



GESCHÄFTSBERICHT

2020



Auf einen Blick

	2020	2019	Veränderung absolut
	T Euro	T Euro	T Euro
Bilanzsumme	162.317	160.847	1.470
Geschäftsguthaben	5.016	4.995	21
Bilanzgewinn/ -verlust	2.249	2.728	-479
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	76.513	76.323	190
Investitionen (Gebäude)	9.074	7.057	2.017
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	27.160	26.791	369
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	16.412	15.655	757
Liquidität	12.890	12.192	698
Zinsaufwendungen	1.505	1.833	-328
	2020	2019	Veränderung absolut
Sollmieten je m ² in Euro	5,36	5,32	0,04
gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand	4.555	4.555	0
davon Wohnungen	4.519	4.519	0
davon Gewerbeeinheiten	29	29	0
davon Gästewohnungen	7	7	0
Genossenschaftsmitglieder	5.134	5.095	39

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	02
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	
1 Grundlagen des Unternehmens	04
1.1 Geschäftsmodell	06
1.2 Strategie und Ziele	07
2 Wirtschaftsbericht	08
2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung	8
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft	9
2.2.1 Umsatzentwicklung	9
2.2.2 Forderungsmanagement	10
2.2.3 Betriebskosten	10
2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung	10
2.2.5 Finanzierungstätigkeit	11
2.2.6 Mitgliederbewegung	11
2.2.7 Entwicklung im Personalbereich	11
2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	12
3 Lage der Genossenschaft	14
3.1 Ertragslage	16
3.2 Finanzlage	17
3.3 Vermögenslage	17
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	17
3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	18
3.6 Gesamtaussage	19
4 Prognosebericht	20
5 Chancen- und Risikobericht	24
5.1 Risikomanagement	24
5.2 Risikolage	25
5.2.1. Chancen	25
5.2.2. Risiken	25
5.3 Gesamtaussage	28
6 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	30
7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020	34
8 Jahresabschluss 2020	38
8.1 Bilanz zum 31.12.2020 (Aktiva)	38
8.2 Bilanz zum 31.12.2020 (Passiva)	39
8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2020	40
8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020	41
8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2020	46
8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020	48
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft	50

Vorwort

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

was war das für ein Jahr? Das Corona-Virus hat Einzug in unser Leben gehalten. Mittlerweile ist es fester Bestandteil unseres Alltags. Es hält die Welt in Atmen und die Menschen auf Trab. Sie versuchen, so gut wie möglich mitzuhalten, ohne, dass ihnen die Puste ausgeht. Im wortwörtlichen Sinne.

Natürlich hat die Pandemie auch das Leben innerhalb unserer Genossenschaft beeinflusst und vielerorts verändert. Denn auf einmal waren Dinge, die für uns bislang eine Selbstverständlichkeit waren, so nicht mehr machbar. Ein spontaner Besuch zum Kaffee bei der Nachbarin von nebenan? Unmöglich. Ein gemeinsamer Grillabend auf dem Balkon mit den liebsten Freunden? Verboten. Die regelmäßigen Vertretersammlungen im großen Kreis? In der gewohnten Form nicht mehr durchführbar. Und trotz unzähliger organisatorischer und alltäglicher Widrigkeiten für unsere Genossenschaft ist es uns gelungen, gemeinsam einen positiven Jahresabschluss zu erwirtschaften.

Natürlich muss das Leben trotzdem irgendwie weitergehen. Wir müssen z. B. unsere Sanierungsprojekte und die Umgestaltung unserer Außenanlagen weiter vorantreiben. Auch die Hausmeister sind wie gewohnt im Dienst. Auf Abstand und mit Maske. Doch vielen Menschen fiel – und fällt – es schwer, sich an die neuen Gegebenheiten zu gewöhnen. Gerade in einer Gemeinschaft wie der unseren, in der Nähe und Miteinander großgeschrieben werden, zerrn Abstandregelungen und Kontaktsperren an den Nerven; bedeuten Stress, Wut – und oft auch Angst vor Einsamkeit.

Gerade in diesen Zeiten beweist sich einmal wieder, was uns als Genossenschaft ausmacht: Die Tatsache, dass wir trotzdem und jetzt erst recht füreinander da sind. Uns gegenseitig helfen. Uneigennützig zur Seite stehen. Uneingeschränkte Solidarität leben. Und Nächstenliebe zu unseren Mitmenschen beweisen. Wir bei Marzahner Tor nennen das „Machbarschaftshilfe“, das Motto des vorliegenden Geschäftsberichtes.

„Machbarschaftshilfe“ ist Nachbarschaftshilfe, die auch in herausfordernden Zeiten wie diesen vieles möglich macht. Ganz einfach, weil die Menschen, unsere Mitglieder, genau hinschauen und zuhören. Weil sie aufmerksam sind und ein Gespür dafür haben, wie und wo sie helfen können. Das müssen dann auch nicht immer große Hilfsleistungen sein. Oft genügt schon eine kleine, liebevolle Geste damit das Gegenüber spürt: „Ich bin nicht allein.“

Wir wissen noch nicht, was das aktuelle Jahr bringt und wie sich die Krise entwickelt. Die angelaufene Impfkampagne und die Tatsache, dass zahlreiche Berliner*innen bereits immunisiert sind, lässt uns jedoch hoffnungsvoll in die Zukunft blicken – auch in Bezug auf unsere „Machbarschaftshilfe“. Denn wir sind uns sicher: Sie wird auch über die Corona-Krise hinaus Bestand haben.

Wir sind für Sie da – bleiben Sie gesund.

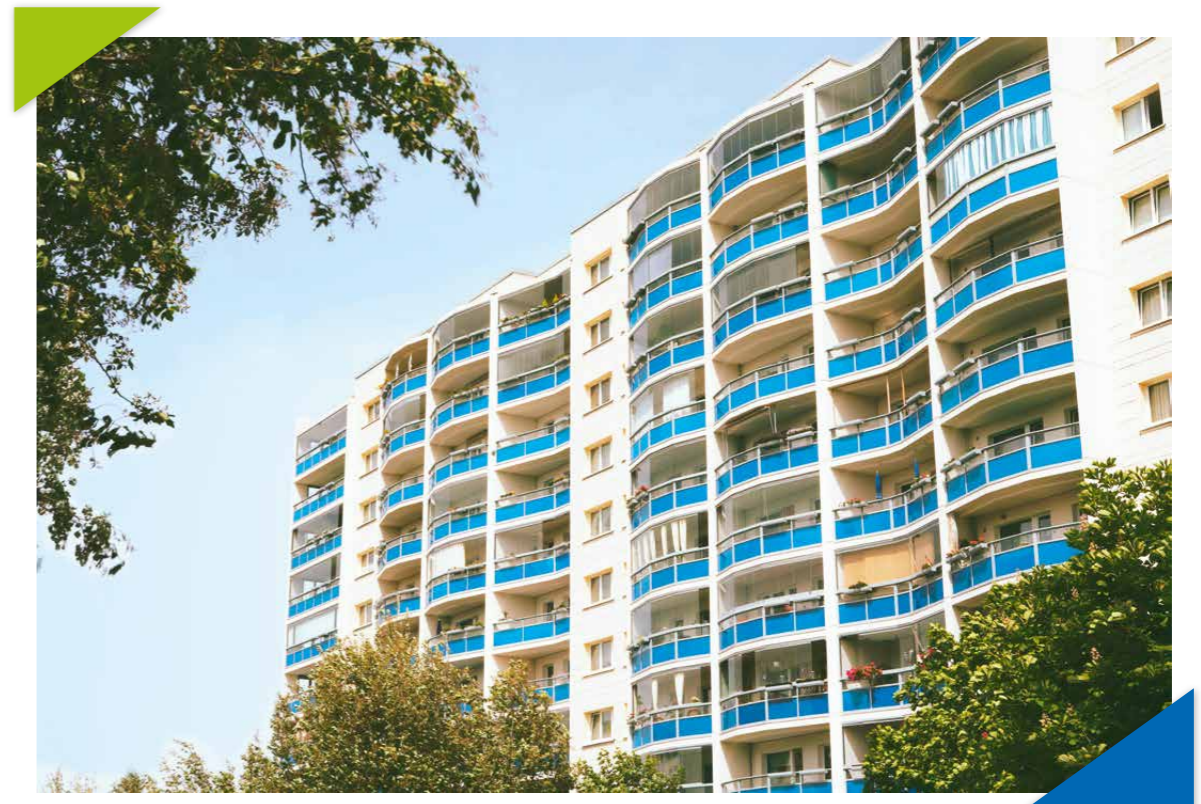
Berlin, 13.04.2021



Uwe Wachsmann
Vorstand



Uwe Heß
Vorstand





Machbarschaftshilfe bedeutet, Nachbarn keinen Korb zu geben. Sondern einen gefüllten Einkaufsbeutel.

In schwierigen Zeiten ist es gut, wenn man sich auf seine Mitmenschen verlassen kann. Und gerade ältere Menschen sind dann auf Hilfe angewiesen. Bei Marzahner Tor wird Machbarschaftshilfe gelebt. Dort übernehmen jüngere Bewohner*innen gerne die Einkäufe für ihre älteren Nachbarn – inklusive eines Schwätzchens auf Abstand.

