



Marzahner Tor

Geschäftsbericht



2013





# Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes .....	02
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013</b> .....	<b>04</b>
<b>1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>06</b>
1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung .....	06
1.2 Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Berlin .....	07
<b>2. Geschäftsverlauf im Jahre 2013</b> .....	<b>08</b>
2.1 Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung .....	08
2.1.1 Vermietungssituation .....	09
2.1.2 Umsatzentwicklung .....	11
2.1.3 Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement) .....	11
2.1.4 Betriebskosten .....	12
2.2 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung/-setzung .....	13
2.3 Finanzierungs- und Besicherungsmanagement .....	16
2.4 Mitgliederbewegung .....	18
2.5 Entwicklung im Personalbereich .....	19
2.6 Marketing und Kommunikation .....	20
2.7 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen .....	21
<b>3. Wirtschaftliche Lage 2013 und Ausblick</b> .....	<b>24</b>
3.1 Finanzlage .....	24
3.2 Vermögenslage .....	25
3.3 Ertragslage .....	27
<b>4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung</b> .....	<b>28</b>
4.1 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres .....	28
4.2 Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes .....	29
4.3 Risiken aus der Finanzierung .....	29
4.4 Voraussichtliche Entwicklung .....	30
<b>Jahresabschluss 2013</b> .....	<b>32</b>
1. Bilanz zum 31.12.2013 .....	34
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013 .....	36
3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 .....	37
4. Bericht des Aufsichtsrates 2013 .....	46
<b>Für unsere Mitglieder</b> .....	<b>48</b>
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft .....	66

## Vorwort

### **Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,**

„Menschlichkeit“ – ein Begriff, der aktuell in aller Munde ist. Auch in unserer Genossenschaft. So wollen wir zum einen, dass jemand etwas aus vollem Herzen für einen anderen tut, ohne an eventuelle Nachteile für sich zu denken oder eine Gegenleistung einzufordern. Zum anderen bezeichnet Menschlichkeit aber auch ein Verhalten, das die Würde und Rechte eines jeden Einzelnen achtet, respektiert und letztlich garantiert.

Kann ein abstraktes und komplexes Gefüge wie eine Wohnungsgenossenschaft überhaupt „menschlich“ sein? Wir von Marzahner Tor finden: Sie kann.

Als „Wohnfühlgemeinschaft“ fühlt sich Marzahner Tor seit jeher seinen Mitgliedern sehr verbunden und verpflichtet. Ein menschliches Miteinander und eine große Nähe sind daher für uns selbstverständlich – ganz gleich, ob wir uns im Kreise der Kolleginnen und Kollegen bewegen oder mit unseren Mieterinnen und Mietern in Kontakt treten.

Wir wollen allen Menschen, denen wir innerhalb, aber auch außerhalb der Genossenschaft begegnen, Respekt entgegenbringen. Egal, welcher Hautfarbe, Religion oder Weltanschauung. Wir wollen Sie und Ihre Wünsche, Fragen und Sorgen ernstnehmen, Ihnen helfen, wo immer wir können und so dazu beitragen, das Gemeinschaftsgefühl innerhalb unserer „Wohnfühlgemeinschaft“ weiter zu stärken. Ein Anspruch, den wir auch mit unserem Geschäftsbericht zum Ausdruck bringen wollen.

Um zu erfahren, was unsere Mitglieder bewegt, haben wir daher im vergangenen Jahr eine umfassende Mieterbefragung durchgeführt. Mit ihrer Hilfe wollten wir von Ihnen wissen: Wie zufrieden sind Sie eigentlich mit Marzahner Tor?

Im Rahmen dieser Umfrage wurden verschiedene Themen angesprochen, die für die strategische Planung und Weiterentwicklung unserer Genossenschaft von enormer Bedeutung sind. Dazu gehörten Themen wie die Wohnsituation und eventuelle Umzugsabsichten, aber auch die soziodemographische Situation der Mitglieder.

Der Rücklauf war – trotz der vielen Seiten – mit knapp 37 % erfreulich hoch. Er hat gezeigt, dass es Ihnen wichtig ist, sich einzubringen und das Gesicht unserer Genossenschaft mitzugestalten. Im vorliegenden Geschäftsbericht 2013 erfahren Sie mehr über die Durchführung und die Ergebnisse der Mieterbefragung.



Natürlich beleuchten wir darin auch andere wichtige Aktivitäten des Geschäftsjahres 2013, darunter zum Beispiel die Einweihung der Kita-Zweigstelle „Miniknirpse II“, die Fortführung der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen innerhalb unseres Wohnbestandes sowie den Beginn der Sanierung unserer ehemaligen Begegnungstätten zu neuen „Wohnfühl-Treffs“, die Anfang dieses Jahres feierlich eingeweiht werden konnten und einen weiteren Schritt in Richtung „Wohnfühlgenossenschaft“ darstellen.

Berlin, 30.04.2014

Uwe Wachsmann  
Vorstand

Uwe Heß  
Vorstand



„Ob Abfluss oder Fensterzarge,  
ich finds klasse, dass ich immer auf die **Hilfe**  
unseres Hausmeisters setzen kann.“



# 1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

## 1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

### Deutschland: Robuste Konjunktur mit Aufwärtspotenzial

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und ist insgesamt leicht gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,4%. Auch wenn das Wachstum im Vergleich zu den vergangenen beiden Jahren im Jahresdurchschnitt etwas schwächer ausfällt (2012: 0,7%; 2011: 3,3%), so steht es doch im weltweiten Vergleich für die bemerkenswert robuste Konstitution der deutschen Volkswirtschaft.

Die Teuerungsrate 2013 lag mit 1,5% deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2,0%). Preistreibend wirkten vor allem die Nahrungsmittel.

Auch der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2013 einen neuen Höchststand. Durchschnittlich waren 41,8 Millionen Menschen erwerbstätig. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Zuwachs von 233.000 Personen bzw. 0,6%. Dennoch ist die Zahl der Arbeitslosen 2013 jedoch leicht gestiegen: Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote lag mit 7,7% (West: 6,7%; Ost: 11,6%) 0,1 Prozentpunkte über der des Vorjahres.

### Wohnungswirtschaft mit positiver Bilanz

2013 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.

In vielen ländlichen Räumen hingegen fiel die positive Entwicklung deutlich schwächer aus. Vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen führen hier zu Stagnation oder sogar Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das gilt insbesondere auch für die neuen Länder.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolfernerer Gebieten Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen im Mittelpunkt.

## 1.2 Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Berlin

### Berlin: Entfaltung geht weiter

Mit einem Plus von 1,2 % (Prognose Statistisches Bundesamt) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch 2013 deutlich stärker zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (0,4 %). Damit setzte die Berliner Wirtschaft ihre kraftvolle Entwicklung fort.

Auch bei der Preisentwicklung lag Berlin 2013 mit einer Quote von 2,2 % wieder deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts (1,5 %). Besonders deutlich stiegen die Strompreise.

Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2013 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 11,7 % betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (12,3 %) rund 0,6 Prozentpunkte. Gerade angesichts des starken Zuzugs in die Stadt ist der fortgesetzte Rückgang sehr bemerkenswert.

### Starker Wohnungsmarkt

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2013 eine Steigerung um 2,6 %. Damit lag die Entwicklung über der des Vorjahrs (1,7 %), aber nur knapp über der Inflationsrate (2,2 %).

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 2,3 % (Stand Dezember 2012).



## 2. Geschäftsverlauf im Jahr 2013

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor hat ihr operatives und strategisches Handeln auch im Geschäftsjahr 2013 auf ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft und die Sicherung sowie effiziente Verwendung der zur Verfügung stehenden Mittel ausgerichtet. 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 wurden im gesamten Wirtschaftsjahr nicht nur die qualitäts- und termingerechten Realisierungen 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 Wohnfühlgenossenschaft zu werden, mit messbaren Ergebnissen zu untermauern.

### 2.1 Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Liegenschaften:

	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>
Wohnungen	4.457	286.787	4.457	286.784
Gewerbeeinheiten	37	3.173	37	3.177
Gästewohnungen	8	498	8	498
<b>Wohnungs-/Gewerbebestand</b>	<b>4.502</b>	<b>290.458</b>	<b>4.502</b>	<b>290.459</b>
Eigengenutzte Einheiten	1	1.150	1	1.150
Stellplätze	559		554	
<b>Bestand insgesamt</b>	<b>5.062</b>	<b>291.608</b>	<b>5.057</b>	<b>291.609</b>

Die Änderung der Gewerbeflächen begründet sich in Grundrissänderungen im Rahmen der Umbaumaßnahmen zur Kindertagesstätte in der Raoul-Wallenberg-Straße 52. Darüber hinaus wurde eine Wohnung im Bestandsbereich der Raoul-Wallenberg-Straße 2-8 neu vermessen und dementsprechend die Nutzfläche angepasst.

### 2.1.1 Vermietungssituation

Per 31.12.2013 waren 91 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei 2,0%. (Vorjahr: 64 Wohnungen, 1,4% des Wohnungsbestandes). Auch wenn der Anteil an Leerwohnungen per Stichtag im Vergleich gestiegen ist, positioniert sich unsere Genossenschaft nach wie vor erfolgreich.

Detailliert gliedert sich der Leerstand folgendermaßen:

Gesamtbestand eigene Wohneinheiten	4.457
vermietungsbedingter Leerstand	52
Leerstand wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen	39
<b>gesamter Leerstand an Wohneinheiten</b>	<b>91</b>

Bei 15 der 39 leer stehenden Wohnungen wegen geplanter Sanierungsarbeiten handelt es sich um das Sanierungsobjekt der Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 16, in dem zwischenzeitlich alle leer stehenden Wohnungen der Vermietung zugeführt werden konnten. Weitere 24 Wohnungen resultieren aus den vorbereitenden Maßnahmen für das Sanierungsprojekt in der Sella-Hasse-Straße 27 – 33, dessen Umsetzung für das Wirtschaftsjahr 2015 vorgesehen ist. Im vorgesehenen Gebäudekomplex standen per Stichtag 15 Ein-Raum- und fünf Zwei-Raumwohnungen leer sowie drei Ein-Raum- und eine Drei-Raumwohnung aus dem näheren Umfeld, die für Umsetzungsmöglichkeiten einzelner von der Baumaßnahme betroffener Mietparteien vorgesehen sind.

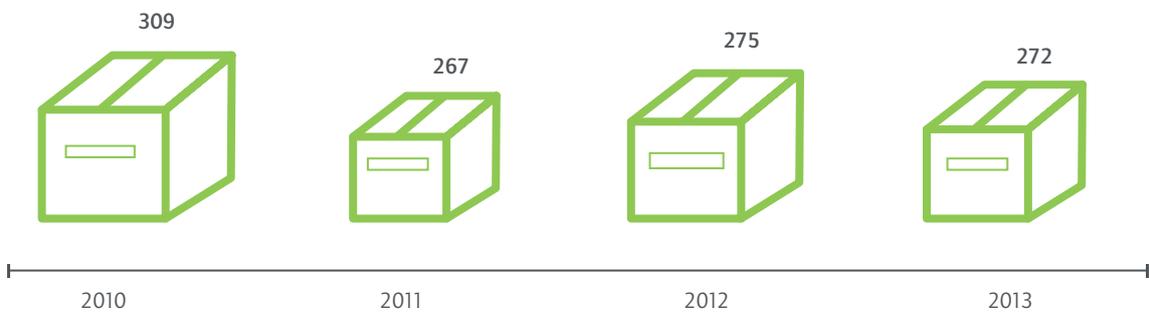
Die Entwicklung der per Stichtag nicht vermieteten Wohnungen und deren prozentualer Anteil am Gesamtbestand stellen sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

2008	291 Wohnungen	6,4 %
2009	287 Wohnungen	4,2 %
2010	150 Wohnungen	3,4 %
2011	67 Wohnungen	1,5 %
2012	64 Wohnungen	1,4 %
<b>2013</b>	<b>91 Wohnungen</b>	<b>2,0 %</b>

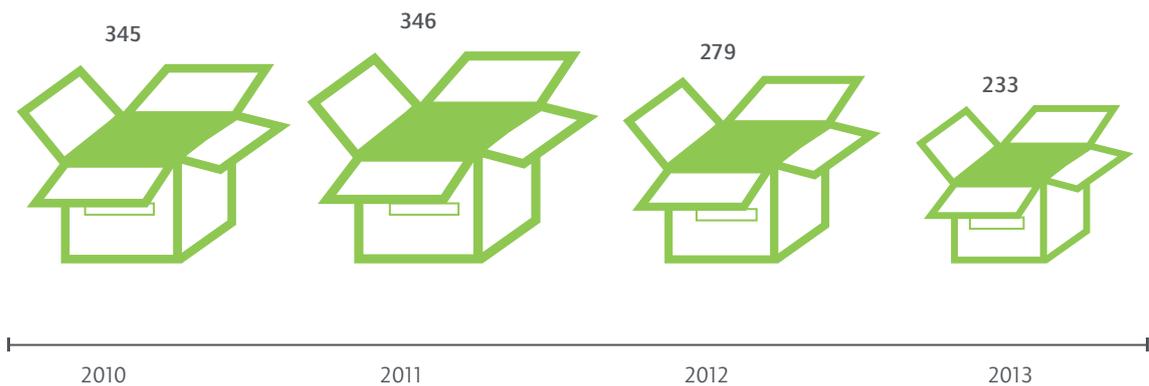
Der prozentuale Anteil der jährlichen Wohnungswechsel lag im abgelaufenen Wirtschaftsjahr bei 6,1% (Vorjahr: 6,2%). Unsere Genossenschaft konnte folglich auch im vergangenen Wirtschaftsjahr diese niedrige Fluktuationsquote halten und trägt sie stabil weiter. Die Fluktuationsquote ist für die Ausrichtung der Genossenschaft auch zukünftig eine maßgebliche Kennziffer.

Die deutliche Differenz zwischen der Anzahl der Neubezüge und der Anzahl der Kündigungen begründet sich im Wesentlichen im Bauvorhaben Raoul-Wallenberg-Straße 10 – 16, welches im Jahr 2013 bauseitig fertig gestellt werden konnte, bei dem jedoch eine abschließende Vermietung der sanierten Wohnungen erst mit Jahresbeginn 2014 erreicht werden konnte. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben in der Sella-Hasse-Straße 27 – 33 bereits vorbereitende Maßnahmen getroffen, die sich ebenfalls auf das Verhältnis von Kündigungen und Neubezügen ausgewirkt haben.

