



# GESCHÄFTSBERICHT

# 2018

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes .....	02
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018</b>	
<b>1 Grundlagen des Unternehmens</b> .....	<b>04</b>
1.1 Geschäftsmodell .....	04
1.2 Strategie und Ziele .....	05
<b>2 Wirtschaftsbericht</b> .....	<b>08</b>
2.1 Gesamtwirtschaftliche Branchenentwicklung .....	08
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft .....	08
2.2.1 Umsatzentwicklung .....	08
2.2.2 Forderungsmanagement .....	09
2.2.3 Betriebskosten .....	09
2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung .....	09
2.2.5 Finanzierungstätigkeit .....	10
2.2.6 Mitgliederbewegung .....	10
2.2.7 Entwicklung im Personalbereich .....	10
2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen .....	11
<b>3 Lage der Genossenschaft</b> .....	<b>14</b>
3.1 Ertragslage .....	14
3.2 Finanzlage .....	14
3.3 Vermögenslage .....	14
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren .....	15
3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	15
3.6 Gesamtaussage .....	17
<b>4 Prognosebericht</b> .....	<b>20</b>
<b>5 Chancen- und Risikobericht</b> .....	<b>22</b>
5.1 Risikomanagement .....	22
5.2 Risikolage, Chancen .....	23
5.3 Gesamtaussage .....	25
<b>6 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten</b> .....	<b>26</b>
<b>7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018</b> .....	<b>28</b>
<b>8 Jahresabschluss 2018</b> .....	<b>34</b>
8.1 Bilanz zum 31.12.2018 (Aktiva) .....	34
8.2 Bilanz zum 31.12.2018 (Passiva) .....	35
8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018 .....	36
8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 .....	37
8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2018 .....	42
8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2018 .....	44

## Vorwort

### Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

40 Jahre Marzahner Tor. Das ist ein Jubiläum, auf das wir gerne mit Ihnen anstoßen wollen. Wir müssen zu- geben: Wir sind echt stolz auf das, was wir in den letzten vier Jahrzehnten gemeinsam erreicht haben. Denn wer hätte am 17. Juni 1979 daran gedacht, dass sich aus der VEB Elektroprojekt und Anlagebau Berlin im Laufe der Zeit eine erfolgreiche Wohnungsgenossenschaft entwickelt – die „Wohnfühlgennossenschaft“ Marzahner Tor eG?



In den vergangenen 40 Jahren ist eine ganze Menge passiert. Nicht nur in unserem „Kiez“, in Marzahn, in Berlin und der ganzen Welt. Auch innerhalb unserer Genossenschaft. Wir sind gewachsen – und erwachsen geworden. Wir haben z. B. unseren Gebäudebestand sukzessive auf Vordermann gebracht, Gebäude saniert und Wohnungen modernisiert. Weil wir wollen, dass unsere Mieterinnen und Mieter möglichst lange Freude an „ihren“ vier Wänden haben. Altersgerechtes Wohnen war und ist dabei seit jeher einer unserer Schwerpunkte. So können unsere Mitglieder auch im hohen Alter selbstbestimmt im Kreise ihrer Nachbarn – und ihrer Freunde – leben. Darüber hinaus haben wir mit unserem Neubauprojekt an den „Gärten der Welt“ auch Neues gewagt. Wir haben einen wichtigen Schritt Richtung Zukunft unternommen und neue Mietergruppen angesprochen.

Zukunft – das ist ein gutes Stichwort. Denn ein Jubiläum ist immer die perfekte Gelegenheit für eine Rückschau. Aber wir finden: An einem Geburtstag kann man auch einen Blick nach vorne wagen. Auf das, was vor uns liegt. Auf die Herausforderungen, vor denen wir in den kommenden Jahren stehen werden. Und auf Fragen, die wir in den nächsten Jahrzehnten beantworten wollen – und müssen.

Denn: Natürlich ist Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen. Doch wie lässt sich das erfüllen in einer Stadt, die „aus allen Nähten“ platzt? In der Wohnraum immer teurer wird und gleichzeitig weniger Platz zum Leben zur Verfügung steht? Und wie muss eine Wohnung eigentlich gestaltet sein, wenn ihre Bewohner vielleicht ein ganzes Leben lang dort wohnen wollen? Und müssen Wohnhäuser zukünftig völlig anders geplant werden, wenn sich unser Klima auf Dauer ändert und Aspekte wie Umweltschutz, Nachhaltigkeit und umweltschonende Ressourcen immer wichtiger werden?

Gemeinsam mit Ihnen wollen wir die Antworten auf diese und andere Fragen finden. Denn es sind Fragen, die wir bereits heute klären müssen. Ganz einfach, weil Ihre Antworten dazu beitragen, den Fortbestand von Marzahner Tor auch in Zukunft sicherzustellen. Denn eines steht außer Frage: Marzahner Tor ist und bleibt „Ihre“ Wohnfühlgennossenschaft. Auch in den nächsten 40 Jahren.

Berlin, 30.04.2019

Uwe Wachsmann  
Vorstand

Uwe Heß  
Vorstand



## 1 Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftsmodell

Satzungsmäßiger Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Wohnungen, die grundsätzlich nach Ausstattung, Größe und Mietpreis für breite Bevölkerungsschichten geeignet sind. Der Geschäftsumfang der Genossenschaft bezog sich im Jahr 2018 auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Häuser.

Am 31.12.2018 verwaltete Marzahner Tor insgesamt 4.516 Wohnungen, sieben Gästewohnungen, 31 gewerbliche Einheiten und 632 Stellplätze.

### 1.2 Strategie und Ziele

Die grundlegende Zielstellung unserer Genossenschaft bleibt es, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder zu gewährleisten. Ferner orientiert sich unsere Geschäftspolitik an der Stärkung unserer Wettbewerbsfähigkeit, effizientem Einsatz von Personalressourcen sowie der Anpassung interner Prozesse und Know How an sich verändernde Anforderungen. Im Fokus des unternehmerischen Handelns stehen auch weiterhin ein effektives Vermietungsmanagement und die Erweiterung des Service- und Dienstleistungsportfolios unter Einbeziehung des gesamten Unternehmensverbundes.





#NACHHALTIGKEIT



# BAUEN WIR IM JAHR 2059 SCHWEBENDE HÄUSER?

Klingt vielleicht wie ein Luftschloss. Aber wer weiß, wie wir in 40 Jahren leben, wenn wir immer weniger Platz dafür haben? Bei Marzahner Tor bleibt Wohnen auf jeden Fall mindestens so nachhaltig wie heute. Dank schadstoffarmer bzw. -freier Baumaterialien oder ökologischer Putzmittel. Oder auch, indem wir Ökostrom nutzen. Das spart eine Menge umweltschädliches CO<sub>2</sub> ein. Wurde uns zertifiziert. Für uns ein Grund, auf Wolke sieben zu schweben.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 also weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potentialrate.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden Euro.

### 2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

#### 2.2.1 Umsatzentwicklung

Im Vorjahresvergleich stiegen die **Sollmieten für Wohnraum** im Wirtschaftsjahr 2018 um 441,4 T Euro. Diese Steigerung von 2,44 % begründet sich einerseits durch die 2018 im ganzen Kalenderjahr wirksamen Mieten des Neubauvorhabens „An den Gärten der Welt“ (Übergabe erfolgte ab Mitte 2017; i.H.v. ca. 325 T Euro bzw. 1,79 %) und im Übrigen durch die Erhöhungen aus Neuvermietung (ca. 115 T Euro bzw. 0,65 %).

Durch die Sollmietenerhöhung und die Erstvermietung stieg die **durchschnittlich** monatlich erzielte **Nettokaltmiete** pro Quadratmeter Nutzfläche entsprechend auf **5,28 Euro** (Vorjahr: 5,19 Euro).

Die Genossenschaft profitiert von der vermietetfreundlichen Marktlage. Per 31.12.2018 waren 27 Wohnungen nicht vermietet. Die **Leerstandsquote** der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei **0,6 %**. (Vorjahr: 36 Wohnungen, 0,8 % des Wohnungsbestandes).

Auch die wichtige Kennziffer der **Fluktuationsquote** konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf niedrigem Niveau gehalten werden. Der prozentuale Anteil der jährlichen Wohnungswechsel lag im Wirtschaftsjahr 2018 bei **4,8 %** (Vorjahr 5,0 %). Diese Kennziffer ist für unsere Genossenschaft in der Ausrichtung maßgeblich und zeigt, dass sich die Mitglieder gut versorgt fühlen.

#### 2.2.2 Forderungsmanagement

Die bilanzierten Forderungen aus Vermietung beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres 2018 unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt 37.425,42 Euro (2017: 41.356,42 Euro). Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 54.862,39 Euro (2017: 56.413,43 Euro).

Des Weiteren bestanden zum Bilanzstichtag Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 31.229,35 Euro (2017: 44.164,36 Euro) für Mietermodernisierungen, da die Genossenschaft ihren Mitgliedern auch weiterhin die Möglichkeit einer gesonderten Mietvereinbarung für Loggiaverglasungen, Loggiaaustritte und Badmodernisierungen mit ratenweiser Abzahlung von Umbaumaßnahmen einräumt.

#### 2.2.3 Betriebskosten

Die Zustellung der **Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2017** erfolgte planmäßig im August 2018. Hierbei ergab sich für die umlegbaren Betriebskosten ein insgesamt, saldiertes Guthaben in Höhe von ca. 278 T Euro. Die Guthaben bzw. Nachzahlungen wurden, wie auch im letzten Jahr, mit Fälligkeit zum 01.10.2018 eingebucht.

Ebenfalls wurde die Anpassung der Vorauszahlungen auf die abgerechneten Kosten mit Fälligkeit zum 01.10.2018 vorgenommen. Im Bereich der sogenannten **kalten Betriebskosten** wurde dabei eine Steigerungsquote von 5,0 % berücksichtigt, deren Erhöhungsfaktoren im Wesentlichen in Preissteigerungen bei der Müllentsorgung, Straßenreinigung sowie der Haus-, Grund- und Glasreinigung zu sehen sind. Für den Bereich **Heizung / Warmwasser** wurde eine Steigerungsquote in Höhe von 4,0 % festgelegt. Grundlegend dafür sind die steigenden Wärmetarife und steigende Kosten der Gerätemieten. Für die Vorauszahlung Kaltwasser ist keine prozentuale Steigerung eingeplant worden. In diesem Bereich sind keine Kostenerhöhung bekannt, daher wird die Vorauszahlung nur auf die abgerechneten Kosten angepasst.

#### 2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Im Wirtschaftsjahr 2018 wurde für geplante **Investitionsprojekte, Instandsetzung und Modernisierung** eine Summe von insgesamt 5.643.322 Euro umgesetzt. Schwerpunkt lag hier insbesondere in der **Strangsanierung** und Aufzugsanbau in der Zühlsdorfer Straße 37 – 49 (4.591.319 Euro).

