

# Geschäftsbericht 2012



## Marzahner Tor







## Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes .....	07
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012</b> .....	<b>08</b>
<b>1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>10</b>
1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung .....	10
1.2 Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Berlin .....	10
<b>2. Geschäftsverlauf im Jahre 2012</b> .....	<b>12</b>
2.1 Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung .....	12
2.1.1 Vermietungssituation .....	13
2.1.2 Umsatzentwicklung .....	14
2.1.3 Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement) .....	14
2.1.4 Betriebskosten .....	15
2.2 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung/-setzung .....	17
2.3 Finanzierungs- und Besicherungsmanagement .....	18
2.4 Mitgliederbewegung .....	21
2.5 Entwicklung im Personalbereich .....	24
2.6 Marketing und Kommunikation .....	25
2.7. Entwicklung der Beteiligungsunternehmen .....	26
<b>3. Wirtschaftliche Lage 2012 und Ausblick</b> .....	<b>28</b>
3.1. Finanzlage .....	28
3.2. Vermögenslage .....	29
3.3. Ertragslage .....	31
<b>4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung</b> .....	<b>32</b>
4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres .....	32
4.2. Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes .....	32
4.3. Risiken aus der Finanzierung .....	33
4.4. Voraussichtliche Entwicklung .....	33
<b>Jahresabschluss 2012</b> .....	<b>36</b>
1. Bilanz zum 31.12.2012 .....	38
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012 .....	40
3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 .....	41
4. Bericht des Aufsichtsrates 2012 .....	50
<b>Für unsere Mitglieder</b> .....	<b>52</b>
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft .....	70

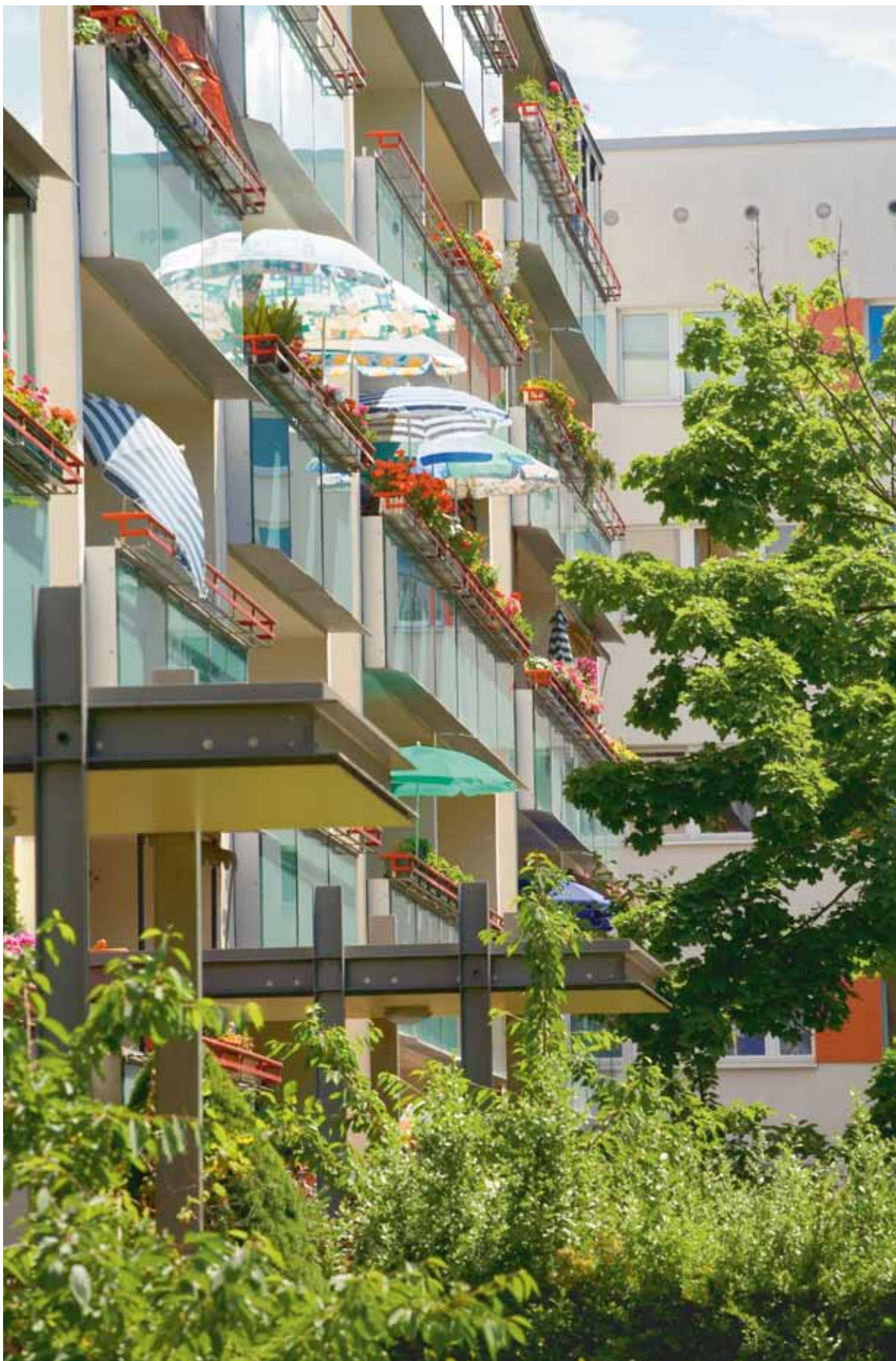




# 2012







## Vorwort

### Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

seit geraumer Zeit kursiert in unserer Gesellschaft das Wort „Transparenz“. Gedanken sollen transparent sein; Steuersysteme, Politiker und vieles andere mehr. Nicht selten wird das Wort dabei als leere Worthülse verwendet – und hat mitunter einen schalen Beigeschmack. Denn für manch einen bedeutet die Tatsache, überall Einblick zu gewähren und zu erhalten, dass man einander nicht mehr vertraut.

Als „Wohnfühlgennossenschaft“ legt Marzahner Tor seit jeher Wert auf Transparenz. Weil wir darunter verstehen, alle Mieterinnen und Mieter über sämtliche Aktivitäten und Geschäftstätigkeiten zu informieren. Nicht nur, weil es dem genossenschaftlichen Prinzip entspricht. Oder weil wir das Gefühl haben, das uns entgegengebrachte Vertrauen rechtfertigen zu müssen. Wir glauben: Nur wenn alle Mitglieder auf dem gleichen Kenntnisstand sind und in wesentliche Entscheidungen mit einbezogen werden, ist unsere Genossenschaft langfristig erfolgreich. Aus diesem Grund haben wir auch den Vertreterstammtisch ins Leben gerufen. Unser Anspruch hierbei: Wir wollen den Genossenschaftsvertreterinnen und -vertretern ein Podium bieten, auf dem sie Fragen und Anliegen der Mieterinnen und Mieter an den Vorstand herantragen können. Gemeinsam werden vor Ort erste Lösungsansätze entwickelt, über welche die Mitglieder im Anschluss informiert werden. Dass dieser Weg der richtige ist, zeigen die zahlreichen positiven Reaktionen auf die bislang durchgeführten Vertreterstammtische.

Positiv aufgenommen, auch vom Berliner Senat, wird seit jeher auch unser Engagement für junge Familien und Eltern im Bezirk. Es nimmt weiterhin einen hohen Stellenwert in der Genossenschaft ein. So wurde am 24. Mai 2013 eine weitere Zweigstelle der Kita „Knirpsenhaus“ eröffnet. Damit trägt Marzahner Tor einmal mehr dazu bei, dass defizitäre Kinderbetreuungsangebot in Berlin auszubauen. Stichwort Bauen: Über unsere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, z. B. in der Raoul-Wallenberg-Straße 2–8 bzw. 10–16 halten wir unsere Mieterinnen und Mieter kontinuierlich auf dem Laufenden. Mit den bauausführenden Architekten und Unternehmen laden wir zu Mieterversammlungen, Fragestunden und Baustellenbrunches ein und informieren dort über den Stand der Arbeiten. Natürlich ist auch der vorliegende Geschäftsbericht ein Ausdruck von Transparenz. Er zeigt, welche Leistungen wir im vergangenen Geschäftsjahr gemeinsam erbracht, und welche Herausforderungen wir gemeistert haben. Gleichzeitig soll er ein Ansporn für uns alle sein, uns nicht auf unseren „Lorbeeren“ auszuruhen, sondern uns stets zu hinterfragen und besser zu werden. Damit unsere Wohnungsgenossenschaft langfristig eine „Wohnfühlgennossenschaft“ wird. Und ein Umfeld, in dem sich Menschen rundum wohlfühlen. In jeder Lebensphase.

Berlin, 15.04.2013

Uwe Wachsmann  
Vorstand

Uwe Heß  
Vorstand





“

UNSERE TÜREN STEHEN JEDEM OFFEN. DENN BEI MARZAHNER TOR SOLLEN SICH ALLE MIETERINNEN UND MIETER WILLKOMMEN FÜHLEN – UND RUNDUM „WOHNFÜHLEN“.

RONALD HAUPT,  
WOHNUNGSVERWALTER



## 1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das schwierigere internationale Umfeld belastet die deutsche Konjunktur. Angesichts der zögerlichen Entwicklung der Weltwirtschaft und insbesondere der rezessiven Tendenzen im Euroraum schwächte sich das Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahresverlauf ab. Gemessen an diesen ungünstigen Rahmenbedingungen erwies sich die wirtschaftliche Entwicklung bis in das dritte Quartal dieses Jahres dennoch als recht widerstandsfähig. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich mit +0,2% weniger stark

als in den Vorquartalen. Dämpfend wirkten sich der anhaltende und kräftige Rückgang der Ausrüstungsinvestitionen sowie der Vorratsabbau aus. Dies konnte durch die Zunahme der privaten und staatlichen Konsumausgaben sowie der Bauinvestitionen allerdings nahezu kompensiert werden. Die maßgeblichen Wachstumsimpulse kamen wie schon im gesamten laufenden Jahr vom Außenbeitrag. Zwar verlangsamte sich das Exportwachstum, noch stärker aber nahm – vor allem als Folge der schwachen Investitionsentwicklung – der Importzuwachs ab.

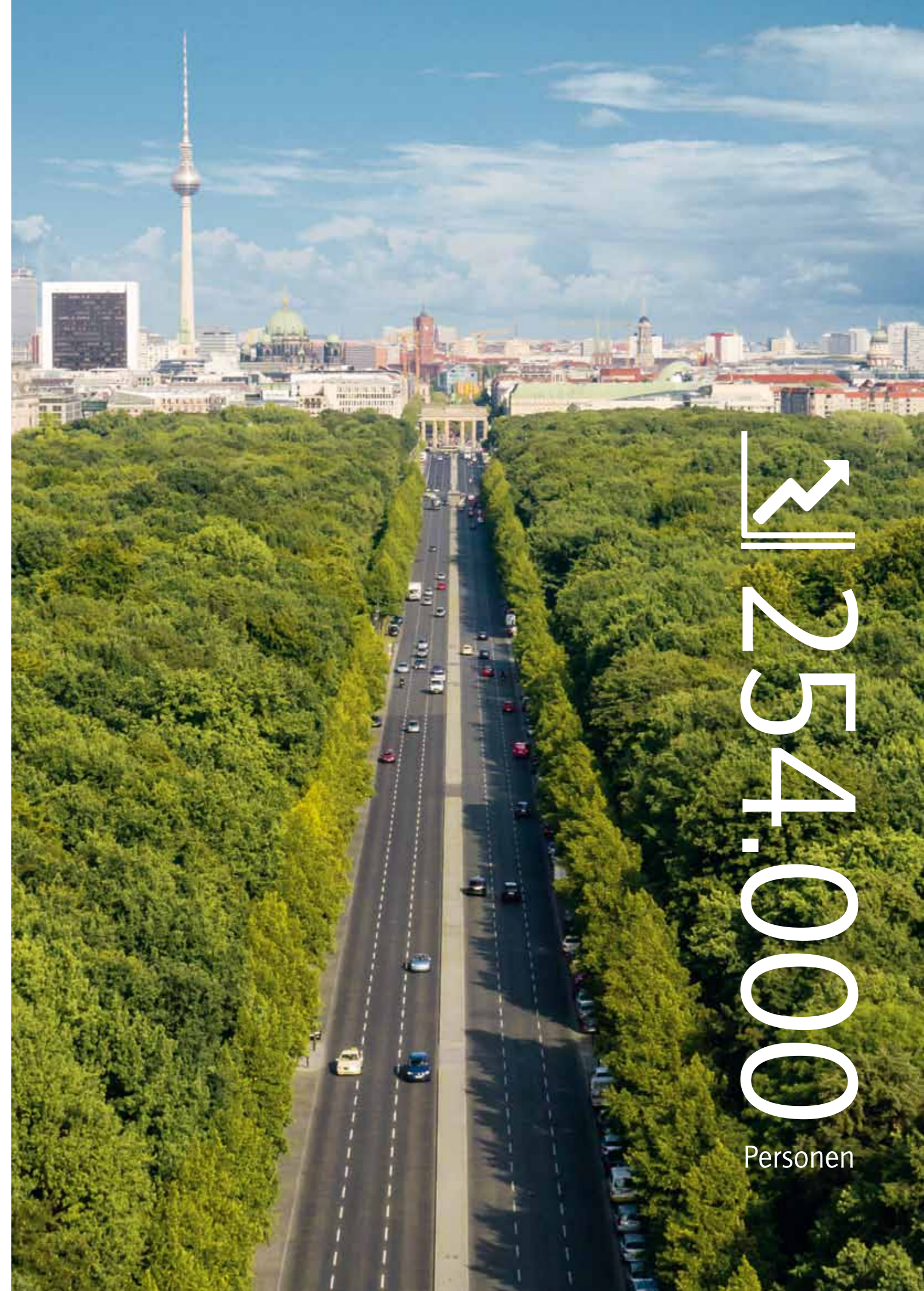
### 1.2 Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Berlin

Die deutsche Wirtschaft erwies sich 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und ist zu Beginn des Jahres deutlich gewachsen. Zwar ließ die Dynamik in der zweiten Jahreshälfte nach, insgesamt stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) jedoch um 0,7%. Auch wenn das Wachstum im Vergleich zu den vergangenen beiden Jahren im Jahresdurchschnitt weniger stark ausgefallen ist (3,0% 2011, 4,2% 2010), so steht es doch im weltweiten Vergleich für die außerordentlich robuste Konstitution der deutschen Volkswirtschaft.

