



Marzahner Tor



**2019**

**GESCHÄFTSBERICHT**

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes .....	02
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019</b>	
<b>1 Grundlagen des Unternehmens</b> .....	<b>04</b>
1.1 Geschäftsmodell .....	06
1.2 Strategie und Ziele .....	07
<b>2 Wirtschaftsbericht</b> .....	<b>08</b>
2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung .....	10
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft .....	10
2.2.1 Umsatzentwicklung .....	10
2.2.2 Forderungsmanagement .....	11
2.2.3 Betriebskosten .....	11
2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung .....	11
2.2.5 Finanzierungstätigkeit .....	12
2.2.6 Mitgliederbewegung .....	12
2.2.7 Entwicklung im Personalbereich .....	14
2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen .....	14
<b>3 Lage der Genossenschaft</b> .....	<b>16</b>
3.1 Ertragslage .....	18
3.2 Finanzlage .....	19
3.3 Vermögenslage .....	19
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren .....	20
3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	20
3.6 Gesamtaussage .....	21
<b>4 Prognosebericht</b> .....	<b>22</b>
<b>5 Chancen- und Risikobericht</b> .....	<b>26</b>
5.1 Risikomanagement .....	28
5.2 Risikolage, Chancen .....	29
5.3 Gesamtaussage .....	33
<b>6 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten</b> .....	<b>34</b>
<b>7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2019 und zur aktuellen Situation 2020</b> .....	<b>38</b>
<b>8 Jahresabschluss 2019</b> .....	<b>44</b>
8.1 Bilanz zum 31.12.2019 (Aktiva) .....	46
8.2 Bilanz zum 31.12.2019 (Passiva) .....	47
8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019 .....	48
8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 .....	49
8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2019 .....	54
8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019 .....	56
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft .....	59

## Vorwort

### Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner\*innen,

40 Jahre Marzahner Tor und 20 Jahre HVSG. In diesen vier Jahrzehnten haben wir einzigartige Momente erlebt. Wir haben gemeinsam Herausforderungen gemeistert, Feste gefeiert und Geschichten geschrieben. Diese bewegte Vergangenheit bildet nun den Grundstein für eine bewegende Zukunft.



Genauso wie sich Berlin tagtäglich verändert, sind auch wir stets im Wandel. Wir sind mittendrin, lauschen immer dem Puls unserer Stadt und bestimmen ihren Rhythmus mit. Themen wie Wohnungsnot, Mietpreisbremse, Covid-19, der Klimaschutz und die Digitalisierung sind nicht nur Herausforderungen, das sind auch Chancen für Veränderungen, für ein besseres Zusammenleben. Wir stellen uns diesen Herausforderungen flexibel und innovativ, bleiben dabei aber immer den Werten der Genossenschaft treu.

Deshalb packen wir täglich an, bauen, sanieren, modernisieren. So war auch das abgelaufene Geschäftsjahr von einem hohen Investitionsvolumen in den Erhalt unserer Bestände geprägt. Zusätzlich sorgte die Strangsanierung mit Aufzugsanbau in der Zühlsdorfer Straße dafür, dass wir das einzige Wohnungsunternehmen in Berlin sind, das seinen kompletten Bestand mit Aufzugsanlagen ausgestattet hat. Dieses Projekt wird uns auch im nächsten Jahr noch begleiten. 2021 werden wir die Außenanlagen fertigstellen und für Barrierefreiheit von der Haustür bis zur Wohnungstür sorgen. Wir wollen die Vergangenheit pflegen und die Zukunft gestalten. So schaffen und erhalten wir bezahlbaren, modernen Wohnraum und stärken den Kiez mit seiner einzigartigen Nachbarschaft.

In Zusammenarbeit mit der HVSG und der SWaP ist es uns gelungen, ein auf dem Markt einmaliges Rundumsorglos-Paket für die Mieter\*innen zu etablieren. Dieser Schritt war uns besonders wichtig, da die Zufriedenheit unserer Genossenschaftler\*innen absoluter Kernpunkt unserer Arbeit ist. Schließlich sind sie es, die unsere Wohnfühlgenossenschaft zu dem machen, was sie ist: eine Solidargemeinschaft. Die Zufriedenheitsquote von 98% in der letzten Mitgliederbefragung macht daher natürlich unglaublich stolz und zeigt uns, dass wir auf einem guten Weg sind. Gleichzeitig ist dieses Feedback aber auch Ansporn für die Zukunft, schließlich gibt es immer Raum für Verbesserungen.

Wir freuen uns auf die nächsten 40 Jahre. Auf die Herausforderungen, die wir gemeinsam bewältigen, auf die Feste, die wir gemeinsam feiern, und auf die Geschichten, die wir gemeinsam schreiben.

30.04.2020

Uwe Wachsmann  
Vorstand

Uwe Heß  
Vorstand

# 1

## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS



## 1 Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftsmodell

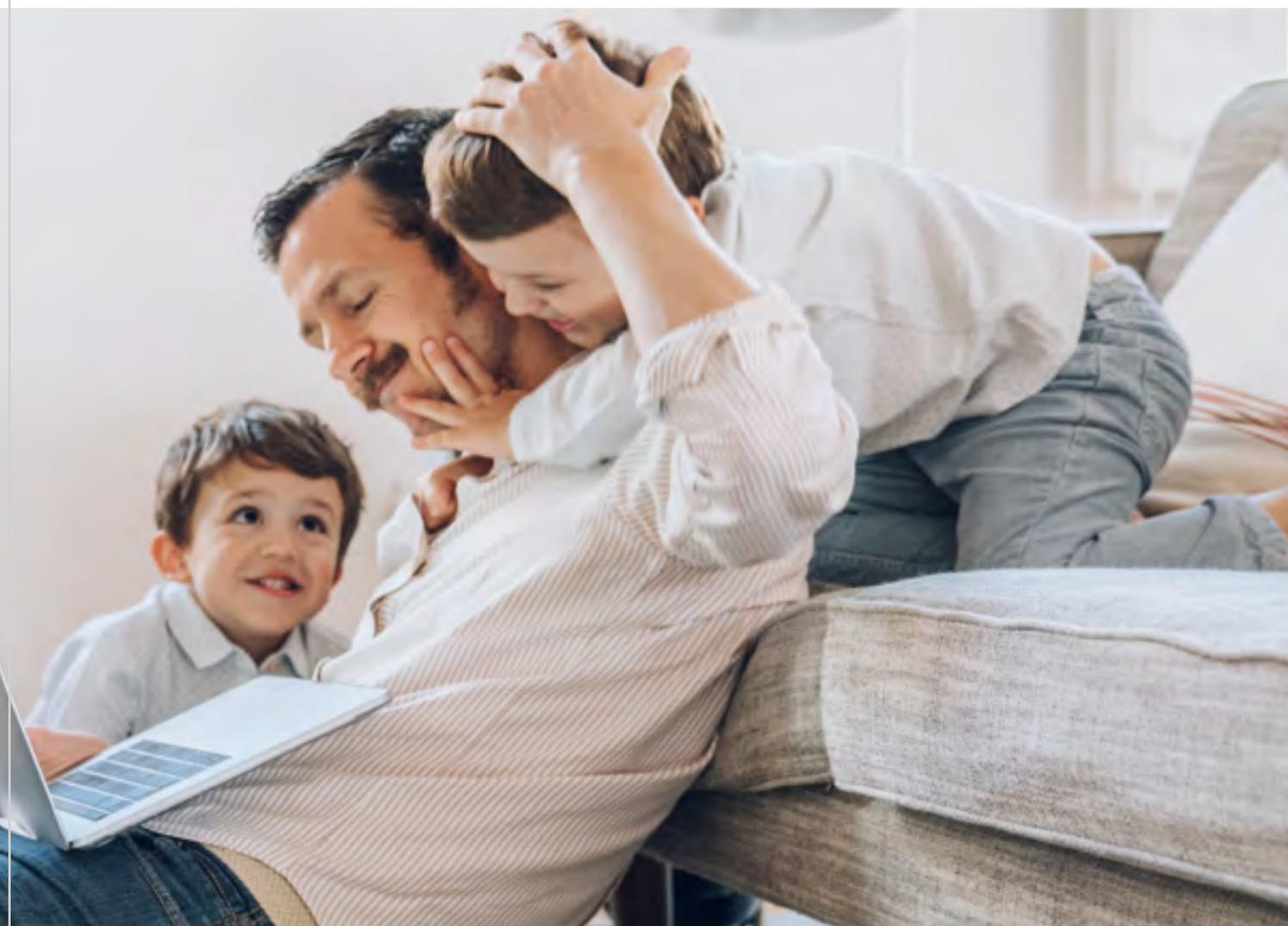
Satzungsmäßiger Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Wohnungen, die grundsätzlich nach Ausstattung, Größe und Mietpreis für breite Bevölkerungsschichten geeignet sind. Der Geschäftsumfang der Genossenschaft bezog sich im Jahr 2019 auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Häuser.

