



Marzahner Tor

Geschäftsbericht 2008

Auf einen Blick

	2008 T Euro	2007 T Euro	2006 T Euro	2005 T Euro	2004 T Euro
Bilanzsumme	159.862	160.629	162.591	174.924	170.318
Geschäftsguthaben	4.993	5.010	5.022	5.156	5.277
Rücklagen	61.646	61.646	61.646	61.646	120.224
Bilanzgewinn/-verlust	691	878	-11.699	-3.494	-837
Rückstellungen	489	418	259	324	262
Verbindlichkeiten	102.304	104.375	107.362	111.292	103.203
Investitionen einschließlich Neubau	0	0	7.112	281	6.106
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	21.353	20.898	20.323	20.496	19.907
Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	10.831	10.110	11.537	13.789	12.813
davon Instandsetzung	4.445	3.859	5.291	7.806	6.799
Zinsaufwendungen	4.290	4.449	4.458	4.389	4.608

	2008 Anzahl	2007 Anzahl	2006 Anzahl	2005 Anzahl	2004 Anzahl
Wohngebäude	66	69	70	70	70
gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand	4.621	4.733	4.759	4.758	4.767
davon Wohnungen	4.576	4.686	4.713	4.715	4.723
Gewerbeeinheiten	39	40	40	37	37
Gästewohnungen	6	7	6	6	7
Genossenschaftsmitglieder	4.653	4.693	4.704	4.762	4.896

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	5
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008	6
1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	8
1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	8
1.2. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Berlin	8
2. Geschäftsverlauf im Jahre 2008	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 und Kommunikation (Öffentlichkeitsarbeit)	16
2.7. Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	18
3. Wirtschaftliche Lage 2008 und Ausblick	19
3.1. Finanzlage	19
3.2. Vermögenslage	20
3.3. Ertragslage	21
4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	22
4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres	23
4.2. Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes	23
4.3. Risiken aus der Finanzierung	24
4.4. Voraussichtliche Entwicklung	25
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008	26
1. Bilanz zum 31. Dezember 2008	28
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2008	30
Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008	31
Bericht des Aufsichtsrates	36
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2008	38
Für unsere Mitglieder	40
Rechtsverhältnisse der Genossenschaft	54





Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

ein durchaus turbulentes Jahr 2008 liegt nunmehr hinter uns. So wurde die Welt von einer bis dato ungekannten Finanzkrise getroffen, welche sich seither lähmend auf viele Prozesse des Weltwirtschaftssystem auswirkt. Die mittel- und langfristigen Folgen sind aus heutiger Sicht sicherlich noch nicht abzusehen. Doch eins ist sicher: Die viel zitierte „Krise“ wird keinesfalls auch an unserer Wohnungsgenossenschaft spurlos vorübergehen.

Daher war es für uns von größter Bedeutung, die Wohnungsgenossenschaft auch im Jahr 2008 in ein relativ sicheres Fahrwasser zu manövrieren. Hierbei können wir uns vor allem auf die weitreichenden strategischen Entscheidungen unserer Genossenschaft aus den zuvor liegenden Monaten stützen, welche sich gerade in jenen unruhigen Zeiten durch Faktoren wie Nachhaltigkeit und Besonnenheit auszeichnen.

Und doch begreifen wir die aktuelle Weltmarktsituation und deren Auswirkungen auf die Stadt Berlin auch als Chance. Um so mehr war es im Herbst des vergangenen Jahres wichtig und richtig, all unsere Mieterinnen und Mieter mit einer großen Umfrage zur aktuellen Mietsituation zu befragen – und hieraus Rückschlüsse für unsere Arbeit abzuleiten. Hierbei wurde deutlich: Es besteht eine überaus positive Bindung der Mieterschaft zu ihrer Genossenschaft. Die Dienstleistungen im Kundenbereich werden mit sehr guten Noten honoriert. Und auch die Wohnsituation unserer Mieterinnen und Mieter wird positiv beurteilt.

Für uns ist es daher nun wichtig, die richtigen Konsequenzen zum einen aus dieser Umfrage, zum anderen aus der aktuellen Wirtschaftssituation sowie – nicht zu vergessen – aus dem natürlich immer fortwährenden demografischen Wandel zu ziehen. So haben wir unsere Aktivitäten im vergangenen Jahr noch deutlicher auf so genannte Zielgruppen abgestimmt, um beispielsweise auch bei der Neumietergewinnung noch gezielter nachhaltige Effekte zu generieren. Mit ersten positiven Ergebnissen, wie der nachfolgende Lagebericht zeigt.

Um so mehr freuen wir uns auf eine weiterhin spannende und vor allem erfolgreiche Zeit.



Ihr
Uwe Wachsmann
Kaufmännischer Vorstand



Ihre
Marianne Blätz
Technischer Vorstand

Junges Leben in Marzahn.

Wie können wir für junge Menschen an Attraktivität gewinnen? Vor allem doch damit, unsere potenziellen Mieterinnen und Mieter zu kennen – samt deren Begehrlichkeiten. Daher wissen wir: Im Mittelpunkt steht der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum. Deshalb setzen wir genau hier an. Mit unseren Produkten. Und mit den Kommunikationsaktivitäten.



für das Geschäftsjahr 2008



1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Aussichten für die wirtschaftliche Entwicklung haben sich im Jahr 2008 weiter verschlechtert. Die Abschwächung der Weltkonjunktur fiel weitaus stärker aus als bislang angenommen. Zugleich ist die Lage an den internationalen Finanzmärkten nach wie vor stark angespannt. Die von den Finanzmärkten ausgehenden Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung bleiben weiterhin virulent. Die Regierungen und die Zentralbanken haben erste weitreichende **Maßnahmen zur Stabilisierung** auf den Weg gebracht. Die Wirtschaftspolitik wirkt damit weltweit dem Abschwung entgegen. So beschloss der Europäische Rat im Dezember 2008, ein Maßnahmenpaket in Höhe von rund 200 Milliarden Euro auf den Weg zu bringen. In Europa gehen zudem von den rückläufigen Rohstoffpreisen und dem weniger starken Euro stützende Impulse aus. Gleichwohl bleiben die Perspektiven für die Weltkonjunktur vorerst deutlich gedämpft. Damit hat sich auch der Ausblick für die stark exportabhängige deutsche Wirtschaft weiter eingetrübt.

Die gesamtwirtschaftliche Leistung der deutschen Wirtschaft hat sich nach gutem Start im Verlauf dieses Jahres merklich abgeschwächt. Im dritten Quartal nahm das Bruttoinlandsprodukt preis-, kalender- und saisonbereinigt um 0,5 % ab. Die schwächere Auslandsnachfrage hat sich im Verlauf des Jahres negativ auf die Investitionstätigkeit ausgewirkt. Die privaten Konsumausgaben konnten diese Entwicklung bislang nicht kompensieren.

1.2. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Berlin

Insgesamt zeichnet sich für die Weltkonjunktur eine spürbare Abwärtsbewegung ab. Damit haben sich auch die Perspektiven für die deutsche Wirtschaft weiter merklich eingetrübt. Vor diesem Hintergrund hat die Bundesregierung, in Abstimmung mit den Partnerländern, Maßnahmenpakete zur Stabilisierung der Finanzmärkte und zur Sicherung der Wachstumsperspektiven auf den Weg gebracht.

Die privaten Konsumausgaben haben sich im dritten Quartal dagegen leicht belebt. Vor allem das ruhigere Preisklima in Deutschland und die stärkere Entwicklung der Tariflöhne und -gehälter stützen derzeit den privaten Konsum. Die Einzelhandelsumsätze schwächten sich im September zwar um preis- und saisonbereinigt 1,0 % ab (August: +1,6 %), im gesamten dritten Quartal ergibt sich allerdings ein leichtes Plus von 0,2 % gegenüber dem äußerst schwachen Vorquartal.

Der **deutsche Arbeitsmarkt** zeigte sich angesichts der noch nachwirkenden guten Konjunktur zu Beginn des Jahres 2008 in einer soliden Verfassung. Die Arbeitslosigkeit ging im Oktober saisonbereinigt weiter zurück (-26.000), die Erwerbstätigkeit nimmt, wenngleich weniger stark als in den letzten Monaten, weiter zu (September: +20.000). Die Zahl der Arbeitslosen ging zuletzt erstmals seit 1992 auf unter drei Millionen (2,997 Mio.) Personen zurück. Im Vorjahresvergleich wurden 437.000 Arbeitslose weniger registriert. Die Arbeitslosenquote sank bundesweit auf 7,2 %. Die Dynamik beim Abbau der Arbeitslosigkeit und beim Beschäftigungsaufbau hat sich aber weiter verringert. Mit 40,40 Mio. Erwerbstätigen (Inlandskonzept) waren im September 545.000 Personen mehr erwerbstätig als vor einem Jahr.

In Berlin geht eine mehrjährige Wachstumsphase zu Ende. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2008 noch um real 1,6 % gestiegen ist und stärker als bundesweit zulegen konnte, muss für 2009 angesichts der internationalen Wirtschaftskrise von einer schrumpfenden Wirtschaftsleistung von bis zu sechs Prozent ausgegangen werden. Der Arbeitsmarkt zeigte sich davon





zunächst unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg seit 2004 zumeist überdurchschnittlich an. Parallel sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt spürbar, befindet sich jedoch im Bundesvergleich weiterhin auf einem hohen Niveau. Angesichts des sich **verschlechternden Umfeldes** sind jedoch mit etwas zeitlichem Abstand wieder deutlich steigende Arbeitslosenzahlen absehbar.

Auch der Blick auf die zurückliegenden Jahre macht deutlich, dass die **Berliner Wirtschaft** nach einer langen Phase des Strukturwandels an Stärke gewonnen hat. Das gute Ergebnis in den ersten sechs Monaten 2008, als es in Berlin zum Vorjahr noch ein reales Wachstum von 2,5 % gegeben hatte, konnte wie erwartet über das gesamte Jahr gesehen nicht gehalten werden. Eine Abschwächung im laufenden Konjunkturzyklus war absehbar, jedoch nicht die Intensität des Abschwungs. Dass davon andere Wirtschaftsregionen, vor allem gegen Jahresende, aus strukturellen Gründen stärker getroffen wurden, darf jedoch nicht darüber

hinwegtäuschen, dass die Leistungsstärke der Berliner Wirtschaft ein maßgeblicher Grund für das günstigere Wachstum im Gesamtjahr 2008 war. Auch in anderen Branchen zeigte sich die gefestigte Wirtschaftsstruktur. Während sich die Baukonjunktur 2008 positiv entwickelte, gab es eine weitere Expansion der Unternehmensdienstleistungen, die in Berlin zu rund einem Drittel zur gesamten Wirtschaftsleistung beitragen. In diesem Wirtschaftszweig gab es 2008 fast 15.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse mehr als noch 2007. Die Zahl der Arbeitslosen ist in Berlin 2008 um 27.300 auf 233.700 gesunken. Die Arbeitslosenquote lag bei 13,9 %, nach 15,5 % im Jahr 2007. Damit einhergehend ist die Erwerbstätigenzahl um 33.400 auf 1,637 Mio. Personen gewachsen. Dies entsprach einem Anstieg um 2,1 % gegenüber deutschlandweit 1,5 %. Der Beschäftigungsaufbau basierte vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisse.

2. Geschäftsverlauf im Jahre 2008

Die höchste Priorität 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 waren 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. Trotz der angespannten Wirtschafts- und Finanzlage infolge der Immobilienkrise in den USA und

deren teilweise verheerenden Auswirkungen auf den deutschen Markt konnte die Genossenschaft die Veräußerung zweier Liegenschaften wirtschaftlich erfolgreich jahresübergreifend 2008 und 2009 abwickeln.

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, wurden auch im Jahr 2008 sehr intensiv fortgeführt.

2.1. Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Liegenschaften:

	31. Dezember 2008		31. Dezember 2007	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²
<i>Wohnungen</i>	4.576	294.944	4.686	302.394
<i>Gewerbeeinheiten</i>	39	3.006	40	3.006
<i>Gästewohnungen</i>	6	314	7	383
<i>Wohnungs-/Gewerbebestand</i>	4.621	298.264	4.733	305.783
<i>Eigengenutzte Einheiten</i>	1	1.150	1	1.150
<i>Stellplätze</i>	298		298	
<i>Bestand insgesamt</i>	4.920	299.414	5.032	306.933

Die Reduzierung der Wohnungsanzahl ergibt sich aus dem Verkauf von 110 Wohnungen der Jan-Petersen-Straße 2-6 zum 08.12.2008. Die Veränderung der Anzahl an Gewerbeeinheiten resultiert daraus, dass zwei Gewerbeeinheiten im Verwaltungsgebäude zusammengelegt wurden (Geschäftserweiterung des Restaurants um den Nichtraucherbereich durch Anmietung und Umbau des ehemaligen Backshops).

