



Marzahner Tor

Geschäftsbericht
2011





HERZLICH WILLKOMMEN



Auf einen Blick

	2011	2010	2009	2008	2007
	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro
Bilanzsumme	157.308	158.701	156.887	159.462	160.629
Geschäftsguthaben	5.035	4.972	4.916	4.993	5.010
Rücklagen	61.171	61.672	61.646	61.646	61.646
Bilanzgewinn/-verlust	698	-1.448	846	691	878
Rückstellungen	726	367	609	489	418
Verbindlichkeiten	100.329	102.346	93.439	102.304	104.375
Investitionen einschließlich Neubau	245	0	1.230	0	0
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	22.929	22.005	21.454	21.454	20.898
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.209	13.984	11.082	10.831	10.110
davon Instandsetzung	5.482	7.268	4.766	4.445	3.859
Zinsaufwendungen	4.067	4.133	4.171	4.290	4.449

	2011	2010	2009	2008	2007
	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro
Wohn- und Geschäftsgebäude	67	67	67	68	69
gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand	4.508	4.512	4.511	4.621	4.733
davon Wohnungen	4.460	4.465	4.466	4.576	4.686
davon Gewerbeeinheiten	41	41	39	39	40
davon Gästewohnungen	7	6	6	6	7
Genossenschaftsmitglieder	4.770	4.703	4.641	4.653	4.693

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	05
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011	06
1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	08
1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	08
1.2 Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	09
2. Geschäftsverlauf im Jahre 2011	10
2.1 Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung	10
2.1.1 Vermietungssituation	11
2.1.2 Umsatzentwicklung	12
2.1.3 Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)	12
2.1.4 Betriebskosten	13
2.2 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung/-setzung	14
2.3 Finanzierungs- und Besicherungsmanagement	15
2.4 Mitgliederbewegung	16
2.5 Entwicklung im Personalbereich	17
2.6 Marketing und Kommunikation	18
2.7 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	19
3. Wirtschaftliche Lage 2011 und Ausblick	20
3.1. Finanzlage	20
3.2. Vermögenslage	21
3.3. Ertragslage	23
4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	24
4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres	24
4.2. Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes	25
4.3. Risiken aus der Finanzierung	26
4.4. Voraussichtliche Entwicklung	27
Jahresabschluss 2011	28
1. Bilanz zum 31.12.2011	30
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011	32
3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011	33
Für unsere Mitglieder	44
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft	58



Vorwort

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

„Wohnfühlgenossenschaft“ – dieser Begriff ist Ihnen im vergangenen Jahr in zahlreichen unserer Publikationen immer wieder begegnet. Und auch wenn sich einige Mieterinnen und Mieter vielleicht nach wie vor fragen, was es damit auf sich hat, dürfte den meisten doch mittlerweile klar sein: „Wohnfühlgenossenschaft“ steht für das Selbstverständnis unserer Genossenschaft, unseren Mitgliedern nicht nur komfortablen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen – Marzahner Tor will vor allen Dingen die Menschen verbinden, die Generationen zusammenführen und das Gemeinschafts- und Genossenschaftsleben auf vielfältige Weise fördern.

Das Wohlbefinden für die Mieterinnen und Mieter sowie ein Höchstmaß an Lebensqualität für jeden Einzelnen stehen dabei im Vordergrund. Dies erreichen wir durch noch mehr Leistung, Service und Engagement. Zum Beispiel durch umfassende Sanierungsarbeiten, wie sie derzeit vielerorts im Bestand der Genossenschaft durchgeführt werden. Durch Anlaufstellen wie den ServicePunkt, in dem unsere Mitglieder verschiedene Dienstleistungen in Anspruch nehmen können. Oder durch die Erweiterung unserer Kita „Knirpsenhaus“, mit der wir unserer sozialen Verantwortung gerecht werden und dem defizitären Kinderbetreuungsangebot in Marzahn Rechnung tragen.

Doch damit nicht genug: Marzahner Tor geht noch einen Schritt weiter. Damit der Begriff **Wohnfühlgenossenschaft** einmal mehr mit Leben gefüllt wird, haben wir konkrete Leistungsversprechen formuliert, die bis Ende 2012 sukzessive in die Tat umgesetzt werden sollen. Unsere ambitionierten Ziele lauten: Die Hausmeister der Genossenschaft sind innerhalb von 2 Stunden bei den Mieterinnen und Mietern vor Ort. Jedem Neumieter steht bei Bedarf ein Platz in einer Kita garantiert zur Verfügung. Und alle Mitglieder können mindestens zweimal jährlich ihre Anliegen über die Genossenschaftsvertreter direkt an den Vorstand herantragen.

Natürlich lassen sich derart hochgesteckte Ziele nur gemeinsam erreichen. Aber getreu dem genossenschaftlichen Gedanken setzen sich alle beteiligten Parteien mit ganzer Kraft und voller Leidenschaft dafür ein, die Lebensqualität bei Marzahner Tor weiter zu steigern. Nicht nur zum Wohle der Mieterinnen und Mieter, die bereits längere Zeit Mitglied der Genossenschaft sind, sondern auch für Mieter, die neu in die Gemeinschaft kommen. Mit unseren Leistungsversprechen und der aufmerksamkeitsstarken Werbekampagne wollen wir in den kommenden Wochen zeigen, warum es sich lohnt, Mitglied der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor zu werden. Und zu bleiben. Im Geschäftsbericht 2012 werden wir ausführlicher über unsere Bestrebungen und den weiteren Weg zur Wohnfühlgenossenschaft berichten. Details über Aktivitäten des letzten Geschäftsjahres finden Sie im vorliegenden Geschäftsbericht.

Berlin, 20.04.2012



Uwe Wachsmann
Vorstand



Uwe Heß
Vorstand





„Nix mit **Hauswart.**

Denn bei Marzahner Tor muss
niemand lange auf mich warten.“

Die Hausmeister der Genossenschaft sind innerhalb von
zwei Stunden bei den Mieterinnen und Mietern vor Ort.
Das verstehen wir unter Wohnfühlgemeinschaft.

1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

2011 war durch einen kräftigen Aufschwung geprägt. Die konjunkturellen Erwartungen zur weiteren Expansion der Weltwirtschaft waren zum Ende des Jahres eingetrübt. Dieser Trend dürfte auch 2012 deutlich anhalten, sodass vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen ist, der die deutsche Wirtschaft noch im Jahr 2011 geprägt hat.



Die starke Erholung nach der Rezession der Jahre 2008 und 2009, die der Weltwirtschaft 2010 und 2011 sehr hohe Wachstumsraten eingebracht hatte, geht damit zu Ende. Die OECD sowie der IWF gehen von einer Abschwächung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums auf 3,8 % bzw. 3,3 % für 2012 aus. Im Jahr 2011 waren es noch 4,1 % gewesen.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt wieder. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2011 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Im Jahresdurchschnitt 2011 waren in Deutschland 2.975.823 Menschen arbeitslos gemeldet, 262.598 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,1 % (West: 6,7 %; Ost: 12,6 %). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,7 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2011 rund 41.037.000 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 531.000 Personen oder 1,3 %. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

1.2 Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der Europäischen Währungsunion, die davon ausgehende außergewöhnlich große Verunsicherung sowie die allgemeine weltwirtschaftliche Abschwächung belasten die deutsche Konjunktur.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte weiterhin von der guten wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Dabei ist ein andauernder Differenzierungsprozess zu beobachten, bei dem insbesondere Wohnungsunternehmen in Ballungszentren wachsende Wohnungsnachfrage und steigende Mieten registrieren konnten. Vor allem in den großen Städten und ihren umliegenden Regionen steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungsleerstand. Beides spricht für eine weiterhin vermietetfreundliche Marktentwicklung.

Etwas anders stellt sich die Lage in ländlichen Räumen dar. Hier führen vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen zu einer Verringerung der Nachfrage nach Wohnungen und zu einem entsprechenden Angebotsüberhang. Besonders gravierend ist die Entwicklung in weiten Teilen der neuen Länder. Dennoch wird in beiden Szenarien über verstärkten Neubau nachgedacht: In den Metropolen vor allem zur Deckung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs, in den metropolferneren Gebieten zur Befriedigung der Bedürfnisse von speziellen Nachfragergruppen wie beispielsweise Senioren. Mit einem Plus von 2,0 % (Stand 3. Quartal 2011) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) weniger stark zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (3,0 %). Dennoch kann auch für Berlin von einem weiterhin anhaltenden kräftigen und nachhaltigen Aufschwung gesprochen werden.



2. Geschäftsverlauf im Jahr 2011

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor hat auch im Geschäftsjahr 2011 die Sicherung und effiziente Verwendung der zur Verfügung stehenden Mittel bei gleichzeitiger Fortführung eines erfolgreichen Vermietungsmanagements mit höchster Priorität in den Fokus gestellt.

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.

Unter Berücksichtigung der Kriterien „Generationsübergreifendes Wohnen“, „Service“, „Sicherheit“ und „Genossenschaftliches Miteinander“ hat Marzahner Tor einen Leitfaden entwickelt, der nicht nur Gegenstand des unternehmerischen Handelns, sondern vor allem auch der Unternehmensphilosophie ist. Der Anspruch, Berlins erste Wohnfühlgemeinschaft zu werden, soll dabei in allen operativen und strategischen Prozessen Berücksichtigung finden.

2.1 Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Liegenschaften:

	31. Dezember 2011		31. Dezember 2010	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²
Wohnungen	4.460	286.995	4.465	287.365
Gewerbeeinheiten	41	3.116	41	3.094
Gästewohnungen	7	430	6	314
Wohnungs-/Gewerbebestand	4.508	290.541	4.512	290.773
Eigengenutzte Einheiten	1	1.150	1	1.150
Stellplätze	607		328	
Bestand insgesamt	5.116	291.691	4.841	291.923

Die Verringerung der Anzahl der Wohnungen um fünf Einheiten resultiert aus dem Umbau der Walter-Felsenstein-Straße 17-37. Der Zugang an Gästewohnungen betrifft die im Geschäftsjahr erworbene Ferienwohnung (Doppelhaushälfte) in Koserow. Neue vermietbare Pkw-Stellplätze wurden errichtet in der Raoul-Wallenberg-Straße 41-45 (+62) und Lea-Grundig-Straße 2-18 (+217).

2.1.1 Vermietungssituation

Am 31.12.2011 waren 67 Wohnungen (1,5 % des eigenen Wohnungsbestandes; Vorjahr 3,4 %) nicht vermietet; damit bewegen wir uns in einem schwierigen Marktumfeld am Standort Berlin-Marzahn überaus erfolgreich.

Die detaillierte Leerstandsbeurteilung stellt sich per 31.12.2011 wie folgt dar:

Gesamtbestand eigene Wohneinheiten	4.460
vermietungsbedingter Leerstand	46
Leerstand wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen	21
gesamter Leerstand an Wohneinheiten	67

Bei den 21 leer stehenden Wohnungen aufgrund geplanter Sanierungsmaßnahmen handelt es sich um 17 Wohnungen im geplanten Bauvorhaben Raoul-Wallenberg-Straße 2-16 und vier Ein-Raum-Wohnungen in der Sella-Hasse-Straße 27 für geplante Wohnraumzusammenlegungen.

Die Entwicklung der nicht vermieteten Wohnungen und deren prozentualer Anteil am Gesamtbestand stellen sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

2007	409 Wohnungen	8,7 %
2008	291 Wohnungen	6,4 %
2009	187 Wohnungen	4,2 %
2010	150 Wohnungen	3,4 %
2011	67 Wohnungen	1,5 %

Die Anzahl der jährlichen Wohnungswechsel betrug im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 6,0 % (Vorjahr 6,9 %). Diese niedrige Fluktuationsquote ist Zeugnis einer erfolgreichen Unternehmenspolitik und gilt es für die folgenden Jahre auf diesem Niveau zu halten.

Entwicklung der Kündigungen und Neubezüge der letzten drei Jahre:

	Kündigungen	Neubezüge
2009	274	289
2010	309	345
2011	267	346



2.1.2 Umsatzentwicklung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2011	2010	2009	2008	2007
	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro
Sollmieten für Wohnungen	16.009,7	15.653,8	15.487,5	16.025,7	15.803,0
Erlösschmälerungen	-362,1	-676,0	-793,5	-1.388,4	-1.398,9
Ist-Umsatz	15.647,6	14.977,8	14.694,0	14.637,3	14.404,1
Sollmieten, Gewerbe und sonstige Mieteinnahmen	416,2	312,4	299,9	307,5	306,2
Erlösschmälerungen	-81,2	-33,5	-35,6	-48,3	-50,8
Ist-Umsatz	335,0	278,9	264,3	259,2	255,4

Die Sollmieten stiegen im Wirtschaftsjahr 2011 gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2010 um 355,9 Tsd. Euro (entspricht einer Steigerung von 2,27 %). Die Erhöhung begründet sich in den höheren Nutzungsgebühren bei den Neuvermietungen von Wohnungen sowie in Mieterhöhungen nach erfolgter Modernisierung und vereinzelt gemäß „Berliner Mietspiegel 2009“. Insbesondere die Erlösschmälerungen für Wohnungen zeigen in den letzten Jahren aufgrund des gesunkenen Leerstandes eine überaus positive Entwicklung.

