



Marzahner Tor



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

# Geschäftsbericht 2009



## Auf einen Blick

	2009 T Euro	2008 T Euro	2007 T Euro	2006 T Euro	2005 T Euro
<i>Bilanzsumme</i>	156.887	159.462	160.629	162.591	174.924
<i>Geschäftsguthaben</i>	4.916	4.993	5.010	5.022	5.156
<i>Rücklagen</i>	61.646	61.646	61.646	61.646	61.646
<i>Bilanzgewinn/-verlust</i>	846	691	878	-11.699	-3.494
<i>Rückstellungen</i>	609	489	418	259	324
<i>Verbindlichkeiten</i>	93.439	102.304	104.375	107.362	111.292
<i>Investitionen einschließlich Neubau</i>	1.230	0	0	7.112	281
<i>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</i>	21.454	21.353	20.898	20.323	20.496
<i>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</i>	11.082	10.831	10.110	11.537	13.789
<i>davon Instandsetzung</i>	4.766	4.445	3.859	5.291	7.806
<i>Zinsaufwendungen</i>	4.171	4.290	4.449	4.458	4.389

	2009	2008	2007	2006	2005
<i>Wohn- und Geschäftsgebäude</i>	67	68	69	70	70
<i>gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand</i>	4.511	4.621	4.733	4.759	4.758
<i>davon Wohnungen</i>	4.466	4.576	4.686	4.713	4.715
<i>davon Gewerbeeinheiten</i>	39	39	40	40	37
<i>davon Gästewohnungen</i>	6	6	7	6	6
<i>Genossenschaftsmitglieder</i>	4.641	4.653	4.693	4.704	4.762

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	05
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009</b>	<b>06</b>
<b>1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen</b>	<b>08</b>
1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	08
1.2. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	08
<b>2. Geschäftsverlauf im Jahre 2009</b>	<b>09</b>
2.1. Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung	09
2.1.1. Vermietungssituation	10
2.1.2. Umsatzentwicklung	11
2.1.3. Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)	11
2.1.4. Betriebskosten	12
2.2. Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung	13
2.3. Finanzierungs- und Besicherungsmanagement	14
2.4. Mitgliederbewegung	14
2.5. Entwicklung im Personalbereich	14
2.6. Marketing und Kommunikation	15
2.7. Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	16
<b>3. Wirtschaftliche Lage 2009 und Ausblick</b>	<b>17</b>
3.1. Finanzlage	17
3.2. Vermögenslage	18
3.3. Ertragslage	19
<b>4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung</b>	<b>20</b>
4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres	21
4.2. Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes	21
4.3. Risiken aus der Finanzierung	22
4.4. Voraussichtliche Entwicklung	22
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009</b>	<b>24</b>
1. Bilanz zum 31. Dezember 2009	26
2. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009	28
Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009	29
Anlagenspiegel zum Jahresabschluss vom 31. Dezember 2009	30
Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2009	32
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>34</b>
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2009	36
<b>Für unsere Mitglieder</b>	<b>38</b>
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft	54



## Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

in der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor leben traditionell Jung und Alt gemeinschaftlich zusammen. Ob im Hausflur, auf dem Spielplatz oder zu einer der vielen Wohngebietsfeiern: Die Generationen sind oft im Gespräch miteinander, helfen sich gegenseitig – und genießen so einen der Vorteile unserer Wohnungsgenossenschaft. Beispielgebend waren sicherlich auch die Feiern anlässlich unseres 30-jährigen Jubiläums. Dieses Miteinander, auch zwischen Ihnen und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, ist aus unserer Sicht die Basis für genossenschaftliches Wohnen.

Und doch: Jedes Alter, jede Kultur, jeder Mensch ist letztlich verschieden, hat eigene Wünsche, eigene Bedürfnisse – auch an seinen Vermieter. Umso mehr zahlt sich unsere Marketingstrategie aus, jede so genannte Zielgruppe mit eigenen Produkten und Angeboten an uns zu binden und gleichzeitig das genossenschaftliche Zusammenleben nicht aus den Augen zu verlieren.

Exemplarisch hierfür waren 2009 die Aktionen für Studenten und Azubis, welche uns allein in den zwei Aktionsmonaten mehr als 40 junge Neumieterrinnen und Neumietler brachten. Junge Menschen, welche unsere Genossenschaft merklich bereichern.

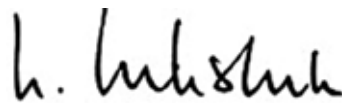
Weitaus größeren Umfang nahm unsere Familienaktion ein, welche wir bereits im Frühjahr mit einer Kampagne „Mieter werben Mieter“ flankierten. Basis dieser Aktion war der 2009 gefasste Beschluss, in unserem Bestand eine Kindertagesstätte zu integrieren. Grund: Die Zahl der freien Kita-Plätze ist in den vergangenen Jahren rapide gesunken. Und so wurde es immer schwieriger, junge Familien bei uns zu halten. Mit der Zweigstelle der Kita „Knirpsenhaus“ erhoffen wir uns nun, sowohl Bestandmietern als auch potenziellen Mietern bei der Suche nach einem geeigneten Kita-Platz noch unkomplizierter helfen zu können.

Herausragend war 2009 sicherlich, dass unser Engagement für Familien den Berliner Senat veranlasste, der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor den Titel „Familienfreundlichstes Unternehmen Berlins“ zu verleihen. Diese Auszeichnung verpflichtet – und motiviert zugleich, den eingeschlagenen Weg weiter zu beschreiten.

Auch im kommenden Geschäftsjahr sind weitere Anstrengungen nötig, unsere Philosophie des Miteinanders in allen Wohngebieten möglich zu machen. Das umfassende Bauvorhaben in der Walter-Felsenstein-Straße 17–37 ist hierbei prägendes Beispiel.

Nicht zuletzt gilt es an dieser Stelle dem langjährigen Vorstandsmitglied, Frau Blätz, für ihre geleistete Arbeit zu danken. Ebenfalls möchten wir uns bei den Vertreterinnen und Vertretern bedanken, die ehrenamtlich an den Geschicken der Genossenschaft beteiligt sind.

Sie sehen: Bei der Wohnungsgenossenschaft bewegt sich so einiges. Viele Details finden Sie im vorliegenden Geschäftsbericht.



Ihr Uwe Wachsmann  
Vorstand



Ihr Uwe Heß  
Vorstand



Lagebericht



*„Meine Freundin ist eine waschechte Marzahnerin. Als sie mich fragte, ob ich bei ihr einziehen möchte, musste ich erst einmal stutzen. Marzahn? Doch heute muss ich sagen: Hier ist es nicht nur preiswert, sondern absolut grün und vor allem: Hier leben angenehme Menschen. Was will man mehr?“*

Franz und Susanne



für das Geschäftsjahr 2009

## 1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

### 1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die internationale Krise auf den Finanzmärkten hat einen schweren Einbruch der weltwirtschaftlichen Produktion ausgelöst. Aufwendige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken konnten den totalen Zusammenbruch des globalen Finanzsystems verhindern. Die Entwicklung der Weltwirtschaft zeigt nach dem schweren Einbruch der vergangenen Monate und Jahre nunmehr eine leichte Erholungsphase auf. Grundsätzlich lässt die tiefe Rezession, ausgelöst durch einen besonders scharfen und abrupten **Einbruch des Welthandels** – dem sich auch Deutschland nicht entziehen konnte – vorerst auf wenig Dynamik hoffen. So sank die weltweite Produktion im Jahr 2009 um 1,1 % überaus deutlich. Trotz der verbesserten Erwartungen wird die konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft im Jahr 2010 wohl nur eine geringe Dynamik entfalten. Die Probleme im Finanzsektor sind noch nicht behoben. Ebenso wird die Arbeitslosigkeit aufgrund der gesunkenen Kapazitätsauslastung weiter steigen.

### 1.2. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die weltweite Nachfrageschwäche führte in Deutschland zu Jahresbeginn 2009 zu einem historisch einmaligen Rückgang der Exporte und der Ausrüstungsinvestitionen. Trotz der leichten konjunkturellen Verbesserung in der zweiten Jahreshälfte brach die gesamtwirtschaftliche Produktion im Jahresdurchschnitt um 5 % ein. Die Bundesregierung hat **zwei Konjunkturprogramme** mit einem Umfang von zusammen rund 84 Mrd. Euro für die Jahre 2009 und 2010 aufgelegt. Zudem senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins auf ihren bisher niedrigsten Stand und wirkte hierdurch einer drohenden Kreditklemme entgegen. Zur **Stabilität des Arbeitsmarktes** trugen vor allem der verstärkte Einsatz der Kurzarbeit und die im Vergleich zu früheren Zyklen höhere Flexibilität bei den tarifvertraglichen Regelungen bei. Die Erholung im Jahr 2010 wird mit einer prognostizierten Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts von 1,6 % allenfalls mäßig ausfallen.





## 2. Geschäftsverlauf im Jahre 2009

Unsere Genossenschaft hat auch im Geschäftsjahr 2009 der Sicherung und dem gezielten Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel bei gleichzeitiger Fortführung eines effektiven Vermietungsmanagements ihre höchste Aufmerksamkeit gewidmet. Die Basis hierfür war eine plangerechte Umsetzung der finanziellen, wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Zielstellungen sowie in der Folge die **qualitäts- und termingerechten Realisierungen von Maßnahmen** in der Instandhaltung und der Instandsetzung. Darüber hinaus galt unser Hauptaugenmerk der Prägung und Kommunikation unserer genossenschaftlichen Identität als Unternehmenskultur, verbunden mit dem Ziel, die wohnungswirtschaftlichen Leistungen und Kernkompetenzen als genossenschaftliche Mehrwerte transparent darzustellen.

### 2.1. Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Liegenschaften:

	31. Dezember 2009		31. Dezember 2008	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Wohnungen	4.466	287.553	4.576	294.944
Gewerbeeinheiten	39	2.969	39	3.006
Gästewohnungen	6	314	6	314
<b>Wohnungs-/ Gewerbebestand</b>	<b>4.511</b>	<b>290.836</b>	<b>4.621</b>	<b>298.264</b>
Eigengenutzte Einheiten	1	1.150	1	1.150
Stellplätze	299		298	
<b>Bestand insgesamt</b>	<b>4.811</b>	<b>291.986</b>	<b>4.920</b>	<b>299.414</b>

Die Veränderungen bei den Wohneinheiten erklären sich wie folgt:

	Anzahl Wohneinheiten	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Stand 31.12.2008	4.576	294.944
Abgang von Wohneinheiten aufgrund des Verkaufs Jan-Petersen-Str. 8-12	109	7.358
Abgang aufgrund Umwidmung einer Wohneinheit in eine Gewerbeinheit	1	33
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>4.466</b>	<b>287.553</b>

Die Veränderungen bei den Gewerbeeinheiten erklären sich wie folgt:

	Anzahl Gewerbeeinheiten	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Stand 31.12.2008	39	3.006
Abgang von Gewerbeeinheiten aufgrund des Verkaufs Jan-Petersen-Str. 8-12	1	70
Zugang aufgrund Umwidmung einer Wohneinheit in eine Gewerbeinheit	1	33
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>39</b>	<b>2.969</b>

### 2.1.1. Vermietungssituation

Am 31.12.2009 waren 187 Wohnungen (4,2 % des eigenen Wohnungsbestandes; Vorjahr 6,4 %) nicht vermietet; damit bewegen wir uns in einem schwierigen Marktumfeld sehr erfolgreich.

Die deutliche Reduzierung begründet sich überwiegend in der Veräußerung der Liegenschaft der Jan-Petersen-Straße 8-12, in der ein sehr hoher Anteil an leer stehenden Wohnungen zu verzeichnen war.

Von den 187 nicht vermieteten Wohnungen standen am 31.12.2009 insgesamt 42 Wohnungen aufgrund von geplanten Sanierungsmaßnahmen leer.

### 2.1.2. Umsatzentwicklung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

<i>Umsatzerlöse</i>	<i>2009 in T Euro</i>	<i>2008 in T Euro</i>	<i>2007 in T Euro</i>	<i>2006 in T Euro</i>	<i>2005 in T Euro</i>
<i>Sollmieten für Wohnungen</i>	15.487,5	16.025,7	15.803,0	15.515,2	15.424,9
<i>Erlösschmälerungen</i>	-793,5	-1.388,4	-1.398,9	-1.507,6	-1.336,5
<b><i>Ist-Umsatz</i></b>	<b>14.694,0</b>	<b>14.637,3</b>	<b>14.404,1</b>	<b>14.004,6</b>	<b>14.079,4</b>
<i>Sollmieten Gewerbe und sonstige Mieteinnahmen</i>	299,9	307,5	306,2	316,5	296,4
<i>Erlösschmälerungen</i>	-35,6	-48,3	-50,8	-36,4	-22,7
<b><i>Ist-Umsatz</i></b>	<b>264,3</b>	<b>259,2</b>	<b>255,4</b>	<b>280,1</b>	<b>273,7</b>

Im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2009 und 2008 reduzierten sich die Sollmieten um 538,2 T Euro. Dies begründet sich ausschließlich durch den Verkauf der Jan-Petersen-Str. 2-12. Der hohe Leerstand in diesen Objekten bewirkte in den vergangenen Jahren ebenfalls eine hohe Erlösschmälerung, die mit dem Verkauf der Objekte in 2009 deutlich gesenkt werden konnte.