2012 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2012 eine Zunahme um 1,6%, vergleichbar mit 2011 (1,5%) und deutlich niedriger als die allgemeine Preissteigerungsrate von 2,4%. Bei den Haushaltszahlen stehen die Zeichen in Berlin immer noch klar auf Wachstum. Bis 2030 rechnet der Berliner Senat mit einer Bevölkerungszunahme um rund **254.000 Personen**. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 2,6% (Stand Ende 2011). Im Jahr 2010 hatte der Leerstand noch bei 3,0% gelegen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor zu niedrigen Neubauleistung andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend positiven Mietentwicklung gerechnet werden. In einigen Marktsegmenten zeichnet sich bereits ein Nachfrageüberhang ab.



↗  
254.000  
Personen



## 2. Geschäftsverlauf im Jahr 2012

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor hat auch im Geschäftsjahr 2012 die Sicherung und effiziente Verwendung der zur Verfügung stehenden Mittel bei gleichzeitiger Fortführung eines erfolgreichen Vermietungsmanagements mit höchster Priorität in den Fokus gestellt. Dabei orientierte sich ihr Handeln und Wirken auch weiterhin an einer den **individuellen Bedürfnissen** entsprechenden Wohnraumbereitstellung und -bewirtschaftung.

Auf Basis einer konsequenten Umsetzung der finanziellen, wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Zielstellungen wurde im gesamten Wirtschaftsjahr nicht nur die qualitäts- und termingerechte Realisierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verfolgt. Auch die Kommunikation und Weiterentwicklung unserer genossenschaftlichen Unternehmenskultur und -philosophie in Verbindung mit einer transparenten Darstellung der wohnungswirtschaftlichen Leistungen und Kernkompetenzen standen im Fokus des unternehmerischen Handelns.

In diesem Zusammenhang war die operative und strategische Ausrichtung der Genossenschaft jederzeit dem Handlungsauftrag unterworfen, einerseits wohnwerterhaltende und wohnwertverbessernde Maßnahmen zum Wohle aller Genossenschaftsmitglieder umzusetzen und andererseits abseits des wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäftes permanent innovative und zukunftsorientierte Prozesse voranzutreiben, um den für das Unternehmen definierten Anspruch, Berlins erste Wohnfühlgemeinschaft werden zu wollen, mit messbaren Ergebnissen zu untermauern.

### 2.1 Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Liegenschaften:

	31. Dezember 2012		31. Dezember 2011	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>
Wohnungen	4.457	286.784	4.460	286.995
Gewerbeeinheiten	37	3.177	41	3.116
Gästewohnungen	8	498	7	430
<b>Wohnungs-/Gewerbebestand</b>	<b>4.502</b>	<b>290.459</b>	<b>4.508</b>	<b>290.541</b>
Eigengenutzte Einheiten	1	1.150	1	1.150
Stellplätze	554		608	
<b>Bestand insgesamt</b>	<b>5.057</b>	<b>291.609</b>	<b>5.117</b>	<b>291.691</b>

Die Verringerung der Anzahl der Wohnungen resultiert aus dem Umbau in der Raoul-Wallenberg-Straße 52 für die Nutzung der Räumlichkeiten für die Kita „Knirpsenhaus“ (2 Einheiten) und der Errichtung einer weiteren Gästewohnung in der ehemaligen Musterwohnung Walter-Felsenstein-Straße 33. Im Bereich Märkische Allee/ Walter-Felsenstein-Straße wurden 54 Pkw-Stellplätze aufgrund der jahrelang anhaltenden Leerstandsproblematik aus dem Bestand genommen.

### 2.1.1 Vermietungssituation

Am 31.12.2012 waren 64 Wohnungen (1,44% des eigenen Wohnungsbestandes; Vorjahr 1,5%) nicht vermietet. Damit positioniert sich unsere Genossenschaft in einem schwierigen Marktumfeld am Standort Berlin-Marzahn weiterhin erfolgreich.

Die detaillierte Leerstands Betrachtung stellt sich per 31.12.2012 wie folgt dar:

Gesamtbestand eigene Wohneinheiten	4.457
vermietungsbedingter Leerstand	39
Leerstand wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen	25
<b>gesamter Leerstand an Wohneinheiten</b>	<b>64</b>

Bei den 25 leer stehenden Wohnungen aufgrund geplanter Sanierungsmaßnahmen handelt es sich um 19 Wohnungen im geplanten Bauvorhaben Raoul-Wallenberg-Straße 2-16 und sechs 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 %
<b>2012</b>	<b>64 Wohnungen</b>	<b>1,4 %</b>

Die Anzahl der jährlichen Wohnungswechsel betrug im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 6,2% (Vorjahr 6,0%). Diese niedrige Fluktuationsquote konnte folglich auf einem konstant geringen Niveau gehalten werden und ist somit auch für die künftige Ausrichtung der Unternehmenspolitik eine maßgebliche Kennziffer.

Entwicklung der Kündigungen und Neubezüge der letzten vier Jahre:

	Kündigungen	Neubezüge
2009	274	289
2010	309	345
2011	267	346
<b>2012</b>	<b>275</b>	<b>279</b>



### 2.1.2 Umsatzentwicklung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2012	2011	2010	2009	2008
	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro
Sollmieten für Wohnungen	16.163,4	16.009,7	15.653,8	15.487,5	16.025,7
Erlösschmälerungen	-303,4	-362,1	-676,0	-793,5	-1.388,4
<b>Ist-Umsatz</b>	<b>15.860,0</b>	<b>15.647,6</b>	<b>14.977,8</b>	<b>14.694,0</b>	<b>14.637,3</b>
Sollmieten, Gewerbe und sonstige Mieteinnahmen	406,3	416,2	312,4	299,9	307,5
Erlösschmälerungen	-62,1	-81,2	-33,5	-35,6	-48,3
<b>Ist-Umsatz</b>	<b>344,2</b>	<b>335,0</b>	<b>278,9</b>	<b>264,3</b>	<b>259,2</b>

Die Sollmieten stiegen im Wirtschaftsjahr 2012 gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2011 um 153,7 T Euro (entspricht einer Steigerung von 0,96%). Die Erhöhung begründet sich hauptsächlich in den höheren Nutzungsgelbühren bei den Neuvermietungen von Wohnungen. Insbesondere die Erlösschmälerungen für Wohnungen zeigen in den letzten Jahren aufgrund des gesunkenen Leerstandes eine überaus positive Entwicklung. Die monatlich durchschnittlich erzielte Nettokaltmiete betrug 4,70 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche zum 31.12.2012 (Vorjahr 4,65 Euro/m<sup>2</sup>).

### 2.1.3 Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)

Am 31.12.2012 bestanden offene Forderungen aus Vermietung in Höhe von insgesamt 131.657 Euro (Vorjahr: 172.041 Euro). Durch die Möglichkeit der ratenweisen Abzahlung bei wunschweisen Umbaumaßnahmen enthält die Forderungssumme einen Betrag von ca. 15.200 Euro für den Einbau von Loggiaverglasungen, 13.800 Euro für Badmodernisierungen und 6.400 Euro für Loggiaaustritte. Der Forderungsrückgang ist den deutlich gesunkenen Umbaumaßnahmen mit Ratenzahlungen geschuldet.

Die offenen Forderungen aus Vermietung teilen sich auf in 54.402 Euro bei ehemaligen und 77.255 Euro bei aktiven Mieterinnen und Mietern. Die reinen Mietforderungen für Wohnungen, Gewerbe und Stellplätze (bereinigt um die Darlehen/Forderungen aus Wohnungsmodernisierungen) verringerten sich auf 96.865 Euro (Vorjahr: 104.086 Euro).

Die Anzahl fristloser Kündigungen ist mit 40 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen (2011: 32). Mit Ausnahme dreier Kündigungen wegen Störung des Hausfriedens, Wohnungsverwahrlosung und wiederholt verspäteten Mietzahlungen erfolgten die Kündigungen wegen Zahlungsverzug. Bei der Hälfte der Kündigungsfälle wurde ein Wohnungsverlust bei den Schuldnerinnen und Schuldner noch auf einvernehmlichem Wege abgewendet. Die 15 Klagevorgänge (Vorjahr: 26) teilen sich in drei Zahlungs- und 12 Räumungsklagen auf. In zwei Fällen erfolgten Wohnungsräumungen in Form der kostengünstigen „Berliner Räumungen“. An Gerichts- und Räumungskosten wurden 2012 insgesamt 8.858,07 Euro (Vorjahr: 13.978 Euro) aufgewendet.

Ein Verfahren wurde mit einem Vergleich abgeschlossen. In den restlichen bis zum Berichtsfertigungszeitpunkt abgeschlossenen Verfahren wurde zu Gunsten der Genossenschaft geurteilt, so dass die Kosten den Beklagten und Schuldnerinnen/Schuldner vollumfänglich auferlegt wurden. Bei zwei Verfahren wurde die Genossenschaft durch die Rechtsanwaltskanzlei Bornheim und Partner vertreten.

Aufgrund monatsüberschneidender Mietvorauszahlungen noch nicht ausgezahlter Nebenkostenguthaben zeigen sich per 31.12.2012 Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber den Mietern in Höhe von 93.144 Euro (Vorjahr: 102.687 Euro). Mietforderungsabschreibungen erfolgten in 2012 in Höhe von 38.174,31 Euro (Vorjahr: 47.751,04 Euro). An das Inkassounternehmen Dohr Inkasso wurden im Berichtsjahr 22.557 Euro zur Forderungseintreibung abgegeben und als Mietforderungen buchhalterisch abgeschrieben. In 2011 beliefen sich die Inkassoabgaben auf 12.865 Euro. Aus laufenden Überwachungsverfahren konnten in 2012 Einnahmen in Höhe von 7.457 Euro (Vorjahr: 4.638 Euro) verbucht werden.

Im Bereich Versicherungswesen entstanden Schadenskosten für Schäden aus dem Jahr 2012 in Höhe von ca. 255.000 Euro (inklusive Schadensreservestellungen des Versicherers). Hiervon wurden für die drei Brandschäden ca. 120.000 Euro als Direktzahlungen vom Gebäudeversicherer an den Brandsanierer entrichtet.

Dies stellt zum Vorjahr 2011 (173.000 Euro) eine deutliche Zunahme dar. Bei weiter anhaltender hoher Schadensquote muss mit Beitragsanpassungen kalkuliert werden. Im Jahr 2013 blieben die Beitragsprämien bis auf eine geringfügige Indexanpassung konstant.

### 2.1.4 Betriebskosten

Die Umlagenabrechnungen für den Zeitraum 2011 wurden allen Mieterinnen und Mietern Anfang September 2012 zugestellt. Im Ergebnis aller Umlagenabrechnungen ergab sich ein saldierter Guthabenbetrag in Höhe von ca. 30 T Euro.

Auf Basis der für 2011 abgerechneten Kosten sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kosten wurde eine zukünftige durchschnittliche Steigerungsrate von 5% bei den sogenannten kalten Betriebskosten zugrunde gelegt und die dafür zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten (Nebenkosten) entsprechend zum 01.10.2012 angepasst. Die im Geschäftsjahr 2012 entstandenen Gesamtbetriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 3,9%. Insbesondere der extrem lange Winter führte zu erhöhten Wärmekosten und in der Folge auch zur preistariflichen Anpassung in der Fernwärmeversorgung.

Trotz dieser Steigerung liegen die monatlichen Betriebskosten auch weiterhin unter den vom Verband Berlin-Brandenburgischer-Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) ermittelten Durchschnittswerten für Berlin. Gleichermaßen ist zu erkennen, wie wichtig auch zukünftig die energetische und klimabewusste Sanierung der genossenschaftseigenen Wohnungsbestände ist, um eine stetige Betriebskostenoptimierung für unsere Mitglieder zu gewährleisten.





# 7.500.100 €



## 2.2 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Der Arbeits- und Budgetplan der Genossenschaft sah für das Jahr 2012 eine Investitionssumme von insgesamt **7.500,1 T Euro** vor, die für Instandsetzungsprojekte sowie für Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude selbst, in Wohnungen und im Wohnumfeld eingesetzt wurden.