#### Entwicklung der Kündigungen und Neubezüge der letzten vier Jahre:



Kündigungen



Neubezüge

### 2.1.2 Umsatzentwicklung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2013	2012	2011	2010	2009
	T Euro				
Sollmieten für Wohnungen	16.282,0	16.163,4	16.009,7	15.653,8	15.487,5
Erlösschmälerungen	-294,5	-303,4	-362,1	-676,0	-793,5
<b>Ist-Umsatz</b>	<b>15.987,5</b>	<b>15.860,0</b>	<b>15.647,6</b>	<b>14.977,8</b>	<b>14.694,0</b>
Sollmieten, Gewerbe und sonstige Mieteinnahmen	409,9	406,3	416,2	312,4	299,9
Erlösschmälerungen	-60,7	-62,1	-81,2	-33,5	-35,6
<b>Ist-Umsatz</b>	<b>349,2</b>	<b>344,2</b>	<b>335,0</b>	<b>278,9</b>	<b>264,3</b>

Die Sollmieten für Wohnungen stiegen im Wirtschaftsjahr 2013 gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2012 um 118,6T Euro. Die erzielte Steigerung um 0,73 % hat zwei Gründe. Der Hauptgrund bestand in der Neuvermietung und der damit einhergehenden Komplettherrichtung von Wohnungen bzw. durch über den bisherigen Standard hinaus sanierte und modernisierte Wohnungen in der Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 8. Der zweite Grund der Sollmietensteigerung bestand in der zum 01.06.2013 wirksam gewordenen Modernisierungsumlage für die Bestandsmietparteien in der Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 8. Obwohl unsere Genossenschaft hier keine Modernisierungsumlage in Höhe der gesetzlich möglichen 11 % geltend gemacht hat, sondern sozial verträgliche Umlagen als Berechnungsgrundlage verwendete, wurde die Sollmiete in der Zeit für die ersten sieben Monate der Wirksamkeit allein um 13,7T Euro gesteigert. Die monatlich durchschnittlich erzielte Nettokaltmiete pro Quadratmeter Nutzfläche stieg ebenfalls entsprechend und betrug per 31.12.2013 4,73 Euro (Vorjahr: 4,70 Euro/m<sup>2</sup>).

### 2.1.3 Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)

Am 31.12.2013 bestanden offene Forderungen aus Vermietung (vor Wertberichtigung) in Höhe von insgesamt 129.496 Euro (Vorjahr: 131.657 Euro). Durch die Möglichkeit der in gesonderten Mietervereinbarungen festgehaltenen, ratenweisen Abzahlung bei Umbaumaßnahmen enthält die Forderungssumme einen Betrag von ca. 8.900 Euro für den Einbau von Loggiaverglasungen, 14.900 Euro für Badmodernisierungen und 7.000 Euro für Loggiaaustritte. Die Forderungszahlen liegen bei den Gesamtforderungen und auch bei den Forderungen für Umbauten auf Vorjahresniveau.

Die offenen Forderungen aus Vermietung teilen sich auf in 56.171 Euro bei ehemaligen und 73.327 Euro bei aktiven Mieterinnen und Mietern.

Bei den reinen, saldierten Mietforderungen für Wohnungen, Gewerbe und Stellplätze, bereinigt um die Darlehen/Forderungen aus Wohnungsmodernisierungen, verringern sich diese leicht gegenüber dem Vorjahr auf 97.053 Euro (Vorjahr: 106.898 Euro).

Mit 44 Kündigungen (Vorjahr: 40) ist die Anzahl der fristlosen Kündigungen zum Vorjahr nochmals gestiegen. Mit Ausnahme von vier Kündigungen wegen Störung des Hausfriedens und Wohnungsverwahrlosungen erfolgten die Kündigungen wegen Zahlungsverzug. Bei weit über der Hälfte der Kündigungsfälle wurde ein Wohnungsverlust bei den Schuldnerinnen und Schuldnern noch auf einvernehmlichem Wege abgewendet. Mit 19 Klagevorgängen (Vorjahr: 15) teilen sich diese in drei Zahlungsklagen, 14 Räumungsklagen und zwei Klagen auf Wohnungszugang auf. Bei einem Mieter musste die Genossenschaft das dem Vermieter zustehenden Recht auf Wohnungsbegehung gerichtlich durchsetzen. In sieben Fällen erfolgten Wohnungsräumungen mit einer ausschließlichen Besitzeinweisung durch den Gerichtsvollzieher. An Gerichts- und Räumungskosten wurden 2013 insgesamt 12.689,89 Euro (Vorjahr: 8.858,07 Euro) aufgewendet. In sämtlichen abgeschlossenen Verfahren wurde zu Gunsten der Genossenschaft geurteilt, so dass die Kosten den Beklagten vollumfänglich auferlegt wurden.

Aufgrund monatsüberschneidender Mietvorauszahlungen und noch nicht ausgezahlter Nebenkostenguthaben zeigen sich per 31.12.2013 Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber den Mietern in Höhe von 134.486 Euro (Vorjahr: 93.144 Euro).

Mietforderungsabschreibungen erfolgten in Höhe von 38.857,70 Euro (Vorjahr: 38.174,31 Euro). An das beauftragte Inkassounternehmen wurden 20 neue Forderungsfälle mit Gesamthauptforderungen in Höhe von 27.913 Euro zur so genannten Forderungseintreibung abgegeben und als Mietforderungen buchhalterisch abgeschrieben. In 2012 beliefen sich die Inkassoabgaben auf 22.557 Euro. Aus laufenden Überwachungsverfahren konnten in 2013 Einnahmen in Höhe von 3.625 Euro (Vorjahr: 7.457 Euro) verbucht werden.

#### **2.1.4 Betriebskosten**

Die Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2012 ist unseren Mieterinnen und Mietern im September 2013 zugegangen. Insgesamt ergab sich ein saldiertes Guthaben in Höhe von ca. 34.000 Euro. Die Guthaben sowie Nachzahlungen wurden mit Fälligkeit zum 01.10.2013 eingebucht.

Die Vorauszahlungen wurden ebenfalls zum 01.10.2013 angepasst. Dabei wurden bei der Anpassung der Vorauszahlungen der Neben- und Wasserkosten Steigerungsraten in Höhe von 2 % und für die Anpassungen der Vorauszahlungen für Heizung-/Warmwasserkosten eine Steigerungsrate in Höhe von 5 % berücksichtigt. Die wesentlichen Erhöhungsfaktoren liegen hier in einer Steigerung der Versicherungsprämie wegen andauernd hoher Schadensquoten sowie diverse Preisanpassungen bei der Aufzugswartung, den Hausreinigungs- sowie den Winterdienstkosten. Die Erhöhung der Kosten für Heizung und Wassererwärmung ist durch die Erhöhung der Fernwärmepreise um ca. 4,8 % sowie die für 2013 erstmalig anfallenden Kosten für die Warmwasserbe-  
probung begründet.

## 2.2 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Der Arbeits- und Budgetplan der Genossenschaft sah für das Jahr 2013 eine Investitionssumme von insgesamt 7.121 T Euro vor, die für Instandsetzungsprojekte sowie für Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude selbst, in Wohnungen und des Wohnumfeldes eingesetzt wurden.

Den Schwerpunkt der Tätigkeit stellte die Modernisierung und der altersgerechte Umbau des Gebäudes in der Raoul-Wallenberg-Straße 10–16 als zweiter Bauabschnitt in Weiterführung aus dem Jahr 2012 dar.

Schwerpunkte dieser Arbeiten waren:

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

Für diese Maßnahme wurde eine Investitionssumme von insgesamt 3.287 T Euro eingesetzt. Als Abschluss der Gesamtbaumaßnahme werden 2014 die Vorgärten in der Raoul-Wallenberg-Straße 10–16 neu hergerichtet.

Einen weiteren Schwerpunkt in der Tätigkeit der Genossenschaft stellte 2013 wiederum die weitere Umsetzung der Forderungen der Energieeinsparverordnung dar. 2013 erfolgte in den 10-geschossigen QP 71-Häusern die Energieoptimierung in Form eines hydraulischen Abgleiches der Heizstationen. Zum Jahreswechsel 2013/2014 wurde mit dem notwendigen Wechsel der Wasseruhren eine Umrüstung auf Funkablesung vorgenommen. Der Einbau elektronischer Heizkostenverteiler, ebenfalls mit Funkablesung, gehörte hier zum Leistungsumfang. Für die Maßnahme wurden Mittel in Höhe von rund 224 T Euro eingesetzt.

Damit ist der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft, abgesehen von der Sella-Hasse-Straße 27–33 und der Zühlsdorfer Straße, entweder mit einem Zwei-Rohr-Heizungssystem ausgestattet oder aber es wurde eine Energieoptimierung durchgeführt.

Die im November 2011 in Kraft getretene neue Trinkwasserverordnung verlangte von den Vermietern die Erstbeprobung in den Liegenschaften im Jahr 2013. Neben den Beprobungen in den Heizstationen und den obersten Wohnungen der Häuser gehört die Erstellung von Gefährdungsanalysen sowie der daraus resultierende Rück- und Umbau der Leitungssysteme in den Kellern und den Heizstationen der einzelnen Liegenschaften zu den notwendigen Arbeiten. In Summe wurden für diese Arbeiten Mittel von über 200 T Euro eingesetzt.

Weitere Projekte, die 2013 realisiert wurden, sind Kellerabdichtungsarbeiten in der Raoul-Wallenberg-Straße mit einem Mitteleinsatz von ca. 82 T Euro, die Erneuerung der Wechselsprechanlagen in der Landsberger Allee mit ca. 34 T Euro Mitteleinsatz, die Sanierung der Begegnungsstätten mit einem Mitteleinsatz von ca. 87 T Euro, Instandsetzungsarbeiten an den Loggien und Loggiabrüstungen in der Raoul-Wallenberg-Straße für rund 125 T Euro, die Erneuerung der Gasthermen in unserem Wohnobjekt Blumenbachweg für 25 T Euro sowie die Sanierung der Hauseingangsbereiche in der Raoul-Wallenberg-Straße nach Kellerbränden für rund 39 T Euro.

Im Bereich Versicherungswesen entstanden Schadenskosten für Schäden aus dem Jahr 2013 in Höhe von ca. 93 T Euro (inklusive Schadensreservestellungen des Versicherers). Durch die in 2013 erfolgten Prämienfestsetzungen bleiben weitere Erhöhungen bis Ende 2015, ausgenommen der gleitenden Neuwertanpassungen, ausgeschlossen.

Die Umbauten mit Mietervereinbarung nahmen auch im Jahr 2013 einen besonderen Stellenwert ein. Mit einem Mitteleinsatz in Höhe von 274 T Euro wurden

- 27 Bäder altengerecht umgebaut
- 12 Bäder mit Badewanne modernisiert
- 51 Loggiaaustritte runtergeschnitten
- 19 Loggiaverglasungen angebaut.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden Mittel in Höhe 2.266 T Euro aufgewendet, davon

- in den Wohnungen 626 T Euro
- an und in den Gebäuden 556 T Euro.

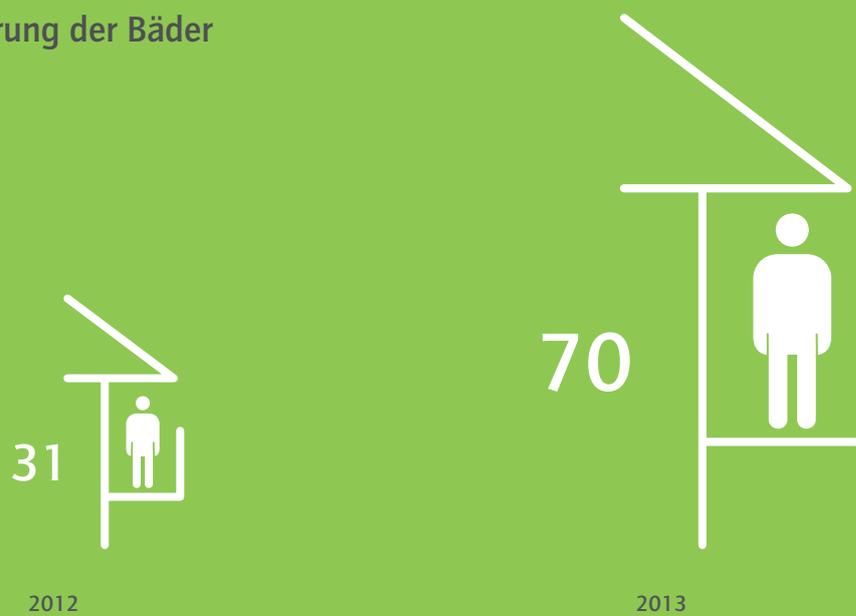
Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete mit 857 T Euro auch 2013 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit. Mit einer geplanten Investitionssumme in Höhe von 1 Mio. Euro wird sich diese Entwicklung auch in den nächsten Jahren so fortsetzen.

Für das Wohnumfeld wurden über den Bestand verteilt ca. 87 T Euro für Instandhaltungsmaßnahmen bei Spielgeräten und Wegereparaturen investiert. Diese Summe beinhaltet die Fertigung und Aufstellung von 17 Rollatorenboxen mit Kosten in Höhe von ca. 18,5 T Euro.

## Die Umbauten mit Mietervereinbarung der letzten zwei Jahre:



## Modernisierung der Bäder



## Loggia An- und Umbau

### 2.3 Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

Anknüpfend an die vergangenen Jahre konnte von der Genossenschaft auch in 2013 wiederholt eine hohe und vor allen Dingen stabile Liquidität erreicht werden. Zum Ende des Wirtschaftsjahres 2013 standen 8.387,8T Euro (Vorjahr: 10.053,4T Euro) an flüssigen Mitteln zur Verfügung. Bereits im Jahr 2011 konnten für die Gebäudesanierung des Objektes Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 16 sehr zinsgünstige Darlehensverträge abgeschlossen werden. Im ersten Bauabschnitt in 2012 fanden bereits Mittel in Höhe von 2.391,3T Euro Verwendung. Für den im Jahr 2013 erledigten zweiten Bauabschnitt wurden hierfür weitere Mittel aus den KfW-Förderprogrammen „Altersgerecht umbauen“ und „Wohnraum modernisieren“ in Höhe von 1.341,8T Euro in Anspruch genommen.

Der Abruf der restlichen verfügbaren Darlehensbeträge in Höhe von 266,9T Euro erfolgte zeitlich einhergehend mit Abschluss des Bauvorhabens Anfang 2014. Darüber hinaus wurden zusätzlich zu den Darlehen Eigenmittel für die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt.