Am 31.12.2019 verwaltete Marzahner Tor insgesamt 4.519 Wohnungen, sieben Gästewohnungen, 29 gewerbliche Einheiten und 630 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 des Know-Hows 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.





2

**WIRTSCHAFTSBERICHT**

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigeschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von + 1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen. Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. 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 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

### 2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

#### 2.2.1 Umsatzentwicklung

Im Vorjahresvergleich stiegen die **Sollmieten für Wohnraum** im Wirtschaftsjahr 2019 um 168,4 T Euro. Diese Steigerung von 0,91 % begründet sich im Wesentlichen durch die Erhöhungen aus der Neuvermietung.

Durch die Sollmietenerhöhung und die Erstvermietung stieg die **durchschnittlich** monatlich erzielte **Nettokaltmiete** pro Quadratmeter Nutzfläche entsprechend auf **5,32 Euro** (Vorjahr: 5,28 Euro).

Die Genossenschaft profitiert von der vermietetfreundlichen Marktlage. Per 31.12.2019 waren 55 Wohnungen nicht vermietet. Die **Leerstandsquote** der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei **1,22 %**. (Vorjahr: 27 Wohnungen, 0,6 % des Wohnungsbestandes). Von diesen 55 Wohnungen befinden sich 14 im

dritten Bauabschnitt der Zühlsdorfer Straße, weshalb hier zum Stichtag keine Vermietung erfolgt ist. Fluktuationsbedingt liegt der Leerstand demnach bei 0,91 %.

Auch die wichtige Kennziffer der **Fluktuationsquote** konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf niedrigem Niveau gehalten werden. Der prozentuale Anteil der jährlichen Wohnungswechsel lag im Wirtschaftsjahr 2019 bei **5,5 %** (Vorjahr: 4,8 %). Diese Kennziffer ist für unsere Genossenschaft in der Ausrichtung maßgeblich und zeigt, dass sich die Mitglieder gut versorgt fühlen. Ein Teil der Fluktuation ist dabei nicht direkt auf den Fokus der Genossenschaft zurückzuführen, sondern trägt Änderungswünschen unserer Bestandsmitglieder Rechnung.

#### 2.2.2 Forderungsmanagement

Die **bilanzierten Forderungen** aus Vermietung beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres 2019 unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt 34,4 T Euro (2018: 37,4 T Euro). Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 49,1 T Euro (2018: 54,8 T Euro).

Des Weiteren bestanden zum Bilanzstichtag Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 51,4 T Euro (2018: 31,2 T 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 2018** erfolgte planmäßig im August 2019. Hierbei ergab sich für die umlegbaren Betriebskosten ein insgesamt saldiertes Guthaben in Höhe von ca. 330,0 T Euro. Die Guthaben bzw. Nachzahlungen wurden, wie auch im letzten Jahr, mit Fälligkeit zum 1. Oktober eingebucht.

Weiterhin wurden die Anpassungen der Vorauszahlungen auf die abgerechneten Kosten mit Fälligkeit zum 01.10.2019 vorgenommen. Im Bereich der sogenannten **kalten Betriebskosten** wurde dabei eine Steigerungsquote von 6,0 % berücksichtigt. Für den Bereich **Heizung / Warmwasser** wurde eine Steigerungsquote in Höhe von 5,0 % festgelegt. Für die Vorauszahlung Kaltwasser ist keine prozentuale Steigerung eingeplant worden. In diesem Bereich ist keine Kostenerhöhung bekannt, daher wird die Vorauszahlung nur auf die abgerechneten Kosten angepasst.

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

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurde für geplante **Investitionsprojekte, Instandsetzung und Modernisierung** eine Summe von insgesamt 7.057,4 T Euro umgesetzt. Schwerpunkt lag hier insbesondere in der **Strangsanierung** und dem Aufzugsanbau in der Zühlsdorfer Straße 22 – 34 (4.861,0 T Euro).

Einen besonderen Stellenwert nahmen davon im Jahr 2019 auch die Umbauten mit Mietvereinbarungen ein, welche mit einer Investitionshöhe von 381,6 T Euro realisiert wurden. Für ungeplante Instandhaltungs-

maßnahmen wurden Mittel in Höhe von 2.476,1 T Euro aufgewendet. Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete davon mit 1.326,5 T Euro auch 2019 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit. Für das **Wohnumfeld** wurden, über den Bestand verteilt, 42,7 T Euro für Instandhaltungsmaßnahmen bei Spielgeräten und Wegereparaturen investiert.

Die **Gesamtinvestitionen** von 9.533,5 T Euro beinhalten **werterhöhende Maßnahmen** in Höhe von 2.004,7 T Euro.

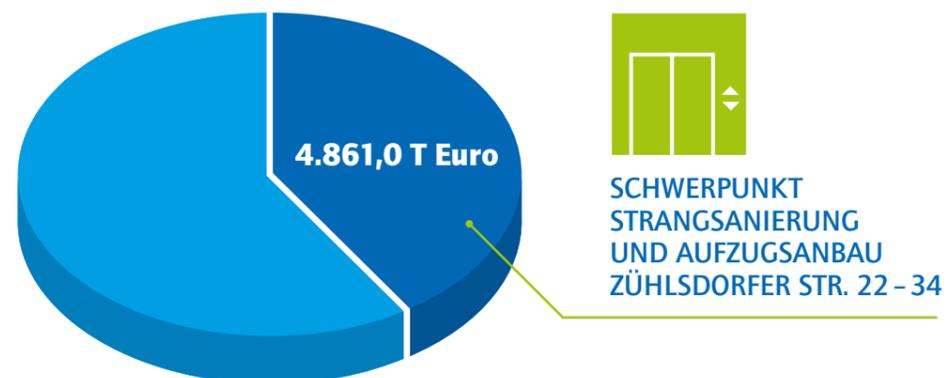
### 2.2.5 Finanzierungstätigkeit

Die Modernisierungsmaßnahme Zühlsdorfer Straße 22 – 34 wurde mit einem Darlehen zur Wohnraummodernisierung bei der Investitionsbank Berlin (IBB) in Höhe von 4.800 T Euro finanziert. Der Abruf des Darlehens erfolgte im Geschäftsjahr in voller Höhe, die Laufzeit beträgt 20 Jahre.

## Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

# 7.057,4 T Euro

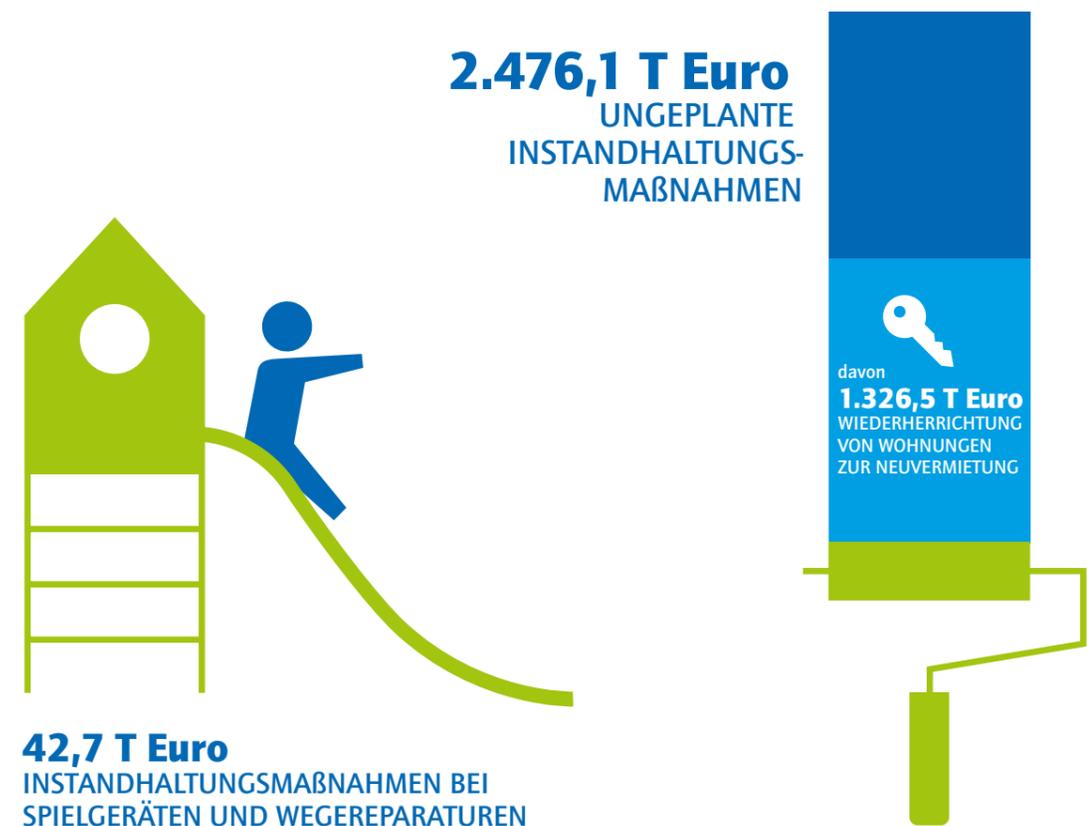
INVESTITIONSPROJEKTE,  
INSTANDSETZUNG,  
MODERNISIERUNG 2019



### 2.2.6 Mitgliederbewegung

Mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2019 ist ein leichter Anstieg der **Anzahl an Genossenschaftsmitgliedern** **erkennbar** (+8). Zum 31.12. des Vorjahres waren es insgesamt 5.087 Mitglieder, zum 31.12.2019 waren es insgesamt 5.095 Mitglieder.

Die nicht proportionale **Entwicklung der Geschäftsanteile** und Guthaben im Verhältnis zur Mitgliederanzahl begründet sich in der Entwicklung, dass gerade bei größerem Wohnraum häufig zwei Personen die Mitgliedschaft erwerben und die Pflichtanteile begleichen.



Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2018	5.087	32.308
Zugänge	229	1.255
Abgänge durch		
▪ Kündigung/Anteilskündigung/Tod	190	1.122
▪ Ausschluss	10	47
▪ Übertragungen/Teilübertragungen	21	173
	-221	-1.342
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>5.095</b>	<b>32.221</b>

### 2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2	0
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	18	20	-2
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	3	2	+1
Technische Angestellte (Vollzeit)	7	7	0
Auszubildende	3	3	0
<b>Gesamt</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>0</b>

Im Wirtschaftsjahr 2019 hat eine Mitarbeiterin die Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich bestanden und wurde bis Juli 2021 in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Zum 1. August 2019 haben wir einen neuen Auszubildenden und zum 1. November 2019 eine neue Mitarbeiterin im Sekretariatsbereich eingestellt.

### 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 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 die SWaP GmbH Infrastruktur und Dienstleistungen zur Verfügung.

	HVSG Euro	SWaP Euro
Stammkapital	250.000,00	25.000,00
Bilanzsumme	1.451.229,90	471.530,14
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	551.012,83	147.791,09
Gewinnabführung	551.012,83	147.791,09
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>70,49%</b>	<b>39,23%</b>

Die **HVSG Marzahner Tor GmbH** hat im Wirtschaftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 551,0 T Euro erwirtschaftet. Der Gewinn in Höhe von 551,0 T Euro wird im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt.

Das **Jahresergebnis der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone** fällt auch im 14. Geschäftsjahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv aus. Der auch für das Wirtschaftsjahr 2019 gültige Ergebnisabführungsvertrag ermöglicht eine Gewinnabführung in Höhe von 147,8 T Euro an die Muttergesellschaft Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG, da im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Rücklagen gebildet wurden.



# 3

## LAGE DER GENOSSENSCHAFT



## 3 Lage der Genossenschaft

### 3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr beendete die Genossenschaft mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 2.728,5 T Euro** (Vorjahr: 3.034,7 T Euro).

Die Abnahme des Jahresergebnisses um 306,2 T Euro resultiert im Wesentlichen bei um 213,7 T Euro gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, um 490,9 T Euro erhöhten Beteiligungserträgen und um 265,9 T Euro verminderten Zinsaufwendungen aus einem Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen (988,3 T Euro) und der übrigen Aufwendungen (214,7 T Euro).



Das Jahresergebnis setzt sich aus dem positiven Geschäftsergebnis (2.264,5 T Euro), dem positiven Beteiligungsergebnis (Euro 694,3 T Euro) und dem Steueraufwand in Höhe von 230,3 T Euro zusammen.

### 3.2 Finanzlage

Die **Finanzlage ist geordnet**. Zum Jahresende 2019 beträgt der Bestand der Genossenschaft an flüssigen Mitteln 12.191,8 T Euro (Vorjahr: 10.278,0 T Euro). Der Finanzmittelbestand hat sich damit um 1.913,8 T Euro im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Der **Mittelzufluss** aus der laufenden Geschäftstätigkeit **hat sich geringfügig erhöht**. Für **Investitionen in Sachanlagen** wurden im Jahr 2019 insgesamt 2.132,1 T Euro aufgewendet. Aufgrund der planmäßigen Tilgung (7.324,5 T Euro), der eine Darlehensaufnahme von 4.800,0 T Euro gegenübersteht, ergab sich 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 2019 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.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.496,3 T Euro vermindert. Ursache dafür sind die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 3.643,2 T Euro, denen Zugänge aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 2.132,1 T Euro gegenüberstehen.

Durch die planmäßigen Tilgungen verringern sich die Fremdmittel um 2.524,4 T Euro auf 76.231,3 T Euro. Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich überwiegend aufgrund des erzielten Jahresüberschusses 2019 um 2.726,1 T Euro auf 73.401,5 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 nach der Vermögenslage von 46,6 % im Vorjahr auf 48,4 % im Geschäftsjahr** gestiegen.

### 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	48,4	46,6
Leerstandsquote %	1,22	0,6
Kapitaldienstquote in %	47,9	49,6
Instandhaltungsquote Euro / m <sup>2</sup>	25,97	22,70
Jahresüberschuss in T Euro	2.728,5	3.034,7
Liquidität in Euro	12.191.835,40	10.278.009,37
Bilanzsumme in Euro	160.846.544,56	159.653.050,57
Sollmiete Wohnung je m <sup>2</sup> in Euro	5,32	5,28
Zinsquote in %	9,7	11,22

### 3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im zurückliegenden Wirtschaftsjahr führte unser Unternehmen in Zusammenarbeit mit der **BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH** und nach intensiver Planung und Vorbereitung eine Mitgliederbefragung als Vollerhebung durch. Diese Befragung war nach 2008 und 2013 bereits die dritte Vollerhebung unter den Mitgliedern.

Dabei wurde eine Vielzahl von Themen tangiert, die für die strategische Planung und Weiterentwicklung unseres Unternehmens von enormer Bedeutung sind.

Über die außerordentlich hohe Beteiligung darf sich auch der Verein Schlaufuchs Berlin e.V. freuen, an den Marzahner Tor 1 Euro für jeden eingegangenen Fragebogen spendet. Der Verein engagiert sich seit vielen Jahren für die Erweiterung von Bildungsangeboten in Kitas und Schulen.

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 weiterentwickeln zu können.

Insbesondere beispielhafte Kennziffern wie eine **Weiterempfehlungsquote** von über **98 %**, eine **Vertrauenswürdigkeit** unseres Unternehmens von **99 %** sowie eine generelle **Kundenzufriedenheit** von **98 %** belegen, dass die seit vielen Jahren verfolgte Strategie der Ausrichtung auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter bereits Früchte getragen hat.