Einen besonderen Stellenwert nahmen davon in 2018 auch die Umbauten mit Mietvereinbarungen ein, welche mit einer Investitionshöhe von 426.489 Euro realisiert wurden. Für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen wurden Mittel in Höhe von 2.582.700 Euro aufgewendet. Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete davon mit 1.254.802 Euro auch 2018 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit. Für das **Wohnumfeld** wurden, über den Bestand verteilt, ca. 124.500 Euro für Instandhaltungsmaßnahmen bei Spielgeräten und Wegereparaturen investiert.

Die **Gesamtinvestitionen** von **8.200.087 Euro** beinhalten **werterhöhende Maßnahmen** in Höhe von 1.774.594 Euro.

### 2.2.5 Finanzierungstätigkeit

Die Modernisierungsmaßnahme Zühlsdorfer Straße 37 – 49 wurde mit einem Kapitalmarktdarlehen bei der Berliner Sparkasse in Höhe von 4.000 T Euro finanziert. Der Abruf des Darlehens erfolgte im Geschäftsjahr in voller Höhe, die Laufzeit beträgt 20 Jahre.

### 2.2.6 Mitgliederbewegung

Mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2018 ist ein Anstieg der **Genossenschaftsmitglieder** zum Vorjahr zu verzeichnen (+ 30). Zum 31.12. des Vorjahres waren es insgesamt 5.057 Mitglieder, zum Bilanzstichtag 31.12.2018 sind es insgesamt 5.087 Mitglieder.

Diese halten 32.308 Geschäftsanteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 5,7 T Euro auf 5.007,7 erhöht.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2017	5.057	32.287
Zugänge	247	1.324
Abgänge durch		
▪ Kündigung/Anteilskündigung/Tod	175	1.008
▪ Ausschluss	10	51
▪ Übertragungen/Teilübertragungen	32	244
	-217	-1.303
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>5.087</b>	<b>32.308</b>

### 2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2	0
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	20	19	+1
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	2	2	0
Technische Angestellte (Vollzeit)	7	7	0
Auszubildende	3	4	-1
<b>Gesamt</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>

Im Wirtschaftsjahr 2018 haben zwei Personen die Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich bestanden. Zum 01. September 2018 haben wir einen neuen Auszubildenden eingestellt. Drei Kolleginnen sind mit Ablauf des 31.12.2018 aus dem Unternehmen ausgeschieden.

### 2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen

Beteiligungen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG bestehen gegenwärtig an der **HVSG Marzahner Tor GmbH** und der **SWaP GmbH Surf, Watch & Phone**.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der HVSG Marzahner Tor GmbH (HVSG) und der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone (SWaP). Der Zweck der HVSG Marzahner Tor GmbH besteht im Wesentlichen in der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der Wohnungswirtschaft und hier insbesondere der Hausmeister-, Reinigungs- und Handwerksleistungen.

Der Umfang der Gesellschaftsleistung der SWaP GmbH erstreckt sich auf die Versorgung genossenschaftlicher Wohnungsbestände mit Internet-, Telefonie- sowie TV- und Rundfunksignalen. Für die Genossenschaft stellt sie Infrastruktur und Dienstleistungen zur Verfügung.

Beide Unternehmen weisen ein voll eingezahltes Stammkapital auf; die HVSG von 250 T Euro, die SWaP von 25 T Euro.

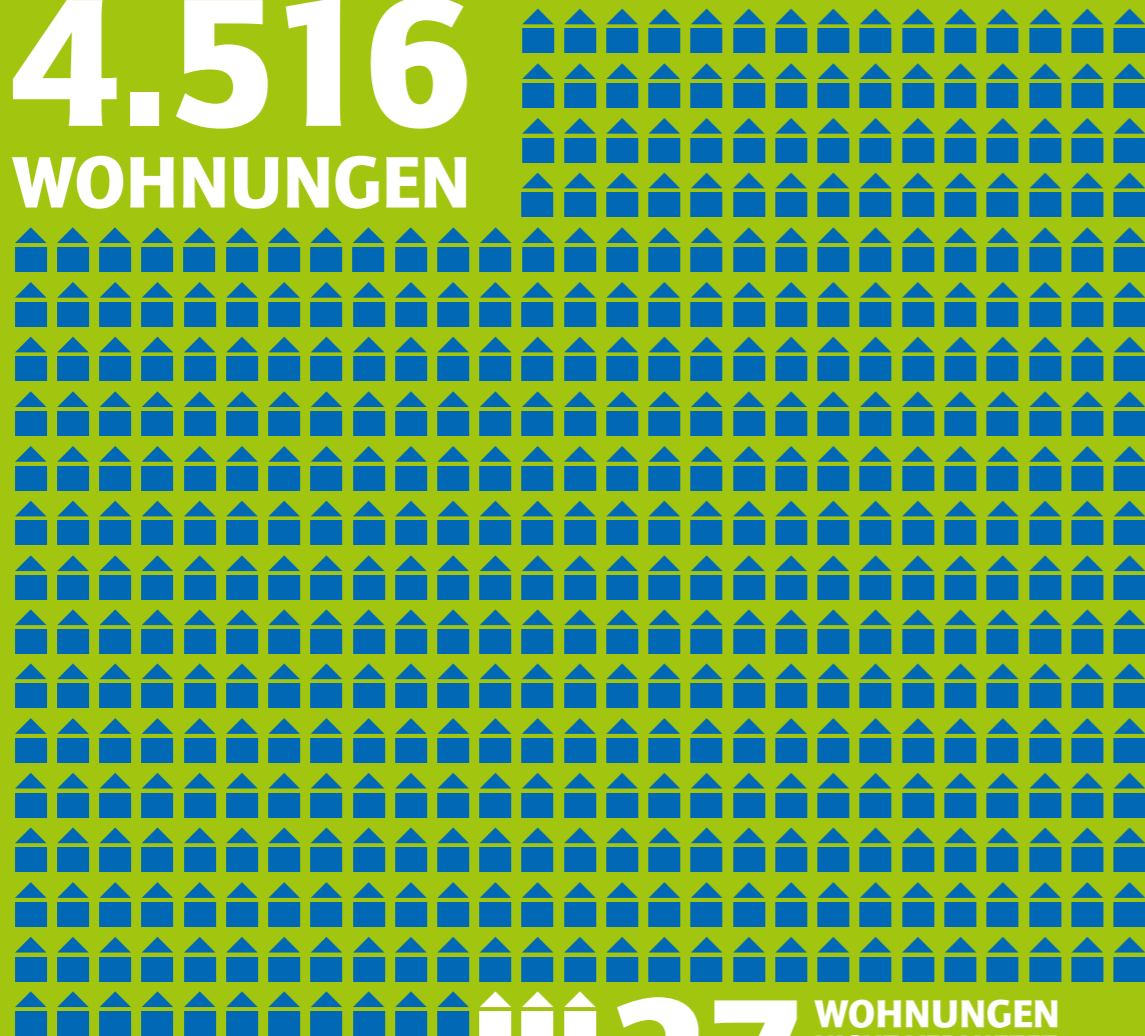
	HVSG Euro	SWaP Euro
Stammkapital	250.000,00	25.000,00
Bilanzsumme	1.349.247,75	346.839,41
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	53.332,80	155.668,70
Gewinnabführung	53.332,80	155.668,70
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>74,17 %</b>	<b>53,34 %</b>

Mit beiden Unternehmen bestehen Ergebnisabführungsverträge.



# 40 Jahre Marzahner Tor. Wo stehen wir heute.

**4.516**  
WOHNUNGEN



**27** WOHNUNGEN  
NICHT VERMIETET  
DAS ENTSPRICHT  
EINER LEERSTANDSQUOTE  
VON 0,6%



**NIEDRIGE  
FLUKTUATIONSRATE**

**4,8%**

 ≈ 10 Wohnungen

**STARKE  
SERVICEPARTNER**



**5.643.322 €**  
INVESTITIONSPROJEKTE,  
INSTANDSETZUNG,  
MODERNISIERUNG IN 2018



**4.591.319 €**  
SCHWERPUNKT-  
MODERNISIERUNG  
ZÜHLSDORFER STR. 37-49



**5.087**  
MITGLIEDER

 ≈ 500.000.000 EUR



### 3 Lage der Genossenschaft

#### 3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr beendete die Genossenschaft mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 3.034,7 T Euro** (Vorjahr: 3.351,7 T Euro). Die Abnahme des Jahresergebnisses um 317,0 T Euro resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren: Gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und gesunkenen Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen stehen gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung, höhere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen und niedrigere Erträge aus der Gewinnabführung der Tochterunternehmen gegenüber. Dennoch tragen die SWaP GmbH mit 155,7 T Euro und die HVSG GmbH mit 53,3 T Euro wesentlich zum positiven Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von insgesamt 203,4 T Euro und damit zum positiven Gesamtergebnis der Genossenschaft bei.

#### 3.2 Finanzlage

Die **Finanzlage ist geordnet**. Zum Jahresende 2018 beträgt der Bestand der Genossenschaft an flüssigen Mitteln 10.278,0 T Euro (Vorjahr: 8.757,2 T Euro). Der Finanzmittelbestand hat sich damit um 1.520,8 T Euro im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich geringfügig erhöht. Ursächlich dafür sind höhere Einnahmen aus der operativen Geschäftstätigkeit. Für Investitionen in den Bestand wurden im Jahr 2018 insgesamt 8.200,1 T Euro aufgewendet. Dies ist die wesentliche Ursache für den Mittelabfluss im Bereich der Investitionstätigkeit. Aufgrund der planmäßigen Tilgung (6.877,5 T Euro) abzüglich der Darlehensaufnahme für Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen (4.000,0 T Euro) ergab sich insgesamt ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit. Im Vergleich zu den Vorjahren konnte nicht benötigte Liquidität aufgrund der aktuellen Kapitalmarktsituation nicht höherverzinslich angelegt werden. Skonti wurden, sofern mit den Lieferanten vereinbart, in Anspruch genommen. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2018 ihren **Zahlungsverpflichtungen** stets nachkommen. In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

#### 3.3 Vermögenslage

In der Vermögensbilanz werden die kurz- und langfristigen Vermögensgegenstände und das Kapital nach Fristigkeiten gegenübergestellt. Das **langfristige Vermögen** der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.052,4 T Euro vermindert. Ursache dafür sind die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 3.632,2 T Euro, denen Zugänge aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 1.916,9 T Euro gegenüberstehen. Durch die zum Teil fremdfinanzierte Investitionstätigkeit (4.000,0 T Euro) und die planmäßigen Tilgungen verringern sich die Fremdmittel um 3.192,5 T Euro auf 78.755,7 T Euro. Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich überwiegend aufgrund des erzielten Jahresüberschusses 2018 um 3.051,9 T Euro auf 70.675,4 T Euro erhöht. Bedingt durch die Abnahme des Fremdkapitals wegen planmäßiger Tilgungen und zugleich einer Steigerung des Eigenkapitals durch das regelmäßige Erwirtschaften von Jahresüberschüssen ist die **Eigenkapitalquote von 44,3 % im Vorjahr auf 46,6 % im Geschäftsjahr** gestiegen.