Im Wirtschaftsjahr 2015 ist eine umfangreiche Sanierung der Sella-Hasse-Straße 27 – 33 geplant. Dieses Bauvorhaben wird mit Zustimmung des Aufsichtsrates voraussichtlich ebenfalls durch KfW-Fördermittel in Ergänzung zur Eigenfinanzierung getragen, um die gute Liquidität der Genossenschaft für zukünftige Hochzinszeiten zu wahren. Die Fremdfinanzierung wird ohne weitere Besicherung seitens der Banken gewährt.

Die bestehenden Darlehen der Genossenschaft sind auch im Jahr 2013 planmäßig getilgt worden. Die Zinsfestschreibungsdauer der Darlehen beträgt derzeit jeweils zehn Jahre. Gewichtet nach den jeweiligen Restschuldbeträgen zu den Stichtagen lagen die Fremdkapitalzinsen aller Darlehen bei durchschnittlich 4,33% (Vorjahr: 4,38%). Die Erfüllung der bestehenden und geplanten Kreditverpflichtungen wird durch ein strukturiertes Besicherungsmanagement gewährleistet. Abgesichert sind die bestehenden langfristigen Verbindlichkeiten durch Grundpfandrechte gegenüber den kreditgebenden Banken und durch eine langfristige Bürgschaft des Landes Berlin für die Altschulden. Diese Sicherungen sind im Anhang zum Jahresabschluss dargestellt.



## 2.4 Mitgliederbewegung

Mit Abschluss des Wirtschaftsjahres 2013 kann die Anzahl der Mitglieder der Genossenschaft im Vergleich zum Vorjahr als weiterhin konstant bezeichnet werden. Zum 31.12. des Vorjahres waren insgesamt 4.769 Mitglieder zu verzeichnen, zum 31.12.2013 sind es insgesamt 4.767 Mitglieder.

Die Geschäftsanteile sind im Vergleich zum Vorjahr um 81 gesunken. Wir hatten zum 31.12.2012 insgesamt 31.435 Geschäftsanteile. Zum 31.12.2013 sind es 31.354 Geschäftsanteile, die durch die Mitglieder unserer Wohnungsgenossenschaft insgesamt gezeichnet wurden.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2012	4.769	31.435
Zugänge	232	1.405
Abgänge durch:		
Kündigung/Anteilskündigung/Tod	198	1.230
Ausschluss	13	72
Übertragungen/ Teilübertragungen	23	184
	-234	-1.486
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>4.767</b>	<b>31.354</b>



## 2.5 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2013 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2013	31.12.2012
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2
Kaufmännisch Angestellte (Vollzeit)	18	18
Kaufmännisch Angestellte (Teilzeit)	2	2
Technisch Angestellte (Vollzeit)	6	4
Auszubildende/Studenten	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>33</b>	<b>31</b>

In den Verhandlungen vom 18.12.2012 zum Vergütungstarifvertrag für die Immobilienwirtschaft wurde für die Angestellten zum 01.01.2013 eine Gehaltsanpassung um 3,3% erzielt. Für die Auszubildenden der Wohnungswirtschaft wurde die Vergütung um 30,00 Euro zum 01.01.2013 erhöht.

Im Jahr 2013 fand eine Umstrukturierung im Bereich Wohnungswirtschaft/Technik statt, in deren Ergebnis fortan zwei neue technische Angestellte die Teams verstärken. Weiterhin ist eine Kollegin aus dem Bereich Vermietung im Rahmen der Altersteilzeit aus der aktiven in die passive Phase übergegangen.

Seit dem Jahr 2012 bietet die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG neben dem Ausbildungsplatz Immobilienkaufmann/-frau auch einen Platz für den Dualen Studiengang zum Bachelor of Arts im Bereich Immobilienwirtschaft an. Die Genossenschaft hat im Jahr 2013 erneut einen Ausbildungsplatz vergeben. Die zwei Auszubildenden im 3. Lehrjahr haben im Sommer erfolgreich ihre Abschlussprüfung bestanden. Beide Fachkräfte konnte die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor an das Unternehmen binden, zum einen für das Duale Studium zum Bachelor of Arts und zum anderen durch einen unbefristeten Arbeitsvertrag im Bereich Betriebskosten.

Um den sich stetig ändernden Anforderungen des wohnungswirtschaftlichen Marktes entsprechen zu können, wurde auch im Geschäftsjahr 2013 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

Dem Jahr 2013 lag insbesondere die Ausrichtung und Ausgestaltung einer Kampagne zum Thema Kitaerweiterung und Kitaengagement zugrunde. Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor lud im Mai 2013 zur offiziellen Eröffnung ihrer Kindertagesstätten ein. Das Engagement von Marzahner Tor begründet sich durch den selbstgestellten Anspruch, Berlins erste „Wohnfühlgennossenschaft“ zu werden und mit diesem Begriff ein Qualitätskriterium und Alleinstellungsmerkmal unter den Berliner Genossenschaften und Gesellschaften schaffen zu wollen. Das Engagement durch Förderung von Betreuungsplätzen ist hierbei ein elementarer Baustein. Durch die Initiative unserer Genossenschaft in Kooperation mit dem Träger Urban Consult (2010 und 2013) haben nach dem Engagement zum Um- und Ausbau zweier Kitazweigstellen im Jahr 2010 und 2013 nun insgesamt 24 Marzahner Kinder ihren Kita-Platz finden können.

Weiterhin wurde im Jahresverlauf die turnusmäßige Durchführung der großen Mitglieder- und Mieterbefragung realisiert. Im August 2013 wurde in diesem Zusammenhang eine 14-seitige Erhebung über den kompletten Wohnungs- und Haushaltsbestand der Genossenschaft durchgeführt, um neue und aktuelle Entwicklungstendenzen bezüglich der Bedürfnisse unserer Mitglieder sowie der Bewertung der genossenschaftlichen Arbeit ableiten zu können. Dass trotz des hohen Umfangs von insgesamt 70 Fragen die Rücklaufquote im Vergleich zur letzten Umfrage nochmals auf 36,7 % gesteigert werden konnte, zeigt deutlich, dass Mitbestimmung und Mitgestaltung in der Beziehung der Genossenschaft und ihrer Mitglieder eine tragende Rolle spielt und die Mieterinnen und Mieter sich ihrer Möglichkeiten der Einflussnahme auf die positive Entwicklung der Genossenschaft mehr als bewusst sind.

Um unseren Genossenschaftsmitgliedern Sicherheit für die genossenschaftliche Mietpreisentwicklung zu geben und die mietpreispolitische Ausrichtung unserer Genossenschaft transparent darzustellen, wurde im ersten und zweiten Quartal 2013 das Mietkonzept der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG ausgearbeitet. Dieses von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft erarbeitete Konzept stellt erstmals in der Historie des Unternehmens eine für alle verbindliche Grundlage für die Mietpolitik der künftigen Jahre dar und hebt sich dabei für unsere Mieterinnen und Mieter spürbar positiv von den gesetzlichen Rahmenbedingungen ab. Insofern sind wir davon überzeugt, dass diese freiwillige Selbstverpflichtung zum Wohle unserer Genossenschaftsmitglieder einen weiteren wichtigen Schritt auf dem Weg zu Berlins erster „Wohnfühlgennossenschaft“ darstellt und maßgeblich zu einer weiterhin stabilen Entwicklung unserer Genossenschaft beitragen wird. Die Mietkonzeption wurde den Vertretern im Rahmen der Vertreterstammtische bereits im April 2013 vorgestellt und in einer Printversion allen Genossenschaftsmitgliedern zugänglich gemacht.

Als weiterer Meilenstein auf den Weg zur Wohnfühlgennossenschaft kann der so genannte Relaunch der Homepage des Unternehmens angesehen werden, welcher im Juni 2013 zum Abschluss gebracht werden konnte. Neben vielen Neuerungen wie bspw. Belegungsplänen für die Ferienwohnungen, einem den Vertretern zugänglichen Portal und der generellen Ausrichtung auf die Zielgruppen der Wohnungsgenossenschaft wurden auch die Exposéseiten übersichtlicher gestaltet sowie generell die Lesefreundlichkeit der Seite optimiert. Darüber hinaus bieten installierte Vorfilter dem Nutzer bzw. Mieter nunmehr die Möglichkeit, auf schnellstem Wege den für ihn zuständigen Ansprechpartner der Genossenschaft kontaktieren zu können.

Darüber hinaus befasste sich die Genossenschaft neben den vorgenannten Punkten aber auch mit der Umsetzung einer umfangreichen Hausmeisterkampagne. In diesem Zusammenhang war es das Ziel, in einer neuen Qualitätsoffensive die Erreichbarkeiten und Zuständigkeiten der Hausmeister spürbar zu verbessern. So wurde neben weiteren Qualitätsmerkmalen auch das Leistungsversprechen abgegeben, dass der Hausmeister bei Bedarf binnen zwei Stunden beim Mieter vor Ort ist. Weiterhin haben alle Hausmeister der Genossenschaft mehrere intensive Workshops zur Ausweitung der Kundenorientierung abgehalten. In diesem Zusammenhang wurden alle Haushalte mittels Mailing über die neuen Zuständigkeitsbereiche und Kontaktdaten der Hausmeister informiert.

## 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 250T Euro, die SWaP von 25 T Euro.

	HVSG	SWaP
	Euro	Euro
Stammkapital	250.000,00	25.000,00
Bilanzsumme	931.974,05	537.309,82
Jahresüberschuss *	0,00	0,00
Gewinnabführung **	8.332,48	89.300,02
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>49,9 %</b>	<b>17,7 %</b>

\* nach Ergebnisverwendung

\*\* vor Ergebnisverwendung

Das Jahresergebnis der SWaP GmbH ist nunmehr im sechsten vollen Jahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv. Der für das Wirtschaftsjahr 2013 zum zweiten Mal greifende Ergebnisabführungsvertrag ermöglicht nach Bildung einer Gewinnrücklage (50T Euro) eine Ausschüttung in Höhe von 89.300,02 Euro an den Mutterkonzern Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG.

Die geschäftliche Entwicklung der SWaP GmbH hat sich entsprechend der wirtschaftlichen Vorgaben der Geschäftsführung und der Gesellschafter im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin stark positiv im Sinne eines Dienstleisters für die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor entwickelt. So wurde seit Bestehen dieses Multimediaunternehmens noch zu keinem Zeitpunkt eine Gebührenerhöhung des Fernseh- und Rund-

funkprogrammes vorgenommen, obwohl sich die digitale Programmvelfalt als auch die Vorhaltung analoger TV-Strukturen deutlich erhöht hat. Somit werden in dieser Kostenposition seit dem Jahr 2006 stabile Betriebskosten für die Mitglieder der Genossenschaft generiert. Auch im Bereich cablefon und cablesurf.de wurde zu Gunsten von rd. 300 Kunden auf eine weitere Vorhaltung von Grundgebühren verzichtet. Dadurch haben diese zahlungsschwächeren Kunden eine jährliche Einsparung von 120 Euro.

Wir gehen davon aus, dass sich auf der Basis der bestehenden Wirtschaftspläne 2014 bis 2016 die Ergebnisstrukturen als auch die Vorhaltung weiterer Dienstleistungen zu Gunsten der Genossenschaftsmitglieder positiv entwickeln werden.

Die *HVSG Marzahner Tor GmbH* hat im ersten Jahr umfangreicher Konsolidierungsmaßnahmen im operativen Geschäftsbereich einen Jahresüberschuss von *8.332,48 Euro erwirtschaftet*, welcher an die Genossenschaft ausgeschüttet wird.

Die im letztjährigen Lagebericht aufgezählten Maßnahmen zur Stärkung der *HVSG Marzahner Tor GmbH* haben unseres Erachtens gegriffen. Bereits unterjährig war feststellbar, dass das Ergebnis zum Jahresende eine „schwarze Null“ ausweisen wird.

Nur durch viel Disziplin und eine nachhaltige Unternehmensführung konnten die meisten Geschäftsfelder durch die geringere Risikoorientierung am Markt und eine deutlichere, dienstleistungsorientiertere Nähe zur Genossenschaft wieder stabiler aufgesetzt werden. Aufgrund bestehender Verträge und dem Nachwirken früherer Maßnahmen wird auch dieses Wirtschaftsjahr noch ganz wesentlich durch konsolidierende Vorgänge geprägt sein und Restrukturierungsaufwendungen anfallen. Um die Interessen der Genossenschaft dabei an vorderster Stelle zu wissen, hat die Gesellschafterin zum Oktober 2013 ihre Prokuristin in die Geschäftsführung der *HVSG Marzahner Tor GmbH* eingebunden. Die Entscheidungswege einerseits, aber auch die unmittelbaren operativ-strategischen Ausrichtungen werden seitdem effizient und nachhaltig platziert. Dies zeigt sich bereits darin, dass im laufenden Wirtschaftsjahr Beschlüsse umgesetzt werden konnten, so dass der Bereich „Abrechnungsdienste“ künftig mehr Liegenschaften unserer Genossenschaft beinhaltet als dies in den vergangenen Jahren der Fall war. Wir erhoffen uns u. a. auch, dass dadurch die Nebenkosten in diesem Bereich stabil gehalten werden können.

Die Servicebereiche Hausmeister, Reinigung, Handwerkerdienste sowie der ServicePunkt und die beiden Wohnföhl-Treffs werden sich intensiver und dienstleistungsspezifischer für die Mitglieder unserer Genossenschaft präsentieren. Insbesondere mit der Übernahme des Betreibervertrages für die beiden Wohnföhl-Treffs wird der Dienstleistungs- und Servicecharakter der Tochtergesellschaft *HVSG Marzahner Tor GmbH* herausgestellt und die Nähe zu den Mitgliedern deutlich. Dementgegen werden die sogenannten „Fremdgeschäfte“ keinen bestimmenden Faktor mehr im Tochterunternehmen einnehmen. Der unumgängliche Weg der Gesund-schrumpfung einerseits und die serviceorientierte Ausrichtung für unsere Mitglieder andererseits stellt für die kommenden Jahre eine besondere Herausforderung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Geschäftsführung der *HVSG Marzahner Tor GmbH* dar.