1 Grundlagen des Unternehmens

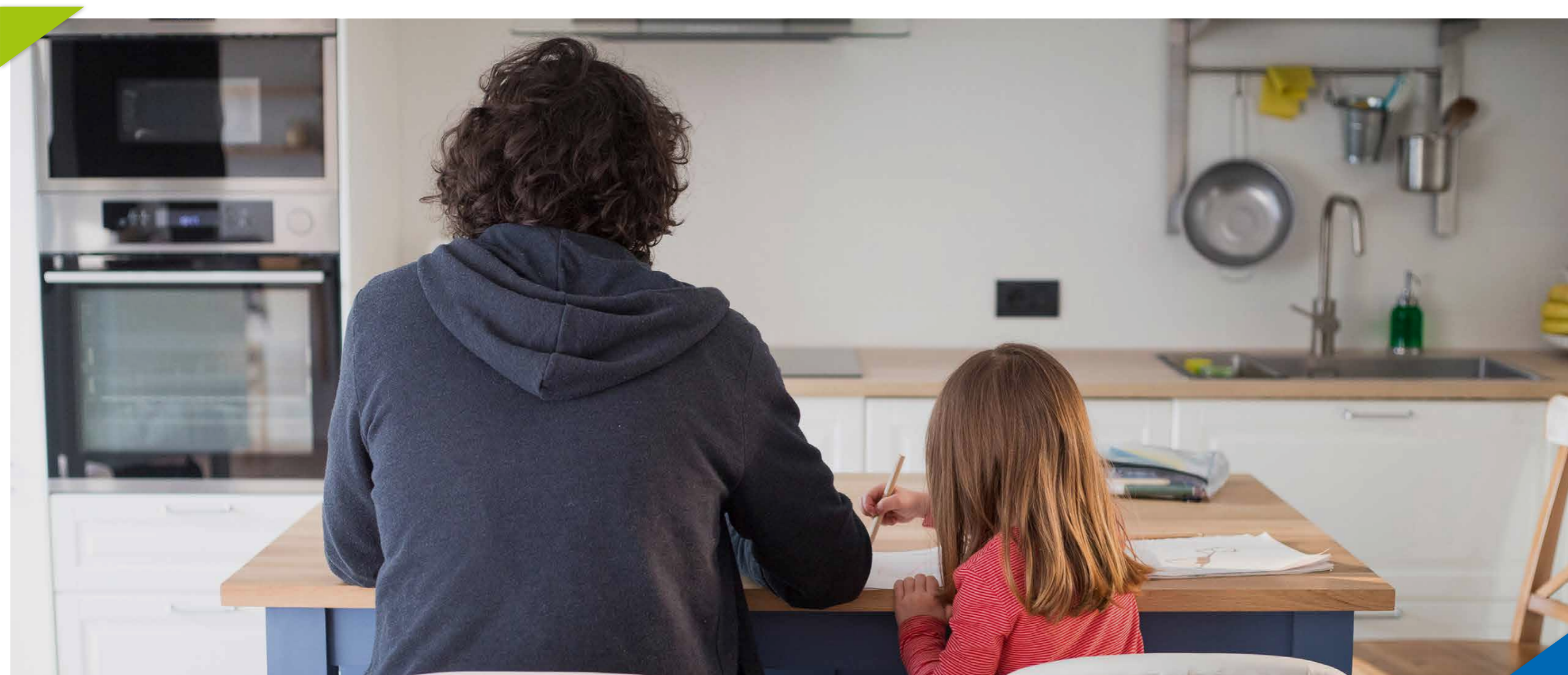
1.1 Geschäftsmodell

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 2020 auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Häuser.

Am 31.12.2020 verwaltete Marzahner Tor insgesamt 4.519 Wohnungen, sieben Gästewohnungen, 29 gewerbliche Einheiten und 631 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.



2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt ist 2020 von der Krise stärker betroffen als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. 2020 wird der Einbruch des Bruttoinlandsprodukts in Berlin mit einem voraussichtlichen Minus von sechs Prozent noch stärker als im Bundesdurchschnitt ausfallen (Bund: -5,0%). Hintergrund ist die stärkere Ausrichtung der Berliner Wirtschaft auf Dienstleistungen und Handel, die beide durch die Pandemie und ihre Folgen besonders stark in Mitleidenschaft gezogen worden sind. Eine Prognose für 2021 ist angesichts der zahlreichen Unsicherheitsfaktoren schwierig.

Ein Lichtblick könnte die Entwicklung im Baugewerbe sein; allerdings ist hier noch unklar, wie sich der „Mieten-deckel“ weiter negativ auswirken wird. Eine Rückkehr der Wirtschaftsleistung auf Vorkrisenniveau wird wohl frühestens 2022 denkbar sein. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,5%. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 0,7% auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Die Baupreise stiegen dagegen weiter deutlich: Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 3,1%. Selbst im vierten Quartal – im Bund von einem (minimalen) Preisrückgang bei Neubauten gekennzeichnet – stiegen die Baupreise in Berlin weiter.

Die Arbeitslosigkeit stieg in Berlin im Jahresdurchschnitt von 7,8% (2019) deutlich auf 9,7%. Gleichzeitig ist die Zahl der Erwerbstätigen 2020 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,2% auf 2.063.200 gesunken. Damit waren 3.500 Personen weniger erwerbstätig als im Vorjahr. Berlin weist hier unter allen Bundesländern den geringsten prozentualen Rückgang auf. Die Einkommen verzeichneten eine leicht positive Entwicklung. Insgesamt ist der Berliner Arbeitsmarkt robust. Auch hier sind die Unsicherheitsfaktoren aber erheblich.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt trotz weniger Bevölkerungsdynamik weiterhin hoch. Die Stagnation im 1. und 3. Quartal 2020 sowie ein Bevölkerungsrückgang im 2. Quartal führten in Berlin zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen. Im Vorjahreszeitraum war die Bevölkerung noch um 11.700 Personen bzw. 0,3% gewachsen. Das Defizit entstand insbesondere durch den geringeren Zuzug aus dem Ausland.

Da die deutsche Volkswirtschaft und auch Berlin-Brandenburg bisher deutlich besser durch die Krise kommen als beispielsweise südeuropäische Volkswirtschaften, dürfte bei einem Wiederanziehen der deutschen Wirtschaftsleistung mit einem erneuten deutlichen Anstieg der Einwanderung zu rechnen sein.

Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren aufgebauten deutlichen Nachfrageüberhangs bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt. Verfassungsrechtlich angegriffene Maßnahmen wie der „Berliner Mietendeckel“ oder die fortdauernde Debatte um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen sind mit ursächlich dafür, dass sich daran aufgrund von Investitionszurückhaltung am Wohnungsmarkt auf mittlere Sicht wahrscheinlich auch wenig ändern wird.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.2.1 Umsatzentwicklung

Im Vorjahresvergleich stiegen die **Sollmieten für Wohnraum** im Wirtschaftsjahr 2020 um 154.762,37 Euro. Diese Steigerung von 0,83% begründet sich im Wesentlichen durch die Erhöhungen aus der Neuvermietung. Hier ist zu beachten, dass die Sollmieten die vertraglich vereinbarte Miete nach dem BGB berücksichtigen. Die vorbehaltlich vereinbarten und vor dem Verfassungsgericht strittigen Mietreduzierungen (Neuvermietung und Mietabsenkungen laufender Mietverhältnisse) durch das MietenWoG Bln beliefen sich im Jahr 2020 auf 39.504,91 Euro.

Durch die Sollmietenerhöhung und die Erstvermietung stieg die **durchschnittlich** monatlich erzielte **Nettokaltmiete** pro Quadratmeter Nutzfläche entsprechend auf **5,36 Euro** (Vorjahr: 5,32 Euro).

Die Genossenschaft profitiert von der vermietetfreundlichen Marktlage. Per 31.12.2020 waren 51 Wohnungen nicht vermietet. Die **Leerstandsquote** der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei **1,13%**. (Vorjahr: 55 Wohnungen, 1,22% 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 2020 bei **4,9%** (Vorjahr 5,5%). 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 direkt auf den Fokus der Genossenschaft zurück zu führen, Änderungswünschen unserer Bestandsmitglieder Rechnung zu tragen.

Die wichtige Kennziffer der Fluktuationsquote konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf niedrigem Niveau gehalten werden. Der prozentuale Anteil der jährlichen Wohnungswechsel lag im Wirtschaftsjahr 2020 bei 4,9% (Vorjahr 5,5%).

2.2.2 Forderungsmanagement

Die bilanzierten Forderungen aus Vermietung beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres 2020 unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt 52.145,83 Euro (2019: 34.422,78 Euro). Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 62.073,17 Euro (2019: 49.132,88 Euro).

Des Weiteren bestanden zum Bilanzstichtag Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 48.932,05 Euro (2019: 51.412,63 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 2019** erfolgte planmäßig im August 2020. Hierbei ergab sich für die umlegbaren Betriebskosten ein insgesamt saldiertes Guthaben in Höhe von 67.796,60 Euro. Die Guthaben bzw. Nachzahlungen wurden, wie auch im letzten Jahr, mit Fälligkeit zum 01.10.2020 eingebucht.

Weiterhin wurden die Anpassungen der Vorauszahlungen auf die abgerechneten Kosten mit Fälligkeit zum 01.10.2020 vorgenommen. Im Bereich der sogenannten **kalten Betriebskosten** wurde dabei keine Steigerungsquote berücksichtigt. Die wesentlichen Erhöhungsfaktoren wie Preissteigerungen bei der Müllentsorgung, Straßenreinigung sowie der Haus-, Grund- und Glasreinigung werden durch neuverhandelte kostengünstigere Verträge z. B. im Bereich der Gebäudeversicherung, dem Winterdienst sowie durch den Wegfall der Kosten für Glasentsorgung ausgeglichen. Für den Bereich **Heizung/Warmwasser und Kaltwasser** wurde jeweils eine Steigerungsquote in Höhe von 5,0% festgelegt. Grundlage dafür sind einmal die steigenden Wärmetarife, steigende Kosten der prognostizierten Gerätemieten und einkalkulierte pandemiebedingte Mehrverbräuche durch Homeoffice und -schooling.

In den Wirtschaftseinheiten 601 (Blumenbachweg) und den Modernisierungsbauten Zühlsdorfer Straße 22 – 52 wurde die Anpassungshöhe differenzierter betrachtet. Was sich durch die gebäudespezifische abweichende Kostenentwicklung auf Grund von Neu-, Um- bzw. Anbauten begründet.