Die monatlich durchschnittlich erzielte Nettokaltmiete betrug 4,65 Euro/m² Nutzfläche zum 31.12.2011 (Vorjahr 4,54 Euro/m²). Trotz der Steigerung zum Vorjahr lag der Wert weiterhin unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete lt. „Berliner Mietspiegel 2011“, der bei mittlerer Wohnlage 5,21 Euro/m² vorsieht.

2.1.3 Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)

Am 31.12.2011 bestanden offene Forderungen aus Vermietung in Höhe von insgesamt 172,0 Tsd. Euro (Vorjahr 139,4 Tsd. Euro) und unterteilen sich in 52,4 Tsd. Euro gegenüber ehemaligen und 119,6 Tsd. Euro gegenüber aktiven Mieterinnen und Mietern.

Die Steigerung der Forderungen aus Vermietung liegt gegenüber dem Vorjahr weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt und stellt für die Genossenschaft kein erhebliches Risiko dar, da die Forderungen gegenüber den Mieterinnen und Mietern durch das Forderungsmanagement intensiv überwacht sowie diese zur Zahlung aufgefordert und gemahnt werden. Sofern die säumigen Mieterinnen und Mieter diesen Zahlungsaufforderungen nicht nachgekommen sind, wurden die rückständigen Beträge auch gerichtlich eingefordert. Mit 26 Klagevorgängen (Vorjahr 11) verdoppelten sich diese, wobei 15 Zustimmungsklagen wegen fehlender Zustimmungen zu Mieterhöhungen vorgenommen wurden.

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wurden 32 fristlose Kündigungen ausgesprochen. Im Vergleich zum Vorjahr (33) ist damit die Anzahl dieser Form von Kündigungen fast gleich geblieben. Mit Ausnahme von zwei Kündigungen wegen Störung des Hausfriedens erfolgten die fristlosen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs. Bei der Mehrzahl dieser Fälle konnte der drohende Wohnungsverlust dieser Mitglieder durch das Bemühen der Genossenschaft auf einvernehmlichem Wege abgewendet werden. In vier Fällen erfolgten Wohnungsräumungen durch den Gerichtsvollzieher und davon wurden zwei kostengünstige „Berliner Räumungen“ vorgenommen.

An Gerichts- und Räumungskosten wurden 2011 insgesamt 13.978 Euro (Vorjahr 8.987 Euro) aufgewendet.



Mietforderungsabschreibungen erfolgten in 2011 in Höhe von 53.317 Euro (Vorjahr 30.712 Euro). Die erhöhten Abschreibungen von uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber dem Vorjahr resultieren aus Titulierungen bei Schuldnerinnen und Schuldern mit negativen Bonitätsmerkmalen, die an Inkassounternehmen übergeben wurden. An das Unternehmen Dohr Inkasso wurden im Berichtsjahr 12.865 Euro zur Forderungseintreibung abgegeben und als Mietforderungen buchhalterisch abgeschrieben. 2010 beliefen sich die Inkassoabgaben auf 8.286 Euro. Aus laufenden Überwachungsverfahren konnten im Jahr 2011 Einnahmen in Höhe von 4.667 Euro (Vorjahr 2.887 Euro) verbucht werden.

2.1.4 Betriebskosten

Die Umlagenabrechnungen für den Zeitraum 2010 wurden allen Mieterinnen und Mietern Ende August 2011 zugestellt. Im Ergebnis aller Umlagenabrechnungen ergab sich ein saldierter Nachzahlungsbetrag in Höhe von ca. 109.645,66 Euro. Um dieses relativ ausgeglichene Verhältnis zwischen den anfallenden Betriebskosten und den Vorauszahlungen auch zukünftig beizubehalten, wurden die Vorauszahlungen zum 01.10.2011 angepasst. Auf der Basis der für 2010 abgerechneten Kosten wurden dabei zukünftige durchschnittliche Steigerungsraten von 3 % bei den sogenannten kalten Betriebskosten, von 10 % bei den Kosten für Heizung/ Warmwasser und von 5 % bei den Kosten für Kaltwasser zugrunde gelegt.

Die im Geschäftsjahr 2011 entstandenen Gesamtbetriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 2 %. Das entspricht einer Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten von 2,08 Euro/m² auf 2,12 Euro/m². Trotz dieser Steigerung liegen die monatlichen Betriebskosten auch weiterhin um ca. 15 % unter den vom Verband Berlin-Brandenburgischer 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 2011 eine Investitionssumme von insgesamt 6.248,7 Tsd. Euro vor, die für Instandsetzungsprojekte sowie für Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude selbst, in Wohnungen und des Wohnumfeldes eingesetzt wurden.

Nach Abschluss der komplexen Gebäudesanierung im gesamten Bestand der Genossenschaft im Jahr 2010 verlagerte sich der Schwerpunkt der Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten wieder auf die bereits im Jahr 1996 sanierten Gebäude in der Märkischen Allee 210–226.

Folgende Einzelprojekte waren Bestandteil dieser Arbeiten:

- Neueindeckung der kompletten Dachfläche einschl. der Erneuerung der Drempeledämmung und der im Drempel verlegten Regenschleppleitungen
- Reinigung bzw. Anstrich der Fassade
- die Sanierung der Aufzüge
- die Sanierung der Treppenhäuser

Für diese Maßnahmen wurde eine Investitionssumme von insgesamt 1.196,0 Tsd. Euro eingesetzt. Instandsetzungsarbeiten an bereits in den neunziger Jahren sanierten Gebäuden werden in den kommenden Jahren Schwerpunkt beim Einsatz der zur Verfügung stehenden Investitionsmittel sein.

Einen weiteren Schwerpunkt in diesem Sinne stellte die Sanierung der Treppenhäuser in der Märkischen Allee 260–264 und der Raoul-Wallenberg-Straße 20–28 mit einem Investitionsvolumen von 283,0 Tsd. Euro dar.

Einen weiteren Fokus in der Tätigkeit der Genossenschaft bildete im Jahr 2011 die weitere Umsetzung der Forderungen aus der Energieeinsparverordnung. In Zusammenhang mit dem notwendigen Wechsel der Wasseruhren wurde in allen Gebäuden WBS 70/11 eine energetische Optimierung der Hausanschlussstationen (HAST) durchgeführt. Ziel dieser Maßnahme ist es, einerseits den gesetzlichen Forderungen zu entsprechen und andererseits eine nicht unerhebliche Einsparung an Heizkosten für die Mieter zu erreichen. Dafür wurden 2011 Mittel in Höhe von 337,0 Tsd. Euro aufgewendet. Auch diese Maßnahmen werden in den nächsten Jahren fortgeführt.

In Zusammenhang mit dieser Maßnahme erhielten alle Wohnungen elektronische Heizkostenverteiler sowie Wasseruhren mit Funkablesung. In diesem Kontext ist auch die Ventildämmung in den Kellerbereichen zu sehen, für die 2011 noch einmal 52,0 Tsd. Euro aufgewendet und damit im kompletten Gebäudebestand der

Genossenschaft abgeschlossen wurde. Der bereits 2010 begonnene Einbau automatisch rückspülbarer Wasserfilter konnte 2011 zum Abschluss gebracht werden. Hierfür wurden noch einmal 90,0 Tsd. Euro aufgewendet.

Nach wie vor besteht insbesondere bei unseren langjährigen Mietern Interesse an Badmodernisierungen. Mit einem Mitteleinsatz von 152,0 Tsd. Euro wurden insgesamt 29 Bäder modernisiert, davon 18 Bäder altersgerecht. Die seit dem vergangenen Jahr angebotene Möglichkeit des Absenkens der Loggiaaustritte nahmen 2011 27 Mieter in Anspruch. Die wohnwertverbessernde Maßnahme des Anbaus einer Loggiaverglasung wurde in 50 Wohnungen umgesetzt.

Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete wiederum mit einem Investitionsvolumen von 1.228,0 Tsd. Euro einen großen Schwerpunkt der Bautätigkeit. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Anzahl von ca. 1.500 DDR-Mietverträgen diese Investitionssumme auch in den nächsten Jahren benötigt wird.

Im Bereich des Wohnumfeldes stand die Wiederherrichtung des Wohnumfeldes in der Walter-Felsenstein-Straße 17–37 im Fokus. Neben der eigentlichen Herrichtung mit einem Investitionsvolumen von 320,0 Tsd. Euro wurden hier erstmalig in der Genossenschaft generationsübergreifend Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten geschaffen. Hierfür wurden zusätzlich Mittel in Höhe von 175,0 Tsd. Euro bereitgestellt.



2.3 Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

Zum Ende des abgelaufenen Wirtschaftsjahres 2011 konnte die Genossenschaft wie in den vergangenen Jahren mit 8.433,1 Tsd. Euro (Vorjahr 7.047,7 Tsd. Euro) wiederholt auf eine hohe und stabile Liquidität verweisen. Die im Jahr 2009 begonnene komplexe Gebäudesanierung des Objektes Walter-Felsenstein-Straße 17–37 wurde bereits im Jahr 2010 abgeschlossen. Hierfür erfolgten im Wirtschaftsjahr 2011 von den noch verfügbaren KfW-Mitteln die letzten Darlehensabrufe für dieses Bauvorhaben mit einer Höhe von lediglich 1.272,4 Tsd. Euro.

Ein weiteres KfW-Darlehen mit einem ursprünglichen Nominalbetrag von 208,3 Tsd. Euro zur Errichtung einer Solarthermieanlage wurde aufgrund der ebenfalls sehr wirtschaftlich durchgeführten Maßnahme nur in Höhe von 188,9 Tsd. Euro in Anspruch genommen.

Somit konnten zu diesen Darlehen im Jahr 2011 Reduzierungen der vertraglich bereitgestellten KfW-Mittel in Höhe von insgesamt 163,1 Tsd. Euro erreicht werden.

Die bestehenden Darlehen wurden planmäßig getilgt. Die Zinsfestschreibungsdauer unserer Darlehen beläuft sich derzeit jeweils auf zehn Jahre. Die vereinbarten Zinssätze aller Darlehen liegen weiterhin bei durchschnittlich 3,66 % nominal.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte und eine Bürgschaft des Landes Berlin abgesichert. Diese Sicherungen sind im Anhang des Jahresabschlusses dargestellt. Für die geplanten und die bestehenden Kreditverpflichtungen aus den zurückliegenden Jahren wird ein Besicherungsmanagement vorgehalten.

In den Wirtschaftsjahren 2012 und 2013 ist im Rahmen der Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln eine Darlehensaufnahme in Höhe von insgesamt 3,0 Mio. Euro für das geplante Bauvorhaben Raoul-Wallenberg-Straße 2-16 vorgesehen. Für die entsprechenden Darlehen konnten noch im Jahr 2011 Zusagen zu den auslaufenden Förderprogrammen von der KfW zu sehr günstigen Zinskonditionen erzielt werden, ohne den Kreditinstituten zusätzliche Besicherungen hierfür gewähren zu müssen.

Für die Realisierung dieser umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden darüber hinaus Eigenmittel der Genossenschaft bereitgestellt.

2.4 Mitgliederbewegung

Zum Ende 2011 lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Mitglieder von Marzahner Tor im Vergleich zu den Vorjahren weiter ansteigend ist. Wir können zum Vorjahr einen Anstieg von 67 Mitgliedern verzeichnen. Hier schlagen sich u. a. auch unsere Vermietungsaktionen im Projekt der neu sanierten Walter-Felsenstein-Straße 17-37 positiv nieder.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2010	4.703	30.925
Zugänge	295	1.874
Abgänge durch:		
Kündigung/Anteilskündigung/Tod	193	1.128
Ausschluss	7	47
Übertragungen/Teilübertragungen	28	209
	-228	-1.384
Stand 31.12.2011	4.770	31.415

2.5 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2011 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2011	31.12.2010
Vorstandsmitglieder	2	2
Kaufmännisch Angestellte (Vollzeit)	17	16
Kaufmännisch Angestellte (Teilzeit)	2	3
Technisch Angestellte (Vollzeit)	5	5
Auszubildende	4	4
Gesamt	30	30

Die Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft erfolgte entsprechend des Mantel- und Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. In den Verhandlungen vom 19.11.2010 zum Vergütungstarifvertrag für die Immobilienwirtschaft wurde für die Angestellten zum 01.01.2011 eine Gehaltsanpassung um 3 % erzielt. Des Weiteren wurde in diesem Zusammenhang eine weitere Erhöhung zum 01.01.2012 um 1 % vereinbart. Für die Auszubildenden der Wohnungswirtschaft wurde die Vergütung um 20,00 Euro zum 01.01.2011 erhöht. Die Tarifparteien haben empfohlen, die Ausgebildeten nach dem Abschluss ihrer Ausbildung in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis zu übernehmen. Die Tarifverhandlungen vom 19.11.2010 sind bis zum 31.12.2012 gültig.

Im Rahmen der Altersteilzeit ist eine Mitarbeiterin des Bereichs Buchhaltung aus der aktiven Arbeitsphase ausgeschieden. Zur Verstärkung der Finanzbuchhaltung wurde ein neuer Mitarbeiter eingestellt.

Bereits seit dem Jahr 2000 bildet die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG im Beruf Immobilienkaufmann/-frau aus. Im Jahr 2011 wurde erneut ein Ausbildungsplatz vergeben. Im Februar 2011 hat eine Auszubildende ihre Abschlussprüfung erfolgreich bestanden und konnte im Anschluss beim Tochterunternehmen HVSG Marzahner Tor eG in ein Arbeitsverhältnis übernommen werden.