#### 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2018	2017
Eigenkapitalquote in %	46,60	44,30
Leerstandsquote in %	0,60	0,80
Kapitaldienstquote in %	49,60	47,00
Instandhaltungsquote in Euro/m <sup>2</sup>	22,70	20,76
Jahresüberschuss in T Euro	3.034,70	3.351,70
Liquidität in Euro	10.278.009,37	8.757.163,47
Bilanzsumme in Euro	159.653.050,57	160.341.222,41
Sollmiete Wohnung je m <sup>2</sup> in Euro	5,27	5,19
Zinsquote in %	11,22	12,25

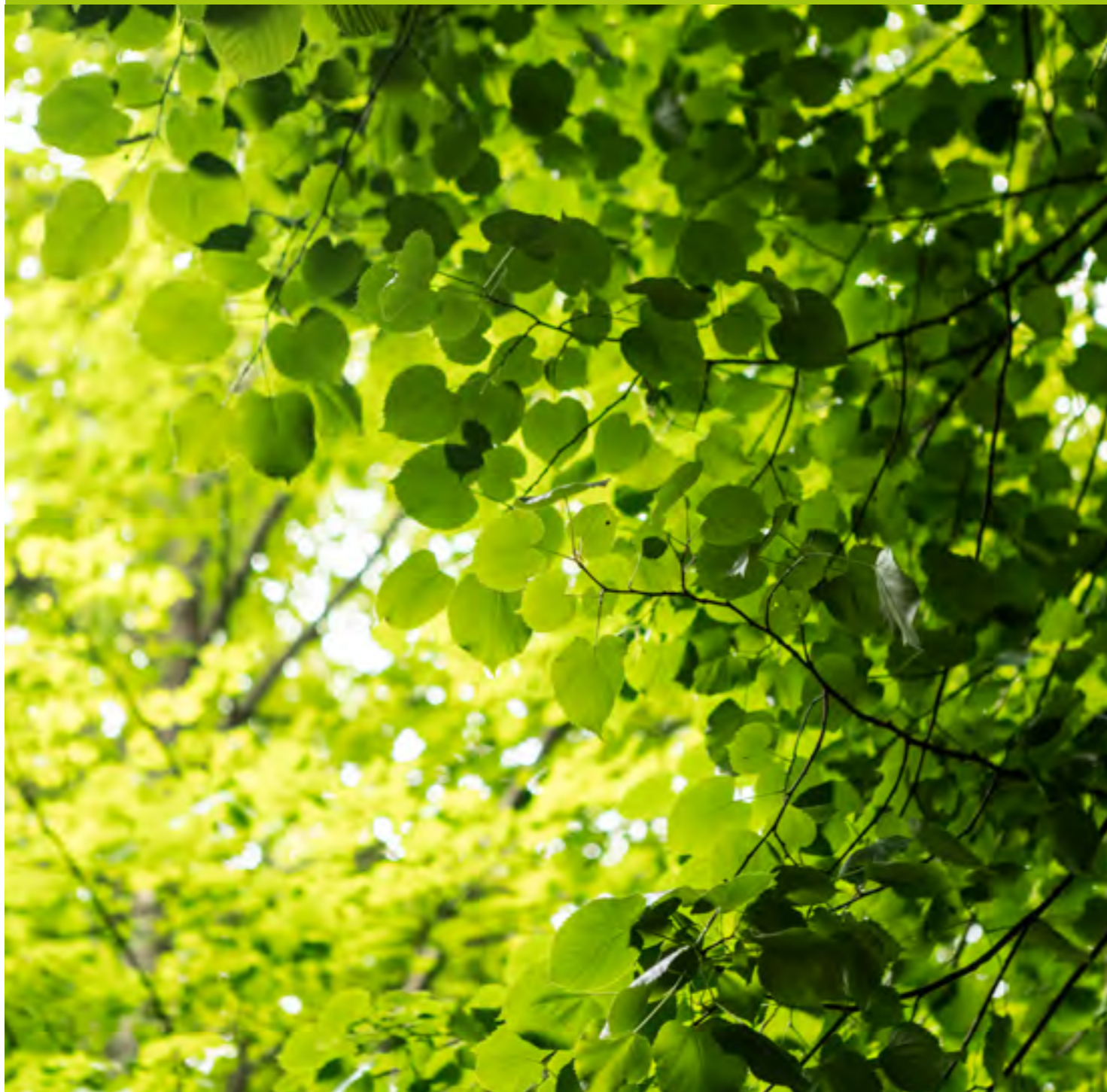
#### 3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

##### Unternehmensverbund bildet aus

Um den wachsenden Anforderungen der Wohnungswirtschaft auch in Zukunft gerecht zu werden, bildet Marzahner Tor seit 18 Jahren erfolgreich Immobilienkaufmänner und -frauen aus. Dabei stehen nicht allein Verantwortung und Engagement für andere im Vordergrund. Wir wollen selber aktiv zu einer gesunden personellen Entwicklung beitragen. Indem wir in die Ausbildung junger Nachwuchskräfte investieren, sorgen wir bereits heute dafür, dass die Mieterinnen und Mieter auch in Zukunft optimal betreut werden. Seit dem 01. September 2018 verstärkt darüber hinaus ein weiterer Auszubildender unser Unternehmen, der nun alle Unternehmensbereiche unserer Genossenschaft durchläuft, um mit seinem Engagement ebenfalls dazu beizutragen, dass sich Marzahner Tor weiterhin stark in unserem Bezirk darstellt.

Auch die Tochtergesellschaft HVSG Marzahner Tor GmbH hat die Vorteile einer unternehmenseigenen Ausbildung längst erkannt. Sie bietet in drei unterschiedlichen Gewerken die Möglichkeit, eine Ausbildung zu absolvieren. Insbesondere in den einschlägigen Handwerksbranchen herrscht seit vielen Jahren ein eklatanter Fachkräftemangel, der nur mit vielen Anstrengungen zu kompensieren ist. Seit Herbst dieses Jahres beweisen sich daher gleich fünf Azubis sehr erfolgreich in ihrer Ausbildung zum Gebäudereiniger, Maler und Lackierer sowie Sanitärinstallateur.

*Mit Blick auf die Zukunft weist unsere Genossenschaft eine stabile Basis sowie eine gesicherte Liquidität aus.*



#### **Interessenmanagement mit Immomio**

Marzahner Tor vertraut im Rahmen seiner Vermietungsprozesse künftig auf das Produkt Immomio. Hiermit verfügen wir nicht nur über ein digitales Interessenmanagement sowie einen interaktiven Besichtigungsplaner, sondern haben darüber hinaus auch Zugriff auf einen erweiterten Interessentenpool. Die entsprechende Interessentendatenbank liefert uns regelmäßig passende und aktuelle Interessentengesuche für unsere Immobilien und gestaltet den Vermietungsprozess somit deutlich effizienter.

Alle eingehenden Interessentenanfragen werden automatisiert beantwortet und jeder Interessent wird automatisch in den digitalen Bewerbungsprozess geleitet. In der nach ihren Kriterien sortierten Interessentenliste werden die geeignetsten Interessenten übersichtlich dargestellt, sodass anschließend mit wenig Aufwand Besichtigungstermine vereinbart oder Absagen übermittelt werden können.

#### **Mitgliederbefragung 2019**

Für das aktuelle Wirtschaftsjahr plant unser Unternehmen die Durchführung einer Mitgliederbefragung als Vollerhebung.

Nach Abschluss der Erhebungsphase werden alle über den Hausmeisterbriefkasten, postalisch oder persönlich zugestellten Rückläufe an den mit der Auswertung beauftragten Dienstleister übergeben, um mit dem Auswertungsverfahren zu beginnen. Die Datenerfassung und Datenplausibilisierung der letzten Befragung aus dem Jahr 2013 ergab in Summe eine überaus erfolgreiche Teilnehmerquote von insgesamt 36,6% (1.593 Haushalte). Unser Bestreben liegt dennoch in einer weiteren Steigerung dieses Wertes.

Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse wird Marzahner Tor in der Lage sein, konkrete Maßnahmen zu planen, die zu einer weiteren Verbesserung der Wohnzufriedenheit der Mitglieder beitragen. Außerdem erhält Marzahner Tor eine stabile Grundlage, um die weitere genossenschaftliche Arbeit für die kommenden Jahre zielgerichtet zu planen und sich weiter entwickeln zu können.

#### **3.6 Gesamtaussage**

Die Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG beurteilt den **wirtschaftlichen Verlauf des Geschäftsjahres 2018 positiv**. Die erzielten Ergebnisse liegen alle im Rahmen der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanungen. Insbesondere die Ergebnisse im Kerngeschäft haben sich aufgrund der anhaltenden Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes und der damit einhergehenden günstigen Vermietungssituation planmäßig entwickelt. Aufgrund eines nachhaltigen Vermietungsmanagements ist es uns gelungen, die ohnehin niedrige **Leerstandsquote** des Vorjahres (0,80%) im abgelaufenen Wirtschaftsjahr noch einmal **deutlich auf 0,60% zu senken**.

**Mit Blick auf die Zukunft** weist unsere Genossenschaft eine stabile Basis sowie eine gesicherte Liquidität aus. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden als geordnet angesehen, die wirtschaftliche Entwicklung ebenfalls als positiv bewertet.

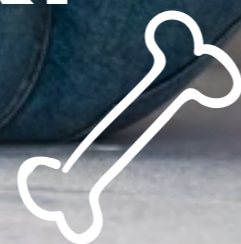


#MOBILITÄT



# BEAMEN

WIR UNS IN 40 JAHREN  
IN DEN 10. STOCK?



Science Fiction ist toll. Da kommt man superschnell von A nach B. Beamen ist das Zauberwort. So futuristisch geht es bei uns nicht zu. Aber in Zukunft fast so bequem. Wenn wir bis Ende 2020 das Sanierungsprojekt in der Zühlsdorfer Straße beendet haben, verfügt unser kompletter Bestand über Aufzüge. Klingt erst einmal nicht besonders? Ist in Berlin aber alles andere als selbstverständlich. In diesem Sinne: „Beam me up, Marzahner Tor.“

## 4 Prognosebericht

Der Berliner Wohnungsmarkt wird auch in Zukunft von einer Verknappung des Wohnungsangebotes geprägt sein. Aus diesem Grund ist es unser oberstes Ziel, **unsere Wohnungen in einem attraktiven Zustand zu halten** und uns zeitgleich auf die mittel- und **langfristige Bindung der Bestandsmieter** mit unterschiedlichen Lösungsansätzen zu fokussieren. Daneben investieren wir mit erheblichem Aufwand in eine serviceorientierte Mitgliederbetreuung, um auf die Wohnzufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter positiv einzuwirken und uns gleichermaßen als Dienstleister zu positionieren. Aus der langfristigen Finanzierungsvorschau (2019 bis 2029) sind die Mietenentwicklung, die Kosten, die Erträge sowie die Liquiditätssituation ersichtlich. Entsprechend dem von Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung am 26.02.2019 beschlossenen **Finanz- und Erfolgsplan** erwarten wir für das Wirtschaftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von 882,4 T Euro. Ferner rechnen wir mit stabil ansteigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) auf 18.944,0 T Euro. Die erzielbaren Einnahmen in 2019 gewährleisten eine kostendeckende Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen.