2.1.1. Vermietungssituation

Am 31.12.2008 waren 291 Wohnungen (6,4 % des eigenen Wohnungsbestandes; Vorjahr 8,7 %) nicht vermietet. Die Reduzierung begründet sich vornehmlich in der Veräußerung der Liegenschaft der Jan-Petersen-Straße 2-6, in der ein sehr hoher Anteil an leerstehenden Wohnungen zu verzeichnen war. Von den 291 nicht vermieteten Wohnungen standen am 31.12.2008 insgesamt 47 aufgrund von geplanten Sanierungsmaßnahmen leer; 101 leerstehende Wohnungen befanden sich im Verkaufsobjekt Jan-Petersen-Straße 8-12. Mit dem zwischenzeitlichen Verkauf dieser Liegenschaft stellt sich nunmehr ein bereinigter **Leerstand von 4,3 %** dar; damit bewegen wir uns in einem schwierigen Marktumfeld überaus erfolgreich.

2.1.2. Umsatzentwicklung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2008	2007	2006	2005	2004
	in T Euro	in T Euro	in T Euro	in T Euro	in T Euro
Sollmieten für Wohnungen	16.025,7	15.803,0	15.515,2	15.424,9	15.016,5
Erlösschmälerungen	-1.388,4	-1.398,9	-1.507,6	-1.336,5	-1.368,3
Ist-Umsatz	14.637,3	14.404,1	14.004,6	14.079,4	13.648,2
Sollmieten Gewerbe und sonstige Mieteinnahmen	307,5	306,2	316,5	296,4	292,6
Erlösschmälerungen	-48,3	-50,8	-36,4	-22,7	-16,6
Ist-Umsatz	259,2	255,4	280,1	273,7	276,0

Im Vergleich zum Vorjahr konnte wiederum eine **Steigerung der Umsatzerlöse** erzielt werden; diese betrug im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 1,62 %.

Die durchschnittlich erzielte Nettokaltmiete in Höhe von 4,43 Euro/m² Nutzfläche liegt noch immer unter dem Berliner Durchschnitt von 4,72 Euro/m².

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus dem Vermietungsgeschäft gegenüber dem Vorjahr ist zurückzuführen auf die Mieterhöhungen in den Häusern Oppermannstraße 5-9 sowie Walter-Felsenstein-Straße 3-15 um 5 % auf Grundlage des BGB § 558 zum 01.05.2008 (insgesamt 340 WE). Diese Häuser schlossen sich an die vorangegangene Mieterhöhung von 5 % im Jahr 2007 im gesamten sanierten Wohnungsbestand an.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Fristen waren keine weiteren Erhöhungen der Mieten möglich und auch nicht beabsichtigt. Aufgrund der geringen Nachfrage, vor allem nach großen Wohnungen, konnten die Mietspiegelwerte bei Neuvermietung nicht voll ausgeschöpft werden.

2.1.3. Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)

Per Jahresende 2008 lagen insgesamt 154.112,44 Euro an offenen Forderungen aus Vermietung vor, wohingegen sich diese Summe im Vorjahreszeitraum auf 209.204,08 Euro belief. Dies entspricht einer Senkung auf 73,7 %. Die offenen Forderungen aus Vermietung (154.112,44 Euro) teilen sich auf ehemalige (57.907,65 Euro) und aktive Mieter (96.204,79 Euro) auf und diesen Forderungen stehen insgesamt 87.209,20 Euro an Verbindlichkeiten der Genossenschaft aus Betriebskostenabrechnung gegenüber Mietern gegenüber. Die Anzahl der Mieter mit Forderungen und Verbindlichkeiten zum 31.12.2008 entwickelte sich von 778 Mietern (Wj. 2007) auf 724 Mieter (Wj. 2008) leicht rückläufig (-7 %). Insgesamt ist daher festzustellen, dass der Hauptteil der Forderungsreduzierung aus der Senkung der Forderungen bei den aktiven Mietern zu verzeichnen ist. Dies ist

insbesondere einer 2008 verbesserten und nunmehr vollwirksamen **Mahnstrategie** geschuldet. Die reinen Mietforderungen, also die Forderungen aus Vermietung bereinigt um die Darlehen/Forderungen aus Wohnungsmodernisierungen, betragen 111.587,14 Euro. 2007 waren es im Vergleich noch 126.029,62 Euro, sodass hier eine **Absenkung der Mietforderungen gegenüber dem Vorjahr um 11,5 %** erreicht werden konnte. Durch zielgerichtetes Mahnen, konsequentes Arbeiten mit den Schuldern und Einholen von Forderungen, den Abschluss von Abzahlungsvereinbarungen sowie der Abtretung von Geschäftsanteilen zur Sicherung und Tilgung von Schulden (Vereinbarung späterer Zahlungsziele) konnten diese Mietforderungen schon in den ersten zwei Monaten des Folgejahres auf rund 40 % der ursprünglichen Höhe per Jahresende stichtagbezogen reduziert werden.

Liste offener Posten zum 31.12.2008:

	Anzahl	Vorjahr	Offene Posten Euro	Vorjahr Euro
<i>Mieter mit letzter Mahnung</i>	16	3	3.564,68	952,60
<i>Mieter mit fristloser Kündigung</i>	8	12	7.104,12	5.939,43
<i>Mieter mit Klage</i>	4	14	1.125,55	21.177,72
<i>Mieter mit Räumungsurteil</i>	7	12	21.013,02	10.707,43
<i>Mieter mit Mahnbescheid</i>	3	13	602,63	7.239,73
<i>Insgesamt</i>	38	54	33.410,00	46.016,91

2.1.4. Betriebskosten

Wie bereits im Geschäftsbericht 2007 angesprochen, prognostizierte der Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) für seine Berliner Mitgliedsunternehmen eine Steigerung der Betriebskosten 2007 gegenüber dem Zeitraum 2006 um ca. 7 %. In Auswertung der Abrechnungen 2007 ergab sich für unsere Mitglieder nur eine **unterdurchschnittliche Kostenerhöhung** von ca. 5 %. Damit lagen die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten bei 1,90 Euro/m².

Diese Kostenentwicklung bestätigt erneut die positive Tendenz der vergangenen Jahre, nach der die Betriebskosten in unserer Genossenschaft erheblich unter den vom BBU veröffentlichten Durchschnittsdaten (2,28 Euro/m²/Monat für 2007) liegen.

Die Umlagenabrechnungen des Abrechnungszeitraumes 01.01.2007 bis 31.12.2007 wurden den Mietern Ende August 2008 zugestellt. Für den Bereich der Eigentumsanlage Blumberg konnten erst nach dem Beschluss der Eigentümerversammlung (im September) die Umla-



2.2. Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung/-setzung

Der Arbeits- und Budgetplan der Genossenschaft sah für das Jahr 2008 eine Investitionssumme von insgesamt 4.350 T Euro vor, die für komplexe Gebäudesanierungen an dem Wohnobjekt Walter-Felsenstein-Straße 43–57 sowie für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Verbesserungen der Wohnungen wie der Haustechnik und des Wohnumfeldes eingesetzt wurden. Für die Modernisierungsmaßnahme Walter-Felsenstein-Straße 43–57 sind im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 1.400 T Euro abgerechnet worden. Für diese Maßnahme stehen insgesamt 1.250 T Euro an KfW-Kreditmittel zur Verfügung.

Der **Schwerpunkt der Bautätigkeit** lag im Jahr 2008 im ersten Bauabschnitt in der Komplexinstandsetzung der Häuser Walter-Felsenstein-Straße 43–57. Hier erfolgte die Instandsetzung und Modernisierung großer Teile der Haustechnik und der Kellerräume. So wurden z. B. zur Verringerung der Brandlast die Kellerboxen aus Holz entfernt und Boxen aus Streckmetallprofilen eingebaut. Die Kellerfugen wurden gegen aufsteigende Feuchtigkeit gedichtet, der Kellerfußboden beschichtet, die Wände geweißt, eine Kellerdeckendämmung angebracht und die Beleuchtung neu geordnet. Ebenso umfangreiche Maßnahmen wurden an der Gebäude-Haustechnik durchgeführt. Hier wurden die Regenwasser-, Trinkwasser- und Abwasserstränge erneuert, die Heizungsanlage von 1-Rohr- auf 2-Rohr-Heizsystem umgebaut und die Abluftkanäle im Installationsschacht sowie die Dachentlüfter erneuert. Im Gewerk Elektro wurden die Steigestränge, die Wohnungsverteilungen sowie einzelne Stromkreise in Küche und Bad erneuert.

Des Weiteren wurden in diesen Häusern 20 leerstehende Wohnungen im Zusammenhang mit diesen Arbeiten komplett zur Wiedervermietung mit gutem Standard vorgerichtet, von denen bereits zehn vermietet sind, obwohl die Sanierungsarbeiten 2009 an den Loggien und der Fassade weitergehen. Die zehn noch nicht vermieteten Wohnungen befinden sich in den 4. und 5. Etagen der Häuser. Im Zuge der weiteren Sanierung werden 2009 Außenaufzüge angebaut, so dass danach auch die Vermietung der noch leerstehenden Wohnungen zu erwarten ist.

genabrechnungen erstellt werden. Dadurch konnten hier die Umlagenabrechnungen erst im November 2008 den Mietern zugestellt werden. Die vorgenommenen Vorauszahlungsanpassungen wurden zum 01.10.2008 (bzw. für Blumberg zum 01.01.2009) wirksam. Ausgehend von den für 2007 abgerechneten Kosten wurde hier eine durchschnittliche Steigerung der kalten Betriebskosten um 2,5 % sowie der Kosten für Heizung/Warmwasser und Kaltwasser um je 3,0 % zugrunde gelegt.

Die im Geschäftsjahr 2008 entstandenen **Gesamtbetriebskosten** blieben gegenüber dem Zeitraum 2007 fast konstant. Die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten stiegen nur um 0,5 % (von 1,90 Euro/m² auf 1,91 Euro/m²). Erhebliche Kostenveränderungen gab es lediglich bei drei Betriebskostenarten. Die Grundsteuer für die Objekte Jan-Petersen-Straße 2–12 wurde, wie beantragt, wegen Leerstand gesenkt. Bei den Wasser/Abwasserkosten wirkte sich die von den Berliner Wasserbetrieben vorgenommene Umstellung der Tarifstruktur für unseren Genossenschaftsbestand kostensenkend aus.

Eine wichtige, den Komfort verbessernde Maßnahme ist die Sanierung und Modernisierung der bestehenden Aufzugsanlagen. Mit weiteren vier Anlagen in der Franz-Stenzer-Straße 65–71, die im Jahr 2008 modernisiert wurden, konnten wir die Aufzugssanierung der 11-geschossigen WBS-70-Wohngebäude abschließen. Jetzt konzentrieren sich die Arbeiten in den nächsten Jahren auf die zum größten Teil noch unsanierten Aufzüge der 10-geschossigen Gebäude sowie auf weitere Nachrüstungen bei 5-geschossigen Häusern.

Nach wie vor hält die Nachfrage der Mieter nach Badmodernisierungen, über die eine Mietervereinbarung abgeschlossen wird, an. Dabei ist beim Anteil der altengerechten Badumbauten eine steigende Tendenz zu verzeichnen. So wurden 2008 von 36 Badmodernisierungen 17 altengerecht hergerichtet. Ein weiterer Schwerpunkt in der Bautätigkeit waren auch 2008 die Maßnahmen zur Wiedervermietung insbesondere großer Wohnungen. Der Zustand von Leerwohnungen aufgrund von Altmietverträgen erfordert oftmals für die Wiederherrichtung einen hohen finanziellen Aufwand. Um insbesondere auch die ehemaligen 4- und 5-Raum-Wohnungen in ein gängiges Marktsegment zu verwandeln, ist es erforderlich, die Flexibilität der „Platte“ hinsichtlich neuer Grundrisslösungen voll auszuschöpfen und somit diese Wohnungen für Mieter interessant zu machen, die unkonventionelle Lösungen bevorzugen. Die Kosten für die Wiederherrichtung der Wohnungen bewegen sich dabei je nach Ausstattungsniveau und Zimmeranzahl zwischen 5,0 T Euro und 38,0 T Euro.

Durch verschiedenste Einzelmaßnahmen an der Haustechnik sind wir den Anforderungen der Energieeinsparverordnung nachgekommen, was in der Folge positive Auswirkungen auf die Heiz- und Betriebskosten unserer Mieter hatte. Des Weiteren liegen der Genossenschaft für alle Objekte termingerecht die Energiepässe vor. Im Jahr 2008 wurde somit die zur Verfügung stehende Budgetsumme unter Beachtung wirtschaftlicher Kriterien zu 97,6 % ausgeschöpft.

Der Sanierungsgrad des Gesamtwohnungsbestandes der Genossenschaft beträgt unter Einbeziehung der

begonnenen Maßnahmen an der Walter-Felsenstein-Straße 43–57 nunmehr im Jahr 2009 95 %. Die verbleibenden unsanierten 5 % betreffen die Walter-Felsenstein-Straße 17–37, deren Sanierung in den folgenden Jahren geplant ist.

2.3. Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

Die Durchführung der komplexen Gebäudesanierung der Walter-Felsenstein-Str. 43–57 wurde für die Jahre 2008–2009 mit einer Investitionssumme in Höhe von 4,5 Mio. Euro geplant. Zur **Finanzierung dieser jahresübergreifenden Projektmaßnahme** wurde ein KfW-Kredit in Höhe von 1.250 T Euro im Jahr 2008 aufgenommen. Die restlichen finanziellen Mittel wurden bzw. können zwischenzeitlich aus dem Eigenkapital unserer Genossenschaft bereitgestellt werden.