Für die Genossenschaft sind Fort- und Weiterbildung die wichtigsten Mittel ihrer qualifizierten Personalentwicklung, um den sich stetig ändernden Anforderungen des wohnungswirtschaftlichen Marktes entsprechen zu können. Hierfür wurden innerbetriebliche und außerbetriebliche Bildungsmaßnahmen durchgeführt und Kosten in Höhe von 33,7 Tsd. Euro aufgewendet.



2.6 Marketing und Kommunikation

Die Marketingaktivitäten des Jahres 2011 fokussierten sich aufgrund der positiven Leerstandsentwicklung maßgeblich auf die Planung der strategischen Unternehmensausrichtung für die kommenden Jahre.

Die Strategie einer effizienten Vermarktung und einer positiven Außendarstellung wurde auch in 2011 verfolgt. Indes wird in Zukunft vornehmlich der Bestandsmieter und die öffentlichkeitswirksame Wahrnehmung in den Fokus des unternehmerischen Handelns rücken.

Die aktuell erstellte Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Unternehmens und seines Unternehmensverbundes bildet hierfür eine wichtige Grundlage. Imagewerbung begleitet von einem produktvermarktenden Grundrauschen auf dem Online- und Printweg stehen insbesondere dann im Vordergrund, wenn sich die Leerstandssituation unterjährig negativ entwickelt.



Desweiteren werden in der Planung der nächsten Jahre viele weiche Faktoren eine wichtige Rolle spielen, die unter der Zielsetzung einer qualitativen und serviceorientierten Kundenbeziehung entscheidende Bedeutung für die Weiterentwicklung des Unternehmens haben werden.

Alle Aktivitäten haben sich aber insbesondere der Zielsetzung der Erreichung einer gesunden Mieterstruktur in Bezug auf die Altersverteilung unterzuordnen. Der nach wie vor als größter Risikofaktor definierte demografische Faktor unserer Genossenschaft wird weiterhin sehr differenziert zu betrachten sein, um spezifische Szenarien bezüglich der Altersstrukturentwicklung in Hinblick auf die kommenden Jahre abzubilden und den bestehenden überdurchschnittlichen Anteil von Seniorinnen und Senioren, insbesondere bei den Hochaltrigen, abzubauen.

Im Zuge einer weiter voranschreitenden Profilierung der unmittelbar am Markt agierenden Wohnungsunternehmen ist es notwendig, die Identität und das Image der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor regelmäßig zu hinterfragen und die Planungen den Marktgeschehnissen anzupassen.

Die Notwendigkeit, die Genossenschaft noch klarer zu positionieren und somit eine nachhaltige Basis für das Marketing zu schaffen, liegt maßgeblich im weiteren Ausbau bereits vorhandener Strukturen, sodass wir als ein generationsübergreifender und glaubwürdiger Anbieter für genossenschaftliches Wohnen in Berlin wahrgenommen 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 Tsd. Euro, die SWaP von 25 Tsd. Euro. Die HVSG ist Gesellschafterin der HVSG Hauswarte GmbH (Hawa), deren gezeichnetes und voll eingezahltes Kapital 25 Tsd. Euro beträgt. Die Jahresabschlüsse 2011 der Gesellschaften weisen folgende Kennziffern auf:

	HVSG	SWaP	Hawa
	Euro	Euro	Euro
Stammkapital	250.000,00	25.000,00	25.000,00
Bilanzsumme	1.032.590,54	617.198,74	208.385,45
Gewinn/Verlust (-)	0	66.946,06	0
vor Gewinnabführung	-67.480,56		-17.874,25
Eigenkapitalquote	45 %	0,00 % ¹⁾	12 %

1) Die SWaP GmbH weist einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von 2.560,55 Euro aus.

Das **Jahresergebnis der SWaP GmbH** ist nunmehr im fünften vollen Jahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv. Durch das wiederum positive Jahresergebnis hat sich der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag von knapp 70 Tsd. Euro (2010) auf 2,6 Tsd. Euro reduziert. Es ist im laufenden Geschäftsjahr damit zu rechnen, dass durch erneuten Jahresüberschuss das Eigenkapital erstmals seit Gründung positiv wird.

Die geschäftliche Entwicklung hat sich entsprechend der wirtschaftlichen Vorgaben der Geschäftsführung und der Gesellschafter im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin positiv im Sinne eines Dienstleisters für die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor entwickelt. Der permanent rollierende Finanz- und Erfolgsplan des Multimediaunternehmens weist weiterhin mittel- und langfristig eine positive Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens aus.

Die Geschäftsführungen und Gesellschafter der **HVSG Marzahner Tor GmbH** und der **HVSG Hauswarte GmbH** haben in ihren jeweiligen Gremiensitzungen beschlossen, die Strukturen der beiden Gesellschaften an die Erfordernisse eines modernen Dienstleisters rund um das Leben und Wohnen anzupassen. Dabei wird künftig im Besonderen auf die Bedürfnisse im Bereich der Hausmeisterdienstleitungen, der Reinigungsleistungen, dem Ausbau der Servicebüros, aber auch der Weiterentwicklung unserer beiden Begegnungsstätten Wert gelegt. Die ermittelten negativen Jahresergebnisse beider Gesellschaften bilden daher den Startpunkt des Restrukturierungsprozesses der bis Ende 2013 als abgeschlossen angesehen werden soll. Durch diesen Prozess sollen die Geschäftsbereiche und deren Aktivitäten im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Risikominimierung an die Maßgaben der Genossenschaft sukzessive herangeführt werden.

3. Wirtschaftliche Lage 2011 und Ausblick

3.1 Finanzanlage

Zum 31.12.2011 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 8,4 Mio Euro.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

	2011		2010
	T Euro	T Euro	T Euro
Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	698,0		1448,3
Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.164,1		3.703,6
Inanspruchnahme des Sonderpostens	0,0		-561,0
Veränderung der Rückstellung für Archivierungskosten	165,7		0,0
Tilgungszuschüsse	-165,3		0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	133,3		35,8
Tilgungspotenzial	3.995,8	3.995,8	1.730,1
Veränderungen			
Veränderungen im Umlaufvermögen	166,8		-54,5
Veränderungen der kurzfristige Verbindlichkeiten einschl. PRAP	53,5		1.002,2
Veränderungen der Rückstellungen	193,4		-230,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.409,5		2.447,0
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.629,2	-3.629,2	-3.458,4
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		366,6	
Einzahlung in die Kapitalrücklage	14,7		14,9
Veränderung der Geschäftsguthaben	73,3		73,3
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	1.461,2		7.004,0
außerplanmäßige Tilgung	0,0		-791,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.080,0		2.842,6
Investitionstätigkeit			
Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-812,4		-4.949,7
Investitionen in Finanzanlagen	0,0		-150,0
Einnahmen aus Abgang von Sachanlagen	0,2		0,0
Geldanlagen in Bausparguthaben	-131,9		-130,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-944,1		-5.230,5
Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.385,4		59,1
Stand 31. Dezember	8.433,1		7.047,7

Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes um 1,4 Mio. Euro resultiert aus einem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4,4 Mio. sowie aus dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 2,1 Mio. Das Tilgungspotenzial aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist positiv und reichte im Geschäftsjahr 2011 aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig zu tilgen. Die Genossenschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

3.2 Vermögenslage

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

Aktiva	2011		2010		Veränderungen T Euro	
	T Euro	%	T Euro	%		
Langfristiger Bereich						
Immaterielle Vermögensgegenstände	75,4	0,1 %	119,0	0,1 %	-43,6	
Sachanlagen	139.655,5	93,0 %	141.998,7	93,8 %	-2.343,2	
Finanzanlagen	505,2	0,3 %	505,2	0,3 %	0,0	
Langfristige Rechnungsabgrenzung	348,8	0,2 %	394,5	0,3 %	-45,7	
	140.584,9	93,6 %	143.017,4	94,5 %	-2.432,5	
Mittel- und kurzfristiger Bereich						
Vorratsvermögen	0,0	0,0 %	115,7	0,1 %	-115,7	
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	502,2	0,3 %	608,8	0,4 %	-106,6	
Liquide Mittel	8.433,1	5,6 %	7.047,7	4,6 %	1.385,4	
Bausparguthaben	700,3	0,5 %	568,4	0,4 %	131,9	
	9.635,6	6,4 %	8.340,6	5,5 %	1.295,0	
Bilanzvolumen	150.220,5	100,0 %	151.358	100,0 %	-1.137,5	
Passiva						
		2011		2010		Veränderungen T Euro
		T Euro	%	T Euro	%	
Langfristiges Kapital						
Wirtschaftliches Eigenkapital	55.999,5	37,3 %	55.213,5	36,5 %	786,0	
Fremdkapital	90.961,0	60,5 %	93.294,3	61,7 %	-2.333,3	
Rückstellung	189,2	0,1 %	23,5	0,0 %	165,7	
	147.149,7	97,9 %	148.531,3	0,0 %	-1.381,6	
Mittel- und kurzfristiger Bereich						
Rückstellungen	536,9	0,4 %	343,5	0,2 %	193,4	
Verbindlichkeiten	2.454,1	1,6 %	2.407,7	1,6 %	46,4	
Rechnungsabgrenzung	79,8	0,1 %	75,5	0,0 %	4,3	
	3.070,8	2,1 %	2.826,7	1,8 %	244,1	
Bilanzvolumen	150.220,5	100,0 %	151.358,0	100,0 %	-1.137,5	



Das Bilanzvolumen der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag um 1,1 Mio. Euro auf 150,2 Mio. Euro (Vorjahr 151,3 Mio. Euro) gesunken.

Die Eigenkapitalquote laut Vermögenslage ist aufgrund des positiven Jahresergebnisses (0,7 Mio. Euro) und der Zunahme der Geschäftsguthaben auf 37,3 % (Vorjahr 36,5 %) am 31.12.2011 gestiegen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 2,3 Mio. Euro auf 91,0 Mio. Euro (Vorjahr 93,3 Mio. Euro) verringert.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) ist von 94,5 % im Vorjahr auf 93,6 % gesunken, der Anteil der langfristigen Finanzierung ist von 98,2 % im Vorjahr auf 97,9 % gesunken.

Das der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehende Kapital finanziert neben den langfristigen Vermögenswerten noch 6,6 Mio. Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

3.3 Ertragslage

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

	2011		2010	Veränderungen
	T Euro	%	T Euro	T Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.928,6	94,2 %	22.004,7	923,9
Bestandsveränderungen	144,4	0,7 %	263,2	-118,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.056,6	4,3 %	1.592,4	-535,8
Beteiligungserträge und Gewinnabführung	8,9	0,0 %	173,5	-164,6
Sonstige Zinsen und Erträge	204,5	0,8 %	170,2	34,3
	24.343,0	100,0 %	24.204,0	139,0
Betriebskosten u. Grundsteuer	7.540,9	31,9 %	7.337,0	203,9
Instandhaltungsaufwand	5.482,0	23,2 %	7.267,5	-1.785,5
Personalaufwendungen	1.490,7	6,3 %	1.471,4	19,3
Planmäßige Abschreibungen	3.164,1	13,4 %	3.142,6	21,5
außerplanmäßige Abschreibung	0,0	0,0 %	561,0	-561,0
Verlustübernahme	67,5	0,3 %	0,0	67,5
Zinsaufwand	4.066,5	17,2 %	4.133,0	-66,5
Übrige Aufwendungen	1.823,9	7,7 %	1.738,8	85,1
Sonstige Steuern	9,4	0,0 %	1,0	8,4
	23.645,0	100,0 %	25.652,3	-2.007,3
Jahresüberschuss /-fehlbetrag	698,0		-1.448,3	2.146,3
dav. Geschäftsergebnis	552,1		-1.792,0	2.344,1
dav. Zins- u. Beteiligungsergebnis	145,9		343,7	-197,8

Das positive Jahresergebnis resultiert insbesondere aus dem gesunkenen Instandhaltungsaufwand und dem Anstieg der Sollmieten. Hier wirkt einerseits die zum 01.07.2010 vorgenommene allgemeine Mieterhöhung im Bestand sowie die Fertigstellung des Bauvorhabens Walter-Felsenstein-Straße 17-37.

Andererseits sind auch die leerstandsbedingten Erlösausfälle weiter deutlich rückläufig. Der „Instandhaltungskostensatz“ verringerte sich von 24,90 Euro/m² im Jahr 2010 auf 18,79 Euro/m² im abgelaufenen Wirtschaftsjahr. Die „Zinsquote“ beträgt 25,44 % (Vorjahr 27,05 %) und die „Kapitaldienstquote“ verringerte sich von 49,8 % im Jahr 2010 auf 48,1 % für das Wirtschaftsjahr 2011.

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Mit Beginn der **Umsetzung der „Zweiten Strukturetappe“** werden die Strukturen im Bereich Technik und Wohnungswirtschaft deutlich in den Mittelpunkt des genossenschaftlichen Wohnens bei Marzahner Tor gerückt. Die ablauforganisatorischen Änderungen, die auch im Zuge der Einführung unseres neuen wohnungswirtschaftlichen Datenverarbeitungssystems notwendig wurden, sind weitestgehend abgeschlossen. Die Aufgaben in den Betreuungsteams, die unsere Bestände bewirtschaften, haben sich weiter konkretisiert und die interdisziplinären Bereiche wie bspw. die Informationstechnologie können nunmehr die Aktivitäten im gesamten Unternehmensverbund deutlich besser im Sinne aller gestalten.