Die gegenwärtigen Aussichten auf ein weiterhin niedriges Zinsniveau erlauben uns auch in den kommenden Jahren umfangreiche Investitionen in die Bestände unserer Genossenschaft. Daher wird das **Investitionsvolumen**, das wir bereits in den zurückliegenden Jahren getätigt haben, auch in den folgenden Jahren spürbar steigen.

Die Basis für den **Wirtschaftsplan 2019** sowie die entsprechenden Fortschreibungen bis zum Jahr 2029 bilden der **Arbeits- und Budgetplan** aus dem Bereich „Technik/Wohnungswirtschaft“; die projektierten Maßnahmepläne, die Investitionsplanung sowie die Aufwands- und Ertragsplanungen. Die wiederholten, gemeinsamen Diskussionen zuletzt auch auf der gemeinsamen Klausurtagung in Schwerin haben aufgezeigt, dass die **Entschuldungspolitik** der Genossenschaft aus den letzten Jahren auch weiterhin hohe Relevanz in der grundsätzlichen Unternehmenspolitik einnehmen wird.

Mit der Modernisierung der Zühlsdorfer Straße wurde ab dem Wirtschaftsjahr 2018 umfassend begonnen; die Hauptmaßnahme besteht darin, die 240 WE mit Aufzügen auszustatten und das Wohnumfeld komplett zu arrondieren. Die gesamte Maßnahme umfasst ein Volumen von rund 15.300 T Euro (ohne Außenanlagen), welche in drei Bauabschnitten und über vier Jahre realisiert wird. Die Finanzierung stellt sich in der Gesamtbetrachtung des Wirtschaftsplanes 2019 ff. weiterhin dar. Bereits in der letzten Sitzung des Aufsichtsrates im November 2018 haben wir berichtet, dass die **Umsetzung einer etagenweisen Anbindung der Aufzugsanlagen im 3. BA** sich wirtschaftlich nicht darstellen lässt. Daher wird die ursprüngliche Planung auch im letzten Bauabschnitt ab dem Wirtschaftsjahr 2020 fortgesetzt. Wir merken an dieser Stelle jedoch besonders an, dass unsere Genossenschaft das einzige Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg ist, welches dann all seine Wohngebäude mit Aufzügen ausgestattet haben wird und wir damit über ein weiteres **Alleinstellungsmerkmal** verfügen.

Mit einer für unsere Genossenschaft weiterhin **außerordentlich guten Eigenkapitalbasis, einer auf die kommenden Jahre planerisch gesicherten Liquidität**, als auch den für die anstehenden Gebäudesanierungen (Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung) notwendigen Mitteln schaffen wir es, die Entschuldungspolitik auch auf die kommenden zehn Jahre auf hohem Niveau zu belassen.

Unser Augenmerk wird weiterhin auf einer positiven Liquidität und ausgeglichenen Ergebnissen liegen. Insgesamt betrachtet wird den Forderungen der kreditgewährenden Institute insofern Rechnung getragen, als dass für die weiteren, günstigen Kreditvergaben aber auch einem wichtigen positiven Rating für die Genossenschaft die Eigenkapitalquote sowie weitere finanzanalytische Erfolgskennziffern die **Wirtschaftlichkeit des Unternehmens auf Dauer erkennbar** sein muss. Unter Berücksichtigung einer weiter alternden Mieterstruktur, eines erhöhten Instandsetzungsaufwandes bei Altmietverträgen und anderen Ursachen, die eine unmittelbare Wiedervermietung verlangsamen können, wird prognostisch von einer geringfügig steigenden **Leerstandsquote von 1,5%** mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2019 gerechnet. Die Fluktuationsquote kalkulieren wir als weiterhin stagnierend. Ein positiver Jahresverlauf der Wohnungsgenossenschaft kann unterstellt werden.

Aufgrund des bestehenden Mietkonzeptes sowie erzielter Mieten im Neuvermietungsbereich wird für das Jahr 2019 von einer Steigerung der **durchschnittlichen Nettokaltmiete** je Quadratmeter Wohnraum auf **5,29 Euro** ausgegangen. Diese Steigerung beruht im Wesentlichen auf Anpassungen der Miete bei Neuvermietung.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes gehen wir davon aus, dass sich der im verabschiedeten Wirtschaftsplan prognostizierte Jahresüberschuss bestätigen wird. Sowohl die Ertrags- als auch die Aufwandsplanungen bewegen sich in den entsprechenden Korridoren. Für die Folgejahre ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

*Unser oberstes Ziel: Unsere Wohnungen in einem attraktiven Zustand zu halten und uns zeitgleich auf die mittel- und langfristige Bindung der Bestandsmieter zu fokussieren.*



## 5 Chancen- und Risikobericht

### 5.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist so angelegt, dass (nicht nur) bestandsgefährdende Risiken erkannt und die Ursachen für die Abweichungen der Planziele sowie mögliche Gegenmaßnahmen aufgedeckt werden.

Neben den bestehenden Arbeitsanweisungen sowie festgelegten organisatorischen Arbeitsabläufen wurde auch zwischenzeitlich eine **Compliance-Ordnung für alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen** umgesetzt. Wesentlicher Bestandteil dieser Regelungen sind Verhaltensgrundsätze, die für Mitarbeiter und Führungskräfte bindend sind. Darüber hinaus hat sich der **Aufsichtsrat** selbst eine **Compliance-Regelung** auferlegt.

Im Geschäftsjahr 2018 bestanden keine vertraglichen Beziehungen zwischen Mitgliedern von Aufsichtsrat und Vorstand der Wohnungsgenossenschaft, die über die satzungsgemäßen Vorgaben hinausgingen.

Marzahner Tor hat ein **funktionierendes Risikomanagement**, das regelmäßig aktualisiert und hinsichtlich seiner Aussagekraft und der Risikofelder überprüft wird. Eine inhaltliche Informationsordnung in Form von Quartalsberichten, bildet zudem den Rahmen der Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Der Satzung entsprechend orientiert sich die Risikopolitik an der strategischen Unternehmensausrichtung sowie am Unternehmensziel, **den Unternehmenswert für die Mitglieder nachhaltig zu erhalten bzw. zu erhöhen**.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

- Risikomonitor mit Bewertung und Gewichtung der Risikofaktoren
- technisches Risikomanagement
- mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne sowie Einnahmeplanungen, die nach Veränderung von Prämissen aktualisiert werden
- Erstellung von Quartalsberichten gemäß einer internen Informationsordnung
- Rating-Gespräche mit kreditgewährenden Instituten
- quartalsweise mündliche und schriftliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat
- Überwachung und Anpassung des Kreditportfolios
- wiederkehrende Kennzahlenvergleiche
- jährliche Überprüfung des ausreichenden Versicherungsschutzes

Zusätzlich zum Risikobericht gibt es Aufstellungen von wichtigen Unternehmenskennzahlen zur erfolgreichen Steuerung und Kontrolle des Unternehmens.

### 5.2 Risikolage, Chancen

Um einen Überblick über die möglichen Ertragspotenziale zu bekommen, werden die Mieterhöhungsspielräume auf Basis des Berliner Mietspiegels und unter Einbindung unserer Mietenkonzeption regelmäßig überprüft. Im Ergebnis der letzten Berechnung vom Oktober 2018 wäre auf Basis des Berliner Mietspiegels ein **Erhöhungspotential von 1,7 Mio. Euro/p.a.** durchsetzbar. Unter Berücksichtigung des für unsere Genossenschaft geltenden **Mietenkonzeptes** beläuft sich dieses Potential auf immernoch **1,0 Mio Euro/p.a.**. Hiervon muss unsere Genossenschaft aufgrund der guten wirtschaftlichen Ausgangslage derzeit jedoch **keinen Gebrauch** machen.

Die Investitionen der folgenden Jahre werden insbesondere die Modernisierung der Wohnungen und die Sanierung der Haustechnik betreffen. Damit wird der Ausstattungsstandard der Bestände erhöht und den Mitgliedern zeitgemäßer Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor ist **zukunftssicher aufgestellt**. Die marktgerechte Ausstattung der Wohnungen, die soziale Mietpreisgestaltung und die aktive Einbindung in die Quartiersentwicklung zeigen vor dem Hintergrund der Spannungen auf dem Berliner Wohnungsmarktes weiterhin positive Potentiale für unsere Mitglieder auf.

Nachfolgende wirtschaftliche Faktoren beeinflussen aus Sicht des Vorstandes die Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv:

- der wachsende Standort Berlin
- die hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt
- die solide Finanzierungsstruktur
- das weiterhin günstige Zinsniveau
- das wettbewerbsfähige Wohnungsangebot
- ein guter Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Aus der umfangreichen Geschäftstätigkeit eines immobilienwirtschaftlichen Unternehmens ergeben sich die für unsere Genossenschaft folgende Schwerpunktrisiken:

- Vermietungsrisiko
- rechtliche und steuerliche Risiken
- IT-Risiko
- Baukostensteigerungsrisiko
- Zinsänderungsrisiko
- betriebsorganisatorische und personelle Risiken
- Fachkräftemangel

### Vermietungsrisiko

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt, insbesondere die gestiegene Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen, gibt uns auch die Sicherheit, in den nächsten Jahren weiterhin mit einer geringen Leerstandsquote dank einer unproblematischen Anschlussvermietung nach einer Wohnungskündigung zu rechnen. Lediglich die Schwierigkeiten auf dem Handwerkermarkt können zu Verzögerungen und Verschiebungen bei der Anschlussvermietung führen. Dank des gewerkemäßig **breit aufgestellten Tochterunternehmens HVSG Marzahner Tor GmbH** können wir jedoch auch hier **Leerstandszeiten** und **Leerstandskosten minimieren**.

### Rechtliche und steuerliche Risiken

Einem solchen Risiko begegnet unsere Genossenschaft durch eine aktive externe Rechts- und Steuerberatung. Darüber hinaus werden regelmäßig die Informationsveranstaltungen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. besucht. Zusätzlich bestehen auch entsprechende **Versicherungen**, die im Falle eines Schadens zusätzliche Absicherung bieten bzw. **die Schadenshöhe eindämmen** können. Aktuell sind keine rechtlichen oder steuerlichen Gesetzesänderungen bekannt, die einen maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Situation der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor haben.