Im Wirtschaftsjahr 2009 wurden im Wohnungsbestand keine Mieterhöhungen auf Grundlage der §§ 558 und 559 BGB durchgeführt. Die durchschnittlich erzielte Nettokaltmiete betrug wie bereits im Vorjahr 4,43 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche und lag somit weiterhin unter dem für 2009 prognostizierten Berliner Durchschnitt von 4,83 Euro/m<sup>2</sup>.

### 2.1.3. Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)

Am 31.12.2009 betragen die offenen Forderungen aus Vermietung insgesamt 120.600,94 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr (154.112,44 Euro) konnten die ausstehenden Forderungen aus Vermietung erfolgreich um 21,74 % reduziert werden. Diese offenen Forderungen aus Vermietung teilen sich in ehemalige (37.192,55 Euro) und aktive Mieter (83.408,39 Euro) auf. Insgesamt ist für das Wirtschaftsjahr 2009 festzustellen, dass die größte prozentuale Reduzierung bei den ehemaligen Mieterinnen und Mietern gegenüber dem Vorjahr erreicht werden konnte.

Betrachtet man die Entwicklung der reinen Mietforderungen, also die Forderungen aus Vermietung im Vorjahresvergleich, gesamt bereinigt um die Darlehen/Forderungen für Wohnraummodernisierungen, so zeigt sich von 111.587,14 Euro im Jahr 2008 eine deutliche Senkung um 31,24 % auf 76.718,02 Euro im Jahr 2009.



Diese überaus positive Entwicklung ist hauptsächlich auf die Implementierung und Automatisierung von Prozessabläufen und Mahnstrategien zur Einbringung von Außenständen zurückzuführen. Darüber hinaus wurden mit Hilfe des Projekts „Soziales Forderungsmanagement“ Methoden entwickelt, die den Mietschuldnern Wege aufzeigen, ihren Zahlungsverpflichtungen zukünftig kontinuierlich nachzukommen.

Die Zahl der fristlosen Wohnungskündigungen durch den Vermieter lag im Jahr 2009 bei 42 Mietern (Vorjahr 36) und basierte überwiegend auf nicht gezahltem Nutzungsentgelt. Lediglich drei Kündigungen mussten aufgrund von Ruhestörungen ausgesprochen werden. Bei den Klagevorgängen bewegte sich die Genossenschaft mit 20 Klagen auf Vorjahresniveau (19). Deutlich gemindert werden konnten die Räumungskosten, da hier gegenüber dem Vorjahr (15) lediglich 6 Zwangsräumungen durchgeführt werden mussten. Oftmals konnte durch konstruktives Einwirken auf den Mietschuldner eine freiwillige Rückgabe der Wohnung und damit eine Kostenersparnis für beide Parteien erreicht werden. Die Zahl der Mahnbescheide verringerte sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr (42) auf 36. An Gerichts- und Räumungskosten wurden 2009 insgesamt 16.076,34 Euro (Vorjahr 2.266,89 Euro) aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden mit 55.517,81 Euro insgesamt 38 % weniger Mietforderungen gegenüber dem Vorjahr (90.105,23 Euro) abgeschrieben. An das Inkassounternehmen Creditreform wurden im Berichtsjahr 31.359,51 Euro (Vorjahr 58.073,56 Euro) an ausgebuchten Forderungen zur weiteren 30-jährigen Verfolgung abgegeben. Insgesamt bewegen sich die Gerichts- und Räumungskosten auf einem niedrigen Niveau und sind Ausdruck einer guten außergerichtlichen, vorprozessualen Arbeit im Unternehmen.

#### 2.1.4. Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnungen für den Zeitraum 2008 wurden den Mietern Ende August 2009 zugestellt. Für die Eigentumsanlage Blumberg können die Abrechnungen über die Betriebskosten für die Mieter erst nach dem Beschluss der Eigentümerversammlung (im September) erstellt werden. Dadurch wurden diese Abrechnungen erst im November 2009 den Mietern zugestellt. Im Ergebnis aller Betriebskostenabrechnungen ergab sich ein saldiertes Guthaben in Höhe von ca. 382.000,00 Euro. Bei der Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen mussten die zukünftigen Kostenentwicklungen berücksichtigt werden. Auf der Basis der für 2008 abgerechneten Kosten wurden durchschnittliche Steigerungen der kalten Betriebskosten um 2 %, der Kosten für Kaltwasser um 1 % sowie der Kosten für Heizung/Warmwasser um 9 % bei der Anpassung der Vorauszahlungen für Betriebskosten zum 01.10.2009 (für Blumberg zum 01.01.2010) berücksichtigt. Die im Geschäftsjahr 2009 entstandenen Gesamtbetriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 6,8 %. Das entspricht einer Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten von 1,90 Euro/m<sup>2</sup> auf 2,03 Euro/m<sup>2</sup>. Trotz dieser Steigerung liegen die Betriebskosten für unseren Bestand mit ca. 25 % immer noch **erheblich unter** den vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) ermittelten Durchschnittswerten für Berlin. Und auch im Vergleich der Betriebskosten unserer Mitbewerber im Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat Marzahner Tor eine führende Rolle eingenommen.

## 2.2. Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Der Arbeits- und Budgetplan der Genossenschaft sah für das Jahr 2009 eine Investitionssumme von insgesamt 5.646 T Euro vor, die für Instandhaltungen, Instandsetzungen sowie zur Verbesserungen der Wohnungen, der Haustechnik und des Wohnumfeldes eingesetzt wurden.

Den Schwerpunkt der Bautätigkeit im Jahr 2009 bildete die **komplexe Gebäudesanierung** der Walter-Felsenstein-Straße 43–57, für die im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 3.143 T Euro abgerechnet wurde. Diese Summe wurde aus Eigenmitteln aufgebracht. Hier erfolgten die Erneuerung der Loggien, der Anbau von Aufzügen an den Hintereingängen sowie die Dämmung des gesamten Gebäudes. Die Gebäudehülle wurde, wie in den vergangenen Jahren auch, als Mischfassade gestaltet.

Nach wie vor hält die Nachfrage der Mieterinnen und Mieter nach Badmodernisierungen, über die eine Mietervereinbarung abgeschlossen wird, an. Beim Anteil der altengerechten Badumbauten ist weiterhin eine steigende Tendenz zu verzeichnen. So wurden im Wirtschaftsjahr 2009 von 28 Badmodernisierungen 25 altengerecht hergerichtet.

Ein weiterer Schwerpunkt in der Bautätigkeit 2009 waren die Maßnahmen zur Wiedervermietung von Wohnungen. Den Schwerpunkt bildete im abgelaufenen Wirtschaftsjahr die große Anzahl leer stehender 1-Raum-Wohnungen. Deshalb wurden 34 1-Raum-Wohnungen mit Mitteln zwischen 3.000 Euro und 8.000 Euro teilhergerichtet und durch intensive Bewerbung für Azubis und Studenten sofort vermietet.

Grundsätzlich erfordert die Herrichtung von Leerwohnungen für Neuvermietung aufgrund von Altmietverträgen einen hohen finanziellen Aufwand.

Durch Einzelmaßnahmen an der Haustechnik, wie beispielsweise die Weiterführung der Ventildämmung in den Kellern, wurde auch 2009 den Anforderungen der Energieeinsparverordnung Rechnung getragen, was in der Folge positive Auswirkungen auf die Heiz- und Warmwasserkosten unserer Mieterinnen und Mieter hat.

Der Sanierungsgrad des Gesamtgebäudebestandes der Genossenschaft beträgt mit Abschluss der Arbeiten in der Walter-Felsenstein-Straße 43–57 95 %. Die verbleibenden unsanierten 5 % betreffen die Walter-Felsenstein-Straße 17–37. Diese Gebäude werden gegenwärtig saniert.



### 2.3. Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2009 konnte die Genossenschaft mit 7.426,2 T Euro (Vorjahr 8.847,6 T Euro) wieder auf eine hohe Liquidität verweisen.

Die im Jahr 2008 begonnene komplexe Gebäudesanierung der Walter-Felsenstein-Straße 43–57 wurde im Jahr 2009 abgeschlossen. Diese für das Bauvorhaben abschließenden Investitionsmaßnahmen wurden ausschließlich aus dem Eigenkapital unserer Genossenschaft finanziert.

Im Geschäftsjahr 2009 wurde nach Beendigung der 10-jährigen Zinsfestschreibung eines Kreditgeschäftes eine Umschuldung zu zinsgünstigeren Konditionen vorgenommen.

Die bestehenden Kredite wurden planmäßig getilgt. Die Zinsfestschreibungsdauer unserer Darlehen beläuft sich derzeit jeweils auf zehn Jahre. Die vereinbarten Zinssätze liegen bei durchschnittlich nominal 4,53 %.

Im Geschäftsjahr 2010 ist im Rahmen der Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln eine Kreditaufnahme in Höhe von 8,5 Mio. Euro für das geplante Bauvorhaben Walter-Felsenstein-Straße 17–37 vorgesehen. Für die Realisierung dieser umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden darüber hinaus Eigenmittel der Genossenschaft bereit gestellt.

Für die geplanten sowie die bestehenden Kreditverpflichtungen aus den zurückliegenden Jahren wird ein Besicherungsmanagement vorgehalten.

Die langfristigen Verbindlichkeiten, deren Sicherungen hypothekarisch erfolgen, sind aus dem Anhang zum Jahresabschluss zu entnehmen.

### 2.4. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie in den Vorjahren geringfügig rückläufig. Hier zeigt sich weiterhin, dass die Kündigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses meist mit einer Kündigung der Mitgliedschaft einhergeht. Durch die Wieder- und Neuvermietung von Wohnungen konnten wir gleichzeitig einen Zugang an neuen Mitgliedern verzeichnen. Daher ergibt sich nur ein geringer Rückgang der Mitgliederzahlen von 4.658 Mitgliedern im Jahr 2008 auf 4.641 Mitglieder im Jahr 2009.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2008	4.658	30.623
Zugänge	257	1.454
Abgänge durch		
- Kündigungen/ Anteilskündigungen/ Tod	223	1.333
- Ausschluss	16	81
- Übertragungen	35	216
	-274	-1.630
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>4.641</b>	<b>30.447</b>

### 2.5. Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2009 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2009	31.12.2008
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	16	16
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	3	3
Technische Angestellte (Vollzeit)	5	5
Auszubildende	2	3
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>29</b>

Aufgrund des Ergebnisses der Tarifverhandlungsrunde vom 28. Mai 2008 wurde eine **Tariferhöhung der Löhne und Gehälter** (nicht Ausbildungsvergütungen) zum 01.07.2009 um 1,5 % umgesetzt. Eine weitere Erhöhung um 1 % wird zum 01.05.2010 erfolgen.

Im Bereich des Vorstandes kam es zum Jahreswechsel zu Personalveränderungen. Zum 31.12.2009 ist das ehemalige technische Vorstandsmitglied aus dem Unternehmen ausgeschieden. Diese Position wurde zum 01.01.2010 neu besetzt.

Weitere Veränderungen im Personal wurden im Bereich Forderungsmanagement vorgenommen. Das Projekt „Soziales Forderungsmanagement“ und das daran gebundene befristete Arbeitsverhältnis einer Mitarbeiterin ist zum Jahresende ausgelaufen. Darüber hinaus wurde aufgrund einer anstehenden altersbedingten Beendigung des Arbeitsverhältnisses des Mitarbeiters in dem Bereich Forderungsmanagement eine Neueinstellung vorgenommen.

Bereits seit dem Jahr 2000 bildet die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG im Beruf **Immobilienkaufmann/-frau** aus. So konnte auch im Geschäftsjahr 2009 eine Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich beenden und darüber hinaus konnte ihr ein studiumvorbereitendes Praktikum angeboten werden.