### 3.6 Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG beurteilt den **wirtschaftlichen Verlauf des Geschäftsjahres 2019 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. Die niedrige **Leerstandsquote** des Vorjahres (0,60 %) ist im abgelaufenen Wirtschaftsjahr im Wesentlichen durch planmäßige Sanierungsmaßnahmen bedingt **auf einen Wert von 1,22 % gestiegen**.

**Mit Blick auf die Zukunft** weist unsere Genossenschaft eine stabile Basis sowie eine gesicherte Liquidität aus. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden gegenwärtig als geordnet angesehen, die wirtschaftliche Entwicklung wird ebenfalls positiv bewertet. Auf die besonderen Gefährdungsfaktoren gehen wir in den Punkten 4 und 5 vertiefend ein.



*Insbesondere beispielhafte Kennziffern wie eine Weiterempfehlungsquote von über 98 %, eine Vertrauenswürdigkeit unseres Unternehmens von 99 % sowie eine generelle Kundenzufriedenheit von 98 % belegen, dass die Strategie der Ausrichtung auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter bereits Früchte getragen hat.*





# 4

**PROGNOSEBERICHT**

## 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\*innen 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 (2020 bis 2030) sind die Mietenentwicklung, die Kosten, die Erträge sowie die Liquiditätssituation ersichtlich. Entsprechend dem von Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung am 25.02.2020 beschlossenen **Finanz- und Erfolgsplan** erwarten wir für das Wirtschaftsjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag von 139,4 T Euro. Ferner rechnen wir trotz **MietenWoG Bln** mit ansteigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) auf 19.136,50 T Euro. Die geplanten Einnahmen im Jahr 2020 gewährleisten eine kostendeckende Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen. Inwieweit das geplante Jahresergebnis und die Umsatzerlöse realisierbar sind, hängt allerdings von der gegenwärtig kursierenden Corona-Krise ab. So wurden vom Gesetzgeber Maßnahmen verabschiedet, die Wohnungs- und Gewerbenmieter\*innen vor Verlust von Wohn- und Gewerberäumen schützen sollen, indem befristet bei durch die Krise eintretendem Zahlungsverzug für Mieten auf Klagen auf Zahlung oder Räumung verzichtet werden soll und Mieten gestundet werden sollen. Andererseits wird dadurch die spätere, nachholende Mietzahlung der gestundeten Beträge mit steigendem Risiko der Uneinbringlichkeit verbunden sein. Auch verteuern sich die Bauvorhaben durch notwendige Präventivmaßnahmen hinsichtlich der Einhaltung der Hygieneregeln insbesondere bei Arbeiten in bewohnten Wohnungen.

Die gegenwärtigen Aussichten auf ein weiterhin moderates 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 2020** sowie die entsprechenden Fortschreibungen bis zum Jahr 2030 bilden der **Arbeits- und Budgetplan** aus dem Bereich „Technik/Wohnungswirtschaft“, die projektierten Maßnahmenpläne, die Investitionsplanung sowie die Aufwands- und Ertragsplanungen. Die **Entschuldungspolitik** der Genossenschaft wird auch weiterhin hohe Relevanz in der grundsätzlichen Unternehmenspolitik einnehmen. Trotz geplanter Neuaufnahmen von Darlehen sinkt der Verschuldungsgrad durch planmäßige Tilgung bestehender Darlehen.

Mit der Modernisierung der Zühlsdorfer Straße wurde im Wirtschaftsjahr 2018 umfassend begonnen; die Hauptmaßnahme besteht darin, die 240 Wohneinheiten mit Aufzügen auszustatten und das Wohnumfeld im Jahr 2021 komplett zu arrondieren. Die gesamte Maßnahme, welche in drei Bauabschnitten und über vier Jahre realisiert wird, umfasst ein Volumen von rund 15.300 T Euro (ohne Außenanlagen). Die Finanzierung stellt sich in der Gesamtbetrachtung des Wirtschaftsplanes 2020 ff. weiterhin dar. Wir merken an dieser Stelle jedoch wiederholt an, dass unsere Genossenschaft das einzige Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg ist, welches dann all seine Wohngebäude mit Aufzügen ausgestattet haben wird, sodass wir damit über ein weiteres Alleinstellungsmerkmal verfügen.



*Unsere Genossenschaft ist das einzige Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg, welches dann [2021] all seine Wohngebäude mit Aufzügen ausgestattet haben wird, sodass wir damit über ein weiteres Alleinstellungsmerkmal verfügen.*



Mit einer für unsere Genossenschaft weiterhin **außerordentlich guten Eigenkapitalbasis**, einer auf die kommenden Jahre **planerisch gesicherten Liquidität** sowie den für die anstehenden Gebäudesanierungen (Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung) notwendigen Mitteln schaffen wir es, die **Entschuldungspolitik** auch für 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 für die weiteren, günstigen Kreditvergaben, aber auch für ein wichtiges positives Rating der Genossenschaft anhand der Eigenkapitalquote sowie weiterer finanzanalytischer Erfolgskennziffern die **Wirtschaftlichkeit des Unternehmens** auf Dauer erkennbar sein muss. Unter Berücksichtigung einer weiter alternden Mieterstruktur, eines erhöhten Instandsetzungsaufwandes bei Altmietverträgen und anderer Ursachen, die eine unmittelbare Wiedervermietung verlangsamen können, wird prognostisch von einer geringfügig steigenden **Leerstandsquote** von 1,5 % mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2020 gerechnet. Die Fluktuationsquote kalkulieren wir als weiterhin stagnierend. Ein positiver Jahresverlauf der Wohnungsgenossenschaft kann unterstellt werden.

Insbesondere aufgrund des durch den Berliner Senat beschlossenen Mietendeckels gehen wir für das Jahr 2020 von einer ebenfalls stagnierenden Entwicklung der **durchschnittlichen Nettokaltmiete** je Quadratmeter Wohnraum von 5,32 Euro aus.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes gehen wir davon aus, dass sich das im verabschiedeten Wirtschaftsplan prognostizierte Jahresergebnis durch die aktuelle Gefährdungslage verändern wird. Sowohl die Ertrags- als auch die Aufwandsplanungen bewegen sich gegenwärtig noch in den entsprechenden Korridoren. Für die Folgejahre ist, auch unter Abschätzung der beschriebenen Gefährdungslage, jedoch von einer gesicherten Liquidität auszugehen.



# 5

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

## 5 Chancen- und Risikobericht

### 5.1 Risikomanagement

Durch die **Corona-Pandemie** ergeben sich für die Genossenschaft Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Je länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg von Mietausfällen, auch im Gewerbebereich, zu rechnen.

Das **Risikomanagement** der Genossenschaft, aber auch der verbundenen Unternehmen ist so angelegt, dass (nicht nur) bestandsgefährdende Risiken erkannt und die Ursachen für die Abweichungen von den Planzielen sowie mögliche Gegenmaßnahmen aufgedeckt werden.

Neben den bestehenden Arbeitsanweisungen, so wie auch im letzten Lagebericht skizziert, sind für das laufende Geschäftsjahr 2020 unsere aufbau- und ablauforganisatorischen Prozesse massiv an die sich darstellende Gefährdungslage ausgerichtet. Dabei spielen die politischen und ordnungsgebenden Leitlinien der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Berlin (in Teilen auch des Landes Brandenburg) eine bedeutende Rolle. Unsere Genossenschaft und die Tochterunternehmen HVSG Marzahner Tor GmbH und SWaP GmbH haben sehr frühzeitig und im Sinne ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie unserer wohnenden Mitglieder Maßnahmen ergriffen, die allesamt auf Sicherheit und Schutz ausgelegt sind. Die Maßnahmen finden sich auch bei den baubetreuenden Projekten und den Instandsetzungsmaßnahmen in den vermieteten Wohnungen wieder. Neben dem höchsten menschlichen Gut Sicherheit und Gesundheit muss auch weiterhin die wirtschaftliche Sicherheit der Genossenschaft und der verbundenen Unternehmen in unserem Fokus stehen. In den zurückliegenden Wochen haben sich eine Vielzahl an Informationen, Nachrichten, geänderten Abläufen und erforderlichen To-dos gezeigt, die nunmehr in gebündelter Weise über eine **Risikobewertung** festgehalten und nachverfolgt werden können. Vorstand und Geschäftsführung sind damit in der Lage, insbesondere die festgestellten Risiken einzuordnen und nach einem Ampelsystem zu bewerten. Als ganz wichtiges Steuerungsinstrument soll diese Risikobewertung auch über die Zeit der Corona-Krise hinaus Bestand haben. Zusätzliche Instrumentarien wie ein spezielles IT-Notfallhandbuch für das mobile Arbeiten (Homeoffice) oder ein zielgerichtetes Krisenkommunikationskonzept untermauern zudem unsere mitgliederorientierte Unternehmensstrategie.