### IT-Risiken

Die Genossenschaft nutzt das wohnungswirtschaftliche Verwaltungssystem Wodis Sigma und unterhält darüber hinaus externe Betriebs- und Wartungsverträge. Es ist ein wirksames Überwachungssystem im Einsatz, durch das den Risiken von Systemangriffen und möglichen Datenverlusten frühzeitig entgegen gewirkt wird. Die **vorhandenen Sicherungssysteme** werden auch durch einen **externen Datenschutzbeauftragten regelmäßig** auf Effizienz und Qualität **geprüft**. Die Anforderungen der neuen Datenschutzgrundverordnung wurden umgesetzt.

### Baukostenrisiko

Der **Baupreisindex** hat sich ausgehend vom Basisjahr 2015 (=100) **berlinweit auf zwischenzeitlich 112,8** in 2018 **gesteigert** (*Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg*). Ein weiterer Anstieg ist zu erwarten. Im Zuge der Mehrjahresplanung werden regelmäßig die Baukosten angepasst und Preise für Pauschalansätze sind indiziert.

### Zinsänderungsrisiko

Diesem Risiko begegnet die Genossenschaft mit einem aktiven Darlehensmanagement. Durch regelmäßige Konditionsabfragen werden die Möglichkeiten für Umschuldungen und Prolongationen geprüft und ggf. umgesetzt. Zukünftige Entwicklungen für Kreditzinsen haben wir steigend bewertet und sind im langfristigen Wirtschaftsplan bereits eingeflossen. Das Zinsänderungsrisiko wird aufgrund der Marktsituation **generell als hoch eingestuft** und demnach auch in der entsprechenden **Risikobetrachtung eingeplant und berücksichtigt**. Darlehen, für die bisher keine Prolongations- bzw. Forwardvereinbarungen möglich waren, werden mit den bisher mit den Kreditinstituten vereinbarten Zinssätzen berücksichtigt. Darlehen mit variablen Zinsen und spekulative Anlageprodukte hat unsere Genossenschaft nicht im Einsatz.

### Betriebsorganisatorische und personelle Risiken

Zwei wichtige Faktoren für den geschäftlichen Erfolg sind die Professionalität und die Motivation der Mitarbeiter. Durch eine **moderne Personalpolitik** in Verbindung mit einer **fairen und tarifvertraglichen Vergütung** sowie mit einer Vielzahl von weiteren sozialen Leistungen wird dem Kündigungsrisiko entgegen gewirkt. Die geringe Anzahl von Eigenkündigungen durch Mitarbeiter lässt eine **enge Mitarbeiterbindung zu Marzahner Tor** erkennen.

Die Genossenschaft bildet regelmäßig Kaufleute der Immobilienwirtschaft aus und bietet somit berufliche Einstiegsmöglichkeiten. Weiterhin werden regelmäßig Schulungen für die Mitarbeiter durchgeführt, um sie für neue Herausforderungen zu rüsten und den Qualitätsstandard der Dienstleistungen zu sichern.

### Fachkräftemangel

In den kommenden Jahren wird auch in unserem Unternehmen altersbedingt bis zu einem Viertel der Belegschaft ausscheiden. Wir sind daher gezwungen, frühzeitig auf diese Veränderung zu reagieren und auf dem Arbeitsmarkt verstärkt nach qualifiziertem Personal Ausschau zu halten. Wie in anderen Wirtschaftszweigen, so ist auch für die Wohnungswirtschaft festzustellen, dass mit verstärkten Anreizsysteme operiert werden wird, um auch langfristig dann neues Personal zu binden.

### 5.3 Gesamtaussage

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor hat – wie in den vergangenen Jahren – trotz hoher Investitionen in die Wohnanlagen und weitgehend stabiler Dauernutzungsgebühren wieder ein positives Jahresergebnis erzielt. Wir werden auch zukünftig aktiv unseren Wohnungsbestand bewirtschaften und somit in der Lage sein, Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen. Unser lt. Satzung bestehender Förderauftrag, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, wird auch durch die bestehende Mietkonzeption gewährleistet. Gegenwärtig sieht der Vorstand keine bestandsgefährdenden Risiken.

Wie dem 10-Jahresplan zu entnehmen ist, bleiben Finanzkraft und Ertragslage weiterhin stabil. Die vorgelegte Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zeigen, wie schon in den Vorjahren, keine substanzgefährdenden Risiken für die Genossenschaft, für deren wirtschaftliche Kraft oder strategische Ausrichtung.



## 6 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum 31.12.2018 weist die Genossenschaft wie in den vergangenen Jahren einen stabilen und zugleich hohen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 10.278.009,37 Euro (Vorjahr: 8.757.163,47 Euro) aus. Demgegenüber betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag 78.847.689,42 Euro (Vorjahr: 82.124.957,30 Euro).

Für die bestehenden und zukünftig geplanten Kreditverpflichtungen wird ein **strukturiertes Besicherungsmanagement** vorgehalten. Sämtliche langfristige Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gegenüber den kreditgebenden Banken und eine langfristige Bürgschaft des Landes Berlin abgesichert. Diese Sicherungen sind im Anhang des Jahresabschlusses dargestellt. Bei vorzunehmenden Umfinanzierungen erfolgt die Neustrukturierung der bestehenden Sicherheiten, sodass eine zunehmende Anzahl von Grundstücken ohne dingliche Belastung des jeweiligen Grundbuchs für neue Finanzierungsbedürfnisse zur Verfügung steht.

Alle langfristigen Darlehen, die Marzahner Tor bei Geschäftsbanken aufgenommen hat, sind dinglich gesichert. Hypothekendarlehen sind darüber hinaus mit langfristigen Zinsbindungen teilweise bis zu 20 Jahren vereinbart.

Bei Neuabschlüssen und Umfinanzierungen werden Sicherheiten nach Möglichkeit gebündelt. In Darlehensverträgen wird grundsätzlich vereinbart, dass Forderungen gegenüber der Genossenschaft nur mit Zustimmung abgetreten werden können. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Das bestehende Forderungsmanagement arbeitet effektiv und trägt zur Minimierung von Forderungsausfällen bei.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den vielen ehrenamtlich Tätigen für die im Jahr 2018 im Interesse der Mitglieder unserer Genossenschaft erzielten sehr guten Ergebnisse.

Berlin, 30.04.2019



Uwe Wachsmann  
Vorstand



Uwe Heß  
Vorstand



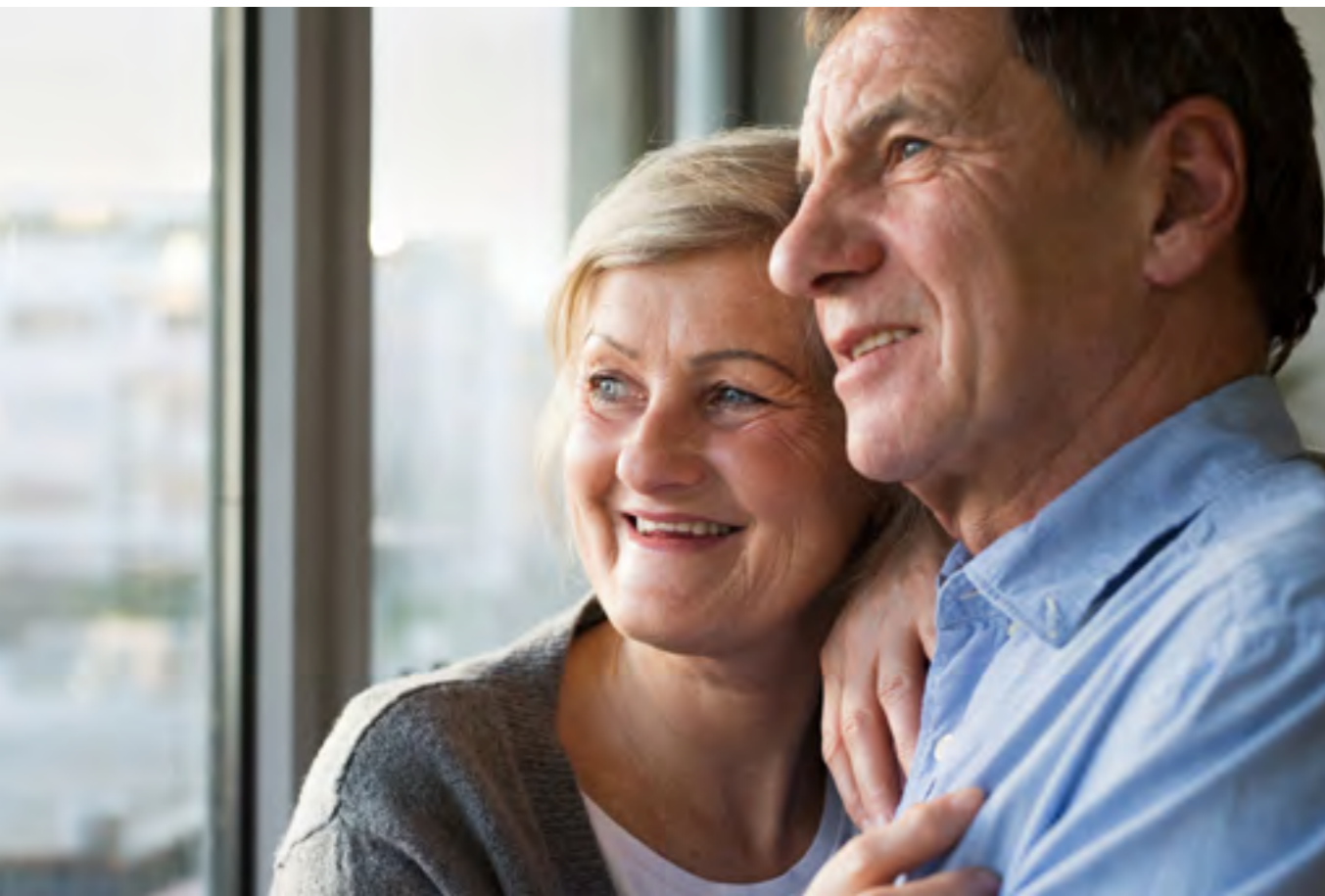
*Zum 31.12.2018 weist die Genossenschaft wie in den vergangenen Jahren einen stabilen und zugleich hohen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 10.278.009,37 Euro aus.*

## 7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018

Im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG seine nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben im vollem Umfang verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Dazu gehören die Beratung und Kontrolle der Geschäftsführung des Vorstandes, Überlegungen zur strategischen Entwicklung der Genossenschaft sowie zur derzeitigen und zukünftigen Mietpreisgestaltung.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich und mündlich, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle der verbundenen Unternehmen informiert. Der Aufsichtsrat hat intensiv die Finanz- und Wirtschaftsplanung für den Zeitraum 2018 bis 2028 beraten und mit dem Vorstand Chancen und Risiken der Genossenschaft erörtert. Sofern Abweichungen zum Finanz- und Wirtschaftsplan auftraten, wurden diese von der Geschäftsführung plausibel erläutert.