Um den sich stetig ändernden Anforderungen des wohnungswirtschaftlichen Marktes entsprechen zu können, wurde auch im Geschäftsjahr 2009 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

Im Geschäftsjahr 2009 wurde zur Vermarktung des Wohnungsbestandes ein **zielgruppenorientierter Mediaplan** erstellt und in Anwendung gebracht. Mit Aufwendungen von 130 T Euro wurden die Produkte über verschiedene Kommunikationswege vermarktet. Hierfür wurden vorrangig Printmedien und Onlinemedien (insbesondere die unternehmenseigene Homepage) genutzt.

Im Jahresverlauf wurden primär die Kernzielgruppen Familien (25–40 Jahre) sowie Singles und Paare (18–35 Jahre) aktiv beworben. Bei den Familien standen insbesondere die Segmente 4- und 5-Raum-Wohnung im Fokus, wobei in der Akquise zwischen potenziellen Mietern und Bestandsmietern unterschieden wurde. Insbesondere die Aktivierung der Bestandsmieter als authentische Multiplikatoren hat sich als erfolgreiches Mittel in der Neukundengewinnung bewährt. Darüber hinaus konnte ein **hoher Vermietungserfolg** mit der Kommunikationsstrategie für Azubis und Studenten erreicht werden. Mit der Schaffung eines auf die Zielgruppe zugeschnittenen Produkts und einer nachhaltigen Kommunikation konnte erreicht werden, dass im Segment der 1-Raum-Wohnungen zum Jahresende 2009 alle bis dato leer stehenden Wohnungen der Vermietung zugeführt werden konnten und sich der fortlaufende Leerstand in diesem Segment auf ein tagesgeschäftliches Minimum reduziert hat. Dies ist ein Erfolg, der segmentbezogen bisher noch nicht erreicht werden konnte.

Weiterhin wurde durch den Bereich Marketing und Kommunikation aktiv zur positiven und nachhaltigen Wahrnehmung der Genossenschaft in der Öffentlichkeit beigetragen. Auch zahlreiche soziale und kulturelle Kooperationen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und darüber hinaus wurden abgeschlossen oder weiter ausgebaut, um den Mieterinnen und Mietern Mehrwerte bieten zu können, die über das Kerngeschäft eines Wohnungsanbieters hinausgehen und eine wichtige Grundlage für eine weiterhin hohe Kundenzufriedenheit bilden.

Die bereits 2008 eingeführte elektronische Interessenverwaltung brachte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr erste Erkenntnisse über wichtige vermarktungsrelevante Informationen. So ist man erstmals in der Lage, die Vermietungsquote auch in Relation zum tatsächlichen Interessentenrücklauf zu stellen. Insbesondere das Wissen über die Gründe der Ablehnung einer Wohnung oder eines Interessenten werden der Genossenschaft helfen, sich am wettbewerbsgeprägten Wohnungsmarkt zu behaupten.

## 2.7. Entwicklung der Beteiligungsunternehmen

Beteiligungen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG bestehen gegenwärtig an der:

- HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin und der
- 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 zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes mit 80 % Gesellschafterin der HVSG Hauswarte GmbH (Hawa), deren gezeichnetes und voll eingezahltes Kapital 25 T Euro beträgt. Die Jahresabschlüsse 2009 der Gesellschaften weisen folgende Kennziffern auf:

	<i>HVSG Euro</i>	<i>SWaP Euro</i>	<i>Hawa Euro</i>
<i>Stammkapital</i>	100.000	25.000	25.000
<i>Bilanzsumme</i>	477.349,93	785.600,07	191.672,21
<i>Gewinn/Verlust (-)</i>	0,00	23.772,40	0,00
<i>Vor Gewinnabführung</i>	151.598,23		68.778,11
<i>Eigenkapitalquote</i>	65,93 %	0,00 % <sup>1)</sup>	13,04 %

1) Die SWaP GmbH weist nach wie vor einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aus.

Das Jahresergebnis der SWaP GmbH ist nunmehr im dritten vollen Jahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv, obwohl pro rata temporis 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 planen zum gegenwärtigen Zeitpunkt, das Stammkapital der Gesellschaft von gegenwärtig 100 T Euro

auf 250 T Euro zu erhöhen. Dies ist begründet mit den hohen Investitionen, die das Unternehmen im Wirtschaftsjahr 2010 zu tätigen hat und dies dann aus dem erhöhten Eigenkapital bewältigen kann.

Entsprechende Risiken aus den Geschäftsbereichen aller verbundenen Unternehmen werden seitens der Geschäftsführungen durch jeweils vorhandene Steuerungselemente in Form wirtschaftlicher Analysen und des Forecasting erkennbar. Externe, seitens des Marktes vorgegebene Einflüsse auf die geschäftliche Entwicklung sollen dadurch frühzeitig erkannt werden, um gegebenenfalls gegenzusteuern.



## 3. Wirtschaftliche Lage 2009 und Ausblick

### 3.1. Finanzlage

Zum 31.12.2009 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 7,0 Mio. Euro. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

	2009 (T Euro)	(T Euro)	2008 (T Euro)
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss	846,4		691,3
Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.006,0		4.035,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-22,1		654,2
Gewinn aus Abgängen von Sachanlagen	0,0		-1.595,0
Tilgungspotenzial	3.830,3	3.830,3	3.786,3
Veränderungen			
- im Umlaufvermögen	-119,0		-187,8
- der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-718,7		-545,3
- der Rückstellungen	120,3		114,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.112,9		3.167,7
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.371,5	-3.371,5	-2.953,9
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		458,8	
Veränderung der Geschäftsguthaben	-29,2		-19,7
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,0		1.200,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.400,7		-1.773,6
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in Sachanlagen	-1.333,6		-210,4
Einnahmen aus Abgang von Sachanlagen	200,0		3.036,9
Geldanlagen in Bausparguthaben	-129,9		-106,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.263,5		2.720,2
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.551,3		4.114,3
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>6.988,6</b>		<b>8.539,9</b>

Der Rückgang des Finanzmittelbestandes um 1,6 Mio. Euro resultiert aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Das Tilgungspotenzial aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist positiv und reichte im Geschäftsjahr 2009 aus, die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 3,4 Mio. Euro planmäßig zu tilgen.

Die Genossenschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

### 3.2. Vermögenslage

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

	2009		2008		Veränderungen
	T Euro	%	T Euro	%	T Euro
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	35,7	0,0	3,5	0,0	32,2
Sachanlagen	141.352,6	94,1	143.257,2	93,5	-1.904,7
Finanzanlagen	355,2	0,2	355,2	0,2	0,0
Langfristige Rechnungsabgrenzung	326,5	0,2	379,5	0,2	-53,0
	<b>142.070,0</b>	<b>94,5</b>	<b>143.995,4</b>	<b>93,9</b>	<b>-1.925,7</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	711,7	0,5	517,6	0,3	194,1
Liquide Mittel	6.988,6	4,7	8.539,9	5,6	-1.551,3
Bausparguthaben	437,6	0,3	307,7	0,2	129,9
	<b>8.137,9</b>	<b>5,5</b>	<b>9.365,2</b>	<b>6,1</b>	<b>-1.227,2</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>150.207,9</b>	<b>100,0</b>	<b>153.360,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-3.152,9</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiges Kapital</b>					
Wirtschaftliches Eigenkapital	57.639,4	38,4	56.822,2	37,1	817,1
Fremdkapital	90.412,8	60,2	93.784,3	61,2	-3.371,5
	<b>148.052,2</b>	<b>98,6</b>	<b>150.606,5</b>	<b>98,3</b>	<b>-2.554,4</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	609,3	0,4	489,0	0,3	120,3
Verbindlichkeiten	1.546,4	1,0	2.265,1	1,4	-718,6
	<b>2.155,7</b>	<b>1,4</b>	<b>2.754,1</b>	<b>1,7</b>	<b>-598,3</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>150.207,9</b>	<b>100,0</b>	<b>153.360,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-3.152,7</b>

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag um 3,2 Mio. Euro auf 150,2 Mio. Euro (Vorjahr 153,4 Mio. Euro) gesunken. Die Abnahme des Sachanlagevermögens beruht im Wesentlichen auf planmäßigen Abschreibungen und dem Abgang der Jan-Petersen-Straße 8-12. Die **Eigenkapitalquote** laut Vermögenslage ist aufgrund des positiven Jahresergebnisses (0,8 Mio. Euro) auf 38,4 % (Vorjahr: 37,1 %) zum 31.12.2009 gestiegen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kredit gewährenden Instituten haben sich um 3,4 Mio. Euro auf 90,4 Mio. Euro (Vorjahr 93,8 Mio. Euro) verringert. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) ist von 93,9 % im Vorjahr auf 94,5 % gestiegen, der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg von 98,3 % im Vorjahr auf 98,6 %. Das der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehende Kapital finanziert neben den langfristigen Vermögenswerten noch 6,0 Mio. Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

### 3.3. Ertragslage

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

	2009		2008		Veränderungen
	T Euro	%	T Euro	T Euro	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.454,0	93,7	21.352,8	101,2	
Bestandsveränderungen	178,6	0,8	179,2	-0,6	
Andere Umsatzerlöse und Erträge	807,1	3,5	2.383,1	-1.576,0	
Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages	151,6	0,7	2,2	149,4	
Erträge aus Beteiligungen	5,3	0,0	6,2	-0,9	
Sonstige Zinsen und Erträge	289,0	1,3	185,4	103,6	
	<b>22.885,6</b>	<b>100,0</b>	<b>24.108,9</b>	<b>-1.223,3</b>	
Betriebskosten und Grundsteuer	7.197,1	32,7	7.200,7	-3,7	
Instandhaltungsaufwand	4.766,3	21,6	4.444,7	321,6	
Personalaufwendungen	1.552,6	7,0	1.396,8	155,7	
Planmäßige Abschreibungen	3.006,0	13,6	3.001,8	4,3	
Außerplanmäßige Abschreibung	0,0	0,0	1.034,0	-1.034,0	
Zinsaufwand	4.171,3	18,9	4.289,9	-118,6	
Übrige Aufwendungen	1.345,5	6,2	2.029,3	-683,8	
Sonstige Steuern	0,5	0,0	20,3	-19,8	
	<b>22.039,2</b>	<b>100,0</b>	<b>23.417,6</b>	<b>-1.378,4</b>	
<b>Jahresüberschuss/-gewinn</b>	<b>846,4</b>		<b>691,3</b>	<b>155,1</b>	
davon Geschäftsergebnis	400,5		497,5	-97,0	
davon Zins- und Beteiligungsergebnis	445,9		193,8	252,1	

Die Verbesserung des **positiven Jahresergebnisses** resultiert insbesondere aus den Erträgen aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages und höheren Zinserträgen aus zinsgünstigen Anlagen.

Das rückläufige Geschäftsergebnis begründet sich im Wesentlichen in den gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung und Personal.

In diesem Geschäftsjahr wurde eine Investitionszulage zur Aufstockung der Eigenmittel mit 114 T Euro beantragt

und genehmigt. Im Geschäftsjahr 2009 erfolgten zudem keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Der „Instandhaltungskostensatz“ erhöhte sich von 14,90 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2008 auf 16,39 Euro/m<sup>2</sup> im abgelaufenen Wirtschaftsjahr. Die „Zinsquote“ beträgt 27,9% (Vorjahr 28,8%) und die „Kapitaldienstquote“ beläuft sich auf 50,0% für das Wirtschaftsjahr 2009.

## 4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung



Zum 1. Januar 2010 wurde mit der Berufung eines neuen Vorstandsmitgliedes die „**Zweite Strukturetappe**“ für Marzahner Tor in Angriff genommen. Damit einhergehend werden die Strukturen im Bereich Technik und Wohnungswirtschaft deutlicher in den wohnungswirtschaftlich-genossenschaftlichen Fokus gerückt. Es ergibt sich daraus die Zielsetzung, unseren Mieterinnen, Mietern und Mitgliedern ein Mehr an Service zu bieten, näher an Mitglied und Mieter heranzurücken, aber auch die Potentiale, die die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor hat, deutlicher herauszuarbeiten und zu fördern. Weiterhin sind durch die „Zweite Strukturetappe“ die sog. interdisziplinären Bereiche, die zwischen den kaufmännischen, technischen und wohnungswirtschaftlichen Geschäftsfeldern angeordnet sind, zu stärken und mehr in die ablauforganisatorischen Segmente zu integrieren. Die Genossenschaft wird mit WODIS SIGMA noch im laufenden Jahr ein neues wohnungswirtschaftliches EDV-System einführen, nachdem das alte ERP-System in Zukunft nicht mehr programmierseitig durch den Hersteller vorgehalten werden wird. Das **Management-Informationssystem** der Genossenschaft 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.