Damit werden wir die künftigen Herausforderungen, ganz gleich ob es sich dabei um notwendige Anpassungen an Marktgegebenheiten oder um interne Strategieanpassungen handelt, deutlicher, schneller und auch gezielter angehen können. Die anfänglich erheblichen Implementierungsprobleme von **Wodis Sigma** als wohnungswirtschaftliches System für unser Haus haben sich im Laufe der letzten beiden Quartale deutlich verbessert. Konnten bspw. rückständige Mietforderungen im vergangenen Wirtschaftsjahr nicht konsequent überwacht werden, so gestaltet sich zwischenzeitlich dieses neue System nach und nach zu einem unseren Erfordernissen angepassten Datenverarbeitungs- und Informationssystem.

Wie in Punkt 2.7 bereits beschrieben liegt unser Hauptaugenmerk in diesem und dem kommenden Jahr in der **Optimierung unserer Service- und Mehrwertleistungen** innerhalb des Unternehmensverbundes für die Mitglieder, Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft. Insbesondere werden wir die Serviceverbundenheit bei den Hausmeistern ausweiten. Die Funktion des Hausmeisters als Bindeglied zwischen unseren Mitgliedern, den Mieterinnen und Mietern sowie der Genossenschaft soll deutlich in den Fokus gerückt werden. Weitergehende strukturelle Verbesserungen wollen wir auch in weiteren Servicebereichen unserer verbundenen Unternehmen erreichen. Dies mit der festen Zielsetzung die Zufriedenheit bei den Bestandsmieterinnen und -mietern zu festigen bzw. zu erhöhen, aber auch die Betriebs- und Nebenkosten weiterhin auf einem deutlich niedrigen Niveau zu halten.

Unser internes **Kontroll-, Informations- und Managementsystem** ist sehr gut aufgesetzt und wird nun auch konzeptionell auf alle verbundenen Unternehmen übertragen, sodass über die Reportings sehr frühzeitig Schwachstellen und Abweichungen von Vorgaben erkannt werden und entsprechend gegengesteuert wird. 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.

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

Unsere Genossenschaft hat zum Zeitpunkt der Berichtserstellung mit 1,5 % einen historischen Tiefststand bei der **Leerstandsquote** erreicht. Derzeit sind keine Indizien für eine Umkehr dieser positiven Entwicklung erkennbar, so dass wir auch für die nächsten Jahre von einer stabilen Vermietungssituation ausgehen.

Auch die **Fluktuation** stellt sich mit 6,0 % 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 und den Mietspiegel 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. Wir haben nunmehr bei einem weiteren Bauvorhaben (Raoul-Wallenberg-Straße 2-16) die Finanzierung nach unterschiedlichen KfW-Kriterien unterteilt: altengerechtes Wohnen und KfW-Standardprogramm. Dabei ergeben sich für uns deutliche Finanzierungsvorteile, denn die Fremdkapitalzinsen stellen sich für unsere Genossenschaft wirtschaftlicher dar, da wir für unsere Guthaben einen besseren Zins als für den aufzunehmenden Darlehenszins erzielen.

In der Gesamtbetrachtung haben wir unsere **Geldpolitik** in den vergangenen Jahren weiter optimieren können: So werden auf hohem Niveau vorhandene Darlehen zwischenzeitlich mit deutlich höheren Tilgungsraten an die finanzierenden Institutionen zurückgezahlt, damit sinkt auch erkennbar die Zinsfestschreibung; erst ab dem Wirtschaftsjahr 2016 stehen neue Verhandlungen mit den finanzierenden Kreditinstituten an. Die vereinbarten Kapitalzinsen, auch aus Prolongationen, konnten in den letzten Jahren deutlich vermindert werden. In den kommenden Jahren wird mit keinen nennenswerten bzw. kapitalintensiven Bauvorhaben gerechnet, so dass die Entschuldung der Genossenschaft weiterhin und auf hohem Niveau stattfinden wird. Vor diesem Hintergrund erwarten wir daher auch für die Folgejahre eine gesicherte Liquidität. Während im Jahr 2012 und 2013 aufgrund größerer Modernisierungsmaßnahmen nochmals mit einem Jahresfehlbetrag gerechnet wird, gehen wir für die Folgejahre auch aufgrund vorbeschriebener Zinsdegression von leicht steigenden Jahresüberschüssen aus.



Gegenwärtig erkennen wir keine Problematiken auf dem wohnungswirtschaftlichen Finanzierungs- markt für uns. Bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir auf der Basis unseres Risikomanagements intensiv zu allen mit der Genossenschaft in Geschäftsbeziehung stehenden Kreditinstituten Kontakt gehalten. Dadurch konnten wir erfolgreich für Darlehen mit einem Volumen von ca. 14 Mio. Euro anstehende Prolongationen für die nächsten zwei Jahre schon vorab vertraglich sichern. Hierbei haben wir die aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage die auf dem Finanzmarkt zur Verfügung stehenden zinsgünstigen Konditionen zu unserem Vorteil nutzen und somit schon jetzt unseren zukünftigen Finanzierungsaufwand weiter absenken können. Gleiches gilt für Ertragszinsen gewährende Banken, bei denen wir erhebliche Mittel vorhalten.

4.4 Voraussichtliche Entwicklung

Auf der Basis der mit unserem Aufsichtsrat abgestimmten und daraufhin fortgeschriebenen **Mehrjahreswirtschafts- und Finanzpläne** (Zehnjahresplanung) werden, mit Ausnahme dieses maßnahmenintensiven Modernisierungs- und Instandhaltungsjahres, auch weiterhin positive Jahresergebnisse in Verbindung mit einer stabilen Liquidität erwartet.

Die historisch tiefen Leerstandszahlen unserer Genossenschaft sind ein deutlicher Indikator für unser **wettbewerbsfähiges und marktorientiertes Auftreten**. Die an Attraktivität gewinnenden Wohnungen und das Wohnumfeld bieten in Verbindung mit zukünftig erwarteten Neuvertragsmieten die Möglichkeit, die Ertragskraft der Genossenschaft weiter zu steigern, ohne allerdings dabei die Mitglieder in unseren Bestandswohnungen über Gebühr zu belasten.

Die erwirtschafteten Jahresüberschüsse werden auch in den kommenden Jahren verstärkt in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände investiert. Umfangreiche Arbeiten, auch im energetischen Bereich, und Wohnungsmodernisierungen stehen im besonderen Fokus. Die **Ertragskraft der Genossenschaft** sichert vor dem Hintergrund ihrer wirtschaftlichen Stabilität und der Weiterentwicklung der eigenen Bestände durch Instandhaltung und Modernisierung die Grundlage zur Erfüllung des Satzungsauftrages und den langfristigen Erhalt dieser Werte für unsere Mitglieder.

Berlin, 20.04.2012




Uwe Wachsmann
Vorstand



Uwe Heß
Vorstand







„Unsere neue Wohnung
hat eine ganz große Küche,
einen tollen Balkon
und eine eigene **Kita**.“

Jedem Neumieter steht ein Platz in einer Kita garantiert zur Verfügung. Das verstehen wir unter Wohnfühlgemeinschaft.

1. Bilanz zum 31.12.2011

Aktiva	31.12.2011		31.12.2010
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		75.419,00	118.963,28
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.075.991,48		129.973.681,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.989.504,92		3.990.211,91
3. Grundstücke ohne Bauten	8.164.136,50		8.200.726,42
4. Technische Anlagen	141.653,17		134.882,85
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	284.122,78	139.655.408,85	215.369,35
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52		488.408,52
2. Beteiligungen	6.400,00		6.400,00
3. Andere Finanzanlagen	10.400,00	505.208,52	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt		140.236.036,37	143.139.044,20
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.087.051,66	6.942.723,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	145.570,11		119.558,24
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	134.813,93		221.679,45
3. Sonstige Vermögensgegenstände	221.862,68	502.246,72	267.525,44
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.433.117,37		7.047.681,33
2. Bausparguthaben	700.266,75	9.133.384,12	568.444,75
Umlaufvermögen insgesamt		16.722.682,50	15.167.612,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		348.834,75	394.487,06
Bilanzsumme		157.307.553,62	158.701.143,80

Passiva	31.12.2011		31.12.2010
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	172.205,00		181.195,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.862.319,00		4.789.035,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 7.006,00 Euro (Vorjahr: 620,00 Euro)	930,00	5.035.454,00	2.015,00
II. Kapitalrücklage	29.590,00		14.850,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.129.970,12		61.646.185,32
2. Andere Ergebnisrücklagen	11.390,99	61.141.361,11	11.390,99
IV. Verlustvortrag		-10.731.756,74	-9.283.486,04
V. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag		698.035,89	-1.448.270,70
Eigenkapital insgesamt	56.172.684,26		55.912.914,57
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		726.057,01	367.045,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.657.140,47		88.164.727,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.997.752,50		5.147.615,45
3. Erhaltene Anzahlungen	7.251.736,23		6.826.910,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.900,63		23.217,84
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	901.432,12		2.096.801,66
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	369.977,51		22.468,39
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 106.517,33 Euro (Vorjahr: 35.060,36 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.295,66 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	128.086,55	100.329.026,01	63.896,38
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		79.786,34	75.545,69
Bilanzsumme	157.307.553,62		158.701.143,80

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011

	2011		2010
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		22.928.648,18	22.004.719,49
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		144.328,33	263.174,80
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.056.618,23	1.592.404,67
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.209.306,00	13.983.788,65
5. Rohergebnis		11.920.288,74	9.876.510,31
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.239.373,05		1.221.308,59
b. soziale Abgaben	251.276,90	1.490.649,95	250.074,27
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.164.149,24	3.703.585,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.689.105,35	1.404.900,85
9. Erträge aus Gewinnabführung		0,00	165.956,01
10. Erträge aus Beteiligung		8.913,35	7.529,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Erträge aus Abzinsungen: 27.619,87 Euro 31. Dezember 2010: 0,00 Euro		204.506,93	170.241,65
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		67.480,56	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 3.097,36 Euro 31. Dezember 2010: 2.483,90 Euro		4.066.470,96	4.132.958,37
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.655.852,96	-492.590,63
15. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	6.174,00
16. Sonstige Steuern		957.817,07	949.506,07
17. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		698.035,89	-1.448.270,70

3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

A. Allgemeine Angaben

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 entsprechen den Vorschriften des HGB, des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und den Bestimmungen der Satzung. 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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.



B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen und den Sachanlagen werden die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, zugrunde gelegt.
- Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** sind entgeltlich erworben und werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren planmäßig abgeschrieben.
- Den planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude liegt eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde.
- Die **Geschäftsbauten** werden über einen Zeitraum von 25 bzw. 33 Jahren abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen der **technischen Anlagen** werden über eine Nutzungsdauer von zwölf bis 20 Jahren und die der Außenanlagen von neun bis 14 Jahren bemessen.
- Abweichend vom Vorjahresabschluss wurden bisher bei den Grundstücken ohne Bauten ausgewiesene Grundstücksteile mit einem Buchwert von 4.297,7 Tsd. Euro zu den Grundstücken mit Wohnbauten umgliedert, da diese Flächen einzelnen Mietwohnobjekten unmittelbar zuzurechnen sind. Zu Vergleichszwecken wurde der Vorjahreswert gleichfalls angepasst.
- Die Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis 13 Jahren abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten den Betrag von 150,00 Euro nicht übersteigen, werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Diejenigen mit Anschaffungskosten von bis zu netto 410,00 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Anlagenpiegel zum Jahresabschluss zum 31.12.2011

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Stand am 31.12.2011 Euro
	Stand am 01.01.2011 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände				
	322.947,72	16.362,55	0,00	339.310,27
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	179.709.724,62	396.652,03	-516.215,20	179.590.161,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.228.926,37	248.902,27	0,00	6.477.828,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.220.173,85	0,00	-34.707,00	8.185.466,85
Technische Anlagen und Maschinen	180.010,50	16.866,97	0,00	196.877,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	618.119,40	133.583,58	-12.919,06	738.783,92
Sachanlagenvermögen gesamt	194.956.954,74	796.004,85	-563.841,26	195.189.118,33
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52	0,00	0,00	488.408,52
Beteiligungen	6.400,00	0,00	0,00	6.400,00
Andere Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	10.400,00
Finanzanlagen gesamt	505.208,52	0,00	0,00	505.208,52
Anlagevermögen gesamt	195.785.110,98	812.367,40	-563.841,26	196.033.637,12

- Die in den Vorjahren gebildeten GWG-Sammelposten werden fortgeführt und weiterhin jeweils über die Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben (Poolabschreibung).
- 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 auf die Dauer der Zinsfestschreibung der zugrundeliegenden Darlehen von zehn Jahren abgegrenzt und jährlich anteilig als Aufwand berücksichtigt.
- Die **Geschäftsguthaben** sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.

kumuliert am 01.01.2011 Euro	Abschreibungen			Buchwert	
	„des Geschäftsjahres“ Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2011 Euro	12/31/11 Euro	12/31/10 Euro
203.984,44	59.906,83		263.891,27	75.419,00	118.963,28
49.736.042,75	2.778.127,22	0,00	52.514.169,97	127.075.991,48	129.973.681,87
2.238.714,46	249.609,26	0,00	2.488.323,72	3.989.504,92	3.990.211,91
19.447,43	1.882,92	0,00	21.330,35	8.164.136,50	8.200.726,42
45.127,65	10.096,65	0,00	55.224,30	141.653,17	134.882,85
402.750,05	64.526,36	-12.615,27	454.661,14	284.122,78	215.369,35
52.442.082,34	3.104.242,41	-12.615,27	55.533.709,48	139.655.408,85	142.514.872,40
0,00	0,00	0,00	0,00	488.408,52	488.408,52
0,00	0,00	0,00	0,00	6.400,00	6.400,00
0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
0,00	0,00	0,00	0,00	505.208,52	505.208,52
52.646.066,78	3.164.149,24	-12.615,27	55.797.600,75	140.236.036,37	143.139.044,20

