



Marzahner Tor

Geschäftsbericht 2007

www.marzahner-tor.de

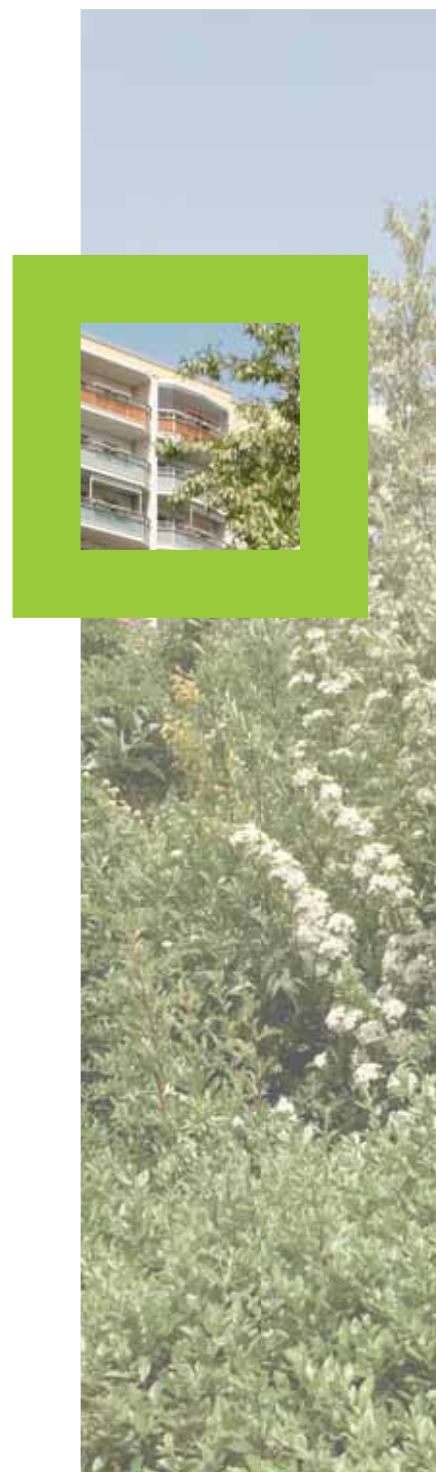
Auf einen Blick

	2007 T Euro	2006 T Euro	2005 T Euro	2004 T Euro	2003 T Euro
<i>Bilanzsumme</i>	160.629	162.591	174.924	170.318	165.492
<i>Geschäftsguthaben</i>	5.010	5.022	5.156	5.227	5.316
<i>Rücklagen</i>	61.646	61.646	61.646	120.224	120.224
<i>Bilanzgewinn/-verlust</i>	878	-11.699	-3.494	-837	-5.425
<i>Rückstellungen</i>	418	259	324	262	2.933
<i>Verbindlichkeiten</i>	104.375	107.362	111.292	103.203	94.782
<i>Investitionen einschließlich Neubau</i>		7.112	281	6.106	4.785
<i>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</i>	20.898	20.323	20.496	19.907	19.244
<i>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</i>	10.110	11.537	13.789	12.813	13.540
<i>davon Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten (Modernisierungen) einschließlich Wohnumfeld</i>	3.859	5.291	7.806	6.799	7.696
<i>Zinsaufwendungen</i>	4.449	4.458	4.389	4.608	7.138

	2007 Anzahl	2006 Anzahl	2005 Anzahl	2004 Anzahl	2003 Anzahl
<i>Wohngebäude</i>	69	70	70	70	70
<i>gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand</i>	4.733	4.759	4.758	4.767	4.768
<i>davon Wohnungen</i>	4.686	4.713	4.715	4.723	4.728
<i>Gewerbeeinheiten</i>	40	40	37	37	33
<i>Gästewohnungen</i>	7	6	6	7	7
<i>Genossenschaftsmitglieder</i>	4.693	4.704	4.762	4.896	4.914

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	04
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007	06
1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	08
1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	08
1.2. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Berlin	08
1.3. Exkurs: Die Subprime-Krise und die Finanzwirtschaft	09
2. Geschäftsverlauf im Jahre 2007	10
2.1. Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung	10
2.1.1. Vermietungssituation	10
2.1.2. Umsatzentwicklung	11
2.1.3. Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)	12
2.1.4. Betriebskosten	12
2.2. Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung/-setzung	13
2.3. Finanzierungs- und Besicherungsmanagement	14
2.4. Mitgliederbewegung	14
2.5. Entwicklung im Personalbereich	15
2.6. Marketing & Kommunikation (Öffentlichkeitsarbeit)	15
2.7. Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	16
3. Wirtschaftliche Lage 2007 und Ausblick	17
3.1. Finanzlage	17
3.2. Vermögenslage	18
3.3. Ertragslage	19
4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	20
4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres	21
4.2. Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes	22
4.3. Risiken aus der Finanzierung	22
4.4. Voraussichtliche Entwicklung	23
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007	24
1. Bilanz zum 31. Dezember 2007	26
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2007	28
Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007	29
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2007	34
Für unsere Mitglieder	36
Rechtsverhältnisse der Genossenschaft	48





„Grün – so wie unser
Bezirk, so auch unsere
neue Leitfarbe.“

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

sicherlich wird es Ihnen sofort aufgefallen sein: Die Wohnungsgenossenschaft „Marzahner Tor“ e. G. hat ein neues Aussehen. Grün – so wie unser Bezirk, so auch unsere neue Leitfarbe.

Doch das ist nicht alles: Das gesamte Erscheinungsbild wurde neu definiert. Ziel ist es letztlich, nicht nur grafisch, sondern auch inhaltlich ein neues Leitbild Wohnungsgenossenschaft „Marzahner Tor“ e. G. zu kreieren. Denn nur so können wir auf die aktuellen Herausforderungen – wie beispielsweise die immer älter werdende Gesellschaft – mit wegweisenden und zukunftssträchtigen Lösungen, Angeboten und Produkten reagieren.

Dies spiegelt sich auch in dem vorliegenden Geschäftsbericht wider. Er ist klar strukturiert und richtet sich hierbei an den gesetzlichen Vorgaben aus. So orientiert sich der jährlich vom Vorstand einer Genossenschaft zu erstellende Lagebericht an wesentlichen geschäftlichen Ereignissen des abgelaufenen Wirtschaftsjahres und setzt einen chancen- und risikoorientierten Fokus auf die kommenden Quartale. Hierbei sollen in erster Linie kreditgebende Institutionen und Ratingagenturen, aber auch wichtige Vertragspartner elementare, stichtagsbezogene Unternehmensinformationen erhalten. Basis bilden dafür die Zahlenwerke zum Jahresabschluss sowie gesetzliche Angaben.

Neu in diesem Jahr dagegen ist, dass wir im letzten Teil des Geschäftsberichtes unseren Mitgliedern weitergehende Informationen und Erläuterungen geben. Beispielgebend sind Hinweise zu den Betriebskosten oder anstehende Investitionen und Modernisierungen. Mit diesem Ergänzungsteil setzen wir konsequent den eingeschlagenen Weg einer offenen und konstruktiven Kommunikation mit den Mitgliedern unserer Genossenschaft fort, welcher durch die Neuausrichtung des Unternehmens und der damit einhergehenden Schaffung des Geschäftsbereiches Marketing & Kommunikation begonnen wurde.

Wir wünschen Ihnen viele informative Momente beim Studium des Geschäftsberichtes.

Ihr Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Marzahner Tor“ e. G.



Uwe Wachsmann



Marianne Blätz

*Auf eigenen Füßen stehen: Raus ins Leben,
rein in die erste eigene Wohnung! Günstig,
unkompliziert und individuell: Mit diesen
Eigenschaften überzeugen wir junge Mieter.
Denn bei uns lässt es sich einfach gut
wohnen – egal ob allein im eigenen kleinen
Reich oder gemeinsam mit der Freundin.*





Lagebericht für
das Geschäftsjahr 2007

1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Entwicklung der **deutschen Konjunktur** verlief in den zurückliegenden zwei Jahren erfreulich. Nach einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts um 2,9% im Jahr 2006, legte das deutsche Bruttoinlandsprodukt auch 2007 ein starkes Wachstumstempo vor. Nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes wuchs die deutsche Wirtschaft 2007 mit einer Rate von 2,5%. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahr 2007 war allerdings durch die **negative Wirkung der Mehrwertsteuererhöhung** beeinflusst; der private Konsum lieferte einen negativen Wachstumsbeitrag. Etliche Haushalte hatten die Anschaffung langfristiger Konsumgüter in das Jahr 2006 vorgezogen, so dass der private Verbrauch im ersten Quartal dramatisch zurückging. Im weiteren Verlauf war die Konsumneigung angesichts der im Jahr 2007 weiter rückläufigen Reallohnentwicklung sowie stark steigender Energiepreise nur schwach aufwärtsgerichtet. Im Jahresmittel ging der Konsum der privaten Haushalte 2007 um 0,4% zurück. Damit erweist sich der private Konsum erneut als Achillesferse des derzeitigen Aufschwungs in Deutschland.

In einem schwierigeren weltwirtschaftlichen Umfeld wird die deutsche Wirtschaft im Jahr 2008 nicht mehr so kräftig expandieren wie in den beiden Vorjahren. Die Spannweite der Prognosen der führenden Institute bezüglich der Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes reicht von 2,0 bis 1,3%. Für das Jahr 2009 wird abermals eine weitere Reduktion der gesamtwirtschaftlichen Expansion angenommen.

1.2. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Berlin

Der Arbeitsmarkt hat 2007 von der guten Konjunktur profitiert. Die Erwerbstätigkeit hat sich im Jahresdurchschnitt um 1,7% merklich stärker erhöht als im Vorjahr (+0,7%). Kräftig ausgeweitet hat sich dabei auch die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die im Vergleich zum Vorjahr um rund 500.000 Stellen gestiegen ist (+1,9%). Allerdings entfällt der Zuwachs nur zur Hälfte auf Vollzeitstellen. Zwischen 2000 und 2005 hatte sich die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung kontinuierlich um insgesamt 1,65 Mio. Stellen verringert. Die Arbeitslosenquote erreichte einen Wert von 9,0%. Für 2008 wird ein weiterer Rückgang auf 3,5 Mio. Personen im Jahresdurchschnitt erwartet. Trotz dieser durchaus erfreulichen Entwicklung waren im Dezember 2007 immer noch rund 3,4 Mio. Arbeitslose registriert. Insgesamt erhalten 5,9 Mio. Erwerbsfähige Arbeitslosengeldleistungen nach SGB III und SGB II. So erhielten 2,7 Mio. Erwerbsfähige Arbeitslosengeld II, ohne arbeitslos zu sein. Von der Lage am Arbeitsmarkt dürften also weiterhin dämpfende Effekte auf die Konsumneigung der Haushalte ausgehen.

Die bundesdeutsche und die **Berliner Wohnungswirtschaft** befinden sich anhaltend in tief greifenden Veränderungsprozessen. Diese resultieren nachhaltig aus neuen Gesellschafter- bzw. Eigentümerstrukturen bei Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Beispielhaft sind die Konzentrationen/Zusammenschlüsse von städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin zu nennen. Solche realisierten Unternehmenszusammenschlüsse, aber auch entsprechende Weiterveräußerungen von Wohnungsbeständen haben zu einer hohen Marktdynamik geführt. Des Weiteren und im Besonderen haben die sozialen und demografischen Veränderungen langfristige Auswirkungen auf die Wohnungsunternehmen. Für die einzelnen Berliner Bezirke muss diese Aussage sehr differenziert betrachtet werden. In Marzahn-Hellersdorf kann pauschal nicht von einem Wohnungsneubaubedarf ausgegangen werden. Die immer noch sinkende Einwohnerzahl (2007 um 806 Bewohner) sowie der vorhandene Wohnungsleerstand in Höhe von 8,4% sprechen dagegen. Trotzdem gibt es auch in diesem Stadtteil Bedarfe, die mit dem vorhandenen Wohnungspotenzial nur schwer

oder gar nicht abgedeckt werden können. Das trifft ganz besonders auf die verstärkte Nachfrage nach kleineren Wohnungstypen und nach altengerechten bzw. altenfreundlichen Wohnungen sowie auf die Nachfrage nach alternativen Wohnformen zu. So werden in Marzahn-Hellersdorf die Altersgruppen unter 45 Jahren deutlich geringer werden. Bei den 6- bis unter 18-Jährigen wird ein Rückgang um 37 % bzw. 45 % zu verzeichnen sein. Die Bevölkerungszahl in der Altersgruppe 65 bis unter 75 Jahren wird um 52 %, die Anzahl der Personen älter als 75 Jahre sogar um 127 % steigen (Marzahn-Hellersdorf Basisbericht 2006).

