



Marzahner Tor



www.marzahner-tor.de

Geschäftsbericht 2010

Auf einen Blick

	2010 <i>in T Euro</i>	2009 <i>in T Euro</i>	2008 <i>in T Euro</i>	2007 <i>in T Euro</i>	2006 <i>in T Euro</i>
Bilanzsumme	158.580	156.887	159.462	160.629	162.591
Geschäftsguthaben	4.972	4.916	4.993	5.010	5.022
Rücklagen	61.672	61.646	61.646	61.646	61.646
Bilanzgewinn/-verlust	-1.569	846	691	878	-11.699
Rückstellungen	367	609	489	418	259
Verbindlichkeiten	102.346	93.439	102.304	104.375	107.362
Investitionen einschließlich Neubau	0	1.230	0	0	7.112
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	22.005	21.454	21.353	20.898	20.323
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.984	11.082	10.831	10.110	11.537
davon Instandsetzung	7.268	4.766	4.445	3.859	5.291
Zinsaufwendungen	4.127	4.171	4.290	4.449	4.458

	2010	2009	2008	2007	2006
Wohn- und Geschäftsgebäude	67	67	68	69	70
gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand	4.512	4.511	4.621	4.733	4.759
davon Wohnungen	4.465	4.466	4.576	4.686	4.713
davon Gewerbeeinheiten	41	39	39	40	40
davon Gästewohnungen	6	6	6	7	6
Genossenschaftsmitglieder	4.703	4.641	4.653	4.693	4.704



Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	07
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010	08
1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	10
1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	10
1.2. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	10
2. Geschäftsverlauf im Jahre 2010	11
2.1. Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung	11
2.1.1. Vermietungssituation	12
2.1.2. Umsatzentwicklung	13
2.1.3. Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)	13
2.1.4. Betriebskosten	14
2.2. Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung/-setzung	15
2.3. Finanzierungs- und Besicherungsmanagement	16
2.4. Mitgliederbewegung	16
2.5. Entwicklung im Personalbereich	17
2.6. Marketing und Kommunikation	17
2.7. Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	19
3. Wirtschaftliche Lage 2010 und Ausblick	20
3.1. Finanzlage	20
3.2. Vermögenslage	21
3.3. Ertragslage	22
4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	23
4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres	24
4.2. Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes	24
4.3. Risiken aus der Finanzierung	25
4.4. Voraussichtliche Entwicklung	25
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010	26
1. Bilanz zum 31. Dezember 2010	28
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2010	30
Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010	31
Bericht des Aufsichtsrates	36
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2010	38
Für unsere Mitglieder	40
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft	56



Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Die Berücksichtigung individueller Wünsche und persönlicher Freiräume hat für uns als Wohnungsgenossenschaft oberste Priorität. Darum ist es auch eine Selbstverständlichkeit und ein besonderes Anliegen, diesem Wunsch in jeder erdenklichen Weise gerecht zu werden. So haben wir uns eine besondere Vision auf die Fahne geschrieben, die wir sukzessive realisieren wollen: Wir werden Wohnfühlgewossenschaft.

Dieses ambitionierte Vorhaben ist natürlich nicht auf einen Schlag zu verwirklichen. Vielmehr sind es viele einzelne Etappen, die uns diesem Ziel näherbringen. Die Sanierung der Wohnungen in der Walter-Felsenstein-Straße 17-33 und 33-37 ist ein Beispiel dafür, wie wir unserer Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern gerecht werden. Im vergangenen Geschäftsjahr sind dort so genannte „Wohnfühlwohnungen“ entstanden – helle freundliche Wohnungen mit großzügigen Grundrissen sowie Wohnungen, die speziell auf die Bedürfnisse der älteren Mitbewohner ausgerichtet sind und ein selbstbestimmtes Leben im Alter möglich machen. Eine flankierende aufmerksamkeitsstarke Kampagne informierte über das Angebot und sorgte schließlich dafür, dass wir eine Vielzahl neuer Mitglieder in unseren Reihen begrüßen konnten.

Wohnfühlen konzentriert sich aber nicht nur auf das Leben innerhalb der eigenen vier Wände – für uns schließt es das Wohnumfeld mit ein. Aus diesem Grund haben wir in der Walter-Felsenstein-Straße im Rahmen eines weiteren groß angelegten Sanierungsprojektes einen „Generationen-Innenhof“ geschaffen; ein Ort der Begegnung, an dem Jung und Alt aktiv sein können, aber auch Ruhe finden.

Denn als Wohnungsgenossenschaft wollen wir gemeinschaftliches Miteinander leben. So liegt uns auch das Wohl unserer jüngsten Mieter am Herzen. Aus diesem Grunde haben wir im April 2010 eine Kindergarten-Zweigstelle für zwölf „kleine Nachbarn“ feierlich eröffnet. Sie bietet jungen Eltern die Möglichkeit, ihre Kleinen in gute Hände und ein sicheres Umfeld zu überantworten. Denn Sicherheit, Vielfalt, Service und Nachbarschaft sind Aspekte, die fest in unserer Unternehmensphilosophie verankert sind und denen wir uns rund um die Uhr verpflichtet fühlen.

Wie Sie sehen, haben wir im vergangenen Geschäftsjahr vieles erfolgreich ins Rollen gebracht, mit dem wir unserem Ziel, „Wohnfühlgewossenschaft“ zu werden, ein gutes Stück näher gekommen sind. Diesen Weg wollen wir auch im laufenden Geschäftsjahr fortsetzen.

Ihr Uwe Wachsmann
Vorstand

Ihr Uwe Heß
Vorstand



Wohnfühlen
bedeutet ...

Wir sorgen dafür, dass sich unsere
Mitglieder in ihren eigenen
vier Wänden rundum wohlfühlen
können – zu jeder Zeit.

Sicherheit



1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen



1.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunkturunbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und einen Gutteil des Produktionsrückganges bereits wieder wettgemacht. Dennoch ist nach Abklingen kräftiger Aufhol-effekte eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik erkennbar. Während sich die Expansion in den Entwicklungs- und Schwellenländern bereits seit dem Frühjahr 2010 abgeflacht hat, haben die Industrieländer erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmend an Dynamik eingebüßt. Die Weltwirtschaft ist nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7 % recht kräftig gewachsen. Im Jahr 2011 dürften es allerdings nur noch 3,6 % sein.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zugleich wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen. Beides hat die Staatshaushalte in den betroffenen Ländern stark belastet.

1.2. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes so stark wie lange nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Trotz des rasanten Wachstums darf nicht übersehen werden, dass auch der Produktionseinbruch 2009 mit -4,7 % beispielsweise in der jüngeren Geschichte war. In den Jahren 2008 und 2007 war das BIP um 1,0 % beziehungsweise um 2,7 % gestiegen.

Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2010 aus allen Verwendungsbereichen des Bruttoinlandsproduktes. Der Außenhandel erwies sich – wie in den vielen Jahren vor der Krise – als Stütze der Konjunktur. Sowohl die Exporte als auch die Importe stiegen deutlich an, und zwar um 14,2 % bzw. 13 %. Der Außenbeitrag als Differenz zwischen Exporten und Importen trug im Jahr 2010 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum Bruttoinlandsprodukt bei. Noch 2009 hatte der starke Exportrückgang einen negativen Beitrag von -2,9 Prozentpunkten zur deutschen Wirtschaft geliefert.

2. Geschäftsverlauf im Jahre 2010

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor hat auch im Geschäftsjahr 2010 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 2010		31. Dezember 2009	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m ²
Wohnungen	4.465	287.365	4.466	287.553
Gewerbeeinheiten	41	3.094	39	2.969
Gästewohnungen	6	314	6	314
Wohnungs-/Gewerbebestand	4.512	290.773	4.511	290.836
Eigengenutzte Einheiten	1	1.150	1	1.150
Stellplätze	328		299	
Bestand insgesamt	4.841	291.923	4.811	291.986

Die Veränderungen bei den Wohneinheiten erklären sich wie folgt:

	Anzahl Wohneinheiten	Wohnfläche
Stand 31.12.2009	4.466	287.553
Abgang aufgrund Umwidmung einer Wohneinheit in eine Gewerbeeinheit	1	92
Veränderung der Wohnfläche aufgrund Baumaßnahme Anbau neuer Loggien		
Walter-Felsenstein-Straße 43-49		51
Walter-Felsenstein-Straße 51-57		45
Stand 31.12.2010	4.465	287.365



2.1.1. Vermietungssituation

Per 31.12.2010 waren lediglich 150 Wohnungen (3,4% des eigenen Wohnungsbestandes; Vorjahr 4,2%) nicht vermietet.

Bei der erfolgreichen Reduzierung entfällt ein Großteil auf die Neuvermietung der modernisierten und teilweise altersgerecht hergerichteten Wohnungen der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37. Selbst bei der geringen Summe von 150 Leerwohnungen entfallen noch 44 Wohnungen (29%) auf den Bereich der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37. Wegen der geplanten Wohnungszusammenlegung in der

Die Veränderungen bei den Gewerbeeinheiten erklären sich wie folgt:

	Anzahl Gewerbeeinheiten	Nutzfläche
Stand 31.12.2009	39	2.969
Zugang aufgrund Umwidmung einer Wohneinheit in eine Gewerbeeinheit	1	92
Einrichtung eines zusätzlichen Gewerbes (Vorflurraum)	1	33
Stand 31.12.2010	41	3.094

Die Veränderungen bei den Stellplätzen erklären sich wie folgt:

	Anzahl Stellplätze
Stand 31.12.2009	299
Zugang aufgrund Errichtung neuer vermietbarer Stellplätze Zühlsdorfer Straße 2-14	29
Stand 31.12.2010	328

Sella-Hasse-Straße 27 standen per Stichtag noch zwei 1-Raum-Wohnungen leer. Um die Leerstandskosten bis zur geplanten Zusammenlegung des 2. und 3. Stranges in diesem Objekt gering zu halten, wurden für die betroffenen Wohnungen Zeitmietverträge mit einer allgemeinen Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen. Die Laufzeit ist gerade zur Vermietung an Auszubildende optimal und wird gut angenommen. Anhand der Leerstandsquote wird ersichtlich, welcher großer Erfolg im vergangenen Jahr erzielt werden konnte.

2.1.2. Umsatzentwicklung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2010 in T Euro	2009 in T Euro	2008 in T Euro	2007 in T Euro	2006 in T Euro
Sollmieten für Wohnungen	15.653,8	15.487,5	16.025,7	15.803,0	15.515,2
Erlösschmälerungen	-676,0	-793,5	-1.388,4	-1.398,9	-1.507,6
Ist-Umsatz	14.977,8	14.694,0	14.637,3	14.404,1	14.004,6
Sollmieten Gewerbe und sonstige Mieteinnahmen	312,4	299,9	307,5	306,2	316,5
Erlösschmälerungen	-33,5	-35,6	-48,3	-50,8	-36,4
Ist-Umsatz	278,9	264,3	259,2	255,4	280,1

2.1.3. Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)

2010 stiegen die Sollmieten im Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2009 um 178,8 T Euro. Dies liegt zum einen an den durchgeführten Mieterhöhungen im Bereich der Walter-Felsenstein-Straße 43 – 57 nach Beendigung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme und den 801 zur allgemeinen Niveauehebung der Mietpreise zum 01.07.2010 geltend gemachten Mieterhöhungsverlangen, zum anderen konnte 2010 der Leerstand stetig abgebaut werden und dabei gute Neuvermietungspreise erzielt werden. Die hohe Summe der Erlösschmälerungen ist mit der im Wirtschaftsjahr 2010 durchgeführten Baumaßnahme im Bereich der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37, bei der es unter anderem notwendig war allein 37 Wohnungen während der Arbeiten komplett leerzuziehen, zu begründen.

Im Wirtschaftsjahr 2010 betrug durch die zwei durchgeführten Mieterhöhungen und gesteigerten Grundmieten bei Neuvermietung die monatlich durchschnittlich erzielte Nettokaltmiete 4,54 Euro/m². Trotz der Steigerung zum Vorjahr lag der Wert weiterhin unter dem für 2010 prognostizierten Berliner Durchschnitt von 4,83 Euro/m².

Am 31.12.2010 bestanden offene Forderungen aus Vermietung in Höhe von insgesamt 139.441 Euro (Betrag 2009: 120.600 Euro). Die deutlichen Zuwächse sind in den Forderungen für Loggiaverglasungen mit ca. 18.000 Euro zu begründen, für die Ratenzahlungsvereinbarungen bestehen. Die Vorleistung der Genossenschaft für derartige Umbauten ermöglicht den Mieterinnen und Mietern den Wohnkomfort ihrer Wohnung zu erhöhen.

Die offenen Forderungen aus Vermietung teilen sich in 37.595 Euro für ehemalige und 101.846 Euro für aktive Mieterinnen und Mietern auf. Durch die Erhöhung der Forderungen für Loggiaverglasungen wird der Anstieg bei den aktiven Mieterinnen und Mietern sichtbar.