Im zweiten Halbjahr 2019 wurden alle Wohnungsunternehmen in Berlin von der Ankündigung eines „Mietendeckels“ in seiner politischen Ausgestaltung überrascht. Viele gute Kampagnen, die seit der Konkretisierung dazu initiiert worden waren, hatten nicht den Erfolg, den sich gerade die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen erhofft hatten. Dem erfolgreich etablierten **Mietenkonzep unserer Genossenschaft** folgten in den Jahren darauf viele andere Wohnungsgenossenschaften. Für unsere Mitglieder einerseits und das Wirtschaftsunternehmen Genossenschaft andererseits konnte auf Jahre hinaus das Mietenniveau abgebildet werden. Diesem für alle Seiten bewährten Konzept wurde mit der Gesetzgebung zum **MietenWoG Bln** abrupt ein Ende gesetzt. Unsere Genossenschaft wird auf insgesamt acht Jahre hin keine erforderlichen Mietanpassungen vornehmen können. Dazu wird es uns auch nicht möglich sein, aus den Modernisierungsmaßnahmen

die notwendigen Quoten zu erzielen, um überhaupt die Maßnahme wirtschaftlich abzubilden. Wir rechnen aufgrund dieser politisch unsicheren Gesetzgebung mit Ertragseinbußen auf die kommenden fünf Jahre von 4,8 Mio. Euro, die nur durch zusätzliche Kreditaufnahmen kompensiert werden können.

Neben den besonderen Entwicklungen von ordnungspolitischen Krisenstrategien hat unsere Genossenschaft weiterhin 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**.

Zusätzlich zum Risikobericht, den wir inhaltlich im letzten Lagebericht aufgezeigt haben, generieren wir weiterhin Berichte und Analysen zur erfolgreichen Steuerung und Kontrolle des Unternehmens.

### 5.2 Risikolage, Chancen

Wir sind in Punkt 5.1 auf die erheblichen Risiken eingegangen, die sich aktuell für unsere Genossenschaft abzeichnen. Trotz dieser Risiken, die in der Folge hohe finanzielle Eintrittswahrscheinlichkeiten haben, gibt es wirtschaftliche Faktoren, die aus Sicht des Vorstandes die Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv abbilden werden:

- 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

*Neben dem höchsten menschlichen Gut Sicherheit und Gesundheit muss auch weiterhin die wirtschaftliche Sicherheit der Genossenschaft und der verbundenen Unternehmen in unserem Fokus stehen.*

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

- Vermietungsrisiko/Einnahmerisiken
- rechtliche und steuerliche Risiken
- IT-Risiko
- Risiken bei der Umsetzung der aktuellen Bauvorhaben
- Baukostensteigerungsrisiko
- Zinsänderungsrisiko im Besonderen auch durch die Corona-Krise
- betriebsorganisatorische und personelle Risiken durch Änderungen der Prozesse im Zusammenhang mit der Gefährdungslage
- ausgeprägter Fachkräftemangel

#### Vermietungsrisiko/Einnahmerisiken

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. Allerdings sind die Neuvertragsmieten nach dem MietenWoG Bln begrenzt und bilden sich nicht wie in den vergangenen Jahren ab. Investitionen der Wiederherrichtung werden sich zu einem großen Teil nicht mehr amortisieren. 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 entgegengewirkt wird. Die **vorhandenen Sicherungssysteme** werden auch durch einen **externen Datenschutzbeauftragten regelmäßig** auf Effizienz und Qualität **geprüft**. Die Anforderungen der neuen Datenschutzgrundverordnung werden umgesetzt. Die erforderlichen Maßnahmen, die sich durch die Einführung des mobilen Arbeitens in einem Störfall bzw. einem Havariefall ergeben, sind in einem IT-Notfallhandbuch erfasst.

#### Risiken bei der Umsetzung der aktuellen Bauvorhaben

Aufgrund der Corona-Krise ergeben sich für die Bauvorhaben, insbesondere für Arbeiten in bewohnten Wohnungen, Risiken. Im Extremfall müssen die Arbeiten wegen behördlicher Auflagen abgebrochen werden und damit besteht die Gefahr, dass sie nicht gemäß Arbeits- und Budgetplan im Jahr 2020 beendet werden können. Dies betrifft zum einen die Strangsanierung in der Landsberger Allee 469–491 und die Strangsanierung mit Aufzugsanbau in der Zühlsdorfer Straße 36–52. Im Rahmen einer Risikobewertung wurden Maßnahmen definiert, wie in einem solchen Fall zu verfahren ist. Aber auch kleinere Unterbrechungen, sei es durch Zutrittsverweigerung der Mietpartei zur Wohnung oder durch Unterbrechungen von Lieferketten für Baumaterial, werden sich zeitlich und kostenseitig auf die Bauvorhaben auswirken. Auch dies haben wir im Risiko bewertet und Alternativplanungen aufgesetzt. Um das Risiko der Zutrittsverweigerung zu den Wohnungen zu minimieren, investieren wir verstärkt in die Kommunikation mit den vom Bauvorhaben betroffenen Mietparteien. So wird mit jeder Mietvertragspartei eine Woche vor Strangeröffnung noch einmal der Kontakt gesucht, um abzusichern, dass der Zutritt zur Wohnung gewährleistet ist. Unsere Gästewohnungen werden für notwendige Umsetzungen während der Strangsanierung als Ausweichquartier bereitgestellt. Auch die Unterbringung aufgrund der strengen Schutz- und Hygienebedingungen in einem Hotel wird geprüft. Erste Erfahrungen aus der Strangsanierung in der Landsberger Allee zeigen, dass diese verstärkte Mieterkommunikation Ängste nimmt und sehr gern angenommen wird.

#### Baukostensteigerungsrisiko

Der Baupreisindex für Leistungen am Bauwerk hat sich ausgehend vom Basisjahr 2015 (=100) berlinweit auf zwischenzeitlich 118,9 im Jahr 2019 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 im Besonderen auch durch die Corona-Krise

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 sie sind im langfristigen Wirtschaftsplan bereits eingeflossen. Das Zinsänderungsrisiko wird aufgrund der Marktsituation und nun noch mehr durch die neue Gefährdungslage generell als hoch eingestuft und demnach auch in der entsprechenden Risikobetrachtung eingeplant und berücksichtigt. Wir rechnen daher mit Sondereinflussfaktoren, die in der Spitze eine Verteuerung der Darlehenszinsen von bis zu zwei Prozent ausmachen. Zusätzliche 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 durch Änderungen der Prozesse im Zusammenhang mit der Gefährdungslage

In der durch das Coronavirus erzeugten Gefährdungslage sehen wir gleichzeitig auch Chancen, neue, zukunftsorientierte Strukturen schneller abzubilden, als dies in unseren Planungen vorgesehen war. Der



*In der durch das Coronavirus erzeugten Gefährdungslage sehen wir gleichzeitig auch Chancen, neue, zukunftsorientierte Strukturen schneller abzubilden, als dies in unseren Planungen vorgesehen war.*



sowieso bereits sehr hohe Digitalisierungsgrad der Genossenschaft und ihrer verbundenen Unternehmen erfährt nunmehr noch eine zusätzliche Beschleunigung. Durch entsprechende Investitionen in Hardware und in Systemprogramme wird das mobile Arbeiten forciert. Damit sind wir jetzt und künftig in der besonderen Lage, wichtige wirtschaftliche Prozesse (Rechnungslegung, Mieten-Soll-Stellungen, Zahlungsverkehr) unter Einhaltung des Datenschutzes durchzuführen. Trotzdem muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass bei Nichterfolgen einer Mieten-Soll-Stellung und dem sich daraus ergebenden nicht durchführbaren Bankeinzug es im Wiederholungsfall zu bestandsgefährdenden Unternehmensrisiken kommt. Somit stellt sich dieser Unternehmensbereich als systemrelevant dar.