1.3. Exkurs: Die Subprime-Krise und die Finanzwirtschaft

Die in den USA ausgelöste, jedoch weltumspannende Finanzmarktkrise hat sehr schnell auch die deutsche Wohnungswirtschaft erreicht und auch innerhalb des Bankensystems entsprechende Opfer gefordert. Einige Privatbanken, aber auch namhafte Landesbanken, sind nunmehr auf staatliche Unterstützung zur Abmilderung weiterer Risiken angewiesen. Alleine nur durch Gewährträgerhaftung mit Risikoabschirmung erhalten die WestLB und die BayernLB 11 Milliarden Euro, für die in der Folge der Steuerzahler aufzukommen hat. Die Belastungen aus der Rettung der mittelständischen IKB belastet die Kreditanstalt für Wiederaufbau als öffentlich-rechtliches Unternehmen mit über 7 Milliarden Euro. Man muss sich sehr drastisch der Bedeutung dieser hier genannten Beträge im Klaren sein – sie gehen zu Lasten des Steuerzahlers und damit zu Lasten der Wirtschaft und im Besonderen der mittelständischen Unternehmen. Insgesamt rechnet man weltweit mit 1.000 Milliarden Euro Wertberichtigungsbedarf; ermittelt wurden bisher 400 Milliarden. Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Marzahner Tor“ e.G. ist daher auch in Bezug auf diese nicht von der deutschen Wohnungswirtschaft beeinflussten Krise mehr denn je überzeugt, den eingeleiteten Kurs der Konsolidierung und Neuausrichtung auch in den kommenden Jahren weiter zu verfolgen. Nur durch vertrauensbildende Maßnahmen, die in der Folge auch positive Effekte auf unser weiteres, operatives Handeln haben, sind wir künftig in der Lage, unumgänglich positive Ratingvorgaben gegenüber kreditgebenden Instituten überhaupt zu erfüllen.



2. Geschäftsverlauf im Jahre 2007

Die höchste Maßgabe in unserer Genossenschaft lag auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr in der Sicherung und dem gezielten Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel bei gleichzeitiger Fortführung eines effektiven Vermietungsmanagements. Die Basis hierfür war eine plangerechte Umsetzung der finanziellen, wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Zielstellungen sowie in der Folge die **qualitäts- und termingerechten Realisierungen von Maßnahmen**

in der Instandhaltung und der Instandsetzung. Intensiviert haben sich in 2007 die Kooperationen innerhalb der wohnungswirtschaftlichen Verbände und deren Gremien sowie eine aktivere Öffentlichkeitsarbeit, die mit einem deutlicheren Fokus all die Arbeit und Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens in unserer Wohnungsgenossenschaft in den Mittelpunkt stellen soll.

2.1. Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Liegenschaften:

	31. Dezember 2007		31. Dezember 2006	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²
Wohnungen	4.686	302.394	4.713	303.147
Gewerbeeinheiten	40	3.006	40	3.038
Gästewohnungen	7	383	6	308
Wohnungs-/Gewerbebestand	4.733	305.783	4.759	306.493
Eigegenutzte Einheiten	1	1.150	1	1.192
Stellplätze	298		316	
Bestand insgesamt	5.032	306.933	5.076	307.685

Die Reduzierung der Wohnungsanzahl ergibt sich aus der baulichen Maßnahme der Wohnungsgrundrissveränderung in der Märkischen Allee 262, wo 18 Ein-Zimmer-Wohnungen zu 9 Zwei-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt wurden und aus dem Verkauf von 18 Wohnungen aus der Eigentumswohnanlage der Zühlsdorfer Straße 1–13. Im Zusammenhang mit der letzteren Veräußerung steht auch die Reduzierung der Stellplätze um 18 Stück. Aufgrund der zusätzlichen Anmietung von Büroräumen durch die SWaP GmbH in dem Verwaltungsgebäude der Genossenschaft hat sich die Größe der eigen genutzten Fläche verringert.

2.1.1. Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2007 ist es gelungen, die Anzahl an leer stehenden Wohnungen gegenüber dem Vorjahr abzubauen. Am 31.12.2007 waren 409 Wohnungen (8,7% des eigenen Wohnungsbestandes; Vorjahr 9,2%) nicht vermietet. Aufgrund der zwischenzeitlichen Veräußerung der Wohngebäude Jan-Petersen-Straße 2–6 und Jan-Petersen-Straße 8–12 kann nunmehr ein bereinigter Leerstand von 4,7% dargestellt werden. Instandhaltungsbedingt standen am 31.12.2007 insgesamt 41 Wohnungen leer. Die durchschnittliche Mieterfluktuationsrate über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft betrug im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 7,6% (Vorjahr 8,1%).

2.1.2. Umsatzentwicklung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2003 TEuro	2004 TEuro	2005 TEuro	2006 TEuro	2007 TEuro
Sollmieten für Wohnungen	14.122,3	14.648,8	15.070,5	15.187,3	15.575,6
Erlösschmälerungen	-1.282,3	-1.368,3	-1.336,5	-1.507,6	-1.398,9
Modernisierungszuschlag	391,7	367,7	345,4	324,9	227,4
Ist-Umsatz	13.231,7	13.648,2	14.079,4	14.004,6	14.404,1
Sollmieten Gewerbe und sonstige Mieteinnahmen	280,4	292,6	296,4	316,5	306,2
Erlösschmälerungen	-31,3	-16,6	-22,7	-36,4	-50,8
Ist-Umsatz	249,1	276,0	273,7	280,1	255,4

Die Umsätze aus dem Vermietungsgeschäft konnten im Vergleich zum Vorjahr um 2,85 % gesteigert werden. Die durchschnittlich erzielte Nettokaltmiete in Höhe von 4,29 Euro/m² Nutzfläche liegt jedoch trotz des inzwischen sehr hohen Modernisierungsgrades noch immer deutlich unter dem Durchschnittswert von Berlin von 4,75 Euro/m². Der Anstieg der Umsatzerlöse aus dem Vermietungsgeschäft gegenüber dem Vorjahr ist zurückzuführen auf:

- Mieterhöhung nach vorheriger Instandsetzung/Modernisierung der Sella-Hasse-Straße 1-17 und Ludwig-Renn-Straße 35-45 zum 01.03.2007
- Mieterhöhung in allen modernisierten Häusern um 5 % auf Grundlage des BGB § 558 zum 01.06.2007 bzw. 01.07.2007
- höhere Mieten bei Neuvermietungen unter Anwendung des Berliner Mietspiegels.

Aufgrund der fehlenden Nachfrage wurden große Wohnungen, insbesondere 4-Zimmer-Wohnungen zu Sonderkonditionen vermietet, was den Anstieg der Umsatzerlöse vorübergehend mindert. Andererseits konnten dadurch notwendige Abdeckungen der sonst anfallenden Leerstandskosten und des Kapitaldienstes erreicht werden.

2.1.3. Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)

Für das Jahr 2007 sind Forderungen aus nicht gezahlten Nutzungsgebühren in Höhe von 126,0T Euro (Vorjahr: 122,0T Euro) zu verzeichnen. Forderungen aus vertraglich vereinbarten Mieterdarlehen infolge durchgeführter Modernisierungsleistungen wurden dabei herausgerechnet. Das Entstehen rückständiger Mieten war zurückzuführen auf entweder unvorhergesehene wirtschaftliche Engpässe des Mieters oder, was in der Mehrzahl aller Fälle zutraf, auf selbst verschuldete Pflichtverletzung. In jedem Fall wirkte das Forderungsmanagement der Genossenschaft je nach Sachlage entweder helfend und/oder fordernd auf den Schuldner ein. Angefangen von Gesprächen, der Zahlungserinnerung sowie der normalen Mahnung über die Abzahlungsvereinbarung, Job-Center-/Sozialamtskontakte und letzte Mahnung bis hin zur Mietverhältniskündigung, Klage und Räumung bzw. zum Vollstreckungsbescheid wurden verschiedene Möglichkeiten zur Minimierung der Mietforderungen im Fall konkret angewandt.

Mitte des Jahres 2007 wurde betriebsintern damit begonnen, das **Mahnwesen und Klagewesen** organisationsseitig zu optimieren, um auch ab Beginn 2008 die soziale Seite des Forderungsmanagements inhaltlich und personell zu stärken. Bei der Auswahl neuer Mieter wurde das seit 2004 praktizierte Verfahren zur Vermeidung von Mietschuldertourismus durch Einholung von Schufa-Auskünften und die Vorlagepflicht von Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen des Vorvermieters konsequent angewandt. Es kann aber insgesamt nicht übersehen werden, dass weitere staatliche Einsparmaßnahmen im Sozialbereich und die ansteigende, allgemeine Erhöhung der Lebenshaltungskosten die Ursache für weitere Engpässe im Haushaltsbudget einiger Mieter sind und dadurch die Gesamtsituation in Sachen Mietzahlung verschärfen. Die Maßnahmen aus dem Forderungsmanagement der Genossenschaft heraus versuchen, auch diesem Trend entgegenzuwirken. Bedauerlicherweise mussten im Berichtsjahr trotz dieser Maßnahmen 62 fristlose Kündigungen des Mietverhältnisses ausgesprochen werden. Dies ist ein Anstieg von rund einem Drittel gegenüber dem Vorjahr. Durch weitere Bemühungen um diese Schuldner konnte erreicht werden, dass die entstandenen Außenstände

bei 42 gekündigten Mietern getilgt und somit der Wohnungsverlust vermieden werden konnte. In den besonders schwierigen Fällen waren wir allerdings gezwungen, die Gerichte zur Durchsetzung der gerechtfertigten Forderungen zu bemühen.

2.1.4. Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnungen für den Zeitraum 2006 wurden den Mietern bis zum 30.11.2007 zugestellt. Eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen wurde in 2007 nicht vorgenommen, da bei der Kalkulation zur Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen ab Oktober 2006 die zum damaligen Zeitpunkt bereits bekannten Preisänderungen ab 2007 (z. B. Erhöhung der Versicherungs- und Mehrwertsteuer zum 01.01.2007) ausreichend berücksichtigt wurden. Trotz permanenter Tarifierhöhungen der Versorger in den letzten 24 Monaten sind wir stolz, dass durch unser aktives Betriebskostenmanagement die **Belastungen unserer Mieter nur unterdurchschnittlich gestiegen** sind. Hier hat sich zudem die energetische Gebäudesanierung bei der Mehrzahl unserer Objekte positiv ausgewirkt.



Hinsichtlich der Struktur der Betriebskosten ist es bemerkenswert, dass rund die Hälfte der Kosten auf Heiz- und Kalt-/Warmwasserversorgung entfällt. Weitere 12 % unserer Betriebskosten entfallen zwischenzeitlich auf die Grundsteuer; hier nimmt Berlin mit einem Hebesatz von 810 % den absoluten Spitzenplatz in Deutschland ein. Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) prognostiziert für seine Berliner Mitgliedsunternehmen für den Zeitraum 2007 eine Erhöhung der Betriebskosten um ca. 7 %. Für unseren Genossenschaftsbestand haben sich dagegen die durchschnittlichen Betriebskosten im Zeitraum 2007 jedoch nur um ca. 6,5 % erhöht. Damit setzt sich hier die Tendenz der Vorjahre erfreulicherweise fort. Um auch zukünftig ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den entstehenden Betriebskosten und den entsprechenden Vorauszahlungen zu gewährleisten, ist es erforderlich, in 2008 eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen vorzunehmen. Dabei werden alle bereits bekannten Kosten-erhöhungstatbestände berücksichtigt.

Die auch als „zweite Miete“ bezeichneten Betriebskosten werden auch zukünftig steigen. Durch effizientes Betriebskostenmanagement ist es der Genossenschaft bisher gelungen, den Anstieg der Betriebskosten für die Mieter zu dämpfen. Dies wird weiter fortgesetzt. Bei Vertragsverhandlungen für diverse Pflege- und Wartungsarbeiten wird darauf geachtet, dass sehr günstige Konditionen vereinbart werden. Verschiedene von der Genossenschaft vorgenommene technische Maßnahmen führen zu erheblichen Energieeinsparungen. So werden z. B. bei Sanierungen und/oder erstmaligem Einbau von Aufzugsanlagen nur moderne, energieeffiziente Systeme verwendet. Die in 2005 begonnene und weiter fortgesetzte energietechnische Optimierung der Heizungsanlagen führt zu einem geringeren Wärmeenergieverbrauch und damit zu Kostenreduzierungen. Das umwelt- und kostenbewusste Verbrauchsverhalten der Mieter wird durch geeignete Maßnahmen (beispielsweise Abfallmanagement) unterstützt.

2.2. Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung/-setzung

In 2007 konzentrierte sich die Bau- und Instandhaltungstätigkeit auf die Wiederherrichtung von Wohnungen bei Mieterwechsel sowie des Wohnumfeldes nach Fassaden-sanierung, auf Grundrissveränderungen zur Erhöhung der Attraktivität und verbesserten Vermietbarkeit, auf Modernisierungsmaßnahmen mit Mietervereinbarungen und auf haustechnische Maßnahmen, die teilweise vom Gesetz- und Verordnungsgeber vorgegeben sind. In 2007 standen insgesamt 4,24 Mio. Euro für die Instandhaltung und Wertverbesserung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes zur Verfügung. Sie wurden zu 100 % aus Eigenmitteln finanziert.