Den Schwerpunkt der Tätigkeit stellte die Modernisierung und der alltagsgerechtere Umbau des Gebäudes Raoul-Wallenberg-Straße 2-8 als erster Bauabschnitt dar.

Inhaltliche Schwerpunkte dieser Arbeiten waren:

- Stranganierung (Abwasser, Lüftung) in den Wohnungen
- Einbau einer modernen Zwei-Rohr-Heizung, einschließlich Erneuerung aller Heizkörper, Umstellung der Heizkostenverteiler vom Verdunstungsprinzip auf elektronische Heizkostenverteiler mit Funkablesung und der Einsatz von Wasseruhren mit Funkablesung
- die Umverlegung der Wohnungsstromzähler in den Keller, die Verlegung neuer E-Steigeleitungen in die Wohnungen, der Einbau neuer E-Verteilungen in den Wohnungen
- die Schließung der Müllabwurfanlagen
- der Einbau neuer Aufzüge mit Durchladerprinzip und ebenerdigen Zugang
- der Anbau komplett neuer Hauseingangsbereiche
- der Einbau einer neuen Wechselsprechanlage mit Einlasskontrollmöglichkeit für die Mieter per Video
- die Sanierung der Treppenhäuser
- die Neueindeckung der kompletten Dachfläche einschließlich der Erneuerung der Drempeledämmung und der im Drempele verlegten Regenschleppleitungen
- Loggiaunterschnitt

Für diese Maßnahme wurde eine Investitionssumme von insgesamt 3.431,8 T Euro eingesetzt.

Für 2013 ist als zweiter Bauabschnitt die Raoul-Wallenberg-Straße 10-16 mit noch einmal der gleichen Investitionssumme und dem gleichen Leistungsumfang vorgesehen. Wie in 2011 begonnen, wurden im Jahr 2012 Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten an bereits in den neunziger Jahren sanierten Gebäuden fortgesetzt, konkret an den Gebäuden der Märkischen Allee 260-274.

Folgende Einzelprojekte waren Bestandteil dieser Arbeiten:

- Neueindeckung der kompletten Dachfläche einschließlich der Erneuerung der Drempeledämmung und der im Drempele verlegten Regenschleppleitungen
- Sanierung der Aufzüge in der Märkischen Allee 268-274
- Sanierung der Treppenhäuser in der Märkischen Allee 268-274

Für diese Maßnahmen wurde eine Investitionssumme von insgesamt 881,0 T Euro eingesetzt.



Einen weiteren Schwerpunkt in der Tätigkeit der Genossenschaft stellte auch 2012 die Umsetzung der Forderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) dar. Wie auch im vergangenen Jahr wurden in Zusammenhang mit dem notwendigen Wechsel der Wasseruhren eine energetische Optimierung der Hausanschlussstationen in der Landsberger Allee 445–491 und in der Stolzenhagener Straße 11–21 durchgeführt. Neben der Erfüllung gesetzlicher Forderungen, ist natürlich die Einsparung von Energiekosten für die Mieterinnen und Mieter Ziel dieser Maßnahme. Zum Leistungsumfang gehörte auch hier der Einbau elektronischer Heizkostenverteiler sowie Wasseruhren mit Funkablesung. Um uns von der Wärmeversorgung durch die allod unabhängig zu machen, wurde in der Stolzenhagener Straße 11 eine eigene Heizstation eingebaut.

Die Gesamtkosten für diese Maßnahme betragen 172,5 T Euro.

Weitere gesetzliche Forderungen stellen der Einbau von Wärmemengenzählern für die Warmwasserversorgung (bis Ende 2013) und die Schaffung von Entnahmestellen zur Beprobung des Trinkwassers auf Legionellen in den Heizstationen und Wohnungen dar. Die Kosten für die Realisierung dieser Maßnahmen als Paket betragen ca. 50,0 T Euro.

Unter dem Arbeitstitel „Umbauten mit Mietervereinbarung“ in unserem Arbeits- und Budgetplan, werden seit vielen Jahren Badmodernisierungen durchgeführt, Loggiaschwellen ausgeschnitten und Loggiaverglasungen angebaut. Auch im Jahr 2012 wurden die Möglichkeiten der Wohnwertverbesserung von einer Vielzahl von Mieterinnen und Mietern in Anspruch genommen. Für eine Gesamtsumme von **191,3 T Euro** wurden 32 Bäder (davon 20 altengerecht) modernisiert, 24 Loggiaaustritte herunter geschnitten und 7 Loggiaverglasungen angebaut. Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete auch im Jahr 2012 mit einem Investitionsvolumen von 1.100,0 T Euro einen großen Schwerpunkt der Bautätigkeit. Diese Summe ist auch für die kommenden Jahre eingeplant.

Für das Wohnumfeld wurden über den Bestand verteilt ca. 165,6 T Euro für Instandhaltungsmaßnahmen investiert, wobei das Kleinprojekt in der Zühlsdorfer Straße mit einem Umfang von ca. 30,0 T Euro die größte Einzelposition darstellt. Hier wurden Wege instand gesetzt, bruchgefährdete Pappeln gefällt und durch neue Baumpflanzungen ersetzt.

### 2.3 Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

In den letzten Jahren konnte die Genossenschaft immer eine gut gesicherte und beständige Liquidität vorweisen. Jahresübergreifend betrachtet stieg der Bestand an flüssigen Mitteln stetig an und stand zum Ende des Wirtschaftsjahres 2012 mit einem Wert von 10.053,4 T Euro (Vorjahr 8.433,1 T Euro) zu Buche.

Im Jahr 2012 wurden zur Unterstützung der Liquidität Darlehensmittel aus den KfW-Förderprogrammen „Altersgerecht Umbauen“ und „Wohnraum Modernisieren“ in Höhe von insgesamt 2.463,3 T Euro in Anspruch genommen. Für diese Darlehen konnten bereits im Jahr 2011 die entsprechenden Verträge mit den beteiligten Banken zu sehr günstigen Zinskonditionen abgeschlossen werden, ohne den Kreditinstituten zusätzliche Besicherungen hierfür gewähren zu müssen.



191.300  
€





Verwendung fand dieser Betrag im ersten Bauabschnitt der begonnenen komplexen Gebäudesanierung des Objektes Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 16. Für den zweiten Bauabschnitt dieses Bauvorhabens, der im Jahr 2013 vorgenommen wird, sind bereits weitere Darlehensmittel aus den genannten Förderprogrammen der KfW in Höhe von 1.536,7 T Euro bereitgestellt.

Für die Realisierung dieser umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden, wie in der Vergangenheit auch, über die in Anspruch genommenen Darlehensmittel hinaus erhebliche Eigenmittel der Genossenschaft verwendet.

Alle bestehenden Darlehen der Genossenschaft wurden planmäßig getilgt. Die Zinsfestschreibungsdauer der Darlehen beträgt derzeit jeweils zehn Jahre. Die Fremdkapitalzinsen aller Darlehen konnten, gewichtet nach den jeweiligen Restschuldbeträgen zu den Stichtagen, auf durchschnittlich 4,38 % (Vorjahr 4,41 %) abgesenkt werden. Dieser Vorteil konnte aufgrund von günstigen Darlehensaufnahmen und Prolongationen während der weiterhin noch andauernden Niedrigzinsphase erreicht werden.

Aufgrund der bereits erwähnten überaus günstigen Zinskonditionen insbesondere bei den Förderprogrammen der KfW bietet es sich an, für zukünftige Bauvorhaben, wie die im Wirtschaftsjahr 2014 geplante Maßnahme in der Sella-Hasse-Straße 27 – 33, weitere sehr günstige Darlehen aus den oben genannten Förderprogrammen aufzunehmen. Hierdurch können die vorhandenen liquiden Mittel für Zeiten vorgehalten werden, in denen sich der Kreditzinsmarkt wieder erholt haben wird.

Die Höhe der in Zukunft vorzunehmenden weiteren Darlehensaufnahmen richtet sich unter anderem nach dem Umfang der zusätzlich zu erbringenden Sicherheiten gegenüber den kreditgebenden Banken.

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

## 2.4 Mitgliederbewegung

Zum Ende 2012 lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Mitglieder der Marzahner Tor im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben ist. Zum 31.12.2012 verzeichneten wir 4.769 Mitglieder (Vorjahr 4.770). Wir gehen also mit einem Mitglied weniger ins neue Jahr als im Vorjahr. Die Geschäftsanteile sind im Vergleich zum Vorjahr um 20 angestiegen. Wir hatten zum 31.12.2011 insgesamt 31.415 Geschäftsanteile. Zum 31.12.2012 sind es 31.435 Geschäftsanteile die durch die Mitglieder unserer Wohnungsgenossenschaft gezeichnet wurden.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2011	4.770	31.415
Zugänge	259	1.661
Abgänge durch:		
Kündigung/Anteilskündigung/Tod	211	1.311
Ausschluss	11	66
Übertragungen/Teilübertragungen	38	264
	-260	-1.641
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>4.769</b>	<b>31.435</b>





# 259

Neue Genossenschaftsmitglieder

Leonhardt

Sehmisch

Schütze

**FÖRSTER**

Pechtold

Subarew

Kiene

Brock

Partel

Peickmann

Pell

Soyka

Weg

Zell

Schmidt  
Hübner

Seventheck

Erdmann

Buchholz



## 2.5 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2012 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2012	31.12.2011
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2
Kaufmännisch Angestellte (Vollzeit)	18	17
Kaufmännisch Angestellte (Teilzeit)	2	2
Technisch Angestellte (Vollzeit)	4	5
Auszubildende/Studenten	5	4
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>30</b>

In den Verhandlungen vom 19.11.2010 zum Vergütungstarifvertrag für die Immobilienwirtschaft wurde für die Angestellten zum 01.01.2012 eine Gehaltsanpassung um 1 % erzielt. 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 Bereich Technik/Wohnungswirtschaft hat eine Kollegin zum 30.11.2012 unser Team verlassen.

Bereits seit dem Jahr 2000 bildet die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG im Beruf Immobilienkaufmann/-frau aus. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir einen Ausbildungsplatz vergeben. Am Anfang des Jahres 2012 hat unser Auszubildender aus dem dritten Lehrjahr seine Abschlussprüfung erfolgreich bestanden. Im Anschluss konnten wir ihm, aufgrund einer Mutterschaftsvertretung, einen befristeten Arbeitsvertrag anbieten.

Seit dem Jahr 2012 bietet die Wohnungsgenossenschaft nicht nur die Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau an, sondern darüber hinaus auch einen Dualen Studiengang zum „Bachelor of Arts“.

Um den stetig ändernden Anforderungen des wohnungswirtschaftlichen Marktes entsprechen zu können, wurde auch im Geschäftsjahr 2012 in hohem Maße Wert auf Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gelegt. Diese Weiterbildungsmaßnahmen wurden entsprechend den Besonderheiten organisatorischer Abläufe teilweise auch inhouse durchgeführt.

## 2.6 Marketing und Kommunikation

Die derzeitige Situation der Wohnungsgenossenschaft stellt sich äußerst positiv dar, insbesondere in Betrachtung des geringen Leerstandes und der daraus resultierenden Folge, keine umfangreich angelegten Produktvermarktungsaktionen durchführen zu müssen.

In der Folge wird forciert, eine Vorreiterrolle unter den Wohnungsgenossenschaften zu erreichen bzw. weiter auszubauen. Die Festigung des Images als vertrauenswürdiger Anbieter generationsübergreifenden Wohnens stellt somit die größte Chance und Herausforderung für das Unternehmen dar, insbesondere da sich die genossenschaftsbezogene demographische Entwicklung im Senioren- und hochaltrigen Bereich überproportional zum Bezirks- und Städtedurchschnitt entwickelt hat.

Im Zuge der für das Unternehmen notwendigen Implementierung des Unternehmensleitbildes „Wir werden Wohnföhlgenossenschaft“ und der Eintragung der zugehörigen Wort-Bild-Marke beim deutschen Patent- und Markenamt haben wir im Wirtschaftsjahr 2012 begonnen, messbare Qualitätskriterien für uns zu definieren, die das Leitbild untermauern und gleichzeitig permanent fortgeschrieben werden.

Als Teilziele im Leistungskatalog wurde daher definiert:

1. Alle Hausmeister der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG garantieren, im Bedarfsfall binnen zwei Stunden bei den Mieterinnen und Mietern vor Ort zu sein.

Das Leistungskriterium bezüglich der Hausmeister resultierte aus der Feststellung, dass selbiger im Verlauf der vergangenen Jahre seine Rolle als wichtigstes Bindeglied zwischen dem Unternehmen und dem Mieter verloren hatte. Daher wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, um den Hausmeister und sein Leistungsportfolio für den Mieter klar herauszustellen und messbar zu machen – die Einführung der Bewertung seiner Leistung einbezogen.

2. Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG engagiert sich nachhaltig für die Schaffung neuer Kitaplätze

Das Engagement im Bereich der Kinderbetreuung war insbesondere der weiterhin aktuellen Situation der defizitären Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen im Bezirk geschuldet. Als ein für 2012 definiertes Ziel wurde daher explizit die Unterstützung zur Schaffung neuer Kitaplätze kommuniziert. In diesem Zusammenhang wurde erneut eine bestehende Kita innerhalb des Wohnungsbestandes der Genossenschaft in Eigeninitiative ausgebaut und erweitert.