Bei den reinen Mietforderungen, bereinigt um die Darlehen/Forderungen aus Wohnungsmodernisierungen, konnte der gute Vorjahresstand gehalten werden. Sie sind gegenüber dem Vorjahr mit 78.260 Euro fast gleich geblieben. Mit 34 durch die Genossenschaft ausgesprochenen Kündigungen wurde die Zahl gegenüber dem Vorjahr spürbar abgesenkt (Vorjahr 2009 = 42). Bis auf zehn Kündigungsfälle wurde der Wohnungsverlust bei den Schuldnerinnen und Schuldner noch in einvernehmlichem Wege mit der Genossenschaft abgewendet. Einsparungen konnten bei den oftmals uneinbringlichen Gerichtskosten erzielt werden. Mit elf Klagevorgängen wurden die Vorjahreswerte deutlich unterschritten, so dass weitere Einsparungen bei Räumungs-

kosten erreicht wurden. Mussten 2009 noch sechs Schuldnerinnen und Schuldner zwangsweise durch den Gerichtsvollzieher geräumt werden, so waren es 2010 nur zwei. Nach wie vor ist die Genossenschaft bemüht, einvernehmliche Wohnungsrückgaben zu erreichen. An Gerichts- und Räumungskosten wurden 2010 insgesamt 8.987 Euro aufgewendet. Da die Genossenschaft kein Gerichtsverfahren verloren hat, wurden die Kosten den entsprechenden Mieterinnen und Mietern in Rechnung gestellt.

Aufgrund monatsüberschneidender Mietvorauszahlungen sowie im Dezember 2010 noch nicht ausgezahlten Nebenkostenguthaben zeigen sich per 31.12.2010 Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber den Mieterinnen und Mietern in Höhe von 98.763 Euro.

Mietforderungsabschreibungen erfolgten 2010 in Höhe von 30.712 Euro, somit wiederum deutlich weniger als noch im Vorjahr 2009 mit 55.517 Euro. Die geringen Abschreibungen verstärken somit das gute Ergebnis der offenen Mietforderungen. An das Inkassounternehmen Creditreform Berlin Wolfram KG sowie Dohr Inkasso wurden im Berichtsjahr lediglich 8.286 Euro zur Forderungseintreibung abgegeben und als Mietforderungen buchhalterisch abgeschrieben. Im Jahr 2009 beliefen sich die Inkassoabgaben auf 31.359 Euro. Aus laufenden Überwachungsverfahren konnten 2010 Einnahmen in Höhe von 2.887 Euro verbucht werden. Bis zur Abgabe an die Inkassounternehmen behält sich die

Genossenschaft die Forderungsbeitreibungen ohne Inkassokosten vor. Im Jahr 2011 ist mit erhöhten Abschreibungen zu rechnen, da mehrere Titulierungen bei Schuldnerinnen und Schuldnern mit negativen Bonitätsmerkmalen zur Inkassobgabe anstehen. In Fällen ehemaliger Schuldnerinnen und Schuldner, bei denen auf mittelfristige Sicht beispielsweise wegen bereits abgegebenen eidesstattlichen Versicherungen keine Forderungsbeitreibung möglich ist, erfolgt die Forderungsbeitreibung dann durch die Inkassounternehmen.

2.1.4. Betriebskosten

Die Umlagenabrechnungen für den Zeitraum 2009 wurden den Mietern Ende August 2010 (in Blumberg im November 2010) zugestellt. Im Ergebnis aller Umlagenabrechnungen ergab sich eine saldierte Nachzahlung in Höhe von genau 54.747,78 Euro. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Kostenentwicklung wurden für 2010 die Vorauszahlungen entsprechend angepasst.

Ausgehend von den für 2009 abgerechneten Kosten wurden hier durchschnittliche Betriebskostensteigerungen von 9,5% ermittelt. Davon entfielen auf die sogenannten kalten Betriebskosten 6% und auf die Kosten für Heizung/Warmwasser 3,5%.

Die im Geschäftsjahr 2010 entstandenen Gesamtbetriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 2,5%. Das entspricht einer Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten von 2,03 Euro/m² auf 2,08 Euro/m². Trotz dieser Steigerung liegen unsere Betriebskosten auch weiterhin mit ca. 22% erheblich unter den vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) ermittelten Durchschnittswerten für Berlin.

2.2. Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Der Arbeits- und Budgetplan für die Genossenschaft sah für das Jahr 2010 eine Investitionssumme von insgesamt 12.934.100 Euro vor, die für Instandsetzungen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen in Wohnungen, der Haustechnik und des Wohnumfeldes eingesetzt wurden.

Den großen Schwerpunkt der Bautätigkeit im Jahr 2010 bildete die **komplexe Gebäudesanierung** der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37. Wie in den vergangenen Jahren auch wurden die Gebäude entsprechend der gültigen Energieeinsparverordnung gedämmt und die Gebäudehülle als Mischfassade gestaltet. Alle Wohnungen erhielten neue und größere Loggien. An allen Aufgängen der Gebäude wurden Aufzüge angebaut. Wie seit dem Jahr 2005 in der Genossenschaft Standard, wurde neben der Strangsanierung die Heizungsanlage von einem 1-Rohr-Heizungssystem auf ein moderneres 2-Rohr-Heizungssystem umgestellt. Als zusätzliche Maßnahme zur Energieeinsparung wurde eine Solaranlage auf dem Dach installiert. Alle Wohnungen erhielten elektronische Heizkostenverteiler und Wasseruhren mit Funkablesung. Erstmals hat die Genossenschaft 30 Wohnungen seniorengerecht hergerichtet. Für dieses Bauvorhaben wurden im Geschäftsjahr 2010 8.636.000 Euro aufgewendet. Mit dem Abschluss der Baumaßnahme hat die Genossenschaft in Bezug auf die Fassaden der Gebäude einen hundertprozentigen Sanierungsgrad erreicht.

Das Interesse der Mieterinnen und Mieter an Badmodernisierungen ist nach wie vor ungebrochen. Im Jahr 2010 wurden mit Mietervereinbarung 33 Bäder hergerichtet, davon 16 Bäder altengerecht.

Um den Bedürfnissen unserer älteren Mieter mehr gerecht zu werden, hat die Genossenschaft damit begonnen, die Loggiaaustritte herunterzuschneiden und damit einen leichteren Zutritt zur Loggia zu ermöglichen.

Was in den vergangenen Jahren nur vereinzelt notwendig war, trat im Jahr 2010 verstärkt auf. Immer mehr unserer älteren Mieterinnen und Mieter benötigen für ihre Besorgungen außerhalb der Wohnung einen Rollator. Die Genossenschaft hat deshalb im Geschäftsjahr 2010 15 Stück Rollatoreinhausungen in Auftrag gegeben, damit die Gehhilfen außerhalb der Wohnung untergebracht werden können. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren sicherlich fortsetzen.



Sowohl die Veränderung der Loggiaaustritte als auch die Aufstellung der Rollatoreinhausungen erfolgen mit entsprechenden Mietervereinbarungen.

Einen weiteren Schwerpunkt in der Bautätigkeit bildeten auch im Geschäftsjahr 2010 Maßnahmen zur Wiedervermietung von Wohnungen. Nach wie vor erfordert die Herichtung von Wohnungen zur Neuvermietung einen hohen finanziellen Aufwand. Im Geschäftsjahr mussten dafür Mittel in Höhe von 1.233.000 Euro bereitgestellt werden.

Durch Einzelmaßnahmen an der Haustechnik, wie beispielsweise dem Einbau von Wärmemengenzählern für die Warmwasseraufbereitung in den Hausanschlussstationen, wurde auch 2010 den Anforderungen der Energieeinsparverordnung Rechnung getragen. Zur Absicherung der Wasserqualität wurden 2010 in der Landsberger Allee und in der Walter-Felsenstein-Straße 3 – 15 automatisch rückspülbare Filter eingebaut.

Diese Maßnahmen werden im Geschäftsjahr 2011 weitergeführt und abgeschlossen. Um auch für unsere kleinen Mieter ein behagliches Zuhause zu erhalten, wurden wiederum zwei Spielplätze von Grund auf saniert. Diese Maßnahmen werden auch in den kommenden Jahren kontinuierlich weitergeführt.



2.3. Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2010 konnte die Genossenschaft mit 7.616,1 T Euro inklusive Bausparguthaben (Vorjahr 7.426,2 T Euro) wieder auf eine hohe Liquidität verweisen.

Die im Jahr 2009 begonnene komplexe Gebäudesanierung der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37 wurde im Jahr 2010 abgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist 2010 die Kreditaufnahme in Höhe von 7.131 T Euro erfolgt. 2011 kommt durch letzte Abrufe ein weiterer Betrag in Höhe von ca. 1.400 T Euro für diese KfW-Kredite dazu.

Im Geschäftsjahr 2010 wurde eine Anschlussfinanzierung über 60% der Restsumme eines Darlehens zu zinsgünstigeren Konditionen vorgenommen. Die anderen 40% (dies entspricht 800 T Euro) wurden direkt getilgt.

Planmäßig erfolgte die Tilgung der bestehenden Kredite. Die weiteren Zinsfestschreibungen unserer Darlehen laufen in den Jahren 2012 – 2020 aus. Die vereinbarten Zinssätze liegen derzeit bei durchschnittlich nominal 3,66%.

Durch Grundpfandrechte und Bürgschaften des Landes Berlin sind die langfristigen Verbindlichkeiten abgesichert. Diese Sicherungen sind aus dem Anhang zum Jahresabschluss zu entnehmen.

2011 wird für die Errichtung der Solaranlage ein weiterer Kredit in Höhe von 208.250 Euro aufgenommen. Für die geplanten sowie die bestehenden Kreditverpflichtungen aus den zurückliegenden Jahren wird ein Besicherungsmanagement vorgehalten.

2.4. Mitgliederbewegung

Zum Ende 2010 ist zu erkennen, dass die Anzahl der Mitglieder von Marzahner Tor im Vergleich zu den Vorjahren wieder ansteigend ist. Im Vergleich zu 2009 können wir sogar einen Anstieg von über 60 Mitgliedern im Plus verzeichnen.

Unsere verschiedenen Vermietungsaktionen und nicht zuletzt auch unsere Vermietungsaktionen im Projekt der neu sanierten Walter-Felsenstein-Str. 17 – 37, schlagen sich hier positiv nieder.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2009	4.641	30.447
Zugänge	295	1.819
Abgänge durch		
<i>Kündigung/Anteils-kündigung/Tod</i>	200	1.206
<i>Ausschluss</i>	8	54
<i>Übertragungen</i>	25	151
	-233	-1.411
Stand 31.12.2010	4.703	30.925

2.5. Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2010 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2010	21.12.2009
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2
Kaufmännisch Angestellte (Vollzeit)	16	16
Kaufmännisch Angestellte (Teilzeit)	3	3
Technisch Angestellte (Vollzeit)	5	5
Auszubildende	4	2
Gesamt	30	28

Die Gehälter der Angestellten erhöhten sich zum 01.05.2010, aufgrund des Ergebnisses der Tarifverhandlungsrunde vom 28.05.2008, um 1% (nicht Ausbildungsvergütungen).

Am 19.11.2010 wurde in der Verhandlung zum Vergütungstarifvertrag für die Immobilienwirtschaft eine Erhöhung von 3% zum 01.01.2011 und eine weitere Erhöhung zum 01.01.2012 um 1% erzielt. Die Vergütung der Auszubildenden wird am 01.01.2011 um 20 Euro angehoben. Desweiteren empfehlen die Tarifparteien, die Ausgebildeten nach dem Abschluss ihrer Ausbildung in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis zu übernehmen.

Der Tarifabschluss vom 19.11.2010 hat eine Gültigkeit bis zum 31.12.2012. Die Position des technischen Vorstandes wurde zum 01.01.2010 mit dem bisherigen Geschäftsführer der HVSG GmbH besetzt. Im Bereich der EDV wurde zum 01.01.2010 und im Bereich Wohnungswirtschaft wurde zum 01.02.2010 Verstärkung ins Team geholt.

Weitere Veränderungen im Personal fanden im Bereich Forderungsmanagement und Finanzbuchhaltung statt. Aufgrund von altersbedingter Beendigung im Bereich Forderungsmanagement fand die Veränderung statt. In der Abteilung Finanzbuchhaltung hat eine Buchhalterin unser Unternehmen zum 30.09.2010 verlassen. Diese Lücke konnte zum 01.11.2010 geschlossen werden.

Bereits seit dem Jahr 2000 bildet die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG im Beruf Immobilienkaufmann/-frau aus. Im Jahr 2010 haben wir zwei Ausbildungsplätze vergeben.

Um den sich stetig ändernden Anforderungen des wohnungswirtschaftlichen Marktes entsprechen zu können, wurde auch im Geschäftsjahr 2010 in hohem Maße Wert auf 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 2010 wurde zur Vermarktung des Wohnungsbestandes ein **zielgruppenorientierter Mediaplan** erstellt und in Anwendung gebracht. Mit Aufwendungen von 160 T Euro wurden die Produkte über verschiedene Kommunikationswege vermarktet.

Ein besonderer Fokus lag 2010 auf der Zielgruppe Studenten und Azubis. Bereits im Jahr 2009 hatte Marzahner Tor den Versuch unternommen, im problembehafteten Leerstandssegment der 1-Raum-Wohnung eine gezielte Kampagne durchzuführen, um das Produkt abzusetzen und so den Leerstand merklich zu verringern. Da dies im besagten Segment mit über 40 im Aktionszeitraum vermieteten Wohnungen gelungen ist, wurde die Zielgruppenansprache erneut aufgegriffen, um in der Kommunikation weiterhin wahrgenommen zu werden. Insofern wurde ein im Vergleich zum Vorjahr geringerer Wohnungspool in Abstimmung mit den wohnungswirtschaftlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bestimmt, der erneut vermarktet wurde.

Im Segment der 1-Raum-Wohnungen konnte die positive Entwicklung weiter bestätigt werden. So wurden alle zehn angebotenen Wohnungen im Aktionszeitraum der Vermietung zugeführt. Dies zeigt, dass sowohl das Produkt als auch die Kommunikation dessen von der Zielgruppe angenommen wird. Selbst befristete Mietverträge, die in drei Einzelfällen und im Interesse von Marzahner Tor geschlossen wurden, mindern nicht die Attraktivität des Angebots. Insofern ist davon auszugehen, dass das Produkt zu den genannten Konditionen immer am Markt platziert werden kann.