Da in 2007 keine Komplexsanierungen an Gebäuden durchgeführt wurden, beträgt der Anteil an sanierten Gebäuden unverändert 87 % des Wohnungsbestandes der Genossenschaft. Die Anzahl an Wohnungen mit gutem bis gehobenem Ausstattungsgrad, für die es eine Nachfrage gibt, hat sich jedoch durch die Wohnungszusammenlegung in der Märkischen Allee 262 und durch diverse Herrichtungen leer stehender Wohnungen, zum Teil auch mit Grundrissveränderungen, weiter erhöht. Gleichzeitig wurden bei Bestandsmieter Wertverbesserungen durch Einbau von Futterrahmentüren und Neuverlegung von Fußbodenbelag ausgeführt.

Mit der zwischenzeitlichen Veräußerung der beiden Wohnhäuser Jan-Petersen-Straße 2-6 und 8-12 (siehe hierzu auch Punkte 4.1. und 4.3.) reduziert sich der verbleibende unsanierte Restbestand der Genossenschaft auf die 5 Gebäude der Walter-Felsenstein-Straße 17-57, das entspricht 8,7 % des Gesamtbestandes. Im Juli 2008 wird bereits in der Walter-Felsenstein-Straße 43-57 als erstem Bauabschnitt der Gebäudespanne mit der Innensanierung begonnen. Die Instandsetzung der Fassade sowie der Neuanbau von Loggien und Aufzügen sind für das Jahr 2009 eingeplant. In etwa gleich großen Bauabschnitten wird die Sanierung der weiteren Objekte in den nächsten Jahren folgen.

2.3. Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

Im Gegensatz zum Vorjahr erfolgte im Berichtsjahr die **Finanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** nur durch den Einsatz von Eigenkapital der Genossenschaft.

Aus den zurückliegenden Jahren bestehen jedoch Kreditverpflichtungen, für die ein Besicherungsmanagement notwendig ist. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei einem variabel verzinslichen Darlehen besteht eine Zinsswap-Vereinbarung mit einer Bank. Darlehen und Swap haben eine Laufzeit bis 30.05.2008. Für ein weiteres Darlehen, dessen Zinsbindung im Februar 2009 ausläuft, hat der Vorstand in 2007 eine Forward-Finanzierung zur Optimierung der Finanzstrukturen und Vermeidung von Zinsänderungsrisiken vereinbart. Weitere derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die langfristigen Verbindlichkeiten, deren Sicherungen hypothekarisch erfolgen, sind aus dem Anhang zum Jahresabschluss zu entnehmen.

Bei der Entwicklung der flüssigen Mittel ergab sich ein Anstieg auf 4.600TEuro (Vorjahr: 2.800TEuro). Entsprechend der Finanzierungsstrategie der Genossenschaft, auch künftig die weiteren Modernisierungs- und Instandhaltungsaufgaben mit einem hohen Anteil an Eigenkapital zu finanzieren, wird der Notwendigkeit der minimierten Kreditaufnahme Rechnung getragen.



2.4. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie in den Vorjahren weiter rückläufig. Hier zeigt sich, dass die Kündigung des Mietverhältnisses fast immer mit einer Kündigung der Mitgliedschaft einhergeht. Allerdings verzeichnen wir inzwischen nur noch geringe Rückgänge der Mitgliederzahlen von 4.704 Mitgliedern in 2006 auf nunmehr 4.693 Mitglieder.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder		Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)	
Stand 31.12.2006	4.704		30.855	
Zugänge	279		1.760	
Abgänge durch Kündigung/Anteilskündigung/Tod	259		1.600	
Ausschluss	2		12	
Übertragungen	29	-290	205	-1.817
Stand 31.12.2007	4.693		30.798	

2.5. Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2007 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2007	31.12.2006
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	14	15
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	3	4
Technische Angestellte (Vollzeit)	5	6
Auszubildende	4	4
Gesamt	28	31

Die Gehälter der Angestellten erhöhten sich zum 01.06.2007 aufgrund des Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft um 0,9%. Daneben wurde der Personalaufwand durch die Bildung von Rückstellungen für Altersteilzeit beeinflusst. Von dieser Möglichkeit haben bisher zwei unserer Mitarbeiter Gebrauch gemacht. Aufgrund der Neuausrichtung des Unternehmens fanden in sehr hohem Maße restrukturelle Anpassungen an die Aufbau- und Ablauforganisation und auch dann damit einhergehende Weiterbildungsmaßnahmen statt. So wurden im abgelaufenen Jahr schwerpunktmäßig Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen für die Bereiche „Neuvermietung“, „Energieeinsparverordnung/Energiepass“ und „Quartiersmanagement“ geschult, um hier den sich stetig ändernden Anforderungen nicht nur auf wohnungswirtschaftlichem und technischem Gebiet, sondern auch hinsichtlich des sozialen Engagements gerecht zu werden.

2.6. Marketing & Kommunikation

(Öffentlichkeitsarbeit)

Der Geschäftsbereich Marketing & Kommunikation wurde im Juni 2007 neu gebildet und dem bis dahin bestehenden Bereich der Öffentlichkeitsarbeit aufgesetzt. Vorrangiges Ziel ist es, die **internen, aber auch externen Kommunikationsstrukturen zu verbessern** sowie die Außendarstellung der Wohnungsgenossenschaft „Marzahner Tor“ e. G. auf Defizite zu prüfen und daraus resultierend Handlungsoptionen zur Imageaufwertung aufzuzeigen und umzusetzen. Hierzu hat der Bereich Marketing & Kommunikation im Geschäftsjahr 2007 insbesondere organisatorische und vorbereitende Maßnahmen zur weiteren Umsetzung für das Jahr 2008 durchgeführt. Wir gehen in unserem zu veröffentlichenden **Geschäftsbericht für das Wirtschaftsjahr 2007** im Besonderen auf die vielfältigen Veränderungen und Anpassungen sehr gezielt und intensiv ein. Nachfolgend daher nur auszugsweise einige Elemente dieses neuen Steuerungssystems unserer Genossenschaft.

Eines der wichtigsten Elemente im Vermietungsbereich ist die Implementierung eines eigenen Interessentenverwaltungsprogramms. Durch die **neue Interessentenverwaltung** wird nunmehr sichergestellt, dass die bis dato handschriftlich festgehaltenen Wohnungsangebote und Interessenten ausschließlich elektronisch bearbeitet werden. Darüber hinaus wurde ein zentraler Zugriff aller Mitarbeiter auf die Datenbank gewährleistet, die nun auch mit den Daten des Internetauftritts der Wohnungsgenossenschaft konform geht und eine weitaus kundenfreundlichere Abwicklung von Vermietungsanfragen zur Folge hat. Ein darüber hinaus sehr wertvolles Tool zur engeren Mieterbindung konnte im Frühjahr 2008 umgesetzt werden. Die bereits in 2006 erfolgte Aufrüstung zum rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluss in allen Wohnungen ermöglicht es nun, einen **eigenen Hauskanal** in das TV-Programm der Mieterschaft einzuspeisen. Den Inhalt des Hauskanals bestimmt die Wohnungsgenossenschaft eigenverantwortlich und informiert die Mieter über aktuelle Geschehnisse im genossenschaftlichen Leben sowie im Wohnumfeld. Darüber hinaus sind die Mieter dazu angehalten, den Inhalt des Kanals durch die Zusendung eigener Beiträge mitzubestimmen. Der Hauskanal wird in Zukunft ein wichtiges Kommunikationsmedium gegenüber den Bestandsmietern darstellen und dazu beitragen, sich am Markt von konkurrierenden Unternehmen abzuheben.

2.7. Entwicklung der Beteiligungsunternehmen

Folgende Beteiligungen zur Wohnungsgenossenschaft „Marzahner Tor“ e. G. bestehen gegenwärtig:

- HausVerwaltungs- und Service-Gesellschaft „Marzahner Tor“ mbH, Berlin und die
- SWaP GmbH Surf, Watch & Phone, Berlin.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der HausVerwaltungs- und Service-Gesellschaft „Marzahner Tor“ mbH (HVSG) und der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone. Beide Unternehmen wiesen ein voll eingezahltes Stammkapital von 25TEuro auf. Die HVSG GmbH ist mit 80% Gesellschafterin der HVSG Hauswarte GmbH (Hawa), deren gezeichnetes und voll eingezahltes Kapital 25TEuro beträgt. Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften weisen folgende Kennziffern auf:

	HVSG Euro	SWaP Euro	Hawa Euro
Stammkapital	25.000	25.000	25.000
Bilanzsumme	616.289,67	996.822,74	161.536,15
Gewinn/Verlust (-)	0,00	-104.992,85	0,00
Vor Gewinnabführung	72.812,51		133.638,87
Eigenkapitalquote	39,98%	2,51% ¹⁾	15,48%

¹⁾ unter Berücksichtigung der Jahresfehlbeträge



Das Jahresergebnis der SwaP GmbH ist auch in diesem Jahr, als auch planerisch im Folgejahr, negativ, da pro rata temporis im zweiten Jahr der Aufnahme der Geschäftstätigkeit die hohe degressive Abschreibung das Ergebnis entsprechend beeinflusst. Der stetig zu überarbeitende Businessplan weist weiterhin mittel- und langfristig eine positive Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens aus. Im Lagebericht der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone werden von der Geschäftsführung die **Chancen und Risiken der Unternehmensführung** aufgezeigt. Geschäftsführung und Gesellschafter der HVSG HausVerwaltungs- und Service-Gesellschaft „Marzahner Tor“ mbH haben in ihrer Gesellschafterversammlung vom Mai 2008 beschlossen, das **Stammkapital** der Gesellschaft von gegenwärtig 25TEuro auf 100TEuro zu erhöhen. Entsprechende Risiken aus den Geschäftsbereichen aller verbundenen Unternehmen werden seitens der Geschäftsführungen durch jeweils vorhandene Steuerungselemente in Form wirtschaftlicher Analysen und des Forecasts erkennbar. Externe, seitens des Marktes vorgegebene Einflüsse auf die geschäftliche Entwicklung sollen dadurch frühzeitig erkannt werden, um gegebenenfalls gegenzusteuern.



3. Wirtschaftliche Lage 2007 und Ausblick

3.1. Finanzlage

Zum 31.12.2007 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 4,6 Mio. Euro. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

<i>Laufende Geschäftstätigkeit</i>	<i>2007 T Euro</i>		<i>2006 T Euro</i>
<i>Periodenergebnis</i>	877,6		-8.205,0
<i>Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens</i>	3.008,2		10.604,4
<i>Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge</i>	84,3		-213,0
<i>Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens</i>	-141,4		0,0
<i>Tilgungspotenzial</i>	3.828,7	3.828,7	2.186,4
<i>Veränderungen a) im Umlaufvermögen</i>	297,6		-14,8
<i>b) der kurzfristigen Verbindlichkeiten</i>	-322,2		-160,6
<i>c) der Rückstellungen</i>	159,0		-64,8
<i>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	3.963,1		1.946,2
<i>Finanzierungstätigkeit</i>			
<i>Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten</i>	-2.828,6	-2.828,6	-2.179,3
<i>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</i>		1.000,1	
<i>Veränderung im Geschäftsguthaben</i>	-13,3		-52,8
<i>Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten</i>	0,0		0,0
<i>Veränderung kurzfristiger Finanzierungsmittel</i>	0,0		-1.898,9
<i>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</i>	-2.841,9		-4.131,0
<i>Investitionstätigkeit</i>			
<i>Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände</i>	-39,5		-7.163,5
<i>Abgang langfristiger Vermögensgegenstände</i>	721,3		0,9
<i>Cashflow aus Investitionstätigkeit</i>	681,8		-7.162,6
<i>Veränderung des Finanzmittelbestandes</i>	1.803,0		-9.347,4
<i>Stand Finanzmittel zum 31.12.2007</i>	4.627,0		2.824,0

Die **Erhöhung des Finanzmittelbestandes** um 1,8 Mio. Euro resultiert aus einem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3,96 Mio. Euro und aus der Investitionstätigkeit von 0,68 Mio. Euro sowie aus dem Mittelabfluss aus der

Finanzierungstätigkeit von 2,84 Mio. Euro. Das Tilgungspotenzial aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist positiv und reichte im Geschäftsjahr 2007 aus, die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 2,8 Mio. Euro zu tilgen.

3.2. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich zum Bilanzstichtag in zusammengefasster Form wie folgt dar:

Aktiva		2007 TEuro	%	2006 TEuro	%	Veränderungen TEuro
Langfristiger Bereich	Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	148.566,0	96,3	152.125,0	97,2	-3.559,0
	Finanzanlagen	280,2	0,2	269,8	0,2	10,4
	Langfristige Rechnungsabgrenzung	380,0	0,2	428,0	0,3	-48,0
		149.226,2	96,7	152.822,8	97,7	-3.596,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	453,5	0,3	787,4	0,5	-333,9
	Liquide Mittel und Bausparguthaben	4.627,0	3,0	2.824,0	1,8	1.803,0
		5.080,5	3,3	3.611,4	2,3	1.469,1
Bilanzvolumen		154.306,7	100,0	156.434,2	100,0	-2.127,5
Passiva						
Langfristiger Bereich	Eigenkapital	55.589,6	36,0	54.725,2	35,0	864,4
	Fremdkapital	95.488,2	61,9	98.316,8	62,8	-2.828,6
		151.077,8	97,9	153.042,0	97,8	-1.964,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Rückstellungen	418,4	0,3	259,4	0,2	159,0
	Verbindlichkeiten	2.810,5	1,8	3.132,8	2,0	-322,3
		3.228,9	2,1	3.392,2	2,2	-163,3
Bilanzvolumen		154.306,7	100,0	156.434,2	100,0	-2.127,5

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag um insgesamt 2,1 Mio. Euro auf 154,3 Mio. Euro gesunken. Die Abnahme des Sachanlagevermögens beruht im Wesentlichen auf planmäßiger Abschreibung von 3,0 Mio. Euro und dem Abgang der Zühlsdorfer Straße 1-13 mit 0,58 Mio. Euro.