3. Jeder Mieter der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG kann dem Vorstand über den Vertreterstamm-tisch seine Anliegen näher bringen.

Insbesondere seitens der Vertreterinnen und Vertreter wurde in der Vergangenheit Interesse an einem noch höheren Informationsaustausch zwischen Vertreterversammlung und Vorstand sowie Aufsichtsrat geäußert.



Der Zielstellung einer höheren Transparenz und engeren Kommunikation Rechnung tragend, hat unsere Genossenschaft die Institution eines Vertreterstammtisches ins Leben rufen. Das erklärte Ziel, in kleinerem Rahmen aktuelle Schwerpunkte des jeweiligen Quartier betreffend zu diskutieren und den Vertretern die Möglichkeit zu geben, Fragen oder Probleme an die Genossenschaft heranzutragen, für die im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlungen kein Platz ist, wurde hierbei erreicht.

Die Erfüllung vorgenannter Teilziele bedeutet für Marzahner Tor gleichwohl, das Leitbild auf dem Weg zur Wohnfühlgenossenschaft mit immer weiteren Unternehmenszielen auszubauen. In der strategischen Ausrichtung wird die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG daher weiter konkrete Leistungsversprechen formulieren, die sie von allen anderen Wohnungsgenossenschaften Berlins abhebt.

## 2.7 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen

Beteiligungen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG bestehen gegenwärtig an der:

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

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der HVSG Marzahner Tor GmbH (HVSG) und der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone (SWaP). Beide Unternehmen weisen ein voll eingezahltes Stammkapital auf; die HVSG von 250 T Euro, die SWaP von 25 T Euro. Die gezeichneten und voll eingezahlten Anteile der HVSG Hauswarte GmbH (Hawa) wurden im Rahmen einer Verschmelzung am 02.07.2012 auf die HVSG Marzahner Tor GmbH übertragen.

	HVSG Euro	SWaP Euro
Stammkapital	250.000,00	25.000,00
Bilanzsumme	1.182.012,35	539.480,85
Jahresergebnis	-484.565,47	95.004,09
Verlustübernahme/ Gewinnabführung	-484.565,47	47.433,54
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>39,3 %</b>	<b>4,63 %</b>

Das **Jahresergebnis der SWaP GmbH** ist nunmehr im fünften vollen Jahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv.

Ein unterjährig zwischen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG und der SWaP GmbH abgeschlossener Ergebnisabführungsvertrag, welcher durch die ordentliche Vertreterversammlung am 26.06.2012 beschlossen wurde, ermöglicht nunmehr nach Ausgleich des Verlustvortrages und der Bildung satzungsgemäßer Rücklagen eine Gewinnausschüttung an die Genossenschaft von 47.433,54 Euro.

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 HVSG Marzahner Tor GmbH schloss im zweiten Jahr in Folge mit einem Jahresfehlbetrag ab. Lag der Jahresfehlbetrag in 2011 noch bei 67,5 T Euro, stieg er im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2012 auf 484,6 T Euro an. Einerseits waren hierfür geänderte Marktbedingungen hinsichtlich der Durchsetzung von Preisen für Aufträge verantwortlich, andererseits aber auch nicht eingetretene Umsatzerwartungen und fehlende Risikoversorge.

Dadurch sah sich die Gesellschafterin in der Pflicht, bereits zum Ende des I. Quartals intensiver in die Geschäfte der Gesellschaft einzugreifen. So wurden ein Vorstandsmitglied der Genossenschaft in Personalunion befristet als weiterer Geschäftsführer der HVSG Marzahner Tor GmbH berufen, der Geschäftsführer der HVSG Hauswarte GmbH und die Geschäftsführerin der HVSG Marzahner Tor GmbH abberufen. Gleichzeitig wurde die Verschmelzung der HVSG Hauswarte GmbH auf die HVSG Marzahner Tor GmbH vorbereitet und im Juli 2012 vollzogen. Zum 01.08.2012 wurde ein neuer Geschäftsführer für die nunmehr verschmolzene Gesellschaft bestellt, der seit dem 01.11.2012 die Geschäfte allein führt.

Bereits im I. Quartal erwirtschaftete die HVSG Marzahner Tor GmbH einen Fehlbetrag in Höhe von 246 T Euro, der im laufenden Geschäftsjahr trotz aller Bemühungen der Gesellschafterin und der neuen Geschäftsführung nicht mehr auszugleichen war. Unter Hinzurechnung des Fehlbetrages der ehemaligen HVSG Hauswarte GmbH und sanierungsbedingten Mehraufwendungen entwickelte sich der Gesamtjahresfehlbetrag auf 484,6 T Euro für das Geschäftsjahr 2012.

Die Gesellschafterin begleitet die Sanierung der Gesellschaft sehr intensiv. Mit den eingeleiteten Maßnahmen wird es gelingen, die Gesellschaft wieder zu stabilisieren. Alle Geschäftsfelder werden hinsichtlich ihrer Deckungsbeiträge geprüft und von risikoreichen Engagements, sowie nicht dem Zweck als Dienstleister der Genossenschaft entsprechenden Geschäftstätigkeiten wird sich getrennt. In diesem Zusammenhang wurde auch entschieden, sich von der Beteiligung an der SOOO Mozyrsker Alternativa in Weißrussland zu lösen.

Für 2013 wird im Rahmen der Wirtschaftsplanung bereits mit einem ausgeglichenen Ergebnis in der operativen Tätigkeit der Gesellschaft gerechnet und ab 2014 sind wieder Ergebnisabführungen geplant. Die Wirtschaftsplanung ist risikoorientiert erstellt, so dass mit einer eher positiven Abweichung der tatsächlichen Ergebnisse in den nächsten Jahren gerechnet wird.



### 3. Wirtschaftliche Lage 2012 und Ausblick

#### 3.1 Finanzanlage

Zum 31.12.2012 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 10,1 Mio. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

	2012		2011
	T Euro	T Euro	T Euro
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss	264,5		698,0
Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.195,4		3.164,1
Veränderung der Rückstellung für Archivierungskosten	2,3		165,7
Tilgungszuschüsse	0,0		-165,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	592,0		133,3
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>4.054,2</b>	<b>4.054,2</b>	<b>3.995,8</b>
<b>Veränderungen</b>			
Veränderungen im Umlaufvermögen	77,0		166,8
Veränderungen der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschl. PRAP	269,2		53,5
Veränderungen der Rückstellungen	-159,9		193,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.240,5</b>		<b>4.409,5</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-4.082,2	-4.082,2	-3.629,2
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>		<b>-28,0</b>	
Einzahlung in die Kapitalrücklage	13,0		14,7
Veränderung der Geschäftsguthaben	5,0		73,3
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	2.391,3		1.461,2
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.672,9</b>		<b>-2.080,0</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-814,5		-812,4
Einnahmen aus Abgang von Sachanlagen	0,0		0,2
Geldanlagen in Bausparguthaben	-132,8		-131,9
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-947,3</b>		<b>-944,1</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>1.620,3</b>		<b>1.385,4</b>
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>10.053,4</b>		<b>8.433,1</b>

Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes um 1,6 Mio. Euro resultiert aus einem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4,2 Mio. Euro sowie aus dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 1,7 Mio. Euro. Das Tilgungspotenzial aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist positiv und reichte im Geschäftsjahr 2012 annähernd aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig zu tilgen. Die Genossenschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 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	2012		2011		Veränderungen
	T Euro		T Euro		
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	64,5	0,0 %	75,4	0,1 %	-10,9
Sachanlagen	137.285,4	92,0 %	139.655,5	93,0 %	-2.370,1
Finanzanlagen	505,2	0,3 %	505,2	0,3 %	0,0
Langfristige Rechnungsabgrenzung	348,7	0,2 %	348,8	0,2 %	-0,1
	<b>138.203,8</b>	<b>92,5 %</b>	<b>140.584,9</b>	<b>93,6 %</b>	<b>-2.381,1</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	388,9	0,2 %	502,2	0,3 %	-113,3
Liquide Mittel	10.053,4	6,7 %	8.433,1	5,6 %	1.620,3
Bausparguthaben	833,1	0,6 %	700,3	0,5 %	132,8
	<b>11.275,4</b>	<b>7,5 %</b>	<b>9.635,6</b>	<b>6,4 %</b>	<b>1.639,8</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>149.479,2</b>	<b>100,0 %</b>	<b>150.220,5</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-741,3</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiges Kapital</b>					
Wirtschaftliches Eigenkapital	56.282,1	37,7 %	55.999,5	37,3 %	282,6
Fremdkapital	89.342,1	59,8 %	90.961,0	60,5 %	-1.618,9
Rückstellung	191,6	0,1 %	189,2	0,1 %	2,4
	<b>145.815,8</b>	<b>97,6 %</b>	<b>147.149,7</b>	<b>97,9 %</b>	<b>-1.333,9</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	377,0	0,3 %	536,9	0,4 %	159,9
Verbindlichkeiten	3.210,7	2,0 %	2.454,1	1,6 %	756,6
Rechnungsabgrenzung	75,7	0,1 %	79,8	0,1 %	-4,1
	<b>3.663,4</b>	<b>2,4 %</b>	<b>3.070,8</b>	<b>2,1 %</b>	<b>592,6</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>149.479,2</b>	<b>100,0 %</b>	<b>150.220,5</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-741,3</b>





Das Bilanzvolumen der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag um 0,7 Mio auf 149,5 Mio. (Vorjahr 150,2 Mio.) gesunken.

Die Eigenkapitalquote laut Vermögenslage ist aufgrund des positiven Jahresergebnisses (0,3 Mio.) und der Zunahme der Geschäftsguthaben auf 37,7 % (Vorjahr 37,3 %) am 31.12.2012 gestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 1,6 Mio auf 89,3 Mio (Vorjahr 90,9 Mio.) verringert.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) ist von 93,6 % im Vorjahr auf 92,5 % gesunken, der Anteil der langfristigen Finanzierung ist von 97,9 % im Vorjahr auf 97,6 % gesunken.

Das der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehende Kapital finanziert neben den langfristigen Vermögenswerten noch 7,6 Mio. im mittel- und kurzfristigen Bereich.

### 3.3 Ertragslage

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

	2012		2011		Veränderungen	
	T Euro		T Euro		T Euro	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.422,2	93,3 %	22.928,6		493,6	
Bestandsveränderungen	427,9	1,7 %	144,4		283,5	
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.095,4	4,3 %	1.056,6		38,8	
Beteiligungserträge und Gewinnabführung	54,9	0,2 %	8,9		46,0	
Sonstige Zinsen und Erträge	114,6	0,5 %	204,5		-89,9	
	<b>25.115,0</b>	<b>100,0 %</b>	<b>24.343,0</b>		<b>772,0</b>	
Betriebskosten u. Grundsteuer	7.720,6	31,1 %	7.540,9		179,7	
Instandhaltungsaufwand	6.371,7	25,6 %	5.482,0		889,7	
Personalaufwendungen	1.640,1	6,6 %	1.490,7		149,4	
Planmäßige Abschreibungen	3.195,4	12,9 %	3.164,1		31,3	
Verlustübernahme	484,6	1,9 %	67,5		417,1	
Zinsaufwand	3.951,9	15,9 %	4.066,5		-114,6	
Übrige Aufwendungen	1.485,0	6,0 %	1.823,9		-338,9	
Sonstige Steuern	1,2	0,0 %	9,4		-8,2	
	<b>24.850,5</b>	<b>100,0 %</b>	<b>23.645,0</b>		<b>1.205,5</b>	
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>264,5</b>		<b>698,0</b>		<b>-433,5</b>	
davon Geschäftsergebnis	579,6		552,1		27,5	
davon Zins- u. Beteiligungsergebnis	-315,1		145,9		-461,0	

Das positive Jahresergebnis resultiert insbesondere aus dem gesunkenen Zins- und übrigen Aufwand. Des Weiteren wirken die allgemein vorgenommenen Mieterhöhungen aus 2010 auch positiv auf das Ergebnis. Andererseits sind auch die leerstandsbedingten Erlösausfälle weiter deutlich rückläufig.

Der „Instandhaltungskostensatz“ erhöhte sich von 18,79 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2011 auf 21,85 Euro/m<sup>2</sup> im abgelaufenen Wirtschaftsjahr. Die „Zinsquote“ beträgt 24,39% (Vorjahr 25,44%) und die „Kapitaldienstquote“ erhöhte sich von 48,2 % im Jahr 2011 auf 49,6 % für das Wirtschaftsjahr 2012.



## 4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Im dritten Quartal dieses Jahres werden wir mit der für uns richtungsweisenden Umsetzung der „**Zweiten Strukturetappe**“ die technische und wohnungswirtschaftliche Neuordnung dieses Geschäftsbereiches nach langer Planung und Erfassung von aufbau- und ablauforganisatorischen Prozessen starten können. Sowohl die datenorganisatorischen Umsetzungen mit unserem wohnungswirtschaftlichen System Wodis Sigma als auch die personellen Weichen konnten nunmehr gestellt werden, um die Dienstleistungswerte näher an die Bedürfnisse unserer Mitglieder heranzurücken und auch die zeitlichen Ressourcen in der Bearbeitung weiterhin zu reduzieren.