2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurde für geplante **Investitionsprojekte, Instandsetzung und Modernisierung** eine Summe von insgesamt 9.073.487 Euro umgesetzt. Schwerpunkt lag hier insbesondere in der **Strangsanierung** und Aufzugsanbau in der Zühlsdorfer Straße 36 – 52 (6.483.660 Euro).

Einen besonderen Stellenwert nahmen davon in 2020 auch die Umbauten mit Mietvereinbarungen ein, welche mit einer Investitionshöhe von 404.795 Euro realisiert wurden. Für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen wurden Mittel in Höhe von 2.922.973 Euro aufgewendet. Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete davon mit 1.688.238 Euro auch 2020 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungs-

tätigkeit. Für das **Wohnumfeld** wurden, über den Bestand verteilt, ca. 84.915 Euro für Instandhaltungsmaßnahmen bei Spielgeräten und Wegereparaturen investiert.

Die **Gesamtinvestitionen** von **11.996.460 Euro** beinhalten **werterhöhende Maßnahmen** in Höhe von 2.620.245 Euro.

2.2.5 Finanzierungstätigkeit

Die Modernisierungsmaßnahme Zühlsdorfer Straße 36 – 52 wurde mit einem Förderdarlehen zur Wohnraummodernisierung bei der Investitionsbank Berlin (IBB) in Höhe von 8.200 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 2020 ist ein Anstieg der **Anzahl an Genossenschaftsmitgliedern** **erkennbar** (+ 39). Zum 31.12. des Vorjahres waren es insgesamt 5.095 Mitglieder, zum 31.12.2020 sind es insgesamt 5.134 Mitglieder.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2019	5.095	32.221
Zugänge	225	1.262
Abgänge durch		
▪ Kündigung / Anteilsündigung / Tod	161	920
▪ Ausschluss	7	42
▪ Übertragungen / Teilübertragungen	18	157
	- 186	- 1.119
Stand 31.12.2020	5.134	32.364

2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2	0
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	17	18	- 1
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	2	3	- 1
Technische Angestellte (Vollzeit)	7	7	0
Auszubildende	3	3	0
Gesamt	31	33	- 2

Veränderungen im Kalenderjahr 2020 im Personalbereich

Im Bereich Wohnungswirtschaft/Technik hat ein Mitarbeiter zum 29.02.2020 das Unternehmen verlassen, ein weiterer Mitarbeiter aus dem Bereich Finanzbuchhaltung verließ das Unternehmen ebenfalls zum 31.12.2020. Darüber hinaus hat eine Mitarbeiterin am 01.04.2020 ihren Ruhestand angetreten.

Ein Auszubildender hat im Juli 2020 seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bestanden und wurde bis zur Aufnahme seines Studiums befristet bis Ende September 2020 eingestellt. Zum 01. August 2020 haben wir einen neuen Auszubildenden 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 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	2.783.009,25	453.821,23
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	787.005,66	141.612,13
Gewinnabführung	787.005,66	141.612,13
Eigenkapitalquote	36,76 %	40,76 %

Die HVSG Marzahner Tor GmbH hat im Wirtschaftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 787.005,66 Euro erwirtschaftet. Der Gewinn in Höhe von 787.005,66 Euro wird im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt.

Das Jahresergebnis der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone fällt auch im vierzehnten Geschäftsjahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv aus. Der auch für das Wirtschaftsjahr 2020 gültige Ergebnisabführungsvertrag ermöglicht eine Gewinnabführung in Höhe von 141.612,13 Euro an die Muttergesellschaft Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG, da im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Rücklagen gebildet wurden.





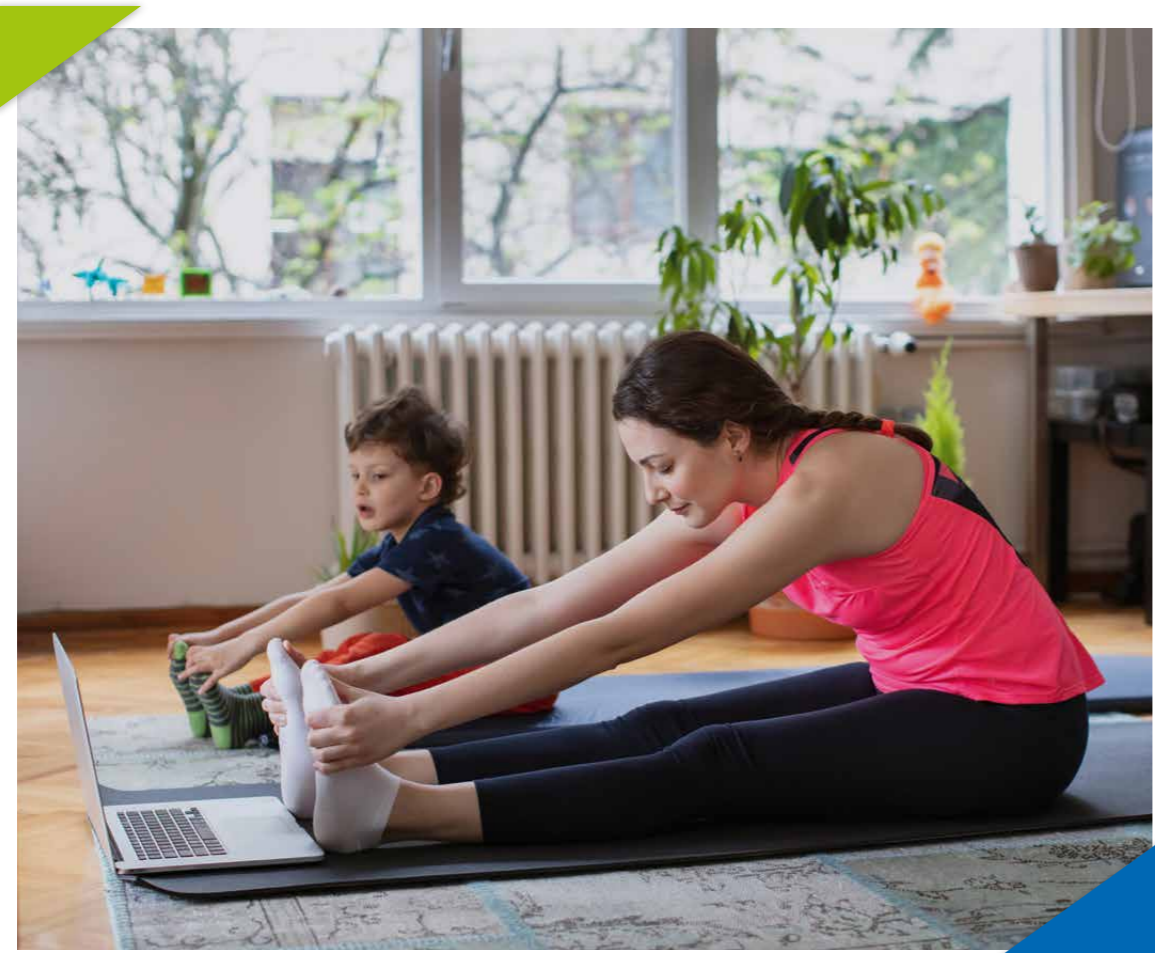
Machbarschaftshilfe
bedeutet, den richtigen
Ton zu treffen.
Und den Nachbarn
damit eine Freude zu
machen.

Vielen Menschen kommt der Alltag zurzeit trist und trostlos vor. Kulturgenuss und Restaurantbesuche sind auf Stand-by. Umso schöner ist es dann, wenn plötzlich von irgendwo Musik erklingt und ein Mieter aus dem 8. Stock ein Konzert gibt. Da werden die anderen Balkone dann schnell zu Logenplätzen und das Wohnumfeld zur Open-air-Bühne.

3 Lage der Genossenschaft

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr beendete die Genossenschaft mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 2.248,8 T Euro** (Vorjahr: 2.728,5 T Euro). Die Abnahme des Jahresergebnisses um 479,7 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 Zinserträge aus flüssigen Mitteln gegenüber. Die SWaP GmbH mit 141,6 T Euro und die HVSG GmbH mit 787,0 T Euro tragen im Wesentlichen zum positiven Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von insgesamt 928,6 T Euro und damit zum positiven Gesamtergebnis der Genossenschaft bei.



3.2 Finanzlage

Die **Finanzlage ist geordnet**. Zum Jahresende 2020 beträgt der Bestand der Genossenschaft an flüssigen Mitteln 12.889,9 T Euro (Vorjahr: 12.191,8 T Euro). Der Finanzmittelbestand hat sich damit um 698,0 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 Sachanlagen wurden im Jahr 2020 insgesamt 2.822,70 T Euro aufgewendet. Aufgrund der planmäßigen Tilgung (8.010,0 T Euro), der eine Darlehensaufnahme von 8.200,0 T Euro gegenübersteht, ergab sich ein Mittelzufluss 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 2020 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 909,9 T Euro vermindert. Ursache dafür sind die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 3.800,1 T Euro, denen Zugänge aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 2.890,2 T Euro gegenüberstehen. Durch die planmäßigen Tilgungen und Neuaufnahme eines Darlehens, verändern sich die Fremdmittel um 190 T Euro auf 76.513,2 T Euro. Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich überwiegend aufgrund des erzielten Jahresüberschusses 2020 um 2.281,0 T Euro auf 75.682,5 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 von 47,5 % im Vorjahr auf 49,2 % im Geschäftsjahr** gestiegen.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2019
Eigenkapitalquote in %	49,2	47,5
Leerstandsquote %	1,13	1,22
Kapitaldienstquote in %	49,3	47,9
Instandhaltungsquote Euro/m ²	28,90	25,97
Jahresüberschuss in T Euro	2.248,8	2.728,5
Liquidität in Euro	12.889.852,42	12.191.835,4
Bilanzsumme in Euro	162.317.199,70	160.846.544,56
Sollmiete Wohnung je m ² in Euro	5,36	5,32
Zinsquote in %	7,91	9,71