Die **Eigenkapitalquote** ist aufgrund des positiven Jahresergebnisses auf 34,76 % (Vorjahr: 33,81 %) am 31.12.2007 gestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber

kreditgewährenden Instituten haben sich um 2,8 Mio. Euro auf 95,5 Mio. Euro verringert. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) ist von 97,7 % im Vorjahr auf 96,7 % gesunken, der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg von 97,8 % im Vorjahr auf 97,9 %. Das der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehende Kapital finanziert neben den langfristigen Vermögenswerten noch 1,85 Mio. Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

3.3. Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst, zeigt die Ertragslage der Genossenschaft nachfolgendes Bild:

	2007 TEuro	%	2006 TEuro	Veränderungen TEuro
<i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</i>	20.898,0	93,9	20.322,5	575,5
<i>Bestandsveränderungen</i>	165,4	0,7	228,0	-62,6
<i>Andere Umsatzerlöse und Erträge</i>	986,4	4,4	1.029,6	-43,2
<i>Erträge aus Beteiligungen</i>	72,8	0,3	5,6	67,2
<i>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens</i>	14,9	0,1	11,6	3,3
<i>Sonstige Zinsen und Erträge</i>	122,5	0,6	188,8	-66,3
	22.260,0	100,0	21.786,1	473,9
<i>Betriebskosten und Grundsteuer</i>	7.072,0	33,1	6.876,4	195,6
<i>Instandhaltungsaufwand</i>	3.859,0	18,0	5.291,1	-1.432,1
<i>Personalaufwendungen</i>	1.636,9	7,7	1.531,6	105,3
<i>Planmäßige Abschreibungen</i>	3.008,2	14,1	3.165,2	-157,0
<i>Außerplanmäßige Abschreibungen</i>	0,0	0,0	7.439,2	-7.439,2
<i>Zinsaufwand</i>	4.448,7	20,8	4.456,9	-8,2
<i>Übrige Aufwendungen</i>	1.356,1	6,3	1.229,2	126,9
<i>Sonstige Steuern</i>	1,5	0,0	1,5	0,0
<i>Abschreibungen auf Finanzanlagen</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
	21.382,4	100,0	29.991,1	-8.608,7
Jahresüberschuss/-gewinn	877,6		-8.205,0	
<i>davon Geschäftsergebnis</i>	668,9		-970,3	
<i>davon Zins- und Beteiligungsergebnis</i>	208,7		204,5	
<i>davon Außerordentliches Ergebnis</i>	0,0		-7.439,2	
	877,6		-8.205,0	

Das positive Jahresergebnis resultiert aus Veräußerungsgewinnen des Anlagevermögens, der Reduzierung der Instandhaltungsleistungen sowie den ersten Ergebnissen eingeleiteter Restrukturierungsmaßnahmen. In 2007 erfolgten zudem keine außerplanmäßigen Abschreibungen. Der „Instandhaltungskostensatz“ reduzierte sich von 39,33 Euro/m² in 2006 auf 11,80 Euro/m² im abgelaufenen Wirtschaftsjahr. Diese deutliche Verschiebung resultiert allerdings daraus, dass in 2006 die Modernisierung der Sella-Hasse-Straße und der Ludwig-Renn-Straße in ihrer Gesamtheit in diese Quote eingeflossen ist. Die „Zinsquote“ beträgt 30,35 % (Vorjahr 31,21 %) und die „Kapitaldienstquote“ reduziert sich von 58,19 % in 2006 auf 47,92 % für das Wirtschaftsjahr 2007.



4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Das Risikomanagement ist im Unternehmen so aufgebaut, dass sofort Abweichungen von einzelnen Planzielen aufgedeckt und ausgewertet werden. Aufbauend darauf werden somit Risiken, die den Bestand gefährden können, schneller erkannt. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information zur Beurteilung der Abweichung in Hinblick auf die Unternehmensplanung. Daraus ableitend werden fortlaufend Strategien als Steuerungselement entwickelt.

Die **Risikoversorge** wird durch eine langfristige Wirtschaftsplanung (Finanz- und Erfolgsplanung für 10 Jahre) mit monatlichen bzw. quartalsweisen Soll/Ist-Untersuchungen sowie aussagekräftigen Kennzahlen und betriebswirtschaftlichen Analysen getroffen, die zur Sicherung einer ausgeglichenen wirtschaftlichen Lage erfolgs- und finanzwirtschaftliche Prämissen vorgibt. Deren Umsetzung wird durch das aufgebaute Risikomanagement überwacht. Ein weiterer Schwerpunkt des Risikomanagements der Genossenschaft ist die Analyse leer stehender Wohnungen. Hierzu werden monatlich Berichte unter unterschiedlichsten Aspekten beurteilt.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Stabilität ist die Wohnungsgenossenschaft „Marzahner Tor“ e.G., wie die meisten Wohnungsgenossenschaften in den neuen Bundesländern,

auch weiterhin abhängig von extern **risikobehafteten Gegebenheiten** wie der Beobachtung der Berliner Wohnungsteilmärkte, den gesetzlichen Mietrechtsänderungen und politisch beeinflussten Rahmenbedingungen sowie unseren Aufgabenerfordernissen zur Gewährleistung der Vermietbarkeit.

Die **Chancen für unsere Genossenschaft** ergeben sich vor allem aus weiterhin bedarfsorientierten Grundrissveränderungen, der Modernisierung der Walter-Felsenstein-Straße, dem Fokus auf die sich ändernden Bedürfnisse innerhalb der Mieterstrukturen, einer Weiterentwicklung des Sozialen Forderungsmanagements und im Besonderen der intensiven bedarfsorientierten und kundenorientierten Mitarbeiterschulung. Ebenso spielen eine weitere wichtige Rolle die Vorhaltung entsprechender Risikopolster sowie die Maßnahmen, dem Anstieg der beeinflussbaren Betriebskosten weiterhin entgegenzuwirken.



4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Am 6. Mai dieses Jahres konnten nach sehr langen und sehr schwierigen Verhandlungen nunmehr die beiden **Verträge zum Verkauf der Liegenschaften Jan-Petersen-Straße 2-6 und 8-12** unterzeichnet werden. Im Vorfeld dieser Beurkundung wurden mit sieben potenziellen Interessenten direkte Verhandlungen geführt, Exposés haben sich weitere zehn Makler und Investoren zusenden lassen. Sehr erschwerend waren die Verhandlungen mit den Interessenten aufgrund des weitestgehenden Leerzuges der beiden Liegenschaften, dem Modernisierungsstand und des geforderten Kaufpreises. Für die Genossenschaft war es zu keinem Zeitpunkt akzeptabel, einen immer wieder geforderten Verkaufserlös unterhalb des Buchwertes der beiden Wohngebäude zu realisieren. In der Mehrzahl der Angebote wurden leider nur Gebote abgegeben, die unter dem Buchwert von rund 2.700T Euro lagen. Bei darüber liegenden Geboten haben zwischenfinanzierende Kreditinstitute keine Kaufempfehlung ihren Kunden geben können, so dass eine mit dem Kauf einhergehende Finanzierung bereits im Vorfeld gescheitert ist. Mit der jetzigen notariellen Beurkundung wurden weitestgehende Hindernisse aus dem Wege geräumt,

jedoch war es für beide Seiten notwendig, entsprechende Rücktrittsrechte in den Vertrag einzubinden. Mit der Veräußerung an zwei inhabergleiche Investoren hat die Genossenschaft aufgrund eines generierten Buchgewinnes nunmehr einen weiteren und deutlichen Schritt in eine wirtschaftlich sichere Zukunft getan. Auf Punkt 4.3. des Lageberichtes muss jedoch ergänzend hingewiesen werden.

Eine anderweitige Verwertung der Jan-Petersen-Straße 2-6 und 8-12 war im Vorfeld der Veräußerung trotz intensiver Prüfung an der möglichen Umsetzung gescheitert. So hatten wir mit einem Investor die Ausgründung einer gemeinsamen Gesellschaft mit beschränkter Haftung bei gleichzeitiger Minderheitsbeteiligung der Wohnungsgenossenschaft „Marzahner Tor“ e.G. geprüft. Aufgrund des hohen, damit verbundenen direkten Haftungskapitals von 1.000T Euro musste jedoch Abstand genommen werden, ein Projekt mit seniorengerechtem Wohnen umzusetzen. Wir haben diese Entscheidung sehr bedauert.

4.2. Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes

Auch wenn sich die Vermietungsquote unserer Genossenschaft im Berliner Wohnungsmarkt auf ein bedeutsam hohes Niveau verbessern konnte, so sind doch der Leerstand, die Fluktuation und dadurch bedingt hohe Kosten des Vermietungsprozesses, die sich verschärfende Wettbewerbssituation („Dumpingpreise“), die Miethöhebegrenzungen durch den Berliner Mietspiegel und die Praxis der Rechtsprechung, aber auch die soziale Situation der Bevölkerung die **entscheidenden Risikofaktoren**, die sich auf das **Ziel einer kostendeckenden Bewirtschaftung** auswirken. Eine Risikovorsorge wurde durch langfristige Wirtschaftspläne in Form einer rollierenden Planung mit jährlicher Fortschreibung getroffen, die zur Sicherung einer ausgeglichenen wirtschaftlichen Lage erfolgs- und finanzwirtschaftliche Prämissen und Zielsetzungen vorgibt. Deren Umsetzung wird durch entsprechende budgetorientierte Kosten- und Ertragsbeobachtung, der Entwicklung eines Vermietungskonzeptes sowie den Anpassungen der Organisationsstruktur an aktuelle Erfordernisse unterstützt. Sie sind Bestandteile eines detaillierten Risikomanagementsystems und einer regelmäßigen Kontrolle. Das Geschäftsfeld der Genossenschaft ist auch zukünftig im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes ausgerichtet. Gegenwärtig sind keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen einschneidenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Die **wirtschaftliche Stabilität** der Genossenschaft wird jedoch von risikobehafteten Faktoren beeinflusst. Dazu zählen u. a. die demografische Entwicklung im Bezirk, der generell hohe Wohnungsleerstand und die hohe Fluktuation, ein gerade stattfindender Generationenwechsel im eigenen Bestand sowie eine in hohem Maße zu beobachtende Konkurrenz. Zur Stabilität tragen die notwendigen Investitionen in die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes bei.

4.3. Risiken aus der Finanzierung

Der Kapitaldienst für die aufgenommenen Darlehen zur Durchführung der umfangreichen komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie für die Altschulden bestimmt nicht nur heute, sondern auch langfristig das Ausgabenverhalten der Genossenschaft. Zurzeit ist **kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung** zu erkennen. Ein entsprechender Banken-/Beleihungsspiegel wird permanent fortgeschrieben und ist Bestandteil innerhalb des bestehenden Risikoportfolios. Gegenwärtig finden mit einem kreditgewährenden Institut Finanzierungsverhandlungen zur Modernisierung der Walter-Felsenstein-Straße 43–57 statt. Die zwischenzeitlich stabile Liquidität, bei Vorhaltung einer so genannten Insolvenzbesicherung (1.700TEuro), aber auch notwendige Veräußerungen von Wohnungsbeständen sowie der erfolgreiche Abschluss des Geschäftsjahres 2007 ermöglichen es der Genossenschaft, mehr als 5.000TEuro in diese Maßnahme für die Genossenschaftsmitglieder zu investieren. Sowohl die geplante, aber auch notwendige Kreditaufnahme, als auch das eingesetzte Eigenkapital lassen sich in den Wirtschaftsplänen für dieses und die Folgejahre darstellen. In 4.1. wurde auf Vorgänge von wesentlicher Bedeutung, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2007 eingetreten sind, eingegangen. Als ein „Risiko aus der Finanzierung“ ist an dieser Stelle daher auch unbedingt anzumerken, dass die beiden notariellen Veräußerungsverträge zur Jan-Petersen-Straße 2–6 und Jan-Petersen-Straße 8–12 beiderseits Rücktrittsrechte beinhalten, die in der Konsequenz zu einer Nichtabwicklung und damit einhergehend nicht zu entsprechenden Zahlungsströmen führen würden. Dies hätte sowohl Auswirkungen auf die weitere Modernisierungstätigkeit als auch auf die mittel- bis langfristige Finanz- und Ertragslage, sofern eine anderweitige Veräußerung (unter weitestgehend gleichen monetären Voraussetzungen) nicht gegeben wäre.