- Die nach der Satzung von neu beitretenden Mitgliedern zu leistenden Eintrittsgelder werden als „andere Zuzahlungen“ als **Kapitalrücklage** ausgewiesen.
- Die **Rückstellungen** sind mit den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträgen bewertet und erfassen alle erkennbaren Risiken. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.
- Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen angesetzt.
- Vorausgezahlte Mieten werden als **passivier Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.
- Eine Pflicht zum Ansatz von **Latenten Steuern** nach § 274 HGB ergab sich im Geschäftsjahr nicht.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2011 (Vorjahreswerte in Klammern)

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

	insgesamt	Davon				gesichert	
		Restlaufzeit					
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.657.140,47 (88.164.727,98)	4.610.776,01 (3.497.425,49)	17.661.646,91 (21.491.978,53)	64.384.717,55 (63.175.323,96)	69.857.192,37 (70.314.152,45)	GPR	
					16.799.948,10 (17.832.493,72)	BÜ	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.997.752,50 (5.147.615,45)	157.060,27 (149.862,95)	701.736,19 (864.441,26)	4.138.956,04 (4.133.311,24)	4.997.752,50 (5.147.615,45)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	7.251.736,23 (6.826.910,63)	7.251.736,23 (6.826.910,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.900,63 (23.217,84)	22.900,63 (23.217,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	901.432,12 (2.096.801,66)	829.412,48 (1.956.452,27)	72.019,64 (140.349,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	369.977,51 (22.468,39)	369.977,51 (22.468,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	128.086,55 (63.896,38)	128.086,55 (63.896,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	100.329.026,01 (102.345.638,33)	13.369.949,68 (12.540.233,95)	18.435.402,74 (22.496.769,18)	68.523.673,59 (67.308.635,20)	91.654.892,97 (93.294.261,62)		

GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft des Landes Berlin

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 2011

1. Aktiva

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** werden im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt. Nach erfolgten Neuvermessungen aller Grundstücke verringerte sich die Fläche gemäß den Grundbuchauszügen bei drei Grundstücken gegenüber den vermögensrechtlichen Zuordnungsbescheiden um insgesamt 2.767 m². Hierzu erfolgten die zugehörigen Wertkorrekturen entsprechend § 36 DMBilG erfolgsneutral aus der Sonderrücklage im Umfang von 516,2 Tsd. Euro.

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 7.087,1 Tsd. Euro erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen einen Teil der Forderungen aus Vermietung in Höhe von 16,1 Tsd. Euro. Auf die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** entfallen 134,8 Tsd. Euro. Darin sind im Wesentlichen die Umsatzsteuerzahl-lasten der HVSG Hauswarte GmbH, HVSG Marzahner Tor GmbH und der SWaP GmbH enthalten.

2. Passiva

Die Minderung der Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG um 516,2 Tsd. Euro resultiert aus Wertkorrekturen nach § 36 DMBilG bei drei Grundstücken aufgrund von Flächenberichtigungen nach Neuvermessungen. Die **Sonstigen Rückstellungen** bestehen vor allem für die Verpflichtung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, unterlassene Instandhaltung, die innerhalb von drei Monaten nachgeholt wird, ausstehende Betriebskostenrechnungen, Prozesskosten, Altersteilzeitverpflichtungen sowie Prüfungskosten/Jahresabschlussarbeiten.

Die Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Altersteilzeit wurden mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit der HVSG Hauswarte GmbH und der HVSG Marzahner Tor GmbH und Umsatzsteuer-Verbindlichkeiten gegenüber der HVSG Hauswarte GmbH und der SWaP GmbH. Zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel verwiesen.



3. Gewinn und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten als wesentliche Beträge 238,7 Tsd. Euro Entschädigungsleistungen für die Eintragung von Grunddienstbarkeiten nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz, Erträge für frühere Jahre in Höhe von 141,4 Tsd. Euro sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 141,7 Tsd. Euro.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in 2011 sind weitere Kosten für die Umstellung auf ein neues DV-System in Höhe von 112,1 Tsd. Euro enthalten.

D. Sonstige Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital %	Jahresergebnis 2011 T Euro	Eigenkapital am 31.12.2011 T Euro
HVSG Marzahnner Tor GmbH, Berlin	100	-67,5	464,7
SWaP GmbH, Surf, Watch and Phone, Berlin	100	66,9	0,0

In der Bilanz der SWaP GmbH, Surf, Watch and Phone ist zum 31. Dezember 2011 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von 2,6 Tsd. Euro ausgewiesen.

Haftungsverhältnis und sonstige Verpflichtungen

Gegenüber der HVSG Marzahnner Tor GmbH besteht ein Haftungsverhältnis in Form einer Bürgschaftsübernahme von 400,0 Tsd. Euro zur Absicherung eines Kredites. Des Weiteren erfolgte im Jahr 2006 die Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von 1.000,0 Tsd. 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:

	2011	2010
Kaufmännische Mitarbeiter	23	23
(davon Teilzeit)	(2)	(3)
Technische Mitarbeiter	5	5
(davon Teilzeit)	(0)	(0)
Gesamt	28	28

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 01. Januar	4.703
Zugänge	295
Abgänge	-228
Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember	4.770

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 73.284,00 Euro auf 4.862.319,00 Euro erhöht. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 155,00 Euro. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Prüfungsverband

Lentzeallee 107 | 14195 Berlin

Mitglieder des Vorstandes

Wachsmann, Uwe | Heß, Uwe

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Scholz, Thomas (Vorsitzender), selbständiger Kaufmann
- Dr. Bartmann, Wolfgang; Rentner (bis 28.06.2011)
- Wujak, Volker (stellvertr. Vorsitzender); Angestellter
- Dr. Knuth, Eckhard (Schriftführer); Rentner
- Fischer, Stefan; Angestellter (bis 28.06.2011)
- Heinsdorf, Wolfgang; Rentner
- Göhler, Ralf; Rechtsanwalt (ab 28.06.2011)
- Grosse, Monika; Rentnerin (ab 28.06.2011)
- Dr. Siegemund, Günter; Angestellter (ab 28.06.2011)



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

Berlin, 20.04.2012

Uwe Wachsmann
Vorstand

Uwe Heß
Vorstand

4. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011

Chancen und Herausforderungen unserer Zeit wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr genutzt, um die positive Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG weiter voranzubringen.

Als hauptsächlich agierender Wohnungsvermieter in den letzten zwei Jahrzehnten, fungiert die immer noch junge Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG – nunmehr ebenso als anerkannter komplexer Immobiliendienstleister – mit der Maßgabe, seine gesetzlichen und satzungskonformen Grundsätze stets einzuhalten.

Der genossenschaftliche Grundgedanke der Idee zur gemeinschaftlichen, genossenschaftlichen Hilfe und Selbsthilfe bleibt im Unternehmen fest verwurzelt. Gemeinsame Ziele zur Umsetzung gewachsener Wohnansprüche werden mit dem Vorstand sinnvoll ermittelt. So hat der Aufsichtsrat auch im Jahr 2011 die fortschreitende Veränderung innerhalb unseres Wohnungsunternehmens in seiner Arbeit beratend und überwachend fördern können.

Der Immobilienbewirtschaftungsausschuss (IBW) konnte sich nach dem Ausscheiden seiner langjährigen und verdienstvollen Mitglieder des Aufsichtsrates Herrn Dr. Wolfgang Bartmann und Herrn Stefan Fischer in seiner konstituierenden Sitzung am 29.06.2011 neu mit den gewählten Mitgliedern Herrn Dr. Siegemund und Herrn Ralf Göhler zusammenfinden.

Aufgrund dieser personellen Veränderung und einer angemessenen notwendigen Einarbeitungsphase in die komplexen Prozesse und Projekte dieses Ausschusses erklärte sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates mit Zustimmung aller Aufsichtsratsmitglieder bereit, vorübergehend diesem Ausschuss vorzustehen.

Basierend auf dem Arbeits- und Budgetplan des Vorstandes sowie dem eigenen erstellten Tätigkeitsplan wurden satzungskonform regelmäßige Sitzungen durchgeführt, die beratenden und kontrollierenden Charakter hatten.

In diesen sechs gemeinsamen Sitzungen standen im Rahmen des Bau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsprogrammes insbesondere auf die zukünftige Wirkung der Maßnahme ausgerichtete planungsvorbereitende, begleitende und kontrollierende Tätigkeiten im Mittelpunkt.

Zu den Schwerpunktaufgaben des Jahres 2011 gehörten u. a.

- Fortlaufende Information und Abgleichung zum bestehenden Budget und Arbeitsplan 2011
- Begleitung und Schlussbewertung der Baumaßnahme Walter-Felsenstein-Straße 17–37
- Erstmalige Außensanierung der Fassade Märkische Allee 210–226
- Planungsvorbereitende Maßnahmen zur Modernisierung Raoul-Wallenberg-Straße 2–16
- Wiederherrichtung von Wohnungen des Bestandes zwecks Neuvermietung
- Begleitende Beobachtung bei der Entwicklung zum Thema Müllabwurfanlagen
- Anstehende Reanalogisierung eingespeister Fernseh- und Rundfunkprogramme
- Vorbereitende Gespräche und Projektdialog zum Arbeits- und Budgetplan 2012

Festzuhalten bleibt, dass die Vorgaben sowie die Terminzielsetzungen bei der Umsetzung der Vorgaben für das Jahr 2011 eingehalten werden konnten. Der IBW hat sich im abgelaufenen Zeitraum auch durch die Mitwirkung aller Beteiligten, insbesondere der Genossenschaftler, Mieter, Mitarbeiter und der Organe unserer Genossenschaft, mit den komplexen Prozessen der Bewirtschaftung unseres Gesamtbestandes an Gebäuden, Wohnungen und seinem Umfeld befasst.

Es kam im Zuge einer fortgeführten, energetischen Sanierung auch darauf an, weitere Fortschritte in der Energieoptimierung von technischen Anlagen in den Häusern des Bestandes zu begleiten.

Die komplexe und erfolgreiche Fertigstellung der als altengerechte Wohnanlage erstmals umgesetzte Maßnahme Walter-Felsenstein-Straße 17-37 fügt sich nunmehr mit seinem besonderen Anspruch an Funktionalität, Gestaltung und Abgeschlossenheit überzeugend in das gesamte Quartier ein.

Aufgenommene Themen der Parkraumgestaltung, Giebelwerbung, Notrufanlagen in Aufzügen oder Umfeldgestaltung waren feste integrative Bestandteile der begleitenden Jahresarbeiten des Ausschusses.

In der laufenden Instandhaltung des Jahres 2011 konnten die anstehenden Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung unseres Wohnungsbestandes termingetreu realisiert oder jahresübergreifend fortgeführt werden.

Die in den aufeinanderfolgenden Jahren 2012/2013 durchzuführende umfangreiche Baumaßnahme Raoul-Wallenberg-Straße 2-16 wurde durch planungsvorbereitende Gespräche und damit verbundene Beratungen zur finanziellen Untersetzung der Modernisierung des Wohngebäudes innerhalb der Fachausschüsse zustimmend zur Kenntnis genommen und innerhalb der Organe satzungskonform beschlossen.

Der Ausschuss für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftlichem Leben (FPL) hat seine Arbeit seit der letzten Vertreterversammlung im Juni 2011 mit den Mitgliedern Dr. Eckhard Knuth, Volker Wujak, Wolfgang Heinsdorf und Monika Grosse wie folgt wahrgenommen.



Der Ausschuss führte im Wirtschaftsjahr 2011 insgesamt sechs Beratungen durch. Darin wurden folgende Schwerpunkte bearbeitet:

- Berichte des Vorstandes zur wirtschaftlichen Entwicklung in jedem Quartal, insbesondere das Forderungsmanagement, die Entwicklung der verbundenen Unternehmen (HVSG, HAWA, SWaP GmbH) sowie die Entwicklung des Risikomanagements in der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG
- Ausführungen zur Leerstandsentwicklung



Eine Prüfung über die Wirkung der umsatzsteuerlichen Organschaft in der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG zu ihrem Tochterunternehmen der HVSG Marzahner Tor GmbH wurde anhand zweier ausgeschriebener Arbeitsleistungen untersucht.

Im Bereich innergenossenschaftliches Leben konzentrierten wir uns auf folgende Aufgaben:

Im Jahr 2011 fanden zu Themen des genossenschaftlichen Miteinanders auch wieder Gesprächsrunden mit Vertretern, dem Aufsichtsrat, den Vorständen sowie Mitarbeitern der Geschäftsstelle und Verantwortlichen der verbundenen Unternehmen statt. Dabei standen folgenden Themen im Dialog.