Wichtige Faktoren für den geschäftlichen Erfolg sind weiterhin die Professionalität und die Motivation der Mitarbeiter\*innen. Durch eine sich dynamisch anzupassende Personalpolitik (besonders in diesen Krisenzeiten) in Verbindung mit einer fairen und tarifvertraglichen Vergütung sowie mit einer Vielzahl von weiteren sozialen Leistungen wird dem Kündigungsrisiko entgegengewirkt. Die geringe Anzahl von Eigenkündigungen durch Mitarbeiter\*innen 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\*innen durchgeführt, um sie für neue Herausforderungen zu rüsten und den Qualitätsstandard der Dienstleistungen zu sichern.

#### **Ausgeprägter 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 Anreizsystemen operiert werden wird, um neues Personal auch in Zukunft langfristig zu binden.

#### **5.3. Gesamtaussage**

In Abhängigkeit der weiteren Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Ausbruch des Coronavirus kann es zu **Änderungen des in diesem Bericht beschriebenen Ausblicks des Unternehmens für das Geschäftsjahr 2020** kommen. Das betrifft im Besonderen auch die Ertragsbetrachtungen und die bau-/handwerklichen Leistungen unserer Genossenschaft in Verbindung mit unserem Tochterunternehmen HVSG. Angesichts der ständigen Weiterentwicklung der Situation lässt sich das Ausmaß der Gesamtauswirkungen auf unser Geschäft im Jahr 2020 zu diesem Zeitpunkt nicht zuverlässig quantifizieren. Daher berücksichtigen die in diesem Bericht beschriebenen Prognosen unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2020 keine zahlenmäßigen Auswirkungen resultierend aus dem Ausbruch des Coronavirus. Der Aufsichtsrat ist daher aktuell sehr eng in die Krisenkommunikation eingebunden. Unser speziell eingerichtetes Taskforce-Team widmet sich der Beurteilung der Lage, der Entwicklung mildernder Maßnahmen und den erforderlichen Strategien zur Bewältigung negativer Einflüsse als Ganzes sehr intensiv.

Die anderen skizzierten Risiken haben wir abgebildet und vertreten die Ansicht, dass wir auf der Grundlage unseres Risk-Managements die erforderlichen Steuerungsmechanismen vorhalten und bei Bedarf auch gezielt einsetzen.

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 unseren **Wohnungsbestand proaktiv bewirtschaften** und somit in der Lage sein, Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen. In unserem Wirtschaftsplan haben wir die Ertragsinbußen durch das MietenWoG Bln eingepreist; durch zusätzliche Darlehensaufnahmen werden wir das entsprechende Niveau unserer vorbeschriebenen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungspolitik halten. Die Risiken aus der Corona-Gefährdungslage mit ihren vielen Ungewissheiten werden uns noch sehr lange beschäftigen. Daher können wir die Risiken nicht mit unseren hinreichend bewährten Analysen sowie der gewohnten Aussagekraft hier abbilden.

Wie dem von Vorstand und Aufsichtsrat dynamisierten 10-Jahres-Plan zu entnehmen ist, bleiben Finanzkraft und Ertragslage zum gegenwärtigen Zeitpunkt stabil. Die vorgelegte Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zeigen, wie schon in den Vorjahren, keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft, für deren wirtschaftliche Kraft oder strategische Ausrichtung. In diesem Lagebericht gehen wir jedoch auf die Besonderheiten und Risiken, so wie sie sich gegenwärtig abbilden, gezielt ein.

Unser laut Satzung bestehender Förderauftrag, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, wird trotz der hier abgebildeten Unwägbarkeiten weiterhin gewährleistet. **Gegenwärtig sieht der Vorstand bestandsgefährdende Risiken bei Ausfall systemkritischer Prozesse.**



# 6

## RISIKOBERICHT- ERSTATTUNG



## 6 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum 31.12.2019 weist die Genossenschaft wie in den vergangenen Jahren einen stabilen und zugleich hohen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 12.191.835,40 Euro (Vorjahr: 10.278.009,37 Euro) aus. Darin enthalten sind für die Tochtergesellschaft HVSG Marzahner Tor GmbH verwahrte flüssige Mittel in Höhe von 1 Mio. Euro. Demgegenüber betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag 76.323.219,34 Euro (Vorjahr: 78.847.689,42 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 2019 im Interesse der Mitglieder unserer Genossenschaft erzielten sehr guten Ergebnisse.

Berlin, 30.04.2020

Uwe Wachsmann  
Vorstand

Uwe Heß  
Vorstand

# 7

## BERICHT DES AUF SICHTSRATES



## 7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2019 und zur aktuellen Situation 2020

Das Jahr 2020 stellt unsere Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor und die mit ihr verbundenen Tochterunternehmen mit der Covid-19 Pandemie vor neue, nie dagewesene Herausforderungen. So eine Krisenzeit hat Deutschland seit dem Zweiten Weltkrieg noch nie erlebt und die Krise wirkt sich auf alle Bereiche in unserer Gesellschaft aus.

Täglich gibt es neue, teilweise sich überschlagende Ereignisse und gesetzliche Festlegungen und Verordnungen. Der Vorstand hat in dieser Krisenzeit mit seinem schnellen unternehmerischen Handeln, dem Einsetzen einer Taskforce und einer Notfallplanung dafür gesorgt, dass die wichtigsten Unternehmensabläufe aufrechterhalten werden und alle notwendigen Maßnahmen eingeleitet und ständig aktualisiert und angepasst werden.

Im Vordergrund steht bei allen Maßnahmen und Entscheidungen der Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft und der Tochterunternehmen und der Schutz der Mieterinnen und Mieter. Ein geregelter genossenschaftliches Leben ist dabei wichtiger als ein noch nicht zu beziffernder monetärer Schaden, der möglicherweise der Genossenschaft entstehen kann.

Der Aufsichtsrat wurde ständig vom Vorstand über alle Maßnahmen und das Handeln des Vorstands informiert. Er unterstützt den Vorstand in seiner Entscheidungsfindung und trägt alle erforderlichen Maßnahmen mit. Es ist heute noch nicht abzusehen, welche wirtschaftlichen Schäden der Genossenschaft und ihren Tochterunternehmen 2020 und in den Folgejahren entstehen werden. Auch dieses werden wir gemeinsam meistern, denn unsere Genossenschaft ist aufgrund des vorausschauenden Handelns von Vorstand und Aufsichtsrat gut aufgestellt und sie hat eine sehr gute Liquidität.

Der Aufsichtsrat hat sich mit seiner Arbeitsweise den geänderten Rahmenbedingungen angepasst und berät und beschließt mittels Fernkommunikation. Damit ist sichergestellt, dass der Aufsichtsrat seine Aufgaben auch kurzfristig erfüllen kann und dem Vorstand jederzeit als Kontroll-, Beratungs- und Unterstützungsorgan zur Verfügung steht.

Der Aufsichtsrat möchte sich ausdrücklich bei allen Mitarbeiter\*innen der Genossenschaft und der verbundenen Tochterunternehmen sowie beim Vorstand für diese unter den derzeit erschwerten Bedingungen geleistete und noch zu leistende Arbeit recht herzlich bedanken.

Das Jahr 2019 war geprägt von den unterschiedlichsten Veranstaltungen im Rahmen von 40 Jahre Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor und 20 Jahre HVSG Marzahner Tor GmbH. Höhepunkt war die Festveranstaltung im Schlossgut Altlandsberg. Das gemeinsame Firmenjubiläum wurde mit Genossenschaftsvertreter\*innen und Mitarbeiter\*innen der Genossenschaft und aus den verbundenen Unternehmen würdig gefeiert.