4.4. Voraussichtliche Entwicklung


Vorrangiges Ziel unserer Genossenschaft ist es, unsere **Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten bzw. zu stärken**. Da sich unsere Genossenschaft bereits in der Vergangenheit mit dem Angebot und der Nachfrage von Wohnungen auseinandergesetzt hat, sind wir mit den Veränderungen am Wohnungsmarkt vertraut und konnten dies bereits mehrfach umsetzen, indem wir z. B. Wohnungen im Bestand durch Veränderungen des Grundrisses neu gestaltet und hergerichtet haben. Wir sind zurzeit und voraussichtlich auch zukünftig in der Lage, unseren Mitgliedern und Mietern qualitative und attraktive Wohnungen in einem ansprechenden Wohnumfeld anzubieten.

Das gegenwärtige Marktgeschehen ermöglicht es nur bedingt, die grundlegenden Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens in besonderer Weise zu kommunizieren und Wettbewerbsvorteile daraus auch zu generieren. Daher gehen all unsere gegenwärtigen Anstrengungen genau in diese Richtung. Denn wir sehen in der Problematik, dass unsere Wohnungen aufgrund der Lage über keine **Alleinstellungsmerkmale** verfügen im Besonderen die Chance, durch abwechslungsreiche Wohnungsangebote, aber auch der Vorhaltung von bestimmten Mehrwerten und den wachsenden Anforderungen junger Familien und der Senioren genau die Leistung anzubieten, die vom Markt gewollt wird. Erste Erfahrungen mit der **marktkonformen Neuausrichtung** lassen uns durchaus positiv nach vorn blicken. Durch die weitere, gegliederte Öffentlichkeitsarbeit wird der Bekanntheitsgrad des Unternehmens schrittweise ausgebaut und gefestigt. Mittels der aktiven internen und externen Kommunikation genossenschaftlichen Wohnens, einem hohen Sanierungs- und Modernisierungsstand und weiteren, **erheblichen Investitionen in Wohnwertverbesserungen** wird für die Vermietungssituation auch weiterhin ein überschaubares Risiko gesehen. Bei damit einhergehender konsequenter Ausrichtung der Geschäftspolitik an den Kernprämissen unserer Mittel- und Langfristplanung (weiterhin geringfügige Mietsteigerungen, ein konstanter Leerstand und die überwiegend kreditfinanzierten Instandsetzungen und Investitionen), erwarten wir auch für die Jahre 2008 und 2009 wieder positive operative Geschäftsergebnisse. Damit als auch auf Grundlage einer entspannten Liquiditätssituation/Zahlungsfähigkeit und der eingeleiteten strukturellen Neuausrichtung der Genossenschaft sind wir in der Lage, auf Veränderungsprozesse jederzeit reagieren zu können.

Berlin, den 23. Mai 2008



Uwe Wachsmann
Vorstand



Marianne Blätz
Vorstand





Mehr als nur ein Dach über dem Kopf: Die familienfreundliche Wohnung ist ein Platz zum Leben, Lernen, Spielen, ein Treffpunkt für Freunde, aber auch Freiraum für jeden Einzelnen. In Marzahn-Hellersdorf finden unsere Mieter genügend Platz – und dies mit bezahlbaren Mieten, einer guten Infrastruktur und einem wirklich grünen Wohnumfeld.



Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr 2007

1. Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		T Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.570,69	11
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.158.881,07		134.450
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.623.143,74		4.861
3. Grundstücke ohne Bauten	12.504.122,37		12.506
4. Technische Anlagen und Maschinen	161.259,40		170
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	116.054,27	148.563.460,85	127
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	263.408,52		263
2. Beteiligungen	2.800,00		3
3. Andere Finanzanlagen	14.000,00	280.208,52	4
Anlagevermögen insgesamt		148.846.240,06	152.395
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.321.816,07	6.321.816,07	6.157
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	174.500,84		130
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	36.892,18		0
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	87.703,19		92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	154.424,04	453.520,25	565
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.425.603,36		2.750
2. Bausparguthaben	201.362,00	4.626.965,36	74
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	380.000,00	380.000,00	428
Bilanzsumme		160.628.541,74	162.591

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		TEuro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	240.870,00		236
2. der verbleibenden Mitglieder	4.764.580,00		4.778
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.340,00	5.009.790,00	9
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 9.420,00 Euro (Vorjahr: 4.845,00 Euro)			
II. Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.646.185,32	61.646.185,32	61.646
III. Bilanzverlust			
1. Verlustvortrag	-11.698.774,23		-3.494
2. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	877.615,92	-10.821.158,31	-8.205
Eigenkapital insgesamt		55.834.817,01	54.970
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	418.428,25	418.428,25	259
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.675.868,97		90.565
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.651.423,43		7.806
3. Erhaltene Anzahlungen	6.918.891,67		6.614
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.691,99		53
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	954.000,91		1.493
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	41.653,34		99
7. Sonstige Verbindlichkeiten	65.766,17	104.375.296,48	732
davon aus Steuern: 40.801,07 Euro (Vorjahr: 701.548,45 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro (Vorjahr: 425,43 Euro)			
Bilanzsumme		160.628.541,74	162.591

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2007

	<i>Geschäftsjahr</i>		<i>Vorjahr</i>
	<i>Euro</i>		<i>T Euro</i>
01. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.897.961,13		20.323
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.296,00	20.902.257,13	4
02. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		165.397,38	228
03. Sonstige betriebliche Erträge		982.112,86	1.025
04. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.110.176,75	11.537
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		186.910,62	184
Rohergebnis		11.752.680,00	9.859
05. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.386.641,14		1.262
b) soziale Abgaben	250.252,86	1.636.894,00	270
06. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.008.161,10	10.605
07. Sonstige betriebliche Aufwendungen		989.265,66	855
08. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages		72.812,51	6
09. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihen des Finanzanlagevermögens		14.865,92	12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		122.525,56	189
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.448.744,38	4.458
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.879.818,85	-7.384
12. Sonstige Steuern		1.002.202,93	821
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		877.615,92	-8.205
13. Verlustvortrag		-11.698.774,23	-3.494
Bilanzverlust		-10.821.158,31	-11.699

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, des DMBilG und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.03.1987. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Dem Sachanlagevermögen liegen in der Regel die Anschaffungs- und Herstellungskosten zugrunde. Diese gemindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen ergeben den Buchwert zum Bilanzstichtag.

Immaterielle Vermögensgegenstände

- Die Anwendersoftware wurde zu den Anschaffungskosten bewertet und unterliegt einer 3- bis 5-jährigen Abschreibungsdauer.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

- Die Abschreibungen für Wohngebäude erfolgen planmäßig linear mit 2%.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

- Das Verwaltungsgebäude wird mit 4% abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen

- Eine Photovoltaikanlage wird mit 5% abgeschrieben.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

- Den Abschreibungssätzen liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 3 bis 13 Jahren zugrunde. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Finanzanlagen

- Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten vermindert um einen Abschlag für Leerstand bewertet.
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt.
- Geldbeschaffungskosten werden über die Dauer der Zinsfestschreibung von 10 Jahren abgeschrieben.
- Die Geschäftsguthaben sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.
- Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken.
- Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
- Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 2007

1. Aktiva

- Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel verwiesen.
- Abgänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultieren aus dem Verkauf von 18 Eigentumswohnungen.
- Zugänge in Höhe von 10.400,00 Euro bei den „Anderen Finanzanlagen“ resultieren aus der Beteiligung an der Berliner Volksbank eG mit 200 Geschäftsanteilen.
- In den Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Anlagenpiegel für 2007	<i>Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2007</i> Euro	<i>Zugänge</i> Euro	<i>Abgänge</i> Euro	<i>Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2007</i> Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	152.581,72	0,00	0,00	152.581,72
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.204.979,03	0,00	-721.046,89	176.483.932,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.117.679,47	0,00	0,00	6.117.679,47
Grundstücke ohne Bauten	12.517.923,77	0,00	0,00	12.517.923,77
Technische Anlagen und Maschinen	180.010,50	0,00	0,00	180.010,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	582.646,71	29.105,34	-12.418,59	599.333,46
Sachanlagenvermögen gesamt	196.603.239,48	29.105,34	-733.465,48	195.898.879,34
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	263.408,52	0,00	0,00	263.408,52
Beteiligungen	2.800,00	0,00	0,00	2.800,00
Andere Finanzanlagen	3.600,00	10.400,00	0,00	14.000,00
Finanzanlagen gesamt	269.808,52	10.400,00	0,00	280.208,52
Anlagevermögen gesamt	197.025.629,72	39.505,34	-733.465,48	196.331.669,58

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (Vorjahreswerte in Klammern):

<i>Forderungen</i>	<i>insgesamt</i> Euro		<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> Euro	
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	174.500,84	(130.410,17)	31.384,29	(55.670,16)
<i>Forderungen aus Verkauf von Grundstücken</i>	36.892,18	(0,00)	0,00	(0,00)
<i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>	87.703,19	(91.964,97)	0,00	(0,00)
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	154.424,04	(565.064,89)	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	453.520,25	(787.440,03)	31.384,29	(55.670,16)

- Bei den Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen von 34.703,24 Euro vorgenommen und aktivisch abgesetzt.
- Die Forderungen aus Vermietung enthalten Abzahlungsvereinbarungen in Höhe von 83.174,46 Euro aus der Modernisierung der Loggiaverglasung und der Badverfließung.
- Die Forderung aus Verkauf von Grundstücken von 36.892,18 Euro resultiert aus dem Verkauf der Zühlsdorfer Straße 1–13. Der Ausgleich erfolgte im Januar 2008.
- Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im Wesentlichen die Gewinnabführung der HausVerwaltungs- und Service Gesellschaft „Marzahner Tor“ mbH (HVSG) von 72.812,51 Euro.
- Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft ein Disagio in Höhe von 480.000,00 Euro, das über 10 Jahre abgeschrieben wird.

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2007 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen Euro	Bestand Abschreibungen 31.12.2007 Euro	Buchwerte 31.12.2007 Euro	Buchwerte 31.12.2006 Euro
141.958,22	8.052,81	0,00	150.011,03	2.570,69	10.623,50
42.755.117,67	2.711.098,42	-141.165,02	45.325.051,07	131.158.881,07	134.449.861,36
1.256.776,50	237.759,23	0,00	1.494.535,73	4.623.143,74	4.860.902,97
11.919,39	1.882,01	0,00	13.801,40	12.504.122,37	12.506.004,38
9.750,57	9.000,53	0,00	18.751,10	161.259,40	170.259,93
455.329,68	40.368,10	-12.418,59	483.279,19	116.054,27	127.317,03
44.488.893,81	3.000.108,29	-153.583,61	47.335.418,49	148.563.460,85	152.114.345,67
0,00	0,00	0,00	0,00	263.408,52	263.408,52
0,00	0,00	0,00	0,00	2.800,00	2.800,00
0,00	0,00	0,00	0,00	14.000,00	3.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	280.208,52	269.808,52
44.630.852,03	3.008.161,10	-153.583,61	47.485.429,52	148.846.240,06	152.394.777,69

2. Passiva

- Die Sonstigen Rückstellungen enthalten auf der Basis vernünftiger kaufmännischer Beurteilung keine Beträge größeren Umfangs.
- Für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb von 3 Monaten nachgeholt wird, wurde eine Rückstellung von 189.895,88 Euro gebildet.
- Prozesskostenrückstellungen bestehen in Höhe von 59.310,00 Euro. Für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen wurde eine Rückstellung von 43.978,00 Euro gebildet.
- Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.
- Die enthaltenen Anzahlungen betreffen ausschließlich Soll-Vorauszahlungen für Betriebskosten.
- Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber der HVSG und der SWaP GmbH.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2007 (Vorjahr in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert Euro	Art der Sicherung ¹⁾
		unter 1 Jahr Euro	1-5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.675.868,97 (90.564.842,49)	3.630.905,50 (2.721.489,50)	17.178.712,35	67.866.251,12	68.035.408,95 20.640.460,02	GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.651.423,43 (7.806.070,92)	169.360,61 (154.851,86)	934.304,44	6.547.758,38	7.641.001,96	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.918.891,67 (6.613.888,76)	6.918.891,67 (6.613.888,76)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.691,99 (53.057,44)	67.691,99 (53.057,44)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	954.000,91 (1.492.801,04)	915.913,93 (1.463.225,06)	38.086,98			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	41.653,34 (99.246,02)	41.653,34 (99.246,02)				
Sonstige Verbindlichkeiten	65.766,17 (731.872,95)	65.766,17 (731.872,95)				
Gesamtbetrag	104.375.296,48 (107.361.779,62)	11.810.183,21 (11.837.631,59)	18.151.103,77	74.414.009,50	96.316.870,93	

¹⁾ GPR=Grundpfandrecht, BÜ=Bürgschaft des Landes Berlin**3. Gewinn- und Verlustrechnung**

- Aus dem Verkauf von 18 Eigentumswohnungen in der Zühlsdorfer Straße 1-13 entstand ein Buchgewinn von 140.618,13 Euro.
- Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in folgenden Posten der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten:

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Ausbuchung von Grundsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 41.188,98 Euro aufgrund eines BFH-Urteils. Rückstellungen konnten im Umfang von 76.290,73 Euro aufgelöst werden.

- Die Zinsaufwendungen enthalten mit 96.745,00 Euro periodenfremde Zinsen aus dem Rechtsstreit mit dem Finanzamt bezüglich der Höhe der Grundsteuer.