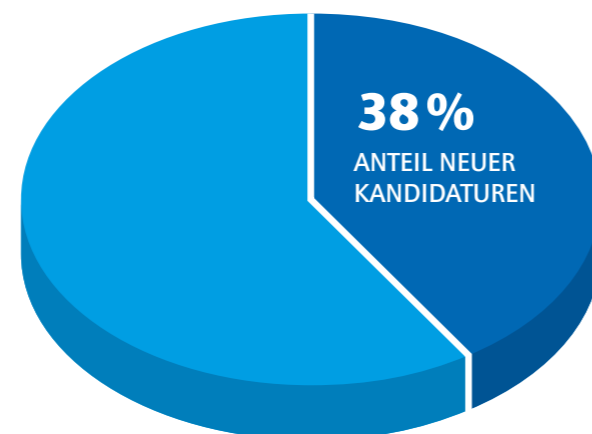
3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Eine im abgelaufenen Wirtschaftsjahr ins Leben gerufene Kampagne mit dem Titel „Ehrensache“ zur Gewinnung neuer Kandidatinnen und Kandidaten für das Amt des Genossenschaftsvertreters resultiert aus dem uns seit vielen Jahren begleitenden, dringenden Bedarf, neue Personenkreise für die ehrenamtliche Tätigkeit der Genossenschaftsvertreterinnen und -vertreter zu begeistern. In diesem Zusammenhang wurden bereits in den vergangenen Jahren gemeinsame Workshops zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Vertretern durchgeführt, da sich die Gewinnung von Personen für dieses wichtige und satzungsmäßig notwendige Ehrenamt im Verlauf der zurückliegenden Amtsperioden als erkennbar schwierig darstellte. Daher hat Marzahner Tor mit Blick auf die anstehende Wahl der Vertreterinnen und Vertreter in diesem Jahr bewusst eine umfangreiche Kampagne realisiert, die nicht nur darauf abzielte, eine höhere Reichweite und somit eine höhere Anzahl an Kandidatinnen und Kandidaten zu gewinnen, sondern gleichfalls in der gewählten Sprache eine Abkehr von angestaubter Bürokratie hin zu einem dynamischeren und vor allem jungen und zeitgemäßen Duktus bewirken sollte.

Im Ergebnis kann die Kampagne als deutlicher Erfolg gewertet werden, da durch die getroffenen Kommunikationsmaßnahmen einerseits die Anzahl der Kandidaturen für das Amt der Vertreter*innen und Ersatzvertreter*innen im Verhältnis zur letzten Wahl um ca. 33% gesteigert werden konnte. Andererseits beträgt der Anteil gänzlich neuer Kandidaturen erstaunliche 38% und trägt wesentlich dazu bei, dass es auch im Altersdurchschnitt aller Kandidatinnen und Kandidaten einen spürbaren Abwärtstrend gibt.

„Ehrensache“ Kampagne

ANZAHL DER KANDIDATUREN FÜR DAS AMT DER VERTRETER*INNEN UND ERSATZVERTRETER*INNEN UM CA. 33% GESTEIGERT

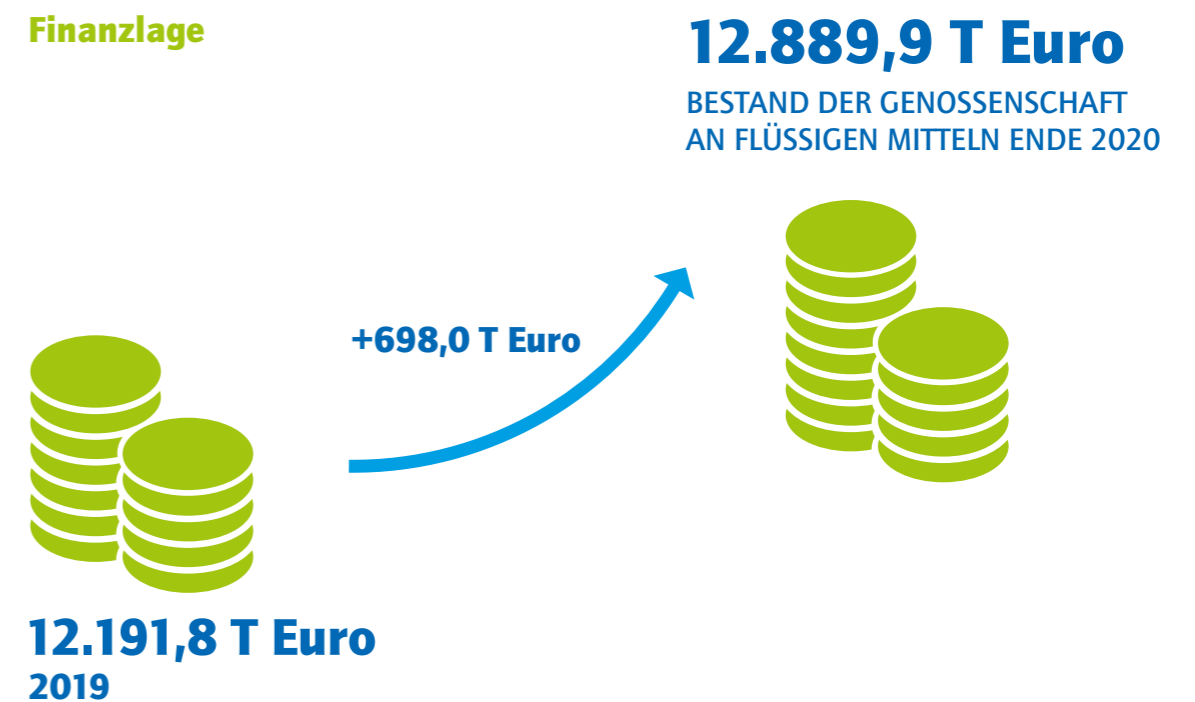


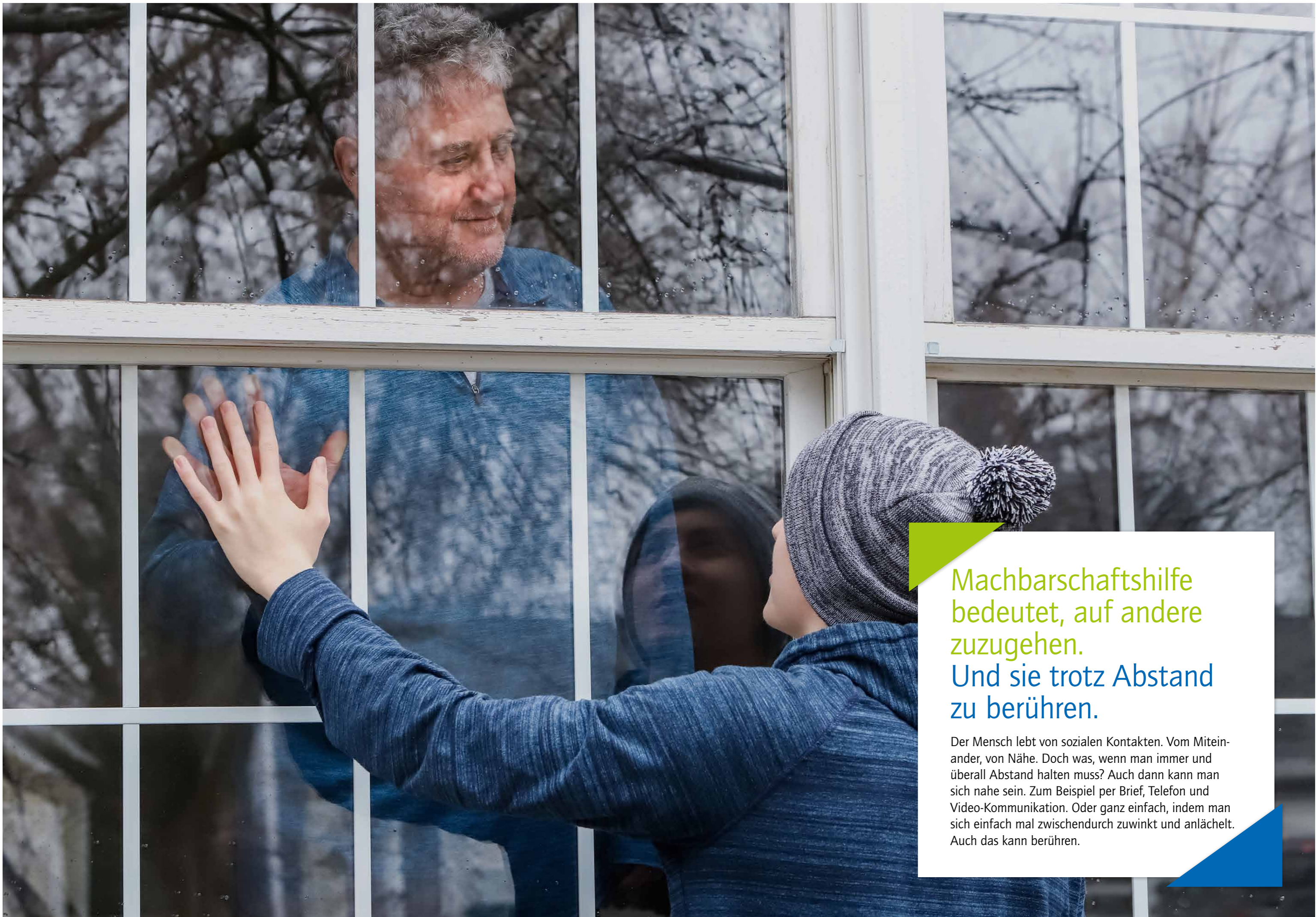
3.6 Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG beurteilt den **wirtschaftlichen Verlauf des Geschäftsjahres 2020 positiv**. Die erzielten Ergebnisse liegen 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 (1,22%) konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf einem weiterhin geringen Niveau **von 1,13% gehalten werden**.