### 3. Wirtschaftliche Lage 2013 und Ausblick

#### 3.1 Finanzlage

Zum 31.12.2013 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 8,4 Mio. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

	2013		2012
	T Euro	T Euro	T Euro
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	657,0		264,5
Auszahlung aus Verlustausgleich	484,6		0,0
Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.205,8		3.195,4
Veränderung der Rückstellung für Archivierungskosten	-72,2		2,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	24,8		592,0
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>4.300,0</b>	<b>4.300,0</b>	<b>4.054,2</b>
<b>Veränderungen</b>			
Veränderungen im Umlaufvermögen	86,6		77,0
Veränderungen der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschl. PRAP	-1.704,4		269,2
Veränderungen der Rückstellungen	373,2		-159,9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.882,2</b>		<b>4.240,5</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-4.561,0	-4.561,0	-4.082,2
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>		<b>-261,0</b>	
Einzahlung in die Kapitalrücklage	11,2		13,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	-17,2		5,0
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	1.269,7		2.391,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.297,3</b>		<b>-1.672,9</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-1.119,6		-814,5
Einnahmen aus Abgang von Sachanlagen	2,8		0,0
Geldanlagen in Bausparguthaben	-133,7		-132,8
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.250,5</b>		<b>-947,3</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.665,6</b>		<b>1.620,3</b>
<b>Stand 31. Dezember 2013</b>	<b>8.387,8</b>		<b>10.053,4</b>

Der Rückgang des Finanzmittelbestandes um 1,7 Mio. resultiert aus einem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 2,9 Mio. sowie aus dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 3,3 Mio. Das Tilgungspotenzial aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist positiv und reichte im Geschäftsjahr 2013 annähernd aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig zu tilgen. Die Genossenschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 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	2013		2012		Veränderungen
	T Euro		T Euro		T Euro
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	152,3	0,1 %	64,5	0,0 %	87,8
Sachanlagen	135.110,4	92,6 %	137.285,4	92,0 %	-2.175,0
Finanzanlagen	502,4	0,3 %	505,2	0,3 %	-2,8
Langfristige Rechnungsabgrenzung	272,4	0,2 %	348,7	0,2 %	-76,3
	<b>136.037,5</b>	<b>93,2 %</b>	<b>138.203,8</b>	<b>92,5 %</b>	<b>-2.166,3</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	526,2	0,4 %	388,9	0,2 %	137,3
Liquide Mittel	8.387,8	5,7 %	10.053,4	6,7 %	-1.665,6
Bausparguthaben	966,8	0,7 %	833,1	0,6 %	133,7
	<b>9.880,8</b>	<b>6,8 %</b>	<b>11.275,4</b>	<b>7,5 %</b>	<b>-1.394,6</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>145.918,3</b>	<b>100,0 %</b>	<b>149.479,2</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-3.560,9</b>
<b>Passiva</b>					
	2013		2012		Veränderungen
	T Euro		T Euro		T Euro
<b>Langfristiges Kapital</b>					
Wirtschaftliches Eigenkapital	56.933,1	39,0 %	56.282,1	37,7 %	651,0
Fremdkapital	86.050,8	59,0 %	89.342,1	59,8 %	-3.291,3
Rückstellung	119,4	0,1 %	191,6	0,1 %	-72,2
	<b>143.103,3</b>	<b>98,1 %</b>	<b>145.815,8</b>	<b>97,6 %</b>	<b>-2.712,5</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	750,2	0,5 %	377,0	0,3 %	373,2
Verbindlichkeiten	1.975,8	1,3 %	3.210,7	2,0 %	-1.234,9
Rechnungsabgrenzung	89,0	0,1 %	75,7	0,1 %	13,3
	<b>2.815,0</b>	<b>1,9 %</b>	<b>3.663,4</b>	<b>2,4 %</b>	<b>-848,4</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>145.918,3</b>	<b>100,0 %</b>	<b>149.479,2</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-3.561,0</b>

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag um 3,6 Mio. auf 146,0 Mio. (Vorjahr: 149,6 Mio.) gesunken.

Die Eigenkapitalquote laut Vermögenslage ist aufgrund des positiven Jahresergebnisses (0,7 Mio.) auf 39,0% (Vorjahr: 37,7%) am 31.12.2013 gestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 3,3 Mio. auf 86,1 Mio. (Vorjahr: 89,4 Mio.) verringert.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) ist von 92,5% im Vorjahr auf 93,2% gestiegen, der Anteil der langfristigen Finanzierung ist von 97,6% im Vorjahr auf 98,1% gestiegen.

Das der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehende Kapital finanziert neben den langfristigen Vermögenswerten noch 7,1 Mio. im mittel- und kurzfristigen Bereich.



### 3.3 Ertragslage

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

	2013		2012		Veränderungen T Euro
	T Euro		T Euro		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.734,1	97,3%	23.422,2		311,9
Bestandsveränderungen	-97,8	-0,4%	427,9		-525,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	501,1	2,1%	1.095,4		-594,3
Beteiligungserträge und Gewinnabführung	103,7	0,4%	54,9		48,8
Sonstige Zinsen und Erträge	154,3	0,6%	114,6		39,7
	<b>24.395,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>25.115,0</b>		<b>-719,6</b>
Betriebskosten u. Grundsteuer	7.744,5	32,6%	7.720,6		23,9
Instandhaltungsaufwand	6.057,6	25,5%	6.371,7		-314,1
Personalaufwendungen	1.586,1	6,7%	1.640,1		-54,0
Planmäßige Abschreibungen	3.205,9	13,5%	3.195,4		10,5
Verlustübernahme	0,0	0,0%	484,6		-484,6
Zinsaufwand	3.794,7	16,0%	3.951,9		-157,2
Übrige Aufwendungen	1.320,0	5,6%	1.485,0		-165,0
Sonstige Steuern	29,6	0,1%	1,2		28,4
	<b>23.738,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>24.850,5</b>		<b>-1.112,1</b>
<b>Jahresüberschuss /-fehlbetrag</b>	<b>657,0</b>		<b>264,5</b>		<b>392,5</b>
davon Geschäftsergebnis	441,5		579,6		-138,1
davon Zins- u. Beteiligungsergebnis	235,5		-315,1		550,6
davon Steuern vom Einkommen und Ertrag	-20,0		0,0		-20,0

Das positive Jahresergebnis resultiert insbesondere aus der höher als in der zurückliegenden Wirtschaftsplanung erwarteten Gewinnabführung der Tochterunternehmen. Der Anstieg des Jahresergebnisses resultiert insbesondere aus der Verbesserung des Zins- und Beteiligungsergebnisses bei einem leicht rückläufigen Geschäftsergebnis. Bei Herausrechnung der im Vorjahr vereinnahmten Erträge aus einem gewonnenen Rechtsstreit (543,4 T Euro) wäre ein Anstieg des Geschäftsergebnis zu verzeichnen. Ursächlich für diesen Anstieg sind rückläufige Aufwendungen für Instandhaltung und Zinsen sowie verminderte übrige betriebliche Aufwendungen. Andererseits sind auch die leerstandsbedingten Erlösausfälle weiter deutlich rückläufig. Der „Instandhaltungskostensatz“ verringert sich von 21,85 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2012 auf 20,81 Euro/m<sup>2</sup> im abgelaufenen Wirtschaftsjahr. Die „Zinsquote“ beträgt 23,1 % (Vorjahr: 24,39 %) und die „Kapitaldienstquote“ erhöhte sich von 49,6 % im Jahr 2012 auf 51,0 % für das Wirtschaftsjahr 2013.

## 4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Vom Bevölkerungszuwachs und dem damit verbundenen angespannten Wohnungsmarkt der Stadt profitiert unsere Genossenschaft in vielerlei Hinsicht. Die finanziellen Möglichkeiten der Bewerber haben sich im Gros verbessert. All unsere Wohnanlagen lassen sich gut vermieten. Ebenso ist die Zahl der Wohnungsbewerbungen gestiegen, da die Wohnform durch unser Engagement im Bereich der Außendarstellung der Genossenschaft mehr und mehr in den Fokus der Mietinteressenten gelangt ist. Insbesondere die Mehrwerte genossenschaftlichen Wohnens bei Marzahner Tor, der gute Service rund ums Wohnen und die genossenschaftlichen Mieten sind dafür maßgeblich entscheidend.

Sorge macht uns jedoch die *zunehmende Regulierungswut der Politik* und die damit verbundene Einmischung in die Investitionsentscheidungen der Wohnungsunternehmen. Die geplante *Mietpreisbremse* bei Wiedervermietung geht zu Lasten der erforderlichen Investitionstätigkeit. Ebenso kritisch sehen wir die *Reduzierung der Modernisierungsumlage* von elf auf zehn Prozent in Verbindung mit der Befristung auf längstens zehn Jahre. Obwohl unsere Genossenschaft über eine Mietenkonzeption verfügt, die unsere Mitglieder deutlich besser stellt, als die Politik dies vorsieht, ist letztendlich zu befürchten, dass Modernisierungsvorhaben verschoben oder neu kalkuliert werden müssen. Besonders betroffen von den berlin-politischen Entscheidungen sind die Genossenschaften, die durch das Zweckentfremdungsverbot ihrer Gästewohnungen und einer damit auch einhergehenden City-Tax sowie den Regularien zur Belegungsbindung, mit diesem neugeschaffenen Bürokratiemonster zurecht kommen müssen.

Die *politischen Maßnahmen zur Deckelung*, insbesondere bei der Mietpreisbremse und der Modernisierungsumlage, stehen in Konkurrenz und damit im Widerspruch zu den gleichfalls durch die Politik festgelegten erhöhten Anforderungen an die Bauqualität. Die per Gesetz immer weiter verschärften Vorschriften an die energetische Sanierung wirken bei der Modernisierung unserer Bestände und bei einem zu planenden Neubau kostentreibend.

Ob Neuvermietung oder Mieterhöhungen oder Modernisierungsumlagen: Wir möchten selbst entscheiden, an welchen Stellen notwendige Mehreinnahmen generiert werden sollen und können, an welchen Stellen wir unseren *Förderauftrag im Rahmen wirtschaftlicher Erwägungen* gerecht werden können und gesetzliche Maßgaben freiwillig noch übertreffen. Wir werden in unserer Genossenschaft alles Erforderliche unternehmen, um unsere erfolgreiche Investitionsstrategie der letzten Jahre zum Wohle der Genossenschaft und damit unserer Mitglieder fortzuführen. So werden wir auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung die Bestände, wo es geht und Sinn macht, weiter altersgerecht und damit auch familiengerecht umbauen, um unseren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnen in den „eigenen“ vier Wänden zu ermöglichen.

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

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

#### 4.2 Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes

Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden die einzelnen wohnungswirtschaftlichen Teilbereiche in unserem Hause und die dazugehörigen Arbeitsabläufe auf Risiko geprüft. Die stetigen Restrukturierungsmaßnahmen im Fachbereich „Wohnungswirtschaft“ finden sich im Finanz- und Ergebnisplan wieder und steigern auf Dauer die Leistungsfähigkeit und den genossenschaftlichen Anspruch, den Dienstleistungsaspekt weiter deutlich in den Fokus unserer Mitglieder zu rücken. Besonderes Augenmerk ist weiterhin und gerade aufgrund des langjährig wirkenden Mietenkonzeptes den Mieterträgen zu widmen, die sich ihrerseits weiter in 2013 auf hohem Niveau bei Neumietverträgen entwickelt haben.

Unsere Genossenschaft weist zum Zeitpunkt der Berichterstellung mit 2,0% trotz einer Steigerung zum Vorjahr (1,4%) eine weiterhin niedrige *Leerstandsquote* aus. Diese Entwicklungstendenz begründet sich maßgeblich in dem Vorhaben der Genossenschaft, in dem Gebäudekomplex Sella-Hasse-Straße 27 – 33 ein zukunftsweisendes Sanierungsprojekt unter der Maßgabe generationenübergreifenden Wohnens im Jahr 2015 zu realisieren und hierfür bewusst Wohnraum vorzuhalten. Der bereinigte Leerstand von 1,2% weist daher auf eine nach wie vor stabile Vermietungssituation hin, die sich unterjährig auf einem rein fluktuationsbedingtem Niveau befindet.

Die für die Genossenschaft ebenfalls wichtige Kennziffer der *Fluktuation* stellt sich mit 6,1% (Vorjahr: 6,2%) weiterhin positiv dar. Die Ergebnisse der im Herbst 2013 durchgeführten Mitgliederbefragung bieten in diesem Zusammenhang auf mittel- und langfristige Sicht wichtige Erkenntnisse und Handlungsoptionen, um auf die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit unserer Genossenschaft positiv einzuwirken und auf die Fluktuationsquote weiterhin erfolgreich Einfluss zu nehmen.

#### 4.3 Risiken aus der Finanzierung

Die Genossenschaft hat im Wirtschaftsjahr 2013 erstmalig in ihrer Historie eine *Mietenkonzeption als verbindliche Grundlage für die Mietpolitik der Genossenschaft* verabschiedet. Mit dieser freiwilligen Selbstverpflichtung wollen wir uns auf dem Sektor der Mietpreispolitik deutlich von den gesetzlichen Rahmenbedingungen unterscheiden, zugunsten unserer Mieterinnen und Mieter. Die Mietkonzeption wurde von Vorstand, Aufsichtsrat sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gemeinsam erarbeitet und den Vertreterinnen und Vertretern beim Frühjahrsstammtisch vorgestellt.

Wir reagieren damit zum einen auf die gesellschaftlichen und sozialen Strukturveränderungen, die der demographische Wandel mit sich bringt. Zum anderen ist das Mietkonzept auch Ausdruck einer vorausschauenden Mietpolitik und ein weiterer Meilenstein auf dem Weg Richtung „Wohnfühlgenossenschaft“. Das auf fünf Jahre festgeschriebene Mietenkonzept gibt unseren Mitgliedern Planungssicherheit für diesen Zeitraum und die Ertrags-, Vermögens- und Finanzplanungen lassen sich mit diesem Instrumentarium auch über dieses Zeitfenster hinaus positiv und stabil abbilden.

Unser *Risikoversorgemanagement* wird den Anforderungen entsprechend gerecht und funktioniert für alle Geschäftsbereiche der Genossenschaft. Der Kapitaldienst für die aufgenommenen Darlehen zur Durchführung der umfangreichen komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie für die Alt-schulden 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: nach altengerechtem 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. Dies werden wir auch für unser neues Projekt „Sella-Hasse-Straße 27 – 33“ heranziehen. Mit den beteiligten Kreditinstituten wurden bereits im Vorfeld der Realisierung die erforderlichen Gespräche geführt. Die getätigten Kreditzusagen sind zuletzt auch auf unsere ausgezeichneten Rating-Kennzahlen und die erneute testierte Notenbankfähigkeit zurückzuführen. Ein Beleg, dass die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor ein zuverlässiger Vertragspartner für die Kreditinstitute war und auch in den folgenden Jahren sein wird.