In einer zweiten Kampagne lag der marketingstrategische Fokus auf der image- und vermietungsfördernden Hervorhebung des Sanierungsobjektes Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37.

Im Zuge der absehbaren Fertigstellung des umfangreichen Projektes ergab sich aus unternehmensstrategischer Sicht die Zielsetzung, bereits vor Bezugsfertigkeit einen auf dieses Objekt zugeschnittenen Marketingprozess zu planen und umzusetzen, um hierdurch bereits frühzeitig einen spürbaren Vermietungserfolg herbeizuführen.

Die Zielgruppenansprache ergab sich hierbei aus der Analyse beider Wohnkomplexe, die in Wohnungen mit gehobenem Anspruch (WFS 17 – 31) und altersgerechte Wohnungen (WFS 33 – 37) unterschieden werden konnten. Das Sanierungsprojekt sollte folglich mit einer Kommunikationsarbeit unterstützt werden, die die Zielsetzung verfolgte, das Projekt in den Medien einerseits unter dem Image-Gesichtspunkt zu verankern, andererseits die leer stehenden Wohnungen der Vermietung zuzuführen.

In der Kommunikation wurde zwischen PR-Anzeigen und Pressearbeit unterschieden. Mit Anzeigen in den Printmedien, vornehmlich der Berliner Zeitung sowie dem Kurier, wurden der Interessentenzielgruppe in redaktionellen Beiträgen die Mehrwerte der Sanierungsmaßnahme nachhaltig erläutert. Gleichzeitig wurde eine am 06. November 2010 durchgeführte Auftaktveranstaltung vielfach angekündigt, sodass sich Interessenten im Vorfeld auf dieses Ereignis einrichten konnten. Um das explizite Wohnungsangebot erlebbar zu machen, gab es mit der Auftaktveranstaltung sowie in der Folgezeit die Möglichkeit, die zahlreichen baulichen Maßnahmen, welche insbesondere ein langes eigenständiges Wohnen und Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen, persönlich zu erleben. Hierfür wurde beispielhaft und mit hohem Aufwand eine Musterwohnung hergerichtet, welche alle Mehrwerte die in Gänge angeboten werden können, anschaulich darstellt.

Durch die enge Kooperation mit SOPHIA Berlin GmbH und der infrastrukturellen Ausstattung der Wohnungen durch Rauchmelder sowie Notrufsysteme ergaben sich darüber hinaus Mehrwerte, die den Wohnungsbestand vom Konkurrenzbestand deutlich abheben. Aber auch die zahlreichen einzelnen Merkmale wie beispielsweise ebenerdige Aufzüge,

automatisch öffnende Hauseingangstüren oder die Installation einer Solaranlage haben den Interessenten im Ergebnis eine breite Palette an überzeugenden Mehrwerten geboten, die das Potenzial der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor als möglicher Vermieter merklich gesteigert haben.

In der Kommunikationsumsetzung hat Marzahner Tor nicht nur altbewährte Wege gewählt, sondern sich darüber hinaus auch neuen Möglichkeiten geöffnet. So wurde mit einer sogenannten Guerilla-Aktion weitere Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit erzeugt. Im Vorfeld erschien es daher sinnvoll, dem Vermarktungsansatz einen kommunizierbaren Namen zu geben, der dem Konsumenten im Gedächtnis haften bleibt. Daher wurde dem bis dato mit vielen technikalastigen Mehrwerten verbundenen Sanierungsprojekt durch die Wortneuschöpfung „Wohnfühlen“ ein emotionalisierendes Kommunikationsdach verliehen, welches folglich leichter in den Medien zu transportieren war.

Das Wort **Wohnfühlen** als Leitbildgedanke wurde daher in sämtlichen Publikationen als roter Faden integriert, so dass ein hoher Wiedererkennungswert erzielt werden konnte. Die bereits erwähnte Guerilla-Aktion unterstützte die Kommunikationsarbeit in erheblichem Maße, da sie auf unkonventionelle Weise eine Vielzahl von Personen ansprach. Konkret wurden an drei Promotioantagen insgesamt über 600 Fußmatten mit der Aufschrift „Wohnfühlwahung?!“ auf öffentlichem und hoch frequentiertem Straßenland ausgelegt. Die Reaktionen hierauf waren entgegen anfänglicher Skepsis sehr positiv. Eine Vielzahl dieser Werbemittel wurde sogar von den Passanten aufgehoben und mitgenommen.

Die Kombination aus herkömmlicher PR-Arbeit, einem kontinuierlichen Informationsfluss an die Medien (Pressearbeit), der Schaffung einer Kommunikationsbotschaft und dem Mittel des Guerillamarketings haben im Verlauf der dreimonatigen Vermarktungsaktion dazu geführt, dass eine vor Sanierungsbeginn zu verzeichnende Leerstandsquote von 33 % zum Berichtszeitpunkt bereinigt werden konnte. Dieses Ergebnis ist Zeugnis einer positiven Entwicklungstendenz im Vermarktungsbereich, welche für die kommenden Jahre fortgesetzt werden wird. Weiterhin ergab sich durch die realisierte Kampagne für die Wohnungsgenossen-

schaft die Möglichkeit, die Verknüpfung von Marzahner Tor mit dem Leitbild „Wohnfühlen“ fortzuführen und die bisher positive öffentliche Wahrnehmung hierdurch weiter auszubauen. Dies wird insbesondere ein Ansatz sein, der die Gestaltung des Wohnumfeldes der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37 im Jahr 2011 kommunikativ begleiten wird. Aber auch alle anderen künftigen Aktivitäten der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor werden in der Planung und Umsetzung sinnhaft mit dem Leitbild des Wohnfühlens verknüpft werden.

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 250 T Euro, die SWaP von 25 T Euro. Die HVSG ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes mit 100% Gesellschafterin der HVSG Hauswarte GmbH (Hawa), deren gezeichnetes und voll eingezahltes Kapital 25 T Euro beträgt. Die Jahresabschlüsse 2010 der Gesellschaften weisen folgende Kennziffern auf:

	HVSG Euro	SWaP Euro	Hawa Euro
Stammkapital	250.000	25.000	25.000
Bilanzsumme	818.027,99	728.195,22	202.411,14
Gewinn/ Verlust (-)	0,00	88.681,85	0,00
vor Gewinn- abführung	165.956,01		9.653,04
Eigenkapital- quote	56,81 %	0,00 % ¹⁾	12,35 %

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



Das **Jahresergebnis der SWaP GmbH** ist nunmehr im vierten vollen Jahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv, obwohl die hohe, auf zehn Jahre ausgerichtete degressive Abschreibung das Ergebnis noch immer entsprechend beeinflusst. Positiv beeinflusst wurde das Ergebnis 2010 durch die Auflösung einer Rückstellung von 42 T Euro; die geschäftliche Entwicklung hat sich entsprechend der wirtschaftlichen Vorgaben der Geschäftsführung und der Gesellschafter im abgelaufenen Geschäftsjahr entwickelt. Der permanent rollierende Businessplan des Multimediaunternehmens weist auch nach den neuesten Berechnungen weiterhin mittel- und langfristig eine positive Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens aus.

Geschäftsführung und Gesellschafter der **HVSG Marzahner Tor GmbH** haben im abgelaufenen Geschäftsjahr das **Stammkapital** der Gesellschaft von 100 T Euro auf 250 T Euro erhöht. Mit dieser Stammkapitalerhöhung hat die HVSG notwendige Investitionen getätigt und gleichzeitig nach außen ihre weitere Unabhängigkeit vom Mutterkonzern durch das hohe Stammkapital aufgezeigt.

Die **HVSG Hauswarte GmbH** entwickelt sich, wie alle Beteiligungsunternehmen, sehr serviceorientiert weiter. So arbeitet sie sehr stringent u. a. an der Entwicklung eines Servicestützpunktes für die Genossenschaft einerseits, sie positioniert sich jedoch auch andererseits mit ihren Geschäftsfeldern weiterhin auf dem schwierigen Facility-Management-Sektor berlinweit.

Entsprechende **Risiken aus den Geschäftsbereichen** aller verbundenen Unternehmen sind seitens der Geschäftsführungen sowie den Gesellschaftern gegenwärtig nicht zu beobachten.

3. Wirtschaftliche Lage 2010 und Ausblick

3.1. Finanzlage

Zum 31.12.2010 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 7,0 Mio Euro. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

	2010 (T Euro)	(T Euro)	2009 (T Euro)
Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-1.448,3		846,4
Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.703,6		3.006,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-466,4		-22,1
Tilgungspotenzial	1.788,9	1.778,9	3.830,3
Veränderungen			
- im Umlaufvermögen	-59,5		-119,0
- der kurzfristigen Verbindlichkeiten	871,8		-718,7
- der Rückstellungen	-230,8		120,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.370,4		3.112,9
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.494,4	-3.494,4	-3.313,9
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		-1.705,5	
Einzahlung in die Kapitalrücklage	14,8		0,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	58,5		-29,2
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	7.131,0		0,0
außerplanmäßige Tilgung	-791,2		-57,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.918,7		-3.400,7
Investitionstätigkeit			
Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-4.949,7		-1.333,6
Investitionen in Finanzanlagen	-150,0		0,0
Einnahmen aus Abgang von Sachanlagen	0,6		200,0
Geldanlagen in Bausparguthaben	-130,9		-129,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.230,0		-1.263,5
Veränderung des Finanzmittelbestandes	59,1		-1.551,3
Stand 31. Dezember	7.047,7		6.988,6

Das Tilgungspotenzial aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist positiv und reichte im Geschäftsjahr 2010 aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig zu tilgen. Ursache sind die hohen aufwandswirksamen Instandhaltungskosten.

Das positive Ergebnis bei der Finanzierungstätigkeit resultiert aus der Aufnahme von langfristigen Verbindlichkeiten. Die Genossenschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

3.2. Vermögenslage

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

	2010		2009		Veränderungen T Euro
	T Euro	%	T Euro	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	119,0	0,1	35,7	0,0	83,3
Sachanlagen	142.514,8	93,9	141.352,6	94,1	1.162,2
Finanzanlagen	505,2	0,3	355,2	0,2	150,0
Langfristige Rechnungsabgrenzung	394,5	0,3	326,5	0,2	68,0
	143.533,5	94,6	142.070,0	94,5	1.463,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich			-1.826,5		
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	608,8	0,4	711,7	0,5	-102,9
Liquide Mittel	7.047,7	4,6	6.988,6	4,7	59,1
Bausparguthaben	568,4	0,4	437,6	0,3	130,8
	8.224,9	5,4	8.137,9	5,5	87,0
Bilanzvolumen	151.758,4	100,0	150.207,9	100,0	1.550,5
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital	55.729,7	36,7	57.639,4	38,4	-1.909,7
Fremdkapital	93.294,3	61,5	90.412,8	60,2	2.881,5
	149.024,0	98,2	148.052,2	98,6	971,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	367,0	0,2	609,3	0,4	-242,3
Verbindlichkeiten	2.291,9	1,6	1.546,4	1,0	745,5
Rechnungsabgrenzung	75,5	0,0	0,0	0,0	75,5
	2.734,4	1,8	2.155,7	1,4	578,7
Bilanzvolumen	151.758,4	100,0	150.207,9	100,0	1.550,5

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag um 1,6 Mio Euro auf 151,8 Mio Euro (Vorjahr 150,2 Mio Euro) gestiegen. Die Zunahme des Sachanlagevermögens beruht im Wesentlichen auf der Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten aus dem Bauvorhaben in der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37. Die Eigenkapitalquote laut Vermögenslage ist aufgrund des negativen Jahresergebnisses (1,4 Mio. Euro) auf 36,7% (Vorjahr 38,4%) am 31.12.2010 gesunken. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 2,9 Mio Euro auf 93,3 Mio Euro (Vorjahr

90,4 Mio Euro) erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Kreditaufnahme für die Baumaßnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) ist von 94,5% im Vorjahr auf 94,6% gestiegen, der Anteil der langfristigen Finanzierung ist von 98,6% im Vorjahr auf 98,2% gesunken. Das der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehende Kapital finanziert neben den langfristigen Vermögenswerten noch 5,5 Mio. Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

3.3. Ertragslage

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

	2010		2009	Veränderungen
	T Euro	%	T Euro	T Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.004,7	90,9	21.454,0	550,7
Bestandsveränderungen	263,2	1,1	178,6	84,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.592,4	6,6	807,1	785,3
Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages	166,0	0,7	151,6	14,4
Erträge aus Beteiligung	7,5	0,0	5,3	2,2
Sonstige Zinsen und Erträge	170,2	0,7	289,0	-118,8
	24.204,0	100,0	22.885,6	1.318,4
Betriebskosten und Grundsteuer	7.337,0	28,5	7.197,1	139,9
Instandhaltungsaufwand	7.267,5	28,4	4.766,3	2.501,2
Personalaufwendungen	1.471,4	5,7	1.552,6	-81,2
Planmäßige Abschreibungen	3.142,6	12,3	3.006,0	136,6
außerplanmäßige Abschreibung	561,0	2,2	0,0	561,0
Zinsaufwand	4.133,0	16,1	4.171,2	-38,2
Übrige Aufwendungen	1.738,8	6,8	1.345,5	393,3
Sonstige Steuern	1,0	0,0	0,5	0,5
	25.652,3	100,0	22.039,2	3.613,1
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-1.448,3		846,4	-2.294,7
dav. Geschäftsergebnis	-1.791,0		400,5	-2.191,5
dav. Zins- u. Beteiligungsergebnis	342,7		445,9	-103,2

Das negative Jahresergebnis resultiert insbesondere aus dem Instandhaltungsaufwand im Zusammenhang mit der Modernisierung der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37.