Höhepunkte der Veranstaltung waren die Ausführungen des Gastredners Herr Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand (Vorstandsmitglied des BBU), eine Zeitreise mit einem Gründungsmitglied (Hans-Ulrich Rausch) zurück in die Entstehungszeit der Genossenschaft, weitere Reden sowie Musik-Darbietungen. Der Aufsichtsrat möchte allen

beteiligten Mitarbeiter\*innen, die zum erfolgreichen Gelingen der Veranstaltung beigetragen haben, seinen Dank aussprechen.

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG seine nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben im vollen Umfang verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Dazu gehören die Beratung und Kontrolle der Geschäftsführung des Vorstandes und Überlegungen zur strategischen Entwicklung der Genossenschaft sowie zur derzeitigen und zukünftigen Mietpreisgestaltung unter Berücksichtigung der Festlegungen des Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln).

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie 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 2019 bis 2029 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 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 Geschäftsjahr 2019 zu insgesamt acht Sitzungen zusammen, wovon eine Sitzung eine alleinige Sitzung war. 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. Mit Schluss der Vertreterversammlung am 25. Juni 2019 hat das Mitglied des Aufsichtsrates, Herr Ericson Ecke, sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates aus persönlichen Gründen gegenüber dem Vorstand niedergelegt.

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 ihrer verbundenen Unternehmen. Der Aufsichtsrat hat sich über die grundsätzliche strategische Ausrichtung informiert und sich mit der Geschäftsführung über die Entwicklung der einzelnen Gesellschaften des Unternehmensverbundes beraten. Außerdem hat er sich über den Einfluss und die Umsetzung der Digitalisierung und der Datenschutzvorschriften informiert. Ein weiteres Thema der Beratungen stellte die langfristige Planung der Instandhaltung, der Instandsetzung und der Modernisierungsmaßnahmen für Bestandsliegenschaften dar.

Ausführlich hat sich der Aufsichtsrat auch mit den Ergebnissen der Mitgliederberatung befasst und insbesondere über das Ergebnis des Bekanntheitsgrades der Vertreter\*innen beraten. Er wird gemeinsam mit dem Vorstand Lösungen suchen, um diesen zu verbessern.

Intensiv hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzungen und auch auf der gemeinsamen Klausurtagung mit der geplanten Einführung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) und dessen Auswirkungen auf die Genossenschaft sowie in der Folge auch auf die Tochterunternehmen auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben nach intensiver Beratung beschlossen, dass die geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ohne Abstriche umgesetzt werden. Durch die in den kommenden Jahren fehlenden Mieteinnahmen (die Mietenkonzeption der Genossenschaft kann nicht weiter umgesetzt werden) müssen die Maßnahmen überwiegend durch Fremdfinanzierung ausgeglichen werden. Es zeigt sich, dass die Genossenschaft mit ihren hohen Tilgungsraten in den vergangenen Jahren den richtigen Weg eingeschlagen hat.

Nach ausführlichen Beratungen hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 2. April 2019 eine Compliance-Ordnung für den Aufsichtsrat beschlossen. Diese Compliance-Ordnung enthält die grundlegenden Prinzipien und Regeln für das Verhalten der Aufsichtsratsmitglieder in Beziehung zum Vorstand, zu den Mitarbeiter\*innen der Genossenschaft, zu den Geschäftspartner\*innen der Genossenschaft und zur Öffentlichkeit.

Die zukünftige Entwicklung und auch die Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders, das Mietenkonzert der Genossenschaft sowie die künftige Lieferung der TV- und Mediensignale standen im Mittelpunkt der Klausurtagung. Weitere Themen waren die Umsetzung von altersgerechten und familienfreundlichen Möglichkeiten im Bestand, wie z. B. ebenerdige Zugänge, Treppenlifte und Aktivitäten zur Kinder- und Familienfreundlichkeit.

Darüber hinaus begleitete der Aufsichtsrat im Jahr 2019 sehr intensiv den Beginn und die Umsetzung der Strangsanierung und den Anbau von Aufzügen im zweiten Bauabschnitt der Zühlsdorfer Straße. Der Aufsichtsrat konnte dabei feststellen, dass dieses mehrjährige Projekt unserer Genossenschaft planmäßig fortgeführt und umgesetzt wurde.

Die Mitgliederbetreuung und -unterstützung innerhalb unserer Genossenschaft konnte im Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat wie in den Vorjahren durch Informationsveranstaltungen sowie Zusammenkünfte mit Vertreterinnen und Vertretern und ebenso durch die monatliche Aufsichtsratsprechstunde fortgeführt werden. In den Gesprächen mit den Vertreter\*innen und Mitgliedern wurden auch neue Projekte zur Stärkung des genossenschaftlichen Lebens und des genossenschaftlichen Miteinanders ausführlich diskutiert und es wurde mit ihrer Umsetzung begonnen. Gemeinsam mit den Vertreter\*innen wurde die Satzung an die aktuelle Rechtsprechung angepasst und in ihr u. a. auch die Mitwirkung der Mitglieder gestärkt. Auf der ordentlichen Vertreterversammlung wurde die angepasste Satzung mit großer Zustimmung von den Vertreter\*innen beschlossen.

Von Anfang an eingebunden ist der Aufsichtsrat mit seinen beiden Ausschüssen in die Planungen, die umfangreichen Vorbereitungen und die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahme der Wohnanlagen des dritten Bauabschnitts in der Zühlsdorfer Straße. Die Realisierung dieses Projektes wurde planmäßig weitergeführt und soll Ende 2020 erfolgreich abgeschlossen werden.

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 und SWaP GmbH Surf, Watch & Phone.

Der Aufsichtsrat folgt der Empfehlung des Vorstandes und hat auf der Grundlage des Covid-19-Gesetzes den Jahresabschluss 2019 der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG festgestellt. Die Festlegungen zur Gewinnverwendung und die Abstimmungen im Hinblick auf die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der noch in diesem Jahr vorgesehenen Präsenz-Vertreterversammlung. Die gesetzliche Pflichtprüfung hat der BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vorgenommen. Der Verband 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 aufzeigen. Der Prüfbericht zum Jahresabschluss der Genossenschaft wird zudem konform zum Genossenschaftsgesetz regelmäßig mit den zuständigen Prüfer\*innen 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 seine Anerkennung aus. Wir danken auch den ehrenamtlichen Vertreter\*innen und dem Wahlvorstand für die erfolgreiche Arbeit zum Wohle der Genossenschaftsmitglieder.

Berlin, den 30.04.2020

Für den Aufsichtsrat



Volker Wujak  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



8

**JAHRESABSCHLUSS 2019**

## 8 Jahresabschluss 2019

### 8.1 Bilanz zum 31.12.2019 (Aktiva)

Aktiva	31.12.2019		31.12.2018
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		87.628,00	100.079,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.925.609,05		129.020.283,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.201.962,53		2.449.582,53
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	53.456,00		62.504,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.107,99		151.045,00
6. Bauvorbereitungskosten	212.851,62	138.757.102,76	376.932,20
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>139.347.139,28</b>	<b>140.821.950,68</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.232.741,77		7.915.032,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	34.422,78		37.425,42
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.412,63		31.229,35
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	733.269,44		304.322,65
4. Sonstige Vermögensgegenstände	208.398,19	1.027.503,04	196.628,52
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.191.835,40		10.278.009,37
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>21.452.080,21</b>	<b>18.762.648,12</b>	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>47.325,07</b>	<b>68.451,77</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>160.846.544,56</b>	<b>159.653.050,57</b>	