Unser internes **Kontroll-, Informations- und Managementsystem** ist in den vergangenen Monaten sehr stark auf die verbundenen Unternehmen fokussiert worden. Dabei wurden Standards, wie sie bei der Genossenschaft seit vielen Jahren gegeben sind, auch auf die verbundenen Unternehmen projiziert, die somit bezüglich des Reportings und der wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements nun gleiche Inhalte und Schwerpunkte aufzeigen wie die der Genossenschaft.

Durch unser durchweg sehr gutes Rating bestehen für die Wohnungsgenossenschaft weiterhin gute Möglichkeiten, sich auf dem Kapitalmarkt bewegen zu können. Zudem wurde uns wieder die Notenbankfähigkeit der Deutschen Bundesbank testiert, die sich ebenfalls positiv auf unsere Konditionen bei den Kreditinstituten auswirkt.

### 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 weist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung mit 1,4% eine weiterhin äußerst niedrige **Leerstandsquote** aus. Derzeit sind noch keine Indizien für eine Umkehr dieser positiven Entwicklung erkennbar, so dass wir auch für die nächsten Jahre von einer stabilen Vermietungssituation ausgehen. Nichtsdestotrotz beobachten und analysieren wir für uns die demographischen Entwicklungen und richten die Ergebnisse auf unser Wohnportfolio aus.

Auch die **Fluktuation** stellt sich mit 6,2% weiterhin positiv dar. Um den eingeleiteten stark serviceorientierten Dienstleistungsprozess von unseren Mietern und Mitgliedern bewertet zu wissen, ist für den Herbst dieses Jahres eine umfangreiche Mitgliederbefragung vorgesehen. Die letzte Mitgliederbefragung zur Genossenschaft, ihren Dienstleistungen rund ums Wohnen sowie den verbundenen Unternehmen wurde vor fünf Jahren durchgeführt, sodass wir mit den Ergebnissen dieser Erhebung die weitere Ausrichtung vornehmen können. Im Frühjahr haben wir uns sehr intensiv mit den weitreichenden Themen der Mietpolitik beschäftigt. Insbesondere unsere eigenen Wirtschaftsleistungen in Verbindung mit den Gegebenheiten bei der Vermietung der Wohnungen aber auch den politischen Entwicklungen und dem Mietenspiegel waren die Parameter, die für eine mittelfristige Mietkonzeption herangezogen wurden. Über dieses Konzept haben wir bei unseren Vertreterstammtischen berichtet und diskutiert und sind davon überzeugt, eine sozialgenossenschaftliche Mieterhöhungspolitik auf die kommenden Jahre anzuwenden.

Die Unternehmensentwicklung ist natürlich auch eng mit den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklung des Wohnungsmarktes verbunden. Um auch künftig den geänderten Ansprüchen an das Wohnen gerecht zu werden, wird das Angebot von altersgerechten und behindertenfreundlichen Wohnungen ausgebaut werden. Aber auch das Familienwohnen wird von uns im hohen Maße präferiert; entsprechende Wohnformen und Programme werden unser Engagement in diesem Bereich weiterhin prägen.

### 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 dem Bauvorhaben (Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 16) die Finanzierung nach unterschiedlichen KfW-Kriterien unterteilt: altengerechtes Wohnen und dem KfW-Standardprogramm. Dabei ergeben sich für uns deutliche Finanzierungsvorteile, da sich die Fremdkapitalzinsen für unsere Genossenschaft wirtschaftlicher darstellen und 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. Trotz größerer Modernisierungsmaßnahmen in 2012 sowie der Ausgleichzahlung an die HVSG Marzahner Tor GmbH im Zuge des Ergebnisabführungsvertrages aber auch der eingeleiteten Modernisierungen 2013 bis 2015 gehen wir in den Folgejahren von leicht steigenden Jahresüberschüssen aus.

Gegenwärtig erkennen wir keine Problematiken auf dem wohnungswirtschaftlichen Finanzierungsmarkt für uns. Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir auf der Basis unseres Risikomanagements intensiv zu allen mit der Genossenschaft in Geschäftsbeziehung stehenden Kreditinstituten Kontakt gehalten. Sowohl im zurückliegenden als auch in diesem Wirtschaftsjahr stehen keine Prolongationen an. Aufgrund unserer treuhänderischen Geldanlagepolitik halten wir zwar hohe Bestände bei den Kreditinstituten vor, erzielen mittlerweile jedoch nur geringere Margen. Eine nachhaltige erfolgreiche Erfüllung der Unternehmensaufgaben ist gewährleistet.

### 4.4 Voraussichtliche Entwicklung

Die vorliegende Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zeigen, dass die Risikovorsorge und die Bewertung zukünftiger Chancen und Risiken in der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor den Anforderungen bisher in vollem Umfang gerecht wurden.



Auf 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. Gleiches gilt für die verbundenen Unternehmen; bei der HVSG wird mit einem ausgeglichenen Ergebnis, bei der SWaP GmbH mit einem handelsrechtlichen Jahresüberschuss gerechnet.

Es ist festzustellen, dass nicht mehr ausschließlich das Produkt Wohnung alleine zu betrachten ist, sondern das ganzheitliche Produkt Wohnung und Wohnen, bei dem das gesamte Wohnumfeld sowie die wohnbegleitenden Dienstleistungen eine wesentliche Rolle einnehmen. Der Erfolg unserer Genossenschaft wird konsequent durch die Kundenzufriedenheit bestimmt werden. Für uns gilt es daher, sich erfolgreich auf die zunehmenden verändernden Bedingungen einzustellen, entsprechende Wohnkonzepte zu entwickeln, welche deutlich über die rein technischen Aspekte des Bauens und Instandhaltens einerseits und über das Verwalten andererseits hinausgehen, sondern nach Möglichkeit eine Vielzahl von Bedürfnissen der Mitglieder berücksichtigen. Das Wohnen erfährt eine grundlegende Umorientierung, die sich sowohl in der Nachfrage nach differenzierten Wohnungs-

angeboten als auch einer stärkeren Orientierung auf Wohnumfeldbedingungen abzeichnen. Dabei wird immer mehr das Augenmerk auf ein **Soziales Management** innerhalb unserer Genossenschaft und den verbundenen Unternehmen gelegt. Hier werden wir uns im Speziellen genau diesen Herausforderungen widmen und die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor hin entwickeln.

Die Genossenschaft wird in Verbindung mit einem Sozialen Management ihre bisherigen erfolgreichen Strategien weiterverfolgen und im laufenden Geschäftsjahr 2013 erneut ihre Energie auf **die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität und der Steigerung des Unternehmenswertes** richten und damit den eingeschlagenen Kurs fortsetzen. Vor dem Hintergrund unserer marktorientierten Strukturen ist die Marzahner Tor auch bei einem anhaltenden Wettbewerbsdruck gut aufgestellt, um die Herausforderungen engagiert anzugehen.

Berlin, 15.04.2013



Uwe Wachsmann  
Vorstand



Uwe Heß  
Vorstand







“

OB BLUMEN GIESSEN,  
SCHLÜSSEL ENTGEGEN-  
NEHMEN ODER BOTENGÄNGE  
ERLEDIGEN. FÜR UNSERE  
MIETERINNEN UND MIETER BIN  
ICH GERNE IM EINSATZ.

JANA RANDOW,  
MITARBEITERIN IM SERVICEPUNKT



## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	31.12.2012		31.12.2011
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		64.481,00	75.419,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.999.902,38		127.075.991,48
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.738.381,53		3.989.504,92
3. Grundstücke ohne Bauten	8.162.252,57		8.164.136,50
4. Technische Anlagen	131.189,00		141.653,17
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	253.688,00	137.285.413,48	284.122,78
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>137.855.103,00</b>	<b>140.236.036,37</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.514.845,21	7.087.051,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	106.897,92		145.570,11
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	81.413,40		134.813,93
3. Sonstige Vermögensgegenstände	200.627,55	388.938,87	221.862,68
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.053.433,09		8.433.117,37
2. Bausparguthaben	833.059,51	10.886.492,60	700.266,75
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>18.790.276,68</b>	<b>16.722.682,50</b>	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		348.712,67	348.834,75
<b>Bilanzsumme</b>	<b>156.994.092,35</b>	<b>157.307.553,62</b>	

Passiva	31.12.2012		31.12.2011
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	196.695,00		172.205,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.867.310,00		4.862.319,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 6.355,00 Euro (Vorjahr: 7.006,00 Euro)	5.890,00	5.069.895,00	930,00
II. Kapitalrücklage		42.625,00	29.590,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.129.970,12		61.129.970,12
2. Andere Ergebnisrücklagen	11.390,99	61.141.361,11	11.390,99
IV. Verlustvortrag		-10.033.720,85	-10.731.756,74
V. Jahresüberschuss		264.533,68	698.035,89
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>56.484.693,94</b>	<b>56.172.684,26</b>	
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		568.513,91	726.057,01
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.457.285,56		86.657.140,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.840.692,23		4.997.752,50
3. Erhaltene Anzahlungen	7.534.349,78		7.251.736,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.402,24		22.900,63
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.301.116,61		901.432,12
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	659.901,24		369.977,51
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 30.678,66 Euro (Vorjahr: 106.517,33 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.334,94 Euro (Vorjahr: 1.295,66 Euro)	54.394,09	99.865.141,75	128.086,55
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		75.742,75	79.786,34
<b>Bilanzsumme</b>	<b>156.994.092,35</b>	<b>157.307.553,62</b>	



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012

	2012		2011
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.422.186,02		22.928.648,18
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	427.793,55		144.328,33
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.095.432,16		1.056.618,23
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.267.966,04		12.209.306,00
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>11.677.445,69</b>		<b>11.920.288,74</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.379.714,01		1.239.373,05
b. soziale Abgaben	260.353,33	1.640.067,34	251.276,90
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.195.377,43		3.164.149,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.362.016,28		1.689.105,35
9. Erträge aus Gewinnabführung	47.443,54		0,00
10. Erträge aus Beteiligung	7.485,50		8.913,35
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Erträge aus Abzinsungen: 0,00 Euro 31. Dezember 2011: 27.619,87 Euro	114.571,74		204.506,93
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	484.565,47		67.480,56
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 7.011,51 Euro 31. Dezember 2011: 3.097,36 Euro	3.951.852,56		4.066.470,96
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.213.067,39</b>		<b>1.655.852,96</b>
15. Sonstige Steuern	948.533,71		957.817,07
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>264.533,68</b>		<b>698.035,89</b>

## 3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

### A. Allgemeine Angaben

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 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.

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 12 bis 20 Jahren und die der Außenanlagen von neun bis 14 Jahren bemessen.
- 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 Euro nicht übersteigen, werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Diejenigen mit Anschaffungskosten von bis zu netto 410 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.
- 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.
- Die nach der Satzung von neu beitretenden Mitgliedern zu leistenden Eintrittsgelder werden als andere Zuzahlungen als Kapitalrücklage ausgewiesen.



### Anlagenspiegel zum Jahresabschluss zum 31.12.2012

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2012 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand am 31.12.2012 Euro	kumuliert am 01.01.2012 Euro	„des Geschäftsjahres“ Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2012 Euro	31/12/12 Euro	31/12/11 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	339.310,27	53.452,76	-83.140,45	309.622,58	263.891,27	64.390,76	-83.140,45	245.141,58	64.481,00	75.419,00
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	179.590.161,45	717.911,95	0,00	180.308.073,40	52.514.169,97	2.794.001,05	0,00	55.308.171,02	124.999.902,38	127.075.991,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.477.828,64	0,00	0,00	6.477.828,64	2.488.323,72	251.123,39	0,00	2.739.447,11	3.738.381,53	3.989.504,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.185.466,85	0,00	0,00	8.185.466,85	21.330,35	1.883,93	0,00	23.214,28	8.162.252,57	8.164.136,50
Technische Anlagen und Maschinen	196.877,47	0,00	0,00	196.877,47	55.224,30	10.464,17	0,00	65.688,47	131.189,00	141.653,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	738.783,92	43.115,35	-86.561,73	695.337,54	454.661,14	73.514,13	-86.525,73	441.649,54	253.688,00	284.122,78
<b>Sachanlagenvermögen gesamt</b>	<b>195.189.118,33</b>	<b>761.027,30</b>	<b>-86.561,73</b>	<b>195.863.583,90</b>	<b>55.533.709,48</b>	<b>3.130.986,67</b>	<b>-86.525,73</b>	<b>58.578.170,42</b>	<b>137.285.413,48</b>	<b>139.655.408,85</b>
<b>Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52	0,00	0,00	488.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	488.408,52	488.408,52
Beteiligungen	6.400,00	0,00	0,00	6.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.400,00	6.400,00
Andere Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	10.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>505.208,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>505.208,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>505.208,52</b>	<b>505.208,52</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>196.033.637,12</b>	<b>814.480,06</b>	<b>-169.702,18</b>	<b>196.678.415,00</b>	<b>55.797.600,75</b>	<b>3.195.377,43</b>	<b>-169.666,18</b>	<b>58.823.312,00</b>	<b>137.855.103,00</b>	<b>140.236.036,37</b>

- 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 **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.
- Eine Pflicht zum Ansatz von **Latenten Steuern** nach § 274 HGB ergab sich im Geschäftsjahr nicht.



### Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2012 (Vorjahreswerte in Klammern)

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

	insgesamt (Vorjahr)	Davon			gesichert		
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit				Euro
			1-5 Jahre	über 5 Jahre			
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.457.285,56 (86.657.140,47)	5.448.709,45 (4.610.776,01)	18.777.372,21 (17.661.646,91)	61.231.203,90 (64.384.717,55)	69.742.277,83 (69.857.192,37)	GPR	
					15.715.007,73 (16.799.948,10)	BÜ	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.840.692,23 (4.997.752,50)	164.603,23 (157.060,27)	735.748,96 (701.736,19)	3.940.340,04 (4.138.956,04)	4.840.692,23 (4.997.752,50)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	7.534.349,78 (7.251.736,23)	7.534.349,78 (7.251.736,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.402,24 (22.900,63)	17.402,24 (22.900,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.301.116,61 (901.432,12)	1.162.707,07 (829.412,48)	138.409,54 (72.019,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	659.901,24 (369.977,51)	659.901,24 (369.977,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	54.394,09 (128.086,55)	54.394,09 (128.086,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>99.865.141,75</b> (100.329.026,01)	<b>15.042.067,10</b> (13.369.949,68)	<b>19.651.530,71</b> (18.435.402,74)	<b>65.171.543,94</b> (68.523.673,59)	<b>90.297.977,79</b> (91.654.892,97)		

GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft des Landes Berlin

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 2012

#### 1. Aktiva

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** werden im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 7.514,8 T Euro erfasst.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen einen Teil der Forderungen aus Vermietung in Höhe von 5,4 T Euro.

Auf die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** entfallen 81,4 T Euro. Darin sind im Wesentlichen die Umsatzsteuerzahlungen der HVSG Marzahner Tor GmbH und der abzuführende Gewinn der SWaP GmbH für das Jahr 2012 enthalten.

#### 2. Passiva

Die **Sonstigen Rückstellungen** bestehen vor allem für die Verpflichtung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, ausstehende Betriebskostenrechnungen, Altersteilzeitverpflichtungen, unterlassene Instandhaltung, die innerhalb von drei Monaten nachgeholt wird, sowie Prüfungskosten und 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 hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme der HVSG Marzahner Tor GmbH, sowie Umsatzsteuer-Verbindlichkeiten gegenüber der SWaP GmbH.

Zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

#### 3. Gewinn und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten als wesentliche Beträge 547,7 T Euro Entschädigungsleistungen für Baumängel an einem Bauvorhaben welches im Jahr 2001 abgeschlossen wurde, Erträge aus der Auflösung der Prozesskostenrückstellung zum zugehörigen Gerichtsverfahren in Höhe von 88,4 T Euro sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 128,5 T Euro.





# 31

Beschäftigte



 Metzahner Tor  
Wohnungsgenossenschaft



## D. Sonstige Angaben

### Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital %	Jahresergebnis 2012 (vor Ergebnisverwendung) T Euro	Eigenkapital am 31.12.2012 T Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	-484,6	464,7
SWaP GmbH, Surf, Watch & Phone, Berlin	100	95,0	45,0

Am 28.02.2012 wurde mit der SWaP GmbH, Surf, Watch & Phone ein ab dem 01.01.2012 geltender Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der mit Datum vom 10.12.2012 ins Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen wurde.

### Haftungsverhältnis und sonstige Verpflichtungen

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

### Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2012	2011
Kaufmännische Mitarbeiter	24	23
(davon Teilzeit)	(2)	(2)
Technische Mitarbeiter	5	5
(davon Teilzeit)	(0)	(0)
<b>Gesamt</b>	<b>29</b>	<b>28</b>

### Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 01. Januar	4.770
Zugänge	259
Abgänge	-260
<b>Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember</b>	<b>4.769</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.991 Euro auf 4.867.310 Euro erhöht. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 155 Euro. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

### Mitglieder des Vorstandes

Wachsmann, Uwe | Heß, Uwe

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

Berlin, 15.04.2013



Uwe Wachsmann  
Vorstand



Uwe Heß  
Vorstand



## 4. Bericht des Aufsichtsrates 2012

Anknüpfend an die Vorjahre konnte unsere Wohnungsgenossenschaft ihren eingeschlagenen Weg zur guten Entwicklung der Wirtschaftlichkeit und des Ausbaus dauerhafter, zufriedener Wohnverhältnisse fortsetzen. Stetiges Augenmerk auf Werterhaltung im Sinne einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung, gepaart mit dem Blick allen Mitgliedern und Mietern in Form genossenschaftlichen Zusammenlebens Chancen und Möglichkeiten genossenschaftlicher Wohnformen generationsübergreifend erlebbar zu machen.

Turnusmäßige gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand bildeten im abgelaufenen Jahr die Grundlage für Beratungen sowie Abstimmungen zu wesentlichen Geschäftsprozessen. Dabei hat sich die Arbeit der bestehenden Fachausschüsse (FPL und IBW) innerhalb des Gremiums auf der Basis der halbjährlichen Jahresarbeitspläne wiederum bewährt. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates im Jahr 2012 war in hohem Maße durch den von Vorstand und Aufsichtsrat für das abgelaufene Geschäftsjahr bestätigten Arbeits- und Budgetplan unserer Wohnungsgenossenschaft bestimmt.

Der Ausschuss für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftlichem Leben führte im Wirtschaftsjahr 2012 insgesamt neun Beratungen durch.

Einen besonderen Schwerpunkt bildete im vergangenen Jahr die Unterstützung, Kontrolle und Beratung des Vorstandes über den Verlauf der Fusion und Restrukturierung der HVSG Marzahner Tor GmbH mit der HVSG Hauswarte GmbH. Regelmäßig nahm der Ausschuss Berichte des Vorstandes zum aktuellen Stand des Restrukturierungsprozesses des Tochterunternehmens entgegen. Von besonderer Bedeutung war dabei die sich aus den Jahresergebnissen ableitenden Schlussfolgerungen erkennbar zu machen und auf eine Umkehr zur dauerhaften, wirtschaftlich stabilen Ausrichtung des neuen Dienstleistungsunternehmens abzustellen.

Quartalsweise Berichterstattungen des Vorstandes wurden durch den Ausschuss entgegengenommen und sorgfältig analysiert. Hierbei waren die Erläuterungen des Vorstandes zur wirtschaftlichen Entwicklung in jedem Quartal und dabei im Besonderen zur Umsatz- und Erlösentwicklung, zum Forderungsmanagement und zur Entwicklung des Risikomanagements wichtiger Bestandteil des Miteinanders. Die derzeit gute Vermietungssituation unserer Genossenschaft ist neben den allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungstendenzen auch in hohem Maße der seit geraumer Zeit vorausschauenden Gestaltung einer zukunftsweisenden, genossenschaftlichen Wohnungspolitik aller Organe der Marzahner Tor eG zuzuschreiben.

Im Jahr 2012 wurden die Gesprächsrunden zwischen den Vertretern, dem Aufsichtsrat, den Vorständen sowie Mitarbeitern der Geschäftsstelle und Verantwortlichen der verbundenen Unternehmen in Form der quartiersbezogenen Vertreterstammtische eingeführt. In die Vorbereitung dieser Gesprächsrunden wurden auch Vertreter aktiv mit eingebunden. Der Ausschuss hat in seiner Sitzung im Mai 2013 den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG für das Wirtschaftsjahr 2012 geprüft.

Die Arbeit des Ausschusses für Immobilienbewirtschaftung war im Berichtszeitraum von einem sich komplex gestaltenden Umfeld geprägt.

Mit der Entscheidung zur wiedererlangten näheren Bindung der Hausmeisterleistungen an die Mieterinnen und Mieter erfolgte im Rahmen des Umbaus unserer Tochtergesellschaften ein notwendiger Schritt zur Verbesserung der gewünschten, mieternahen Dienstleistungen. Jahresübergreifende Themen wie Instandhaltungsarbeiten mit dem Schwerpunktobjekt in der Raoul-Wallenberg-Straße 2-8, in Folge 10-16, der objektbezogenen Parkraumbewirtschaftung innerhalb des Bestandes, Kellerabdichtungen, Ausrüstung verschiedener Hausanschlussstationen mit Wärmemengenzählern, Sanierung von WDVS-Fassaden sowie die Beseitigung einzelner Brandschäden waren Schwerpunktthemen der gemeinsamen Erörterungen.

In der Raoul-Wallenberg-Straße 52 wurde durch Umwandlung von zwei Wohnungen eine neue Zweigstelle der Kita „Knirpsenhaus“ geschaffen. Auch damit wollen wir uns in Anbetracht der demografischen Struktur einer jüngeren Klientel stärker öffnen. Die Kitaerweiterung hat zwischenzeitlich den Betrieb aufgenommen und wird von den Nutzern und den Nachbarn wohlwollend angenommen.

Das Budget für die Wiederherrichtung von Wohnungen konnte aufgrund des erfreulichen Rückgangs des Leerstandes im Jahr 2012 abgesenkt werden. In Zukunft erwarten wir gleichwohl, dass der Investitionsbedarf auch aufgrund unserer Altersstruktur wieder zunehmen kann – insbesondere dann, wenn hierdurch ein erhöhter Neuvermietungsbedarf entsteht.

In gemeinsamen Beratungen erläuterte der Vorstand zu geplanten, laufenden und abgeschlossenen Baumaßnahmen sowohl in technischer, als auch kaufmännischer Sicht die weitreichende Geschäftspolitik des Unternehmens.

Die Vertreter des Ausschusses nahmen an Objektbegehungen auf entsprechenden Baustellen teil. Der Aufsichtsrat informiert regelmäßig auf der Homepage unserer Genossenschaft über die geleisteten Tätigkeiten und Schwerpunkte seiner Aufgaben.

Der Aufsichtsrat bescheinigt dem Vorstand eine ordnungsgemäße Buchführung sowie ordentliche Geschäftsführung und empfiehlt der Vertreterversammlung die vorliegenden Berichte zum Geschäftsjahr umfassend zu bestätigen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 zu entlasten.

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



Thomas Scholz  
Aufsichtsratsvorsitzender





WIR SIND NICHT NUR  
SCHNELL VOR ORT, SONDERN  
BEGEGNEN DEN MIETERINNEN  
UND MIETERN AUCH OFFEN  
UND HILFSBEREIT. FÜR VIELE  
UNGEWÖHNLICH. FÜR UNS  
SELBSTVERSTÄNDLICH."

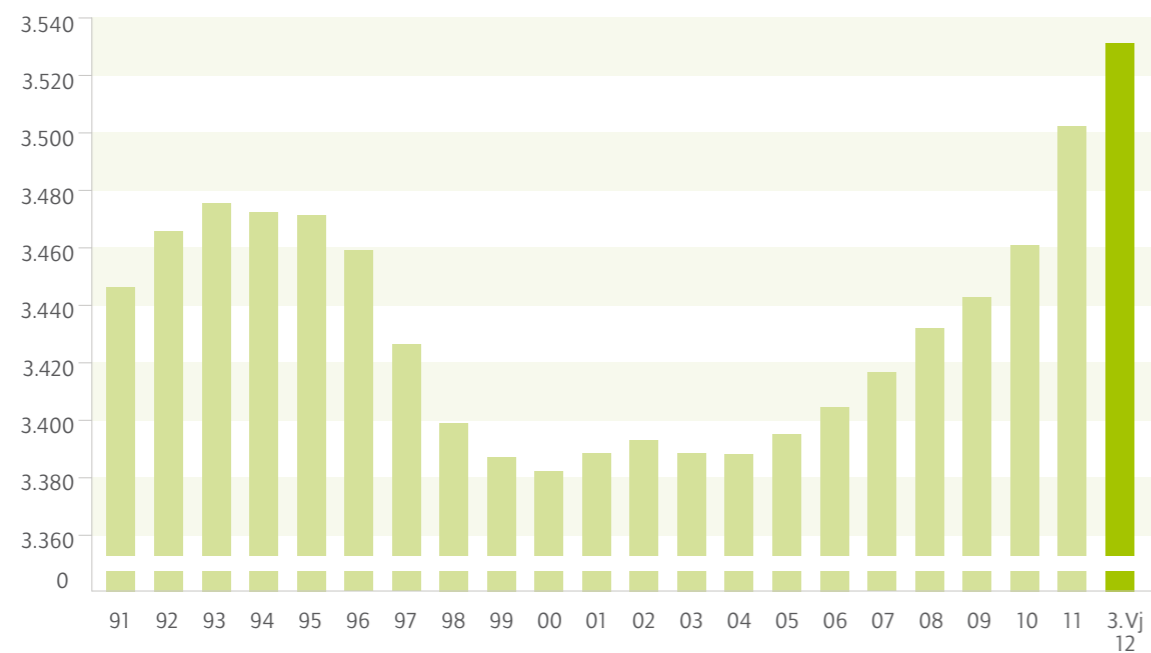
WENK KOCH,  
HAUSMEISTER DER HVSG MARZAHNER TOR GMBH



## 1. Bevölkerungsentwicklung


Berlin wächst: Nach Mitteilung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wurden am 30. September 2012 in Berlin 3.531.000 Einwohner gezählt. Die Bevölkerungszahl lag damit um 29.300 Personen bzw. 0,8% über dem Stand vom Jahresanfang. Die Bevölkerungszunahme fiel nur geringfügig niedriger aus als die im Vergleichszeitraum 2011 (29.700 Personen bzw. 0,9%). Bestimmt wurde der Bevölkerungszuwachs durch einen hohen Zuwanderungsgewinn von 27.300 Personen (2011: 28.500 Personen). In den ersten neun Monaten des vergangenen Jahres haben rund 121.000 Personen ihren Hauptwohnsitz nach Berlin verlegt. Demgegenüber haben 93.700 Personen die Stadt verlassen. Den größten Anteil am Zuwanderungsgewinn hatten die aus dem Ausland kommenden Neuberliner; im Saldo waren dies 19.700 Personen. Ebenfalls positiv war die Bilanz mit dem übrigen Bundesgebiet (7.600 Personen). In diesem Plus ist der Wanderungsverlust mit dem Berliner Umland (3.700 Personen) bereits eingerechnet.