In den Aufsichtsratssitzungen und in den Sitzungen der Ausschüsse für Finanzen, Prüfungen und Innergenossenschaftliches Leben (FPL) sowie für Immobilienbewirtschaftung (IBW) überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit des Managements. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsratsvorsitzende zwischen den Terminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse regelmäßig von der Geschäftsführung zu den im Rahmen der Obliegenheitspflichten gehörenden Geschäftsvorgängen umfassend informiert.



Der Aufsichtsrat trat im Wirtschaftsjahr 2018 zu insgesamt neun Sitzungen zusammen, wovon eine Sitzung eine alleinige Sitzung war. In der alleinigen Sitzung fand die Wahl eines neuen Aufsichtsratsvorsitzenden und seines Stellvertreters statt.

Ferner kamen der FPL- und IBW-Ausschuss zu fünf gemeinsamen Sitzungen zusammen, dabei haben die risikoorientierten Quartalsberichte des Vorstandes im Wesentlichen die begleitenden Arbeiten der Fachausschüsse mitgeprägt. Der größte Teil des Aufsichtsrates nahm an den umfangreichen Fachausschusssitzungen teil. Der Aufsichtsrat wurde von den Ausschussvorsitzenden über Inhalt und Ergebnisse der jeweiligen Sitzungen informiert.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, das Mitgliederwesen, die Personalentwicklung und die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Investitionstätigkeit der Genossenschaft und seiner verbundenen Unternehmen. Der Aufsichtsrat hat sich über die grundsätzliche strategische Ausrichtung informiert und sich mit dem Vorstand über die Entwicklung der einzelnen Gesellschaften des Unternehmensverbundes beraten, sowie über den Einfluss und die Umsetzung der Digitalisierung und den veränderten Datenschutzvorschriften informiert. Ein weiteres Thema der Beratungen stellten die Instandhaltung, die Instandsetzung und Modernisierungsmaßnahmen für Bestandsliegenschaften dar.

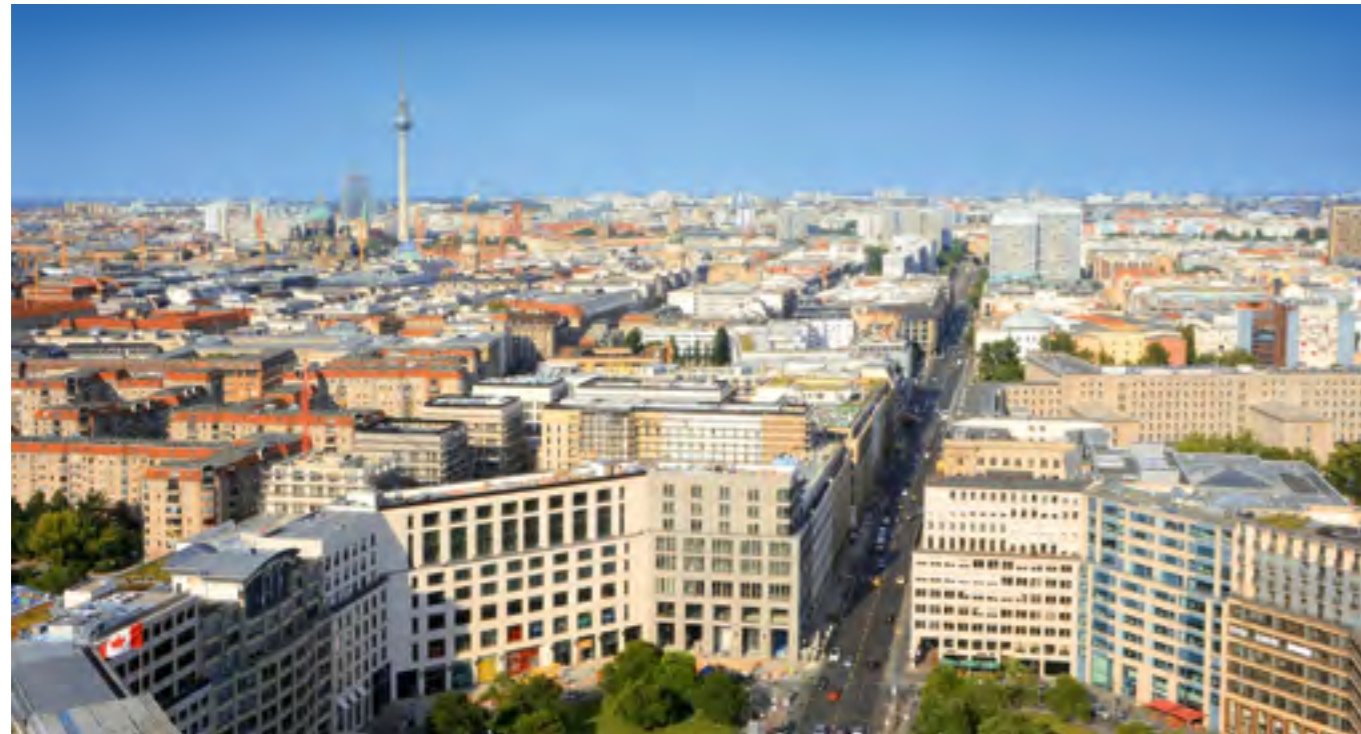
Intensiv hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzungen und auch auf der gemeinsamen Klausurtagung mit der Einführung und Umsetzung von Compliance-Richtlinien in der Genossenschaft und auch im Aufsichtsrat auseinandergesetzt. Im April 2019 hat der Aufsichtsrat eine Compliance-Ordnung für den Aufsichtsrat beschlossen.

Die zukünftige Entwicklung und auch die Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders, die Anpassung der Satzung an z. B. die geänderte Rechtslage und die Umsetzung von Compliance-Regeln sowie das Mietenkonzept der Genossenschaft standen im Mittelpunkt der Klausurtagung.

Darüber hinaus begleitete der Aufsichtsrat im Jahr 2018 sehr intensiv den Beginn und die Umsetzung der Strangsanierung und den Anbau von Aufzügen im 1. Bauabschnitt der Zühlsdorfer Straße. Der Aufsichtsrat konnte dabei feststellen, dass dieses mehrjährige Projekt unserer Genossenschaft planmäßig begonnen und umgesetzt wurde. Das geplante Budget wurde dabei eingehalten und Erfahrungen aus der Realisierung des 1. BA, fließen in den 2. und 3. BA mit ein. Im April 2019 wurde planmäßig mit dem 2. Bauabschnitt begonnen.

Die Mitgliederbetreuung und Unterstützung innerhalb unserer Genossenschaft konnte durch den Aufsichtsrat wie in den Vorjahren durch Informationsveranstaltungen sowie Zusammenkünfte mit Vertreterinnen und Vertretern, ebenso durch monatliche Sprechstunden durchgeführt werden. In den Gesprächen mit den Vertretern und Mitgliedern wurden auch neue Projekte zu Stärkung des genossenschaftlichen Lebens und des genossenschaftlichen Miteinanders ausführlich diskutiert und mit deren Umsetzung begonnen.





Die in 2018 stattgefundenen Vertreterwahlen wurden intensiv vom Aufsichtsrat begleitet und unterstützt. Erstmals fand eine Klausurtagung für die gewählten Vertreter und Ersatzvertreter statt. Anschaulich wurde von Hr. Prof. Dr. Jürgen Keßler (HTW Berlin) die Stellung der Vertreter und der Vertreterversammlung dargestellt. Über die Herausforderungen, die für die Genossenschaft anstehen, referierte anschließend Hr. Frank Fiolka (Wirtschaftsprüfer beim BBU). In seinem Beitrag ging es u.a. um die Herausforderungen durch den demografischen Wandel, die Bevölkerungsentwicklung und die Rücklagenbildung, nach dem nunmehr der bilanzielle Verlust der Genossenschaft ausgeglichen ist.

Die Zusammenarbeit der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder untereinander erfolgt auf konstruktiver und genossenschaftsverbundener Basis. Die zum Jahresende aufgestellten Abschlüsse der Genossenschaft sowie der verbundenen Unternehmen wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit den Geschäftsführungen erörtert. Nach seiner abschließenden Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigt den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG sowie der verbundenen Unternehmen HVSG Marzahner Tor GmbH sowie der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone.

Der Aufsichtsrat folgt der Empfehlung des Vorstandes, den Jahresabschluss 2018 der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG festzustellen und den Gewinn auf neue Rechnung vorzuschreiben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung ebenfalls, den Jahresabschluss festzustellen und den Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Der zum Jahresabschlussprüfer bestellte Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) bestätigt im Vorfeld der Erstellung des Prüfberichtes, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage der Genossenschaft aufzeigt. Der Prüfbericht zum Jahresabschluss der Genossenschaft wird zudem konform zum Genossenschaftsgesetz regelmäßig mit den zuständigen Prüfern des Prüfungsverbandes erörtert.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG, der HVSG Marzahner Tor GmbH und der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und Anerkennung aus. Wir danken auch den ehrenamtlichen Vertretern und dem Wahlvorstand für die erfolgreiche Arbeit zum Wohle der Genossenschaftsmitglieder.

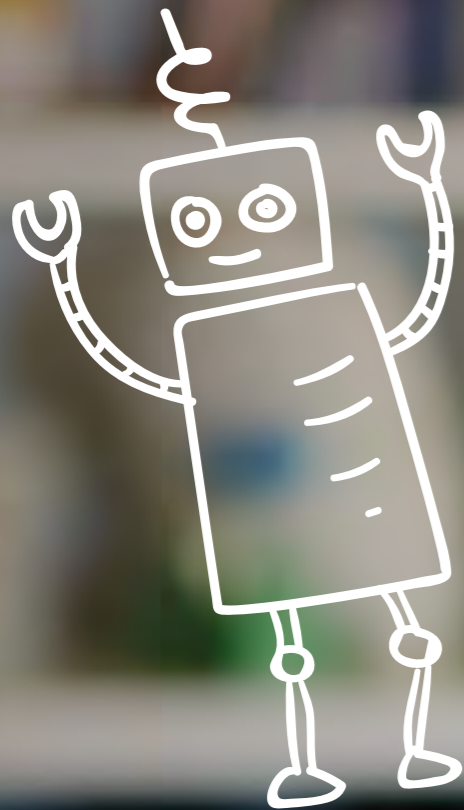
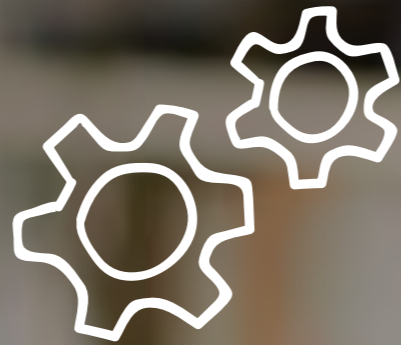
Berlin, 14. Mai 2019  
Für den Aufsichtsrat

Volker Wujak  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



#DIGITALISIERUNG

BEGRÜSST UNS  
IN ZUKUNFT EIN  
**ROBOTER**  
IM SERVICEPUNKT?