Aus den zurückliegenden Jahren bestehen weiterhin **Kreditverpflichtungen**, für die jedoch ein Besicherungsmanagement vorgehalten wird. Derivative Finanzierungsinstrumente bestehen seit dem 01.06.2008 nicht mehr; des Weiteren wurde in diesem Frühjahr eine Umschuldung vorgenommen. Die langfristigen Verbindlichkeiten, deren Sicherungen hypothekarisch erfolgen, sind aus dem Anhang zum Jahresabschluss zu entnehmen.

Bei der **Entwicklung der liquiden Mittel** ergab sich im Wirtschaftsjahr 2008 ein weiterer Anstieg auf 8.847,6 T Euro (Vorjahr 4.627 T Euro). Entsprechend unserer Finanzierungsstrategie wird der Notwendigkeit einer minimierten Kreditaufnahme auch weiterhin Rechnung getragen; alle Maßnahmen werden wir auf die Einbringung höchstmöglichen Eigenkapitals jeweils prüfen.

2.4. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie in den Vorjahren geringfügig 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 4.693 Mitgliedern im Jahr 2008 auf nunmehr 4.658 Mitglieder.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder		Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)	
Stand 31.12.2007	4.693		30.798	
Zugänge	267		1.710	
Abgänge durch				
Kündigung/Anteilskündigung/Tod	258		1.616	
Ausschluss	14		73	
Übertragungen	30	-302	196	-1.885
Stand 31.12.2008	4.658		30.623	

2.5. Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2008 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2008	31.12.2007
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	16	14
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	3	3
Technische Angestellte (Vollzeit)	5	5
Auszubildende	3	4
Gesamt	29	28

In der Tarifverhandlungsrunde vom 28. Mai 2008 in Berlin haben sich die Vertragsparteien nach intensiven und konstruktiven Verhandlungen auf eine **Tariferhöhung der Löhne und Gehälter** (nicht Auszubildendenvergütungen) zum 01.07.2008 um 3 % geeinigt. Weitere Erhöhungen werden zum 01.07.2009 um 1,5 % sowie zum 01.05.2010 um 1 % erfolgen. Die Auszubildendenver-

gütungen wurden ab dem 01.07.2008 für jedes Ausbildungsjahr jeweils um 30,00 Euro angehoben. Eine weitere Erhöhung um 25,00 Euro erfolgt ab dem 01.07.2009.

Bereits seit dem Jahr 2000 bildet die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG im Beruf **Immobilienkaufmann/-frau** (früher Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft) aus. So konnten auch im Geschäftsjahr 2008 zwei Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich beenden und eine Auszubildende in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen werden. Ein weiterer Ausbildungsplatz wurde darüber hinaus neu vergeben. Um den sich stetig ändernden

Anforderungen des wohnungswirtschaftlichen Marktes entsprechen zu können, wurde auch im Geschäftsjahr 2008 in hohem Maße Wert auf die **Fort- und Weiterbildung** der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gelegt. Diese Weiterbildungsmaßnahmen wurden entsprechend den Besonderheiten organisatorischer Abläufe teilweise auch inhouse durchgeführt.

2.6. Marketing und Kommunikation (Öffentlichkeitsarbeit)

Das bedeutendste Projekt, welches der Geschäftsbereich Marketing und Kommunikation im Jahr 2008 zur Umsetzung gebracht hat, war die **Erstellung und Einführung des neuen Corporate Designs** der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG. Alle Medien, die das Unternehmen zur internen und externen Kommunikation benutzt, wurden in diesem Zuge einheitlich und unverwechselbar gestaltet und finden in Gänze sowohl in der kommunikativen Akquise als auch in der Inhouse-Kommunikation Anwendung. Die Wohnungsgenossenschaft vermittelt nunmehr ein modernes und frisches Erscheinungsbild nach außen und wird von den beworbenen Zielgruppen wie auch konkurrierenden Unternehmen deutlich wahrgenommen. In diesem Zusammenhang konnte auch ein weiteres, mit dem Corporate Design eng verbundenes Projekt,

zum Abschluss gebracht werden. Der **Internetauftritt** der Wohnungsgenossenschaft wurde komplett neu aufgebaut und den zeitgemäßen Anforderungen der User angepasst. Das Medium Internet, welches gerade im wohnungswirtschaftlichen Wettbewerb ein wichtiges Tool der Vermietungsstrategie darstellt, wurde von der Wohnungsgenossenschaft in seiner Bedeutung erkannt und optimiert. Die neu gestaltete Homepage zeigt eine absolut konvergente optische Gestaltung gemäß des Corporate Designs und hebt sich mehr als deutlich von den Internetauftritten speziell der unmittelbar konkurrierenden Wohnungsunternehmen ab. Außerdem wurde sehr viel Wert darauf gelegt, eine klare und übersichtliche Bedieneroberfläche zu generieren, die auch für den ungeübten Internetuser leicht verständlich und benutzerfreundlich ist.

Für das Geschäftsjahr 2008 konnte erstmals eine Auswertung der zusätzlichen Abfragekriterien der Inter-



essenzenverwaltung erstellt werden. Die elektronische Interessentenverwaltung wurde Anfang 2008 eingeführt und gibt der Wohnungsgenossenschaft neben den allgemeinen Angaben des Interessenten auch Aufschluss darüber, über welche Werbemaßnahme der Interessent zu Marzahner Tor gefunden hat, was die Gründe seitens des Interessenten waren, sich gegen die von Marzahner Tor angebotenen Produkte zu entscheiden, welche Gründe der Ablehnung eines Interessenten seitens der Genossenschaft vorliegen und welche zyklischen Interessentenrückläufe sich im Jahresverlauf abzeichnen. Diese Angaben sind aus marketingstrategischer Sicht ein äußerst wichtiges Instrument, um Marketingmaßnahmen künftig angemessen überwachen und steuern zu können. So kann beispielsweise erstmalig nicht nur ein Blick auf die Vermietungsquote am Ende des Jahres geworfen werden, sondern diese Kennziffer auch in Relation zum tatsächlichen Interessentenrücklauf gestellt werden. Insbesondere das Wissen über die Gründe der Ablehnung einer Wohnung oder eines Interessenten werden der Genossenschaft helfen, sich am wettbewerbsgeprägten Wohnungsmarkt behaupten zu können.

Als eines von fünf Berliner Zentren wurde die Marzahner Promenade in das neue **Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“** aufgenommen. Unter 17 teilnehmenden Konzepten empfahl das Expertengremium unter Führung von Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer neben vier anderen Berliner Zentren die Marzahner Promenade für das neue Förderprogramm. Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm war die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die Marzahner Promenade durch den Bezirk. Hierfür hat Marzahner Tor den Mietern selbst bereits im April 2008 die Möglichkeit gegeben, sich an einer Umfrage zu beteiligen, in der die Bedürfnisse und Anregungen der Mieterschaft erfragt wurden, um daraus ableitend den Verantwortlichen des Projekts Handlungsansätze aufzeigen zu können, die insbesondere für die hier lebenden Bewohner eine Aufwertung der Marzahner Promenade darstellen würden. Die Mieter der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG haben hier maßgeblich dazu beigetragen, dass letztlich ein nachhaltiges und überzeu-

gendes Konzept entwickelt und vorgelegt werden konnte, das in der Folge auch den Zuspruch der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erhalten hat.

Die schwierigen Rahmenbedingungen des Berliner Wohnungsmarktes, die sich in einem Leerstand von über 100.000* Wohnungen widerspiegeln, stellen die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Gerade vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs um die Gunst der Mieter ist es für die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor ein wesentlicher Vorteil, Informationen über die sich ändernden **Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse** der Mieter zu erfassen und damit frühzeitig die Bedarfsentwicklung und die sich daraus ergebenden Nachfragepotenziale abschätzen zu können. Aus diesem Grund hat die Wohnungsgenossenschaft in enger Zusammenarbeit mit der Firma giwes (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbh) einen Fragebogen entwickelt, der eine Vielzahl konkreter Fragen enthält und dem Befragten darüber hinaus auch die Möglichkeit individueller Verbalantworten zu einzelnen Themenschwerpunkten einräumte.

Die im Oktober 2008 durchgeführte Befragung gab unseren Mitgliedern eine zweiwöchige Antwortfrist, in der eine als sehr positiv einzuschätzende Resonanz zu verzeichnen war. Die hohe Rücklaufquote von 34 % ist erneut ein Beweis für das enge Vertrauensverhältnis zwischen der Genossenschaft und ihren Bewohnern und belegt darüber hinaus, dass die Mitglieder die Umfrage als reale Möglichkeit der Mitbestimmung und aktiven Kommunikation erkannt haben. Die sich aus den einzelnen Themenschwerpunkten ergebenden Handlungspotenziale werden für die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG mittel- und langfristig von elementarer Bedeutung sein, um insbesondere die bereits bestehende enge Mitgliederbindung weiter zu erhöhen und darüber hinaus neue Attraktivitätsmerkmale für Wohnungsinteressenten zu schaffen sowie diese zu kommunizieren. Die Auswertung der Mieterbefragung und die daraus resultierenden Handlungsoptionen stellen ein enorm wichtiges Tool zur zukünftigen Positionierung des Unternehmens am wettbewerbsgeprägten Berliner Wohnungsmarkt dar.

* Quelle: Jahrespressekonferenz BBU 24.05.2009

2.7. Entwicklung der Beteiligungsunternehmen

Folgende Beteiligungen zur Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG bestehen gegenwärtig:

- HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin und die
- SWaP GmbH Surf, Watch & Phone, Berlin

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der HVSG Marzahner Tor GmbH (HVSG) und der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone (SWaP). Beide Unternehmen weisen ein voll eingezahltes Stammkapital auf; die HVSG von 100 T Euro, die SWaP von 25 T Euro. Die HVSG GmbH ist mit 80 % Gesellschafterin der HVSG Hauswarte GmbH (Hawa), deren gezeichnetes und voll eingezahltes Kapital 25 T Euro beträgt. Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften weisen folgende Kennziffern auf:

	HVSG Euro	SWaP Euro	Hawa Euro
Stammkapital	100.000	25.000	25.000
Bilanzsumme	520.745,75	901.805,14	176.843,16
Gewinn/Verlust (-)	0,00	5.946,24	0,00
Vor Gewinnabführung	2.201,07		67.588,93
Eigenkapitalquote	60,44 %	2,77 % ¹⁾	14,14 %

Das **Jahresergebnis der SWaP GmbH** ist erstmalig seit Bestehen und bereits im zweiten vollen Jahr ihrer Geschäftsaufnahme positiv, obwohl pro rata temporis in diesem zweiten vollen Jahr der Aufnahme der Geschäftstätigkeit die hohe degressive Abschreibung das Ergebnis entsprechend beeinflusst. Der permanent rollierende Businessplan des Multimediaunternehmens weist auch nach den neuesten Berechnungen 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 Marzahner Tor GmbH haben in ihrer Gesellschafterversammlung vom Mai 2008 beschlossen, das **Stammkapital** der Gesellschaft von gegenwärtig 25 T Euro auf 100 T Euro 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.

¹⁾ unter Berücksichtigung der Jahresfehlbeträge

3. Wirtschaftliche Lage 2008 und Ausblick

3.1. Finanzlage

Zum 31.12.2008 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 8,8 Mio. Euro. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

<i>Laufende Geschäftstätigkeit</i>	<i>2008 T Euro</i>		<i>2007 T Euro</i>
<i>Periodenergebnis</i>	691,3		877,6
<i>Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens</i>	4.035,8		3.008,2
<i>Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge</i>	464,3		84,3
<i>Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens</i>	-1.595,0		-141,4
<i>Tilgungspotenzial</i>	3.596,4	3.829,6	3.828,7
<i>Veränderungen</i>			
<i>a) im Umlaufvermögen</i>	187,8		297,6
<i>b) der kurzfristigen Verbindlichkeiten</i>	-545,3		-322,2
<i>c) der Rückstellungen</i>	304,4		159,05
<i>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	3.167,7		3.963,1
<i>Finanzierungstätigkeit</i>			
<i>Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten</i>	-2.953,9	-2.953,9	-2.828,6
<i>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</i>		875,7	
<i>Veränderung im Geschäftsguthaben</i>	-19,7		-13,3
<i>Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten</i>	1.200,0		0,0
<i>Veränderung kurzfristiger Finanzierungsmittel</i>	0,0		0,0
<i>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</i>	-1.773,6		-2.841,9
<i>Investitionstätigkeit</i>			
<i>Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände</i>	-210,4		-39,5
<i>Abgang langfristiger Vermögensgegenstände</i>	3.036,9		721,3
<i>Cashflow aus Investitionstätigkeit</i>	2.826,5		681,8
<i>Veränderung des Finanzmittelbestandes</i>	4.220,6		1.803,0
<i>Stand Finanzmittel zum 31.12.2008</i>	8.847,0		4.627,0

Die **Erhöhung des Finanzmittelbestandes** um 4,2 Mio. Euro resultiert aus einem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3,2 Mio. Euro und einer Investitionstätigkeit von 2,8 Mio. Euro sowie aus dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 1,8 Mio. Euro.