Dem *Zinsänderungsrisiko* begegnen wir mit weiterhin konsequenter Entschuldung und der kontinuierlichen Erschließung von Finanzierungsvorteilen durch günstige KfW-Kredite, geeignete Umschuldungen und Kreditprolongationen. Die zu erwartenden Jahresüberschüsse werden im Wesentlichen dazu verwendet, das Eigenkapital weiter aufzustocken und den Verlustvortrag zu reduzieren.

#### 4.4 Voraussichtliche Entwicklung

Wie auch in den Vorjahren sieht der Vorstand *keine gefährdenden Risiken für die Genossenschaft* in den vor uns liegenden Jahren; die gegenwärtigen, auch unterjährigen Leerstands- und Fluktuationsquoten untermauern dies auch. Durch den in der Satzung festgelegten Förderauftrag, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, halten wir die Dauernutzungsgebühren auf einem bezahlbaren Niveau.



Die gegenwärtigen Aussichten auf ein weiterhin niedriges Zinsniveau erlauben uns auch in den kommenden Jahren umfangreiche Investitionen in die Bestände unserer Genossenschaft. Daher wird das hohe *Investitionsvolumen*, das wir bereits in den zurückliegenden Jahren getätigt haben, auch in den folgenden Jahren auf hohem Niveau bleiben. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes gehen wir davon aus, dass sich der im verabschiedeten Wirtschaftsplan prognostizierte Jahresüberschuss bestätigen wird. Sowohl die Ertrags- als auch die Aufwandsplanungen bewegen sich in den entsprechenden Korridoren.

Der angespannte Wohnungsmarkt in Berlin sowie die guten Kapitalmarktbedingungen lassen uns gegenwärtig intensiv die Möglichkeiten prüfen, inwieweit Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand die wirtschaftliche Stabilität und die Weiterentwicklung der Genossenschaft fördern. Sollte dies der Fall sein, so werden wir vor dem Hintergrund eines auf die Zukunft ausgerichteten, unabdingbaren Vermögenszuwachses mit dem Bau entsprechender Mehrfamilienhäuser neue Wege für unsere Mitglieder bestreiten.

Unsere beiden Tochterunternehmen werden mit den Ergebnissen aus der Mieterbefragung ihre zu erbringenden Dienstleistungen näher an den Wünschen und Bedürfnissen unserer Mitglieder ausrichten. In Pkt. 2.7 sind wir auf die Besonderheiten dieser beiden Unternehmen und ihre Ziele bereits eingegangen.

Ein bedeutsamer Schwerpunkt wird auch in den kommenden Jahren die Stärkung der *Mitgliederbindung und der Mitgliedergewinnung* durch einen zielgerichteten Ausbau der Betreuung und der Weiterentwicklung unseres Serviceangebotes sein. Die erfreuliche, sehr positive Entwicklung der „neuen“ Wohnfühltreffs in der Oppermannstraße sowie der Walter-Felsenstein-Straße bestätigen uns in dem gemeinsamen Vorgehen die Mitgliederbindung auch über solche Maßnahmen zu forcieren. Die Umsetzung der neuen, erweiterten Serviceangebote ist einer der wichtigen Voraussetzungen, um eine erfolgreiche Vermietung und das Halten von Bestandsmietern zu gewährleisten und die unabdingbare Ertragskraft der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor zu sichern.

Die *Genossenschaft* wird daher mit aller Kraft ihre bisherigen erfolgreichen Strategien weiterverfolgen und im laufenden Geschäftsjahr 2014 erneut ihre Energie auf die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität und der Steigerung des Unternehmenswertes richten und damit den eingeschlagenen Kurs fortsetzen. Durch die in jeder Hinsicht positiven Ergebnisse unserer Mitgliederbefragung fühlen wir uns in der Unternehmenspolitik bei gleichzeitig ausgeprägtem sozial-genossenschaftlichen Tun und Handeln bestätigt und vor dem Hintergrund unserer marktorientierten Strukturen ist die Marzahner Tor auch bei einem anhaltenden Wettbewerbsdruck gut aufgestellt, um die Herausforderungen engagiert anzugehen.

Berlin, 30.04.2014



Uwe Wachsmann  
Vorstand



Uwe Heß  
Vorstand





„Bei Marzahner Tor fühle ich mich rundum wohl und gut aufgehoben.

Auch in puncto **Service** bin ich hier in den allerbesten Händen.“

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	31.12.2013		31.12.2012
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		152.317,00	64.481,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.124.926,38		124.999.902,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.487.269,53		3.738.381,53
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.162.252,57
4. Technische Anlagen	107.744,00		131.189,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	231.389,00	135.110.444,48	253.688,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52		488.408,52
2. Beteiligungen	3.600,00		6.400,00
3. Andere Finanzanlagen	10.400,00	502.408,52	10.400,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>135.765.170,00</b>	<b>137.855.103,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.416.940,75	7.514.845,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	97.053,40		106.897,92
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	145.111,61		81.413,40
3. Sonstige Vermögensgegenstände	284.010,02	526.175,03	200.627,55
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.387.780,21		10.053.433,09
2. Bausparguthaben	966.829,93	9.354.610,14	833.059,51
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>17.297.725,92</b>	<b>18.790.276,68</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		272.366,90	348.712,67
<b>Bilanzsumme</b>		<b>153.335.262,82</b>	<b>156.994.092,35</b>

Passiva	31.12.2013		31.12.2012
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	175.615,00		196.695,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.850.079,76		4.867.310,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 9.170,24 Euro (Vorjahr: 6.355,00 Euro)	2.170,00	5.027.864,76	5.890,00
II. Kapitalrücklage		53.845,00	42.625,00
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		-9.769.187,17	-10.033.720,85
V. Jahresüberschuss		657.049,48	264.533,68
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>57.110.933,18</b>	<b>56.484.693,94</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	20.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	849.599,51	869.599,51	568.513,91
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.392.784,38		85.457.285,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.676.089,00		4.840.692,23
3. Erhaltene Anzahlungen	7.712.091,43		7.534.349,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.507,60		17.402,24
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.014.869,39		1.301.116,61
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	349.473,04		659.901,24
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 38.998,61 Euro (Vorjahr: 30.678,66 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.153,63 Euro (Vorjahr: 1.334,94 Euro)	74.937,21	95.265.752,05	54.394,09
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		88.978,08	75.742,75
<b>Bilanzsumme</b>		<b>153.335.262,82</b>	<b>156.994.092,35</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013

	2013		2012
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		23.734.072,47	23.422.186,02
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		97.904,46	427.793,55
3. Sonstige betriebliche Erträge		501.120,80	1.095.432,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.009.655,25	13.267.966,04
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>11.127.633,56</b>	<b>11.677.445,69</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.330.493,22		1.379.714,01
b. soziale Abgaben	255.628,07	1.586.121,29	260.353,33
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.205.820,67	3.195.377,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.164.919,18	1.362.016,28
9. Erträge aus Gewinnabführung		97.632,50	47.443,54
10. Erträge aus Beteiligung		6.068,15	7.485,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Erträge aus Abzinsungen: 0,00 Euro 31. Dezember 2012: 27.619,87 Euro		154.325,61	114.571,74
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		0,00	484.565,47
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 22.495,51 Euro 31. Dezember 2012: 7.011,51 Euro		3.794.572,80	3.951.852,56
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.634.225,88</b>	<b>1.213.067,39</b>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		20.000,00	0,00
16. Sonstige Steuern		957.176,40	948.533,71
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>657.049,48</b>	<b>264.533,68</b>

### 3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

#### A. Allgemeine Angaben

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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, zu Grunde 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 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 150,00 Euro nicht übersteigen, werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Diejenigen mit Anschaffungskosten von bis zu netto 410,00 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.
- Die *Finanzanlagen* sind zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die *unfertigen Leistungen* sind zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschläge für Leerstand und Eigenutzung 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 unter der Position *Kapitalrücklage* ausgewiesen.

### Anlagenpiegel zum Jahresabschluss zum 31.12.2013

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand am 31.12.2013 Euro
	Stand am 01.01.2013 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
	309.622,58	127.257,33	0,00	0,00	436.879,91
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	180.308.073,40	918.956,85	0,00	43.218,45	181.270.248,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.477.828,64	0,00	0,00	0,00	6.477.828,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.185.466,85	0,00	0,00	-26.351,28	8.159.115,57
Technische Anlagen und Maschinen	196.877,47	0,00	0,00	-16.866,97	180.010,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	695.337,54	73.413,97	-43.956,97	0,00	724.794,06
<b>Sachanlagevermögen gesamt</b>	<b>195.863.583,90</b>	<b>992.370,34</b>	<b>-43.956,73</b>	<b>0,00</b>	<b>196.811.997,27</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52	0,00	0,00	0,00	488.408,52
Beteiligungen	6.400,00	0,00	-2.800,00	0,00	3.600,00
Andere Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>505.208,52</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>502.408,52</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>196.678.415,00</b>	<b>1.119.627,67</b>	<b>-46.756,97</b>	<b>0,00</b>	<b>197.751.285,70</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.

kumuliert am 01.01.2013 Euro	Abschreibungen			kumuliert am 31.12.2013 Euro	Buchwert	
	des Geschäfts- jahres Euro	auf Abgänge Euro	Umbuchungen Euro		Stand am 31.12.2013 Euro	Stand am 31.12.2012 Euro
245.141,58	39.421,33	0,00	0,00	284.562,91	152.317,00	64.481,00
55.308.171,02	2.811.466,85	0,00	25.684,25	58.145.322,12	123.124.926,38	124.999.902,38
2.739.447,11	251.112,00	0,00	0,00	2.990.559,11	3.487.269,53	3.738.381,53
23.214,28	0,00	0,00	-23.214,28	0,00	8.159.115,57	8.162.252,57
65.688,47	9.048,00	0,00	-2.469,97	72.266,50	107.744,00	131.189,00
441.649,54	94.772,49	-43.016,97	0,00	493.405,06	231.389,00	253.688,00
<b>58.578.170,42</b>	<b>3.166.399,34</b>	<b>-43.016,97</b>	<b>0,00</b>	<b>61.701.552,79</b>	<b>135.110.444,48</b>	<b>137.285.413,48</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488.408,52	488.408,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	6.400,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	502.408,52	505.208,52
<b>58.823.312,00</b>	<b>3.205.820,67</b>	<b>-43.016,97</b>	<b>0,00</b>	<b>61.986.115,70</b>	<b>135.765.170,00</b>	<b>137.855.103,00</b>

### Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2013 (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 1-5 Jahre	über 5 Jahre		
		Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.392.784,38 (85.457.285,56)	4.718.424,98 (5.448.709,45)	20.010.667,56 (18.777.372,21)	56.663.691,84 (61.231.203,90)	66.817.770,39 (69.742.277,83)	GPR
					14.575.013,99 (15.715.007,73)	BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.676.089,00 (4.840.692,23)	172.508,42 (164.603,23)	774.106,76 (735.748,96)	3.729.473,82 (3.940.340,04)	4.676.089,00 (4.840.692,23)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.712.091,43 (7.534.349,78)	7.712.091,43 (7.534.349,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.507,60 (17.402,24)	45.507,60 (17.402,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.014.869,39 (1.301.116,61)	866.897,47 (1.162.707,07)	147.971,92 (138.409,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	349.473,04 (659.901,24)	349.473,04 (659.901,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	74.937,21 (54.394,09)	74.937,21 (54.394,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>95.265.752,05</b> (99.865.141,75)	<b>13.939.840,15</b> (15.042.067,10)	<b>20.932.746,24</b> (19.651.530,71)	<b>60.393.165,66</b> (65.171.543,94)	<b>86.068.873,38</b> (90.297.977,79)	

GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft des Landes Berlin

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

### 1. Aktiva

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

Abweichend vom Vorjahresabschluss wurden bisher bei den Grundstücken ohne Bauten und bisher bei den *technischen Anlagen* und Maschinen ausgewiesene Schrankenanlagen mit einem Buchwert von insgesamt 17,6 T Euro zu den Grundstücken mit Wohnbauten umgegliedert, um diese Objekte einheitlich den *Außenanlagen* unmittelbar zuzuordnen. Diese Bewegungen sind im Anlagenspiegel in den Spalten Umbuchungen dargestellt.

In dem Posten *Unfertige Leistungen* sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 7.416,9 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 8,2 T Euro.

Auf die *Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen* entfallen 145,1 T Euro. Darin sind im Wesentlichen die Umsatzsteuerzahllasten der HVSG Marzahner Tor GmbH und die abzuführenden Gewinne der SWaP GmbH und der HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2013 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 Umsatzsteuer-Verbindlichkeiten gegenüber der SWaP GmbH und der HVSG Marzahner Tor GmbH.

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

### 3. Gewinn und Verlustrechnung

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



## D. Sonstige Angaben

### Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital %	Jahresergebnis 2013 (vor Ergebnisverwendung) T Euro	Eigenkapital am 31.12.2013 T Euro
HVSG Marzähler Tor GmbH, Berlin	100	8,3	464,7
SWaP GmbH, Surf, Watch & Phone, Berlin	100	89,3	95,0

Mit beiden verbundenen Unternehmen wurden in Vorjahren Ergebnisabführungsverträge geschlossen, die auch im Jahr 2013 weiterhin gelten.

### Haftungsverhältnis und sonstige Verpflichtungen

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

### Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2013	2012
Kaufmännische Mitarbeiter	26	24
(davon Teilzeit)	(2)	(2)
Technische Mitarbeiter	5	5
(davon Teilzeit)	(0)	(0)
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>29</b>

### Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 01. Januar	4.769
Zugänge	232
Abgänge	-234
<b>Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember</b>	<b>4.767</b>

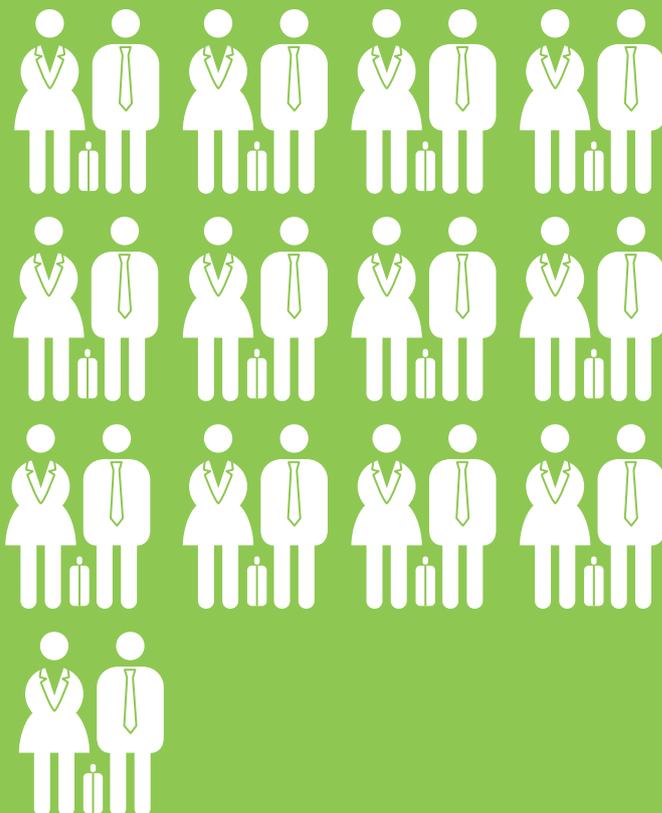
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 17.230,24 Euro auf 4.850.079,76 Euro verringert.