- Vorbereitung der Vertreterwahlen 2012 – Weitergabe von persönlichen Daten (z. B. Telefon-Nr.; Mailadresse) – Gewinnung von Kandidaten für die Wahlkommission
- Stand Schließung der Müllabwurfanlagen
- Parkraumbewirtschaftung
- Begegnungsstätten – Zukunft und Entwicklung
- Innenhofgestaltung Walter-Felsenstein-Straße – Altersgerechte Sportgeräte
- Wohnfühlwohnen – Was ist das?
- Verbesserung des Serviceangebotes in der WG Marzahner Tor – Errichtung eines Servicestützpunktes
- Informationen zum Angebot von Ferienwohnungen

Schwerpunkt der Arbeit ab dem III. Quartal 2011 war die Gewinnung von Kandidaten für den Wahlvorstand und dessen Bestellung und damit auch der Startschuss zur Vorbereitung der Vertreterwahlen 2012. In Vorbereitung der Vertreterwahlen 2012 fanden im Februar 2012 vier durch den Aufsichtsrat, Wahlvorstand und den Vorstand organisierte Informationsveranstaltungen statt.

In gemeinsamen Sitzungen von IBW und FPL wurde der Arbeits- und Budgetplan 2012 beraten und der Wirtschaftsplan 2012 beschlossen.

Der Aufsichtsrat bescheinigt dem Vorstand eine ordentliche Geschäftsführung sowie eine ordnungsgemäße Buchführung und empfiehlt der Vertreterversammlung die vorliegenden Berichte für das Geschäftsjahr 2011 umfassend zu bestätigen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2011 zu entlasten.

Das beschlossene Budget des Aufsichtsrates wurde wie in den Vorjahren nicht ausgeschöpft.

Mitglieder des Gremiums haben im beschriebenen Zeitraum an wohnungsgenossenschaftlichen Schulungen und Qualifizierungen teilgenommen.

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



A middle-aged man with short grey hair, smiling warmly, wearing a dark grey suit, a light blue shirt, and a striped tie. He is standing in an office environment with a large window in the background. The window shows a view of a building and some greenery. A computer monitor is visible on a desk in the foreground, and a potted plant is on a shelf to the right.

„Wir haben für alle ein offenes Ohr.
Denn **Mieterfragen**
sind für uns Chefsache.“

Alle Mieterinnen und Mieter können mindestens zweimal jährlich über ihre Vertreter ihre Anliegen direkt mit dem Vorstand diskutieren. Das verstehen wir unter Wohnfühlgemeinschaft.

1. Bevölkerungsentwicklung

Übersicht über die Bevölkerungszahl in Berlin

Jahrgang	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 (11/2011)
Anzahl der Einwohner*	3.392,4	3.388,5	3.387,8	3.395,2	3.404,1	3.416,3	3.431,7	3.442,7	3.460,7	3.499,8
Veränderung jährlich um*	4,0	-3,9	-0,7	7,4	8,9	12,2	15,4	11,0	18,0	39,1

* in Tausend | Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg

Die Bevölkerungszahl lag nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg in Berlin Ende November 2011 bei 3.499.800 Einwohnern, was nicht nur einen Anstieg um 0,9 % gegenüber dem Jahresbeginn bedeutet, sondern gleichzeitig den höchsten Bevölkerungsstand seit der Vereinigung der Stadt am 3. Oktober 1990 darstellt. Hauptursache hierfür ist in einem hohen Wanderungsgewinn von fast 29.000 Personen zu sehen, der durch einen gleichzeitig auftretenden Geburtenüberschuss von rund 1.200 Personen noch verstärkt wurde. Im Zeitraum Januar bis September 2011 verlegten ca. 116.000 Personen ihren Hauptwohnsitz in die Bundeshauptstadt (7.200 mehr als im Vorjahreszeitraum). In den ersten drei Quartalen des Jahres 2011 sind 23.500 Kinder geboren worden und damit 170 Kinder weniger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Andererseits sind 22.300 Berlinerinnen und Berliner verstorben. Somit ergab sich ein Geburtenüberschuss von ca. 1.200 Personen, der im Vergleichszeitraum 2010 bei 420 Personen lag.

Übersicht über die Bevölkerungszahl im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Jahrgang	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 (11/2011)
Anzahl der Einwohner	255.993	252.941	251.373	250.413	250.098	249.351	248.150	248.026	249.982	252.822
Rückgang jährlich um	2.793	-3.052	-1.568	-960	-315	-747	-1.201	-124	1.956	2.840

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg

Vergleich der durchschnittlichen Betriebskosten der Genossenschaft Marzahner Tor des Jahres 2011 mit den Jahren 2010,

Kostenart	Zeitraum 2011 (in/m ² /Monat)			Zeitraum 2010 (in/m ² /Monat)		
	Genossenschaft	BBU (Schätzung)	Differenz	Genossenschaft	BBU (per 12/2011)	Differenz
Müll- und Straßenreinigung	0,13	0,17	-0,04	0,13	0,17	-0,04
Hauswart/Hausreinigung	0,23	0,22	0,01	0,23	0,22	0,01
Wasser/Abwasser	0,40	0,47	-0,07	0,39	0,47	-0,08
kalte Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	1,39	1,44	-0,05	1,34	1,44	-0,10
Heizung/Warmwasser	0,62	0,87	-0,25	0,62	0,87	-0,25
Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug)	2,00	2,31	-0,31	1,97	2,31	-0,34
Aufzugskosten	0,12	0,16	-0,04	0,11	0,16	-0,05
Betriebskosten gesamt	2,12	2,47	-0,35	2,08	2,47	-0,39

Dieser Vergleich bezieht sich nur auf die Wohnungsbestände in Berlin. Daher sind die Betriebskosten der Wohnanlage in Brandenburg (Blumberg) und des Geschäftsgebäudes (Märkische Allee 210 a) nicht berücksichtigt worden. Für den Zeitraum 2010 liegen vom BBU noch keine abschließenden Daten vor. Der Stand der vorläufigen BBU-Schätzung ist vom Dezember 2011.

2. Betriebskosten

Die Gesamtbetriebskosten haben sich im Jahr 2011 um ca. 2 % erhöht. Dies ist vornehmlich auf die Kostenpositionen Grünpflege und Fernwärme zurückzuführen.

Grünpflege

Die Grünpflegearbeiten werden immer für einen zweijährigen Leistungszeitraum ausgeschrieben. Unter Berücksichtigung von Arbeiten, die nur in längeren Zeitabständen ausgeführt werden müssen, sowie von steigenden Kosten (z. B. für Material und Transport sowie für Gehälter) bei den ausführenden Firmen kam es zu einer Erhöhung des zweijährigen Auftragsvolumens um ca. 36 %. Daraus ergeben sich für die Grünpflege durchschnittliche monatliche Kosten in Höhe von ca. 0,07 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Im Berliner Betriebskostenspiegel ist für Grünpflege eine Spanne von bis zu 0,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen.

Fernwärme

Ab dem 01.01.2011 gilt ein neuer Rahmenvertrag zwischen dem Verband der Berlin Brandenburgischen Wohnungsunternehmen und der Vattenfall Europe Wärme AG. Darin ist unter anderem eine quartalsweise Anpassung des Arbeitspreises festgelegt worden. Damit wirken sich die Kostenentwicklungen am Brennstoffmarkt relativ zeitnah in der Preisbildung aus. Der Arbeitspreis hat sich gegenüber 2010 um ca. 32 % erhöht. Bedingt durch den sehr milden Witterungsverlauf im Jahr 2011 kam es aber nicht zu einer Erhöhung der Gesamtkosten für den Fernwärmebezug. Gegenüber dem Zeitraum 2010 sind diese Kosten sogar um ca. 4 % gesunken.

Durch ein nachhaltiges Betriebskostenmanagement konnten wir im Gegenzug jedoch Optimierungen einzelner Kostenpositionen erreichen. Als Beispiel kann hier die Müll- und Papierentsorgung angeführt werden. Durch die ständige Kontrolle und Anpassung der notwendigen Behälterstrukturen konnten die Müllentsorgungskosten um ca. 2,5 % gesenkt werden. Für den Zeitraum 2011 wurde ein Vertrag über die kostenlose Papierentsorgung abgeschlossen.

2009, 2008 und 2007 mit den vom BBU veröffentlichten Daten

Zeitraum 2009 (in/m ² /Monat)			Zeitraum 2008 (in/m ² /Monat)			Zeitraum 2007 (in/m ² /Monat)		
Genossenschaft	BBU	Differenz	Genossenschaft	BBU	Differenz	Genossenschaft	BBU	Differenz
0,12	0,18	-0,06	0,12	0,17	-0,05	0,12	0,19	-0,07
0,22	0,22	0,00	0,22	0,24	-0,02	0,20	0,23	-0,03
0,39	0,47	-0,08	0,37	0,44	-0,07	0,39	0,48	-0,09
1,33	1,44	-0,11	1,26	1,41	-0,15	1,27	1,47	-0,20
0,60	0,83	-0,23	0,54	0,78	-0,24	0,54	0,77	-0,23
1,92	2,27	-0,35	1,80	2,19	-0,39	1,80	2,24	-0,44
0,11	0,16	-0,05	0,10	0,18	-0,08	0,10	0,17	-0,07
2,03	2,43	-0,40	1,90	2,37	-0,47	1,90	2,41	-0,51

3. Schönheitsreparaturen

Wie bereits im Geschäftsbericht des vergangenen Wirtschaftsjahres erläutert, ergab sich durch die in der Vergangenheit gefällten Urteile des Bundesgerichtshofs die Konsequenz, dass alle Klauseln zu Schönheitsreparaturen in Mietverträgen, die zwischen dem 01.10.1991 und dem 30.04.2007 geschlossen wurden, nicht länger rechtskonform waren.



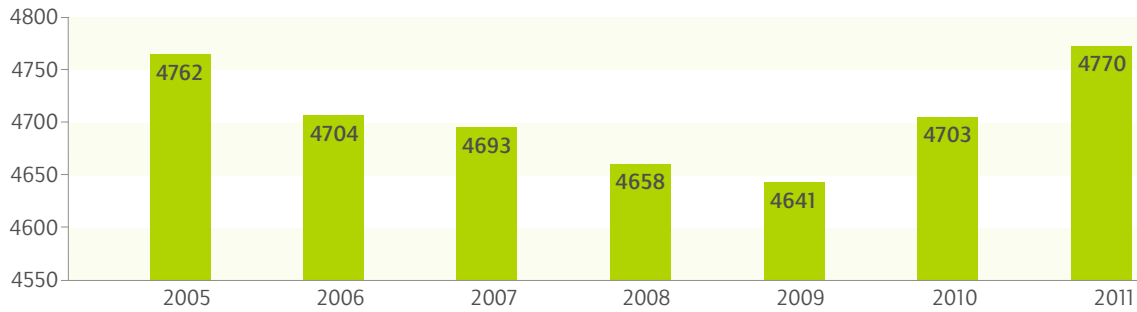
In der Folge oblag die Ausführung bzw. die Kostenübernahme anfallender Schönheitsreparaturen der Genossenschaft. Diese unvorhersehbare finanzielle Belastung wirkte sich negativ auf die Liquiditätskalkulation des Unternehmens aus, sodass wir uns in der Pflicht sahen, insbesondere vor dem Hintergrund des genossenschaftlichen Grundgedankens einen rechtskonformen Vertragszustand zu erzielen.

Daher wurden insgesamt 1.754 Haushalte zu Beginn des Jahres 2011 schriftlich wie auch auf persönlichem Wege intensiv zu dieser Thematik informiert und beraten, um ein für beide Vertragspartner Rechtssicherheit herstellendes Nachtragsangebot anzustreben und so ein gesetzlich zulässiges Mieterhöhungsbegehren zu vermeiden.

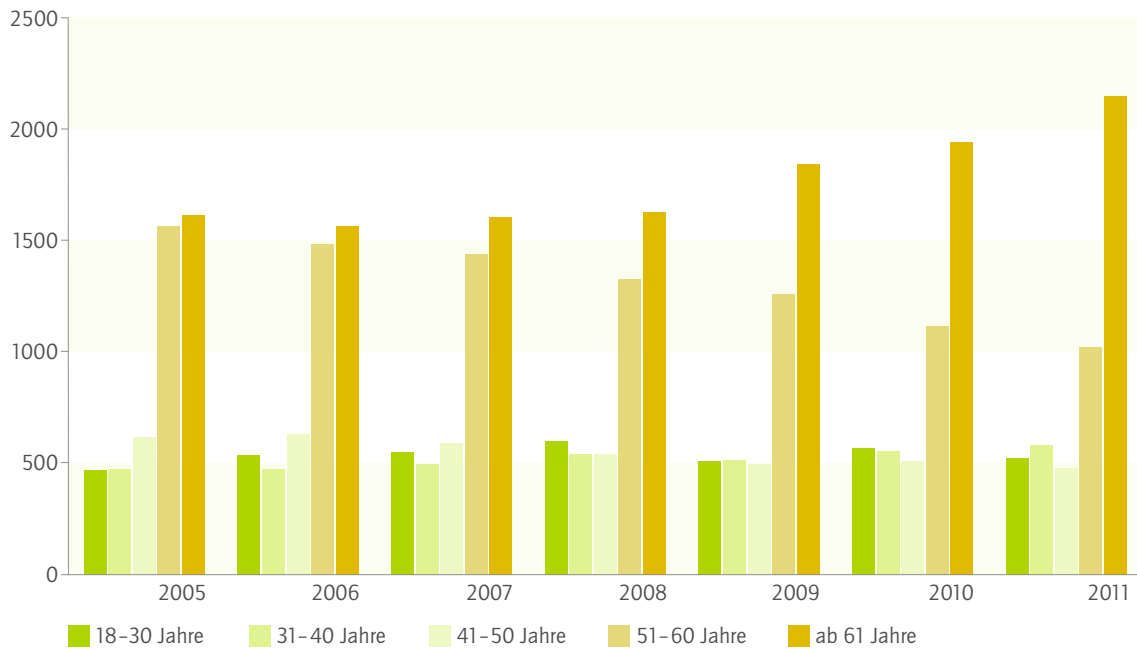
Im Ergebnis eines sehr aufwändigen und langwierigen Informationsprozesses, der sich in Einzelfällen bis in das Jahr 2012 fortsetzte, konnte in 1.646 Fällen eine Zustimmung zur Neuvereinbarung der Schönheitsreparaturklausel erzielt werden. In Fällen der Nichtzustimmung bzw. dem Ablauf der Zustimmungsfrist musste gegenüber den betroffenen Mietparteien das zulässige Mieterhöhungsverlangen geltend gemacht werden. Nur in wenigen Ausnahmefällen musste dabei der Klageweg beschritten werden. Zwischenzeitlich konnten jedoch auch alle offenen Fälle einer abschließenden Klärung zugeführt werden.