Die **Chancen für unsere Genossenschaft** werden rollierend erarbeitet und stellen in der Unternehmenskommunikation eine besondere Betrachtungsweise dar. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf den Potentialen, die wir zurzeit bieten können, aber auch durch Diversifikationen und Anpassungen an sich stetig verändernde Märkte, an denen wir uns ausrichten. Durch sog. Benchmarks, also Vergleiche mit unseren Wettbewerbern, richten wir uns immer wieder neu aus, erkennen deutlich wo unsere Stärken, aber auch unsere Schwächen liegen, um daraus ableitend Verbesserungen vornehmen zu können.

Mit den Tochterunternehmen sind wir zwischenzeitlich gut und serviceorientiert aufgestellt. Wir bieten Produkte an, die es unseren älteren Mietern und Mitgliedern ermöglichen, auch unter erschwerten gesundheitlichen Bedingungen in ihrer Wohnung weiterhin wohnen und leben zu können. Das Forderungsmanagement wurde zu Beginn dieses Wirtschaftsjahres nochmals grundlegend verändert und es zeigt sich bereits mit Erstellung dieses Lageberichtes, das sowohl personelle, aber auch ablauforganisatorische Veränderungen innerhalb der Genossenschaft, aber auch in Bezug auf unsere in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Mieter deutliche Verbesserungen eingestellt haben. Wir werden daher sehr konsequent die wirtschaftliche Notwendigkeit unseres Unternehmens mit den individuellen Bedürfnissen Einzelner abgleichen, um letztendlich weiterhin den genossenschaftlichen Gedanken und die Zielsetzungen im Sinne unserer Mitglieder leben zu können.

#### **4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres**

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

#### **4.2. Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes**

Auch wenn sich die Vermietungsquote unserer Genossenschaft im Berliner Wohnungsmarkt weiterhin auf einem, insbesondere für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, hohem Niveau halten konnte, so sind doch der Leerstand, die Fluktuation und dadurch bedingt hohe Kosten des Vermietungsprozesses, die sich verschärfende Wettbewerbssituation, die soziale Situation der Bevölkerung, aber leider auch die restriktiven Vorgaben des Mietspiegels die **entscheidenden Risikofaktoren**, die sich auf das Ziel einer kostendeckenden Bewirtschaftung auswirken. Erstmals sehr konkrete Schritte wurden zu Beginn 2010 gemeinsam mit den **verbundenen Unternehmen** der Marzahner Tor unternommen. So wurde das neue **Serviceangebot rund um das Leben und Wohnen in unserer Genossenschaft** bereits über unsere Erwartungen hinaus von den Mieterinnen und Mietern angenommen. Weitere Services werden folgen. Die Umsetzung der Ergebnisse aus der Mieterbefragung 2008/09 begleitet uns auch weiterhin. Direkt beschriebene Anliegen wurden durch die Teams der Wohnungswirtschaft und der Technik umgesetzt. Aber auch das Hauptanliegen „Sanierung und Modernisierung der Walter-Felsenstein-Straße 17-37“ konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr angegangen werden. Bis zum Abschluss dieser vollumfänglichen Maßnahme, über die wir regelmäßig berichten, werden annähernd 10 Mio. Euro investiert worden sein. Hinzu kommen in den Folgejahren noch knapp 5 Mio. Euro in der sogenannten laufenden Instandhaltung und Instandsetzung all unserer Liegenschaften. Wir sehen diese Investitionen in den eigenen Bestand jedoch als weiterhin unabdingbar an und werden uns künftig noch näher an den Bedürfnissen unserer Mieter orientieren.



### 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. Wir hatten im Lagebericht 2008 über erfolgreiche Verhandlungen zur Kreditierung der Sanierungsmaßnahme Walter-Felsenstein-Straße 43/57 berichtet. Es war aufgrund der guten Liquiditätslage der Genossenschaft jedoch nicht notwendig, eine weitreichende Finanzierung dafür vorzunehmen. Im Zuge einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung des Wohnareals werden wir daher für die Walter-Felsenstein-Straße 17-37 eine umfangreichere Fremdfinanzierung mit unterschiedlichen KfW-Kreditierungsbausteinen (energetisches Bauen, altengerechtes Bauen, Standardfinanzierung) vornehmen.

Erfreulich ist auch, dass die Wohnungsgenossenschaft seitens der Deutschen Bundesbank in Frankfurt am Main wiederum als „**Notenbankfähig**“ eingestuft wurde. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass wir aufgrund unserer Geschäftsergebnisse, unseres Marktauftritts und unserer langfristigen Planungen als besonders vertrauenswürdige Unternehmen eingeschätzt werden.

Gegenwärtig erkennen wir keine Problematiken auf dem hypothekarischen Finanzierungsmarkt für uns. Bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir auf der Basis unseres Risikomanagementhandbuchs intensiv Kontakt gehalten zu allen mit der Genossenschaft in Geschäftsbeziehung stehenden Kreditinstituten. Gleiches gilt für Ertragszinsen gewährende Banken, bei denen wir erhebliche Mittel vorhalten.

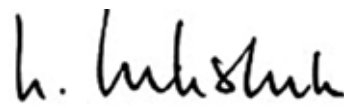
### 4.4. Voraussichtliche Entwicklung

Vorstand, Aufsichtsrat und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden auch im neuen Geschäftsjahr 2010 den eingeschlagenen Weg konsequenter Geschäftspolitik unter genossenschaftlicher Zielsetzung und gleichzeitig wirtschaftlicher Notwendigkeiten fortsetzen. Wir werden zügig, kontinuierlich und auf hohem Niveau modernisieren und instandhalten aber auch gleichzeitig unser **Serviceprofil** deutlicher in den Vordergrund rücken. So schaffen wir die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung das Halten von Bestandsmietern und sichern die unabdingbare zukünftige Ertragskraft der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor.

Wir müssen aber auch erkennen, dass die Kündigung von Wohnungen und der daraus resultierende Leerstand sehr differente Gründe hat, die es genau zu untersuchen gilt, um unsere Wohnungen folglich einer direkten Anschlussvermietung unterziehen zu können. Nur dadurch wird es uns letztendlich gelingen, eine erfolgreiche Vermietungsquote nicht nur allein auf die Wohnungsanzahl zu generieren, sondern auch auf die Gesamtwohnfläche. Damit bleibt es auch das vorrangige Ziel, unsere Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten bzw. zu stärken. Wir sind mit den Veränderungen am Wohnungsmarkt vertraut und kennen unsere Schwächen, aber auch unsere Potentiale. Wir werden zukünftig besser in der Lage sein, unseren Mitgliedern und Mietern qualitative und attraktive Wohnungen in einem ansprechenden und auch interessanten Wohnumfeld anzubieten.

Wir werden weiterhin deutlich erkennbar in unsere Wohnungen, in die Häuser, in das Wohnumfeld aber auch in interdisziplinäre Bereiche wie Öffentlichkeitsarbeit und aufbauorganisatorische Gegebenheiten investieren, um das **genossenschaftliche Wohnen** bei der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor in einem hohen Maße attraktiv zu halten bzw. neue Mitglieder und neue Mieter zu gewinnen.

Berlin, 06.04.2010



Uwe Wachsmann  
Vorstand



Uwe Heß  
Vorstand





Jahresabschluss



*„Marzahn ist meine Heimat. Und Marzahner Tor meine Genossenschaft. Hier fühle ich mich einfach wohl. Und hier kann ich auch meinem Hobby frönen. So wird jedes Jahr mein großer Balkon zur reinsten Oase. Für meine Lieblingspflanzen – und für mich.“*

Hildegard



für das Geschäftsjahr 2009

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	31.12.2009 in Euro		31.12.2008 in Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		35.748,33	3.491,67
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.357.388,54		126.012.533,91
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.240.331,78		4.490.451,65
3. Grundstücke ohne Bauten	12.500.358,35		12.502.240,36
4. Technische Anlagen	143.258,34		152.258,87
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	111.184,82	141.352.521,83	99.684,14
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	338.408,52		338.408,52
2. Beteiligungen	6.400,00		6.400,00
3. Andere Finanzanlagen	10.400,00	355.208,52	10.400,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>141.743.478,68</b>		<b>143.615.869,12</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		6.679.548,53	6.500.996,01
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	105.645,79		122.794,06
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	164.002,78		9.313,34
3. Sonstige Vermögensgegenstände	442.083,38	711.731,95	385.495,85
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.988.633,79		8.539.945,26
2. Bausparguthaben	437.585,99	7.426.219,78	307.683,19
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>14.817.500,26</b>		<b>15.866.227,71</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		326.500,00	379.500,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>156.887.478,94</b>		<b>159.861.596,83</b>

<i>Passiva</i>	<b>31.12.2009 in Euro</b>		<b>31.12.2008 in Euro</b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
<i>I. Geschäftsguthaben</i>			
<i>1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</i>	197.315,00		242.725,00
<i>2. der verbleibenden Mitglieder</i>	4.715.720,00		4.744.860,00
<i>3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.565,00 Euro (Vorjahr: 2.020,00 Euro)</i>	2.635,00	4.915.670,00	3.255,00
<i>II. Ergebnismrücklagen</i>			
<i>Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG</i>		61.646.185,32	61.646.185,32
<i>III. Verlustvortrag</i>		-10.129.880,59	-10.821.158,31
<i>IV. Jahresüberschuss</i>		846.394,55	691.277,72
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>57.278.369,28</b>		<b>56.507.144,73</b>
<b>B. Sonderposten mit Rücklagenanteil</b>	<b>560.962,56</b>		<b>560.962,56</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
<i>I. Steuerrückstellungen</i>	0,00		19.700,35
<i>II. Sonstige Rückstellungen</i>	609.255,30	609.255,30	469.290,91
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
<i>I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	83.158.596,93		86.915.266,70
<i>II. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	7.308.605,21		7.489.337,89
<i>III. Erhaltene Anzahlungen</i>	6.696.999,13		6.878.181,08
<i>IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	109.247,71		87.209,20
<i>V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	1.070.611,63		874.778,12
<i>VI. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	5.257,57		1.789,05
<i>VII. Sonstige Verbindlichkeiten</i> - davon aus Steuern: 57.295,66 Euro (Vorjahr: 30.371,64 Euro) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.183,95 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	89.873,62	98.438.891,80	57.936,24
<b>Bilanzsumme</b>	<b>156.887.478,94</b>		<b>159.861.596,83</b>

## 2. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009

	2009 in Euro		2008 in Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.453.959,92		21.352.816,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	21.453.959,92	1.432,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		178.552,52	179.179,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		807.143,32	2.381.658,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.081.748,40		10.831.150,00
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	163.727,05	11.245.475,45	163.165,07
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>11.194.180,31</b>	<b>12.920.771,89</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.318.721,05		1.169.916,88
b) soziale Abgaben	233.851,54	1.552.572,59	226.918,32
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		3.006.000,54	4.035.794,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.089.867,33	1.728.067,29
9. Erträge aus Beteiligung		5.254,76	0,00
10. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags		151.598,23	2.201,07
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	6.191,63
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		289.041,91	185.372,05
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.171.289,65	4.289.923,19
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.820.345,10</b>	<b>1.663.916,56</b>
15. Sonstige Steuern		973.950,55	972.638,84
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>846.394,55</b>	<b>691.277,72</b>

## Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 wurde nach den Vorschriften des HGB und des GenG aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB unter Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

- Bei den **Immateriellen Vermögensgegenständen** und den Sachanlagen werden prinzipiell die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, zu Grunde gelegt.
- Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren planmäßig abgeschrieben.
- Den planmäßigen Abschreibungen der **Wohngebäude** liegt eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde. Das **Verwaltungsgebäude** wird über einen Zeitraum von 25 Jahren abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen der **technischen Anlagen** (Photovoltaikanlage) werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren, die der Außenanlagen von 9 bzw. 14 Jahren bemessen.
- Die Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden planmäßig über betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben. Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten netto 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro betragen, wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre abgeschrieben wird.
- Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die **Unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten, vermindert um einen Abschlag für Leerstand bewertet.

- **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Ausfallrisiken bei Mietforderungen werden durch Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen abgedeckt.
- Die **Geldbeschaffungskosten** werden über die Dauer der Zinsfestschreibung der zugrundeliegenden Darlehen von 10 Jahren abgeschrieben.
- Die **Geschäftsguthaben** sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.
- Die **Rückstellungen** sind in Höhe des Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, gebildet worden und erfassen alle erkennbaren Risiken.
- Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 2009

#### 1. Aktiva

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagepiegel verwiesen.

Abgänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** resultieren aus dem Verkauf des Wohnobjektes Jan-Petersen-Straße 8-12. Dieses Objekt wurde, mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 27. Februar 2009, veräußert. Durch den Einbau von Aufzügen in dem Wohngebäude Walter-Felsenstein-Straße 43-57 ergaben sich nachträgliche Herstellungskosten von 1.229,6 T Euro.