Keine Angst. Bei Marzahner Tor bleibt es weiterhin menschlich – selbst wenn schon vieles digital läuft, z. B. der gesamte Vermietungsprozess. Wohnungsabnahmen und -übergaben erfolgen bereits über Tablet, die Wohnungssuche in Kürze u. a. auch an zwei Terminals im Geschäftssitz. Und über ein neues CRM-System sollen unsere Mitglieder langfristig Informationen zu ihrem Mietverhältnis einsehen oder Schäden melden können. Wer braucht da noch Roboter?



## 8 Jahresabschluss 2018

### 8.1 Bilanz zum 31.12.2018 (Aktiva)

Aktiva	31.12.2018		31.12.2017
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		100.079,00	72.774,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.020.283,86		130.580.295,27
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.449.582,53		2.697.202,53
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	62.504,00		71.552,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	151.045,00		177.970,00
6. Bauvorbereitungskosten	376.932,20	140.219.463,16	591.549,99
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52		488.408,52
2. Beteiligungen	3.600,00		3.600,00
3. Andere Finanzanlagen	10.400,00	502.408,52	10.400,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>140.821.950,68</b>	<b>142.852.867,88</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.915.032,81		7.827.956,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	37.425,42		41.356,42
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.229,35		44.164,36
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	304.322,65		497.326,48
4. Sonstige Vermögensgegenstände	196.628,52	569.605,94	244.361,35
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.278.009,37		8.757.163,47
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>18.762.648,12</b>	<b>17.412.328,84</b>	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>68.451,77</b>	<b>76.025,69</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>159.653.050,57</b>	<b>160.341.222,41</b>	

### 8.2 Bilanz zum 31.12.2018 (Passiva)

Passiva	31.12.2018		31.12.2017
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	145.390,00		131.595,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.007.740,00		5.002.005,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (31.12.2017: 2.480,00 Euro)	2.325,00	5.155.455,00	2.015,00
II. Kapitalrücklage		119.515,00	108.020,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.129.970,12		61.129.970,12
2. Gesetzliche Rücklage	440.676,35		137.206,02
3. Andere Ergebnisrücklagen	11.390,99		11.390,99
4. Bauerneuerungsrücklage	1.234.854,19	62.816.891,92	
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinn-Verlustvortrag	1.234.854,19		-1.979.622,35
2. Jahresüberschuss	3.034.703,25		3.351.682,56
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-303.470,33		-137.206,02
4. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-1.234.854,19	2.731.323,92	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>70.823.094,57</b>	<b>67.757.056,32</b>	
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen			229.540,96
2. Sonstige Rückstellungen	537.126,02	537.126,02	533.276,71
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.847.689,42		82.124.957,30
2. Erhaltene Anzahlungen	8.192.437,41		8.055.586,84
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.007,96		28.987,57
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	491.998,97		842.750,87
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	575.863,54		590.315,03
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 15.004,75 Euro 31. Dezember 2017 39.653,33Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit - Euro 31. Dezember 2017 - Euro	38.094,17	88.182.091,47	67.565,07
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		110.738,51	111.185,74
<b>Bilanzsumme</b>	<b>159.653.050,57</b>	<b>160.341.222,41</b>	

### 8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2018

	2018		2017
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.577.173,08		25.929.247,45
b. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	319.057,23	26.896.230,31	266.973,26
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		87.076,05	119.744,05
3. Sonstige betriebliche Erträge		260.206,06	393.203,43
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.293.898,02	13.837.271,46
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>12.949.614,40</b>	<b>12.871.896,73</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.672.779,38		1.656.169,73
b. Soziale Abgaben	327.789,53	2.000.568,91	322.168,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.402.079,61	3.402.079,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.109.570,19	1.082.773,80
9. Erträge aus Gewinnabführung		209.001,50	465.191,28
10. Erträge aus Beteiligung		3.144,43	3.246,85
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.212,41	8.458,12
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 9.993,06 Euro 31. Dezember 2017: 7.301,30 Euro		2.101.184,61	2.241.448,67
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		319.258,21	341.153,05
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.000.169,53</b>	<b>4.302.999,46</b>
15. Sonstige Steuern		965.466,28	951.316,90
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>3.034.703,25</b>	<b>3.351.682,56</b>
17. Gewinn-/Verlustvortrag		1.234.854,19	1.979.622,35
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		303.470,33	137.206,02
19. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		-1.234.854,19	
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>2.731.232,92</b>	<b>1.234.854,19</b>

### 8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

#### A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer GnR 456 B.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB unter Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und den Sachanlagen werden die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, zugrunde gelegt.
- Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind entgeltlich erworben und werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren planmäßig abgeschrieben.
- Den planmäßigen Abschreibungen der **Wohngebäude** liegt eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde.
- Die **Geschäftsbauten** werden über einen Zeitraum von 25 bzw. 33 Jahren abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen der **technischen Anlagen** werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren und die der **Außenanlagen** von neun bis 14 Jahren bemessen.
- Die Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis 13 Jahren abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten den Betrag von 250,00 Euro nicht übersteigen, werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Diejenigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten in Höhe von netto bis zu 800,00 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.
- Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschläge für Leerstand und Eigenutzung, bewertet.
- **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Ausfallrisiken bei Mietforderungen werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
- Die **Geldbeschaffungskosten** werden auf die Dauer der Zinsfestschreibung der zugrundeliegenden Darlehen von zehn Jahren abgegrenzt und jährlich anteilig als Aufwand erfasst.
- Die **Geschäftsguthaben** sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.
- Die nach Satzung zu leistenden Eintrittsgelder von neu beitretenden Mitgliedern werden als andere Zuzahlungen unter der Position **Kapitalrücklage** ausgewiesen.
- Die **Rückstellungen** sind mit den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträgen bewertet und erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Rückstellungen



mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

- Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen angesetzt.
- Vorausgezahlte Mieten werden als **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.
- Eine Pflicht zum Ansatz von **latenten Steuern** nach § 274 HGB ergab sich im Geschäftsjahr nicht.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Aktiva

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 7.915,0 T Euro erfasst.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5,8 T Euro (Vorjahr 10,5 T Euro).

Im Geschäftsjahr betragen die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** 304,3 T Euro (Vorjahr 497,3 T Euro). Darin sind im Wesentlichen die abzuführenden Gewinne der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone und der HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2018 nebst Umsatzsteuerforderungen innerhalb des Organkreises enthalten.

#### 2. Passiva

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden insbesondere für die Verpflichtung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, Altersteilzeitverpflichtungen, nicht in Anspruch genommenen Urlaub sowie Prüfungskosten und Jahresabschlussarbeiten gebildet.

Die Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Altersteilzeitverpflichtungen wurden mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber den Tochtergesellschaften SWaP GmbH Surf, Watch & Phone und HVSG Marzahner Tor GmbH.

Zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten einschließlich deren Besicherung wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

### 3. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 26.577,2 T Euro enthalten neben den Mietererlösen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 7.793,1 T Euro. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

### D. Sonstige Angaben

#### Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital %	Jahresergebnis 2018 (vor Ergebnisverwendung) T Euro	Eigenkapital am 31.12.2017 T Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	53,3	1.022,9
SWaP GmbH Surf, Watch & Phone, Berlin	100	155,7	185,0

Mit beiden verbundenen Unternehmen wurde in Vorjahren jeweils ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, deren Gültigkeit auch im Jahr 2018 fortbesteht.

#### Haftungsverhältnis und sonstige Verpflichtungen

Gegenüber der HVSG Marzahner Tor GmbH besteht ein Haftungsverhältnis in Form einer Bürgschaftsübernahme von 400,0 T Euro zur Absicherung eines Kredites.

#### Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

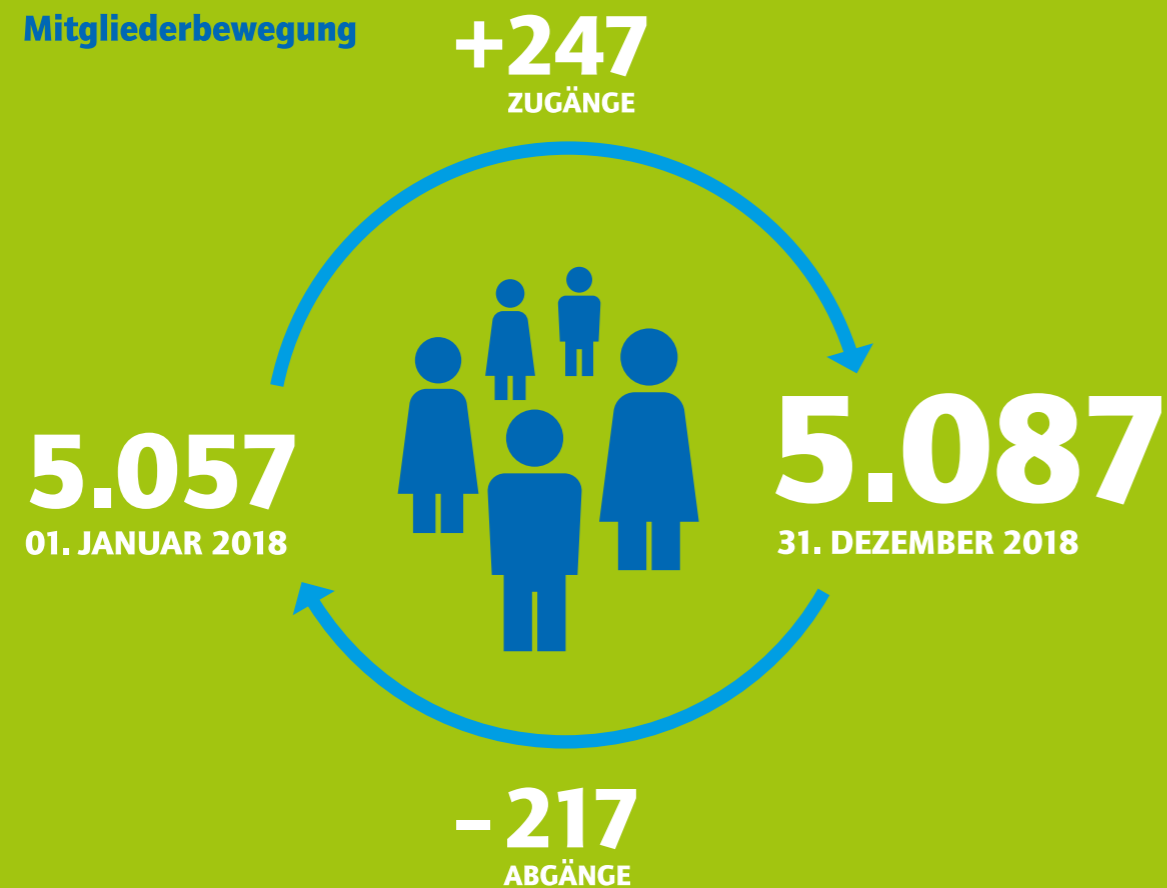
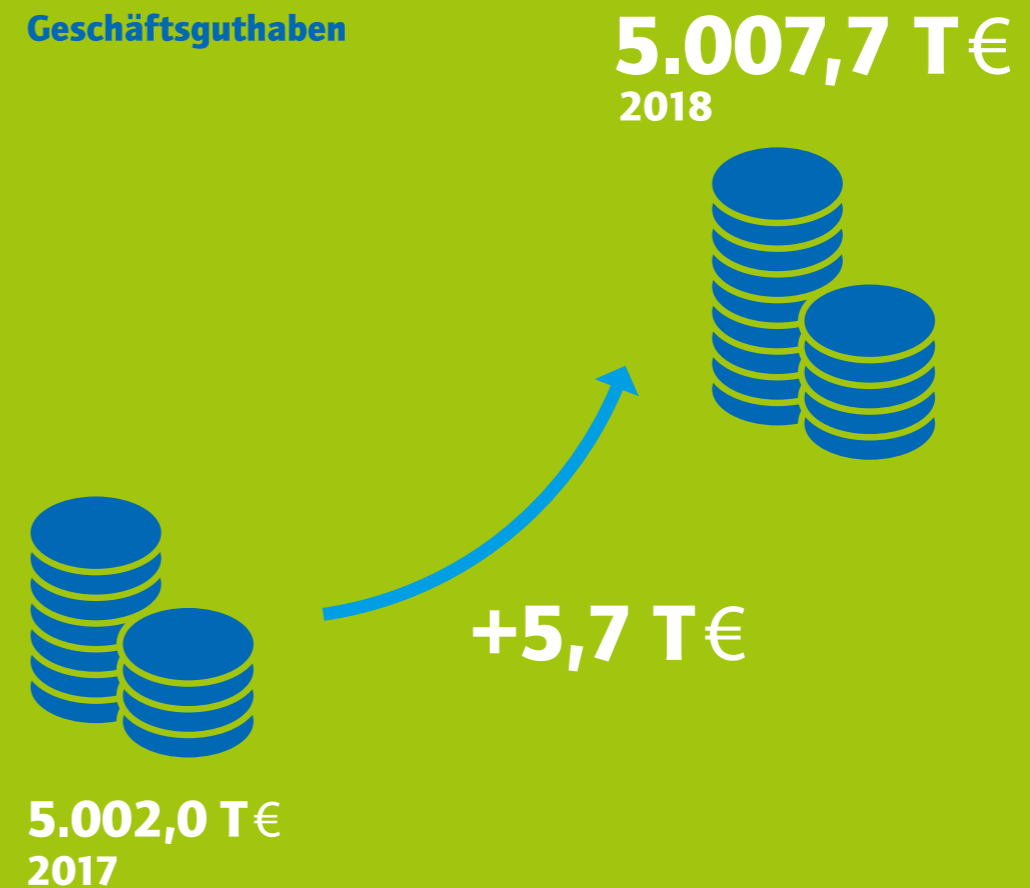
	2018	2017
Kaufmännische Mitarbeiter	25	25
(davon Teilzeit)	(2)	(2)
Technische Mitarbeiter	7	7
<b>Gesamt</b>	<b>32</b>	<b>32</b>

#### Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 01. Januar 2018	5.057
Zugänge	247
Abgänge	-217
<b>Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember</b>	<b>5.087</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5,7 T Euro auf 5.007,7 T Euro (Vorjahr 5.002,0 T Euro) erhöht.

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 155,00 Euro. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

**Mitgliederbewegung****Geschäftsguthaben****Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

BBU  
 Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.  
 Prüfungsverband  
 Lentzeallee 107 | 14195 Berlin

**Mitglieder des Vorstandes**

Wachsmann, Uwe | Heß, Uwe

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

- Wujak, Volker (Vorsitzender); Rentner
- Göhler, Ralf (stellvertretender Vorsitzender); Rechtsanwalt
- Dr. Siegemund, Günter; Rentner
- Ecke, Ericson; Steuerberater, Dipl.-Kfm. (FH)
- Rausch, Hans-Ulrich; Rentner
- Heise, Norman; Angestellter (bis 26.06.2018)
- Scholz, Thomas; selbständiger Kaufmann
- Bergomatz, Elke; Angestellte (ab 26.06.2018)

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 30.04.2018

Uwe Wachsmann  
Vorstand

Uwe Heß  
Vorstand



## 8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2018

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Stand am 31.12.2018 Euro	Stand am 31.12.2017 Euro
	Stand am 01.01.2018 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	Stand am 31.12.2018 Euro	kumuliert am 01.01.2018 Euro	des Geschäfts- jahres Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2018 Euro		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Immaterielle Vermögensgegenstände	563.616,15	78.432,75	0,00	0,00	642.048,90	490.842,15	51.127,75	0,00	541.969,90	100.079,00	72.774,00
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	200.355.744,57	1.774.594,86	214.617,79	315.000,00	202.029.957,22	69.775.449,30	3.234.224,06	0,00	73.009.673,36	129.020.283,86	130.580.295,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.695.828,36	0,00	0,00	0,00	6.695.828,36	3.998.625,83	247.620,00	0,00	4.246.245,83	2.449.582,53	2.697.202,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.159.115,57	0,00	0,00	0,00	8.159.115,57	0,00	0,00	0,00	0,00	8.159.115,57	8.159.115,57
Technische Anlagen und Maschinen	180.010,50	0,00	0,00	0,00	180.010,50	108.458,50	9.048,00	0,00	117.506,50	62.504,00	71.552,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	965.263,02	63.920,48	0,00	7.790,28	1.021.393,22	787.293,02	90.201,48	-7.146,28	870.348,22	151.045,00	177.970,00
Bauvorbereitungskosten	591.549,99	0,00	-214.617,79	0,00	376.932,20	0,00	0,00	0,00	0,00	376.932,20	591.549,99
<b>Sachanlagevermögen gesamt</b>	<b>216.947.512,01</b>	<b>1.838.515,34</b>	<b>0,00</b>	<b>322.790,28</b>	<b>218.463.237,07</b>	<b>74.669.826,65</b>	<b>3.581.093,54</b>	<b>-7.146,28</b>	<b>78.243.773,91</b>	<b>140.219.463,16</b>	<b>142.277.685,36</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52	0,00	0,00	0,00	488.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	488.408,52	488.408,52
Beteiligungen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00
Andere Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>502.408,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>502.408,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>502.408,52</b>	<b>502.408,52</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>218.013.536,68</b>	<b>1.916.948,09</b>	<b>0,00</b>	<b>322.790,28</b>	<b>219.607.694,49</b>	<b>75.160.668,80</b>	<b>3.632.221,29</b>	<b>-7.146,28</b>	<b>78.785.743,8</b>	<b>140.821.950,68</b>	<b>142.852.867,88</b>

## 8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2018

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt (Vorjahr)	davon			gesichert	
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
		Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.847.689,42 (82.124.957,30)	7.164.710,85 (6.894.853,87)	27.256.296,79 (26.471.165,60)	44.426.681,78 (48.758.937,83)	71.203.010,09 (73.022.785,04)	GPR
					7.644.679,33 (9.102.172,26)	BÜ
Erhaltene Anzahlungen	8.192.437,41 (8.055.586,84)	8.192.437,41 (8.055.586,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.007,96 (28.987,57)	36.007,96 (28.987,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	491.998,97 (842.750,87)	473.948,67 (793.269,32)	18.050,30 (49.481,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	575.863,54 (590.315,03)	575.863,54 (590.315,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	38.094,17 (67.565,07)	38.094,17 (67.565,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>88.182.091,47</b> (91.710.162,68)	<b>16.481.062,60</b> (16.430.577,70)	<b>27.274.347,09</b> (26.520.647,15)	<b>44.426.681,78</b> (48.758.937,83)	<b>78.847.689,42</b> (82.124.957,30)	

GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft des Landes Berlin







## Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft

### Gründung

17.01.1979 unter der Firmenbezeichnung AWG „EAB-Marzahn“

### Umfirmierung

Die Genossenschaft firmiert seit dem 24.06.2008 unter der Bezeichnung Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

### Eintragung in das Genossenschaftsregister

am 11.09.2008 des Amtsgerichtes Charlottenburg unter der Nr. GnR 456 B unter der Bezeichnung Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

### Mitgliedschaften

**GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungsunternehmen e.V.**  
Postfach 33 07 55  
Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin

**Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.**  
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

**BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.**  
Lützowstraße 106, 10785 Berlin

**IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin**  
Fasanenstraße 85, 10623 Berlin

**AGV Arbeitgeberverband der  
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.**  
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf

**VBG Verwaltungsberufsgenossenschaft**  
Markgrafenstraße 18, 10969 Berlin

**Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V.**  
Georg-Knorr-Straße 4, 12681 Berlin

**GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung  
und Vermögensbildung mbH**  
Gürtelstraße 29a/30, 10247 Berlin

**Berliner Volksbank**  
Budapester Straße 35, 10787 Berlin

**VFHI – Verein zur Förderung des Handels,  
Handwerks und der Industrie e.V.**  
Werdohler Weg 63, 13507 Berlin

**SWISS LIFE AG**  
Postfach 8022 Zürich  
General-Guisan-Quai 40, Schweiz

**Wirtschaftsrat 1.FC Union e.V.**  
An der Wuhlheide 263, 12555 Berlin

**Genossenschaftsforum e.V.**  
Machonstraße 25, 12105 Berlin

## **Impressum**

### **Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Märkische Allee 210 A

12679 Berlin

Telefon: 030 549942-0

Fax: 030 549942-29

[info@marzahner-tor.de](mailto:info@marzahner-tor.de)

[www.marzahner-tor.de](http://www.marzahner-tor.de)

### **Konzeption, Gestaltung, Satz:**

GUD.berlin GmbH

Chausseestraße 18

10115 Berlin

[www.gud.berlin](http://www.gud.berlin)

### **Fotonachweis:**

Umschlag Vorderseite: SolStock/Getty Images, S. 2: Markus Bachmann, S. 4 – 5: Markus Bachmann,

S. 6 – 7: Westend61/Getty Images, S. 16: Orbon Alija/iStock, S. 18 – 19: Westend61/Getty Images,

S. 27: Markus Bachmann, S. 28: Halfpoint/iStock, S. 30: CanStockPhoto, S. 32 – 33: Morsa Images/

Getty Images, S. 45: Oleh\_Slobodeniuk/iStock, S. 46: Marzahner Tor eG, Umschlag Rückseite:

Pozdeyev Vitaly/Shutterstock





## Marzahner Tor

Wohnungsgenossenschaft  
Marzahner Tor eG

Märkische Allee 210 A  
12679 Berlin  
Telefon: 030 549942-0  
Fax: 030 549942-29

[www.marzahner-tor.de](http://www.marzahner-tor.de)