Die außerplanmäßige Abschreibungen betreffen die Verwendung des Sonderpostens nach § 6 b EStG für das Objekt Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37.

Der „Instandhaltungskostensatz“ erhöhte sich von 16,39 Euro/m² im Jahr 2009 auf 24,9 Euro/m² im abgelaufenen Wirtschaftsjahr. Die „Zinsquote“ beträgt 27,05 % (Vorjahr 27,9 %) und die „Kapitaldienstquote“ verringerte sich von 50,0 % im Jahr 2009 auf 45,9 % für das Wirtschaftsjahr 2010.

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Mit der Einführung der „Zweiten Strukturetappe“ im Januar 2010 wurden die **Strukturen im Bereich Technik und Wohnungswirtschaft** deutlicher in den Fokus des genossenschaftlichen Wohnens bei Marzahner Tor gerückt. Technische und wohnungswirtschaftliche Aufgaben und Projekte werden inhaltlich und in der späteren Ausführung sehr eng verzahnt. Projekte wie die Modernisierungsmaßnahme Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37 konnten hinsichtlich Planung und Umsetzung erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Bevor dieses Projekt bauseitig als abgeschlossen galt, waren bereits 90 % der Wohnungen vermietet; mit Berichtserstellung ist die Vollvermietung erreicht. Nur durch ein sehr enges Zusammenwirken aller internen Fachbereiche und der wiederum feingliedrigen Abstimmung mit dem planenden und bauleitenden Architekturbüro war es möglich, die Bedarfe unserer Mitglieder herauszuarbeiten und erfolgreich umzusetzen.

Während des Wirtschaftsjahres 2010 wurden die großen Ressorts Finanzen und Personal, Wohnungswirtschaft sowie Technik als auch die sog. interdisziplinären Abläufe im Hinblick auf ihre aufbau- und ablauforganisatorischen Gegebenheiten hin geprüft. Dies war notwendig, um mit der **Einführung des neuen wohnungswirtschaftlichen DV-Systems Wodis sigma** die Konzeptionen und Verfahrensabläufe aufeinander abzustimmen. Seit Anfang dieses Jahres sind wir nunmehr mit Wodis sigma produktiv und arbeiten mit den entsprechenden modularen Programmteilen. Jedoch sind wir uns der Schwierigkeiten, die ein solcher pragmatischer Systemwechsel mit sich bringt, bewusst und arbeiten sehr eng mit allen internen und externen Beteiligten daran, den erforderlichen Status quo eines aussagefähigen Verwaltungs- und Informationssystems zu erreichen.

Hinsichtlich des internen Kontroll-, Informations- und Managementsystems ist unsere Genossenschaft sehr gut aufgestellt; zwischenzeitlich werden im Zuge des Risikokontrollings alle Geschäftsbereiche und -abläufe erfasst und auch bewertet.



Die **Chancen für unsere Genossenschaft** werden innerhalb der Genossenschaft, aber auch immer enger mit den verbundenen Unternehmen auf Machbarkeiten hin geprüft und stellen in der Unternehmenskommunikation eine besondere Betrachtungsweise dar. 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 werden unseren älteren Mietern und Mitgliedern es immer weiter ermöglichen, auch unter erschwerten gesundheitlichen Bedingungen in ihrer Wohnung weiterhin wohnen und leben zu können. Als einer der nächsten Schritte werden wir unsere Häuser Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 16 mit ebenerdigen Aufzügen versehen und damit auch schrittweise den Wünschen und Bedürfnissen nachkommen.



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

Ein ganz besonderer Schwerpunkt stellt die sehr schwierige Sachlage und teilweise nicht konstruktiv geführte Diskussion zur **Schließung der Müllabwurfanlagen** dar. Die gegenwärtige rechtliche Lage einerseits und die teilweisen Bestrebungen aus der Mieterschaft heraus, aber auch unseres Interessenverbandes zur Aufrechterhaltung der Anlagen andererseits, lähmen die Genossenschaft in der Umsetzung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. So sind wir aufgrund des unklaren Status quo gezwungen, erhebliche Mittel zu binden, was zur Folge hat, dass Modernisierungs- und Instandhaltungsplan sowie deren Mittel nicht zielgerichtet eingesetzt werden können.

Unsere Genossenschaft hat zum Zeitpunkt der Berichtserstellung mit 2,5% einen historischen Tiefststand bei der **Leerstandsquote** erreicht. Auch die **Fluktuation** stellt sich mit 6,9% weiterhin positiv dar. Damit greifen mittel- und in der Folge auch langfristig die eingeschlagenen Wege des herausgearbeiteten, sehr stark serviceorientierten Dienstleistungsprozesses rund um das Wohnen und Leben in der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor, auch über die Bezirksgrenzen hinaus. Bei diesen positiven Entwicklungen werden wir jedoch die stetigen Bemühungen beim Vermietungsprozess, die sich dauerhaft verschärfenden Wettbewerbsbedingungen, den Mietspiegel und nun auch die politisch-rechtlichen Schwierigkeiten zur Schließung der Müllabwurfanlagen intensiv und in der Ausrichtung zu Gunsten unserer Mitglieder, Mieterinnen und Mieter begleiten.

Für unsere Bestandsmieter werden wir auch in den kommenden Jahren das Leistungs- und Serviceangebot verbessern und ausweiten, erhebliche Mittel in die **Wohnungsbestände sowie das Wohnumfeld** investieren und die Bedarfe immer wieder neu ausrichten. Dazu werden sowohl in diesem als auch in den kommenden Jahren jeweils zwischen fünf und sieben Millionen Euro zielgerichtet investiert. Wir

sehen diese Investitionen in den eigenen Bestand jedoch als weiterhin unabdingbar an und werden uns daher auch sehr nah an den Bedürfnissen unserer Mieter orientieren.

Durch das konsequente, auf das genossenschaftliche Leben ausgerichtete **Mahn- und Klagewesen** konnten die Mietforderungen auch im abgelaufenen Jahr wiederum reduziert werden. Jedoch gilt unsere Aufmerksamkeit vermehrt auch der frühzeitigen und präventiven Unterstützung unserer Mitglieder in der Schuldnerbetreuung, denn die Sozialsysteme unserer Gesellschaft werden in Zukunft nicht die erforderlichen Unterstützungsleistungen erbringen.

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. Erstmals in der Finanzierungshistorie wurde eine Baumaßnahme (Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37) nach drei KfW-Kriterien unterteilt: altengerechtes Wohnen, energieeffizientes Bauen und dem KfW-Standardprogramm. Gegenüber der früheren, rein standardisierten KfW-Finanzierung hat die Genossenschaft einen deutlich geringeren Finanzierungsaufwand, der sich auch in den Folgejahren positiv in der Erfolgsplanung auswirken wird. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage, den guten Kennziffern sowie des ausgezeichneten Ratings durch die kreditgebenden Institute sind wir weiterhin ein **verlässlicher Partner der Banken**. Daher ist es sehr erfreulich, 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 Risikomanagements 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 2011 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 sowohl unser Serviceprofil als auch das der verbundenen Unternehmen deutlich in den Vordergrund rücken. So schaffen wir die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung und das Halten von Bestandsmietern und sichern die unabdingbare zukünftige Ertragskraft der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor.

Wir sind mit den Veränderungen am Wohnungsmarkt vertraut und kennen unsere Schwächen, aber auch unsere Potentiale. Wir wollen durch unsere Dienstleistungen rund um das Wohnen und Leben in unserer Genossenschaft, unseren Mitgliedern und Mietern qualitative und attraktive Wohnungen in einem ansprechenden und auch interessanten Wohnumfeld anbieten.

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 Marzahner Tor in einem hohen Maße attraktiv zu halten bzw. neue Mitglieder und neue Mieter zu gewinnen.

Berlin, 20.04.2011

Uwe Wachsmann
Vorstand

Uwe Heß
Vorstand

Wohnfühlen
bedeutet ...

Nachbarschaft

Ein freundliches Lächeln im
Treppenhaus oder ein gemein-
sames Fest im Hof – unsere
Mitglieder leben Nachbarschaft.

1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	31.12.2010 (in Euro)		31.12.2009 (in Euro)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	118.963,28		35.748,33
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.675.931,95		124.357.388,54
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.990.211,91		4.240.331,78
3. Grundstücke ohne Bauten	12.498.476,34		12.500.358,35
4. Technische Anlagen	134.882,85		143.258,34
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	215.369,35	142.514.872,40	111.184,82
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52		338.408,52
2. Beteiligungen	6.400,00		6.400,00
3. Andere Finanzanlagen	10.400,00	505.208,52	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt	143.139.044,20		141.743.478,68
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		6.942.723,33	6.679.548,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	119.558,24		105.645,79
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	221.679,45		164.002,78
3. Sonstige Vermögensgegenstände	267.525,44	608.763,13	442.083,38
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.047.681,33		6.988.633,79
2. Bausparguthaben	568.444,75	7.616.126,08	437.585,99
Umlaufvermögen insgesamt	15.167.612,54		14.817.500,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		394.487,06	326.500,00
Bilanzsumme	158.701.143,80		156.887.478,94

Passiva	31.12.2010 (in Euro)		31.12.2009 (in Euro)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	181.195,00		197.315,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.789.035,00		4.715.720,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 620,00 Euro (Vorjahr: 3.565,00 Euro)	2.015,00	4.972.245,00	2.635,00
II. Kapitalrücklage	14.850,00		0,00
III. Ergebnissrücklage			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	61.646.185,32		
2. Andere Gewinnrücklagen	11.390,99	61.657.576,31	61.646.185,32
IV. Verlustvortrag	-9.283.486,04		-10.129.880,59
V. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-1.448.270,70		846.394,55
Eigenkapital insgesamt	55.912.914,57		57.278.369,28
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00		560.962,56
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		367.045,21	609.255,30
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.164.727,98		83.158.296,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.147.615,45		7.308.605,21
3. Erhaltene Anzahlungen	6.826.910,63		6.696.999,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.217,84		109.247,71
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.096.801,66		1.070.611,63
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22.468,39		5.257,57
7. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: 35.060,36 Euro – Vorjahr: 57.295,66 Euro – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro – Vorjahr: 1.183,95 Euro	63.896,38	102.345.638,33	89.873,62
E. Rechnungsabgrenzungsposten	75.545,69		0,00
Bilanzsumme	158.701.143,80		156.887.478,94

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2010

	2010 (in Euro)		2009 (in Euro)
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung		22.004.719,49	21.453.959,92
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		263.174,80	178.552,52
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.592.404,67	807.143,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.983.788,65		11.081.748,40
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	13.983.788,65	163.727,05
Rohergebnis		9.876.510,31	11.194.180,31
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.221.308,59		1.318.721,05
b. soziale Abgaben	250.074,27	1.471.382,86	233.851,54
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.703.585,80	3.006.000,54
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.404.900,85	1.089.867,33
8. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags		165.956,01	151.598,23
9. Erträge aus Beteiligung		7.529,28	5.254,76
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		170.241,65	289.041,91
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.132.958,37	4.171.289,65
– davon Aufwendungen für Aufzinsung: 2.411,00 Euro (Rückstellung für Altersteilzeit)			
– davon Aufwendungen für Aufzinsung: 72,90 Euro (Rückstellung Aufbewahrungsverpflichtung)			
– Vorjahr: 0,00 Euro			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-492.590,63	1.820.345,10
13. Außerordentliche Aufwendungen		6.174,00	0,00
14. Sonstige Steuern		949.506,07	973.950,55
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-1.448.270,70	846.394,55

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

A. Allgemeine Angaben

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 entsprechen den Vorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG), des GenG und den Bestimmungen der Satzungen. 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 in der Fassung vom 25. Mai 2009. Das Bilanzmodernisierungsgesetz wurde erstmals für das Geschäftsjahr 2010 angewendet. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- Bei den entgeltlich erworbenen Immateriellen Vermögensgegenständen werden die Anschaffungskosten und den Sachanlagen die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, zugrunde gelegt.
- Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf 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** (Solaranlage) werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren, die der Außenanlagen von neun bzw. 14 Jahren bemessen.
- Die Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis 13 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als netto 150 Euro bis 1.000 Euro werden ab dem Jahr des Zugangs über fünf Jahre

abgeschrieben (Poolabschreibung). Anschaffungskosten mit einem Betrag bis 150 Euro werden unmittelbar als Aufwand erfasst.

- 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 zehn Jahren abgeschrieben.
- Die **Geschäftsguthaben** sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.
- Die nach der Satzung von neu beitretenden Mitgliedern zu leistenden Eintrittsgelder werden als andere Zuzahlungen ab dem Jahr 2010 erstmals als **Kapitalrücklage** ausgewiesen.
- Veräußerungsgewinne wurden 2008 in einem **Sonderposten mit Rücklagenanteil** eingestellt. Mit der erstmaligen Anwendung des BilMoG wurde vom Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 3 EGHGB Gebrauch gemacht.
- Die **Rückstellungen** sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet und erfassen alle erkennbaren Risiken. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden zum 01.01.2010 erstmals mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Differenzen aus der Bewertung wurden in die Ergebnisrücklagen eingestellt bzw. als außerordentlicher Aufwand ausgewiesen.
- Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen angesetzt.