D. Sonstige Angaben**Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

	Anteil am Kapital %	Buchwert 31.12.2007 Euro	Jahresergebnis 2007 Euro	Eigenkapital 31.12.2007 Euro
HausVerwaltungs- und Service-Gesellschaft „Marzahner Tor“ mbH, Berlin (HVSG)	100	239.720,84	72.812,51 ¹⁾	239.720,84
SWaP GmbH Surf, Watch & Phone, Berlin	100	25.000,00	-104.992,85	0,00
Gesamt		264.720,84		

¹⁾ vor Gewinnabführung

Haftungsverhältnis und sonstige Verpflichtungen

Gegenüber der HVSG besteht ein Haftungsverhältnis in Form einer Bürgschaftsübernahme von 150.000,00 Euro zur Absicherung eines Kredites. Im Zuge eines projektbezogenen Interessenbekundungsverfahrens der HVSG wurde im Mai 2008 ein weiteres Haftungsverhältnis in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft in Höhe von 400.000,00 Euro gewährt.

Des Weiteren erfolgte in 2006 die Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von 1.000.000,00 Euro zur Absicherung eines Kredites der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken bei einem variabel verzinslichen Darlehen besteht ein Zinssatzswap.

Zur Absicherung künftiger Zinsänderungen wurde für ein 2009 auslaufendes Darlehen ein Forward-Darlehen abgeschlossen.

	Grundgeschäft Euro	Laufzeit	Marktwert Euro
Zinssatzswap	4.949.750,26	30.05.2008	-32.553,11
Forward-Rate-Agreement	4.900.000,00	28.02.2009	-

Die Berechnung des Marktwertes für den Swap erfolgte bankintern.

Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2007	2006
Kaufmännische Angestellte davon Teilzeit	26 (3)	24 (3)
Technische Angestellte davon Teilzeit	5 (0)	8 (2)
	31	32

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

- Bestand verbleibender Mitglieder am 01.01.2007: 4704
- Zugang: 279
- Abgang: 290
- Bestand verbleibender Mitglieder am 31.12.2007: 4693
- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 13.255,00 Euro auf 4.764.580,00 Euro vermindert. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 155,00 Euro. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes


Wachsmann, Uwe Kaufmännischer Vorstand
Blätz, Marianne Technischer Vorstand


Mitglieder des Aufsichtsrates

Scholz, Thomas Vorsitzender, Selbständiger Kaufmann
Dr. Buttler, Harald stv. Vorsitzender (bis 18.11.2007), Dipl.-Politologe
Ralf Witter stv. Vorsitzender (ab 19.11.2007), Rechtsanwalt (ab 26.06.2007)
Gaedigk, Birgit Schriftführerin, Diplom-Lehrerin
Hammermeister, Relli stellv. Schriftführerin, Dipl.-Ingenieur (FH)
Wagner, Reinhard Dipl.-Betriebswirt (bis 26.06.2007)
Rogge, Klaus Dipl.-Ingenieur (FH)
Dr. Bartmann, Wolfgang Dipl.-Geologe
Wujak, Volker Verwaltungsfachwirt
Dr. Knuth, Eckhard Dipl.-Agrarökonom

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Berlin, den 23. Mai 2008


 Uwe Wachsmann
 Kaufmännischer Vorstand


 Marianne Blätz
 Vorstand Technik

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2007 und Ausblick auf 2008

Der Aufsichtsrat führte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 gemeinsam mit dem Vorstand die weitere Konsolidierung unserer Genossenschaft fort. Dabei hat der Aufsichtsrat auf der Grundlage von Satzung und Genossenschaftsgesetz unternehmerische Schritte beratend begleitet und mit beiden Ausschüssen des Organs die geleistete Arbeit des Vorstandes geprüft und überwacht. Beide Ausschüsse arbeiteten auf der Grundlage beschlossener Arbeitspläne.

Ein besonderer Schwerpunkt in der Tätigkeit des **Technikausschusses** lag 2007 in der Begleitung der Baumaßnahmen zur Wohnungszusammenlegung in der Märkischen Allee 262, der Aufzugssanierung in der Franz-Stenzer-Straße 47–53 und der Märkischen Allee 260–264 sowie der Überarbeitung der Treppenhäuser Sella-Hasse-Straße 1–17, Ludwig-Renn-Straße 35–45 und Märkische Allee 266. Für einige Entscheidungsfindungen waren dabei Vorortbesichtigungen der laufenden Baumaßnahmen und Teilnahmen an Beratungen erforderlich. Weiterhin war der Technikausschuss bei der Ermittlung der Instandhaltungspauschale für unsere Genossenschaft einbezogen. Die Überprüfung der durchgeführten Arbeiten zur Instandsetzung und Instandhaltung in den letzten Jahren ergab, dass diese Pauschale in unserer Genossenschaft zum Wohle der Mieter wesentlich über dem Richtwert von 9,97 Euro/m² lag. Das Gesamtbudget für den Bereich Technik wurde für das Jahr 2007 mit 808.989,46 Euro unterschritten, erwirtschaftet durch den sparsamen Einsatz der vorhandenen Mittel und der Nutzung von vorhandenen Einsparpotenzialen. In wenigen Einzelpositionen lagen die Aufwendungen für durchgeführte Baumaßnahmen über den geplanten Kosten. Diese geringfügigen Erhöhungen entstanden im Zusammenhang mit gestiegenen Rohstoffpreisen und Entsorgungsaufwendungen. Einer der Schwerpunkte in der Arbeit des Technikausschusses für 2008 ist es, darauf zu achten und zu kontrollieren, dass die zur Verfügung stehenden Mittel für die Umsetzung der technischen Maßnahmen durch den Vorstand zielgerichtet eingesetzt werden.

Im **Ausschuss für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben** standen die Liquiditätsentwicklung unseres Unternehmens, das Forderungsmanagement, das Risikomanagement, die Feststellung des Prüfberichtes zum Jahresabschluss 2006 sowie die quartalsmäßige, umfangreiche Berichterstattung des Vorstandes zur Wirtschaftsentwicklung und die Beratung und Abstimmung des Wirtschaftsplanes mit dem Vorstand im Vordergrund. Das im Jahr 2007 ausgewiesene positive Betriebsergebnis ist auch durch die erheblichen Anstrengungen des Vorstandes unserer Genossenschaft entstanden. Die stetige Sicherung der Liquidität stand in den gemeinsamen Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand im Mittelpunkt. Dabei unterstützte der Ausschuss für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben den Vorstand hinsichtlich seiner Anstrengungen, den Weg der positiven Wirtschaftlichkeit fortzusetzen und die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft zu erhalten und zu stärken.

Im Bereich innergenossenschaftliches Leben konzentrierte sich die Arbeit auf die Neufassung unserer Satzung. Im Zuge des im August 2006 in Kraft getretenen Genossenschaftsgesetzes und in Anbetracht der Tatsache, dass der Entwurf der Neufassung der Satzung auf der Vertreterversammlung 2007 nicht die erforderliche Mehrheit erhielt, wurde gemeinsam mit dem Vorstand und Vertretern der vorliegende Entwurf der Neufassung unserer Satzung überarbeitet. Ein Schwerpunkt war, das Gespräch mit den Vertretern zu suchen. Dazu wurden durch die Mitglieder des Aufsichtsrates z. B. in den Gesprächsrunden mit Prof. Dr. Keßler (Direktor des Forschungsinstitutes für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrecht an der FHTW) und in zahlreichen intensiven Gesprächen mit den Vertretern die Gründe und das Für und Wider der Änderungen bzw. die Vorschläge der Vertreter diskutiert. Dabei wurde nicht immer Übereinstimmung erzielt. Insgesamt fanden vier Informations- und Schulungsveranstaltungen sowie auch zahlreiche Gespräche mit einzelnen Vertretern statt. In diesen Gesprächen mit den

Vertretern wurden Inhalt und Bedeutung der Neufassung der Satzung umfangreich erörtert.

Mit den Mitgliedern des Technikausschusses fand eine enge Zusammenarbeit statt, um den positiven Dialog mit den Mietern unserer Genossenschaft vor und während der notwendigen Durchführung von Baumaßnahmen aufrechtzuerhalten. Auch bei der Feststellung der Ursachen für Mietleerstand und seine Auswirkungen kamen die Mitglieder des Ausschusses für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben ihrer Kontrollpflicht in gemeinsamen Besprechungen mit den Verantwortlichen nach. Ebenso überprüfte der Ausschuss die Notwendigkeit der Anpassungen des Mietzinses mit der Ausrichtung, die finanziellen Auswirkungen auf den einzelnen Mieter mit den gesamtgenossenschaftlichen Notwendigkeiten in Einklang zu bringen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2006 zur Kenntnis genommen und den Prüfbericht des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten.

Der Aufsichtsrat bescheinigt dem Vorstand für das Wirtschaftsjahr 2007 eine ordentliche Geschäftsführung sowie eine ordnungsgemäße Buchführung. Der vorliegende Lagebericht des Vorstandes findet die volle Zustimmung des Aufsichtsrates.

Das beschlossene Budget des Aufsichtsrates für das Jahr 2007 wurde wesentlich unterschritten.


Der Aufsichtsrat dankt allen Vertretern, dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit.



Thomas Scholz

Aufsichtsratsvorsitzender





Unbekümmert wohnen auch im Alter: Sicherheit und Lebensqualität werden bei uns groß geschrieben. Dafür sorgen wir mit seniorenfreundlichen Wohnungen und Einrichtungen. Und nicht nur die Mietpreise, auch das Wohnumfeld stimmt. Bei uns können Sie beruhigt alt werden.



Für unsere Mitglieder

1. Der Wohnungsbau und die Bevölkerungsentwicklung im Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf

Der Wohnungsbau stellt mit 57 Prozent aller Bauinvestitionen auch weiterhin ein entscheidendes Segment der Gesamtbautätigkeit dar. Im Jahr 2007 sind die Wohnungsbauinvestitionen mit 0,3 Prozent gegenüber 2006 wieder leicht gewachsen. Damit kann positiv festgestellt werden, dass – nach sechs Jahren anhaltenden Rückgangs – bereits das zweite Jahr eine Stabilisierung zu verzeichnen ist. 60 Prozent aller Investitionen im Wohnungsbau betreffen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, dabei vor allem zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes. Auch für 2008 wird mit einem moderaten Anstieg von 0,5 Prozent bei den bestandserhaltenden Wohnungsbauinvestitionen gerechnet. Für den Wohnungsneubau wird eine stagnierende, wenn nicht sogar rückläufige Tendenz prognostiziert. Spiegelbild dessen sind die Baugenehmigungen, die im Jahr 2007 um 26,3 Prozent sanken.

Anzahl der genehmigten Wohnungen	2006	2007	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	
<i>Genehmigungen insgesamt (einschließlich Bestandsmaßnahmen)</i>	247.541	182.315	-26,3%
<i>daraus: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern</i>	145.847	94.696	-35,1%
<i>davon: Einfamilienhäuser</i>	120.529	78.698	-34,7%
<i>Zweifamilienhäuser</i>	25.318	15.998	-36,8%
<i>daraus: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern</i>	69.653	61.131	-12,2%
<i>davon: Eigentumswohnungen</i>	38.979	33.066	-15,2%
<i>Mietwohnungen</i>	30.674	28.065	-8,5%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; vorläufige Jahreswerte

Mehrfamilienhausbau und Mietwohnungsbau stellen die beiden stabilsten Sparten im Wohnungsneubau dar (Rückgang von 12,2 Prozent bzw. 8,5 Prozent). Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert einen jährlichen Bedarf von ca. 120.000 neuen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Die in der Tabelle angegebene Anzahl von 61.131 Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern deckt diesen Bedarf jedoch nur zu 51 Prozent ab. Begründet wird der erhöhte Wohnungsbedarf durch einen Wandel der Lebensstile und der dadurch erhöhten Anzahl von Singlehaushalten, durch den Trend zu kleineren Haushalten und durch die steigende Lebenserwartung. Diese ruft wiederum eine vermehrte Nachfrage nach speziellen, an das Alter angepassten Wohnformen hervor.

Für den Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf steht jedoch zurzeit der Wohnungsneubau, insbesondere der Geschossneubau nicht an erster Stelle. Hier dominiert noch der Stadtbau. Dem sehr gelungenen Vorzeigeobjekt „Ahrensfelder Terrassen“ folgt nun das aktuelle Stadtbauobjekt „Ringkolonnaden/Mehrower Allee“ sowie einige kleinere Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen an Einzelstandorten. Durch Teilrückbau und Umbau der verbleibenden Wohnungsbestände ergibt sich die Chance, neue Wohnqualitäten und Wohnformen anbieten zu können. Dadurch werden wiederum besonders langjährig und gern hier wohnende Mieter im Quartier oder im Bezirk gehalten.