Das Tilgungspotenzial aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist positiv und reichte im Geschäftsjahr 2008 aus, die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 3,0 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	2008 T Euro	%	2007 T Euro	%	Veränderungen T Euro
Langfristiger Bereich					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	143.260,7	93,5	148.566,0	96,3	-5.305,3
Finanzanlagen	355,2	0,2	280,2	0,2	75,0
Langfristige Rechnungsabgrenzung	379,5	0,2	380,0	0,2	-0,5
	143.995,4	93,9	149.226,2	96,7	-5.230,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	517,6	0,3	453,5	0,3	64,1
Liquide Mittel	8.539,9	5,6	4.425,6	2,9	4.114,3
Bausparguthaben	307,7	0,2	201,4	0,1	106,3
	9.365,2	6,1	5.080,5	3,3	4.284,7
Bilanzvolumen	153.360,6	100,0	154.306,7	100,0	-946,1
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	56.822,2	37,1	55.589,6	36,0	1.232,6
Fremdkapital	93.784,3	61,2	95.488,2	61,9	-1.703,9
	150.606,5	98,3	151.077,8	97,9	-471,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	489,0	0,3	418,4	0,3	70,6
Verbindlichkeiten	2.265,1	1,4	2.810,5	1,8	-545,4
	2.754,1	1,7	3.228,9	2,1	-474,8
Bilanzvolumen	153.360,6	100,0	154.306,7	100,0	-946,1

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag um nahezu 1 Mio. Euro auf 153,4 Mio. Euro (Vorjahr 154,3 Mio. Euro) gesunken. Die Abnahme des Sachanlagevermögens beruht im Wesentlichen auf planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibung von 4,0 Mio. Euro und dem Abgang der Jan-Petersen-Str. 2-6 mit einem Restbuchwert von 1,4 Mio. Euro.

Die **Eigenkapitalquote** ist aufgrund des positiven Jahresergebnisses und der Bildung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil auf 37,1 % (Vorjahr: 36,0 %) am

31.12.2008 gestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kredit gewährenden Instituten haben sich um 1,7 Mio. Euro auf 93,8 Mio. Euro (Vorjahr 95,5 Mio. Euro) verringert. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) ist von 96,7 % im Vorjahr auf 93,9 % gesunken, der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg von 97,9 % im Vorjahr auf 98,3 %. Das der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehende Kapital finanziert neben den langfristigen Vermögenswerten noch 6,6 Mio. Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

3.3. Ertragslage

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

	2008 T Euro	%	2007 T Euro	Veränderungen T Euro
<i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</i>	21.352,8	88,6	20.898,0	456,2
<i>Bestandsveränderungen</i>	179,2	0,7	165,4	13,7
<i>Andere Umsatzerlöse und Erträge</i>	2.381,6	9,9	986,4	1.395,2
<i>Erträge aus Beteiligungen</i>	2,2	0,0	72,8	-70,6
<i>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens</i>	6,2	0,0	14,9	-8,8
<i>Sonstige Zinsen und Erträge</i>	185,4	0,8	122,5	62,8
	24.108,9	100,0	22.260,0	1.848,5
<i>Betriebskosten und Grundsteuer</i>	7.200,7	30,7	7.072,0	128,7
<i>Instandhaltungsaufwand</i>	4.444,7	19,0	3.859,0	585,7
<i>Personalaufwendungen</i>	1.396,8	6,0	1.636,9	-240,1
<i>Planmäßige Abschreibungen</i>	3.001,8	12,8	3.008,2	-6,3
<i>Außerplanmäßige Abschreibung</i>	1.034,0	4,4	0,0	1.034,0
<i>Zinsaufwand</i>	4.289,9	18,3	4.448,7	-158,8
<i>Übrige Aufwendungen</i>	2.029,4	8,7	1.356,1	673,1
<i>Sonstige Steuern</i>	20,3	0,1	1,5	18,8
	23.417,6	100,0	21.382,4	2.035,0
<i>Jahresüberschuss/-gewinn</i>	691,3		877,6	
<i>davon Geschäftsergebnis</i>	497,5		668,9	
<i>davon Zins- und Beteiligungsergebnis</i>	193,8		208,7	
	691,3		877,6	

Das **positive Jahresergebnis** resultiert insbesondere aus den Veräußerungsgewinnen des Anlagevermögens durch den Verkauf der Objekte Jan-Petersen-Straße 2-6, sowie aus höheren Zinserträgen durch zinsgünstige Anlagen. Im Geschäftsjahr 2008 wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Der „Instand-

haltungskostensatz“ erhöhte sich von 11,80 Euro/m² im Jahr 2007 auf 15,45 Euro/m² im abgelaufenen Wirtschaftsjahr. Die „Zinsquote“ beträgt 28,80 % (Vorjahr 30,35 %) und die „Kapitaldienstquote“ reduziert sich von 47,92 % im Jahr 2007 auf 39,60 % für das Wirtschaftsjahr 2008.

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Das Risikomanagement, welches in der Februarsitzung 2009 von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam verabschiedet wurde, ist zwischenzeitlich abteilungs- und unternehmensweit so aufgebaut, dass sofort Abweichungen von einzelnen Planzielen aufgedeckt und ausgewertet werden. Aufbauend darauf werden somit Risiken, aber auch Teilrisiken aus den Geschäftsbereichen, 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. Erstmalig sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Prozess der bestehenden **Risikomatrix** verantwortlich eingebunden. Im IV. Quartal ist mit der DV-seitigen Umsetzung des Risikomanagements zu rechnen.

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 nunmehr auch bestehende Risikomanagementhandbuch und der Risikomatrix, die ihre Überwachungsfelder sowohl in der Bewertung externer als auch interner Geschäftsvorfälle vorhält, unterstützt.

Die **Chancen für unsere Genossenschaft** arbeiten wir gegenwärtig sehr intensiv aus. Dabei helfen uns die Ergebnisse aus der Mieterumfrage als auch die Marktaktivitäten unserer verbundenen Unternehmen. Des Weiteren beobachten wir den Berliner Wohnungsmarkt sehr intensiv und sind zwischenzeitlich durch die strategische Einbindung des Bereiches „Marketing und Kommunikation“ in der Lage, wertvolle Benchmarks der Mitbewerber/Konkurrenten vorzuhalten. Dementsprechend richten wir all unsere Aktivitäten in Bezug auf Öffentlichkeitsarbeit und das Vermietungsgeschäft, aber auch auf Wohnwert

erhaltende und Wohnwert verbessernde Maßnahmen aus. Mit den Tochterunternehmen sind wir sehr daran interessiert, künftig Produkte anzubieten, die es unseren älteren Mietern und Mitgliedern ermöglichen, auch unter erschwerten gesundheitlichen Bedingungen in ihrer Wohnung weiterhin wohnen und leben zu können. Des Weiteren wollen wir auch gerne für das kommende Wirtschaftsjahr ein Altersvorsorgeprodukt, das die Wohnkosten im Alter reduzieren wird, intensiv in diesen Monaten weiterentwickeln. Die bedarfsorientierten Grundrissveränderungen richten sich bereits an den sich ändernden Bedürfnissen innerhalb der Mieterstrukturen aus. Das Soziale Forderungsmanagement hat sich entsprechend den zeitlichen und unternehmerischen Forderungen positiv entwickelt, so dass wir künftig einen Teil dieser Aktivitäten auch auf weitere soziale Komponenten genossenschaftlichen Wohnens ausweiten werden. Wir werden ein deutliches Augenmerk auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft und ihrer verbundenen Unternehmen haben und dabei den Fokus immer im Besonderen auf die Liquidität sowie Kostensenkungspotentiale im Bereich der Leerstands- und Betriebskosten lenken.



4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Jahresübergreifend wurden im Dezember 2008 sowie im Februar 2009 die **grundbuchlichen Voraussetzungen zur Übertragung der Liegenschaften Jan-Petersen-Straße 2-6 und 8-12** erfüllt. Die entsprechenden Kaufpreiszahlungen wurden seitens der Erwerber vorgenommen. Die stringente Abwicklung, die sich aufgrund der Vorgaben aus den notariellen Verträgen zwangsläufig ergibt, wurde durch die Entwicklung auf den Immobilien- und Finanzmärkten noch deutlich erschwert. Beide Parteien, Genossenschaft und die Erwerber, hatten jedoch den unbedingten Willen, das Projekt erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Aufgrund bankenseitiger Vorgaben musste für die Jan-Petersen-Straße 8-12 jedoch eine Streckung der Kaufpreiszahlung nochmals notariell bis in das Geschäftsjahr 2009 hinein verlängert werden. Alle Verhandlungen und notariellen Veränderungen hatten sich jedoch in keiner Weise auf den wirtschaftlichen Ertrag und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg negativ ausgewirkt. Mit der Veräußerung hat die Genossenschaft aufgrund des nunmehr erzielten Gewinnes einen weiteren und deutlichen Schritt in eine wirtschaftlich sichere Zukunft getan.

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. Erschwerend wirken sich zudem die **Erkenntnisse aus dem neuen Sozialstrukturatlas 2008** aus, die für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf und im Besonderen für Bereiche, in denen wir unsere Bestände haben, keine gute Prognose voraussagen. Dies stellt jedoch auch zugleich eine wiederum neue Herausforderung dar, die wir bei unseren Maßnahmen zur Risikominimierung und Risikovermeidung zusätzlich zu beachten haben. Die Risikovorsorge wird durch die Erstellung langfristiger 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 mittlerweile vorhandenen detaillierten Risikomanagementsystems und einer regelmäßigen Kontrolle. Das Geschäftsfeld der Genossenschaft wird auch zukünftig im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes ausgerichtet sein. Gegenwärtig sind für uns 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 im Bezirk,



ein gerade stattfindender Generationenwechsel im eigenen Bestand sowie eine in hohem Maße zu beobachtende Konkurrenz.

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. Erfolgreich konnten mit einem Kredit

gewährenden Institut Finanzierungsverhandlungen zur Modernisierung der Walter-Felsenstein-Straße 43–57 zum Abschluss gebracht werden. Dabei war es sehr wichtig, dieser Bank die nachhaltige Stärkung unserer Finanz- und Liquiditätslage dokumentieren zu können. Die zwischenzeitlich stabile Liquidität, bei Vorhaltung einer so genannten Insolvenzbesicherung (1.700 T Euro), aber auch die notwendige und erfolgreiche Veräußerung eines Wohnungsbestandes sowie die erfolgreichen Abschlüsse der Geschäftsjahre 2007 und 2008 ermöglichen es der Genossenschaft in diesem sowie in den kommenden Jahren deutlich mehr als 5.000 T Euro in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu investieren. Alle Kreditaufnahmen und evtl. notwendige weitere lassen sich in Verbindung mit der Vorhaltung vorhandenen Eigenkapitals im aktuellen, als auch in den zeitnahen Wirtschaftsplänen gut darstellen. Erfreulich ist auch, dass die Wohnungsgenossenschaft seitens der Deutschen Bundesbank in Frankfurt am Main als „Notenbankfähig“ eingestuft wurde. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass wir aufgrund unserer Geschäftsergebnisse, unseres Marktauftritts und unserer Planungen in die Zukunft als besonders vertrauenswürdige Unternehmen eingeschätzt werden.

Wir haben im abgelaufenen Wirtschaftsjahr ein Baudarlehen in Höhe von 4,9 Mio. Euro, welches nach auslaufender Prolongation über ein Forwarddarlehen gesichert war, umgeschuldet, nachdem erkennbar war, dass die **Immobilien- und Finanzkrise** bei dem entsprechenden Institut bereits Spuren hinterlassen hat. Wir beobachten das globale Umfeld in Bezug auf die teilweise sehr kritischen Entwicklungen sehr intensiv. Als eines von wenigen Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg haben wir bereits zu Beginn der Subprime Krise in den USA und den ersten Auswirkungen auf den deutschen Bankensektor darüber in unserem Lagebericht an unsere Vertreter, die Verbände und Kreditinstitute, aber auch im sich anschließenden Geschäftsbericht des vergangenen Jahres informiert. Seit diesem Zeitpunkt hat sich das gesamtwirtschaftliche Klima extrem verschlechtert; die Bundesregierung hat zwischenzeitlich ein zweites Konjunkturpaket verabschieden müssen. Wir erkennen



jedoch, dass sich das notwendige Vertrauen in den für die Wohnungswirtschaft so wichtigen „Interbanken-Verkehr“ noch immer nicht abzeichnet. Noch im Jahr 2008 haben wir all unsere Geschäftsbanken aufgefordert, ihre jeweilige wirtschaftliche Situation auf die bisherigen, vertraglichen Gegebenheiten mit unserer Genossenschaft darzulegen. In der Folge haben wir, wie zuvor berichtet, eine entsprechende Umschuldung vorgenommen.


Gegenwärtig erkennen wir keine weiteren Problematiken auf dem hypothekarischen Finanzierungsmarkt für uns. Bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir auf der Basis unseres Risikomanagementhandbuches intensiv Kontakt gehalten zu allen mit der Genossenschaft in Geschäftsbeziehung stehenden Kreditinstituten. Gleiches gilt für Ertragszinsen gewährende Banken, bei denen wir erhebliche Mittel zur Aufbewahrung vorhalten. Wir berichten hinsichtlich dieser sehr kritischen Risikofaktoren sehr regelmäßig und sehr intensiv an die Aufsichtsgremien der Genossenschaft.