Anlagenpiegel zum Jahresabschluss vom 31. Dezember 2010

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2010 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand am 31.12.2010 Euro	kumuliert am 01.01.2010 Euro	des Geschäftsjahres Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2010 Euro	31.12.2010 Euro	31.12.2009 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	183.029,04	139.918,68	0,00	322.947,72	147.280,71	56.703,73	0,00	203.984,44	118.963,28	35.748,33
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche* Rechte mit Wohnbauten	170.758.929,72*	4.653.044,98	0,00	175.411.974,70	46.401.541,18	3.334.501,57	0,00	49.736.042,75	125.675.931,95	124.357.388,54
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.228.926,37	0,00	0,00	6.228.926,37	1.988.594,59	250.119,87	0,00	2.238.714,46	3.990.211,91	4.240.331,78
Grundstücke ohne Bauten	12.517.923,77	0,00	0,00	12.517.923,77	17.565,42	1.882,01	0,00	19.447,43	12.498.476,34	12.500.358,35
Technische Anlagen	180.010,50	0,00	0,00	180.010,50	36.752,16	8.375,49	0,00	45.127,65	134.882,85	143.258,34
Geschäftsausstattung	463.680,01	156.768,66	-2.329,27	618.119,40	352.495,19	52.003,13	-1.748,27	402.750,05	215.369,35	111.184,82
Sachanlagenvermögen gesamt	190.149.470,37	4.809.813,64	-2.329,27	194.956.954,74	48.796.948,54	3.646.882,07	-1.748,27	52.442.082,34	142.514.872,40	141.352.521,83
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	338.408,52	150.000,00	0,00	488.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	488.408,52	338.408,52
Beteiligungen	6.400,00	0,00	0,00	6.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.400,00	6.400,00
Andere Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	10.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
Finanzanlagen gesamt	355.208,52	150.000,00	0,00	505.208,52	0,00	0,00	0,00	0,00	505.208,52	355.208,52
Anlagevermögen gesamt	190.687.707,93	5.099.732,32	-2.329,27	195.785.110,98	48.944.229,25	3.703.585,80	-1.748,27	52.646.066,78	143.139.044,20	141.743.478,68

* um 755.944,54 Euro korrigiert zum Vorjahr (die kumulierte Abschreibung wurde mitkorrigiert)

- Abweichend vom Vorjahr werden ab dem Jahr 2010 vorausgezahlte Mieten als **passivier Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.
- Eine Pflicht zum Ansatz von **Latenten Steuern** nach § 274 HGB ergab sich im Geschäftsjahr nicht.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 2010

1. Aktiva

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens werden im beigefügten Anlagenpiegel dargestellt.

Durch umfangreiche Baumaßnahmen in den Objekten der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37 ergaben sich nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 4.653,0 T Euro. Ein 2008 gebildeter Sonderposten mit Rücklagenanteil nach § 6 b EStG wurde für diese Investition verwendet und in Höhe von 561,0 T Euro als außerplanmäßige Abschreibung erfasst.

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 6.942,7 T Euro erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als ein Jahr betreffen einen Teil der Forderungen aus Vermietung in Höhe von 18,1 T Euro (Vorjahr 22,6 T Euro).

Auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen 221,7 T Euro. Darin enthalten sind die Gewinnabführung in Höhe von 166,0 T Euro der HVSG Marzahner Tor GmbH sowie die Umsatzsteuerzahllast der HVSG Hauswarte GmbH, HVSG Marzahner Tor GmbH und der SWaP GmbH.

2. Passiva

Die Erhöhung der Ergebnisrücklage um 11,4 T Euro resultiert aus der durch BilMoG notwendigen Neubewertung der Rückstellung für Aufbewahrungspflichten.

Die **Sonstigen Rückstellungen** bestehen vor allem für ausstehende Betriebskostenrechnungen (98,9 T Euro), Prozesskosten (95,2 T Euro), Altersteilzeitverpflichtungen (77,9 T Euro) sowie Prüfungskosten/Jahresabschlussarbeiten (95,0 T Euro). Die Rückstellungen für Archivierung und Altersteilzeit wurden mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Umsatzsteuerbeträge aus dem Organisationsverhältnis mit der SWaP GmbH. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 417,2 T Euro enthalten.

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

3. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den außerordentlichen Aufwendungen werden die Differenzen aus der Neubewertung von Rückstellungen zum 01.01.2010 ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Jahr 2010 Sachdienstleistungen der HVSG Marzahner Tor GmbH in Höhe von 158,0 T Euro. Der Vorjahresausweis erfolgte unter den Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen. Für Kosten der Umstellung auf ein neues DV-System sind hier 172,8 T Euro enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten als wesentlichen Ertrag 397,7 T Euro Entschädigungsleistungen, für die Eintragung von Grunddienstbarkeiten nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz sowie den Ertrag aus der Verwendung des Sonderposten nach § 6 b EStG (561,0 T Euro).

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2010 (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					Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeit			gesichert		
		unter 1 Jahr Euro	1 – 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.164.727,98 (83.158.296,93)	3.497.425,49 (3.324.493,21)	21.491.978,53 (18.897.292,65)	63.175.323,96 (60.936.511,07)	70.314.152,45 (64.343.122,19)	GPR	
					17.832.493,72 (18.815.174,74)	BÜ	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.147.615,45 (7.308.605,21)	149.862,95 (170.515,50)	864.441,26 (1.095.866,77)	4.133.311,24 (6.042.222,94)	5.147.615,45 (7.308.400,89)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	6.826.910,63 (6.696.999,13)	6.826.910,63 (6.696.999,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.217,84 (109.247,71)	23.217,84 (109.247,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.096.801,66 (1.070.611,63)	1.956.452,27 (1.030.610,79)	140.349,39 (40.000,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22.468,39 (5.257,57)	22.468,39 (5.257,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	63.896,38 (89.873,62)	63.896,38 (89.873,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	102.345.638,33 (98.438.891,80)	12.540.233,95 (11.426.997,53)	22.496.769,18 (20.033.160,26)	67.308.635,20 (66.978.734,01)	93.294.261,62 (90.466.697,82)		

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

D. Sonstige Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital in %	Jahreser- gebnis 2010 in T Euro	Eigenkapital am 31.12.2010 in T Euro
HVSG Marzah- ner Tor GmbH	100	166,0	464,7
SWaP GmbH, Surf, Watch and Phone	100	88,7	0,0

In der Bilanz der SWaP GmbH, Surf, Watch and Phone ist zum 31. Dezember 2010 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von 69,5 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 and Phone.

Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2010	2009
Kaufmännische Mitarbeiter	23	22
(davon Teilzeit)	(3)	(3)
Technische Mitarbeiter	5	5
(davon Teilzeit)	(0)	(0)
Gesamt	28	27

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 01. Januar	4.641
Zugänge	295
Abgänge	-233
Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember	4.703

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 73,3 T Euro auf 4.789.035 Euro erhöht. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 155 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

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Scholz, Thomas (Vorsitzender); selbständiger Kaufmann
- Witter, Ralf (stellv. Vorsitzender (bis 22.09.2010))
- Dr. Bartmann, Wolfgang; Rentner
- Wujak, Volker (stellv. Vorsitzender (ab 12.10.2010)); Angestellter
- Dr. Knuth, Eckhard (Schriftführer); Rentner
- Fischer, Stefan; Angestellter
- Heinsdorf, Wolfgang; Rentner

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

Berlin, den 20.04.2011



Uwe Wachsmann
Vorstand

Uwe Heß
Vorstand

Wohnfühlen
bedeutet ...

Service

Als Ansprechpartner sind wir
rund um die Uhr erreichbar –
und sind vor Ort, wenn einmal
Not am Mann ist.



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010

Der seit geraumer Zeit eingeschlagene Weg unserer Genossenschaft auch im Jahr 2010 sich den permanent verändernden Bedingungen einer rasant komplexen Welt zu stellen, ohne die gemeinsamen Grundwerte unseres genossenschaftlichen Zusammenlebens zu verlassen, wurde beibehalten. Die Verbesserung der eigenen Wirtschaftskraft unserer Genossenschaft mit dem elementaren Grundsatz zu verbinden, ein angemessenes und bezahlbares Dach über dem Kopf zu haben, ließ auch im abgelaufenen Jahr den Fokus der Arbeit des Aufsichtsrats stets auf diese Prämisse richten. Insbesondere wurde im Rahmen der Wirtschaftsplanfortschreibung die weitere erfolgreiche Entwicklung aller Unternehmen und Geschäftsbereiche der Marzahner-Tor-Gruppe begleitet, bewertet und hilfreich unterstützt.

Als verlässlicher, angesehener Partner in wohnungswirtschaftlichen, sozialen sowie regionalen Themen hat sich die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG auf dem Mietwohnungsmarkt dauerhaft etabliert. Sich „Wohnfühlen“, Geborgenheit, Miteinander-Füreinander sind mittlerweile auch im Berichtsjahr 2010 überwiegend permanent gelebte Bestandteile innerhalb der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG, die sich basisorientiert mit den Mitgliedern und Nutzern die Voraussetzung erschafft, künftig weiterhin erfolgreich in den täglichen Wettbewerbsprozessen zu bestehen. Die gemeinsamen Projekte des Jahres 2010 zielten auf kurze und mittelfristige Erfolge im Vermietungsbereich hin, ohne dabei den Einzelnen in seiner persönlichen Situation zu negieren, andererseits das Solidar- und Gemeinschaftsprinzip des genossenschaftlichen Miteinanders nicht außer Acht zu lassen.

Wie in den vergangenen Jahren hat sich der Aufsichtsrat intensiv den Entwicklungsvorschlägen und strategischen Prozessen in gemeinsamen Beratungen und Entscheidungen mit dem Vorstand gewidmet, hierbei mit der Maßgabe im Auftrag unterstützend, kontrollierend und beratend zu handeln.

Vor allem in den bestehenden Fachausschüssen wurde auf der Grundlage bestehender Jahrespläne beständig, aktiv und mit der notwendigen Sorgfalt und Fachkunde gewirkt.

Beide Ausschüsse haben auf der Grundlage ihrer Arbeitspläne, beständig im Berichtszeitraum gearbeitet. Dabei

wurden die genossenschaftlichen Aufgaben nach Satzung und Genossenschaftsgesetz eingehalten. Im Einzelnen wurden die Fachausschüsse übergreifend tätig und haben die Grundsatzarbeit der Geschäftsführung aktiv unterstützt und stets aufmerksam begleitet.

Die Mitglieder des IBW-Ausschusses kontrollierten auf ihren sechs Sitzungen die inhaltliche und termingerechte Erfüllung der im Arbeitsplan 2010 enthaltenen Aufgaben. Folgerichtige Teilnahmen an Baustellenbesuchen, vor allem im Zusammenhang mit den Bauleistungsabnahmen wurden beibehalten. Im Jahr 2010 haben die IBW-Mitglieder ihre Tätigkeit auf folgende Schwerpunkte des Technikerarbeits- und Budgetplanes konzentriert:

Die Bauarbeiten zur Sanierung der Gebäude in der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37 und dabei die Schaffung behindertengerechter Wohnungseinheiten in der Walter-Felsenstein-Straße 33 – 37 wurden begleitet und kontrolliert. In dieser ambitionierten Baumaßnahme zeigte sich der Vorteil komplexer Planung, so dass in der Ergebnisprüfung neben dem Unterschreiten des veranschlagten Budgets auch eine spürbare Verbesserung möglicher Einschränkung vieler Mieter bei großen Baumaßnahmen zu erkennen war. Die Wiederherrichtung von Wohnungen mit und ohne Grundrissveränderung sowie die Ausstattungserhöhung in den Bestands-WE wurde marktnotwendig verstärkt durchgeführt.

Im Jahr 2010 wurde mit der Erarbeitung einer Mängel- und Bedarfsanalyse die Grundlage für eine Unternehmensplanung bis in die einzelnen Gewerke und Objekte von 2011 bis 2021 geschaffen. Damit ist die Bewirtschaftung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes nach fundierten Planzahlen für die kommenden Jahre vorgezeichnet. Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang die weitere verstärkte Zusammenarbeit des IBW-Ausschusses mit dem Ausschuss für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben. Gemeinsam wird die Zusammenarbeit forciert, um weitere Fortschritte bei der zukünftigen Ausrichtung unserer Wohnungsgenossenschaft zu erzielen.

Insgesamt wurde das gemeinsam beschlossene Budget für 2010 eingehalten.

Der Ausschuss für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben führte im Wirtschaftsjahr 2010 insgesamt acht Beratungen durch. Der Ausschuss hat in seiner Sitzung im Mai 2010 den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG für das Wirtschaftsjahr 2009 geprüft und dem Aufsichtsrat empfohlen, der Vertreterversammlung im Juni 2010 die Feststellung des Jahresabschlusses 2009 der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor einschließlich der verbundenen Unternehmen festzustellen. Folgende Schwerpunkte seiner Forderungs- und Überwachungstätigkeit gegenüber dem Vorstand wurden bearbeitet:

- Berichte des Vorstandes zur wirtschaftlichen Entwicklung in jedem Quartal und dabei insbesondere:
 - Forderungsmanagement
 - Entwicklung der verbundenen Unternehmen (HVSG, HAWA, SWaP GmbH)
 - Entwicklung des Risikomanagements
 - Prüfung des Zahlungsverkehrs im Bereich des Kontos 8057 Instandhaltung

Schwerpunkte im Bereich des innergenossenschaftlichen Lebens in unserer Genossenschaft waren:

- Durchführung der Gesprächsrunden mit Vertretern
- Gespräche in und zur Arbeit der Begegnungsstätten
- Persönliche Gespräche mit Mitgliedern
- Informelle Vertreterversammlungen im Frühjahr und zum Ende des Jahres
- Monatliche Sprechstunden für Mieter und Mitglieder

Die Prüfung und die Beratung der Quartalergebnisberichte wurden in jeder Sitzung des Ausschusses vorgenommen. Der Ausschuss gab dem Vorstand wichtige Hinweise zur Liquiditätsentwicklung, Leerstandsentwicklung und zum Forderungsmanagement. Im November/Dezember 2010 führte der Ausschuss eine Prüfung der Buchungen und des Zahlungsverkehrs im Bereich des Kontos 8057 (Instandhaltung) durch. Im Ergebnis der Prüfung wurde die Ordnungsmäßigkeit sowohl im Bereich Buchungswesen als auch im Zahlungsverkehr festgestellt. Bei der Beratung mit den Verantwortlichen der Begegnungsstätte Walter-Felsenstein-Straße 13 konnte sich der Ausschuss von der für die Senioren des Wohngebietes und darüber hinaus wichtigen Arbeit dieser Einrichtung überzeugen. Es wurde festgestellt, dass die Teilnehmer an dem angebotenen Veranstaltungsprogramm der Begegnungsstätte häufig die gleichen Personen

sind, in der wünschenswerten Anzahl der Nutzer unserer Genossenschaft darf noch zugelegt werden. Bewährt haben sich die regelmäßigen informativen Gesprächsrunden mit den Vertretern.