### 8.2 Bilanz zum 31.12.2019 (Passiva)

Passiva	31.12.2019		31.12.2018
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	166.160,00		145.390,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.994.875,00		5.007.740,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.480,00	5.163.515,00	2.325,00
II. Kapitalrücklage		129.965,00	119.515,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.129.970,12		61.129.970,12
2. Gesetzliche Rücklage	713.525,67		440.676,35
3. Andere Ergebnisrücklagen	11.390,99		11.390,99
4. Bauerneuerungsrücklage	1.234.854,19	63.089.740,97	1.234.854,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinn-/Verlustvortrag	2.731.232,92		1.234.854,19
2. Jahresüberschuss	2.728.493,18		3.034.703,25
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-272.849,32		-303.470,33
4. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	0,00	5.186.876,78	-1.234.854,19
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>73.570.097,75</b>	<b>70.823.094,57</b>	
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		509.780,67	537.126,02
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.323.219,34		78.847.689,42
2. Erhaltene Anzahlungen	8.272.580,82		8.192.437,41
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.064,95		36.007,96
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	586.464,28		491.998,97
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.346.821,62		575.863,54
6. Sonstige Verbindlichkeiten		69.565,43	86.647.716,44
davon aus Steuern	38.599,97 Euro		
31. Dezember 2018	15.004,75 Euro		38.094,17
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		118.949,70	110.738,51
<b>Bilanzsumme</b>	<b>160.846.544,56</b>	<b>159.653.050,57</b>	

## 8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2019

	2019		2018
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	26.790.897,70		26.577.173,08
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	367.194,31	27.158.092,01	319.057,23
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		317.708,96	87.076,05
3. Sonstige betriebliche Erträge		268.030,46	260.206,06
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.655.019,49	14.293.898,02
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>12.088.811,94</b>	<b>12.949.614,40</b>	
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.702.723,18		1.672.779,38
b. Soziale Abgaben	367.226,41	2.069.949,59	327.789,53
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.643.188,20	3.632.221,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.314.715,35	1.109.570,19
9. Erträge aus Gewinnabführung		698.803,92	209.001,50
10. Erträge aus Beteiligung		3.196,21	3.144,43
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		380,54	1.212,41
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 8.039,01 Euro Vorjahr: 9.993,06 Euro		1.833.331,29	2.101.184,61
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		230.339,37	319.258,21
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.699.668,81</b>	<b>4.000.169,53</b>	
15. Sonstige Steuern		971.175,63	965.466,28
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>2.728.493,18</b>	<b>3.034.703,25</b>	
17. Gewinn-/Verlustvortrag		2.731.232,92	1.234.854,19
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-272.849,32	-303.470,33
19. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		0,00	-1.234.854,19
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>5.186.876,78</b>	<b>2.731.232,92</b>	

## 8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

### 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 2019 entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gliederung der Bilanz und der 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 zehn 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, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, 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 zugrunde liegenden 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 8.232,7 T Euro erfasst.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen einen Teil der Forderungen aus Vermietung in Höhe von 19,8 T Euro (Vorjahr: 5,8 T Euro).

Im Geschäftsjahr betragen die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** 733,3 T Euro (Vorjahr: 304,3 T Euro). Darin sind im Wesentlichen die abzuführenden Gewinne der Tochterunternehmen SWaP GmbH Surf, Watch & Phone und der HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2019 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 der Verwahrung von liquiden Mitteln, 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 ihrer Besicherung wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

### 3. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 26.790,9 T Euro enthalten neben den Mietererlösen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 7.877,9 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 2019 (vor Gewinnabführung) in T Euro	Eigenkapital per 31.12.2019 in T Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	551,0	1.022,9
SWaP GmbH Surf, Watch & Phone, Berlin	100	147,8	185,0

Mit beiden verbundenen Unternehmen wurde in Vorjahren jeweils ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, dessen Gültigkeit auch im Jahr 2019 fortbesteht.

#### Haftungsverhältnisse 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.

	2019	2018
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	24	25
(davon Teilzeit)	(3)	(2)
Technische Mitarbeiter*innen	7	7
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>32</b>

#### Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 1. Januar 2019	5.087
Zugänge	229
Abgänge	- 221
<b>Bestand verbleibende Mitglieder am 31. Dezember 2019</b>	<b>5.095</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.865,00 Euro auf 4.994.875,00 Euro (Vorjahr: 5.007.740,00 Euro) verringert.

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



#### 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)
- Göhler, Ralf (stellvertretender Vorsitzender)
- Dr. Siegemund, Günter
- Rausch, Hans-Ulrich
- Scholz, Thomas
- Bergomatz, Elke

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 2019 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 30.04.2020

Uwe Wachsmann  
Vorstand

Uwe Heß  
Vorstand

## 8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Stand am 31.12.2019 Euro	Stand am 31.12.2018 Euro
	Stand am 01.01.2019 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	Stand am 31.12.2019 Euro	kumuliert am 01.01.2019 Euro	des Geschäfts- jahres Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2019 Euro		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Immaterielle Vermögensgegenstände	642.048,90	46.948,50	0,00	229.972,90	459.024,50	541.969,90	54.870,50	225.443,90	371.396,50	87.628,00	100.079,00
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	202.029.957,22	2.004.669,07	173.608,36	0,00	204.208.234,65	73.009.673,36	3.272.952,24	0,00	76.282.625,60	127.925.609,05	129.020.283,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.695.828,36	0,00	0,00	0,00	6.695.828,36	4.246.245,83	247.620,00	0,00	4.493.865,83	2.201.962,53	2.449.582,53
Grundstücke 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	117.506,50	9.048,00	0,00	126.554,50	53.456,00	62.504,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.021.393,22	112.534,45	0,00	10.021,67	1.123.906,00	870.348,22	58.697,46	9.247,67	919.798,01	204.107,99	151.045,00
Bauvorbereitungskosten	376.932,20	9.527,78	-173.608,36	0,00	212.851,62	0,00	0,00	0,00	0,00	212.851,62	376.932,20
<b>Sachanlagevermögen gesamt</b>	<b>218.463.237,07</b>	<b>2.126.731,30</b>	<b>0,00</b>	<b>10.021,67</b>	<b>220.579.946,70</b>	<b>78.243.773,91</b>	<b>3.588.317,70</b>	<b>9.247,67</b>	<b>81.822.843,94</b>	<b>138.757.102,76</b>	<b>140.219.463,16</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>219.607.694,49</b>	<b>2.173.679,80</b>	<b>0,00</b>	<b>239.994,57</b>	<b>221.541.379,72</b>	<b>78.785.743,81</b>	<b>3.643.188,20</b>	<b>234.691,57</b>	<b>82.194.240,44</b>	<b>139.347.139,28</b>	<b>140.821.950,68</b>

## 8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019

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 (Vorjahr)	76.323.219,34 (78.847.689,42)	7.545.155,00 (7.164.710,85)	27.003.633,38 (27.256.296,79)	41.774.430,96 (44.426.681,78)	70.159.376,74 (1.203.010,09)	GPR
					6.163.842,60 (7.644.679,33)	BÜ
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	8.272.580,82 (8.192.437,41)	8.272.580,82 (8.192.437,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	49.064,95 (36.007,96)	49.064,95 (36.007,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	586.464,28 (491.998,97)	498.277,96 (473.948,67)	88.186,32 (18.050,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	1.346.821,62 (575.863,54)	1.346.821,62 (575.863,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	69.565,43 (38.094,17)	69.565,43 (38.094,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>86.647.716,44</b> (88.182.091,47)	<b>17.781.465,78</b> (16.481.062,60)	<b>27.091.819,70</b> (27.274.347,09)	<b>41.774.430,96</b> (44.426.681,78)	<b>76.323.219,34</b> (78.847.689,42)	

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

General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich

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

www.marzahner-tor.de

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

GUD.berlin GmbH

Liniestraße 145

10115 Berlin

www.gud.berlin

### **Fotonachweis:**

Umschlag Vorderseite: Marzahner Tor eG, S. 2: CanStockPhoto, S. 4 – 5: Marzahner Tor eG,

S. 6 – 7: Orbon Alija/ iStock, S. 8 – 9: Marzahner Tor eG, S. 15 – 17: Marzahner Tor eG,

S. 18: lisegagne/ iStock, S. 22 – 23: Marzahner Tor eG, S. 26 – 27: Marzahner Tor eG,

S. 34 – 35: Marzahner Tor eG, S. 36 – 37: fizkes/ iStock, S. 38 – 39: Marzahner Tor eG,

S. 44 – 45: Marzahner Tor eG, S. 52 – 53: YakobchukOlena/ iStock, S. 57: Marzahner Tor eG,

S. 58: vladans/ iStock, Umschlag Rückseite: Marzahner Tor eG



## 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)