4. Alterstruktur der Mitglieder

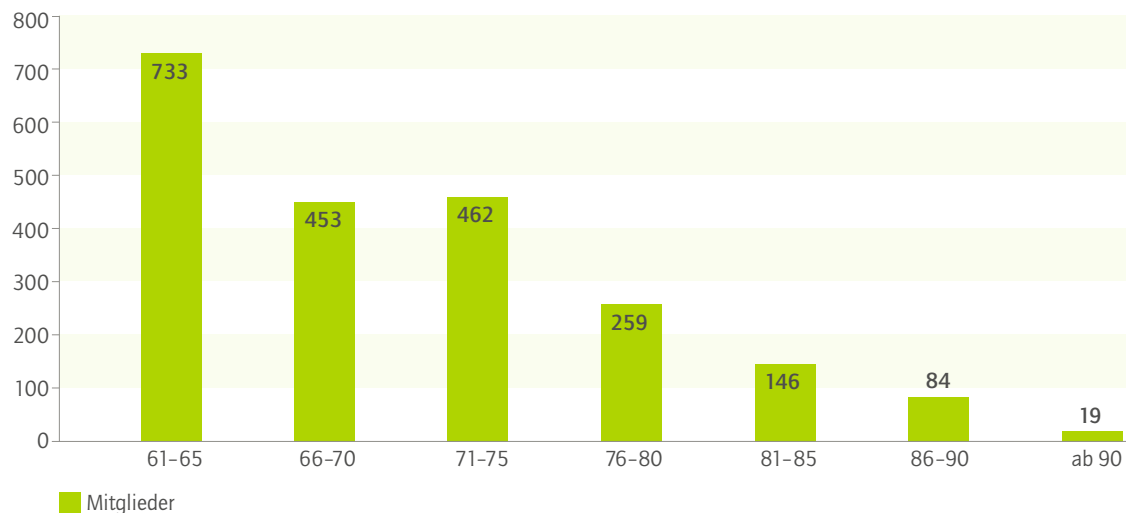
Entwicklung der Anzahl von Mitgliedern von Marzahner Tor für die Jahre 2005 – 2011



Entwicklung der Altersstruktur der Mitglieder von Marzahner Tor für die Jahre 2005 – 2011



Die Altersstruktur der Mitglieder in der Altersklasse ab 61 Jahren wird im folgenden Diagramm noch einmal detailliert dargestellt:



Die Altersstruktur der Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor lässt weiterhin erkennen, dass der größte Anteil unserer Mitglieder in den Altersklassen „ab 50“ zu finden ist. Deutlich tritt hier die Altersklasse „ab 61“ hervor, die sich vor allem aus langjährigen, treuen Bestandsmitgliedern zusammensetzt. Dass der Genossenschaft im Entwicklungsverlauf eine Vielzahl an Mitgliedern erhalten geblieben sind, die den Entstehungsprozess miterlebt und aktiv mitgestaltet haben, zeigt, dass Marzahner Tor vielen Mieterinnen und Mietern über Jahrzehnte hinweg Wohnraum bieten konnte, in dem sich unsere Mitglieder in den unterschiedlichsten Lebensphasen wohlfühlen konnten.

Gleichzeitig stellt der demografische Status Quo der Genossenschaftsmitglieder auch die größte Herausforderung dar, der sich Marzahner Tor in ihrem unternehmerischen Handeln ausgesetzt sieht. Daher gilt es auch weiterhin Strategien umzusetzen, die einerseits ein möglichst langes, selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen, andererseits eine gesunde Durchmischung der Altersstruktur forcieren, um in der Folge allen Generationen einen ansprechenden Wohnraum bieten zu können. Dass Marzahner Tor in dieser Hinsicht stetig voranschreitet belegen zahlreiche Beispiele, allen voran der Umbau des seniorengerechten und barrierearmen Gebäudekomplexes in der Walter-Felsenstein-Straße 17-37, die Verwendung von Hausnotrufsystemen wie SOPHIA, das permanente Angebot von Badmodernisierungen oder das Herunterschneiden der Loggiaausgänge. Aber nicht nur auf eine zunehmend alternde Klientel stellt sich die Genossenschaft ein. Das derzeitige Bauvorhaben in der Raoul-Wallenberg-Straße 2-8 richtet sich mit seiner umfangreichen Sozialbetreuung an alle betroffenen Mieterinnen und Mieter, ebenso wie die Angebote des neu errichteten ServicePunktes in der Sella-Hasse-Straße 41.

5. Forderungsmanagement

Übersicht zur Entwicklung der Mietforderungen

Stichtag	Mietforderungen	Abschreibung Mietforderungen (Einzelwertberichtigung)
31.12.2007	126.029,62	132.224,51
31.12.2008	111.587,14	39.111,83
31.12.2009	76.718,02	35.954,12
31.12.2010	78.259,91	11.505,97
31.12.2011	105.352,69	29.177,03

Die dargestellte 5-Jahres-Übersicht zeigt den deutlichen Erfolg des sozialen Forderungsmanagements, der in Bezug auf die Reduzierung der bestehenden Mietforderungen erzielt werden konnte. Der Fachbereich arbeitet sehr eng und konstruktiv mit den Schuldnerinnen und Schuldnern zusammen, um mit Hilfestellungen und Unterstützungsleistungen individuelle Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten und umzusetzen. Hierbei wird ebenfalls ein sehr enger Kontakt mit den zuständigen Behörden und Ämtern gepflegt.

Die im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2011 und 2010 erkennbare zwischenzeitliche Steigerung offener Mietforderungen resultiert aus einer weiterhin angespannten Lage der privaten Haushalte und einem Abschwung des Wirtschaftswachstums. Trotz sinkender Arbeitslosenzahlen ist das durchschnittliche Haushaltseinkommen nicht gestiegen. Indes ist die negative Entwicklung der Mietforderungen zum Vorjahr vor allem auf die notwendige Systemumstellung der Verwaltungssoftware von Wohndata auf Wodis Sigma zurückzuführen. In Konsequenz dieser langwierigen Umstellung ließen sich bisherige Arbeitsabläufe nicht mehr in der gewohnten Effektivität umsetzen, sodass sich ein größerer zeitlicher Verzug zwischen der Durchführung einzelner Mahnabläufe ergab, welcher einen unübersehbaren Anstieg der Forderungen zur Folge hatte. Mit Beginn des Jahres 2012 ist systemseitig ein zweimal im Monat erfolgreicher Mahnlauf wieder möglich, welcher bereits jetzt erkennen lässt, dass die Summe der Forderungen sich unterjährig reduzieren wird.

Die Zahl fristloser Kündigungen aufgrund von Zahlungsverzug blieb annähernd konstant, wobei dieses Instrument ausschließlich bei regelmäßigen Mietschuldnerinnen und Mietschuldnern Anwendung finden musste. Positiv zu bewerten ist, dass die durch Marzahner Tor ausgesprochenen Kündigungen bei einer Vielzahl von Fällen die Bereitschaft zur Klärung des Sachverhaltes seitens der Schuldnerinnen und Schuldner bewirkte.

Zur Vermeidung von erheblichen Räumungskosten durch Gerichtsvollzieher bzw. damit verbundenen Kosten wurden im Jahr 2011 erstmalig sogenannte „Berliner Räumungen“ vorgenommen. Bei dieser Räumungsvariante wird die Genossenschaft in den Besitz der Wohnung gebracht und muss die Beräumung der Wohnung eigenverantwortlich vornehmen.

6. Wohnfühlgenossenschaft



Ferienwohnung an der Ostsee

Als weiteren Meilenstein in der Umsetzung des Unternehmensleitbildes „Wir werden Wohnfühlgenossenschaft“ bietet Marzahner Tor seit Mai 2011 seinen Mitgliedern exklusiv die Möglichkeit an, eine Doppelhaushälfte im malerischen Koserow auf der Ostseeinsel Usedom als Feriendomizil anzumieten. Das Objekt wurde durch den Deutschen Tourismusverband mit einer 5-Sterne-Klassifizierung ausgezeichnet und bedeutet für die Genossenschaft einen weiteren wichtigen Schritt hin zu einem serviceorientierten Wohnungsunternehmen.

Die für insgesamt 6 Personen ausgelegte Reetdach-Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler Ortslage auf einem 260 m² großen Grundstück.

Auf über 100 m² Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, erwarten unsere Gäste beispielsweise ein großzügiger Küchen- und Essbereich, Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, eine Infrarot-Wärmekabine und viele weitere Annehmlichkeiten, die den Aufenthalt für die Genossenschaftsmitglieder so angenehm wie möglich gestalten sollen. Da die Vermietung ausschließlich an Genossenschaftsmitglieder erfolgt, können ganzjährig attraktive Preise angeboten werden.

Sofort nach Vermietungsstart war das Interesse zur Anmietung der Doppelhaushälfte unter den Mitgliedern unerwartet hoch – ein Trend der sich 2012 positiv fortsetzt (bereits jetzt liegen Buchungen für den Sommer 2013 vor) und die Genossenschaft bestärkt, mit dem Erwerb eines Ferienobjektes für Genossenschaftsmitglieder die richtige Entscheidung getroffen zu haben.

ServicePunkt

Um zu gewährleisten, dass das Projekt „Wohn-fühlen“ nicht nur eine leere Worthülse bleibt, sondern zu einem festen Qualitätskriterium wird, führt Marzahner Tor in regelmäßigen Abständen Mieterbefragungen durch. Hierbei wird immer wieder deutlich, dass neben bestem Service rund ums Wohnen und einem sicheren und sauberen Wohnumfeld auch ein partnerschaftliches, genossenschaftliches Miteinander für alle Generationen Wunsch vieler Mieterinnen und Mieter ist. Vor dem Hintergrund der aktuellen Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder war und ist es Ziel des Unternehmens, Mehrwerte zu schaffen, die den Alltag der Mieterinnen und Mieter erleichtern und sich in eine Vielzahl von Maßnahmen mit Wohnföhlcharakter einreihen. So war es naheliegend, gemeinsam mit der Tochtergesellschaft HVSG Marzahner Tor GmbH den ersten ServicePunkt der Genossenschaft zu gründen und fortan zu betreiben. Insbesondere unseren älteren Genossenschaftsmitgliedern, aber auch allen anderen Interessierten steht seit

September 2011 unsere Mitarbeiterin Frau Randow im neuen ServicePunkt in der Sella-Hasse-Straße 41 zur Verfügung. Der ServicePunkt bietet eine verlässliche Anlaufstelle für Mitglieder, die in alltäglichen Dingen Unterstützung benötigen. Ob Blumen gießen während der urlaubsbedingten Abwesenheit des Mieters, Schlüssel hinterlegung und Paketannahme oder das Füttern der Haustiere. Frau Randow versucht, alle Wünsche bestmöglich zu erfüllen und auch auf individuelle Bedürfnisse einzugehen. Dabei richtet sich die Servicepalette mit der Organisation von Handwerks- und Reinigungsleistungen sowie dem Angebot von Internetrecherchen oder Büchertausch durchaus auch an jüngere Genossenschaftsmitglieder.

Den mannigfaltigen Katalog der angebotenen Serviceleistungen haben seit Eröffnung des ServicesPunktes bereits eine Vielzahl von Mieterinnen und Mietern wahrgenommen, die mittlerweile zu Stammesuchern geworden sind. Mit diesem Engagement zeigt die Genossenschaft Marzahner Tor, dass sie weit über ihr Kerngeschäft hinaus tätig ist und aktiv Maßnahmen zur Kundenbindung plant und umsetzt.





Wohnführerschein

Gerade erwachsen geworden, haben viele junge Menschen den Wunsch, eine eigene Wohnung zu beziehen. Doch nicht selten prallen dabei Wunsch und Wirklichkeit aufeinander. Wo kann ich eine passende Wohnung finden? Wie soll die neue Wohnung finanziert werden? Welche Rechte und Pflichten habe ich als Mieterin oder Mieter?

Um diese Fragen zu beantworten hat Marzahner Tor gemeinsam mit dem Tagore-Gymnasium, den Wohnungsunternehmen allod, degewo sowie dem Quartiersmanagement Mehrower Allee das Projekt „Wohnführerschein“ ins Leben gerufen. Innerhalb des Schulunterrichts konnten die Schülerinnen und Schüler lernen worauf es bei der Anmietung einer eigenen Wohnung ankommt. Ergänzend dazu mussten die Projektteilnehmer in einem praktischen Teil eine WG-taugliche Wohnung aus dem Bestand der Genossenschaft entwickeln und einrichten.