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 155,00 Euro. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.



Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden 2013 im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

26



Kaufmännische Mitarbeiter

5



Technische Mitarbeiter

**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, 30.04.2014



Uwe Wachsmann  
Vorstand



Uwe Heß  
Vorstand

## 4. Bericht des Aufsichtsrates 2013

Im Berichtszeitraum konnte der Aufsichtsrat die ihm durch gesetzliche Vorgaben, die Satzung und seine Geschäftsordnung auferlegten Aufgaben vollumfänglich wahrnehmen und den Vorstand in seiner Tätigkeit sowie allen wesentlichen Geschäftsvorgängen kontrollieren und beraten. Auf der Grundlage des abgestimmten Budget- und Arbeitsplanes wurde stets auf dessen erfolgreiche Umsetzung sowie termin- und finanzgerechte Einhaltung geachtet. Schwerpunkte innerhalb der Bau- und Modernisierungsvorhaben waren u. a. die Sanierung der Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 16 und hier insbesondere der Bauabschnitt 10 – 16. Im Mittelpunkt stand auch diesmal, dass die Bewohner vor und während der Modernisierungsmaßnahme gut informiert und betreut wurden. Mit hohem Erfolg konnte die Aufgabe unter Einhaltung des Budgets zur Zufriedenheit aller abgeschlossen werden. Diese wohnwertverbessernden Leistungen am Objekt führten nunmehr zu einer Vollvermietung des gesamten Objekts.

Auch in diesem Jahr nahm der Aufsichtsrat die Entwicklung am Wohnstandort Blumberg zur Kenntnis. Dabei wurde übereinstimmend darauf hingewiesen, das Gesamtobjekt in seiner Entwicklung zum Wohnstandort der Genossenschaft dauerhaft stark im Fokus zu halten, um der Vermietung bei den dortigen Gewerbeeinheiten bessere Chancen zu geben. Das für das Jahr 2014 angedachte Schwerpunktobjekt Sella-Hasse-Straße 27– 33 wurde in Abstimmung aller Beteiligten nunmehr jahresübergreifend schwerpunktmäßig zur Umsetzung und Gestaltung in das Jahr 2015 gelegt.

Der Gesetzgeber hat den Hauseigentümern aufgegeben, nunmehr regelmäßig in den eigenen Beständen Legionellenbeprobungen an den Entnahmestellen für Trinkwasser durchzuführen. Die durch den Gesetzgeber vorgegebenen Legionellenproben an den Wasserentnahmestellen wurden im Berichtsjahr vorschriftstreu durchgeführt.

Dem erhöhten Bedarf nach Herrichtung von individuellem Wohnraum, insbesondere von mobilitätseingeschränkten Bestandmietern wurde hohe Beachtung geschenkt. Bereits vor allgemeinen öffentlichen Aussagen zu mietkonzeptionellen Richtwerten in der Hauptstadt hat sich auch unter Mitwirkung des Aufsichtsrates unsere Wohnungsgenossenschaft zu einer verbindlichen Mietkonzeption bekannt, um dem Mitglied und Mieter verbindliche, genossenschaftsrelevante, sozial vertretbare und nicht zuletzt bezahlbare Nutzungswerte für die kommenden Jahre zur Verfügung zu stellen.

Die umfangreiche Tätigkeit des Ausschusses für Immobilienbewirtschaftung (IBW) orientierte sich am beschlossenen Arbeits- und Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das Jahr 2013. Die Arbeit des Ausschusses für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftlichem Leben (FPL) basierte ebenso auf der Basis des vorhandenen Jahresplanes und seiner darin enthaltenen Schwerpunkte. In Form der Quartalsberichte, des Finanz- und Erfolgsplanes und auch darüber hinaus informierte der Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen regelmäßig über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle.

Im Jahr 2013 wurden die Gesprächsrunden zwischen den Vertretern, dem Aufsichtsrat, den Vorständen sowie Mitarbeitern der Geschäftsstelle und Verantwortlichen der verbundenen Unternehmen in Form der quartiersbezogenen Vertreterstammtische nun schon traditionell fortgesetzt. In die Vorbereitung dieser Gesprächsrunden wurden auch die Vertreter mit eingebunden. Dabei wurde ein umfangreiches Themenspektrum in den

gemeinsamen aktuellen Dialog gebracht. Ein weiterer umfassender Schwerpunkt der Tätigkeit war die Mitarbeit in der Satzungskommission. Mit der Überarbeitung der gültigen Satzung der Wohnungsgenossenschaft wurde begonnen. Dabei überarbeitet wurde die Wahlordnung, die der Vertreterversammlung zur notwendigen Beschlussfassung aktualisiert vorgelegt werden kann. Weiterer Themenschwerpunkt war die konzeptionelle Neuausrichtung unserer nun schon 15 Jahre bestehenden Begegnungsstätten, einhergehend mit einem hohen finanziellen sowie größerem zeitlichen Aufwand. Der Ausschuss hat sich sehr stark engagiert für die Bildung eines Sprecherbeirates, um in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Betreiber der Wohnfühltreffs die Nutzung vorrangig allen Mitgliedern und Mietern unter dem Nutzungskonzept für beide Begegnungsstätten inhaltlich reich zur Verfügung zu stellen.

Im Mai 2013 wurde durch den FPL-Ausschuss eine Prüfung zur Bearbeitung von Vorschlägen, Hinweisen und Kritiken der Mitglieder und Mieter durchgeführt. Die Prüfgruppe konnte sich davon überzeugen, dass

- den Anliegen der Mitglieder und Mieter in der Genossenschaft beginnend beim Vorstand und bei den Mitarbeitern, insbesondere in den Bereichen Betriebskostenabrechnung sowie Wohnungswirtschaft/Technik großes Augenmerk beigemessen wird;
- der Vorstand dazu entsprechende Festlegungen getroffen hat und diese konsequent kontrolliert
- die selbst festgelegten Fristen im Wesentlichen eingehalten werden;
- die Mitarbeiter der Geschäftsstelle hoch engagiert und bestrebt sind, den gerechtfertigten Anliegen der Mitglieder und Mieter nachzukommen und diese zu realisieren.

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Wirtschaftsjahr neben den vorgenannten Punkten ebenfalls sehr intensiv mit den wirtschaftlichen Entwicklungen der Tochterunternehmen befasst. Der vorgelegte Jahresabschluss zeigt die auch weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft. 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 2013 zu entlasten. Mit den vorgelegten Unterlagen wurde ein umfassendes Bild der Lage unserer Genossenschaft und der zukünftig geplanten Ausrichtung der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG als einer der führenden wohnungswirtschaftlichen Dienstleister im Bezirk aufgezeigt. Auch wie in den Vorjahren wurde das beschlossene Budget des Aufsichtsrates für das abgeschlossene Geschäftsjahr wiederum nicht ausgeschöpft. Die Mitglieder des Gremiums haben im Jahr 2013 im Zuge der Wahrnehmung ihrer Aufgaben an Qualifizierungsmaßnahmen teilgenommen. Auf diesem Wege bedankt sich der Aufsichtsrat besonders herzlich bei allen Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG für die im Berichtszeitraum geleistete, erfolgreiche Arbeit.



Thomas Scholz  
Aufsichtsratsvorsitzender





„Ich gehe gerne in meine Kita, weil hier so viel  
**Platz** zum Spielen und Entdecken ist.  
Am liebsten bastle ich mit Melanie.“



## Mitgliederbefragung

Die Nähe zu unseren Genossenschaftsmitgliedern und die Kenntnis ihrer Wohnbedürfnisse bilden für die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG wesentliche Voraussetzungen, um am Wohnungsmarkt erfolgreich agieren zu können. So versteht Marzahner Tor eine kunden- bzw. mitgliederorientierte Bestands- und Unternehmensentwicklung inzwischen als gelebten Alltag.

Die Genossenschaft hat den Paradigmenwechsel von der Produkt- zur Kundenorientierung frühzeitig erkannt und bereits im Wirtschaftsjahr 2008 eine erste umfassende Befragung unter den Mitgliedern und Mietern durchgeführt, um nähere Informationen über die sich ändernden Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse der Bewohner zu erfassen.

Die wesentlichen Ziele, die mit dieser Erhebung grundsätzlich verbunden waren, lassen sich dabei wie folgt zusammenfassen:

- Erhöhung der Mitgliederbindung
- Verringerung von Fluktuation und Leerstand
- Einbeziehung der Mitgliederinteressen in unternehmerische Entscheidungen
- Prioritätensetzung anhand der Mitgliederinteressen

Vor diesem Hintergrund hat die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG im Jahr 2013 die erneute Durchführung einer umfassenden Mitglieder- und Mieterbefragung in Auftrag gegeben, um insbesondere Entwicklungstendenzen aus den vergangenen fünf Jahren ableiten zu können.

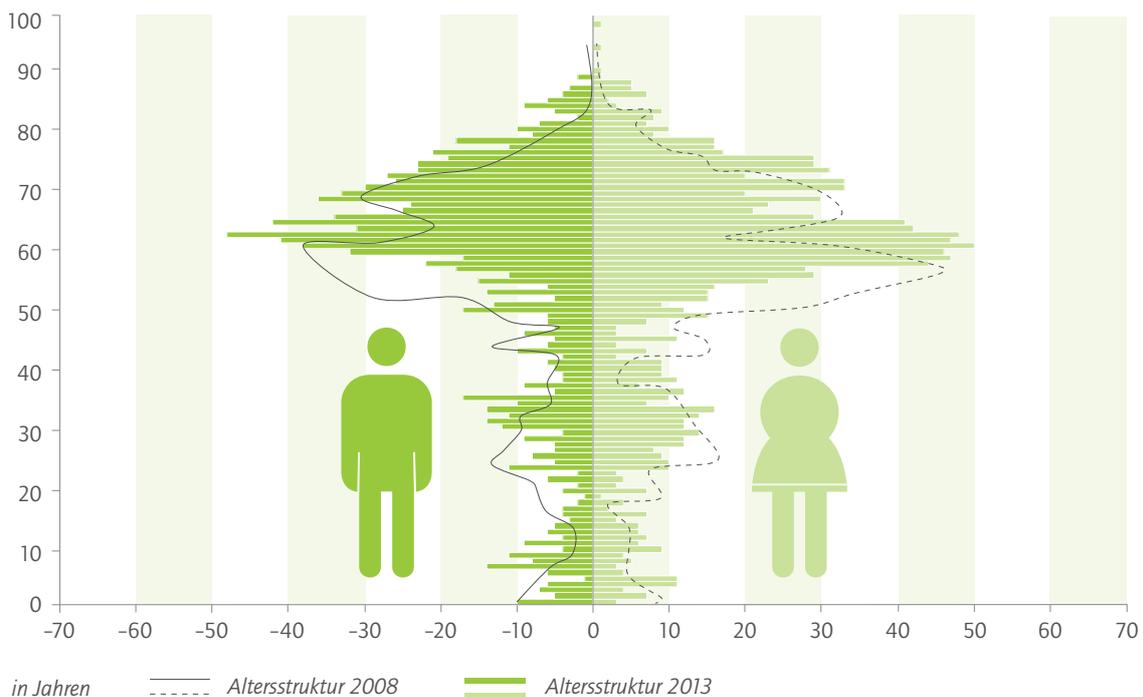
### Altersstruktur der Mitglieder

Wie viele andere Berliner Genossenschaften zeigt die Altersstruktur unserer Mieterinnen und Mieter Tendenzen einer Überalterung. Durch die altersspezifische Fluktuation sowie insbesondere durch die Tatsache, dass die Zuziehenden jünger als die Wegziehenden sind, wird der Prozess der Alterung allerdings verzögert. Dies kann man auch an der Entwicklung des Durchschnittsalters direkt nachvollziehen.

Die zunehmende Alterung zeigt sich auch am Altersbaum der Bewohner der Genossenschaft. Allerdings ist die Alterung in anderen Genossenschaften teilweise deutlich ausgeprägter (Pilzstruktur) und das Durchschnittsalter sowie der Anteil der Älteren (65+) erheblich höher.

Ungeachtet dessen, hat sich der Anteil der Älteren inzwischen deutlich erhöht. So liegt der Anteil der Älteren (ab 65 Jahre) in der Genossenschaft mit 37,5 % (2008: 25,5 %) nicht nur deutlich über dem Wert von 2008, sondern auch fast 20 Prozentpunkte über dem vergleichbaren Anteil der Bevölkerung in Berlin (19%).