Entscheidend für die zukünftige Entwicklung des Mieterbedarfs ist die demographische Entwicklung in Marzahn-Hellersdorf. Hier ist ein Rückgang jüngerer Altersgruppen mit einem gleichzeitig überproportionalen Anstieg älterer Einwohner zu erkennen. Die noch folgenden statistischen Angaben untermauern diese Aussagen für die gesamte Bundeshauptstadt, entsprechend auch für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Die Bevölkerung im Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf

Berlin ist eine Metropolregion. Der Begriff „europäische Metropolregion“ wurde 1995 eingeführt. Definiert werden diese Regionen als räumliche und funktionale Standorte, deren herausragende Funktion im internationalen Maßstab über die nationalen Grenzen hinweg ausstrahlt; sie sind Motoren der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung. Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zeigen, dass der positive Entwicklungstrend für die Region sich zunächst in abgeschwächter Form bis 2012 fortsetzen wird. Danach bleibt die Anzahl der Bevölkerung nahezu konstant.

Übersicht über die Bevölkerungszahl in Berlin

Jahrgang	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (11/07)
Anzahl der Einwohner (in Tsd)	3.386,7	3.382,2	3.388,4	3.392,4	3.388,5	3.387,8	3.395,2	3.404,1	4.153,7
Veränderung jährlich um (in Tsd)	-12,1	-4,5	6,2	4,0	-3,9	-0,7	7,4	8,9	11,6

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Betrachtet man den Bevölkerungsstand in Berlin, so ist ein leicht anhaltender Aufwärtstrend zu erkennen, der sich aber in den einzelnen Bezirken sehr unterschiedlich widerspiegelt. So gehört der Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf neben Tempelhof und Schöneberg zu den Bezirken, die mit rückläufigen Einwohnerzahlen kämpfen. Diese vorherrschende Tendenz spiegelt die hauptsächliche Ursache für den hohen Leerstand im Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf und ist im Besonderen den Umzügen ins Umland und der steigenden Sterberate aufgrund der zunehmenden Überalterung geschuldet.

Übersicht über die Bevölkerungszahl im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Jahrgang	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (09/06)	2007 (11/07)
Anzahl der Einwohner	267.982	263.713	258.786	255.993	252.941	251.373	250.413	250.098	249.292
Rückgang jährlich um	-5.177	-4.269	-4.927	-2.793	-3.052	-1.568	-960	-315	-806

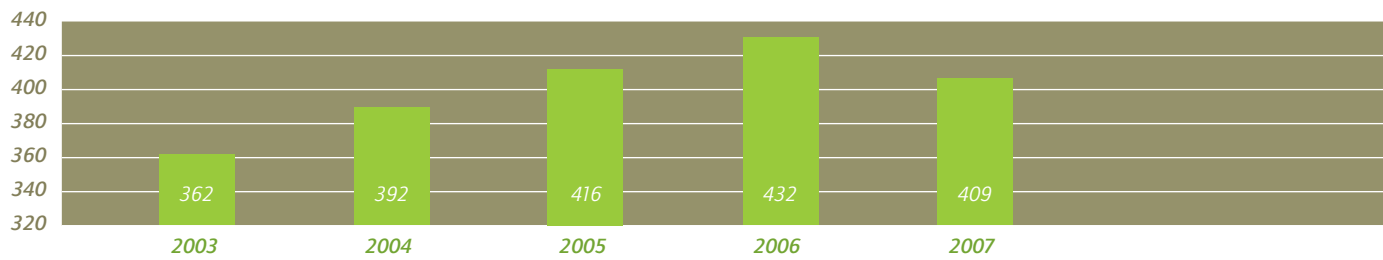
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Die Entwicklung des Bevölkerungsstands im Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf ist – im Gegensatz zu anderen Stadtbezirken – am deutlichsten durch einen anhaltenden Abwärtstrend gekennzeichnet. Der Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf gehört zu einer der peripheren Großsiedlungen am östlichen Stadtrand von Berlin. Dieser Stadtbezirk hat seit 1991 die stärksten Bevölkerungsverluste aufzuweisen. Es wird für diesen Stadtbezirk für die nächsten Jahre (bis 2020) prognostiziert, dass sich dieser Verlust in verlangsamer Form fortsetzen wird. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich hier eine extreme Alterung abzeichnen wird. Und allein hieraus wird schon mehr als deutlich, welche schwerere gesellschaftliche Aufgabe sich unsere Genossenschaft im Sinne demographischer Entwicklungen zu stellen hat und sich ihr auch sehr deutlich stellt.

2. Vermietungssituation und Leerstand

Trotz der anhaltend sinkenden Bevölkerungsentwicklung im Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf ist es der Genossenschaft durch erhöhte Akquise gelungen, den Leerstand im eigenen Wohnungsbestand zu senken.

Leerstandsentwicklung für die Jahre 2003–2007



Detaillierte Leerstandsbetrachtung per 31.12.2007

Gesamtwohnungsbestand eigene Wohneinheiten	4.686	
vermietungsbedingter Leerstand	167	3,6 Prozent
Leerstand Verkaufsobjekte Jan-Petersen-Straße 2–12	201	4,3 Prozent
Leerstand wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen	41	0,8 Prozent
gesamter Leerstand an Wohneinheiten	409	8,7 Prozent

Die Leerstandsquote aller Berliner Vermieter liegt laut veröffentlichter Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bei 8,5 Prozent. Das entspricht 161.000 leer stehenden Wohnungen in Berlin.



3. Soziales Forderungsmanagement

Ziel des genossenschaftsinternen Forderungsmanagements war es, im Geschäftsjahr 2007 ein optimales Zahlungsergebnis für Mieten und sonstige Forderungen der Genossenschaft gegenüber Mietern zu erreichen. Diese Zahlungen sollten immer schnellstmöglich bzw. wirtschaftlich zu den festgesetzten Terminen und unter der Wahrung sozialer Gesichtspunkte durchgesetzt werden.

Etwa die Hälfte der aufgetretenen Außenstände konnte bereits innerhalb der ersten drei Monate durch die Vermittlungstätigkeit des Forderungsmanagements ausgeglichen werden. Im Vordergrund dieser Betreibungen stand die außergerichtliche und einvernehmliche Lösung der Probleme mit den Schuldern. Dabei registrierten wir gegenüber dem Vorjahr eine geringfügige Zunahme von Problemfällen. Auch unsere Mieter waren vom staatlichen Sparzwang im Sozialen und kontinuierlich steigenden Lebenshaltungskosten mit einhergehender Budgetschmälerung betroffen.

Dennoch konnten 62 fristlose Kündigungen nicht vermieden werden, davon 61 aus Gründen erheblicher Mietschuld. In zwei Dritteln der Fälle konnten die entstandenen Mietaußenstände getilgt und somit der Wohnungsverlust vermieden werden.

In hartnäckigen Fällen war die Genossenschaft gezwungen, Gerichte zur Durchsetzung ihrer Forderungen zu bemühen. Diese strittigen Auseinandersetzungen wegen Nichtzahlung der Miete, von Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen, Schadenersatzforderungen oder auch Störungen des Hausfriedens führten zu 23 Verfahren wegen Zahlung, davon gleichzeitig 21 wegen zusätzlicher Räumung der Wohnung, und 22 Verfahren wegen Zustimmung zur Mieterhöhung im Geschäftsjahr 2007. Insbesondere die insgesamt 65 Verfahren wegen Mieterhöhungsverlangen erhöhten die Klageanzahl gegenüber dem Vorjahr drastisch. Zusätzlich wurden gegen 24 zahlungsunwillige Genossenschaftsmitglieder über ein gerichtliches Mahnverfahren Vollstreckungsbescheide erlassen. Insgesamt 16 Wohnungsräumungen waren bei den Gerichtsvollziehern 2007 durch die Genossenschaft beantragt. Davon konnten fünf „in letzter Minute“ wegen noch erfolgter Zahlung durch Dritte abgesagt und damit zusätzliche Kosten vermieden werden. Elf zwangsweise Wohnungsrückgaben wurden durchgeführt, was ebenfalls einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe bei der Inbesitznahme unseres Eigentums ist kostenintensiv und daher nur letztes Mittel, um zahlungsunwillige Mieter in ihre rechtlichen Schranken weisen zu können. Vorrangiges Ziel ist es jedoch, den zur Räumung verurteilten Mieter vom freiwilligen Auszug aus seiner Wohnung oder von der vorherigen Schuldentilgung zu überzeugen, um damit zusätzliche Kosten zu sparen. Das gelang uns im Berichtsjahr in einem Drittel aller Fälle.

Die gesamten Forderungen aus Vermietung (Mietforderungen, Forderungen aus Modernisierungsmaßnahmen, ohne Abschreibungen usw.) betragen per 31.12.2007 insgesamt 209.200 Euro. Trotz schlechterer Außenbedingungen ist dies ein fast unveränderter Wert gegenüber dem Vorjahr.

Forderungen aus nicht gezahlten Nutzungsgebühren sind in Höhe von 126.000 Euro zu verzeichnen. Diese Mietforderungen beinhalten die reinen, rückständigen Bruttonutzungsentgelte; Außenstände an vertraglich vereinbarten Mieterdarlehen infolge durchgeführter Modernisierungsleistungen in den Wohnungen sind nicht enthalten.

Dem Trend der verschärften (Miet-)Zahlungsunfähigkeit versuchen wir mit dem Forderungsmanagement der Genossenschaft entgegenzuwirken. Gegenüber dem Vorjahr, wo ein positiver Trend in der Entwicklung zu verzeichnen war, hat sich jetzt eine fast identische Lage herausgebildet:

	31.12.2005 Euro	31.12.2006 Euro	31.12.2007 Euro
Forderungen aus nicht gezahlten Mieten	105.700	122.000	126.000
Forderungsabschreibung	228.900	108.600	100.100

4. Versicherungsrechtliche Angelegenheiten

Die Schadensquote stieg gegenüber dem hohen Vorjahrswert erneut an: Sie lag im Versicherungsjahr 2007 über der 100-Prozent-Marke.

Etwa die Hälfte des Anteils an der hohen Quote verursachten drei Großschäden mit einer Schadenshöhe von rund 90.000 Euro: ein Kellerbrand in der Märkischen Allee 216 sowie zwei Regenwasser-Dachabflussschäden in der Stolzenhagener Straße 4 und Raoul-Wallenberg-Straße 46 während Starkregenfällen. Das sind bereits über 50 Prozent der Netto-Prämie für das laufende Versicherungsjahr. Bezogen auf die Schadenshöhe bedeutet das ein Anstieg von ca. 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Falle des Kellerbrandes geht das Landeskriminalamt von Brandstiftung aus, der Täter konnte noch nicht ermittelt werden. Die zwei anderen Großschäden wurden durch Unwetter ausgelöst und waren nicht beeinflussbar.

Auch bei den Leitungswasser- und Vandalismusschäden ist gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung zu verzeichnen. Die Vandalismusschäden haben sich verdoppelt auf rund 20 Prozent der Gesamtschadensquote. Die Schadenshöhe bei Leitungswasserschäden liegt in etwa bei dem gleichen Anteil. Das ist zwar eine starke Erhöhung gegenüber dem Vorjahr, aber zu den Vorvorjahren eine wesentliche Reduzierung. Hier wirkt sich der weitere Einbau von Festverrohrungen in den Revisionsschächten positiv aus.

Die Haftpflichtschäden bewegten sich in nicht nennenswerter Höhe im Rahmen des Vorjahres.

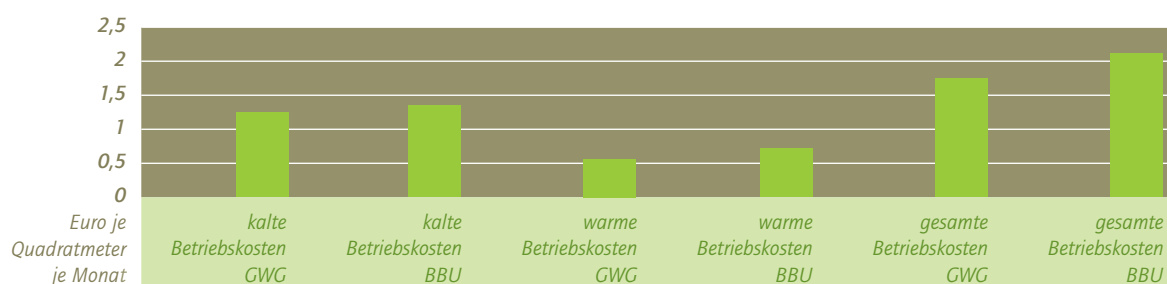


5. Betriebskosten

Die Betriebskosten konnten im letzten Abrechnungszeitraum konstant gehalten werden. Eine Erhöhung der Betriebskosten wurde letztmalig im Oktober 2006 – vorausschauend auf abzusehende Preisänderungen in 2007 – vorgenommen.