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 6.679,5 T Euro erfasst.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** betragen 164,0 T Euro. Darin enthalten sind die Gewinnabführung von 151,6 T Euro der HVSG Marzahner Tor GmbH sowie die Umsatzsteuerzahllast der HVSG Hauswarte GmbH und der SWaP GmbH.

Von den **Forderungen aus Vermietung** haben 22,6 T Euro eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

## Anlagenpiegel zum Jahresabschluss vom 31. Dezember 2009

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2009 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Stand am 31.12.2009 Euro
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	157.607,98	47.990,03	-22.568,97	0,00	183.029,04
<i>Sachanlagen</i>					
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	173.213.890,57	1.229.631,82	-2.928.648,13	0,00	171.514.874,26
<i>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	6.228.926,37	0,00	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</i>	180.010,50	0,00	0,00	0,00	180.010,50
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	618.506,33	55.988,25	-210.814,57	0,00	463.680,01
<b><i>Sachanlagenvermögen gesamt</i></b>	<b>192.759.257,54</b>	<b>1.285.620,07</b>	<b>-3.139.462,70</b>	<b>0,00</b>	<b>190.905.414,91</b>
<i>Finanzanlagen</i>					
<i>Anteile an verbundenen Unternehmen</i>	338.408,52	0,00	0,00	0,00	338.408,52
<i>Beteiligungen</i>	6.400,00	0,00	0,00	0,00	6.400,00
<i>Andere Finanzanlagen</i>	10.400,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00
<b><i>Finanzanlagen gesamt</i></b>	<b>355.208,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>355.208,52</b>
<b><i>Anlagevermögen gesamt</i></b>	<b>193.272.074,04</b>	<b>1.333.610,10</b>	<b>-3.162.031,67</b>	<b>0,00</b>	<b>191.443.652,47</b>

### 2. Passiva

Für den Gewinn aus der Veräußerung der Liegenschaft Jan-Petersen-Str. 2-6 wurde im Jahr 2008 gemäß § 6 b EStG ein **Sonderposten mit Rücklagenanteil** gebildet.

Die **Sonstigen Rückstellungen** enthalten vor allem unterlassene Instandhaltung (154,5 T Euro), ausstehende Betriebskostenrechnungen (120,0 T Euro), Abfindung (82,0 T Euro), Prozesskosten (76,5 T Euro), Verpflichtung aus Altersteilzeitvereinbarungen (59,6 T Euro) sowie Rückstellungen für Prüfungskosten, Jahresabschlussarbeiten und Archivierung (116,0 T Euro).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** enthalten die berichtigte Umsatzsteuerzahllast

per 31. Dezember 2009 sowie die Kapitalertragssteuer/Solidaritätszuschlag der HVSG Marzahner Tor GmbH. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 143,1 T Euro enthalten.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

### 3. Gewinn und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

Abschreibungen				Buchwert	
kumuliert am 01.01.2009 Euro	des Geschäftsjahres Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2009 Euro	31.12.2009 Euro	31.12.2008 Euro
154.116,31	15.733,37	-22.568,97	147.280,71	35.748,33	3.491,67
47.201.356,66	2.684.777,19	-2.728.648,13	47.157.485,72	124.357.388,54	126.012.533,91
1.738.474,72	250.119,87		1.988.594,59	4.240.331,78	4.490.451,65
15.683,41	1.882,01		17.565,42	12.500.358,35	12.502.240,36
27.751,63	9.000,53		36.752,16	143.258,34	152.258,87
518.822,19	44.487,57	-210.814,57	352.495,19	111.184,82	99.684,14
49.502.088,61	2.990.267,17	-2.939.462,70	49.552.893,08	141.352.521,83	143.257.168,93
0,00	0,00	0,00	0,00	338.408,52	338.408,52
0,00	0,00	0,00	0,00	6.400,00	6.400,00
0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
0,00	0,00	0,00	0,00	355.208,52	355.208,52
49.656.204,92	3.006.000,54	-2.962.031,67	49.700.173,79	141.743.478,68	143.615.869,12

## D. Sonstige Angaben

### Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital in %	Jahres- ergebnis 2009 in T Euro	Eigen- kapital am 31.12.2009 in T Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH	100	151,6	314,7
SWaP GmbH Surf, Watch & Phone	100	23,8	0,0

In der Bilanz der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone ist zum 31. Dezember 2009 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von 158,2 T Euro ausgewiesen.

### Haftungsverhältnis und sonstige Verpflichtungen

Gegenüber der HVSG Marzahner Tor GmbH besteht ein Haftungsverhältnis in Form einer Bürgschaftsübernahme von 400,0 T Euro zur Absicherung eines Kredites. Des Weiteren erfolgte im Jahr 2006 die Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von 1.000,0 T Euro zur Absicherung eines Kredites der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone.

## Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2009 (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 Siche- rung <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.158.296,93	3.324.493,21	18.897.292,65	60.936.511,07	64.343.122,19	GPR
	(86.915.266,70)	(3.811.046,53)	(18.259.479,87)	(64.844.740,30)	(67.164.867,04)	
					18.815.174,74	BÜ
					(19.750.399,66)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.308.605,21	170.515,50	1.095.866,77	6.042.222,94	7.308.400,89	GPR
	(7.489.337,89)	(180.937,00)	(994.933,05)	(6.313.467,84)	(7.478.712,07)	
Erhaltene Anzahlungen	6.696.999,13	6.696.999,13	0,00	0,00	0,00	
	(6.878.181,08)	(6.878.181,08)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.247,71	109.247,71	0,00	0,00	0,00	
	(87.209,20)	(87.209,20)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.070.611,63	1.030.610,79	40.000,84	0,00	0,00	
	(874.778,12)	(830.724,02)	(44.054,10)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.257,57	5.257,57	0,00	0,00	0,00	
	(1.789,05)	(1.789,05)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	89.873,62	89.873,62	0,00	0,00	0,00	
	(57.936,24)	(57.936,24)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	98.438.891,80	11.426.997,53	20.033.160,26	66.978.734,01	90.466.697,82	
	(102.304.498,28)	(11.847.823,12)	(19.298.467,02)	(71.158.208,14)	(94.393.978,77)	

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



### Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2009	2008
Kaufmännische Mitarbeiter	22	22
(davon Teilzeit)	(3)	(3)
Technische Mitarbeiter	5	5
(davon Teilzeit)	(0)	(0)
<b>Gesamt</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

### Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 01. Januar	4.658
Zugänge	257
Abgänge	-274
Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember	4.641

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 29,2 T Euro auf 4.715.720,00 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

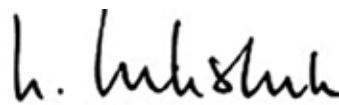
- Wachsmann, Uwe
- Heß, Uwe (ab 01.01.2010)
- Blätz, Marianne (bis 31.12.2009)

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Scholz, Thomas Vorsitzender
- Witter, Ralf stellv. Vorsitzender
- Dr. Bartmann, Wolfgang
- Wujak, Volker
- Dr. Knuth, Eckhard Schriftführer
- Fischer, Stefan (ab 23.06.2009)
- Heinsdorf, Wolfgang (ab 23.06.2009)
- Gaedigk, Birgit Schriftführerin (bis 23.06.2009)
- Dr. Buttler, Harald (bis 23.06.2009)

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

Berlin, den 06.04.2010



Uwe Wachsmann  
Vorstand



Uwe Heß  
Vorstand





Veronika und Gerald

*„Als die Kinder aus dem Haus waren, stellte sich auch bei uns die Frage: Hier bleiben – oder doch noch mal umziehen? Doch wir wussten: Wir wollen in unserem Kiez bleiben. Umso mehr freuten wir uns, dass Marzahner Tor speziell auf unsere Wünsche zugeschnittene Wohnungen bietet!“*

# Bericht des Aufsichtsrates

## Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2009

Im Wirtschaftsjahr 2009 wurden die eingeleiteten Prozesse im Rahmen der weiteren Stabilisierung unserer Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG auf der Grundlage abgestimmter Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat weitergeführt. Trotz der Wirtschafts- und Finanzkrise kam die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor ihren gesetzlichen wie satzungskonformen genossenschaftlichen Aufgaben immer nach. Dabei konnten durch geeignete Maßnahmen die Vermietung intensiviert und die Leerstandsentwicklung positiv beeinflusst werden. Mit dem eingeschlagenen positiven Weg der strukturellen und organisatorischen Weiterentwicklung des Unternehmens wird die Ausrichtung hin zum starken Wohnungsdienstleister im Bezirk Marzahn-Hellersdorf deutlich erkennbar.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben beide Fachausschüsse des Aufsichtsrates unter der Prämisse ihrer Arbeitspläne die Schwerpunktaufgaben umfangreich wahrgenommen. Somit ist das Kontrollorgan seinen satzungsgemäßen Anforderungen im gesamten Geschäftsjahr nachgekommen.

Der Ausschuss für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben hat in seiner Tätigkeit nachstehende Schwerpunkte der Kontrolle und Überwachung des Vorstandes wahrgenommen:

- Liquiditätsentwicklung als Grundlage jeder ordentlichen Geschäftsentwicklung
- intensive Beratung des vom Vorstand vorgelegten Jahresabschlusses 2009
- Kontrolle des Finanz- und Erfolgsplanes in jedem Quartal
- Leerstandsentwicklung
- Forderungsmanagement
- Entwicklung der verbundenen Unternehmen (HVSG, HAWA, SWaP GmbH)
- Entwicklung des Risikomanagements
- Beratung mit den Verantwortlichen der Begegnungsstätte Oppermannstraße 5
- unangemeldete Kassenprüfung

Im Bereich innergenossenschaftliches Leben konzentrierte sich der Ausschuss auf folgende Aufgaben:

- Vorbereitung und Durchführung der Wahlen für die Vertreterversammlung 2009–2012
- Erarbeitung eines Entwurfes für eine Geschäftsordnung für die Vertreterversammlung

Die Prüfung und Beratung der Quartalsergebnisberichte wurden in jeder Sitzung des Ausschusses vorgenommen. Der Ausschuss gab dem Vorstand wichtige Hinweise zur wirtschaftlichen Entwicklung, Leerstandsentwicklung und zum Forderungsmanagement. Die unangemeldete Kassenprüfung ergab keine Beanstandungen. Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit war die Planung und Finanzierung der Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Bereich innergenossenschaftliches Leben konzentrierte sich die Arbeit schwerpunktmäßig auf die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Vertreterwahlen 2009. Diese fanden mit der öffentlichen Auszählung und der Wahlannahme von Vertretern und Ersatzvertretern ihren Abschluss.

Im Ergebnis der gemeinsamen Arbeit von Aufsichtsrat, Vorstand und Vertretern konnte der Entwurf einer Geschäftsordnung für die Vertreterversammlung erarbeitet und in der Vertreterversammlung im Juni 2009 beschlossen werden.

Der Technikausschuss hat sich in seiner Arbeit im Geschäftsjahr 2009 intensiv mit den Bauarbeiten zur Fassadensanierung und dem Anbau von neuen Balkonen und Fahrstühlen in der Walter-Felsenstein-Str. 43–57 beschäftigt, deren Durchführung besichtigt und bei der Endabnahme begleitet wurden. Besonderes Augenmerk wurde auf die notwendige Sanierung der Vorhang-Fassade in der Stolzenhagener Straße 2 und 4 gelegt. Gemeinsam mit dem mit der Bauaufsicht beauftragten Ingenieurbüro verfolgten die Mitglieder des Technikausschusses die Sanierungsarbeiten. In Baustellenbesuchen (Zwischen- und Endabnahmen) wurde das Projekt begutachtet und begleitet. Während der Arbeiten stellten sich weitere notwendige Reparaturarbeiten

an der im Jahre 2000 errichteten Fassade heraus, die im Zuge der Gesamtmaßnahme abgearbeitet werden konnten. Die Aufzugssanierung in den 11-Geschossen unseres Gebäudebestandes erfolgte planmäßig und ist abgeschlossen. Ebenso sind nunmehr alle Wohngebäude der Genossenschaft mit einem Energiepass ausgestattet.

Bei der Prüfung der Wiederherrichtung von Wohnungen mit und ohne Grundrissveränderung sowie der Ausstattungserhöhung in Bestandswohnungen wurden gemeinsame Ansätze zur verbesserten Wiedervermietbarkeit aufgegriffen und der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit unterzogen. Es ist deutlich erkennbar, dass es weiterhin unumgänglich ist, zur Gewährleistung der Wiedervermietbarkeit hohe Aufwendungen in die Jahrespläne einzustellen.