Als Ergebnis dieser „Testphase“ ist schließlich ein Lehrprogramm (Curriculum) entstanden, das junge Menschen künftig zum Wohnen qualifiziert, so dass ihnen ein „Wohnführerschein“ ausgestellt werden kann. Im Rahmen der Tagore-Festwoche wurde am 5. Mai 2011 neben der Übergabe der ersten Wohnführerscheine auch die von den Schülern gestaltete Wohnung präsentiert.

Nach Abschluss dieses Pilotprojektes wurde durch Marzahner Tor ein WG-Casting durchgeführt, in dem sich eine Wohngemeinschaft bestehend aus vier jungen Studenten durchsetzen und die liebevoll gestalteten und bereits fertig eingerichteten Räume beziehen konnte.

Überblick über das Baugeschehen 2012

Für 2012 sind umfangreiche Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes geplant. Den Schwerpunkt bilden Arbeiten in der Raoul-Wallenberg-Straße 2-8 sowie im Jahr 2013 in der Raoul-Wallenberg-Straße 10-16.

Ein Sanierungsprojekt, welches in enger Einbindung der Mieterinnen und Mieter wie auch der Vertreter realisiert wird und sich durch eine umfassend koordinierte Sozialbetreuung auszeichnet. So gehören nicht nur die Unterbringung betroffener Mieter in Gästewohnungen zum Service der Genossenschaft. Auch die Bereitstellung eines Einkaufs- und Bringeservices während der Sanierungsarbeiten oder Hilfestellungen bei Arztterminen gehören zum Selbstverständnis einer Wohnfühlgenossenschaft.

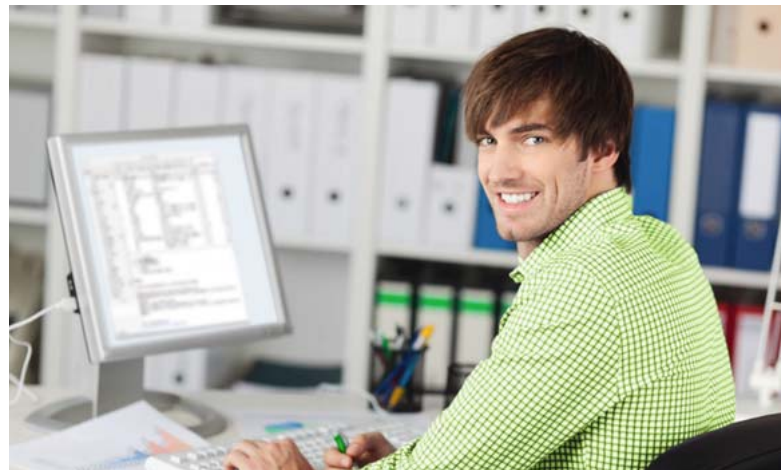
Darüber hinaus hält das Bauvorhaben einige technische Neuerungen bereit, wie beispielsweise die erstmalige ebenerdige Aufzugserweiterung in einem Gebäude des Typs QP 71 im Bestand der Genossenschaft oder die Installation einer Videoklingelanlage, die dem steigenden Sicherheitsbedürfnis vieler Mieterinnen und Mieter gerecht wird.

In Weiterführung des Wohnungsumbaus in der Walter-Felsenstein-Straße 33–37 werden die genannten Objekte ebenfalls altersgerecht saniert. So werden z. B. die Aufzüge ebenerdig angelegt und die Austritte der Loggien heruntergeschnitten. Zudem werden die Heizungsanlagen komplett erneuert, die Dächer neu gedeckt und die Treppenhäuser saniert.

In der Märkischen Allee 260–274 wird eine umfassende Reinigung der Fassaden durchgeführt. Zudem werden auch dort die Dachbereiche komplett eingedeckt. In der Märkischen Allee 268–274 werden die Aufzüge saniert und die Treppenhäuser im Eingangsbereich aufgefrischt. Maßnahmen zur Energieoptimierung betreffen die Gebäude in der Landsberger Allee 445–491 sowie der Stolzenhagener Straße 11–21. Dort ist neben einem hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen auch der Einbau einer eigenen Heizstation geplant.

Marzahner Tor als Ausbildungsbetrieb

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor bildet seit 2000 im Ausbildungsberuf „Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau“ (früher „Kaufmann/Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“) aus. Alle zehn bereits ausgelernten Auszubildenden haben ihre Ausbildung erfolgreich absolviert, einigen von ihnen konnte ein direktes Beschäftigungsverhältnis im Anschluss an die Ausbildung angeboten werden. Andere wurden bei der Vermittlung in branchenzugehörige Mitbewerber tatkräftig unterstützt.



Als Neuerung im Jahr 2012 wird Marzahner Tor erstmals nicht nur einen Ausbildungsplatz vergeben, sondern auch die Möglichkeit eines dualen Studiums mit der Graduierung zum Bachelor of Arts anbieten. Eine weiterer Weg, mit dem die Genossenschaft gezielt für Fachkräftenachwuchs in der Immobilienwirtschaft sorgt und damit jungen Menschen die Gelegenheit bietet, in ein sehr interessantes und facettenreiches Berufsbild einzusteigen.

Kitaerweiterung

Als weiteres Praxisbeispiel für Familienfreundlichkeit hat Marzahner Tor bereits Ende 2011 Planungen angestellt, um an das erfolgreiche im Jahr 2009 realisierte Projekt zur Erweiterung einer Kita-Zweigstelle im Bestand der Genossenschaft anzuknüpfen. Marzahner Tor ist sich als Wohnungsanbieter auch seiner sozialen Verantwortung bewusst und hat sich nicht zuletzt aufgrund des weiterhin defizitären Betreuungsangebots für Kinder bewusst für die Fortführung eines Projekts entschieden, welches die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem 1. Preis für die Förderung familienfreundlicher Wohnprojekte prämierte.

Um auch den Ansprüchen der Zielgruppe junger Familien gerecht zu werden, bedarf es erlebbarer Mehrwerte, die einen nachhaltigen Beitrag zur Schaffung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes darstellen. Mit Unterstützung einer Vielzahl von Partnern hat die Genossenschaft daher begonnen, weitere Bestandswohnungen

zur Konzipierung als Kita-Zweigstelle umzubauen. Durch diese Maßnahme werden erstmalig nicht nur weitere Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 0–3 Jahren geschaffen, auch eine Teilnutzung der Räumlichkeiten als Begegnungsstätte für Eltern und Anwohner ist im Nutzungskonzept vorgesehen, um unter federführender Leitung des Trägers UrbanConsult allen Generationen gemeinschaftliche Aktivitäten anbieten zu können.



Der kalkulierte Kostenrahmen für das ambitionierte Gesamtprojekt beträgt 90,0 Tsd. Euro und wird in weiten Teilen durch die Genossenschaft getragen sowie durch die Firmen PAN Ingenieurgesellschaft mbH, HVSG Marzahner Tor GmbH und Mahlo Bau umgesetzt. Allerdings reinvestiert sich diese Aufwendung wieder durch entsprechende Mieteinnahmen mit dem Betreiber der Kita. Dieses Vorhaben stellt eine weitere Etappe auf dem Weg zu Berlins erster Wohnfühlgemeinschaft dar – nach unserer Ansicht nicht nur eine Investition in die Kinder, sondern in der Folge auch in die Zukunft der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Seniorenrechtliches Wohnen

Sich als Wohnungsunternehmen auf die absehbaren und bereits jetzt spürbaren Auswirkungen der demografischen Entwicklung effektiv einzustellen, stellt eine mittel- und langfristige Aufgabe dar, zumal viele Genossenschaftsmitglieder den Wunsch haben, bis ins hohe Alter in ihrem angestammten Kiez wohnen zu bleiben. Aus diesem Anspruch heraus hat Marzahner Tor das Projekt Wohnfühlen bereits im Jahr 2010 in der Walter-Felsenstein-Straße 17–37 gestartet und bei der Komplettanierung des fünfgeschossigen Wohnkomplexes von den 115 Wohnungen 30 speziell für Senioren zugeschnitten und barrierearm konzipiert. So wurden ebenerdige Duschen, eine hochwertige Badausstattung und nahezu bodengleiche Austritte zu den Loggien ebenso realisiert wie automatisch öffnende Hauseingangstüren, ebenerdige Aufzüge und die Installation des Hausnotrufsystems SOPHIA. Die Tatsache, dass bereits vor Bauende alle Wohnungen der Vermietung zugeführt werden konnten, beweist, dass sicheres und komfortables Wohnen einen hohen Stellenwert im Leben unserer Mieterinnen und Mieter hat und sich die Investition in derartige Projekte auszahlt.

Ein Anschlussprojekt konnte demnach im Jahr 2011 mit der themengerechten Umgestaltung des Wohnhofes in einen seniorenrechtlichen Ort der Begegnung umgesetzt werden. Insgesamt 150,0 Tsd. Euro investierte Marzahner Tor nochmals in die Außenanlagen, bei denen die Förderung von Bewegung und Begegnung im Vordergrund steht. So ist der Innenhof mit seniorenrechtlichen Sportgeräten ausgestattet, bietet darüber hinaus einen Boule-Platz, ein Volleyballfeld und ein großes Schachspiel. Auch der angelegte Kräutergarten lädt zum

Verweilen ein. Ein vielseitiges Angebot, welches nicht nur den Anwohnern der umliegenden Gebäude zur Verfügung steht. Auch den Besuchern der Begegnungsstätten, von denen Marzahner Tor insgesamt zwei betreibt, bietet der neu gestaltete Innenhof Raum zur Ausübung regelmäßiger Aktivitäten und Veranstaltungen. Als krönender Höhepunkt der aufwändigen Sanierungsmaßnahmen konnte im August 2011 der Innenhof im Rahmen des alljährlich stattfindenden Mieterfestes feierlich an seine Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden.

CO₂-Einsparung

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor hat im Jahr 1996 begonnen, energiesparende Sanierungen in Form von Wärmedämmmaßnahmen als kombinierte Fassadensysteme bestehend aus WDVS und Vorhangfassade durchzuführen. Begonnen wurde mit den Objekten der Wohnungsbauserie QP71, gefolgt von Objekten der Baureihe WBS 70/11. Im Jahr 2010 konnten diese Maßnahmen mit den letzten Objekten der WBS 70/5 und 6 abgeschlossen werden.

Im Laufe des genannten Zeitraumes wurden diese Maßnahmen durch energieoptimierende Maßnahmen (hydraulischer Abgleich) der Heizungsanlage, Erneuerung der Heizungsanlagen im 2-Rohrsystem und die Montage einer Solaranlage zur Unterstützung der Heizung und der Warmwasserbereitung und somit die Nutzung erneuerbarer Energien ergänzt.

Für die Ermittlung der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei der Erzeugung von Wärme zu Heizzwecken wurde als Basisbrennstoff Erdgas gewählt. Zum Zeitpunkt der Wärmedämmmaßnahmen gab es noch keine Werte für Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung.

So werden gegenüber dem Wärmeverbrauch vor den Sanierungsmaßnahmen durchschnittlich 6.928.378 kWh/Jahr im Wohnungsbestand von Marzahner Tor eingespart. Dieser Wert stellt zwar keine konstante Größe dar, da Witterungsbedingungen und das individuelle Verhalten der Mieterinnen und Mieter starken Einfluss ausüben. Die durch die Regierung gesetzten Ziele zur Einsparung des CO₂-Ausstoßes können wir jedoch durch diesen nachhaltigen Beitrag unterstützen. Die Energieeinsparungsmaßnahmen senken den CO₂-Ausstoß in die Atmosphäre bei der Erzeugung der Heizenergie um ca. 1.683.279 kg/Jahr. In Relation mit dem durchschnittlichen Ausstoß eines Mittelklassewagens bei einer jährlichen Fahrleistung von 20.000 km entspricht dies der produzierten CO₂-Menge von 526 PKW.

Daher wird Marzahner Tor in den kommenden Jahren weiterhin Energiesparmaßnahmen durchführen und die Möglichkeiten der technischen Entwicklung im Heizungsbereich nutzen, um die vorhandenen Anlagen optimal zu betreiben.



Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft

Gründung

17.01.1979 unter der Firmenbezeichnung AWG „EAB-Marzahn“

Umfirmierung

Die Genossenschaft firmiert seit dem 24.06.2008 unter der Bezeichnung Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Eintragung in das Genossenschaftsregister

am 11.09.2008 des Amtsgerichtes Charlottenburg unter der Nr. GnR 456 B unter der Bezeichnung Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Mitgliedschaften

- **GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.**
Postfach 33 07 55 | Mecklenburgische Straße 57 | 14197 Berlin
- **Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.**
Lentzeallee 107 | 14195 Berlin
- **BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.**
Lützowstraße 106 | 10785 Berlin
- **IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin**
Fasanenstraße 85 | 10623 Berlin
- **AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.**
Peter-Müller-Straße 16 | 40468 Düsseldorf
- **VBG Verwaltungsberufsgenossenschaft**
Markgrafenstraße 18 | 10969 Berlin
- **Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V.**
Georg-Knorr-Straße 4 | 12681 Berlin
- **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:

GUD. GRÜNER UND DEUTSCHER GMBH

Warschauer Straße 47

10243 Berlin

Web: www.gruenerunddeutscher.de

Fotonachweis:

fotolia, istockphoto,

Laura Jost, Markus Bachmann



Marzahner Tor

Wohnungsgenossenschaft
Marzahner Tor eG

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

www.marzahner-tor.de