Betriebskosten Benchmarking

Vergleich der Betriebskosten der Genossenschaft für das Jahr 2006 mit den veröffentlichten Daten des BBU:



Die vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) veröffentlichten Daten wurden aus dem Datenpool von 139 Berliner Wohnungsunternehmen mit insgesamt 695.182 Wohnungen ermittelt. Wie die Vergleichszahlen (Betriebskosten je Quadratmeter je Monat) zeigen, liegen die Betriebskosten der Genossenschaft deutlich unter dem Benchmarking des BBU. Nach eingehender Analyse wurden die nachstehend aufgeführten wesentlichsten Gründe der günstigen Kostenentwicklungen in der Genossenschaft herausgearbeitet:

- Intensives Abfallmanagement
- Aufzugssanierung mit anschließenden kostengünstigeren Wartungsverträgen
- Energetische Sanierungsmaßnahmen
- Optimierung der Mess- und Regeltechnik in Heizstationen
- Optimierung der kompletten Heizungsanlagen in einzelnen Häusern

Betriebskostenentwicklung

Im Vergleich zu den Prognosen der BBU bezüglich einer Betriebskostenerhöhung blieben wir mit 6,5 Prozent unter dem Durchschnitt. Wir setzen damit die Tendenz der Vorjahre fort. Allerdings ist eine erneute Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen im Jahr 2008 erforderlich, um auch zukünftig ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den entstehenden Betriebskosten und den entsprechenden Vorauszahlungen zu gewährleisten. Nachstehend sind einige der wesentlichsten Tarif- und Preisveränderungen aufgeführt.

Kostenart Grundsteuer

Vom Berliner Finanzamt wurde zum 01.01.2007 der Grundsteuerhebesatz von 660 Prozent auf 810 Prozent angehoben. Dadurch erhöht sich die Grundsteuer um ca. 25 Prozent.

Kostenart Hausreinigung

Bei einer Verlängerung des Hausreinigungsvertrages kommt es 2008 zu Preisanpassungen zwischen 20 und 30 Prozent. Diese Konditionen liegen im Rahmen der derzeit am Markt verhandelbaren Konditionen anderer Reinigungsunternehmen.

Heiz- und Warmwasserkosten

Durch Vattenfall Europe wurden die Preise für die Fernwärmelieferung erhöht. Dabei wurde der Arbeitspreis (für die bezogene Wärmeenergie) ab dem 01.02.2007 um 4,86 Prozent und zum 01.02.2008 nochmals um 2,32 Prozent erhöht. Der verbrauchsunabhängige Grundpreis wurde zum 01.02.2007 um 0,45 Prozent und zum 01.02.2008 um 1,14 Prozent erhöht.

Entwicklung des Arbeits- und Grundpreises (Fernwärme)	Arbeitspreis Cent/kWh (netto)	Arbeitspreis Cent/kWh (brutto)	Grundpreis Euro/kW (netto)	Grundpreis Euro/kW (brutto)
ab 01.02.2004	2,663	3,089	41,23	47,83
ab 01.02.2005	2,872	3,332	41,58	48,23
ab 01.02.2006	3,083	3,576	41,77	48,45
ab 01.01.2007	3,083	3,669	41,77	49,71
ab 01.02.2007	3,233	3,847	41,96	49,93
ab 01.02.2008	3,308	3,936	42,44	50,51

Wasserkosten

Die Berliner Wasserbetriebe haben zum 01.01.2007 ihre Tarife für Wasserlieferung und -entsorgung um 1,43 Prozent erhöht. Der Tarif für Niederschlagswasser erhöhte sich um 6,78 Prozent. Ab dem 01.07.2007 wurde die Tarifstruktur verändert. Der Tarif für Wasserlieferung und -entsorgung wurde geringfügig gesenkt. Gleichzeitig wurde ein Grundpreis eingeführt. Dieser Grundpreis wird in Abhängigkeit von der Wasserzählergröße und der jährlich festgestellten Gesamtwasserverbrauchsmenge je Hausanschluss berechnet. Wie bereits angekündigt, werden die Tarifpreise der Berliner Wasserbetriebe bis 2010 weiter schrittweise steigen. Zum 01.01.2008 wurden die Tarife erneut angepasst. Die Tarife für Wasserlieferung und -entsorgung wurden um 1,59 Prozent erhöht. Der Tarif für Niederschlagswasser erhöhte sich um 4,89 Prozent.

Entwicklung der Trink- und Abwasserpreise in Berlin	Trinkwasser Euro/m ³ (inklusive 7% MWST)	Abwasser Euro/m ³	Niederschlagswasser Euro/m ² /Jahr
ab 01.01.2004	2,109	2,329	1,407
ab 01.01.2005	2,214	2,452	1,479
ab 01.01.2006	2,309	2,465	1,533
ab 01.01.2007	2,291	2,551	1,637
ab 01.07.2007	2,221	2,487	1,637
ab 01.01.2008	2,216	2,567	1,717

6. Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung/-setzung

Im Jahr 2007 standen insgesamt 4,24 Mio. Euro für die Instandhaltung und Wertverbesserung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes zur Verfügung. Daraus wurden unter anderem folgende Maßnahmen realisiert:

- Schaffung von 9 Zwei-Raum-WE durch Grundrissveränderung in der Märkischen Allee 262 und nachträglicher Anbau von 20 Loggien **581.148,43 Euro**
- Modernisierung mit Mietervereinbarung: 35 Bäder, davon 22 Bäder altengerecht und 18 nachträgliche Loggiaverglasungen **200.411,28 Euro**
- Bereich Haustechnik einschließlich der Modernisierung von sieben Aufzugsanlagen **380.504,16 Euro**
- Wiederherrichtung des Wohnumfeldes nach Fassadensanierung in der Ludwig-Renn-Straße 35-45 und der Sella-Hasse-Straße 1-17 **228.263,52 Euro**
- Malermäßige Überarbeitung der Treppenhäuser nach den umfangreichen Baumaßnahmen in der Märkischen Allee 262, Ludwig-Renn-Straße 35-45 und Sella-Hasse-Straße 1-17 **161.254,10 Euro**
- Reparaturen an Dächern und im Drempel verschiedener Häuser **91.548,84 Euro**
- Balkon-, Fassaden- und Kellersanierungsarbeiten an einzelnen Häusern der Wohnanlage Blumberg **123.927,09 Euro**



Diese Summe konnte zu 95 Prozent aus erstrittenen Gewährleistungsansprüchen gegen ehemalige Ausführungsfirmen gedeckt werden. Gegenwärtig sind im Rahmen des Beweissicherungsverfahrens noch weitere Rechtsstreite gegen Firmen und Architekt anhängig.

Der gesamte Bereich der Instandhaltung einschließlich der Kleinreparaturen umfasst **1.439.874,99 Euro**. Diese Summe entspricht damit zu 95 Prozent der im Jahr 2006 aufgewendeten Mittel.

Insgesamt wurden 2007 für die Instandhaltung und Wertverbesserung der Gebäude, Wohnungen und Außenanlagen **3.623.406,30 Euro** eingesetzt, das entspricht 85 Prozent der Budgetsumme.

<i>Jahr</i>	<i>Gesamtaufwendungen pro Jahr</i> <i>Mio. Euro</i>	<i>Instandsetzung Instandhaltung</i> <i>Mio. Euro</i>	<i>Modernisierung Wertverbesserung</i> <i>Mio. Euro</i>	<i>Wohnumfeld</i> <i>Mio. Euro</i>
2006	12,13	7,75	4,35	0,00
2007	3,62	2,59	0,80	0,23
Plan 2008	4,35	4,00	0,27	0,08

2006 wurde im Unternehmen die Entscheidung getroffen, die Investitionsmittel deutlich zu reduzieren. Die Umsetzung ist anhand der in der Tabelle angegebenen Aufwandszahlen für 2007 und den Planzahlen für 2008 sehr deutlich erkennbar.

Erreichter Stand und voraussichtliche Entwicklung der Bautätigkeit

Der Sanierungsgrad des Wohnungsbestandes der Genossenschaft beträgt unverändert 87 Prozent, bei gleichzeitiger Erhöhung des Ausstattungsgrades. Das wurde erreicht durch Wert verbessernde und den Wohnkomfort erhöhende Maßnahmen in Bestandswohnungen und durch Wiederherrichtungen von Wohnungen mit und ohne Grundrissveränderungen in mittlerer bis gehobener Ausstattungskategorie.

Im gesamten Jahr 2007 war die Geschäftsführung der Genossenschaft in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat bemüht, für die mit nur noch 18 Mietern belegten Wohnhäuser der Jan-Petersen-Straße 2-12 eine zufrieden stellende Lösung zu finden. Bereits im laufenden Jahr 2007 wurde die Variante der Einbringung der Objekte in eine Beteiligungsgesellschaft aus Risikogründen verworfen. Erst Ende des Jahres kristallisierte sich aus diversen Kaufinteressenten ein ernst zu nehmender Investor heraus. Nach langwierigen, doch im Ergebnis konstruktiven Verkaufsverhandlungen konnte nunmehr im Mai dieses Jahres der Verkauf notariell beurkundet werden. Die noch verbliebenen Mietparteien wurden mit Schreiben vom 10.06.2008 vom Verkauf der Objekte in Kenntnis gesetzt.

Der verbleibende unsanierte Restbestand der Genossenschaft (8,7 Prozent des Gesamtbestandes) wird in den kommenden Jahren saniert.

7. Marketing & Kommunikation (Öffentlichkeitsarbeit)

Der neu gebildete Geschäftsbereich Marketing & Kommunikation ergänzt seit Juni 2007 den bis dahin bestehenden Bereich Öffentlichkeitsarbeit. Die Verbesserung interner und externer Kommunikationsstrukturen sowie der Außendarstellung der Genossenschaft ist vorrangiges Ziel (siehe Lagebericht Punkt 2.6).

In Zusammenarbeit mit einer Werbeagentur wurde unter Einbeziehung aller individuellen unternehmensspezifischen Anforderungen das neue Corporate Design der Genossenschaft erstellt. Dieses soll ein unverwechselbares und auf hohe Wiedererkennung gerichtetes Bild der Wohnungsgenossenschaft, insbesondere im Bereich der Printmedienwerbung, sicherstellen. Darüber hinaus wurde für das Jahr 2008 ein konkreter Mediaplan erstellt, der verbindlich die zielgruppenorientierte Nutzung von Printmedienwerbung sicherstellt.

Da die veränderte Außendarstellung der Wohnungsgenossenschaft in allen Bereichen umgesetzt werden muss, haben wir 2007 begonnen, unsere Internetpräsenz unter www.marzahner-tor.de zu überarbeiten. Voraussichtlich ab Juli 2008 steht der neu gestaltete Auftritt unserer Genossenschaft zur Verfügung und soll maßgeblich dazu beitragen, einen einheitlichen Auftritt des Unternehmens nach außen zu kommunizieren.

Weiterhin wurde ein Sponsoringverhältnis mit dem Fußballverein 1. FC Union Berlin e.V. eingegangen, welches der Wohnungsgenossenschaft fortan erlaubt, ein spezifisches Klientel auch bezirksübergreifend zu akquirieren und in einer großen Bandbreite Imagewerbung zu betreiben. Gleichzeitig konnten aus diesem Sponsoringvertrag auch Mehrwerte für die eigene Mieterschaft generiert werden.

Die bisher durchgeführten Wohnangebotstage wurden durch den Bereich Marketing & Kommunikation überarbeitet und in ihrer Quantität gesenkt. Sie sollen zukünftig an bestimmte Mottos gebunden sein. Vertiefende Unterstützung und Zusammenarbeit erfolgt mit den Begegnungsstätten. So werden vor Ort in regelmäßigen Abständen Geburtstagsveranstaltungen für Jubilare unter den Mietern durchgeführt, die eine engere Beziehung und Bindung der Genossenschaft zu ihren Bestandmietern zum Ziel haben. Auch die Zusammenarbeit und Einbeziehung der ansässigen Kita „Knirpsenland“ in die Geburtstagsveranstaltungen wurde von den Besuchern der Begegnungsstätten sehr positiv aufgenommen.

Der Hauskanal und das neue Interessentenverwaltungsprogramm runden die Maßnahmen zur Kundenbetreuung und Mieterinformation ab (Näheres siehe Lagebericht Punkt 2.6).



Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft

Gründung	17. Januar 1979 unter der Firmenbezeichnung AWG „EAB-Marzahn“	
Umfirmierung	zur Delegierten-/Vertreterversammlung am 19. September 1990 Die Genossenschaft firmiert seit dem 19. September 1990 unter der Bezeichnung Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Marzahner Tor“ e. G.	
Eintragung in das Genossenschaftsregister	am 12. November 1991 des Amtsgerichtes Charlottenburg unter der Nr. GnR 456 B und der Bezeichnung Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Marzahner Tor“ e. G.	
Mitgliedschaften	<p><i>GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V.</i> Postfach 33 07 55 Mecklenburgische Straße 57 14197 Berlin</p> <p><i>Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.</i> Lentzeallee 107 14195 Berlin</p> <p><i>IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin</i> Fasanenstraße 85 10623 Berlin</p> <p><i>AGV Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.</i> Heinrichstraße 169 B 40239 Düsseldorf</p> <p><i>VBU Verwaltungsberufsgenossenschaft</i> Markgrafenstraße 18 10969 Berlin</p>	<p><i>Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e. V.</i> Georg-Knorr-Straße 4 12681 Berlin</p> <p><i>Netzpool Berlin GmbH</i> Lentzeallee 107 14195 Berlin</p> <p><i>GVV – Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH</i> Gürtelstraße 29 a/30 10247 Berlin</p> <p><i>Berliner Volksbank</i> Budapester Straße 35 10787 Berlin</p>



Marzahner Tor

Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
„Marzahner Tor“ e. G.

Märkische Allee 210 A
12679 Berlin
Telefon 030 549942-0
Telefax 030 5411024

www.marzahner-tor.de