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 ebenfalls als positiv bewertet.

Finanzlage





Machbarschaftshilfe
bedeutet, auf andere
zuzugehen.
Und sie trotz Abstand
zu berühren.

Der Mensch lebt von sozialen Kontakten. Vom Miteinander, von Nähe. Doch was, wenn man immer und überall Abstand halten muss? Auch dann kann man sich nahe sein. Zum Beispiel per Brief, Telefon und Video-Kommunikation. Oder ganz einfach, indem man sich einfach mal zwischendurch zuwinkt und anlächelt. Auch das kann berühren.


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 trotz zeitweiligen Einschränkungen durch die Corona-Krise zuverlässig als Dienstleister zu positionieren. Aus der langfristigen Finanzierungsvorschau (2021 bis 2031) sind die Mietenentwicklung, die Kosten, die Erträge sowie die Liquiditätssituation ersichtlich. Entsprechend dem von Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung am 23.02.2021 beschlossenen **Finanz- und Erfolgsplan** erwarten wir für das Wirtschaftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von 594,1 T Euro. Ferner rechnen wir trotz **MietenWoG Bln** mit einem leichten ansteigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) auf 19.223,70 T Euro. Die geplanten Einnahmen in 2021 gewährleisten eine kostendeckende Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen. Inwieweit das geplante Jahresergebnis und die Umsatzerlöse realisierbar sind, hängt allerdings weiterhin von den durch die Coronakrise bedingten Unwägbarkeiten ab. Wenngleich es bisher durch die sozialverantwortlichen Mieten zu keinen signifikanten ausfällen von Einnahmen bei Wohn- und Gewerbe-mietverträgen gekommen ist, sind Risiken im Hinblick auf sich verteuernde Bauvorhaben durch notwendige Präventivmaßnahmen hinsichtlich der Einhaltung der Hygieneregeln und mögliche Bauverzögerungen maßgebliche Einflussfaktoren.


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 2021** sowie die entsprechenden Fortschreibungen bis zum Jahr 2031 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 Franz-Stenzer-Straße 63 – 71 wird in dem Wirtschaftsjahr 2021 – 2023 die Liegenschaft umfassend energetisch saniert und mit der ebenerdigen Aufzugsertüchtigung im 2. Bauabschnitt ein weiterer Beitrag zur Zukunftssicherheit des Gebäudebestandes geleistet. Die gesamte Maßnahme umfasst ein Volumen von rund 12.600 TEUR, welche in drei Bauabschnitten und über drei Jahre realisiert wird. Die Finanzierung stellt sich in der Gesamtbetrachtung des Wirtschaftsplanes 2021 ff. weiterhin dar. Die konsequente Umsetzung der Sanierungs- und Modernisierungsstrategie stellt dabei sicher, dass auch zukünftige Generationen in einem modernen und sicheren Wohnungsbestand leben können.



Risiken im Hinblick auf sich verteuernde Bauvorhaben durch notwendige Präventivmaßnahmen hinsichtlich der Einhaltung der Hygieneregeln und mögliche Bauverzögerungen sind maßgebliche Einflussfaktoren.



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 weiter von einer geringfügig steigenden **Leerstandsquote** von 1,5% mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2021 gerechnet. Die Fluktuationsquote kalkulieren wir als weiterhin stagnierend. Ein positiver Jahresverlauf der Wohnungsgenossenschaft kann unterstellt werden.

Insbesondere aufgrund der weiterhin herrschenden rechtlichen Unsicherheiten durch den sogenannten Mietendeckel, gehen wir für das Jahr 2021 von einer ebenfalls stagnierenden Entwicklung der **durchschnittlichen Nettokaltmiete** je Quadratmeter Wohnraum von 5,36 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. 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

5.1 Risikomanagement

Durch die **Corona-Pandemie** ergeben sich für die Genossenschaft Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso 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 der Planziele sowie mögliche Gegenmaßnahmen aufgedeckt werden.

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**.

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 Instandsetzungsmaßnahmen in den vermieteten Wohnungen wieder. Vorstand und Geschäftsführung haben eine Risikobewertung etabliert und 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 (Home-Office) oder ein zielgerichtetes Krisen-Kommunikations-Konzept untermauern zudem unsere mitgliederorientierte Unternehmensstrategie.

Unsere Finanz- und Ertragsplanungen sowie die Werterhaltungsplanungen unserer Liegenschaften sind maßgeblich davon abhängig, wie in diesem Jahr das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe über das **MietenWoG Bln** (Mietendeckel) entscheiden wird. Die **Politik dieses Senates** der letzten vier Jahre lässt uns keinen Spielraum für größere Projekte, die über den derzeitigen Arbeits- und Budgetplan hinausgehen. Sie hat mit unserem bewährten, vielfach nachgeahmten Mietkonzept ein **Konstrukt zerstört**, das bestens auf unsere Genossenschaft und auf unsere Mitglieder abgestimmt war. Erstmals mit Erstellung des Wirtschaftsplanes für dieses und die kommenden Geschäftsjahre mussten wir uns mit möglichen Einschränkungen beschäftigen, die im Weiteren dann zu konkretisieren sind, wenn das MietenWoG Bln nicht höchstrichterlich gekippt wird.

5.2 Risikolage

5.2.1. Chancen

Wir gehen nachfolgend auf erhebliche Risiken ein, 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

Insbesondere das derzeit immer noch sehr günstige Zinsniveau und unsere Beleihungsreserven ermöglichen uns die Aufnahme von Fremdkapital, um die entgangenen Mieteinnahmen wegen dem MietenWoG Bln in den nächsten Jahren abzufangen. Trotz der Aufnahme von neuen Darlehen können wir unsere **restriktive Entschuldungspolitik** fortführen.

Sollte das MietenWoG Bln von dem Bundesverfassungsgericht in Teilen oder in Gänze für nichtig erklärt werden, ergeben sich für die Genossenschaft wieder erhebliche finanzielle Spielräume. Zum einen können die vereinbarten Mieten wieder fällig gestellt werden und zum anderen wären wieder Mieterhöhungen durchführbar. Allerdings lässt sich der eingetretene Schaden wegen MietenWoG durch die entgangene geplante Mieterhöhung nach Mietkonzept zum 01.01.2020 nicht mehr heilen. Jedoch werden Investitionen in **altersgerechten Umbau** in unseren Beständen wieder in einem höheren Maße möglich, wie auch **Neubauprojekte**. Eine erste Bestandsaufnahme für Potentialflächen im Bestand liegt dafür bereits vor.

Auch weitere wichtige zukunftsweisende Projekte wie **Digitalisierung, e-Mobility und Investition in den Service für unsere Mitglieder** könnten wieder forciert werden.

5.2.2. Risiken

Aus der umfangreichen Geschäftstätigkeit eines immobilienwirtschaftlichen Unternehmens ergeben sich die 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
- Fachkräftemangel mit Auswirkungen auf unsere Fachbereiche

Vermietungsrisiko/Einnahmerisiken

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt, insbesondere die gestiegene Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen, gibt uns die Sicherheit, auch in den nächsten Jahren weiterhin mit einer geringen Leerstandsquote zu rechnen. Allerdings sind die Neuvertragsmieten nach dem MietenWoG Bln begrenzt und werden sich zu einem großen Teil nicht mehr amortisieren. Auch 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

Diesem 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 werden Risiken in der auf Bundesebene geführten Debatte um die Umlagefähigkeit der Grundsteuern, der beabsichtigten Novelle zum Telekommunikationsgesetz und der zu entscheidenden Umlagemöglichkeit aus der CO₂-Verpreisung gesehen.

IT-Risiken

Die Genossenschaft hat sich Ende letzten Jahres entschieden das vorhandene wohnungswirtschaftliche System im Laufe der Jahre 2021 und 2022 auf die neue Plattform Yuneo umzustellen. Die Basis stellt weiterhin das seit vielen Jahren bewährte Aareon Wodis-System dar. Gerade auch deswegen, da viele Erweiterungen wie bspw. die Module Instandhaltung und Verkehrssicherung passgenau darauf ausgelegt sind. Dies ist auch wichtig, da es bedeutende Schnittstellen bei der technischen Abwicklung von Baumaßnahmen zu unserem Tochterunternehmen HVSG gibt.

Insgesamt haben wir 42 – zum Teil sehr unterschiedliche – Systeme bei der Genossenschaft im Einsatz, die durch unsere IT interdisziplinär betreut werden. Dazu gehören mobile und stationäre Telefon- und Kommunikationssysteme, ebenso wie komplexe Lösungen wie Wodis Sigma. Die deutliche Ausweitung unserer mobilen Arbeitstechniken bei den Kolleginnen und Kollegen im zurückliegenden Wirtschaftsjahr hat zudem zu einer Erweiterung bestehender Hardware-Komponenten sowie der Systemressourcen geführt. Auch liegt unser deutlicher Fokus in der Sicherung der komplexen Datenstrukturen sowie der Einhaltung und weiteren Ausgestaltung der EU-Datenschutzrichtlinien. Gerade in den letzten Monaten hat sich die Vorhaltung und stete Weiterentwicklung unseres IT-Notfallhandbuchs bewährt, welches thematisch auch fest im Organisationshandbuch der Genossenschaft eingebettet ist.

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.

Risiken bei der Umsetzung der aktuellen Bauvorhaben

Auf Grund der Corona-Krise ergeben sich für die Bauvorhaben, insbesondere für Arbeiten in bewohnten Wohnungen, Risiken, die im Extremfall wegen behördlicher Auflagen abgebrochen werden müssen und damit Gefahr laufen, dass sie nicht gemäß Arbeits- und Budgetplan in 2021 beendet werden können. Dies betrifft zum einen die Strangsanierung in der Sella-Hasse-Straße 1 – 17 und die Strangsanierung in der Franz-Stenzer-Straße 69 – 71. Im Rahmen einer Risikobewertung wurden Maßnahmen definiert, wie in einem solchen Fall zu verfahren ist. Aber auch kleinere Unterbrechungen, sei es durch Zutrittsverweigerung des Mieters 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.