### Altersstruktur der Bewohner



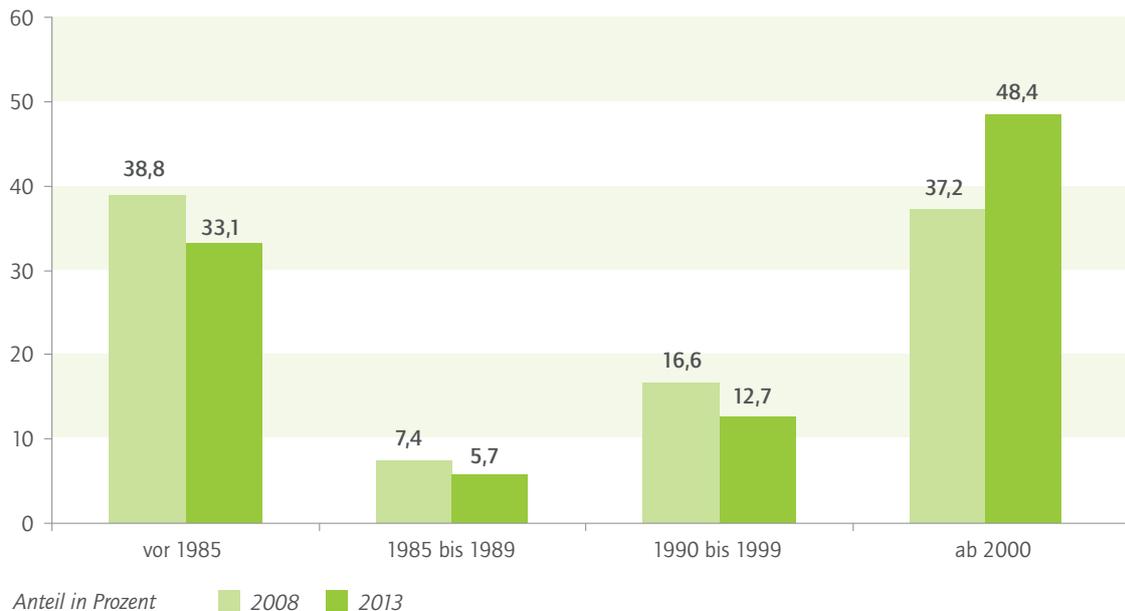
### Wohndauer

Die Wohndauer ist ein wichtiger Indikator, um die Mieterbindung bewerten zu können. Die durchschnittliche Wohndauer der Mieter unserer Genossenschaft beträgt inzwischen 17 Jahre. In 2008 lag die durchschnittliche Wohndauer noch bei 15,2 Jahren.

Im engen Zusammenhang mit der Wohndauer steht auch die Verteilung der Einzugsstermine. Zum einen ist zu beobachten, dass mehr als 50% der Haushalte bereits vor 2000 ihre Wohnung bezogen haben. Ein Drittel der Haushalte ist sogar vor 1985, also während bzw. kurz nach der Gründungsphase der Genossenschaft (1979), eingezogen. Allerdings ist der Anteil der „Gründergeneration“ kontinuierlich rückläufig.

Sehr deutlich wird, dass die Genossenschaft in den letzten Jahren auch hinsichtlich der Bereitstellung der finanziellen Ressourcen für die Herrichtung von Leerwohnungen hohen Aufwand betrieben hat. In jedem Fall deutlich mehr als in den neunziger Jahren, in denen offenbar nur etwa ein Viertel (12,7% zu 48,4%) der Umzüge realisiert wurden.

### Vergleich der Einzugstermine



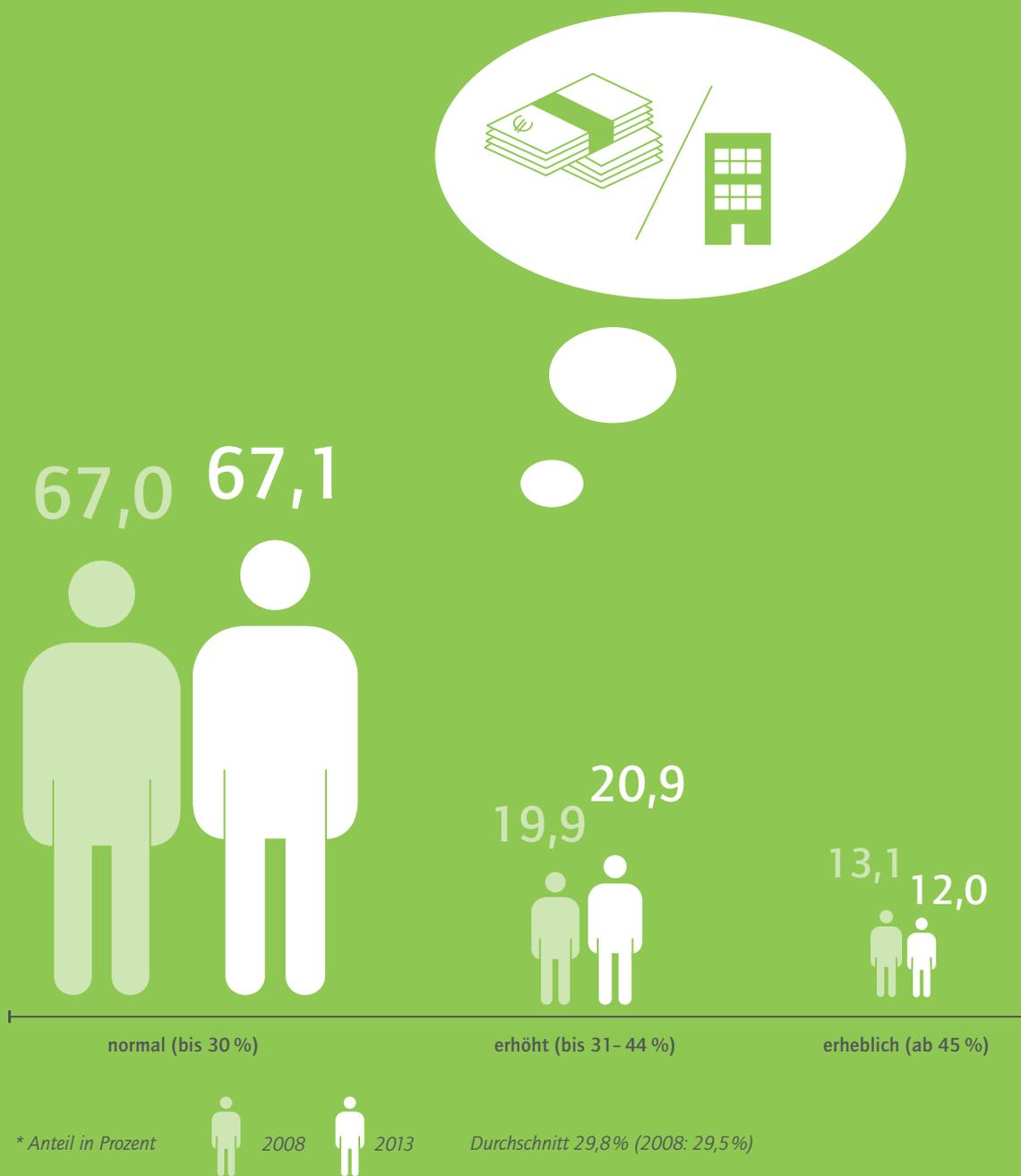
### Mietbelastung

Die Mietbelastung ist ein wichtiger Indikator, um mögliche Mietausfälle abschätzen zu können. Die durchschnittliche Mietbelastung (brutto warm) der Haushalte der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor liegt bei ca. 29,8% (2008: 29,5%) und hat sich folglich seit 2008 kaum verändert. Die durchschnittliche Mietbelastung liegt knapp über dem aktuellen Berliner Mittelwert von ca. 28,6% (Marzahn-Hellersdorf 28,1%).

Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine Mietbelastung von bis zu 30% noch als normal bezeichnet werden kann. Bei den Haushalten, die dieser Gruppe zugeordnet werden, ist kaum mit Mietausfällen zu rechnen. Die zweite Gruppe ist mit einem Mietanteil am Haushaltsnettoeinkommen von 31% bis 44% bereits deutlich belastet und das Risiko der Mietausfälle ist in dieser Gruppe erhöht. Beträgt die Mietbelastung mindestens 45% des Haushaltsnettoeinkommens, kann man dagegen von einer erheblichen Belastung der Haushalte sprechen. In dieser Gruppe ist das Mietausfallrisiko am höchsten.

Bei Marzahner Tor überwiegen deutlich die Haushalte mit einer normalen Mietbelastung. Der Anteil macht 67,1% (2008: 67,0%) und liegt damit auf dem Niveau von vor fünf Jahren. Eine erhöhte Mietbelastung haben 20,9% (2008: 19,9%) der Haushalte zu verzeichnen. Schließlich sind insgesamt 12% der Haushalte von einer erheblichen Mietbelastung betroffen. In 2008 waren es noch 13,1%.

## Verteilung der Mietbelastung\*



### Nachbarschaftsbeziehungen

Neben dem baulichen Zustand wird die Zufriedenheit vor allem auch durch die nachbarschaftlichen Beziehungen der Mieter untereinander beeinflusst. So trägt eine gute Nachbarschaft in besonderem Maße dazu bei, dass sich die Mieter in ihrer Wohnung wohlfühlen.

Um den Grad der nachbarschaftlichen Beziehungen zu messen, konnten die Mieterinnen und Mieter verschiedene Aussagen zu den nachbarschaftlichen Verhältnissen bewerten. Diese Aussagen charakterisieren die unterschiedlichen Vertrauensverhältnisse unter den Mietern. Die Aussagen bezogen sich dabei auf die Art der Kontakte im Haus, die Vertrauensbasis (z. B. Schlüsselübergabe bei Abwesenheit) sowie das Nachbarschaftsklima.

Der Grad der Zustimmung der Mieter zu den jeweiligen Aussagen zur Nachbarschaft zeigt, dass das Verhältnis der Mieter untereinander weiterhin als „freundlich“ einzuschätzen ist.

Zwischen den Mietparteien sind kaum Streitfälle zu beobachten und das Leben in der Genossenschaft verläuft überwiegend konfliktfrei. Der an sich hohe Index von 0,99 in 2008 hat sich inzwischen sogar auf 1,06 erhöht.

### Nachbarschaftsbeziehungen

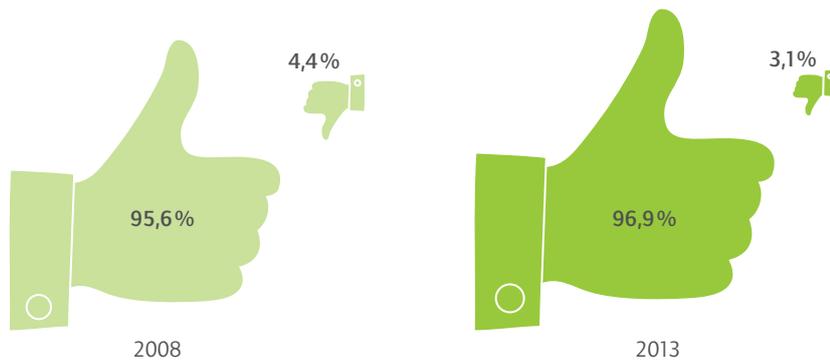


Bewertungsindex: -2 trifft nicht zu, +2 trifft zu ■ 2008 ■ 2013

### Weiterempfehlung der Genossenschaft

Unsere Mitglieder schätzen mit überwältigender Mehrheit ein, dass die Wohnungsgenossenschaft Marzähler Tor als Vermieter in jedem Fall weiter zu empfehlen ist. So haben 97 % (2008: 95,6 %) der Mitglieder angegeben, die Genossenschaft weiterempfehlen zu können. Dies stellt eine überdurchschnittlich gute Quote dar und spricht für die bisher geleistete Arbeit der Genossenschaft.

**Weiterempfehlung der Genossenschaft**



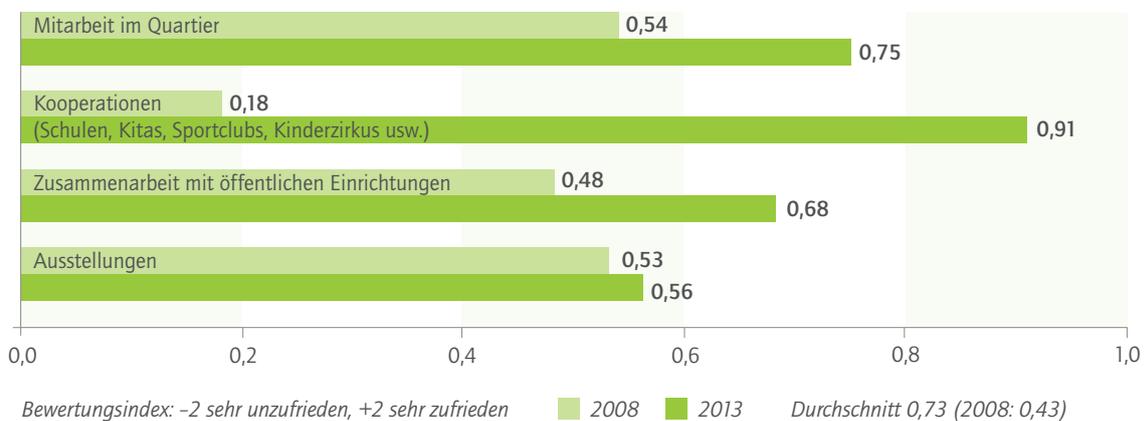
**Soziales und kulturelles Engagement der Genossenschaft**

Marzahner Tor übt im Bezirk Marzahn seit Jahren ein vielfältiges soziales und kulturelles Engagement aus. Daher wurden die Mitglieder auch gefragt, wie sie das soziale und kulturelle Engagement der Genossenschaft einschätzen.

Das derzeitige Engagement der Genossenschaft umfasst z. B. die Mitarbeit im Quartiersmanagement, Kooperationen mit Schulen, Kitas, Sportclubs, Kinderzirkus usw. sowie die Zusammenarbeit mit öffentlichen Einrichtungen und Ausstellungen.

Festzustellen ist auch hier, dass die Zufriedenheit mit dem Engagement der Genossenschaft gewachsen ist. Und sowohl das Agieren im sozialen wie auch im kulturellen Sektor als positiv bewertet wird. Der Zufriedenheitsindex liegt hier bei 0,73 und hat sich seit 2008 (0,43) deutlich verbessert. Die Mitglieder sind dabei vor allem mit den Kooperationen der Genossenschaft (Schulen, Kitas usw.) zufrieden. Der Index beträgt 0,91 und lag 2008 nur bei 0,18.