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, in dem 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 und auch interessanten 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

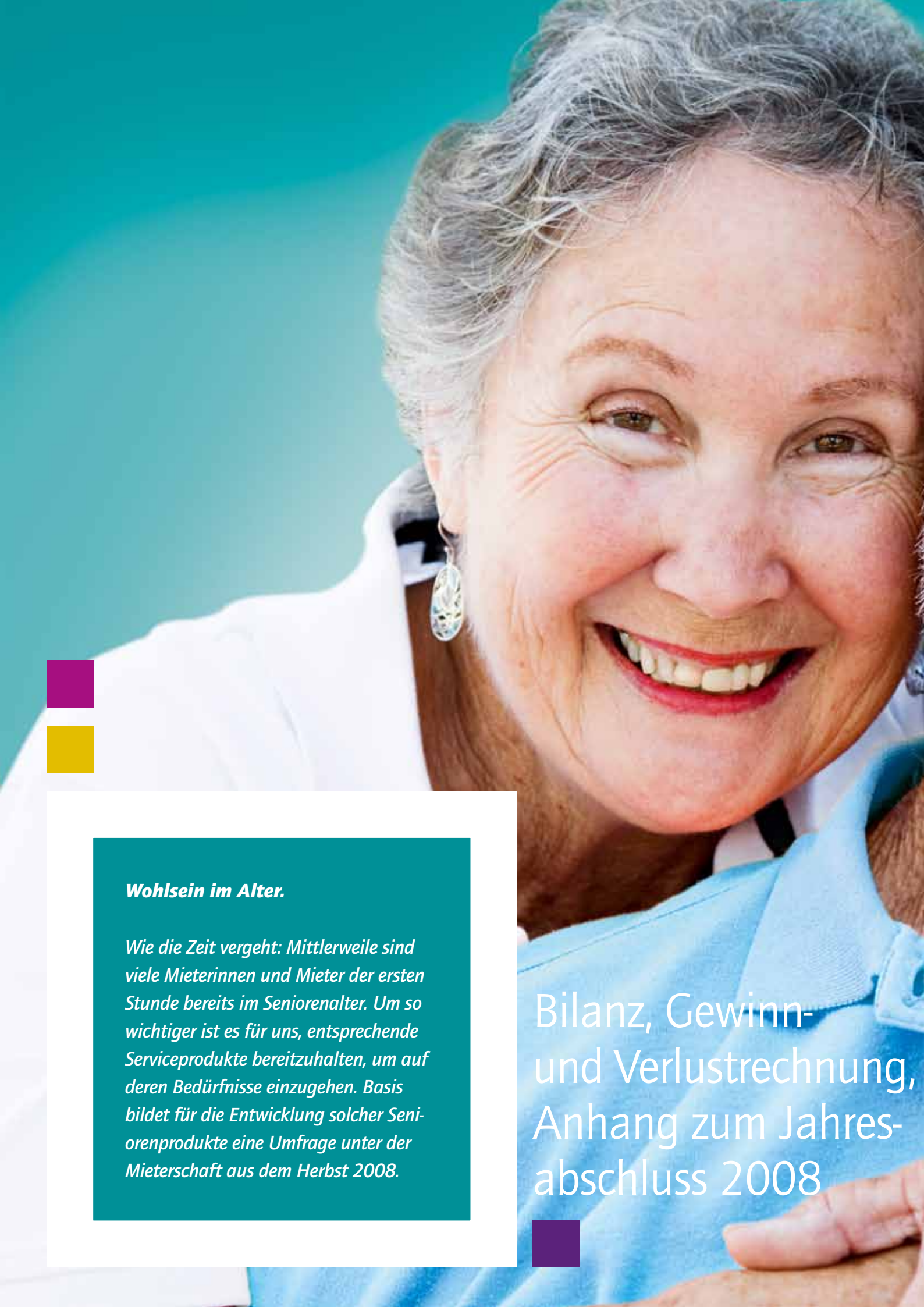
Wohnungsangebote, aber auch der Vorhaltung von bestimmten Mehrwerten und den wachsenden Anforderungen junger Familien und der Senioren genau die Leistung anzubieten, die vom Markt gewollt wird. Erste Erfahrungen mit der **marktkonformen Neuausrichtung** lassen uns durchaus positiv nach vorn blicken. 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 2009 und 2010 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 13.05.2009



Uwe Wachsmann, Vorstand

Marianne Blätz, Vorstand



Wohlsein im Alter.

Wie die Zeit vergeht: Mittlerweile sind viele Mieterinnen und Mieter der ersten Stunde bereits im Seniorenalter. Um so wichtiger ist es für uns, entsprechende Serviceprodukte bereitzuhalten, um auf deren Bedürfnisse einzugehen. Basis bildet für die Entwicklung solcher Seniorenprodukte eine Umfrage unter der Mieterschaft aus dem Herbst 2008.

Bilanz, Gewinn-
und Verlustrechnung,
Anhang zum Jahres-
abschluss 2008



1. Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva	Geschäftsjahr Euro		Vorjahr T Euro
A. Anlagevermögen			
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		3.491,67	3
<i>II. Sachanlagen</i>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.012.533,91		131.159
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.490.451,65		4.623
3. Grundstücke ohne Bauten	12.502.240,36		12.504
4. Technische Anlagen und Maschinen	152.258,87		161
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	99.684,14	143.257.168,93	116
<i>III. Finanzanlagen</i>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	338.408,52		263
2. Beteiligungen	6.400,00		3
3. Andere Finanzanlagen	10.400,00	355.208,52	14
Anlagevermögen insgesamt		143.615.869,12	148.846
B. Umlaufvermögen			
<i>I. Andere Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen		6.500.996,01	6.322
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
1. Forderungen aus Vermietung	122.794,06		174
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		37
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.313,34		88
4. Sonstige Vermögensgegenstände	385.495,85	517.603,25	154
<i>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</i>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.539.945,26		4.426
2. Bausparguthaben	307.683,19	8.847.628,45	201
Umlaufvermögen insgesamt		15.866.227,71	11.402
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		379.500,00	380
Bilanzsumme		159.861.596,83	160.628

Passiva	Geschäftsjahr Euro		Vorjahr T Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	242.725,00		241
2. der verbleibenden Mitglieder	4.744.860,00		4.764
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.255,00	4.990.840,00	4
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.020,00 Euro (Vorjahr 9.420,00 Euro)			
II. Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.646.185,32		61.646
Verlustvortrag	-10.821.158,31		-11.698
Jahresüberschuss	691.277,72	-10.129.880,59	877
Eigenkapital insgesamt		56.507.144,73	55.834
B. Sonderposten mit Rücklageanteil			
		560.962,56	0
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	19.700,35		0
2. Sonstige Rückstellungen	469.290,91	488.991,26	418
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.915.266,70		88.676
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.489.337,89		7.651
3. Erhaltene Anzahlungen	6.878.181,08		6.919
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.209,20		68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	874.778,12		954
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.789,05		42
7. Sonstige Verbindlichkeiten	57.936,24	102.304.498,28	66
davon aus Steuern: 30.371,64 Euro			
davon aus Steuern / Vorjahr: 40.801,07 Euro			
Bilanzsumme		159.861.596,83	160.628

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2008

	Geschäftsjahr Euro		Vorjahr T Euro
01. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.352.816,13		20.898
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.432,00	21.354.248,13	4
02. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		179.179,94	165
03. Sonstige betriebliche Erträge		2.381.658,89	982
04. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.831.150,00	10.110
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		163.165,07	187
Rohergebnis		12.920.771,89	11.752
05. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.169.916,88		1.387
b) soziale Abgaben	226.918,32	1.396.835,20	250
06. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.035.794,40	3.008
07. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.728.067,29	989
08. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages		2.201,07	73
09. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihen des Finanzanlagevermögens		6.191,63	15
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		185.372,05	122
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.289.923,19	4.449
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.663.916,56	1.879
12. Sonstige Steuern		972.638,84	1.002
Jahresüberschuss		691.277,72	877
13. Verlustvortrag		-10.821.158,31	-11.698
Bilanzverlust		-10.129.880,59	-10.821

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

A. Allgemeine Angaben

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, unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Handelsgesetzbuches, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren angewandt wurde.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Dem Sachanlagevermögen liegen in der Regel die Anschaffungs- und Herstellungskosten zugrunde. Diese gemindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen und die außerplanmäßigen 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 %.
- Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten bei voraussichtlich dauernder Wertminderung, welche im wirtschaftlichen Zusammenhang liegen und uns ermöglichen in Höhe von 1.034.014,87 Euro außerplanmäßig abzuschreiben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

- Das Verwaltungsgebäude wird mit 4 % abgeschrieben.
- Durch die Klimaanlage ergeben sich nachträgliche Herstellungskosten im Verwaltungsgebäude.

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 drei bis 13 Jahren zugrunde.

Ab 2008 wird für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten oder Herstellungskosten netto 150 Euro bis 1.000 Euro betragen, im Wirtschaftsjahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre abgeschrieben wird.

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 und Pauschalwertberichtigungen bei Mietforderungen abgedeckt.
- Geldbeschaffungskosten werden über die Dauer der Zinsfestschreibung von zehn 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 2008

1. Aktiva

- Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Anlagenspiegel für 2008

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- Herstellungskosten 1.1.2008 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2008 Euro
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	152.581,72	5.026,26	0,00	0,00	157.607,98

Sachanlagen

<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	176.483.932,14	0,00	-3.270.041,57	0,00	173.213.890,57
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	6.117.679,47	111.246,90	0,00	0,00	6.228.926,37
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	12.517.923,77	0,00	0,00	0,00	12.517.923,77
<i>Technische Anlagen und Maschinen</i>	180.010,50	0,00	0,00	0,00	180.010,50
<i>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	599.333,46	19.172,87	0,00	0,00	618.506,33
<i>Sachanlagenvermögen gesamt</i>	195.898.879,34	130.419,77	-3.270.041,57	0,00	192.759.257,54

Finanzanlagen

<i>Anteile an verbundenen Unternehmen</i>	263.408,52	75.000,00	0,00	0,00	338.408,52
<i>Beteiligungen</i>	2.800,00	0,00	0,00	3.600,00	6.400,00
<i>Andere Finanzanlagen</i>	14.000,00	0,00	0,00	-3.600,00	10.400,00
<i>Finanzanlagen gesamt</i>	280.208,52	75.000,00	0,00	0,00	355.208,52

<i>Anlagevermögen gesamt</i>	196.331.669,58	210.446,03	-3.270.041,57	0,00	193.272.074,04
-------------------------------------	-----------------------	-------------------	----------------------	-------------	-----------------------

- Abgänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultieren aus dem Verkauf von 110 Wohnungen der Jan-Petersen-Straße 2–6. Gleichzeitig wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf das Objekt Jan-Petersen-Straße 8–12 in Höhe von 1.034.014,87 Euro vorgenommen. Dieses Objekt wurde mit Nutzen-Lasten-Wechsel 2009 veräußert.
- Der Zugang in Höhe von 75.000,00 Euro im Posten Anteile an verbundenen Unternehmen resultiert aus der Stammkapitalerhöhung der HVSG Marzahner Tor GmbH.
- In den Posten Unfertige Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Als Unfertige Leistungen sind die gegenüber den Mietern abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten von 6.501,0 T Euro erfasst. Die Aktivierung erfolgte in der Höhe der 2009 abzurechnenden Kosten für das Jahr 2008. Leerstandskosten wurden abgesetzt.
- Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bewertet. Erkennbare Risiken bei Mietforderungen wurden im Wege der Pauschalbewertung erfasst. Insgesamt wurden Einzelwertberichtigungen von 31.318,38 Euro vorgenommen und aktivisch abgesetzt.
- Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 9.313,34 Euro. Darin enthalten sind die Gewinnabführung der HVSG Marzahner Tor GmbH von 2.201,07 Euro sowie darüber hinaus die Umsatzsteuer-Zahllast 12/08 der HVSG Hauswarte GmbH und SWaP GmbH.
- Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft zwei Dis-

<i>Kumulierte Abschreibungen 01.01.2008 Euro</i>	<i>Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro</i>	<i>Auf Abgänge entfallende Abschreibungen Euro</i>	<i>Bestand Abschreibungen 31.12.2008 Euro</i>	<i>Buchwerte 31.12.2008 Euro</i>	<i>Buchwerte 31.12.2007 Euro</i>
150.011,03	4.105,28	0,00	154.116,31	3.491,67	2.570,69
45.325.051,07	3.741.324,59	-1.865.019,00	47.201.356,66	126.012.533,91	131.158.881,07
1.494.535,73	243.938,99	0,00	1.738.474,72	4.490.451,65	4.623.143,74
13.801,40	1.882,01	0,00	15.683,41	12.502.240,36	12.504.122,37
18.751,10	9.000,53	0,00	27.751,63	152.258,87	161.259,40
483.279,19	35.543,00	0,00	518.822,19	99.684,14	116.054,27
47.335.418,49	4.031.689,12	-1.865.019,00	49.502.088,61	143.257.168,93	148.563.460,85
0,00	0,00	0,00	0,00	338.408,52	263.408,52
0,00	0,00	0,00	0,00	6.400,00	2.800,00
0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	14.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	355.208,52	280.208,52
47.485.429,52	4.035.794,40	-1.865.019,00	49.656.204,92	143.615.869,12	148.846.240,06

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

<i>Forderungen</i>	<i>Geschäftsjahr Euro</i>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro</i>
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	122.794,06	17.785,41
<i>Forderungen gegen ver- bundene Unternehmen</i>	9.313,34	0,00
<i>Sonstige Vermögens- gegenstände</i>	385.495,85	0,00
Gesamtbetrag	517.603,25	17.785,41

agien, die über die Zinsfestschreibungsdauer
abgeschrieben werden.