Unsere Gästewohnungen werden für notwendige Umsetzungen während der Strangsanierung als Ausweichquartier bereitgestellt. Auch die Unterbringung aufgrund der strengen Schutz- und Hygienebedingungen in einem Hotel ist wie im Vorjahr geplant.

Baukostensteigerungsrisiko

Der Baupreisindex für Leistungen am Bauwerk hat sich ausgehend vom Basisjahr 2015 (=100) berlinweit auf zwischenzeitlich 118,9 in 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 sind im langfristigen Wirtschaftsplan auf den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren 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.

Zusätzlich 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 sowieso bereits schon 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 keiner erfolgten 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. 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 Kündigungen 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.

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.

Mit diesem Prozess haben wir im 1. Quartal dieses Jahres begonnen. Die angestoßenen Stellenbesetzungsverfahren gestalten sich schwierig. Gerade auch im Bereich des Finanzmanagements erweist sich die Kandidatensuche als sehr schwierig. Wir haben in diesem Geschäftsjahr daher auch mit neuen Anreizsystemen, intern wie auch extern, die Attraktivität als Arbeitgeber in einem gut strukturierten Unternehmensverbund nochmals deutlich herausgearbeitet.

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 2021** kommen. Das betrifft im Besonderen auch die Ertragsbetrachtungen und die bau- und 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 2021 zu diesem Zeitpunkt nicht zuverlässig quantifizieren. Daher berücksichtigen die in diesem Bericht beschriebenen Prognosen unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2021 keine zahlenmäßigen Auswirkungen resultierend aus der Coronapandemie. Der Aufsichtsrat ist daher aktuell sehr eng in die Krisenkommunikation eingebunden.

Unser speziell eingerichtetes Task Force-Team widmet sich der Beurteilung der Lage und 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 aktiv unseren **Wohnungsbestand proaktiv bewirtschaften** und somit in der Lage sein, Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen.

In unserem Wirtschaftsplan haben wir die Ertragseinbußen durch das MietenWoG eingepreist; durch zusätzliche Darlehensaufnahmen werden wir das entsprechende Niveau unserer vorbeschriebenen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungspolitik halten. Die Risiken aus der Corona-Gefährdungslage mit seinen vielen Ungewissheiten werden uns noch sehr lange beschäftigen.

Wie dem von Vorstand und Aufsichtsrat dynamisierten 10-Jahresplan 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 substanzgefährdenden 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 lt. 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.** Der Vorstand schätzt ein, dass mit dem beschriebenen Risikomanagementsystem ausreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Eintrittswahrscheinlichkeit zu minimieren.

Hinsichtlich der Chancen für die zukünftige Geschäftsentwicklung sieht der Vorstand erhebliches Potential mit einem **Scheitern des MietenWoG** vor dem Bundesverfassungsgericht.



Machbarschaftshilfe
bedeutet, das Steuer in
die Hand zu nehmen.
Und andere zu einer
„Spritztour“ einzuladen.

Eine Impfung ist der beste Schutz gegen das „fiese“ Virus. Doch einen Termin dafür zu bekommen, kann eine echte Herausforderung sein. Vor allem für ältere Menschen. Oft ist auch der Weg ins Impfzentrum für sie beschwerlich. Doch hier nehmen jüngere Nachbarn das Steuer in die Hand – und laden betagtere Mieter zur „Spritztour“ ein.



6 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum 31.12.2020 weist die Genossenschaft wie in den vergangenen Jahren einen stabilen und zugleich hohen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 12.889.852,42 Euro (Vorjahr: 12.191.835,40 Euro) aus. Demgegenüber betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag 76.513.174,22 Euro (Vorjahr: 76.323.219,34 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 Marzähler 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.

Berlin, 13.04.2021

Uwe Wachsmann
Vorstand

Uwe Heß
Vorstand

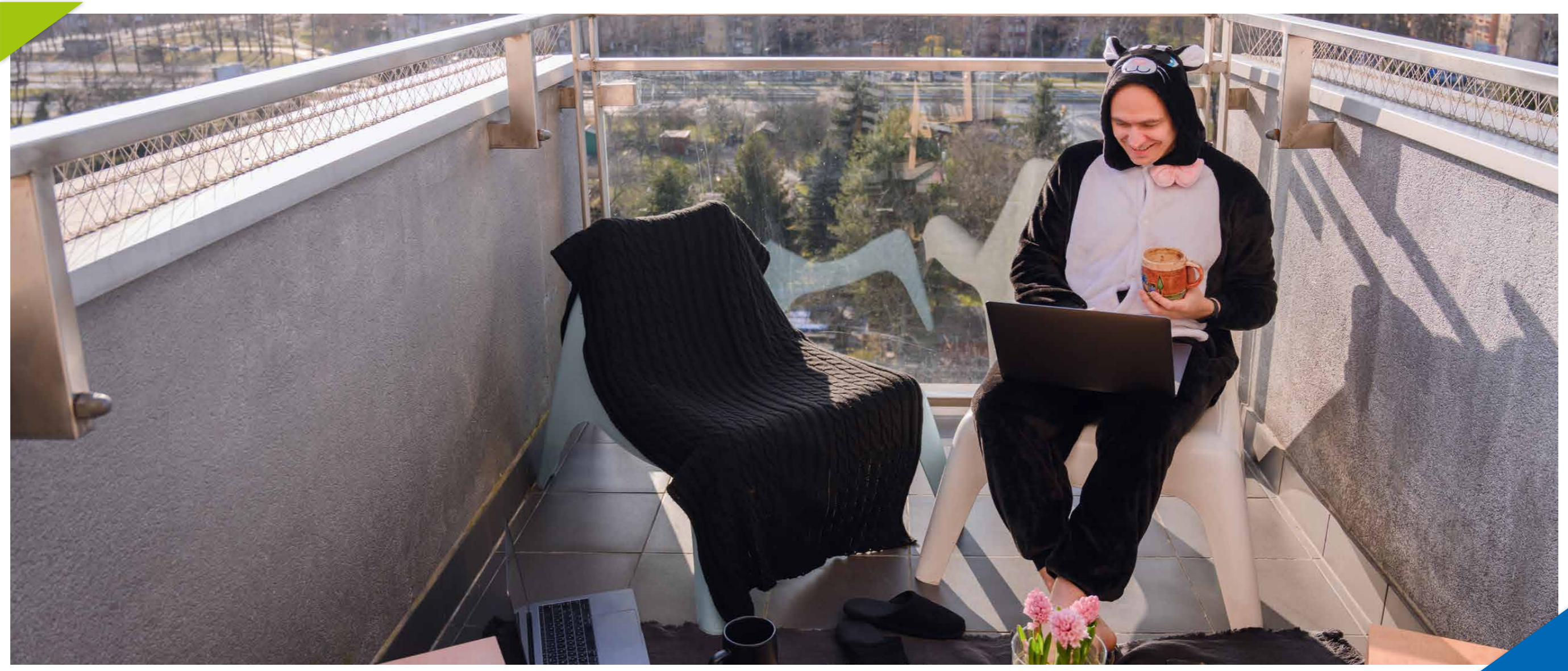
7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020

Das Jahr 2020 stellte unsere Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG (Wohnungsgenossenschaft) und die mit ihr verbundenen Tochterunternehmen mit der COVID-19 Pandemie vor neue, nie dagewesene Herausforderungen. Wie noch nie wirkt sich die Krise weiterhin auf alle Bereiche in der Gesellschaft und auch auf unserer Wohnungsgenossenschaft aus.

Der Aufsichtsrat wurde 2020 regelmäßig und zeitnah vom Vorstand über alle Maßnahmen und sein Handeln informiert, er unterstützte den Vorstand in seinen Entscheidungsfindungen und trug die erforderlichen Maßnahmen mit und fasste die dafür notwendigen Beschlüsse.

Der Aufsichtsrat hat unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Infektionsschutz vor SARS-CoV-2 seine Sitzungen im Jahr 2020 per Videokonferenz, im Umlaufverfahren und in physischer Präsenz unter Einhaltung der Sicherheits- und Hygienevorschriften durchgeführt und wird auch die Sitzungen 2021 auf der Grundlage der Sicherheits- und Hygienevorschriften der Wohnungsgenossenschaft durchführen. Damit wird sichergestellt, dass der Aufsichtsrat seine Aufgaben erfüllen kann und seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vorstand jederzeit als Kontroll-, Beratungs- und Unterstützungsorgan nachkommt.

Die für Juni 2020 geplante ordentliche Vertreterversammlung wurde wegen den Einschränkungen der COVID-19 Pandemie, unter hoher Beteiligung der Vertreterinnen und Vertreter, im November 2020 im Umlauf-



verfahren mit Beschlussfassung durchgeführt. Die Beschlussvorlagen und die angepasste Wahlordnung wurden mit großer Zustimmung von den Vertretern beschlossen.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft 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, Überlegungen zur strategischen Entwicklung der Genossenschaft sowie zur derzeitigen und zukünftigen Mietpreisgestaltung unter Berücksichtigung der Festlegungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG).

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten 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 2020–2030 beraten und mit dem Vorstand Chancen und Risiken der Genossenschaft erörtert. Sofern Abweichungen zum Finanz- und Wirtschaftsplan auftraten, wurden diese von der Geschäftsführung erläutert.

In den Aufsichtsratssitzungen, sowie in der Sitzung 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 2020 zu insgesamt acht Sitzungen zusammen. Ferner kamen der FPL- und IBW-Ausschuss zu einer gemeinsamen Sitzung zusammen, dabei haben die risikoorientierten Quartalsberichte des Vorstandes im Wesentlichen die begleitenden Arbeiten der Fachausschüsse mitgeprägt.