Insgesamt wurde das Investitionsbudget für Baumaßnahmen im Jahr 2009 eingehalten. Im letzten Quartal des Geschäftsjahres wurde im Hinblick auf zukünftige Baumaßnahmen verstärkt über die Modernisierung, Instandsetzung und laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes beraten. Dabei zeigte sich, dass die Bewältigung der komplexen Prozesse in unserer Genossenschaft durch die gute Zusammenarbeit zwischen den Mitgliedern des Ausschusses für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben, den Mitgliedern des Technikausschusses und dem Vorstand unserer Genossenschaft erheblich zur weiteren positiven Entwicklung beigetragen hat.

Zum 31.12.2009 schied der technische Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Marzähler Tor aus dem Unternehmen aus. Der Aufsichtsrat führte daher ein sehr anspruchsvolles und gewissenhaftes Auswahlverfahren durch, um die Position des zweiten Vorstandsmitgliedes zum 01.01.2010 neu zu besetzen. Im Ergebnis wurde der Vorsitzende des Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreises und bisherige Geschäftsführer der HVSG Marzähler Tor GmbH, Herr Uwe Heß, mit dem Amt des Vorstandes unserer Genossenschaft betraut. Herr Heß wurde für die Dauer von fünf Jahren als Vorstandsmitglied bestellt.

Der Aufsichtsrat bescheinigt dem Vorstand eine ordentliche kaufmännische und technische Geschäftsführung sowie eine ordnungsgemäße Buchführung und empfiehlt der Vertreterversammlung beide Berichte zu bestätigen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2009 zu entlasten. Das beschlossene Budget des Aufsichtsrates wurde im Geschäftsjahr 2009 nicht ausgeschöpft. Ferner hat der Aufsichtsrat im abgelaufenen Wirtschaftsjahr im Zuge seiner Aufgaben entsprechende Qualifizierungsmaßnahmen wahrgenommen.



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

Thomas Scholz  
Aufsichtsratsvorsitzender



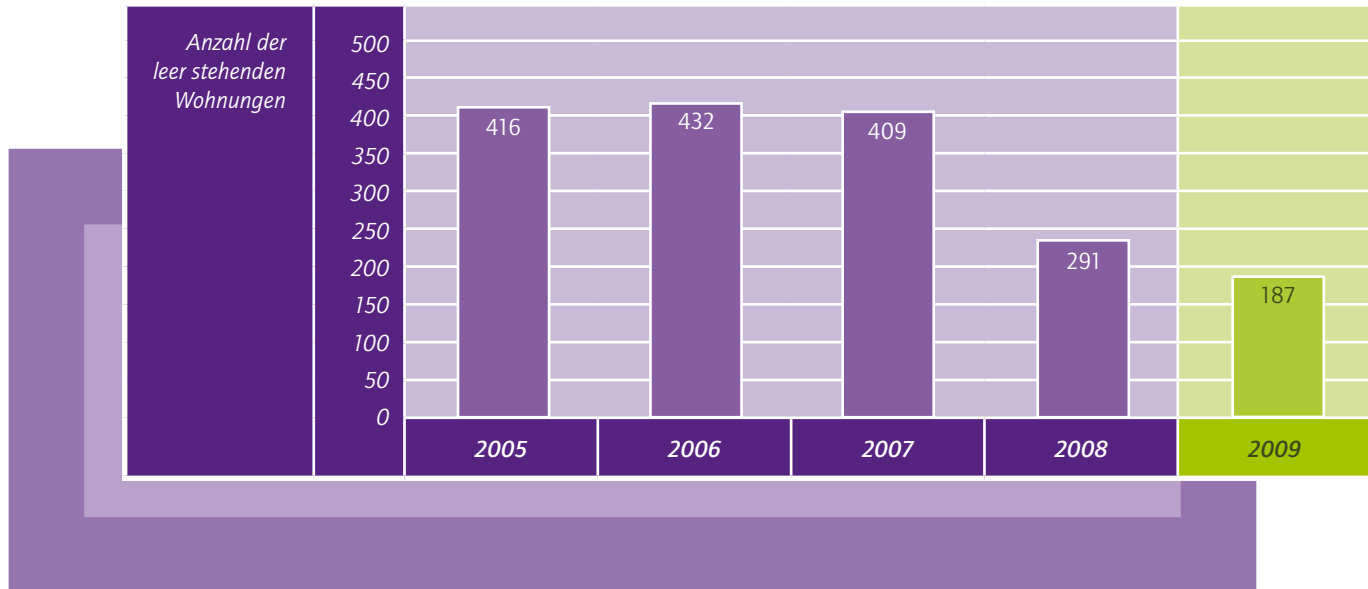
# Für unsere Mitglieder

*„Seit einem Jahr bin ich schon in der Schule. Das Tolle ist, dass die gleich bei uns um die Ecke ist – und ich so schnell auch auf meinen Lieblingsspielplatz komme. Der ist so groß, dass meine Freundin Lisa jetzt sogar zu uns ziehen will. Find ich super. Nun müssen wir nur noch mit ihren Eltern reden.“*

Charlotte



## 1. Leerstandsentwicklung für die Jahre 2005 – 2009



### Detaillierte Leerstandsbetrachtung per 31.12.2009

Gesamtwohnbestand eigene Wohneinheiten	4.466
vermietungsbedingter Leerstand	145
Leerstand wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen	42
<b>gesamter Leerstand an Wohneinheiten</b>	<b>187</b>

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor kann auf ein erfolgreiches Vermietungsjahr zurückschauen. Trotz der angespannten Wohnmarktsituation für den Vermieter ist es der Genossenschaft auch in diesem Jahr gelungen, den Bestand an leer stehenden Wohnungen erfolgreich zu senken. Einen wesentlichen Einfluss auf den Rückgang der Leerstandszahlen gegenüber dem Vorjahr hatte darüber hinaus die Veräußerung des Verkaufsobjektes Jan-Petersen-Straße 8-12.





Bei den 42 leer stehenden Wohnungen aufgrund geplanter Sanierungsmaßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um 30 Wohnungen im geplanten Bauvorhaben Walter-Felsenstein-Str. 17-37 und 5 1-Raum-Wohnungen in der Sella-Hasse-Str. 27 für geplante Wohnraumzusammenlegung.

In den vergangenen Jahren hatte die Genossenschaft wiederkehrend die Problematik der leer stehenden 1-Raum-Wohnungen. Mit einem zielgruppenorientierten Marketingkonzept konnte dieser Leerstand im Jahr 2009 gezielt abgebaut werden. Mit der Aktion „Azubi-/Studentenwohnungen für 200 Euro (warm)“ wurden über 40 1-Raum-Wohnungen vermietet. Der verbleibende Leerstand setzt sich vornehmlich aus 3-, 4-, und 5-Raum-Wohnungen zusammen. Die Vermietung größerer Wohnungen steht im Fokus der

Genossenschaft und ist insbesondere auf die Zielgruppe „junge Familien“ gerichtet, um mit der Akquise von jungen Neumieter den steigenden Altersdurchschnitt der Mitgliedschaft von Marzahner Tor aufzufangen und entgegenzuwirken. Die Bewerbung dieser Zielgruppe basierte im Jahr 2009 u. a. auf der Aktion „Mieter werben Mieter“, welche durchaus erfolgreich angenommen wurde und im kommenden Jahr erneut aufgegriffen wird. Mit der Fortführung des Projektes „Kita Knirpsenhaus“ sowie der Förderung und Kooperation mit der Peter-Pan-Schule, dem Kinderzirkus CABUWAZI und anderen Vereinen unterstreicht die Genossenschaft ihre familienfreundliche Ausrichtung und ihr hohes soziales Engagement.



## 2. Forderungsmanagement

Als Hauptaufgabenbereich des Bereiches Forderungsmanagement werden Mietrückstände und andere Forderungen (z. B. Anteile, Wohnungsumbaukosten aufgrund vorheriger Vereinbarungen oder Instandsetzungskosten bei Schäden nach Wohnungsabnahmen) eingefordert, welche nach den regelmäßigen automatisierten Mahnläufen nicht gezahlt worden sind. Im automatisierten Mahnlauf ergeht an den säumigen Mieter zunächst eine Zahlungserinnerung. Nach nicht getätigter Zahlung erhält der Mieter als zweite Maßnahme eine kostenpflichtige Mahnung (7,00 EUR). Mit der darauf folgenden, ebenfalls kostenpflichtigen Mahnung werden dem Schuldner die weiteren Konsequenzen des Nichtzahlens aufgezeigt und eine letzte Zahlungsfrist gesetzt. Nach der letzten Mahnstufe können sich ein gerichtliches Mahnverfahren (Mahnbescheid) mit Gerichtsgebühren oder eine außerordentliche Kündigung anschließen. In jeder Stufe des Mahnverfahrens wird der säumige Mieter darauf hingewiesen, sich zur Vermeidung weiterer Kosten und Unannehmlichkeiten an das Forderungsmanagement als Ansprechpartner wenden zu können.

Bedauerlicherweise ist immer wieder festzustellen, dass sich die von Mietschulden betroffenen Mieter nur selten der ernststen Situation – der möglicherweise bevorstehenden Wohnungskündigung – bewusst sind. Schlussendlich ist eine nicht bezahlte Versandhaus- oder Handyrechnung zwar gravierend, aber nicht mit einer rückständigen Miete gleichzusetzen. Die Konsequenzen eines Wohnungsverlustes sind weitreichender und problematischer einzuschätzen. Vor jeder Kündigung ist das Forderungsmanagement abermals bemüht, einen persönlichen Kontakt zum Mieter herzustellen, um so die Kündigung noch abzuwenden. Bei einer gescheiterten Kontaktaufnahme ist die Kündigung meist unumgänglich.

Die Tatbestände für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses sind in nachfolgenden Fällen gegeben:

- a) der Rückstand bei zwei aufeinanderfolgenden Terminen (Mietfälligkeiten) übersteigt eine Monatsmiete oder
- b) der Rückstand erreicht in einem Zeitraum von mehr als zwei Terminen einen Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten.

Um weiteren Schaden von der Genossenschaft in Form von rasch ansteigenden Mietausfällen abzuwenden, erfolgt in der Regel nach Vorlage eines der Tatbestände die sofortige Kündigung. Der Mieter hat die Wohnung dann meist innerhalb von zwei Wochen in einem vertragsgemäßen Zustand, frei von Schäden zurückzugeben. Erfolgt keine fristgemäße Rückgabe der Wohnung, ist die Genossenschaft gezwungen, die Herausgabe der Wohnungsgewalt gerichtlich durch einen Räumungstitel zu erwirken. Auch zu diesem Zeitpunkt werden nochmals zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, um in den persönlichen Kontakt mit dem Mieter zu gelangen und so den weiteren Verlauf abzuwenden.