### Übersicht über die Bevölkerungszahl\* in Berlin seit 1991



In den Monaten Januar bis September 2012 wurden in Berlin **24.500 Kinder** geboren, das waren rd. 1.000 Kinder mehr als im Vergleichszeitraum 2011. Dem gegenüber wurden im Berichtszeitraum 22.500 Sterbefälle registriert. Der daraus resultierende Geburtenüberschuss lag somit bei 2.000 Personen (2011: 1.200 Personen).

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



# 24.500

Geburten





## 2. Mietenentwicklung in Berlin

Die Zahl der Berlinerinnen und Berliner zeigt nach oben – ebenso wächst auch die Nettokaltmiete in den einzelnen Bezirken Berlins. Dank der nachfolgenden Übersicht wird deutlich: In Marzahn-Hellersdorf liegt hier bei die Kaltmiete mit durchschnittlich 4,61 Euro weit unter dem Durchschnitt Berlins.

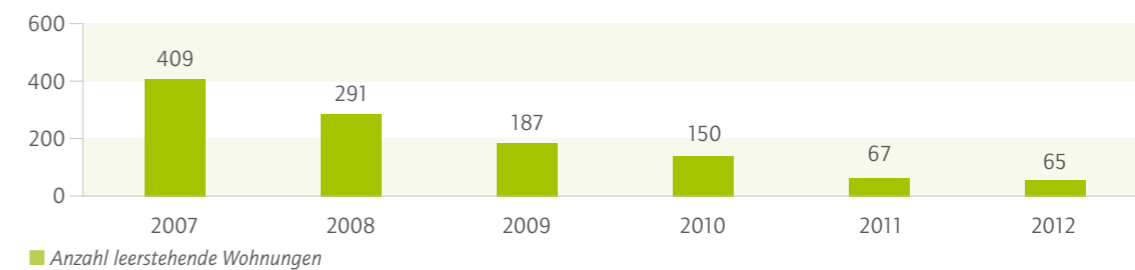
**Durchschnittliche Nettokaltmiete\* im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin 2011**



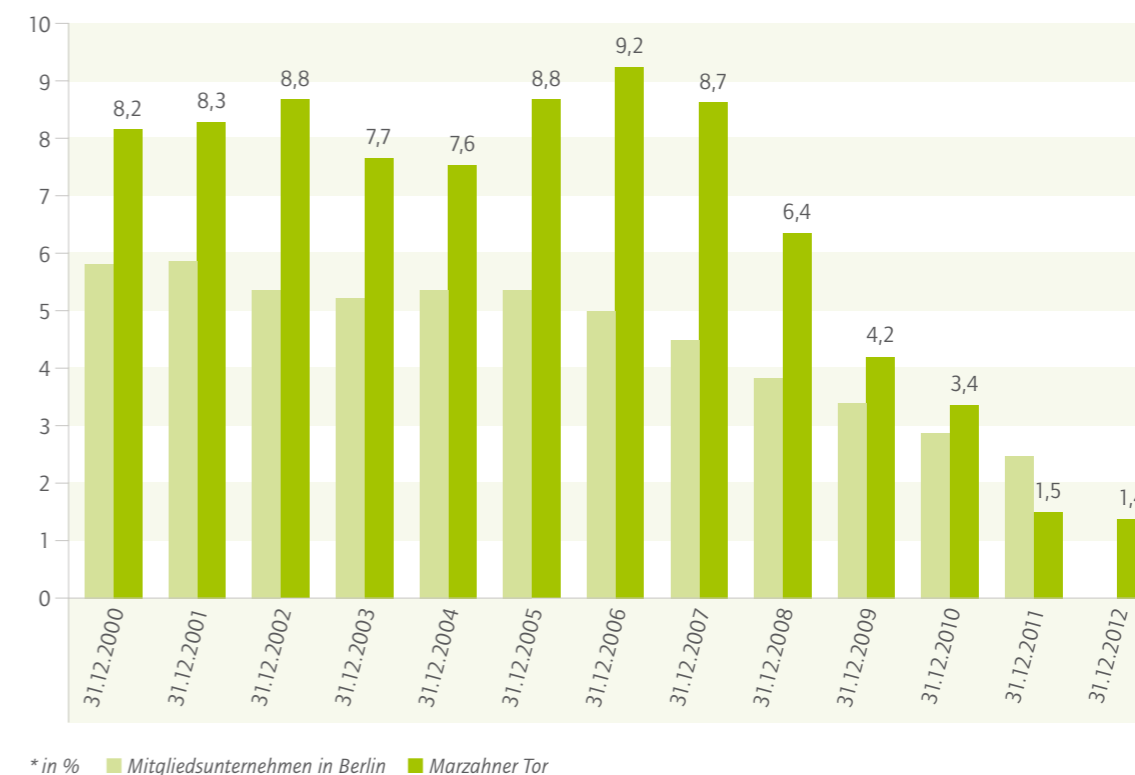
## 3. Leerstandsentwicklung in der Genossenschaft

Entsprechend einer ansteigenden Bevölkerungszahl wächst auch die Nachfrage nach Wohnraum – auch in Marzahn-Hellersdorf. Hiervon profitieren alle im Bezirk ansässigen Wohnungsgesellschaften. Doch auch hier sticht die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor positiv heraus: Während sich die Leerstandsquote im Bezirk bei 2,2 % bewegt, liegt sie bei der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor nur bei 1,4 %.

**Leerstandsentwicklung für die Jahre 2007-2012**



**Leerstand der BBU Mitgliedsunternehmen\* (Genossenschaften)**







# 4.769

Mitglieder

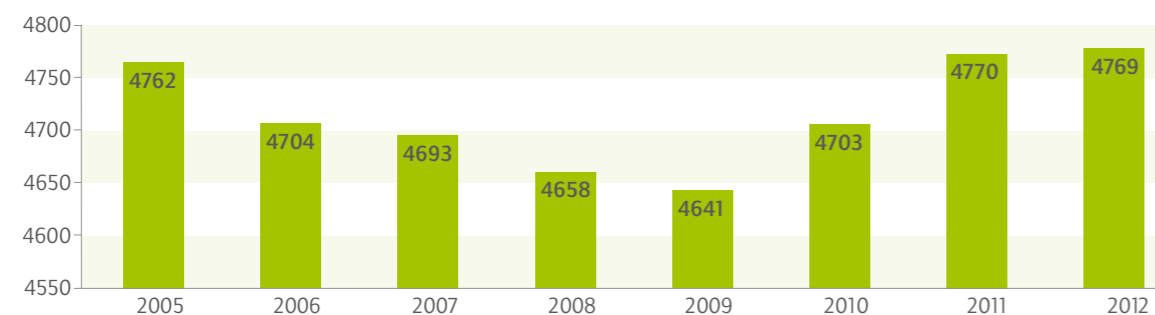




## 4. Unsere Mitglieder

Marzahner Tor entwickelt sich positiv: zum Beispiel hinsichtlich der Mitgliederanzahl. So konnte der negative Trend im Jahr 2010 und 2011 umgekehrt sowie im Jahr 2012 auf hohem Niveau gefestigt werden.

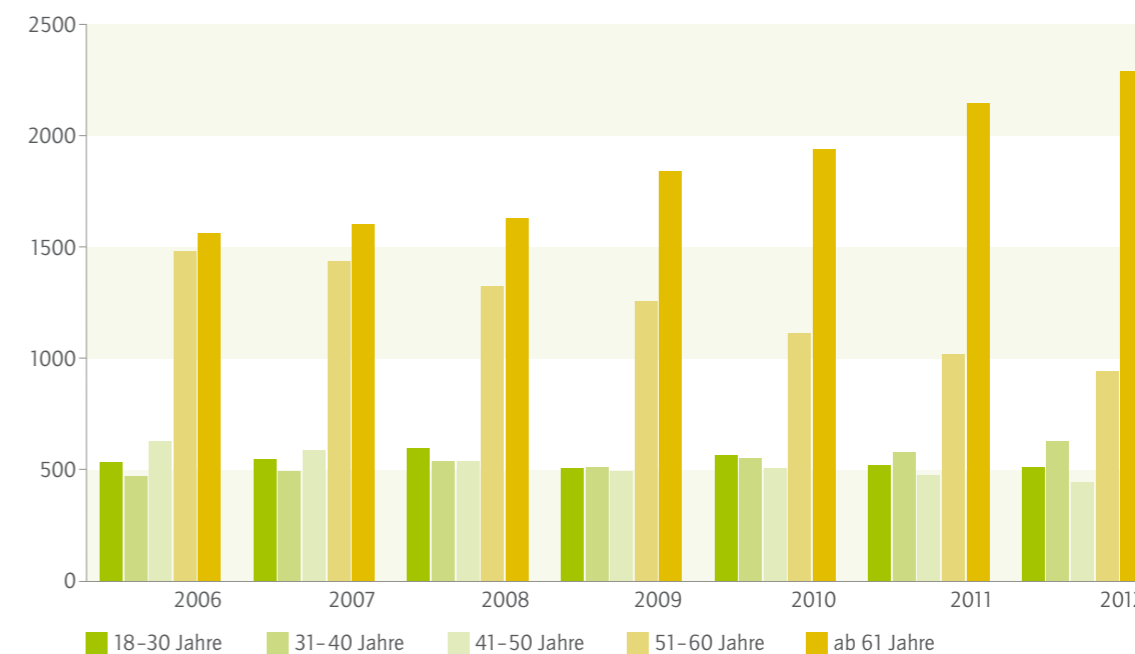
### Übersicht zur Entwicklung der Mitgliederanzahl der Marzahner Tor für die Jahre 2005 -2012



Anhand der Übersicht wird deutlich: Die Mitgliederanzahl ist im Jahr 2012 (4.769) gegenüber 2011 (4.770) konstant geblieben. So wurden für das Jahr 2012 insgesamt 259 Neuaufnahmen verzeichnet (Im Vergleich: 2011 waren es 295 Neuaufnahmen.) Die Abgänge in 2012 sind mit 260 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Darüber hinaus sind noch sieben Todesfälle aus dem Jahr 2011 zu verzeichnen, welche im Jahr 2012 gemeldet wurden und somit auch erst für den Jahresabschluss 2012 berücksichtigt werden konnten.



### Entwicklung der Altersstruktur der Mitglieder von Marzahner Tor für die Jahre 2006 -2012



Nach wie vor zeigt die Altersstruktur der Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG, dass der größte Anteil unserer Mitglieder in den Altersklassen „ab 50“ Jahren zu finden ist. Dabei sticht deutlich die Altersklasse „ab 61“ Jahren hervor, die sich zu einem Teil aus langjährigen, treuen Bestandsmitgliedern und -mietern zusammensetzt. Zum anderen Teil holen auch die jüngeren Mitglieder ihre Eltern oder Großeltern in ihre Nähe - und tragen so dazu bei, dass sich der Altersdurchschnitt ebenfalls konstant auf hohem Niveau bewegt.



## 5. Baugeschehen

Wir sehen: Unsere Wohnungsgenossenschaft ist elementar vom demografischen Wandel und somit einem drastisch ansteigenden Altersdurchschnitt unserer Mitglieder betroffen. Um so mehr ist die Wohnungsgenossenschaft gefordert, die Mieterinnen und Mieter möglichst lange und selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden zu halten. Dies passiert u. a. durch einen altersgerechten Umbau von Wohnobjekten.

Größtes Projekt im Jahr 2012: das Sanierungsobjekt Raoul-Wallenberg-Straße 2–8. Neben der Strangsanierung in den Wohnungen, der Neueindeckung des Daches und der Sanierung der Treppenhäuser erfolgte in Wohnungen auch das Herunterschneiden der Loggia-Austritte. Die wichtigste Maßnahme in diesem Kontext ist jedoch die komplette Erneuerung der Aufzüge. Mit Errichtung eines ebenerdigen (!) Zugangs zum Aufzug wurde den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit geschaffen, barrierefrei in ihre Wohnungen zu gelangen. Zusammen mit der Neugestaltung der Hauseingangsbereiche wurde eine Klingel- und Wechselsprechanlage eingebaut, die eine Möglichkeit der Einlasskontrolle per Video bietet. Diese Ausführung stellt eine nicht zu unterschätzende Verbesserung des Sicherheitsfaktors dar.

