 210 Euro abgebaut und betragen nunmehr 12 147 270 Euro.

Die Eigenkapitalquote stieg zum Bilanzstichtag auf 12,7 Prozent gegenüber 11,39 Prozent im Jahr 2012. Dieser Trend der Erwirtschaftung relevanter Überschüsse aus laufender Geschäftstätigkeit wird sich bei normaler Geschäftsentwicklung auch

in den Folgejahren fortsetzen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Instandsetzung der Aufzüge zu einer deutlichen Verringerung des Jahresergebnisses führt.

Die Genossenschaft ist zu 99,17 Prozent aus Eigenkapital und Krediten langfristig finanziert. Das entspricht dem Vorjahreswert. Die langfristigen Aktiva sind zu 102 Prozent durch langfristige Passiva gedeckt.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind um 21 190 Euro angestiegen. Der Anstieg ist mit den Schlussrechnungen der Ver- und Entsorger bzw. Handwerker für 2013 in 2014 begründet.

Die Bilanzsumme hat sich um 123 130 Euro verringert. Das ergibt sich aus dem Saldo von Aktivierung der aus Eigenmitteln finanzierten Investitionen in die Balkonanlagen und Abschreibungen auf der Aktivseite und dem Saldo aus Jahresüberschuss und Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf der Passivseite.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geprägt durch den vollständig aus Eigenmitteln finanzierten Anbau von 36 Balkonanlagen bei gleichzeitigem Ansparen von weiteren 200 000 Euro freier Liquidität. Aus diesem Grund reduzierte sich das Nettogeldvermögen der Genossenschaft 2013 um 425 870 Euro.

Die Finanzlage stellt eine wesentliche Basis für die stabile, positive Entwicklung der Genossenschaft dar.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geprägt durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, sonstigen Erträgen und den Bestandsveränderungen. Diese lagen 2013 bei rund 2,1 Millionen Euro und damit auf dem Niveau von 2012.

#### Losung-Lösung, die Vierte



Weiterhin kein Fortschritt. Weiterhin keine öffentlichen Abfalleimer. Stattdessen, so heißt es in einem Protokoll einer Vorstandssitzung, könne eventuell „eine weiterführende Randbepflanzung das Problem eindämmen“.

Die sonstigen Erträge machten 43 280 Euro aus und lagen damit um 26 960 Euro höher als 2012. Ursächlich dafür sind die beiden umfangreichen Wasserschäden im Jahr 2013.

Die Instandhaltungskosten sind 2013 auf 261 800 Euro gestiegen. Davon entfallen 59 000 Euro auf die Instandhaltung bewohnter Wohnungen, 63 300 Euro auf die Sanierung von Leerwohnungen, 19 210 Euro auf Zuschüsse für Eigeninvestitionen der Mitglieder im Vorteilspaket der Genossenschaft und 86 000 Euro auf die Instandhaltung von Gemeinschaftsanlagen.

Auf dieser Grundlage betragen die Instandhaltungskosten 10,80 Euro pro Quadratmeter. Der Zustand der von 1996 bis 1999 sanierten Objekte ist technisch und baulich weiterhin hoch. Die Genossenschaft hat jedoch 2013 einen erhöhten Betrag zur vorsorgenden Instandhaltung und zur Schadensbeseitigung wegen der genannten Schäden eingesetzt.

Der Jahresüberschuss der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 217 250 Euro (Vorjahr 258 540 Euro). Das entspricht 15 Prozent der Nettokaltmieten.

#### Verwaltung

Die Wohnwerkstatt hat jetzt eine eigene Homepage frei geschaltet. Unter [www.wohnwerkstatt.de](http://www.wohnwerkstatt.de) finden Nutzerinnen und Nutzer ein Kontaktformular, mit dem man die Wohnwerkstatt direkt erreichen kann. Das ist erst der Anfang.