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 und die Information über die aufgrund der COVID-19 Pandemie getroffenen Maßnahmen.

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

Intensiv hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzungen mit der Einführung des MietenWoG und dessen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft und die Tochterunternehmen beschäftigt. Im Ergebnis beschlossen

der Aufsichtsrat und der Vorstand, dass die geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ohne Abstriche umgesetzt werden. Die Finanzlücke, die sich aus den Mindereinnahmen durch das MietenWoG ergibt, wird durch Fremdfinanzierung ausgeglichen werden.

Der Aufsichtsrat begleitete im Jahr 2020 sehr intensiv die Fortsetzung und die Umsetzung der Strangsanierung und den Anbau von Aufzügen im 3. BA der Zühlsdorfer Straße. Der Aufsichtsrat konnte dabei feststellen, dass dieses mehrjährige Projekt unserer Genossenschaft durch das Ergreifen von zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz der Bewohner und aller anderen Beteiligten planmäßig fortgeführt und zeitgerecht umgesetzt wurde.

Pandemiebedingt konnten die geplanten Informationsveranstaltungen sowie Zusammenkünfte mit Vertreterinnen und Vertretern nicht als Präsenzveranstaltungen stattfinden. Die monatliche Aufsichtsratsprechstunde fand nur auf Anfrage statt. Mit persönlichen Schreiben und über das Vertreterportal, informierten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam die Vertreterinnen und Vertreter über die Entwicklungen innerhalb unserer Unternehmensbereiche. Gleichzeitig wurde ihnen auch ein Ausblick gegeben, unter welchen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung des Gesundheitsschutzes die Öffnung der Geschäftsstelle erfolgt. Auch wurden die Vertreterinnen und Vertreter regelmäßig über die aktuellen Entwicklungen in der Genossenschaft informiert. Die geplanten Klausurtagungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und der erweiterten Geschäftsführung fanden pandemiebedingt nicht statt. Die Zusammenarbeit der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder untereinander erfolgte 2020 zum größten Teil auf konstruktiver und genossenschaftsverbundener Basis.

Im Rahmen der im November 2020 im Umlaufverfahren mit Beschlussfassung durchgeführten ordentlichen Vertreterversammlung wurden die Genossenschaftsmitglieder Jörg Krüger und Andreas Lehmann neu in den Aufsichtsrat gewählt. Wiedergewählt wurden Thomas Scholz und Dr. Günter Siegemund. Auf der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 15.12.2020 wurde Thomas Scholz zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Im Jahr 2021 und darüber hinaus, wird sich der Aufsichtsrat den Herausforderungen, die die weiterhin schwierigen gesamtgesellschaftlichen, wohnungspolitischen wie wirtschaftlichen Bedingungen mit sich bringen stellen und einen Schwerpunkt seiner Verantwortung in einer sozialverträglichen, mitgliederfördernden, genossenschaftlichen und gemeinschaftlich fortschreitenden Entwicklung sehen.

Berlin, 13.04.2021



Thomas Scholz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

8 Jahresabschluss 2020

8.1 Bilanz zum 31.12.2020 (Aktiva)

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		106.564,00	87.628,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.323.270,83		127.925.609,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.954.342,53		2.201.962,53
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	44.420,00		53.456,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.178,99		204.107,99
6. Bauvorbereitungskosten	152.956,37	137.828.284,29	212.851,62
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
Anlagevermögen insgesamt	138.437.256,81	139.347.139,28	
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		8.116.318,40	8.232.741,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	52.145,83		34.422,78
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.932,05		51.412,63
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.793.110,96		733.269,44
4. Sonstige Vermögensgegenstände	959.845,77	2.854.034,61	208.398,19
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.889.852,42		12.191.835,40
Umlaufvermögen insgesamt	23.860.205,43	21.452.080,21	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	19.737,46	47.325,07	
Bilanzsumme	162.317.199,70	160.846.544,56	

8.2 Bilanz zum 31.12.2020 (Passiva)

Passiva	31.12.2020		31.12.2019
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	133.300,00		166.160,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.016.420,00		4.994.875,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.170,00	5.151.890,00	2.480,00
II. Kapitalrücklage		140.690,00	129.965,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.129.970,12		61.129.970,12
2. Gesetzliche Rücklage	938.403,08		713.525,67
3. Andere Ergebnisrücklagen	11.390,99		11.390,99
4. Bauerneuerungsrücklage	1.234.854,19	63.314.618,38	1.234.854,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinn-/Verlustvortrag	5.186.876,78		2.731.232,92
2. Jahresüberschuss	2.248.774,09		2.728.493,18
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-224.877,41		-272.849,32
4. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	0,00	7.210.773,46	0,00
Eigenkapital insgesamt	75.817.971,84	73.570.097,75	
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		514.036,94	509.780,67
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.513.174,22		76.323.219,34
2. Erhaltene Anzahlungen	8.306.199,88		8.272.580,82
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.388,98		49.064,95
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	583.934,39		586.464,28
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	314.275,92		1.346.821,62
6. Sonstige Verbindlichkeiten		85.605,73	85.856.579,12
davon aus Steuern	59.699,26 Euro		
31. Dezember 2019	38.599,97 Euro		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	860,16 Euro		
31. Dezember 2019 €	- Euro		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		128.611,80	118.949,70
Bilanzsumme	162.317.199,70	160.846.544,56	

8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2020

	2020		2019
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	27.159.858,09		26.790.897,70
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	382.155,14	27.542.013,23	367.194,31
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 116.423,37	317.708,96
3. Sonstige betriebliche Erträge		236.469,09	268.030,46
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.411.680,29	15.655.019,49
5. Rohergebnis		11.250.378,66	12.088.811,94
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.814.223,59		1.702.723,18
b. Soziale Abgaben	410.064,42	2.224.288,01	367.226,41
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.800.088,41	3.643.188,20
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.262.944,59	1.314.715,35
9. Erträge aus Gewinnabführung		928.617,79	698.803,92
10. Erträge aus Beteiligung		25.642,41	3.196,21
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.018,77	380,54
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 19.253,28 Euro Vorjahr: 8.039,01 Euro		1.505.410,13	1.833.331,29
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		195.768,29	230.339,37
14. Ergebnis nach Steuern		3.217.158,20	3.699.668,81
15. Sonstige Steuern		968.384,11	971.175,63
16. Jahresüberschuss		2.248.774,09	2.728.493,18
17. Gewinn-/Verlustvortrag		5.186.876,78	2.731.232,92
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		- 224.877,41	- 272.849,32
19. Bilanzgewinn		7.210.773,46	5.186.876,78

8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 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 selbständigen 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 Eigennutzung, 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 8.116,3 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 15,4 T Euro (Vorjahr 19,8 T Euro).

Im Geschäftsjahr betragen die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** 1.793,1 T Euro (Vorjahr 733,3 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 2020. Daneben bestehen Ansprüche gegenüber der HVSG Marzahner Tor GmbH aufgrund Rabattgewährung für im Jahr 2020 bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 741,5 T Euro.

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 27.160,0 T Euro enthalten neben den Mieterlösen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 8.334,1 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 2020 (vor Gewinnabführung) in T Euro	Eigenkapital per 31.12.2020 in T Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	787,0	1.023,0
SWaP GmbH Surf, Watch & Phone, Berlin	100	141,6	185,0

Mit beiden verbundenen Unternehmen wurde in Vorjahren jeweils ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, deren Gültigkeit auch im Jahr 2020 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.

Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2020	2019
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	22	24
(davon Teilzeit)	(2)	(3)
Technische Mitarbeiter*innen	7	7
Gesamt	29	31

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 1. Januar 2020	5.095
Zugänge	225
Abgänge	- 186
Bestand verbleibende Mitglieder am 31. Dezember 2020	5.134

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 21,5 T Euro auf 5.016,4 T Euro (Vorjahr 4.994,9 T Euro) erhöht. 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

- Scholz, Thomas (Vorsitzender)
- Wujak, Volker (stellvertretender Vorsitzender)
- Bergomatz, Elke
- Rausch, Hans-Ulrich
- Dr. Siegemund, Günter
- Krüger, Jörg (gewählt zum 11. Dezember 2020)
- Lehmann, Andreas (gewählt zum 11. Dezember 2020)
- Göhler, Ralf (stellvertretender Vorsitzender, ausgeschieden zum 11. Dezember 2020)

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 2020 auf neue Rechnung vorzutragen.