Die Genossenschaft möchte selbstverständlich auch für junge Familien attraktiv sein und sich nicht nur auf das ältere Mieterklientel konzentrieren. Wir sind jedoch der Auffassung, dass die aufgeführten Baumaßnahmen in der Raoul-Wallenberg-Straße auch für die jüngere Zielgruppe von Interesse sein werden. In diesem Sinne wird im Jahr 2013 der zweite Bauabschnitt in der Raoul-Wallenberg-Straße 10–16 in Angriff genommen.

## 6. Soziale Betreuung und Beratung bei Modernisierungsmaßnahmen

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stellen ein Wohnungsunternehmen immer vor große Herausforderungen. Besonders dann, wenn diese Maßnahmen in bewohnten Wohnungen durchgeführt werden oder ein vorübergehender Umzug der Mieterinnen und Mieter notwendig wird.

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor sieht solche Maßnahmen immer ganzheitlich und erbringt daher neben den üblichen Umbauarbeiten ein hohes Maß an sozialen Leistungen im Rahmen der Betreuung und Beratung. Dies beginnt bereits in der Vorbereitungsphase, z. B. bei der Planung. Hierbei werden die Vertreterinnen und Vertreter über die geplanten Arbeiten informiert und eingebunden. Weiterhin erfolgt die rechtzeitige Information und Vorstellung der Baumaßnahmen gegenüber den betroffenen Mieterinnen und Mietern bei einer Mieterversammlung. Dabei werden die organisierten Hilfestellungen ebenfalls vorgestellt, wie z. B. Einkaufshilfen, Umzugshilfen, Ausweichwohnungen (Gästewohnungen), Unterstützung bei Räumarbeiten.

Bei den größeren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieterinnen und Mieter vor Ort durch einen eigens dafür abgestellten Hausmeister betreut. Erstmals seit 2012 wird er dabei durch eine Sozialbetreuerin bzw. -kordinatorin als ständige Ansprechpartnerin unterstützt. Nach Fertigstellung einzelner Bauabschnitte wie beispielsweise der Raoul-Wallenberg-Straße 2–8 werden kleinere Baustellenfeste durchgeführt. Diese dienen in erster Linie dem Austausch zwischen den Mieterinnen und Mietern, aber auch dem Gespräch mit den baubetreuenden Firmen und der Genossenschaft. Je nach Umfang der Maßnahmen werden Musterwohnungen eingerichtet, die den Mieterinnen und Mietern die Ergebnisse der Ausführungen veranschaulichen sollen und gleichfalls als Beratungsgrundlage dienen.





## 9. Auf dem Weg zur Wohnfühlgenossenschaft: Mitgliederbeteiligung

Wie unsere Genossenschaftsmitglieder wissen: Marzahner Tor ist auf dem Weg, Berlins erste Wohnfühlgenossenschaft zu werden. Ziel ist, bis 2020 diesen Status zu erreichen – und hierfür sowohl in der Ausstattung der Wohnobjekte als auch im genossenschaftlichen Miteinander neue, bislang ungekannte Qualitätskriterien zu setzen.

Um erste messbare Qualitätskriterien für die Genossenschaft umzusetzen, wurde eine Befragung der Genossenschaftsmitglieder durchgeführt. Sie ist ein wichtiges Element der Zwei-Wege-Kommunikation und entspricht dem genossenschaftlichen Grundsatz, dass sich alle Mieterinnen und Mieter aktiv in die Gestaltung unserer und damit ihrer Wohnfühlgenossenschaft einbringen können.

So wurden neben der Kommunikation von drei konkreten Leistungsversprechen in 2012 ergänzend die Mitgliederinnen und Mitglieder in einer Mailing-Aktion – mit so genannten „SwingCards“ an den Türknäufen aller Wohnungseingangstüren im Bestand – zu ihren Wünschen für 2013 befragt. Die „SwingCards“ konnten anschließend in den Briefkasten einer grünen Displaytür, welche über mehrere Wochen verteilt an verschiedenen Standorten im Wohnungsbestand stand, eingeworfen werden.

Im Ergebnis dieser praktischen Mieterbeteiligung äußerte die Mehrzahl der Befragungsteilnehmer den Wunsch, vor allen Hauseingängen des Wohnungsbestandes der Genossenschaft Fahrradständer aufstellen zu lassen. Um den angekündigten Leistungsversprechen Rechnung zu tragen, hat Marzahner Tor nunmehr alle Aufgänge mit Fahrradständern ausgestattet. Darüber hinaus konnten durch die auf den „SwingCards“ gegebenen Verbalantworten gleichzeitig viele individuelle Anliegen der Mieterinnen und Mieter gelöst werden.

Die hohe Rücklaufquote der „SwingCards“ (> 5 %) belegt darüber hinaus, dass hierdurch eine erfolgreiche Ansprache unserer Genossenschaftsmitglieder umgesetzt werden konnte. Im Ergebnis der durchgeführten Befragung können Tendenzen bezüglich der Mieterbedürfnisse nun konkreter eingeschätzt und somit das unternehmerische Handeln darauf ausgerichtet werden. Ein stetiger Dialog mit den Mieterinnen und Mietern sichert das gewünschte Feedback und zeigt, dass das gewünschte Ziel der aktiven Mietereinbindung und die Akzeptanz selbiger erreicht worden ist. Da die Mitgliederbeteiligung sowie Schaffung von Transparenz auch für die weitere unternehmerische Ausrichtung zwingend erforderlich ist, wird unsere Genossenschaft im Jahr 2013 eine weitere, umfangreiche Mitgliederbefragung durchführen, um relevante Entwicklungstendenzen ableiten zu können und einen aktuellen Status Quo der Bewohnerbedürfnisse zu erhalten.

## 8. Auf dem Weg zur Wohnfühlgenossenschaft: Vertreterstammtische

Die Vertreterversammlung stellt das höchste Organ der Genossenschaft dar. Bislang wurde sie satzungsgemäß in Form der ordentlichen Vertreterversammlung im Juni eines jeden Jahres durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Rahmen einer weiteren Veranstaltung im Dezember über aktuelle Entwicklungen informiert. Insbesondere die Vertreterinnen und Vertreter haben in der Vergangenheit Interesse an einem noch höheren Informationsaustausch zwischen Vertreterversammlung und Vorstand sowie Aufsichtsrat geäußert. Mit dem Ziel, einer höheren Transparenz und einer noch engeren Kommunikation Rechnung zu tragen, hat Marzahner Tor daher gemeinsam mit ihren Vertretern die Institution eines Vertreterstammtisches ins Leben gerufen.

An zwei Terminen im Jahr besteht nun die Möglichkeit, in kleinerem Rahmen aktuelle, das Quartier betreffende Schwerpunkte zu diskutieren. Die Vertreterinnen und Vertreter erhalten damit die Möglichkeit, Fragen oder Probleme an die Genossenschaft heranzutragen, für die im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlungen kein Platz ist. Mit dabei: der Vorstand der Genossenschaft. So können Probleme und Wünsche ohne Kommunikationsverluste direkt an die Entscheider herangetragen werden.

Rückblickend kann bezüglich der ersten Vertreterstammtische im Jahr 2012 ein äußerst positives Resümee gezogen werden. So haben mehr Vertreterinnen und Vertreter daran teilgenommen, als dies bei anderen Veranstaltungen der Fall war. Alle Gesprächsverläufe waren sehr konstruktiv und produktiv. Sie boten den Vertreterinnen und Vertretern die Möglichkeit, konkrete Fragen an den Vorstand sowie die Belegschaft zu richten. Fragen und Anregungen, die nicht im Verlauf des Stammtisches geklärt oder umgesetzt werden konnten, wurden notiert und zeitnah umgesetzt. Im Ergebnis stimmten alle Besucher der Stammtische in dem Punkt überein, die gewinnbringende Veranstaltung in jedem Fall fortzusetzen.





## 9. Auf dem Weg zur Wohnfühlgemeinschaft: weiterer Kita-Ausbau

Der Berliner Senat hat das Leistungsversprechen abgegeben, für alle Kinder ab August 2013 einen Rechtsanspruch auf die Versorgung mit einem Kita-Platz zu gewährleisten.

Dagegen steht ein weiterhin mangelhaftes Angebot an Kita-Plätzen – auch in Marzahn-Hellersdorf. Deshalb ist Marzahner Tor selbst aktiv geworden: In Eigeninitiative hat sich die Wohnungsgenossenschaft dazu entschlossen, eine weitere Zweigstelle für die in der Raoul-Wallenberg-Straße 58 ansässige Kita „Knirpsenhaus“ zu errichten. Zu diesem Zweck wurden im Erdgeschoss der Hausnummer 52 zwei Wohnungen zielgerichtet umgebaut. Dabei hat Marzahner Tor nicht nur die Kosten für den gesamten Umbau sowie den Statiker übernommen, sondern auch das Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren in die Wege geleitet sowie die Realisierung des Innenumbaus durch den Unternehmensverbund vorangetrieben. In der im Dezember 2012 fertig gestellten Außenstelle werden nun 12 Kinder im Alter von bis zu 3 Jahren betreut – zusammen mit der im Jahr 2009 errichteten Zweigstelle somit **24 Kinder**.

Bereits während des Baugeschehens konnten sich die Mieterinnen und Mieter des Hauses über den Bauablaufplan informieren und Einblicke in den Alltag und Ablauf des Kita-Geschehens erhalten. Im Rahmen der feierlichen offiziellen Einweihung der neuen Zweigstelle, in der als Neuerung auch ein Elterntreff eingerichtet wurde, konnten die anwesenden Gäste mit den Verantwortlichen des Projekts ins Gespräch kommen, sich von den kleinen „Knirpsen-Scouts“ durch die Räumlichkeiten der Kita führen lassen und sich selbst ein Bild von der Realisierung dieses ambitionierten Projekts machen.

Vor dem Hintergrund, dass das defizitäre Betreuungsangebot im Kleinkindbereich auch weiterhin berlinweit Relevanz haben wird und weit mehr als 60% der in der gesamten Kita „Knirpsenhaus“ betreuten Kinder in den Wohnungsbeständen der Genossenschaft wohnen, wird sich Marzahner Tor dem Thema Kinderbetreuung auch künftig mit hohem Engagement widmen.



24  
Kita-Plätze





## 10. Auf dem Weg zur Wohnfühlgemeinschaft: verbesserter Hausmeister-Service

Ein weiteres Versprechen auf dem Weg zur Wohnfühlgemeinschaft: Marzahner Tor hat sich das Ziel gestellt, dass ab 2013 alle Hausmeister nach Kontaktaufnahme einer Mieterin oder eines Mieters binnen **2 Stunden** mit der Problemlösung beginnen. Ein ehrgeiziges Ziel, welches nur über eine umfangreiche Neustrukturierung innerhalb des Tochterunternehmens HVSG realisiert werden konnte.

So wurde unter anderem die Anzahl der durch die Hausmeister zu betreuenden Wohnungsbestände verringert und alle Haushalte über die neu zugewiesenen Hausmeister und deren Kontaktdaten informiert. Ausgeweitete Arbeitszeiten sorgen dafür, dass der Hausmeister durch seine Mieter als verlässlicher Ansprechpartner wahrgenommen wird und seiner Rolle als wichtigstes Bindeglied zwischen Mietern und Wohnfühlgemeinschaft gerecht werden kann. Und auch die Wohnfühlgemeinschaftsmitglieder haben zwischenzeitlich die Möglichkeit, ihren Hausmeister und die Qualität seiner Arbeit mittels Bewertungsbogen zu beurteilen.

Zum heutigen Tag kann aber gesagt werden: Auch dieses Ziel wurde erreicht! Nun gilt es, den sehr guten Service weiter auszubauen, an die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter weiter anzupassen sowie mit herausragenden Leistungen in den kommenden Monaten und Jahren zu beeindrucken. Vor allem der Service der Hausmeister ist ein wesentliches Element, die Auszeichnung „Wohnfühlgemeinschaft“ überhaupt tragen zu können.





## 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  
info@marzahner-tor.de  
www.marzahner-tor.de

#### Konzeption, Gestaltung, Satz:

GUD. GRÜNER UND DEUTSCHER GmbH  
Warschauer Straße 47  
10243 Berlin  
www.gruenerunddeutscher.de

#### Fotonachweis:

Titel: chulja / fotolia, Umschlag innen: Laura Jost, S. 1: silver-john / fotolia, S. 4/5: Markus Bachmann, Laura Jost, S. 6: Markus Bachmann, S. 8/9: Laura Jost, S. 11: sp4764 / fotolia, S. 16: Bombaert Patrick / fotolia, S. 19: Markus Bachmann, S. 22/23: Markus Bachmann, S. 30: Markus Bachmann, S. 34/35: Markus Bachmann, Laura Jost, S. 36/37: Laura Jost, S. 46/47: Laura Jost, S. 52/53: Laura Jost, S. 58/59: Markus Bachmann, Laura Jost, S. 55: aotearoa / fotolia, S. 60: JordiDelgado / istockphoto, S. 62: pitb\_1 / fotolia, S. 63: GUD. GRÜNER UND DEUTSCHER GmbH, S. 65: Maren Friedrich / fotolia, S. 67: Laura Jost, S. 69: Peter Atkins / fotolia





# Marzahner Tor

Wohnungsgenossenschaft  
Marzahner Tor eG

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

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