2. Passiva

- Der Sonderposten mit Rücklagenanteil wurde nach § 6 b Einkommensteuergesetz (EStG) aus dem Veräußerungsgewinn der Liegenschaft Jan-Petersen-Straße 2–6 gebildet.
- Die Steuerrückstellung beinhaltet die Umsatzsteuernachzahlung für die Jahre 2003 bis 2005 in Höhe von 19.700,35 Euro.
- Die Sonstigen Rückstellungen wurden auf der Basis vernünftiger kaufmännischer Beurteilung eingestellt. Alle erkennbaren Risiken und unge-

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2008 (Vorjahreswerte in Klammern)

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1–5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherheit ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.915.266,70 (88.675.868,97)	3.811.046,53 (3.630.905,50)	18.259.479,87	64.844.740,30	67.164.867,04 19.750.399,66	GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.489.337,89 (7.651.423,43)	180.937,00 (169.360,61)	994.933,05	6.313.467,84	7.478.712,07	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.878.181,08 (6.918.891,67)	6.878.181,08 (6.918.891,67)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.209,20 (67.691,99)	87.209,20 (67.691,99)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	874.778,12 (954.000,91)	830.724,02 (915.913,93)	44.054,10			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.789,05 (41.653,34)	1.789,05 (41.653,34)				
Sonstige Verbindlichkeiten	57.936,24 (65.766,17)	57.936,24 (65.766,17)				
Gesamtbetrag	102.304.498,28 (104.375.296,48)	11.847.823,12 (11.810.183,21)	19.298.467,02	71.158.208,14	94.393.978,77	

- wisse Verpflichtungen wurden berücksichtigt.
- Für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb von drei Monaten nachgeholt wird, wurde eine Rückstellung von 150.285,04 Euro gebildet.
- Für ausstehende Betriebskosten (Ablese- und Abrechnungsgebühren) wurden 126.000,00 Euro zurückgestellt.
- Prozesskostenrückstellungen bestehen in Höhe von 54.952,04 Euro. Für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen wurde eine Rückstellung von 18.657,00 Euro gebildet.
- Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.
- Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.
- Die erhaltenen Anzahlungen betreffen ausschließlich Soll-Vorauszahlungen für Betriebskosten (abzüglich der Vorauszahlungen für den Leerstand).

- Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten die berichtigte Umsatzsteuerzahllast per 31.12.2008 sowie die Kapitalertragssteuer/Solidaritätszuschlag der HVSG Marzahner Tor GmbH.
- In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 79,8 T Euro enthalten.

3. Gewinn und Verlustrechnung

- Aus dem Verkauf der Jan-Petersen-Straße 2–6 entstand ein Buchgewinn von 1.594.977,43 Euro.
- Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten in den Einstellungen einen Teil des Gewinns (560.962,56 Euro) in den Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6 b Einkommensteuergesetz (EStG).
- Die Sonstigen Steuern beinhalten die eingestellte Rückstellung für die Umsatzsteuernachzahlung für die Jahre 2003–2005 in Höhe von 19.700,35 Euro.

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft des Landes Berlin

D. Sonstige Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital	Buchwert 31.12.2008	Jahresergebnis 2008	Eigenkapital 31.12.2008
	%	Euro	Euro	Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH	100	314.720,84	2.201,07 ¹⁾	314.720,84
SWaP GmbH Surf, Watch & Phone Berlin	100	25.000,00	5.946,24	0,00

Haftungsverhältnis und sonstige Verpflichtungen

Gegenüber der HVSG Marzahner Tor GmbH besteht ein Haftungsverhältnis in Form einer Bürgschaftsübernahme von 400.000,00 Euro zur Absicherung eines Kredites.

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

Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2008	2007
Kaufmännische Angestellte (davon Teilzeit)	22 (3)	26 (3)
Technische Angestellte (davon Teilzeit)	5 (0)	5 (0)
	27	31

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

- Bestand verbleibender Mitglieder am 01.01.2008: 4.693
- Zugang: 267
- Abgang: 302
- Bestand verbleibender Mitglieder am 31.12.2008: 4.658
- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 19.720,00 Euro auf 4.744.860,00 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

Witter, Ralf stv. Vorsitzender, Rechtsanwalt

Gaedigk, Birgit Schriftführerin, Diplom-Lehrerin

Hammermeister, Relli (bis 11.09.2008), Dipl.-Ingenieur (FH)

Rogge, Klaus (bis 11.09.2008), Dipl.-Ingenieur (FH)

Dr. Buttler, Harald Dipl.-Politologe

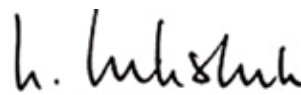
Dr. Bartmann, Wolfgang Dipl.-Geologe

Wujak, Volker Verwaltungsfachwirt

Dr. Knuth, Eckhard Dipl.-Agrarökonom

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

Berlin, den 13.05.2009



Uwe Wachsmann
Kaufmännischer Vorstand



Marianne Blätz
Vorstand Technik

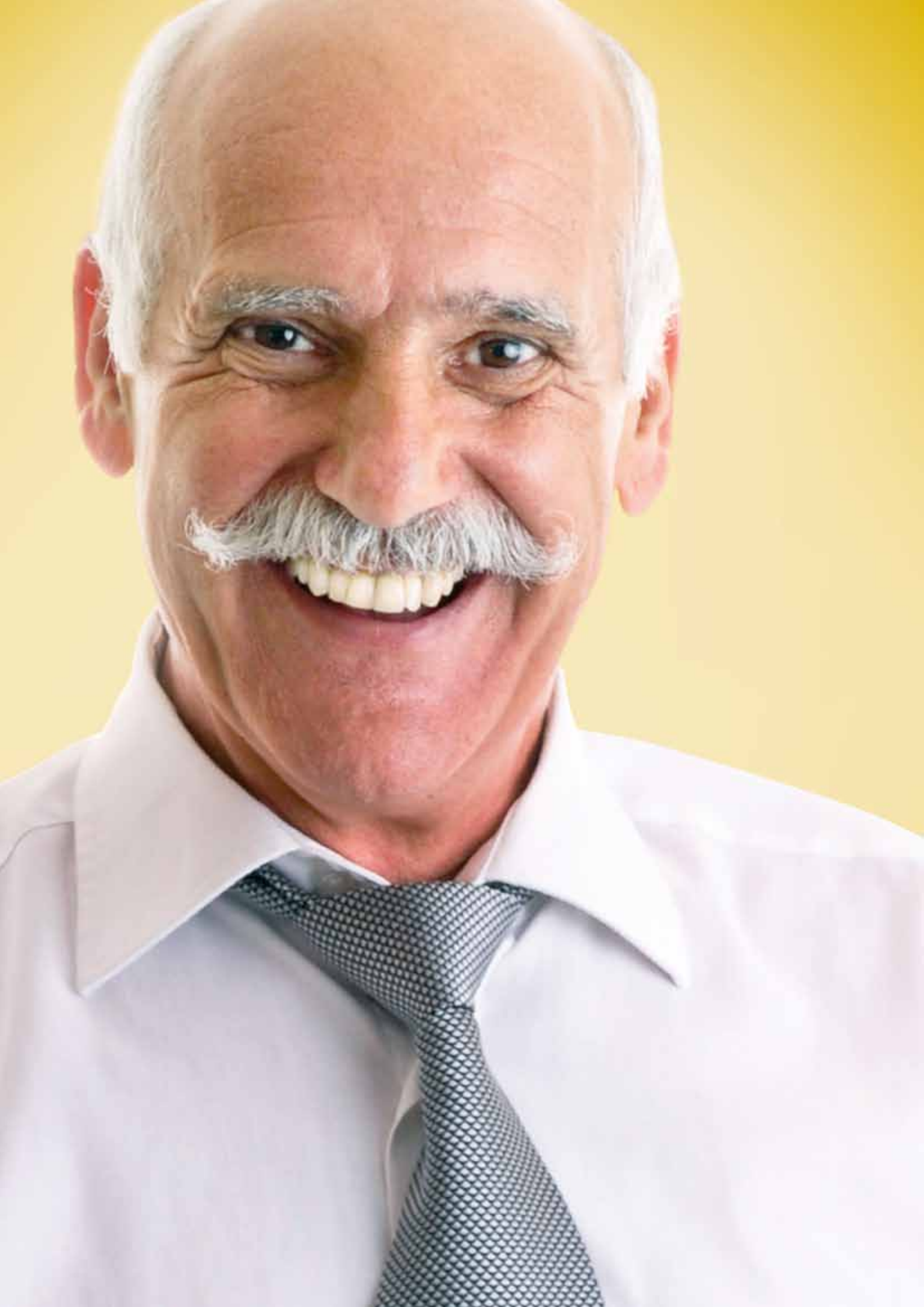
¹⁾ vor Gewinnabführung

Darf's ein wenig mehr sein?

Ein größeres Wohnzimmer, die geräumige Loggia oder zusätzliche Multimediaanschlüsse: Für viele Paare ändern sich mit zunehmenden Alter und Einkommen die Anforderungen an den Wohnraum. Deshalb gilt es, künftig noch konkretere Produkte bereitzuhalten, um diese Lücke im Angebot unserer Wohnungsgenossenschaft zu schließen.

Bericht des Aufsichtsrates





Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2008

Im Geschäftsjahr 2008 konnte unsere Wohnungsgenossenschaft eine weitere Stabilisierung und Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben erreichen. Dabei wurden weitere Voraussetzungen für die Erhöhung der Wohnqualität unserer Mitglieder geschaffen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr führte der Aufsichtsrat regelmäßig Beratungen mit dem Vorstand über wesentliche Geschäftsvorgänge durch.

Beide Fachausschüsse innerhalb des Organs prüften gewissenhaft die geleistete Arbeit des Vorstandes und nahmen ihre Aufgaben nach Satzung, Genossenschaftsgesetz und aufgestellten Arbeitsplänen stetig wahr.

Mit der Eintragung der neuen Satzung der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG in die Registerrolle beim Amtsgericht Charlottenburg im September 2008 schieden zwei Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus.

Die Mitglieder des Technikausschusses kontrollierten auf ihren vier Sitzungen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr die inhaltliche und termingerechte Erfüllung der im Arbeitsplan/Budget 2008 enthaltenen Aufgaben.

Im Mittelpunkt der durchgeführten Arbeiten innerhalb des Ausschusses für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben standen die Liquiditätsentwicklung unserer Genossenschaft, die Vorbereitung der Wahlen zur Vertreterversammlung 2009 sowie die durch den Arbeitsplan vorgegebenen Schwerpunktaufgaben.

Dabei wurde der Jahresabschluss 2008 gründlich geprüft, mit dem Vorstand beraten und bestätigt. Der

Aufsichtsrat kam zu dem Ergebnis, dass der Jahresabschluss korrekt ist und der Lagebericht des Vorstandes das Geschäftsjahr und die Risiken der Genossenschaft treffend darstellt.

Hierbei ist die positive Entwicklung der vorliegenden, erreichten finanziellen Ergebnisse hervorzuheben. In der derzeit schwieriger Finanz- und Wirtschaftslage wird somit die sichere Wohnung jedes Mieters und die eingezahlten Genossenschaftsanteile als untrennbarer stabiler Unterbau unseres Genossenschaftsmodells hervorgehoben.

Der Aufsichtsrat bescheinigt dem Vorstand eine ordentliche kaufmännische und technische Geschäftsführung sowie eine ordnungsgemäße Buchführung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung beide Berichte zu bestätigen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2008 zu entlasten.

Das beschlossene Budget des Aufsichtsrates wurde im Geschäftsjahr 2008 nicht ausgeschöpft.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Vertretern, dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im abgelaufenen Berichtszeitraum geleistete Arbeit.



Thomas Scholz
Aufsichtsratsvorsitzender





Kinder willkommen!

Junge Familien benötigen vor allem eins: viel Platz. Aber auch ein familienfreundliches Umfeld. Beides können wir bieten. Und dies ist kein Lippenbekenntnis, sondern Motivation für unsere tagtägliche Arbeit. Denn unser Ziel ist, die Attraktivität der Angebote – vom Kita-Platz bis hin zur Freizeitgestaltung im näheren Umfeld – entscheidend zu erhöhen. Gut für Familien. Und unsere Genossenschaft.