Am 20.04.2010 fand, der Tradition folgend, eine weitere Gesprächsrunde zwischen den Vertretern, dem Aufsichtsrat, den Vorständen sowie Mitarbeitern der Geschäftsstelle und Verantwortlichen der verbundenen Unternehmen statt. In die Vorbereitung dieser Gesprächsrunde wurden die Vertreter verstärkt mit eingebunden.

Gemeinsam wurden folgenden Themen ausgesucht:

- Verantwortung und Zuständigkeiten der Organe einer Wohnungsgenossenschaft
- Erweiterung des Serviceangebotes unserer Wohnungsgenossenschaft
- Rund ums Wohnen in unserer Genossenschaft

Zu allen Themen erfolgte ein reger Austausch. Besonders möchten wir uns für den Beitrag von Frau Dr. Scharenberg bedanken, die sich sehr aktiv und mit vielen Anregungen für ein angenehmes Wohnen im Alter einsetzt. Darüber hinaus wurden Informationen zur weiteren Entwicklung der Genossenschaft gegeben, insbesondere zu langfristigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. In kontinuierlichen Sitzungen beider Fachausschüsse wurde, wie bereits erwähnt, die weitere Qualifizierung der Planung und Finanzierung der Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beraten.

Der Aufsichtsrat bescheinigt dem Vorstand eine ordentliche Geschäftsführung sowie eine ordnungsgemäße Buchführung und empfiehlt der Vertreterversammlung, die vorliegenden Berichte für das Geschäftsjahr 2010 umfassend zu bestätigen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 zu entlasten.

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



Thomas Scholz

Aufsichtsratsvorsitzender



Wohnfühlen
bedeutet ...

Vielfalt

Bei uns sollen die Generationen
miteinander leben. Darum
schaffen wir individuelle Lösungen
für Wohnen in jeder Lebensphase.

1. Bevölkerungsentwicklung Marzahn-Hellersdorf

Übersicht über die Bevölkerungszahl in Berlin (Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg)

Jahrgang	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (11/2010)
Anzahl der Einwohner (in Tsd)	3.388,4	3.392,4	3.388,5	3.387,8	3.395,2	3.404,1	3.416,3	3.431,7	3.442,7	3.459,2
Veränderung jährlich um (in Tsd)	6,2	4,0	-3,9	-0,7	7,4	8,9	12,2	15,4	11,0	16,5

Laut „Bevölkerungsprognose für Berlin 2007-2030“ hält die Tendenz der insgesamt wieder leichten Bevölkerungszunahme seit 2001 an, so dass sich im Prognosezeitraum ein Bevölkerungszuwachs um rd. 60.000 Personen auf 3,476 Mio. Einwohner (+1,7 %) ergibt. Die Bevölkerungszahl Berlins steigt bis zum Jahr 2023 an und geht danach leicht zurück.

Der Alterungsprozess der Berliner Bevölkerung setzt sich fort. Das Durchschnittsalter der Berliner erhöht sich im Prognosezeitraum von 42,5 auf 45,3 Jahre. Die Lebenserwartung bei den Frauen steigt auf 85 Jahre und bei den Männern auf 80 Jahre.

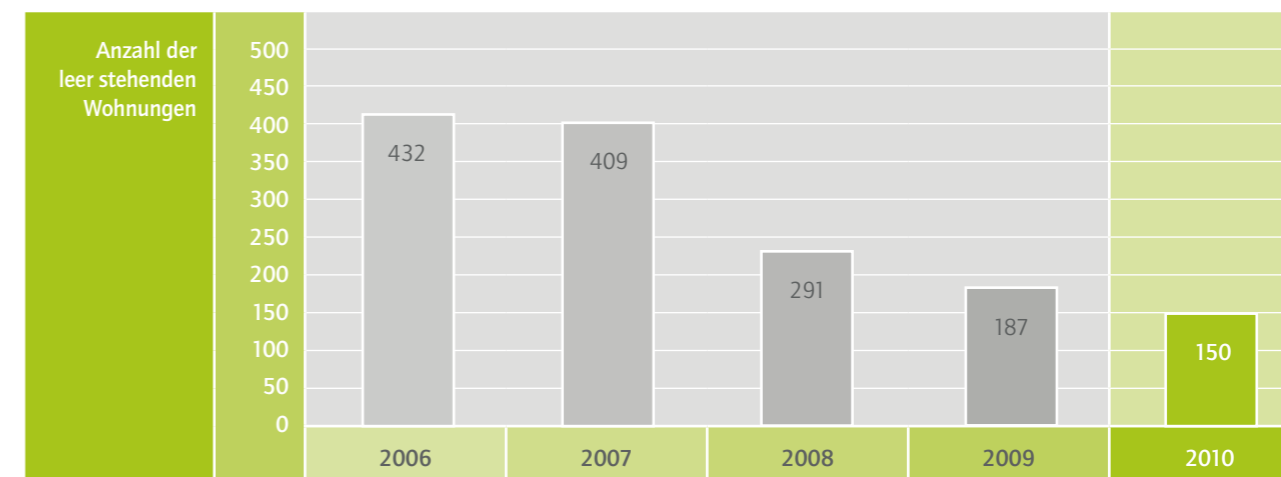
Übersicht über die Bevölkerungszahl im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg)

Jahrgang	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (11/2010)
Anzahl der Einwohner	258.786	255.993	252.941	251.373	250.413	250.098	249.351	248.150	248.026	249.956
Veränderung jährlich um	-4.927	-2.793	-3.052	-1.568	-960	-315	-747	-1.201	-124	1.930

Nach der erheblichen Senkung der Geburtenrate im Ostteil Berlins im Jahr 1991 sind die Geburtenzahlen hier wieder deutlich angestiegen. Am 30.11.2010 hatte Marzahn-Hellersdorf 249.956 Einwohner/innen (EW). Damit hat der Bezirk erstmals seit 1994 wieder einen Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Das Durchschnittsalter beträgt 42,7 Jahre,

was inzwischen dem Berliner Durchschnitt (42,8 Jahre) entspricht. Aber aufgrund der demographischen Welle altert die Bevölkerung in Marzahn-Hellersdorf deutlich schneller als im Berliner Durchschnitt. Seit 1991 ist das Durchschnittsalter im Bezirk um 12,1 Jahre gestiegen, während es in Berlin nur 3,6 Jahre waren.

2. Leerstandsentwicklung für die Jahre 2006 – 2010



Detaillierte Leerstandsbeurteilung per 31.12.2010

Gesamtwohnbestand eigene Wohneinheiten	4.466
vermietungsbedingter Leerstand	145
Leerstand wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen	42
gesamter Leerstand an Wohneinheiten	187

Bei den 49 leer stehenden Wohnungen aufgrund geplanter Sanierungsmaßnahmen handelt es sich um 44 Wohnungen im geplanten Bauvorhaben Walter-Felsenstein-Str. 17 – 37 und fünf Ein-Raum-Wohnungen in der Sella-Hasse-Str. 27 für geplante Wohnraumzusammenlegung.

Der positive Trend des Leerstandsabbaus konnte auch im Jahr 2010 fortgesetzt werden. Dieser Erfolg ist das Resultat eines nachhaltigen Marketing- und Unternehmenskonzeptes, mit dem sich Marzahn-Tor stetig den Erfordernissen des Wohnungsmarktes anpasst.

In der Betrachtung der vergangenen Jahre hat sich somit durch enorme Anstrengungen ein nunmehr fluktuationsbedingter Leerstand gebildet, der sich auch im Verlauf des ersten Halbjahres 2011 weiterhin den Erwartungen entsprechend entwickelt.



3. Forderungsmanagement



Ein wichtiges und zunehmendes Betätigungsfeld des Forderungsmanagements ist in der Konfliktbewältigung von Nachbarschaftsstreitigkeiten angesiedelt. Die Mieterinnen und Mieter von Marzahner Tor können als zusätzliche Serviceleistung im Störfall Montag bis Sonntag, in der Zeit von 16:00–01:00 Uhr, einen Sicherheitsdienst zur Schlichtungshilfe rufen. Dieser sorgt für eine sofortige Beruhigung der Situation und stellt die kurzfristige Einhaltung der Hausordnung sicher. Mit diesem Dienst wird Störsituationen jeglicher Art Rechnung getragen, bei welchen sich oftmals eingeschüchterte oder verängstigte Mieterinnen und Mieter nicht selber trauen ein klärendes Gespräch zu führen. Leider resultiert dieses Verhalten aus wiederholten Negativmeldungen des täglichen Lebens. Im Jahr 2010 kam es zu 186 Einsätzen des Sicherheitsdienstes aufgrund von nachbarschaftlichen Belästigungen in den Objekten und 52 Einsätzen außerhalb der Objekte, beispielsweise in den Hofbereichen. Die zuständigen Wohnungsverwalterinnen und Wohnungsverwalter erhalten über die Geschehnisse einen wöchentlichen Bericht und können hierdurch etwaige Maßnahmen gegenüber den Verursachern ergreifen.

Je nach dem Ausmaß oder der Art der Beeinträchtigungen werden die Verursacher zur zukünftigen Einhaltung der Hausordnung aufgefordert oder im Wiederholungsfall abgemahnt. In besonders schwerwiegenden Fällen, wie beispielsweise Sachbeschädigung oder Gewaltanwendung, kann auch eine Kündigung nach Vorlage weiterer Umstände erforderlich werden. Problematisch stellt es sich in den Streitfällen dar, wo lediglich zwei Mieter beteiligt und keine anderen von den Störungen betroffen sind. Hier gestaltet sich die Entscheidungsfindung der Genossenschaft schwierig und oftmals stößt dieses bei den betroffenen Mieterinnen und Mietern auf unberechtigtes Unverständnis. Ohne weitere objektive Anhaltspunkte können jedoch keine belastbaren Vorwürfe getätigt werden. Deshalb ist man hier bemüht, vom unmittelbaren Wohnumfeld verlässliche Angaben zu erhalten oder auf Einsätze des Sicherheitsdienstes als verwendbare Indizien zurückgreifen zu können. In Gesprächen und Vorortterminen muss sich ein objektives Bild gemacht werden.

Bei Konflikten und nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen arbeitet das Forderungsmanagement aktiv mit den Verwaltungsteams zusammen, um auch rechtliche Anforderungen mit zu beachten. Sowohl an Abmahnung als auch an Kündigungen sind durch gesetzliche Regelungen und Rechtsprechung besondere Anforderungen gestellt.

Grundsätzlich sollten bei wiederholt auftretenden und nicht hinnehmbaren Störungen aussagefähige Lärmprotokolle geführt werden. Diese sollen Aussagen treffen über den Tag, die Uhrzeit und Dauer der Beeinträchtigungen sowie die Störung in Art und Ausmaß möglichst substantiiert beschreiben. An den Beschreibungen muss die Beeinträchtigung des normalen Wohnverhaltens erkennbar werden. Beispielsweise können hier Beschreibungen zur Hörbarkeit in der eigenen Wohnung, Notwendigkeit, die eigene Stimme zu erheben oder den Fernseher lauter zu stellen, Einschlafstörungen, Weckreaktionen, Störungen konzentrierten

Lesens oder Arbeitens oder Störungen des eigenen Musikhörens detaillierte Beschreibungen bieten. Weitere Klassifizierungen sind dann beispielsweise in der Ton- und Impulshaltigkeit, Auf- und Abschwellen, Wechsel von Sprache und Musik, Dauer, Wiederholungen, Erwartungshaltung und Mutwilligkeit zu treffen. Erst nach Vorlage dieser notwendigen Aufstellungen lassen sich konkrete Vorwürfe formulieren und entsprechende wirkungsvolle Sanktionen ableiten.

Da es jedoch wiederholt zu vermeintlichen Störungsmeldungen gekommen ist, möchten wir an dieser Stelle nicht unerwähnt lassen, dass es in Mehrfamilienhäusern zu keiner totalen Stille und Ungestörtheit kommen kann. Diese findet man möglicherweise in einem Einfamilienhaus auf dem Lande. Normale Alltagsgeräusche sind beim Zusammenwohnen mehrerer Haushalte unvermeidbar. Der im wohlverdienten Ruhestand lebende Rentner hat beispielsweise andere Tagesabläufe als der im Schichtdienst arbeitende Busfahrer, die im Krankenhaus arbeitende Krankenschwester, die Familie mit zwei Kindern oder der arbeitssuchende Jugendliche. Dieses ist unvermeidbar, jedoch muss jeder Einzelne für ein störungsfreies Zusammenleben bestimmte Regeln und Grenzen einhalten. Da die geltende Hausordnung lediglich einen Rahmen bietet, differieren auch diese Regelwahrnehmungen oftmals und hier müssen die Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter der Genossenschaft ordnend und regulierend mit geeigneten Maßnahmen eingreifen. In dem zeitintensiven und spannenden Aufgabengebiet lohnt sich das Engagement, da dieses schlussendlich ein Stück weit das gesellschaftliche Miteinander mit bestimmt.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die Genossenschaft bemüht ist, in gewissenhafter Abwägung und unter Anhörung aller Beteiligten einvernehmliche Lösungsansätze für ein störungsfreies Zusammenleben zu bieten. Ein guter nachbarschaftlicher Umgang gehört zum Wohlfühlen in Wohnfühlwohnungen unverzichtbar dazu und sollte deshalb von allen gepflegt werden.