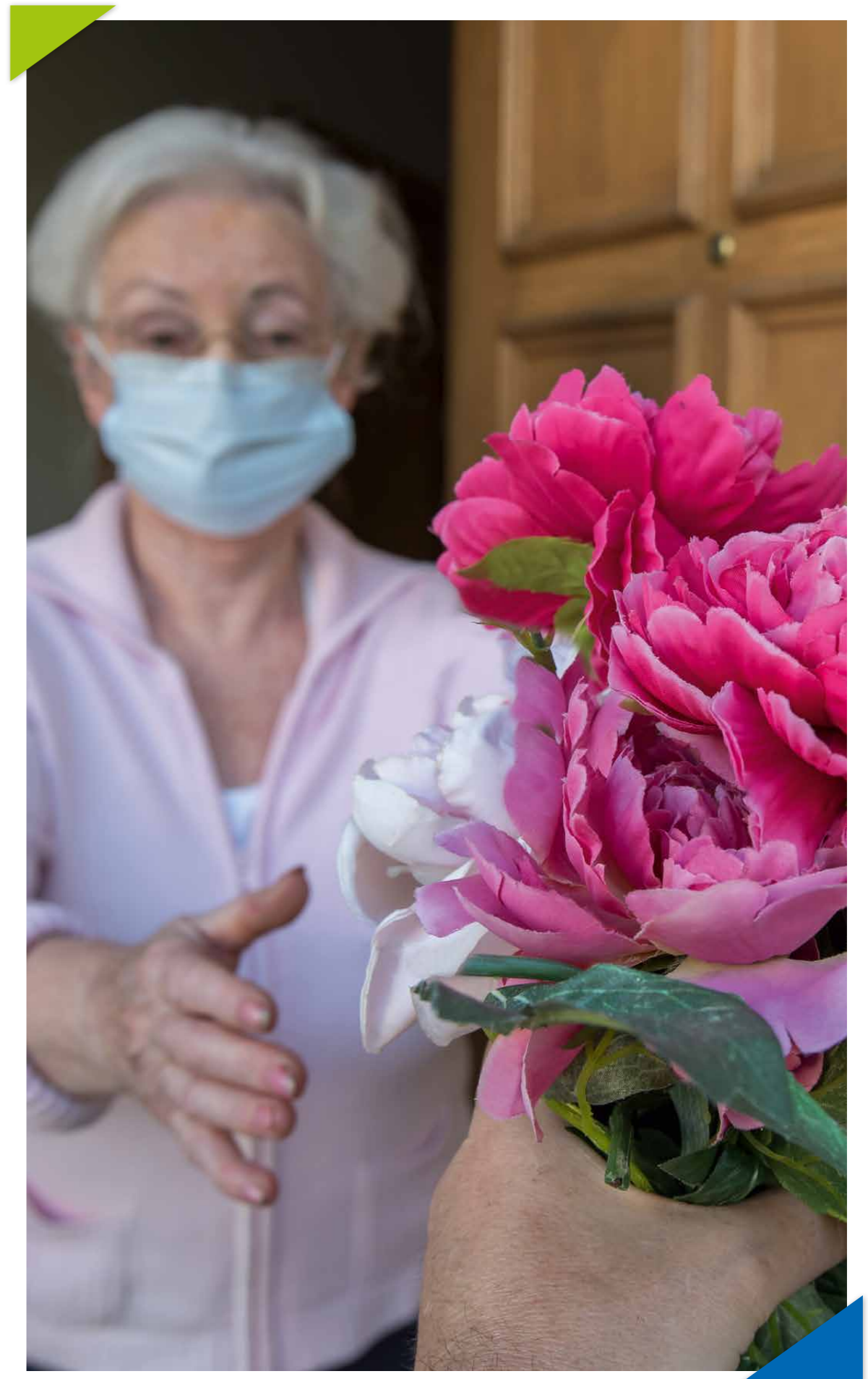
Berlin, 13.04.2021



Uwe Wachsmann
Vorstand



Uwe Heß
Vorstand



8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2020

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand am 31.12.2020 Euro	kumuliert am 01.01.2020 Euro	Abschreibungen			Buchwert	
	Stand am 01.01.2020 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro			des Geschäfts- jahres Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2020 Euro	Stand am 31.12.2020 Euro	Stand am 31.12.2019 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Immaterielle Vermögensgegenstände	459.024,50	67.525,64	0,00	0,00	526.550,14	371.396,50	48.589,64	0,00	419.986,14	106.564,00	87.628,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	204.208.234,65	2.620.245,56	208.430,95	0,00	207.036.911,16	76.282.625,60	3.431.014,73	0,00	79.713.640,33	127.323.270,83	127.925.609,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.695.828,36	0,00	0,00	0,00	6.695.828,36	4.493.865,83	247.620,00	0,00	4.741.485,83	1.954.342,53	2.201.962,53
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	126.554,50	9.036,00	0,00	135.590,50	44.420,00	53.456,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.123.906,00	53.899,04	0,00	0,00	1.177.805,04	919.798,01	63.828,04	0,00	983.626,05	194.178,99	204.107,99
Bauvorbereitungskosten	212.851,62	148.535,70	-208.430,95	0,00	152.956,37	0,00	0,00	0,00	0,00	152.956,37	212.851,62
Sachanlagevermögen gesamt	220.579.946,70	2.822.680,30	0,00	0,00	223.402.627,00	81.822.843,94	3.751.498,77	0,00	85.574.342,71	137.828.284,29	138.757.102,76
Finanzanlagen											
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
Finanzanlagen gesamt	502.408,52	0,00	0,00	0,00	502.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	502.408,52	502.408,52
Anlagevermögen gesamt	221.541.379,72	2.890.205,94	0,00	0,00	224.431.585,66	82.194.240,44	3.800.088,41	0,00	85.994.328,85	138.437.256,81	139.347.139,28

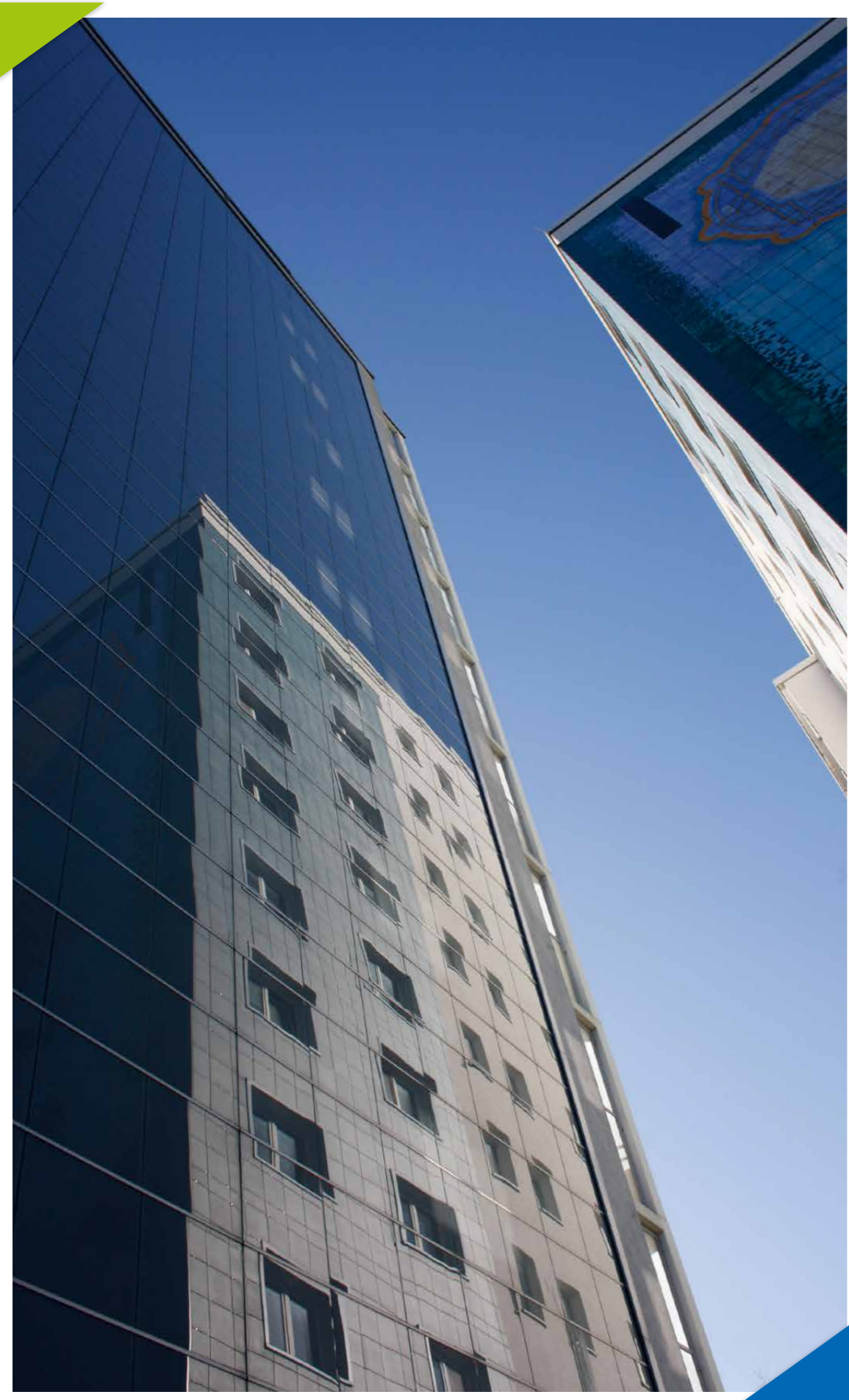
8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020

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)	76.513.174,22 (76.323.219,34)	8.675.804,20 (7.545.155,00)	30.104.492,01 (27.003.633,38)	37.732.878,01 (41.774.430,96)	71.853.885,99 (70.159.376,74)	GPR
					4.659.288,23 (6.163.842,60)	BÜ
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	8.306.199,88 (8.272.580,82)	8.306.199,88 (8.272.580,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	53.388,98 (49.064,95)	53.388,98 (49.064,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	583.934,39 (586.464,28)	555.270,78 (498.277,96)	28.663,61 (88.186,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	314.275,92 (1.346.821,62)	314.275,92 (1.346.821,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	85.605,73 (69.565,63)	85.605,73 (69.565,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	85.856.579,12 (86.647.716,64)	17.990.545,49 (17.781.465,78)	30.133.155,62 (27.091.819,70)	37.732.878,01 (41.774.430,96)	76.513.174,22 (76.323.219,34)	

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
Linienstraße 145
10115 Berlin
www.gud.berlin

Fotonachweis:

Umschlag Vorderseite: Ekaterina Pokrovsky/ Shutterstock, S. 3: Marzahner Tor eG,
S. 4 – 5: pikselstock/ Shutterstock, S. 6 – 7: silvia.cozzi/ Shutterstock, S. 13: Ekaterina Pokrovsky/ Shutterstock,
S. 14 – 15: Jose Luis Carrascosa/ Shutterstock, S. 16: Dreamer Company/ Shutterstock,
S. 20 – 21: Suzanne Tucker/ Shutterstock, S. 30 – 31: Pearl PhotoPix/ Shutterstock,
S. 32 – 33: gpointstudio/ Shutterstock, S. 34 – 35: Lutic/ Shutterstock, S. 45: Gulliver20/ Shutterstock,
S. 49: verbaska/ Shutterstock, S. 50: 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