Für unsere Mitglieder

1. Entwicklung der Bevölkerungszahlen

Übersicht über die Bevölkerungszahl in Berlin

Jahrgang	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 (09/2008)
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	3.416,3	3.426,4
Veränderung jährlich um (in Tsd)	- 12,1	- 4,5	6,2	4,0	- 3,9	- 0,7	7,4	8,9	12,2	10,1

(Quelle: Statistisches Landesamt Berlin Brandenburg)

Übersicht über die Bevölkerungszahl im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Jahrgang	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 (09/2008)
Anzahl der Einwohner	267.982	263.713	258.786	255.993	252.941	251.373	250.413	250.098	249.351	248.696
Rückgang jährlich um	-5.177	-4.269	-4.927	-2.793	-3.052	-1.568	- 960	-315	-747	-655

(Quelle: Statistisches Landesamt Berlin Brandenburg)

Nach der erheblichen Senkung der Geburtenrate im Ostteil Berlins im Jahr 1991 sind die Geburtenzahlen nun wieder leicht angestiegen. Die demografische Entwicklung verlief in den vergangenen Jahren in den jeweiligen Bezirken unterschiedlich. Diese Tendenz wird auch zukünftig prognostiziert; in sechs Bezirken steigt die Bevölkerungszahl an, in fünf Bezirken sinkt sie. Der größte Zuwachs bis 2030 wird für den Bezirk Pankow mit +12,6 % erwartet. Für den Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf wird hingegen ein Rückgang der Bevölkerungszahlen um - 0,9 % prognostiziert.

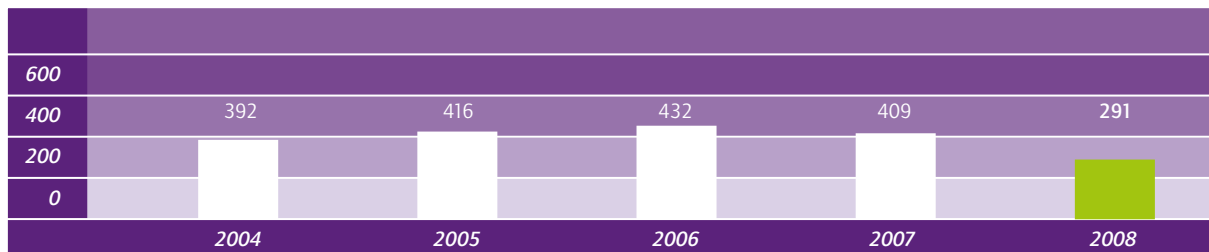
Die Bevölkerungsstruktur in Marzahn-Hellersdorf ist im Wesentlichen ähnlich wie in ganz Berlin, bei einem etwas geringeren Durchschnittsalter. Die Zahl der Geburten im Bezirk überwiegt etwas die der Sterbefälle, der Wanderungssaldo ist allerdings negativ. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist in Marzahn-Hellersdorf im Vergleich zu den anderen Bezirken am niedrigsten. Das mittlere

Haushaltseinkommen in Marzahn-Hellersdorf fällt geringfügig niedriger aus als in ganz Berlin. Die Arbeitslosenquote wiederum liegt hier etwas über dem Durchschnitt.

Was die Bewertung der Wohnungsmarktlage angeht, so kann diese in Bezug auf Mietwohnungen alles in allem als ausgewogen eingeschätzt werden. Die Spanne der durchschnittlichen Angebotsmieten reicht in Marzahn-Hellersdorf von unter 5,00 bis 7,00 EUR/m². Die mittlere Angebotsmiete liegt im Bezirk zwischen 5,00 und 5,50 EUR/m² und somit etwas unter dem Berliner Durchschnittswert. Besonderer Bedarf besteht in Marzahn-Hellersdorf vor allem bei Single-Wohnungen und senioren-gerechten Wohnungen. Diesen Trend hat die Wohnungsgenossenschaft frühzeitig erkannt und sich entsprechend darauf eingerichtet. Meistgenannte Probleme des Mietwohnungsmarkts in unserem Bezirk sind neben geringen Einkommen und steigenden Nebenkosten soziale Probleme durch Entmischung und ein Mangel an kleinen Wohnungen.

2. Leerstandsentwicklung in der Genossenschaft

Leerstandsentwicklung für die Jahre 2004–2008



Detaillierte Leerstandsbetrachtung per 31.12.2008

Gesamtwohnungsbestand eigene Wohneinheiten	4.576
vermietungsbedingter Leerstand	143
Leerstand wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen	47
Leerstand Verkaufsobjekt Jan-Petersen-Straße 8–12	101
gesamter Leerstand an Wohneinheiten	291

Trotz der angespannten Wohnmarktsituation für alle Vermieter ist es der Genossenschaft auch in diesem Jahr erneut gelungen, den Bestand an leerstehenden Wohnungen erfolgreich zu senken. Einen erheblichen Einfluss auf den Rückgang der Leerstandszahlen gegenüber dem Vorjahr hatte neben erfolgreichen Marketingmaßnahmen insbesondere auch die Veräußerung des Verkaufsobjektes Jan-Petersen-Straße 2–6.

Um den Leerstand weiter effizient und nachhaltig zu senken, wurde ein Marketing- und Kommunikationsplan für das Jahr 2009 erstellt, in dem strategische Maßnahmen zur zielgruppenorientierten Vermietung von leerstehenden Wohnungen erarbeitet wurden. Hier stehen insbesondere die Produkte 3- bis 5-Zimmerwohnungen im Vordergrund, da diese einen großen Anteil am gesamten Leerstand der Wohnungsgenossenschaft

einnehmen. So ist im Jahresverlauf u. a. die direkte Zielgruppenansprache von Familien, insbesondere jungen Familien mit Kindern geplant, die in der Mieterstruktur bisher als defizitär zu klassifizieren sind. Aufgrund von Kooperationen mit ansässigen Kitas können Kita-Plätze für die Kleinkinder der Neumieter zur Verfügung gestellt werden, was einen erheblichen Mehrwert für ein familienfreundliches Wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor darstellt.

In Folge der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden sich verändernden Haushaltsstruktur steigt weiterhin zunehmend die Nachfrage an kleineren Wohnungen. In diesem Segment ist die Wohnungsgenossenschaft ebenfalls bestrebt, sich den Veränderungen des wohnungswirtschaftlichen Marktes anzupassen und ihre Angebote darauf auszurichten.

3. Soziales Forderungsmanagement

Die hohe Arbeitslosigkeit und die damit einhergehende steigende Anzahl von Privatinsolvenzen führen immer häufiger auch zu Mietschulden. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf verzeichnet eine Arbeitslosenquote von 13,2 % (Stand August 2008). Insgesamt registriert Marzahn-Hellersdorf 26.586 Bedarfsgemeinschaften, d. h. 48.657 Personen die vollständige oder ergänzende Leistungen von dem JobCenter Marzahn-Hellersdorf erhalten. Sich dieser schwierigen wirtschaftlichen und sozialen Lage bewusst, entschied sich die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG im Januar 2008 ihrer Mieterschaft eine weitere „Anlaufstelle“ als Service zu bieten. Um die sozialen Aspekte der Wohnraumsicherung mit den wirtschaftlichen Interessen der Wohnungsgenossenschaft zu verbinden, wurde der zusätzliche Bereich Soziales Forderungsmanagement als Pilotprojekt ins Leben gerufen. Der Projektschwerpunkt liegt in der direkten und persönlichen Betreuung und Zusammenarbeit mit den Mietschuldnern. Durch eine sozialkompetente, konsequente und kontinuierliche Herangehensweise an den Mietschuldner, gelang es in vielen Fällen eine bessere Zahlungsmoral zu erreichen, wodurch die Rückstände reduziert wurden und kostenintensive

Forderungsverfolgungs- und Räumungsverfahren vermieden werden konnten.

In Folge der positiven Annahme dieses zusätzlichen Services für die Mieterschaft hat die Wohnungsgenossenschaft beschlossen, das Pilotprojekt „Soziales Forderungsmanagement“ zu verlängern. Durchschnittlich wurden pro Monat 40 Mieter im Bereich des Sozialen Forderungsmanagements intensiv unterstützt und Hilfe zur Selbsthilfe wurde geboten. Im Rahmen dieser unterstützenden Hilfe wurden in der Regel individuelle Hilfepläne erarbeitet. Ebenfalls wurden Informationen über behördliche und soziale Einrichtungen nach Bedarf vermittelt.

Im Geschäftsjahr 2008 ist es dem Sozialen Forderungsmanagement gelungen, von insgesamt 36 ausgesprochenen Kündigungen acht Kündigungen abzuwenden. Im Bereich des gesamten Forderungsmanagements stellt diese soziale Komponente eine positive wie auch wirtschaftlich erfolgreiche Ergänzung dar.

Über diesen Aufgabenbereich hinaus werden im Rahmen von Präventionen weitere Mieter betreut, die durch Verwahrlosung ihrer Person und ihrer Wohnung oder durch überdurchschnittliche Ruhestörung auffällig geworden sind. Diese Betreuungsarbeit ist primär für die Ver-



meidung von Wiederinstandsetzung der betroffenen Wohnungen wichtig, gleichwohl wird die Zufriedenheit der Mietergemeinschaft wiederhergestellt, eventuell auftretenden Mietreduzierungen entgegengewirkt und das besondere genossenschaftliche Augenmerk auf ein harmonisches nachbarschaftliches Miteinander gestärkt.

Im Jahr 2008 wurden mit 13 Mietparteien intensive Gespräche geführt, davon mit sieben Mietparteien wegen erheblicher Ruhestörung bzw. Mieterstreitigkeiten und mit sechs Mietparteien aufgrund von Verwahrlosung. Als Ergebnis dieser Vermittlerrolle kann das Soziale Forderungsmanagement auch hier Erfolge vorweisen. So konnten Mieterstreitigkeiten geschlichtet werden und

Mietparteien zu einer Änderung ihres Wohnverhaltens hin zu einem normalen Nutzungsverhalten bewegt werden.

Trotz der weiterhin anhaltenden angespannten Finanzlage vieler Haushalte ist es gelungen, die Forderungen aus nicht gezahlten Mieten gegenüber dem Vorjahr deutlich zu senken. Dieser überaus positive Verlauf ist neben dem Sozialen Forderungsmanagement auch auf die kontinuierliche und konsequente Mietschuldenverfolgung durch die Bereiche Mietenbuchhaltung sowie Mahn- und Klagewesen zurückzuführen. Auch die Erhöhung der Mahngebühren auf 7,00 Euro als disziplinarisches Mittel hat sich in Hinblick auf eine verbesserte Zahlungsmoral seitens der Mieterschaft als hilfreich erwiesen.

Mietforderungsverlauf der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

	2008 in Euro	2007 in Euro	2006 in Euro	2005 in Euro
Forderungen aus nicht gezahlten Mieten	111.587	126.000	122.000	105.700
Forderungsabschreibung	90.105	100.100	108.600	228.900



4. Betriebskosten

Auch im Zeitraum 2008 lagen die Betriebskosten unserer Genossenschaft mit ca. 19 % erheblich unter den vom Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) für den Bestand seiner Berliner Mitgliedsunternehmen veröffentlichten Durchschnittswerten.

Betriebskostenentwicklung

Um auch zukünftig ein relativ ausgewogenes Verhältnis zwischen den Vorauszahlungen und den entstehenden Betriebskosten zu gewährleisten, werden auch in diesem Jahr die Vorauszahlungen angepasst. Dabei werden sowohl die bereits erfolgten als auch, soweit bekannt, die zukünftigen Preisänderungen berücksichtigt. Nachstehend sind dazu beispielhaft einige Betriebskostenarten aufgeführt.

Hausmüll

Für die zwölf Müllstandsflächen, die im Pilotprojekt „Gelbe Tonne Plus“ zusammengefasst wurden, konnten zum November 2008 erste Reduzierungen bei Anzahl/Entleerungen von Restmüllbehältern realisiert werden. Weitere Reduzierungen wurden von der BSR nach betriebsinternen Prüfungen (Füllstandskontrollen über ca. 4 Wochen) zum 23.03.2009 umgesetzt. In Folge des Pilotprojekts „Gelbe Tonne Plus“ sind Kostenersparnisse für die Mieterschaft zu erwarten, die sich in den Betriebskostenabrechnungen der Folgejahre niederschlagen.

Im Bereich der Papierentsorgung wurden im Jahr 2008 intensive Preisverhandlungen durchgeführt. Dadurch konnten zum 3. Quartal 2008 die Entsorgungstarife um ca. 56 % gesenkt werden. Weiterhin konnte für das gesamte Jahr 2009 eine kostenlose Papierabfuhr

vereinbart werden. Auf Grund der derzeitigen Weltmarktsituation ist allerdings ab 2010 wieder mit einer entgeltspflichtigen Papierentsorgung zu rechnen. Dazu werden ab dem Sommer 2009 mit verschiedenen Anbietern Vertragsgespräche geführt.

Hausstrom

Zum 31.12.2008 lief der Stromversorgungsvertrag mit der Vattenfall Europe Sales GmbH aus. Zur Sicherstellung der weiteren kostengünstigen Stromversorgung wurden von verschiedenen Lieferanten Angebote abgefordert. Leider beinhalteten alle Angebote Preissteigerungen. Im Ergebnis wurde mit Vattenfall Europe Sales GmbH ein neuer Vertrag mit jährlicher Kündigungsfrist abgeschlossen. Preissteigerungen ließen sich hierbei leider nicht vermeiden. Der jährliche Grundpreis wurde um ca. 61,26 % und der Gesamtpreis je kWh um ca. 3,72 % erhöht. Trotz dieser relativ hoch erscheinenden Steigerungsrate erhöhen sich die durchschnittlichen Kosten je Wohnung nur um ca. 1,00 Euro jährlich. Ziel der weiteren Verhandlungen ist es daher, weitere Preiserhöhungen kurz- bis mittelfristig zu vermeiden.