4. Betriebskostenpositionen



Die Steigerung der Gesamtbetriebskosten um ca. 2,5 % ist im Wesentlichen auf die Erhöhungen der Versicherungskosten sowie die Erhöhung der Kosten für Fernwärme zurückzuführen. Positiv ist festzustellen, dass unsere Betriebskosten auch weiterhin erheblich unter den Berliner Durchschnittswerten (um ca. 25 %) liegen.

Informationen zu Betriebskostenpositionen, die sich erheblich verändert haben:

Wasser

Bereits im Jahr 2007 haben die Berliner Wasserbetriebe die Tarifstruktur geändert. Die Preise für die tatsächlich bezogene Wassermenge wurden geringfügig reduziert. Gleichzeitig wurden verbrauchsabhängige Grundpreise eingeführt. Mit der Tarifanpassung 2010 wurden die verbrauchsbezogenen Tarifbestandteile nochmals reduziert. In der Folge verringerten sich die Gesamtwasserkosten gegenüber 2009 um ca. 1,5 %.

Grünpflege

Die im zweijährigen Pflegevertrag (für den Zeitraum 2009/2010) ausgeschriebenen Grünpflegearbeiten wurden zu über 60 % im Jahre 2009 abgearbeitet. Dadurch lagen die Grünpflegekosten um 23 % unter denen des Jahres 2009.

Fernwärme

2010 wurde ein neuer Rahmenvertrag zwischen der Vattenfall Europe Wärme AG und dem Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen abgeschlossen. Er hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Durch Vattenfall wird der Preisbestandteil für die tatsächliche Wärmelieferung stärker gewichtet. Preisschwankungen am Brennstoffmarkt werden zukünftig quartalsweise berücksichtigt. Insgesamt ist durch die neuen Rahmenverträge mit einer Erhöhung der Fernwärmekosten von ca. 4 % zu rechnen.

Versicherung

2010 wurde von unserem Versicherer der bisherige Versicherungsvertrag auf Grund der relativ hohen Schadensquote in den zurückliegenden Jahren nicht mehr verlängert. Zu den Neuverhandlungen wurden verschiedene Angebote verglichen. Dennoch entstanden Preiserhöhungen von ca. 62 %.

Kostenart	Zeitraum 2010 (in Euro/m ² /Monat)			Zeitraum 2009 (in Euro/m ² /Monat)			Zeitraum 2008 (in Euro/m ² /Monat)			Zeitraum 2007 (in Euro/m ² /Monat)			Zeitraum 2006 (in Euro/m ² /Monat)		
	Genossenschaft	BBU (von 2009)	Differenz	Genossenschaft	BBU (per 06/2010)	Differenz	Genossenschaft	BBU	Differenz	Genossenschaft	BBU	Differenz	Genossenschaft	BBU	Differenz
Müll- und Straßenreinigung	0,13	0,20	-0,07	0,12	0,20	-0,08	0,12	0,18	-0,06	0,12	0,19	-0,07	0,12	0,17	-0,05
Hauswart/Hausreinigung	0,23	0,24	-0,01	0,22	0,24	-0,02	0,22	0,24	-0,02	0,20	0,23	-0,03	0,19	0,23	-0,04
Wasser/Abwasser	0,39	0,46	-0,07	0,39	0,46	-0,07	0,37	0,46	0,09	0,39	0,48	-0,09	0,38	0,47	-0,09
kalte Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,34	1,49	-0,15	1,33	1,49	-0,16	1,26	1,48	-0,22	1,27	1,47	-0,20	1,17	1,35	-0,18
Heizung/Warmwasser	0,62	0,86	-0,24	0,60	0,86	-0,26	0,54	0,81	-0,27	0,54	0,77	-0,23	0,52	0,76	-0,24
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,97	2,35	-0,38	1,92	2,35	-0,43	1,80	2,29	-0,49	1,80	2,24	-0,44	1,69	2,11	-0,42
Aufzugskosten	0,11	0,19	-0,08	0,11	0,19	-0,08	0,10	0,18	-0,08	0,10	0,17	-0,07	0,12	0,16	-0,04
Betriebskosten gesamt	2,08	2,54	-0,46	2,03	2,54	-0,51	1,90	2,47	-0,57	1,90	2,41	-0,51	1,81	2,27	-0,46

5. Bestandsmieten – Berlin nach Bezirken (Übersicht Vergleich zu 2008)

Durchschnittliche Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU im Jahr 2009.
Mieten in Euro je m² Wohnfläche netto kalt pro Monat.

	Nettokaltmiete insgesamt			
	Mittelwert 2009 Euro/m ²	Mittelwert 2008 Euro/m ²	Differenz 2009 zu 2008*	
			Euro/m ²	in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	5,24	5,09	0,15	2,95
Friedrichshain-Kreuzberg	5,05	4,96	0,09	1,81
Lichtenberg	5,02	4,98	0,04	0,80
Marzahn-Hellersdorf	4,46	4,41	0,05	1,13
Mitte	4,90	4,82	0,08	1,66
Neukölln	4,66	4,58	0,08	1,75
Pankow	4,60	4,47	0,13	2,91
Reinickendorf	4,53	4,43	0,10	2,26
Spandau	4,65	4,55	0,10	2,20
Steglitz-Zehlendorf	5,07	4,94	0,13	2,63
Tempelhof-Schöneberg	4,72	4,58	0,14	3,06
Treptow-Köpenick	4,90	4,82	0,08	1,66
Berlin insgesamt	4,79	4,70	0,09	1,91

* Werte bereinigt auf einheitliche Datenbasis im Vergleich zum Jahr 2009

Mietentwicklung

Der BBU-Marktmonitor weist auch die Veränderung der Bestandsmieten nach Bezirken aus. Am stärksten stieg die Miete demnach mit 3,6% bzw. 14 Cent pro Quadratmeter und Monat im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. An zweiter Stelle folgten Charlottenburg-Wilmersdorf (+2,9%, 15 Cent) und Pankow (+2,9%, 13 Cent). Am geringsten fiel der Anstieg in Treptow-Köpenick (+1,7%, 8 Cent), **Marzahn-Hellersdorf (+1,1%, 5 Cent)** und Lichtenberg (+0,8%, 4 Cent) aus. Dies zeigt die generelle hohe soziale Verantwortung der Wohnungsanbieter in Marzahn, die trotz immenser Investitionen gewährleisten, dass es sich mit einer Quadratmetermiete von 4,46 Euro in Marzahn-Hellersdorf nach wie vor am günstigsten wohnt.

6. Neuer Mieterservice mit deutlichen Vorteilen

In der Umsetzung des Unternehmensleitbildes steht für Marzahner Tor vor allem die Schaffung von Mehrwerten im Fokus, die den Genossenschaftsmitgliedern neben dem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft offeriert werden sollen. Als berlinweit erste Wohnungsgenossenschaft hat Marzahner Tor mit der Implementierung des Cash Recycling Systems ProCash 4000 mit Ein- und Auszahlungsfunktion einen wichtigen Schritt zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit realisieren können.

Die durch Wincor-Nixdorf sowie dem Softwarepartner S&N AG angebotene Lösung ist dabei auf die individuellen Anforderungen der Wohnungswirtschaft und im Besonderen der Genossenschaft zugeschnitten. Seit April 2010 bietet Marzahner Tor ihren Mieterinnen und Mietern den Service von automatisierten Ein- und Auszahlungsmöglichkeiten für alle das Mietverhältnis betreffenden Zahlungsflüsse an.

Bereits im Vorfeld der Einführung konnten sich die Vertreter als höchstes genossenschaftliches Organ von den Vorzügen und der Sinnhaftigkeit des Systems überzeugen. Die Transaktion von Mietzins, Genossenschaftsanteilen oder Betriebskostennachzahlungen können nun ebenso wie die Auszahlung bestehender Guthaben problemlos und mit geringem Zeitaufwand abgewickelt werden. Die benutzerfreundliche Bedienoberfläche, die Gewährleistung einer mehrsprachigen Bedienung sowie die zeitgleiche Ausweitung der Geschäftszeiten des Kundencenters auf nunmehr 39 Wochenstunden haben letztlich maßgeblich zur hohen Akzeptanz und positiven Resonanz seitens der Mieterschaft beigetragen. Die Abwicklung der Zahlungsflüsse mittels persönlicher Chipkarte ist für viele Mieterinnen und Mieter nicht mehr wegzudenken.

Aber nicht nur die Kunden von Marzahner Tor schätzen die Serviceausweitung durch die Bereitstellung des ProCash 4000. Auch auf die unternehmensinternen Verwaltungsprozesse hat diese Neuerung positive Auswirkungen. So erhöhte sich durch den Wegfall des Bargeldes deutlich die Arbeitssicherheit im bisherigen Kassenbereich. Auch stellt



die nun automatisierte Abwicklung der einzelnen Prozessschritte eine spürbare Reduzierung der verwaltungstechnischen Aufwände und somit eine Entlastung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dar.

Die optimierten Verwaltungsprozesse sowie die hohe Akzeptanz bei den Genossenschaftsmitgliedern sind Zeugnis dafür, dass die Entscheidung für den ProCash 4000 und die enge und konstruktive Zusammenarbeit mit Wincor-Nixdorf und S&N für Marzahner Tor die richtige Entscheidung war.

7. Baugeschehen

Im Wirtschaftsjahr 2010 haben sich die umfassenden Sanierungstätigkeiten auf die Gebäudeinstandsetzung in der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37 konzentriert. Für das laufende Jahr liegt der Schwerpunkt der Investitionen auf folgenden Bauvorhaben:

1. Die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben. Dazu gehören unter anderem:
 - der Einbau von Wärmemengenzählern zur Abrechnung des Warmwasserverbrauches in den Hausanschlussstationen. Mit dieser Maßnahme wurde bereits 2010 begonnen.
 - die Weiterführung der Ventildämmung in den Kellerbereichen. Diese wurde bereits in den letzten Jahren begonnen und konnte im Jahr 2010 abgeschlossen werden.
 - der Einbau automatisch rückspülbarer Trinkwasserfilter in den Kellern. Damit kann die Qualität des Trinkwassers auf dem bestehenden hohen Niveau gehalten werden.
2. Maßnahmen zur weiteren Energieeinsparung in allen Objekten WBS 70 11-Geschosser. Dazu gehört die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs zur Optimierung der Heizungsanlagen. Ziel ist es, eine deutliche Einsparung an Heizkosten für unsere Mieterinnen und Mieter zu erreichen. Diese wird auch durch die bereits genannte Ventildämmung in den Kellerbereichen erzielt.

In Zusammenhang mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Wechsel der Wasserzähler zum Ablauf der Eichfrist Ende des letzten Jahres erfolgt in den WBS 70 11-Geschossern die Installation von elektronischen Heizkostenverteiler und Wasseruhren mit Funkablesung. Die Ablesung der Betriebskosten kann somit unabhängig von Mieterterminen erfolgen. Die elektronischen Ablesegeräte werden künftig von der Genossenschaft gemietet und sind damit für die Mieterinnen und Mieter betriebskostenpflichtig.

3. Weitere Schwerpunkte bei den Instandsetzungsmaßnahmen bilden:
 - die Fertigstellung der Wohnumfeldarbeiten in der Walter-Felsenstein-Straße 43 – 57 sowie 17 – 37, die auf Grund des Wintereinbruchs unterbrochen werden mussten. Für die Hofgestaltung in der Walter-Felsenstein-Straße 17 – 37 hat die Genossenschaft mit einem Zusatzprojekt den Grundgedanken der altengerechten Sanierung der Gebäude bei der Gestaltung der Flächen fortgeführt. So werden für die Hofgestaltung nicht nur Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die jüngere Mieterschaft, sondern auch speziell für die älteren Mieter installiert. Die Arbeiten wurden im Juni 2011 beendet.
 - die Weiterführung der Aufzugssanierung in den 10-geschossigen QP 71-Häusern,
 - die Dachsanierungsarbeiten,
 - die Reparatur- und Reinigungsarbeiten an den Fassaden und Eingangsbereichen.
 - Instandsetzungsarbeiten in den Treppenhäusern.

Die vier letztgenannten Schwerpunkte konzentrieren sich jährlich auf einen bestimmten Häuserbereich, um die Belastungen für die Mieterinnen und Mieter so gering wie möglich zu halten. Neben den beschriebenen Projekten wurden Mittel in erheblicher Höhe in der Budgetplanung bereitgestellt, um die kleineren und größeren Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungen, an Gebäuden und im Wohnumfeld absichern zu können. Einen besonderen Schwerpunkt innerhalb der Instandhaltung bilden die seit mehreren Jahren durchgeführten „Wohnwert verbessernden Maßnahmen“ für langjährige Bestandsmieter in Form der Erneuerung der Zimmertüren und der Verlegung neuer Fußbodenbeläge.

Die Genossenschaft hat einen 10-Jahres-Plan erarbeitet, der jährlich fortgeschrieben wird. Die nächsten Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang ein seniorenfreundlicher Umbau der 10-geschossigen Gebäude: 2012/2013 die Objekte in der Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 16 sowie 2014 in der Sella-Hasse-Straße 27 – 33. Dort werden jeweils u. a. ebenerdige Aufzüge mit Anbindung an die 10. Etage gebaut.

8. Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Entscheidungen getroffen, wie Formulierungen zur Ausführung von Schönheitsreparaturen im Mietvertrag geregelt sein müssen, damit sie wirksam sind. Als Konsequenz dieser Entscheidungen sind die Klauseln in den Wohnraummietverträgen, die zwischen dem 01.10.1991 und dem 30.04.2007 von Marzahner Tor mit den Mietern vereinbart wurden, nicht mehr rechtskonform. Das bedeutet, dass in diesem Fall die Genossenschaft die Ausführung der Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten zu tragen hat.



Mittlerweile berufen sich immer mehr ausziehende Mieter auf die unwirksame Klausel. Dies führt zu einer enormen Kostenbelastung und eine Kalkulation für die Liquidität des Unternehmens ist nunmehr kaum noch möglich.

Marzahner Tor sieht sich daher veranlasst, im Sinne aller Mitglieder wieder für eine Rechtssicherheit zu sorgen, wie sie zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gegeben war. Um das zu schaffen, ist es das Ziel, 2011 mit den derzeit 1.843 betroffenen Mietverhältnissen Vereinbarungen als sogenannten Nachtrag zum Mietvertrag abzuschließen. Denn durch so eine Vereinbarung ist die Rechtssicherheit wieder gegeben und jeder Mieter weiß wieder genau, was seine Pflichten und Rechte sind. Zudem kann auch die Genossenschaft als Vermieter wieder für die Folgejahre kalkulieren und so eine notwendige Mittelverwendung festlegen.

Die einzige Alternative zu den Nachträgen wäre, einen Betrag anzuspüren. Dies ist im frei finanzierten Wohnungs-

markt nur über eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB möglich. Sollte ein Mieter eine Mieterhöhung wünschen bzw. als Alternative wählen, hat sich Marzahner Tor als interne Kappungsgrenze der Mieterhöhung 0,81 Euro/m² im Monat gesetzt. Dieser Wert würde bei öffentlich geförderten Wohnraum als Umlage der Instandhaltungskosten durch die anfallenden Schönheitsreparaturen möglich sein. Sollte ein Mieter die Mieterhöhung wählen, würden beim Auszug aus der Wohnung eventuell notwendige Schönheitsreparaturen nicht mehr anfallen.



In der MieterInfo 4/2010 informierte die Genossenschaft über die gesamte Thematik, wodurch bereits zu diesem Zeitpunkt hoher Gesprächsbedarf seitens der Mieter bekundet wurde.

Ende Januar 2011 erhalten die betroffenen Wohnraummietverhältnisse ein individuelles Informationsschreiben, auf welches Anfang März das Nachtragsangebot folgen wird.

9. Unterstützung für die Jüngsten

Mit der in der Raoul-Wallenberg-Straße gelegenen Kita Knirpsenhaus besteht bereits seit mehreren Jahren eine enge, partnerschaftliche Kooperation, von der alle Beteiligten profitieren. Aufgrund des hohen Engagements der Genossenschaft im Zusammenhang mit dem Ausbau der Kitazweigstelle konnte der Preis Familienfreunde 2009 gewonnen und das Image von Marzahner Tor als familienfreundliches Wohnungsunternehmen öffentlichkeitswirksam gestärkt werden.

Dass ein verheerender Brand im Kitahauptgebäude im Dezember 2010 die Betreuung vieler Kinder in der Marzahner Einrichtung über Monate hinweg nicht möglich machte, hat alle Akteure und Unterstützer um so mehr motiviert, alles daran zu setzen, die Räumlichkeiten im Sinne der Eltern und Kinder wieder herzurichten. In einem ambitionierten Zeitplan konnte nach nicht einmal fünf Monaten das Hauptgebäude in der Raoul-Wallenberg-Straße mit einem großen Fest wieder eröffnet werden.

Auch von den Mitgliedern von Marzahner Tor erfährt die Kooperation mit Jugend- und Bildungseinrichtungen große Akzeptanz, sodass in Folge dessen der Ausbau eines Kooperationsnetzwerkes mit im Wohngebiet befindlichen Kitas angestrebt wird. So werden künftig auch die Kita Katze und Maus (Basdorfer Straße 2-4) und die Kita Sonnenschein (Walter-Felsenstein-Straße 39/41) unterstützt – letztere erhielt 2011 durch Marzahner Tor sowie die HVSG eine malermäßige Instandsetzung der Eingangsbereiche, die die Kita selbst nicht bewerkstelligen hätte können.



10. Sozialbilanz 2010

Als Genossenschaft ist Marzahner Tor bestrebt, neben dem Kerngeschäft der Wohnraumvermietung auch seiner sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden. So gibt es eine Vielzahl von Themenfeldern, in denen sich Marzahner Tor engagiert und unterstützend zum Wohle der Mitglieder, aber gleichfalls zur positiven Entwicklung des Bezirkes aktiv ist. Im Bildungssektor pflegt die Genossenschaft seit vielen Jahren enge Partnerschaften zu Schulen und Kitas, wie beispielsweise zur Peter-Pan-Grundschule in der Stolzenhagener Straße oder der Kita Knirpsenhaus in der Raoul-Wallenberg-Straße.

Darüber hinaus wurde mit dem Projekt Wohnführerschein eng mit einem Marzahner Gymnasium zusammengearbeitet. Das durch die Wohnungsunternehmen Marzahner Tor, degewo und allod ins Leben gerufene Projekt verfolgt das Ziel, jungen Menschen die Thematik Wohnen, insbesondere aus rechtlicher Sicht, näherzubringen und sie auf die erste eigene Wohnung vorzubereiten. Als Ergebnis dieser bisher einmaligen Kooperation ist ein Lehrprogramm entstanden, welches gemeinsam mit Schülern und Wohnungsunternehmen entwickelt wurde und junge Menschen künftig zum Wohnen qualifiziert.

Weiterhin ist Marzahner Tor Kooperationspartner des Kinder- und Jugendzirkus Cabuwazi, welcher vielen Marzahner Kindern täglich die Möglichkeit der aktiven und vor allem kreativen Freizeitgestaltung bietet und die Kinder körperlich und geistig fordert und fördert. Vor allem aber entstehen durch diese Kooperation für die Kinder unserer Bestandsmieter Mehrwerte, die dankbar angenommen werden.

Den Genossenschaftsmitgliedern auch außerhalb ihrer Wohnung das Gefühl zu geben, sich wohlfühlen, ist eine Zielsetzung, die Marzahner Tor energisch verfolgt. Einen weiteren Schritt in diese Richtung stellt das neueste Angebot für unsere Mieterinnen und Mieter dar. Bisher bot die Genossenschaft mehrere Gästewohnungen im eigenen Bestand zur Anmietung an. Ab sofort können alle Mieterinnen und Mieter eine ansprechende Doppelhaushälfte in hervorragender Lage auf der Insel Usedom anmieten und dort Urlaub machen. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder.

Den Standort Marzahn zu stärken, zu unterstützen und bei der Weiterentwicklung sozialer Netzwerke und Dienstleistungen zu helfen, sehen wir als zukunftsweisende Investition für unsere Mieterinnen und Mieter sowie für alle Bewohner unseres Bezirkes. Daher engagieren wir uns als Wohnungsunternehmen regelmäßig im Arbeitskreis „Wohnen im Alter“ und tragen konstruktiv über das Quartiersmanagement zur positiven Quartiersentwicklung bei, beispielsweise durch die Unterstützung des jährlichen Balkonwettbewerbs oder durch die nachhaltige Förderung von Jugendfußball im Bezirk und darüber hinaus. Auch in der Akteursrunde Marzahner Promenade bringt sich Marzahner Tor als Mitglied ein und setzt sich in Zusammenhang mit dem Projekt „Aktives Stadtzentrum“ zur nachhaltigen Neu- und Umgestaltung des Areal ein.

Die positive Resonanz seitens unserer Genossenschaftsmitglieder zeigt uns, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden und bestärkt uns gleichzeitig, auch künftig alle Energie zum Wohl unserer Mieterinnen und Mieter zu verwenden.

11. Begegnungsstätten



Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor hat einen Mitgliederbestand, der mit 60,5 Jahren Durchschnittsalter weit über dem Berliner Durchschnitt liegt. Um den Seniorinnen und Senioren auch außerhalb ihrer Wohnung attraktive Angebote zur Freizeitgestaltung zu unterbreiten, unterhält sie seit Jahren zwei Seniorenbegegnungsstätten die mit ihren vielseitigen Programmen einen wichtigen Beitrag zu den Mehrwerten leisten, die die Genossenschaft ihren Mieterinnen und Mietern anbietet. Die Begegnungsstätten sind gerade bei den Bestandsmietern aufgrund der zahlreichen Angebote sehr beliebt. Ob Wanderungen und Ausflüge in Berlin oder im Brandenburger Umland, Vorträge und Musiknachmittage, Computer-, Sport- und Sprachkurse oder Geburtstagsingen. Die monatlich wechselnden Veranstaltungspläne laden alle Interessierten regelmäßig ein, sich aktiv in den Begegnungsstätten zu betätigen und einzubringen.

12. Marzahner Promenade

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens „Aktive Stadtzentren“ ist die Marzahner Promenade ausgewählt worden, entsprechend der prämierten Entwicklungskonzeption in ihrer Funktion als Stadtteilzentrum durch verschiedene Maßnahmen gestärkt zu werden. Die Fußgängerzone Marzahner Promenade erstreckt sich über eine Länge von einem Kilometer zwischen dem Eastgate am S-Bahnhof Marzahn und dem Freizeitforum Marzahn. Die Promenade ist als Stadtzentrum mit ihren Zielpunkten weder von außen her gut auffindbar, noch ist der Verlauf innerhalb der Promenade selbst wahrnehmbar.

Als besonderer Aufgabenschwerpunkt für die Entwicklung des Stadtteilzentrums wurde deshalb die partielle Umgestaltung des öffentlichen Raumes der Promenade definiert. An vier Punkten weitet sich die Promenade zu Platzanlagen auf, denen verschiedene Nutzungsprofile zugeordnet werden. Über die Akteursrunde Marzahner Promenade werden alle Vorgänge und planerischen Aktivitäten im Zusammenhang mit der Umgestaltung und Aufwertung

koordiniert. Auch die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor ist als Anlieger der Promenade Mitglied der Akteursrunde und partizipiert an den regelmäßigen Zusammenkünften aller Beteiligten, um den notwendigen Aufschwung für dieses so wichtige Stadtteilzentrum Marzahn-Hellersdorfs herbeizuführen und eine nachhaltige Zukunftsperspektive für das Gebiet zu entwickeln.

13. Leitbild „Wohnfühlgemeinschaft“



Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor will Berlins erste Wohnfühlgemeinschaft werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden vier Handlungsfelder definiert, in denen sich die Genossenschaft künftig verstärkt einbringen will: Vielfalt, Service, Sicherheit und Nachbarschaft. Diese Themenschwerpunkte sollen qualifiziert und innerhalb der Genossenschaft erlebbar gemacht werden.

Beim Aspekt „Vielfalt“ steht generationsübergreifendes Wohnen im Vordergrund. Spezielle Services innerhalb der Geschäftsstelle sowie besondere Extras in den Wohnungen – zum Beispiel eine seniorenrechtliche und barrierefreie Ausstattung – sollen das Wohnen im Alter so angenehm wie möglich machen. Das Umfeld der Wohnkomplexe wird dabei in die Planungen mit einbezogen.

In puncto „Service“ soll es darum gehen, den Wünschen und Bedürfnissen der Mitglieder durch ein optimiertes und erweitertes Angebot noch besser gerecht zu werden. Dies wird sich zum Beispiel in Form von kundenfreundlichen Öffnungszeiten, extrem kurzen Bearbeitungszeiten bei Mieter-

anfragen oder ausgewählten Servicepaketen widerspiegeln. In diesem Zusammenhang errichtet die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor im vierten Quartal 2011 ihren ersten Servicestützpunkt in einem ausgewählten Quartier.

Im Themenschwerpunkt „Sicherheit“ geht es darum, die Sicherheitsstandards innerhalb der Genossenschaft langfristig zu erhöhen und den Mieterinnen und Mietern somit ein Höchstmaß an Lebensqualität in ihren eigenen vier Wänden, aber auch im Wohnumfeld zu bieten.

Beim Handlungsfeld „Nachbarschaft“ stehen die Unternehmenskultur der Genossenschaft und das nachbarschaftliche Miteinander im Zentrum der geplanten Aktivitäten. Generell geht es darum, sinnvolle Formen zu schaffen, die der ganzen Gemeinschaft Nutzen bringen. Das können verschiedenartige Aktionen und Veranstaltungen sein, bei denen sich Alt und Jung helfen und begegnen.

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 Charlottenburgunter 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

Wirtschaftsrat 1. FC Union e. V.
An der Wuhlheide 263
12555 Berlin

Impressum

Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG
Märkische Allee 210 A | 12679 Berlin
Telefon: 030 549942-0
Telefax: 030 5411024
E-Mail: info@marzahner-tor.de
Web: www.marzahner-tor.de

Konzeption, Gestaltung, Satz

GRÜNER UND DEUTSCHER | gud,
Warschauer Straße 47, 10243 Berlin
Web: www.gruenerunddeutscher.de

Fotonachweis

Markus Bachmann, Laura Jost, gud,
Colourbox, Fotolia, iStock,
Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG



Marzahner Tor

Wohnungsgenossenschaft
Marzahner Tor eG

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

www.marzahner-tor.de