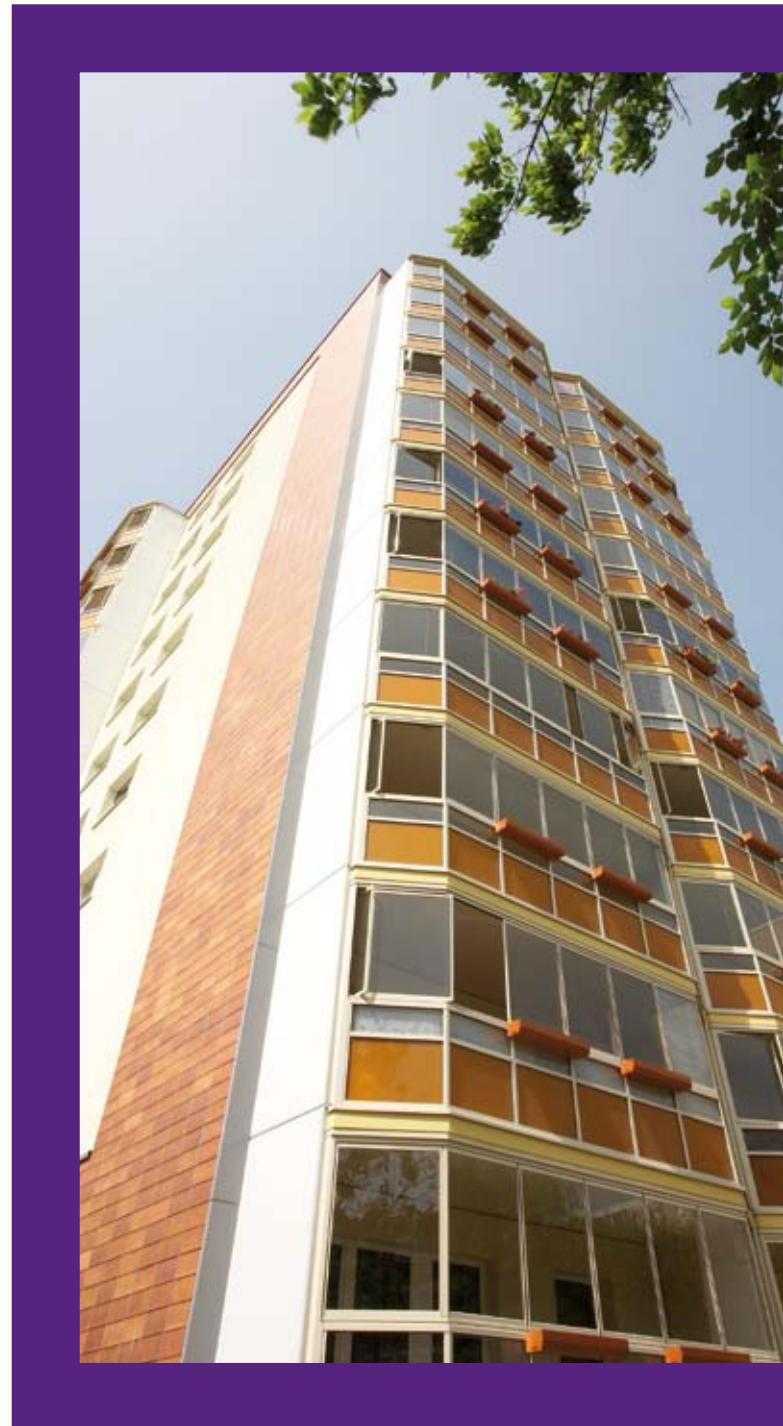
Stellt sich hierbei kein Erfolg ein, werden neben der Räumungsklage die noch offenen Forderungsbeträge im Rahmen einer Zahlungsklage mit tituliert. Die hierbei entstehenden Kosten sind abhängig von dem Streitwert der Klage. Beispielsweise liegen die Verfahrenskosten (Gerichtskosten) bei einer 3-Raum-Wohnung bei ca. 400,00 EUR. Bei einer Räumung durch den Gerichtsvollzieher kommen dann schnell je nach Räumungsumfang 1.000,00 bis 3.500,00 Euro hinzu. Selbst wenn sich der Mieter in einer für ihn scheinbar ausgeweglosen Situation befindet, sollte dem Vermieter zur Kostenvermeidung zumindest der Besitz an der Wohnung verschafft werden, um so die erheblichen Räumungskosten zu umgehen. Bei der Durchsetzung der titulierten Zahlungsansprüche stehen verschiedene Möglichkeiten zur Vollstreckung des 30 Jahre gültigen Titels zur Verfügung. Neben der Sachpfändung von Mobilien und

beispielsweise des Kraftfahrzeugs können Forderungen ebenfalls durch Gehalts- oder Kontenpfändungen eingetrieben werden. Verfügt der Schuldner über keinerlei Vermögen, so ist er nach Antragsstellung verpflichtet, mit Abgabe der Eidesstattlichen Versicherung (EV) Auskunft über sein Vermögen abzugeben. Hierbei unwahr gemachte Angaben stellen einen Straftatbestand dar. Widersetzt er sich der Abgabe der EV, kann ein Haftbefehl durch das Vollstreckungsgericht gegen ihn erlassen werden.

Zu jedem Zeitpunkt und durch die verschiedensten Maßnahmen ist das Forderungsmanagement der Genossenschaft jedoch bei besonderen Situationen behilflich. Gerade hierbei zeigt sich der zusätzliche Service für die Mitglieder, da anders als bei privatwirtschaftlichen Unternehmungen auch die soziale Komponente einen Hauptbestandteil genossenschaftlichen Handelns darstellt. Neben individuellen Beratungen und Absprachen zu z. B. gestundeten Zahlungen werden auch Kontakte zu hilfegebenden Stellen hergestellt. Oftmals können fachkundige Personen Unterstützung, beispielsweise bei der Zuständigkeit von Ansprechpartnern oder einem teilweise schwer durchschaubaren Bürokratismus, geben.

Wichtig bei der Unterstützung und einem Entgegenkommen des Forderungsmanagements ist die Einhaltung der getroffenen Absprachen. Bei Nichteinhaltung von Vereinbarungen endet irgendwann zu Recht jedes Zugeständnis. Eine weitere Unterstützung ist dann den anderen Mitgliedern gegenüber nicht mehr zu rechtfertigen und endet folglich mit allen sich anschließenden Konsequenzen.

Erfreulicherweise konnte in den vergangenen Monaten und Jahren vielen Mieterinnen und Mietern mit Zahlungsschwierigkeiten geholfen werden. Durch frühzeitige Unterstützung und Ergreifung konkreter Maßnahmen lassen sich viele Probleme in einem überschaubaren Rahmen halten und zum Wohle des Mieters und der Genossenschaft lösen.



### 3. Betriebskostenpositionen

#### Informationen zu einigen ausgewählten Betriebskostenpositionen

##### Hausmüll

Die BSR erhöhte für die Jahre 2009/2010 die Tarife für die Entleerung eines 1.100 Literbehälters von 21,88 Euro auf 23,37 Euro. Das entspricht einer Erhöhung von ca. 6,8%. Die Einführung der „Gelbe Tonne Plus“ auf den Müllsammelstellen wurde erfolgreich umgesetzt. Das Restmüllvolumen wurde um ca. 18.700 Liter gesenkt. Das entspricht einer Kostenreduzierung von ca. 6.800,00 Euro. Für eine durchschnittliche Wohnung verringern sich somit die jährlichen Kosten um ca. 9,18 Euro.

Im Bereich der Papierentsorgung konnten wir für das gesamte Jahr 2009 eine kostenlose Papierabfuhr vereinbaren. Für das Jahr 2010 mussten wir die Entsorgungskosten neu verhandeln. Wir zahlen jetzt für die Entleerung eines 1.100 Literbehälters 2,74 Euro. Damit liegen wir noch unter den für das Jahr 2008 gezahlten Preisen (2,98 Euro für die Entleerung eines 1.100 Literbehälters).

##### Hausstrom

Für die Stromversorgung ab dem 01.01.2009 wurde ein einjähriger Liefervertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltete eine geringe Preissteigerung. Die durchschnittlichen Kosten je Wohnung erhöhten sich um ca. 1,00 Euro jährlich. Für die weitere Stromversorgung ab dem 01.01.2010 hatten wir erneut von verschiedenen Stromlieferanten Preisangebote eingeholt. Das Ziel der anschließenden Verhandlungen waren stabile Preise für eine möglichst lange Laufzeit. Im Ergebnis haben wir mit Vattenfall Europe Sales GmbH einen neuen Vertrag mit dreijähriger Laufzeit (bis 31.12.2012) zu den bisherigen Preiskonditionen abgeschlossen. Anders als bei den bisherigen Verträgen ist jetzt über die gesamte Vertragslaufzeit eine einseitige Tarifierhöhung durch die Vattenfall Europe Sales GmbH ausgeschlossen.

##### Fernwärme

Die Vattenfall Europe Wärme AG hatte zum 01.02.2009 die Preise um durchschnittlich 8% erhöht. Im Jahr 2010 werden die Preise um durchschnittlich 4% gesenkt. Diese Preisänderungen werden jeweils auf der Grundlage der vorjährigen Preisentwicklung des Brennstoffmarktes ermittelt.

Der bisherige Wärmeliefervertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren und endet zum 31.12.2010. Derzeit laufen Verhandlungen zwischen der Vattenfall Europe Wärme AG und dem Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunter-

Kostenart	Zeitraum 2006 (in Euro/m <sup>2</sup> /Monat)		
	Genossenschaft	BBU	Differenz
Müll- und Straßenreinigung	0,12	0,17	-0,05
Hauswart/Hausreinigung	0,19	0,23	-0,04
Wasser/Abwasser	0,38	0,47	-0,09
<b>kalte Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)</b>	<b>1,17</b>	<b>1,35</b>	<b>-0,18</b>
Heizung/Warmwasser	0,52	0,76	-0,24
<b>Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)</b>	<b>1,69</b>	<b>2,11</b>	<b>-0,42</b>
Aufzugskosten	0,12	0,16	-0,04
<b>Betriebskosten gesamt</b>	<b>1,81</b>	<b>2,27</b>	<b>-0,46</b>

nehmen zum Abschluss eines Rahmenvertrages für alle Berliner Wohnungsgenossenschaften. Um einen stärkeren Anreiz für umweltbewusstes Verbrauchsverhalten zu geben, soll eine stärkere Gewichtung der Kosten für den tatsächlichen Wärmeverbrauch (Arbeitspreis) in der Preisstruktur verankert werden. Derzeit unterteilen sich die Gesamtkosten in ca. 45% verbrauchsunabhängiger Grundpreis und ca. 55% Verbrauchspreis. Angestrebt wird hier ein Verhältnis von nur noch ca. 30% Grundpreis und ca. 70% Verbrauchspreis.



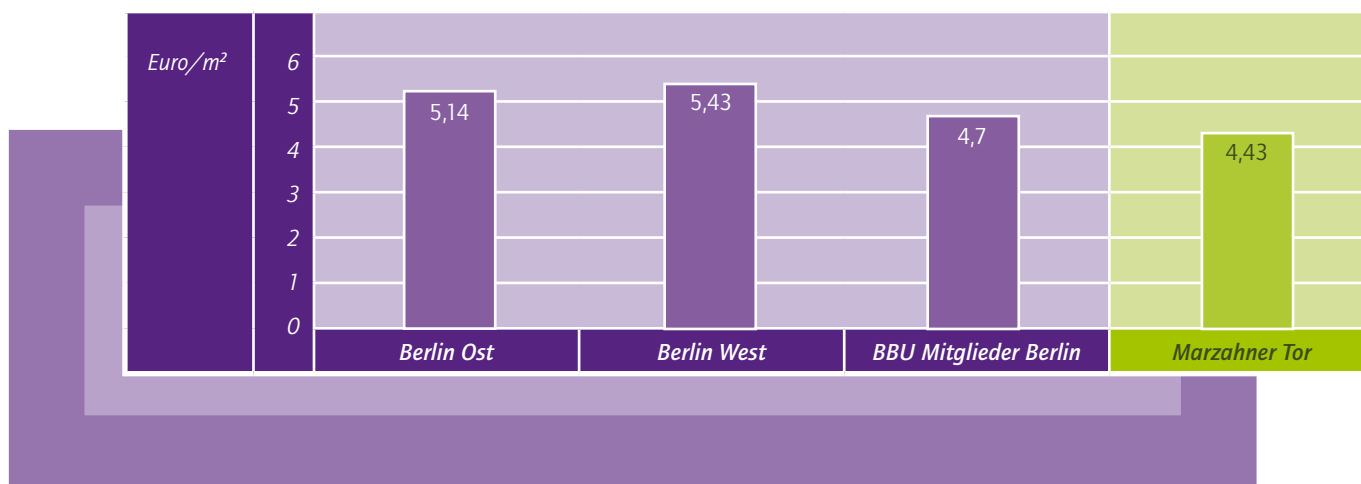
### Betriebskosten

Die Steigerung der Gesamtbetriebskosten um ca. 6,8% ist im Wesentlichen auf die Erhöhungen der Kosten für Wasserlieferung/Abwasserentsorgung sowie für Heizung und Wassererwärmung zurückzuführen. Positiv ist festzustellen, dass unsere Betriebskosten auch weiterhin erheblich unter den Berliner Durchschnittswerten liegen.

Zeitraum 2007 (in Euro/m <sup>2</sup> /Monat)			Zeitraum 2008 (in Euro/m <sup>2</sup> /Monat)			Zeitraum 2009 (in Euro/m <sup>2</sup> /Monat)		
Genossenschaft	BBU	Differenz	Genossenschaft	BBU (per 06/2009)	Differenz	Genossenschaft	BBU (von 2008)	Differenz
0,12	0,19	-0,07	0,12	0,19	-0,07	0,12	0,19	-0,07
0,20	0,23	-0,03	0,22	0,25	-0,03	0,22	0,25	-0,03
0,39	0,48	-0,09	0,37	0,48	-0,11	0,39	0,48	-0,09
1,27	1,47	-0,20	1,26	1,47	-0,21	1,33	1,40	-0,07
0,54	0,77	-0,23	0,54	0,87	-0,33	0,60	0,87	-0,27
1,80	2,24	-0,44	1,80	2,35	-0,55	1,92	2,35	-0,43
0,10	0,17	-0,07	0,10	0,17	-0,07	0,11	0,17	-0,06
1,90	2,41	-0,51	1,90	2,52	-0,62	2,03	2,52	-0,49

## 4. Benchmarking der Nettokaltmiete

Vergleich der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete in Berlin 2009:



Der F+B Mietspiegelindex 2009 weist für Deutschland im Jahr 2009 eine im Vorjahresvergleich um ca. 1,2% gesunkene Durchschnittsmiete von 5,84 Euro/m² pro Monat aus. Das Berliner Mietenniveau liegt im Westteil der Stadt mit 5,43 Euro/m² gut 7% bzw. in den östlichen Stadtbezirken mit 5,14 Euro/m² sogar 12% unter dem Bundesdurchschnitt.

Nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen zeigt sich im Vergleich der Berliner Bezirke, dass in 6 der 12 Bezirke die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im Jahr 2008 oberhalb des Mittelwerts von 4,70 Euro/m² Wohnfläche für den Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen in Berlin liegt.

Durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin im Jahr 2008:



## 5. Versicherungsrechtliche Angelegenheiten

Das Herzstück eines Wohnungsunternehmens sind die Menschen, die in dem Wohnungsbestand wohnen. Damit diesen Menschen ihr Zuhause auch im Fall von unvorhergesehenen Ereignissen möglichst schnell wieder zur Verfügung steht, müssen sich Hausbesitzer mit Versicherungen befassen. Insbesondere für Wohnungsunternehmen ist der Versicherungsbereich ein wichtiger Baustein des Unternehmenserfolges. Die finanzielle Sicherung des Wohnungsbestandes bedeutet auch den Erhalt der Attraktivität des angebotenen Wohnraumes. Die umlagefähigen Versicherungen für den Gebäudebestand befinden sich bei der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor in einem guten Preis-/Leistungsgefüge. Das Verhältnis zwischen Schadensaufkommen und Prämie ist in ein nachhaltiges und durchdachtes Abwicklungskonzept eingebunden.

Leider müssen wir ebenso wie andere Vermieter feststellen, dass Vandalismusschäden und mutwillige Zerstörun-

gen wiederkehrende Vorkommnisse darstellen, die durch die jeweilige Versicherung reguliert werden müssen. Beispielhafte Versicherungsschäden im Jahr 2009 waren u. a. die mutwillige Beschädigung der Photovoltaikanlage in der Ludwig-Renn-Straße, die Beschmierungen von Wänden und Fassaden mit Graffiti oder Vandalismusschäden an den Briefkasten- und Klingelanlagen der Wohngebäude.

Trotz des Anstiegs der Schadensquote im Jahr 2009 bewegten sich die Schäden innerhalb der vertraglich vereinbarten Prämienzahlung, sodass es zu keiner Erhöhung im Bereich der Betriebskosten gekommen ist. Die anhaltende Tendenz der steigenden Versicherungsfälle macht es den Versicherern nicht möglich, die bestehenden Prämien auf einem konstanten Niveau zu halten. Aufgrund dieser Entwicklung werden die umlagefähigen Kosten für die Gebäudeversicherung für die Jahre 2010 und 2011 steigen.



## 6. Soziales/Kulturelles Engagement

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG hat ein solides Netzwerk an Kooperationen zu bezirksansässigen Unternehmen und Einrichtungen entwickeln können, welches uns ermöglicht, eine breitere Zielklientel ansprechen zu können. In der werblichen Präsenz und im Zuge einer Imageverbesserung, insbesondere bezüglich der Familien- und Kinderfreundlichkeit der Wohnungsgenossenschaft, hat sich die Wohnungsgenossenschaft gezielt im Freizeit- und Bildungsbereich platziert. So unterstützt die Wohnungsgenossenschaft seit Jahren die ansässige Peter-Pan-Grundschule durch ihre Tätigkeit im Förderverein. Diese Präsenz wird durch die Eltern und Kinder positiv wahrgenommen und weiterkommuniziert. Darüber hinaus engagiert sich die Genossenschaft sehr stark für die Kita „Knirpsenhaus“, mit der seit 2008 mehrere erfolgreiche Projekte umgesetzt werden konnten. Auch hier sind viele Eltern gleichzeitig Mieter der

Wohnungsgenossenschaft, sodass das soziale Engagement des Vermieters wahrgenommen und weitergetragen wird. Der gemeinsame Wettbewerbsbeitrag zur Ausschreibung „Familien-Freunde 2009“ wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem ersten Preis honoriert. Der Umbau einer 4-Raum-Wohnung zu einer Kitazweigstelle und die Schaffung von 12 zusätzlichen Kitaplätzen ist ein deutliches Bekenntnis zu einem familienfreundlichen Wohnen und Zeugnis hohen Engagements für unsere Mieterinnen und Mieter.

Mit dem ansässigen Kinder- und Jugendzirkus CABUWAZI besteht seit 2009 ebenfalls ein unterstützendes Engagement, welches die Wohnungsgenossenschaft in ihrer werblichen Präsenz unterstützt. Neben der medialen Präsenz in den Medien von CABUWAZI sind im abgelaufenen Jahr bereits mehrere Kooperationsprojekte realisiert worden,





von denen insbesondere unsere Mieterschaft profitiert. So konnten bspw. Kinder und jugendliche Artisten und Akrobalen des Zirkus in das Programm des Mieterfestes anlässlich des 30-jährigen Jubiläums der Wohnungsgenossenschaft eingebaut werden. Darüber hinaus können gezielt Freizeitangebote für Kinder der Genossenschaftsmitglieder angeboten werden (Feriencamps, Probetrainings etc.). Auch mehrere Ferienworkshops für Kinder und Weihnachtsaufführungen für die gesamte Mieterschaft wurden mit großer positiver Resonanz aufgenommen und zeigen uns, dass diese Kooperation zum Wohl und Nutzen unserer Mieter weitergeführt werden muss.

Weiterhin ist die Wohnungsgenossenschaft nunmehr Kooperationspartner der Kampfsportschule Pal Chang, welche insbesondere durch das 30-jährige Bezirksjubiläum zurzeit hohe mediale Präsenz erfährt. Auch hier wird eine langfristige Partnerschaft angestrebt, die für beide Seiten von Nutzen ist.



## 7. Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung/Instandsetzung

In den vergangenen Jahren wurden erhebliche Mittel in die Wohnungs- und Gebäudebestände unserer Genossenschaft investiert. Sich verändernde Marktbedingungen, gesetzliche Regelungen, das Alter unserer Gebäude und Gebäudeteile sowie das damit verbundene Schadensaufkommen werden uns auch in den zukünftigen Jahren fordern. Dabei werden wir im Wesentlichen, bis auf unser Bauvorhaben Walter-Felsenstein-Straße 17-37 im Jahr 2010, Eigenmittel einsetzen.



### **Geschäftsjahr 2010**

Ein besonderer Schwerpunkt im Jahr 2010 ist die Sanierung und Modernisierung des Gebäudekomplexes in der Walter-Felsenstein-Straße 17-37. Mit Abschluss der Arbeiten an diesem Objekt werden wir alle Gebäudehüllen unseres Bestandes saniert haben. Ein wesentlicher Aspekt neben der energetischen Sanierung, dem Anbau von Aufzügen und größeren Loggien wird der seniorengerechte Umbau des Gebäudes Walter-Felsenstein-Straße 33-37 sein. Hier entstehen 30 Wohnungen für ältere Menschen. Die Wohnungen werden teilweise sogar den Standard „behindertengerecht“ erreichen. Wir wollen damit insbesondere dem demographischen Wandel unserer Mieterschaft Rechnung tragen. Viele ältere Mieter würden gern in unserer Genossenschaft wohnen bleiben, fanden bisher aber nicht das passende Angebot. Insgesamt verbauen wir für dieses Objekt ca. 9,2 Mio. Euro. Dazu nutzen wir KfW-Fördermittel in Höhe von ca. 8,5 Mio. Euro.

Für die Zukunft unserer Genossenschaft sind aber auch junge Menschen und Familien sehr wichtig. Deshalb entwickeln wir auch spezielle Angebote für diese Zielgruppe. Ein wichtiger Baustein dabei ist der Umbau einer Wohnung in der Raoul-Wallenberg-Straße 52 zu einer Zweigstelle der Kita „Knirpsenhaus“. Diese Kitazweigstelle wird 12 Kindern Platz bieten. Dafür werden ca. 60.000 Euro eingesetzt. Da Kita-Plätze im Bezirk immer knapper werden, wird dieses Projekt für unsere Mieterinnen und Mieter, insbesondere für junge Familien, von besonderer Bedeutung sein.



Der Investitionsplan für 2010 sieht insgesamt folgende Mittel vor:

	<i>Euro</i>
<i>Bauprojekte</i>	9.999.100
<i>mit dem Projekt Walter-Felsenstein-Straße 17-37 verbundene Nebenkosten</i>	685.000
<i>Instandhaltung</i>	1.390.000
<i>Wiederherrichtung von Wohnungen</i>	800.000
<i>Sonderprojekt Kita</i>	60.000
<b><i>Summe</i></b>	<b>12.934.100</b>

### **Geschäftsjahr 2011 und folgende**

Ab dem Jahr 2011 werden wir uns auf die Sanierung der Haustechnik, Aufzüge und Dächer konzentrieren. Der Sanierungsstand der Haustechnik beträgt in unserem Bestand nur ca. 20%. Daneben werden auch in den folgenden Jahren erhebliche Mittel eingesetzt werden müssen, um die Wohnungen den sich verändernden Bedürfnissen anzupassen und die zur Neuvermietung erforderlichen Wiederherrichtungen zu realisieren. Dafür sind für die folgenden Jahre Mittel in Höhe von ca. 4,7 Mio. Euro p. a. eingeplant.

## 8. 30 Jahre Marzahner Tor

Im Jahr 2009 beging die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor ihr 30-jähriges Jubiläum. In der am 17. Januar 1979 unter der Bezeichnung AWG „EAB Marzahn“ gegründeten Genossenschaft haben mittlerweile mehrere Generationen ein Zuhause gefunden. Viele Mieterinnen und Mieter, die aktiv zum Aufbau der Genossenschaft und des Bezirkes beigetragen haben, sind noch heute Mitglied der Genossenschaft. Ein Vertrauensbeweis, der nur durch erfolgreiche Arbeit und hohes Engagement im Sinne unserer Mitglieder erreicht werden konnte. In den zurückliegenden 30 Jahren sind erhebliche finanzielle Mittel in die Wohnungen, die Gebäude und das Wohnumfeld von Marzahner Tor investiert worden. Insbesondere wurde hierbei Wert auf wohnwerterhaltende und wohnwertfördernde Maßnahmen gelegt, die den sich stetig ändernden Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht werden.

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor bietet jedoch nicht nur seit über 30 Jahren ca. 4.600 Mitgliedern ein sicheres Zuhause, sie hat im Laufe der Zeit auch eine hohe Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Marzahn-Hellersdorf erlangt. Neben den zahlreichen Arbeitsplätzen, die sowohl die Genossenschaft selbst als auch ihr Unternehmensverbund geschaffen haben, ist Marzahner Tor ein wichtiger Auftraggeber für zahlreiche im Bezirk ansässige Firmen, insbesondere im Handwerks- und Baugewerbe. Die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und Marzahner Tor im Besonderen ist ein stabiler Partner für die Politik, für den Mittelstand und das Handwerk, aber auch für die Kreditwirtschaft, für Arbeitnehmer und für die Mieterinnen und Mieter geworden.





## 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 unter der Bezeichnung Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

### Mitgliedschaften

#### *GdW Bundesverband*

#### *deutscher Wohnungsunternehmen e. V.*

Postfach 33 07 55

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

#### *Verband Berlin-Brandenburgischer*

#### *Wohnungsunternehmen e. V.*

Lentzeallee 107

14195 Berlin

#### *BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.*

Lützowstraße 106

10785 Berlin

#### *IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin*

Fasanenstraße 85

10623 Berlin

#### *AGV Arbeitgeberverband der*

#### *Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.*

Peter-Müller-Str. 16

40468 Düsseldorf

#### *VBG Verwaltungsberufsgenossenschaft*

Markgrafenstraße 18

10969 Berlin

#### *Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e. V.*

Georg-Knorr-Straße 4

12681 Berlin

#### *Netzpool Berlin GmbH*

Lentzeallee 107

14195 Berlin

#### *GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH*

Gürtelstraße 29a/30

10247 Berlin

#### *Berliner Volksbank*

Budapester Straße 35

10787 Berlin

#### *VFHI – Verein zur Förderung des Handels, Handwerks und der Industrie e. V.*

Werdohler Weg 63

13507 Berlin

#### *SWISS LIFE AG*

General-Guisan-Quai 40

Postfach 8022 Zürich

Schweiz



# Marzahner Tor

Wohnungsgenossenschaft  
Marzahner Tor eG

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

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