Fernwärme

Vattenfall Europe (Fernwärme) hat zum 01.02.2009 den Grundpreis um ca. 2,05 % und den verbrauchsabhängigen Arbeitspreis um ca. 14,06 % erhöht. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Mehrbelastung von ca. 59,00 Euro für eine 70-m²-Wohnung. Begründet wurde dies mit den Kostenerhöhungen am Brennstoffmarkt (Heizöl +28,7 %, Importkohle +64,8 % und Erdgas +8,9 %).

Entwicklung der Arbeits- und Grundpreise (Fernwärme)

Jahr	Arbeitspreis	Arbeitspreis	Grundpreis	Grundpreis
	Cent/kWh (netto)	Cent/kWh (brutto)	Euro/kW (netto)	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

Wasser/Abwasser

Durch die Änderung des Tarfsystems der Berliner Wasserbetriebe zum 01.07.2007 wurde ein verbrauchsunabhängiger Grundpreis eingeführt. Gleichzeitig wurden die verbrauchsabhängigen Tarifbestandteile geringfügig gesenkt. Dies führte in Verbindung mit dem umweltbewussten Verbrauchsverhalten unserer Mitglieder dazu, dass die Gesamtkosten für Wasser/Abwasser in unserer Genossenschaft gesunken sind.

Entwicklung der Trink- und Abwasserpreise in Berlin

Jahr	Trinkwasser	Abwasser	Niederschlagswasser	Grundgebühr
	Euro/m ³ (inklusive 7 % MWSt)	Euro/m ³	Euro/m ³ /Jahr	(je Anschluss) jeweils für Trink- und Abwasser Euro/Tag (netto)
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	0,015 – 6,00
ab 01.01.2008	2,216	2,567	1,717	0,015 – 6,00
ab 01.01.2009	2,181	2,543	1,84	0,030 – 12,00

5. Versicherungsrechtliche Angelegenheiten

Die versicherungsrelevanten Schäden verursachten im Berichtsjahr eine Schadensquote, die 60 % der Nettoprämie übersteigt und damit eine Nachzahlung zur Folge hat.

Den größten Anteil an der hohen Quote verursachten ein Wohnungsbrand und sieben Großwasserschäden. Insgesamt gesehen machen diese acht Schäden über 50 % der Schadensquote und eine Schadenshöhe von ca. 80 T Euro aus.

Der Wohnungsbrand wurde durch grobe Unachtsam-

keit der Mietpartei verursacht. Aufgrund der guten und vorsorglichen Nachbarschaftshilfe wurde der Brand rechtzeitig entdeckt und das Feuer griff nicht auf die gesamte Wohnung über.

Erfreulicherweise sind die Leitungswasser- und Vandalismusschäden gegenüber dem Vorjahr gesunken. Vor allem im Bereich der Vandalismusschäden ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.

Die Haftpflichtschäden bewegten sich im Vergleich zum Vorjahr in nicht nennenswerten Höhen.





6. Familien-Freunde 2008

In einem Festakt am 22. September wurden die prämierten Projekte des Preises „Familien-Freunde 2008“ vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ausgezeichnet. Die Auslobung erfolgte bereits zum zweiten Mal und motivierte die lokalen Wohnungsunternehmen, sich mit Projekten und Angeboten, die unmittelbar die Wohnsituation von Familien verbessern oder ihnen bei der Bewältigung des Alltags Unterstützung leisten, zu bewerben.

Am Wettbewerb beteiligten sich sechs Wohnungsunternehmen (darunter auch die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG) mit Projekten, die eigenständig oder in Kooperation mit anderen Trägern durchgeführt wurden. Die Projekte spiegeln das langfristige Engagement und die Übernahme von sozialer Verantwortung für die Quartiere wider.

Als positives und bereicherndes Angebot für das Familienwohnen in Marzahn wurde auch der Beitrag der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor gewürdigt.

In Kooperation mit der Kita „Knirpsenhaus“ und unserer Tochtergesellschaft HVSG Marzahner Tor GmbH wurde mit Unterstützung der Genossenschaft der Sanitärbereich der Kita modernisiert. Dadurch wurden die Nutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Waschraums erweitert. So entstand ein Wellnes-Bereich mit Angeboten, bei denen auf spielerische Weise Wissen

zum Element Wasser vermittelt und gesundheitsfördernde Maßnahmen wie Kneippkur, Wechselduschen und Saunagänge durchgeführt werden.

Für die Ausschreibung „Familien-Freunde 2009“ wird sich die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor ebenfalls in Zusammenarbeit mit der Kita „Knirpsenhaus“ bewerben. Das diesjährige Projekt befasst sich mit der Zusammenführung der verschiedenen Generationen und Nationalitäten. So werden mit Hilfe der Wohnungsgenossenschaft im Verlauf des gesamten Jahres verschiedene Veranstaltungen auf dem Gelände der Kita durchgeführt, in denen Kinder der Einrichtung Feste und Traditionen ihrer Heimatländer vorstellen. Die ersten Veranstaltungen haben bereits großen Anklang bei den Eltern, Kindern und Anwohnern gefunden, die zahlreich erschienen sind. Alle Veranstaltungen werden fotografisch dokumentiert, sodass am Ende des Jahres aus dem Bildmaterial ein Kalender erstellt werden wird.

Weiterhin hat die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor im vergangenen Jahr erfolgreich und richtungsweisend an der Ausschreibung des DW Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft „Profession fürs Wohnen“ sowie am Wettbewerb des BBU, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., teilgenommen. Darüber hinaus erhielt die Genossenschaft vom Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis für ihr nunmehr 9-jähriges Engagement als Ausbildungsbetrieb erneut eine Anerkennungsurkunde.

7. Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung/Instandsetzung

Für die Instandhaltung, Instandsetzung und Wertverbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes standen 2008 4.350 T Euro zur Verfügung,

die zu 97,6 % ausgeschöpft wurden. So konnten u. a. daraus folgende Maßnahmen realisiert werden:

<i>Beginn der komplexen Gebäudesanierung Walter-Felsenstein-Straße 43-57 Strang- und Kellersanierung</i>	1.406.817,04 EUR
<i>Maßnahmen an der Haustechnik in verschiedenen Objekten einschließlich Sanierung von Aufzügen sowie energiesparende Maßnahmen gemäß Energieeinsparverordnung</i>	63.083,19 EUR
<i>Modernisierungen mit Mietvereinbarungen wie z. B. 36 Badmodernisierungen, davon 17 Badumbauten altengerecht und 14 nachträgliche Loggiaverglasungen</i>	192.949,61 EUR
<i>sowie WE-Herrichtungen und WE-Umbauten mit und ohne Grundrissveränderungen zur Wiedervermietung</i>	1.020.952,23 EUR
<i>Neugestaltung der Vorgärten der Märkischen Allee 210-226</i>	74.208,15 EUR
<i>Erneuerung der maroden Dachluken am Objekt Raoul-Wallenberg-Straße 10-16</i>	9.913,88 EUR
<i>Sanierungsarbeiten an einzelnen Balkonen, Terrassen und Fassaden der Wohnobjekte Blumberg</i>	66.613,08 EUR

Das selbständige Beweissicherungsverfahren, welches die Genossenschaft betreffend der Wohnanlage Blumberg betreibt, ist noch nicht abgeschlossen.

Für die laufende Instandhaltung, Sanierung und Kleinreparaturen an den sonstigen Gebäuden sowie innerhalb der Wohnungen wurde eine Summe von

1.107.579,80 Euro aufgewendet. Im Vergleich zum Vorjahr wurden für diese Maßnahmen 332.295,00 Euro weniger aufgewendet, was darauf zurückzuführen ist, dass immer mehr Objekte des Bestandes komplex saniert wurden und damit auch die Instandhaltungsaufwendungen geringer ausfallen.

<i>Jahr</i>	<i>Gesamtaufwendungen pro Jahr Mio. EUR</i>	<i>Instandsetzung Instandhaltung Mio. EUR</i>	<i>Modernisierung Wertverbesserung Mio. EUR</i>	<i>Wohnumfeld Mio. EUR</i>
<i>2007</i>	3,62	2,59	0,80	0,23
<i>2008</i>	4,25	3,92	0,26	0,07
<i>Plan 2009</i>	5,29	1,82	3,39	0,08

Erreichter Stand und voraussichtliche Entwicklung der Bautätigkeit

Im Jahr 2008 wurde mit der weiterführenden komplexen Sanierung der restlichen 5-geschossigen Wohngebäude in der Walter-Felsenstein-Straße 43-57 begonnen. Im ersten Schritt erfolgte die so genannte zweite Strangsanierung, bei der all jene Versorgungsstränge erneuert wurden, die 1992 bei der damals durchgeführten Strangsanierung aus finanziellen Gründen nicht berücksichtigt werden konnten (s. dazu Lagebericht Pkt. 2.2).

Im Jahr 2009 erfolgt die Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen mit der Demontage und dem Neuanbau von größeren Loggien, dem Anbau von Aufzügen und der Neugestaltung der Fassade, die eine zusätzliche Außendämmung erhält und als Oberflächenschutz ein Mischsystem aus Putz und Keramik. Mit Abschluss dieser Maßnahmen am Objekt Walter-Felsenstein-Straße 43-47 hat die Genossenschaft 95 % ihres Bestandes fassadenseitig saniert.

An den restlichen 5 % der Wohnobjekte werden in den Folgejahren ebenfalls wohnwertverbessernde Maßnahmen durchgeführt. Neben der noch anstehenden Sanierung der restlichen drei Wohnhäuser der Walter-Felsenstein-Straße 17-37 stehen die den Ausstattungsgrad verbessernden Maßnahmen in unseren vermieteten Bestandswohnungen und in Leer-Wohnungen, die zur Wiedervermietung vorgerichtet werden müssen, an erster Stelle unseres Aufgabekatalogs. Maßnahmen, insbesondere an der Haustechnik, brandschutztechnische Forderungen oder Sicherheitsforderungen der Berufsgenossenschaft, die vom Gesetz und Verordnungsgeber gefordert werden, dürfen dabei nicht außer Acht gelassen werden und sind für die kommenden Jahre in den Arbeitsplan einzustellen.

Des Weiteren richtet die Genossenschaft unter anderem ihr Augenmerk auf die Um- und Ausgestaltung der Bestandswohnungen für die Senioren-Mieterklientel. Das Verbleiben in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter ist nicht nur ein Wunsch der Mieter, sondern es liegt auch im Interesse der Genossenschaft, die bemüht ist, die notwendigen Anpassungen und Hilfsmittel zu beschaffen.



8. Ausblick 30 Jahre Marzahner Tor

In Hinblick auf das Jahr 2009 stehen insbesondere das Jubiläum des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf und damit einhergehend das 30-jährige Bestehen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor im Fokus.

Die Wohnungsgenossenschaft genießt seitens ihrer Mieterschaft ein außerordentlich hohes Maß an Vertrauen, was sich insbesondere auch darin äußert, dass die durchschnittliche Wohndauer der Mieterinnen und Mieter ca. 15 Jahre beträgt und mehr als 500 Mietparteien bereits seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1979 bei uns wohnen. Umso selbstverständlicher ist es für die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor, ihren 30. Geburtstag mit all ihren Bewohnerinnen und Bewohnern gebührend zu feiern. Daher wird es neben den Festlichkeiten des Bezirkes auch ein großes Mieterfest geben, zu dem alle Mieterinnen und Mieter eingeladen sind.

Nachdem bereits Anfang des Jahres 2009 Aufsichtsrat, Vorstand, Belegschaft und Vertreter der Genossenschaft zusammengekommen waren, um u. a. im Beisein der Bezirksbürgermeisterin Frau Dagmar Pohle die Historie des Bezirkes und die damit verbundene Entwicklung der Genossenschaft gemeinsam Revue passieren zu lassen, wollen wir im Jubiläumsjahr allen Bewohnern die Möglichkeit geben, gemeinsam zu feiern. Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor mit all ihren Mieterinnen und Mietern ist stolz darauf, ein wichtiger Teil in der Entstehungsgeschichte des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf zu sein.



Blick von den Häusern der Ludwig-Renn-Straße



Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft

Gründung	17. Januar 1979 unter der Firmenbezeichnung AWG „EAB-Marzahn“	
Umfirmierung	Die Genossenschaft firmiert seit dem 24. Juni 2008 unter der Bezeichnung Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG.	
Eintragung in das Genossenschaftsregister	am 11. September 2008 des Amtsgerichtes Charlottenburg unter der Nr. GnR 456 B und der Bezeichnung Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG	
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 Arbeitsgeberverband 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 29a/30 10247 Berlin</p> <p><i>Berliner Volksbank</i> Budapester Straße 35 10787 Berlin</p>



Marzahner Tor

Wohnungsgenossenschaft
Marzahner Tor eG

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