**Soziales und kulturelles Engagement der Genossenschaft**

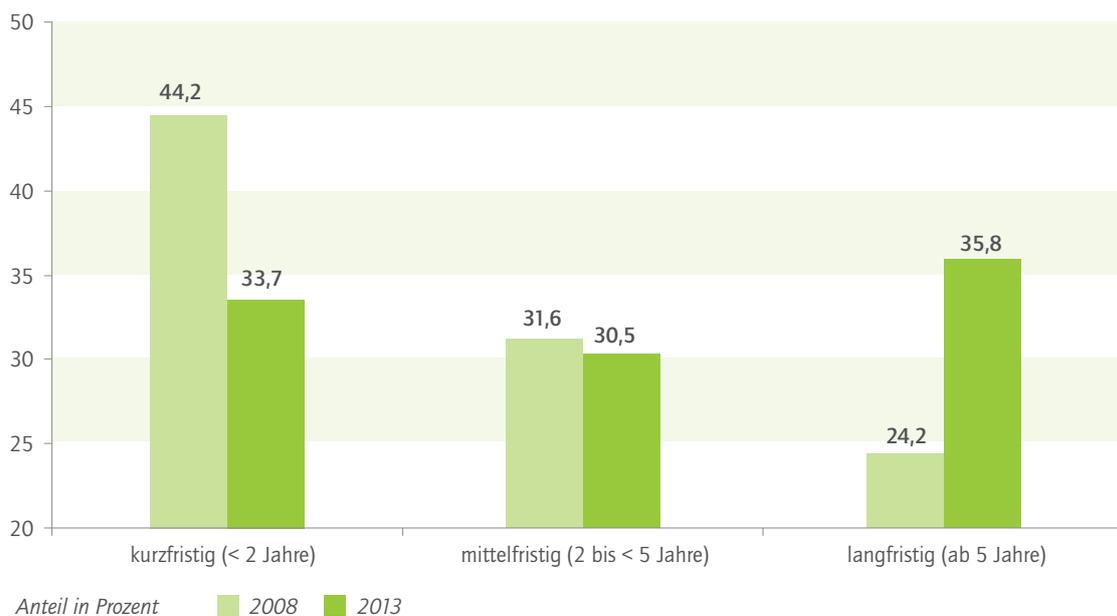


### Umzugsbereitschaft

Im Hinblick auf die Umzugsbereitschaft ist festzustellen, dass mehr als fünf Sechstel der Mieter unserer Genossenschaft (84,5%; 2008: 78%) keinen Umzug in Betracht ziehen. Dieses Resultat weist auf eine hohe Mieterbindung hin.

Im Umkehrschluss beabsichtigen 16% der Haushalte aus der bisher genutzten Wohnung auszuziehen. Bezogen auf den gesamten Bestand der Genossenschaft (Hochrechnung) handelt es sich demnach um etwa 675 (2008: 900) Haushalte, die einen Umzug anstreben. 34% (2008: 44%) der Umzugswilligen planen dabei einen kurzfristigen Umzug innerhalb der kommenden zwei Jahre.

### Zeitpunkt für Umzug wird verschoben!



## Umzugsbereitschaft sinkt!



Ja, wir ziehen um.

78,0%



2008

84,5%



2013

Nein, wir ziehen nicht um.

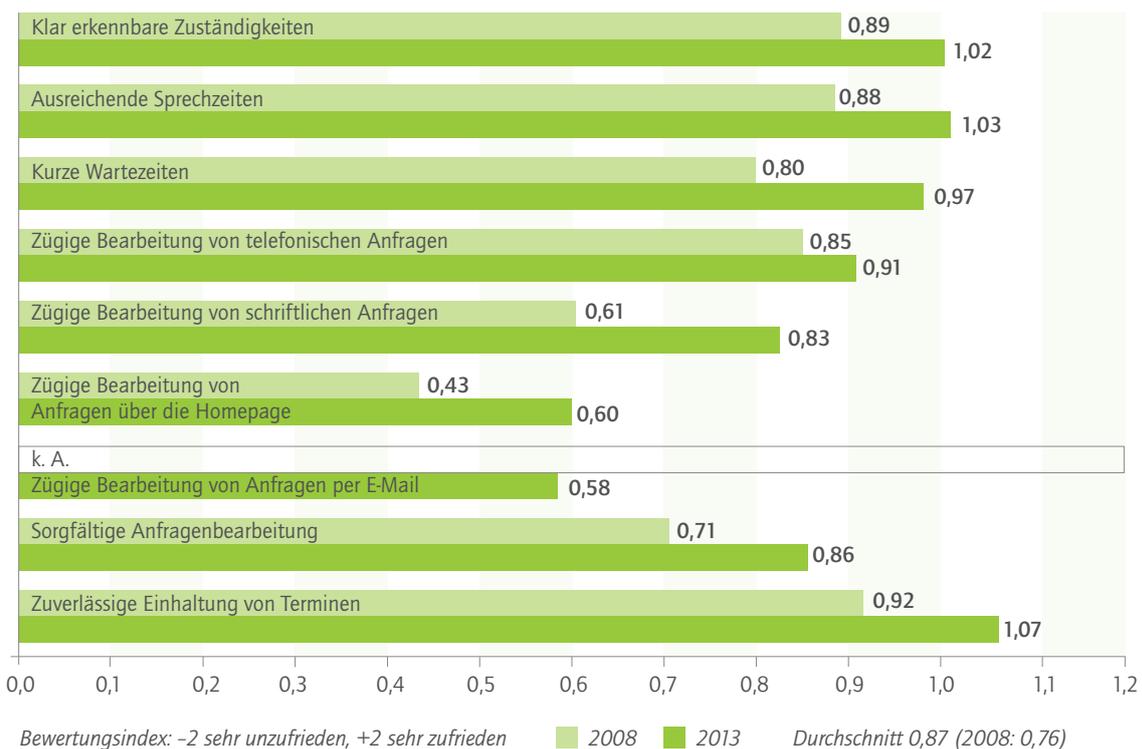
### Organisation der Genossenschaft

Für die Bewertung der genossenschaftlichen Organisation lagen den Mitgliedern im Rahmen der Befragung verschiedene Indikatoren vor. Dazu gehörten:

- klar erkennbare Zuständigkeiten
- Sprechzeiten
- Wartezeiten
- Bearbeitung von telefonischen Mitgliedernanfragen
- Bearbeitung von schriftlichen Mitgliedernanfragen
- Bearbeitung von Anfragen über die Homepage
- Bearbeitung von Anfragen per E-Mail
- Sorgfältigkeit Mitgliedernanfragenbearbeitung
- Einhaltung von Terminen (Verwaltung)

Das Organisationsniveau der Genossenschaft wird von den Mietern mit einem Gesamtindex von 0,87 (2008: 0,76) und damit als gut bewertet. Besonders gute Bewertungen wurden z. B. für die Zuverlässigkeit bei Terminabsprachen (1,07; 2008: 0,92), die ausreichenden Sprechzeiten (1,03; 2008: 0,88) und die klar erkennbaren Zuständigkeiten der Mitarbeiter (1,02; 2008: 0,89) abgegeben.

### Bewertung der Organisation in der Geschäftsstelle



### Bewertung der Mitarbeiter

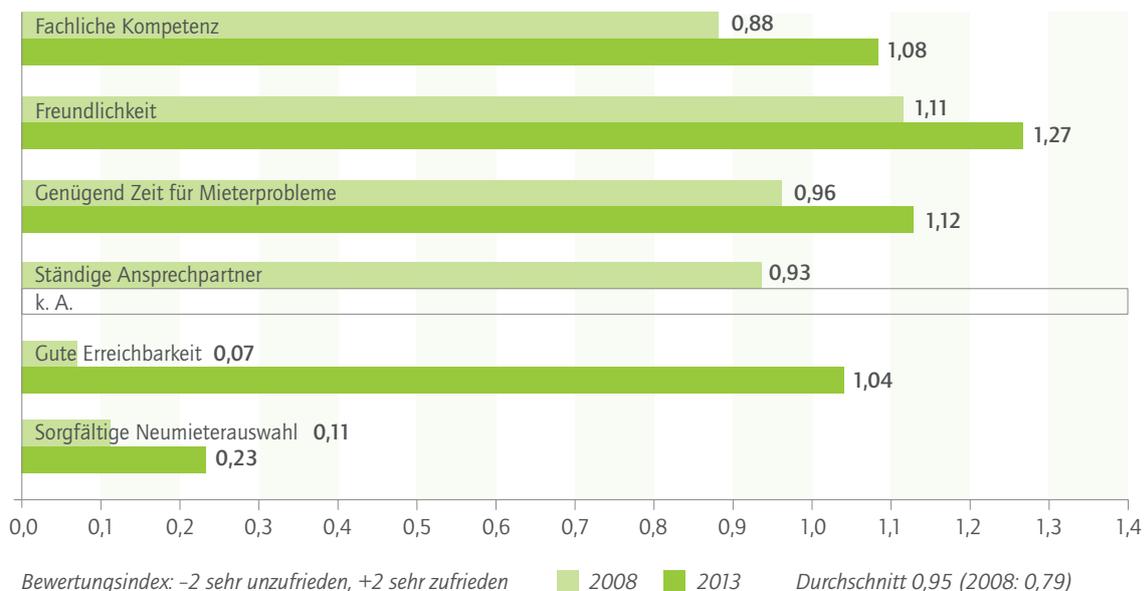
Um eine differenzierte Einschätzung der Mitarbeiter vornehmen zu können, haben die Haushalte darüber hinaus einzelne vorgegebene Eigenschaften der Mitarbeiter bewertet. Hierzu zählen Eigenschaften, wie

- fachliche Kompetenz
- Freundlichkeit
- Zeit für Mieterprobleme
- Erreichbarkeit
- sorgfältige Neumieterauswahl

Die genannten Merkmale sind insbesondere für den direkten Kontakt zwischen Mietern und Mitarbeitern der Genossenschaft als besonders wichtig anzusehen und können daher auch als Gradmesser für die Kundenorientierung bezeichnet werden.

Die Zufriedenheit der Mieter mit den Mitarbeitern in der Geschäftsstelle wurde mit einem Index von 0,95 und damit besser als in 2008 (0,79) bewertet. Damit wird deutlich, dass die Mieterinnen und Mieter mit der Arbeit der Mitarbeiter in der Geschäftsstelle durchgängig zufrieden sind.

### Bewertung der Mitarbeiter



### Leistungen der Genossenschaft

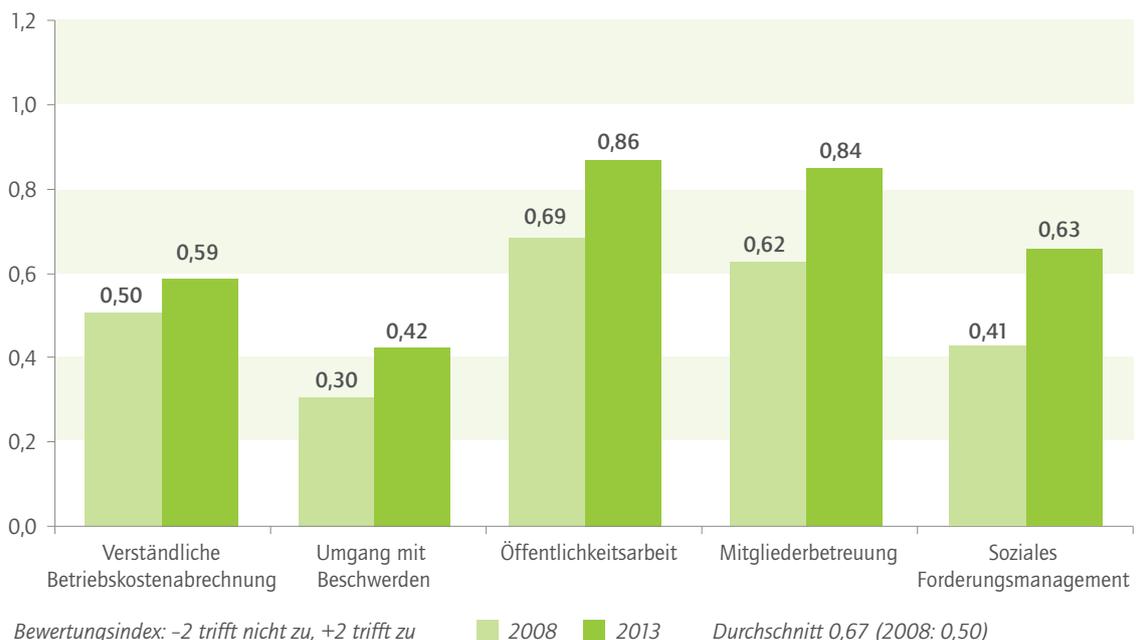
Um ausgewählte Leistungen der Genossenschaft umfassend beurteilen zu können, wurde eine Abgrenzung einzelner Aufgabenbereiche vorgenommen, die von den Mietern separat bewertet werden konnten. Hierbei wurden vorrangig die nachfolgend aufgeführten Schwerpunkte betrachtet:

- Verständlichkeit der Betriebskostenabrechnung
- Umgang mit Beschwerden
- Öffentlichkeitsarbeit
- Mitgliederbetreuung
- soziales Forderungsmanagement

Mit den erbrachten Leistungen aus den einzelnen Arbeitsbereichen sind die Mieter insgesamt zufrieden. Der Bewertungsindex liegt bei 0,67 und hat sich seit 2008 (0,50) leicht erhöht. Die Gesamtbewertung hat sich damit von „durchschnittlich“ auf „gut“ entwickelt. Ungeachtet dessen offenbart der Index, dass es in einzelnen Bereichen noch Verbesserungspotenziale gibt.

So werden die Öffentlichkeitsarbeit (0,86; 2008: 0,69), die Mitgliederbetreuung (0,84; 2008: 0,62), das soziale Forderungsmanagement (0,63; 2008: 0,50) und auch die Verständlichkeit der Betriebskostenabrechnung (0,59; 2008: 0,50) gut bewertet.

### Zufriedenheit mit den Leistungen der Genossenschaft



### Bewertung der Hausmeister

Die Hausmeister als wichtigstes Bindeglied zwischen den Mietern und der Verwaltung wurden im Rahmen der Mitgliederbefragung ebenfalls hinsichtlich der Kundenorientierung und der Dienstleistungen bewertet.

Zur Einschätzung der Kundenorientierung der Hausmeister wurden folgende Kriterien verwendet:

- Bedeutung als Ansprechpartner
- Erreichbarkeit
- Zuverlässigkeit bei der Problemlösung
- Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft
- Termineinhaltung
- Schnelligkeit bei der Ausführung der Arbeiten (eigene Reparaturen)
- fachliche Kompetenz (ordnungsgemäße und saubere Durchführung von Reparaturen)
- zuverlässig, auch außerhalb der Arbeitszeit (Notdienst)

Im Ergebnis der Analyse konnten wir feststellen, dass die Hausmeister unserer Genossenschaft ein enges und vertrauensvolles Verhältnis zur Mieterschaft aufgebaut haben und selbige mit der Arbeit der Hausmeister zufrieden ist. Ausdruck dafür ist der Gesamtindex von 1,32, der sogar deutlich über der positiven Bewertung der letzten Befragung (0,96) liegt. Die Hausmeister werden von unseren Mieterinnen und Mietern als wichtige Ansprechpartner wahrgenommen und genutzt, wenn es um die Belange ihrer Wohnungen geht. Dies haben die Mieter durch ihre Antworten (Index 1,33) sehr deutlich gemacht.

### Bewertung der Hausmeister



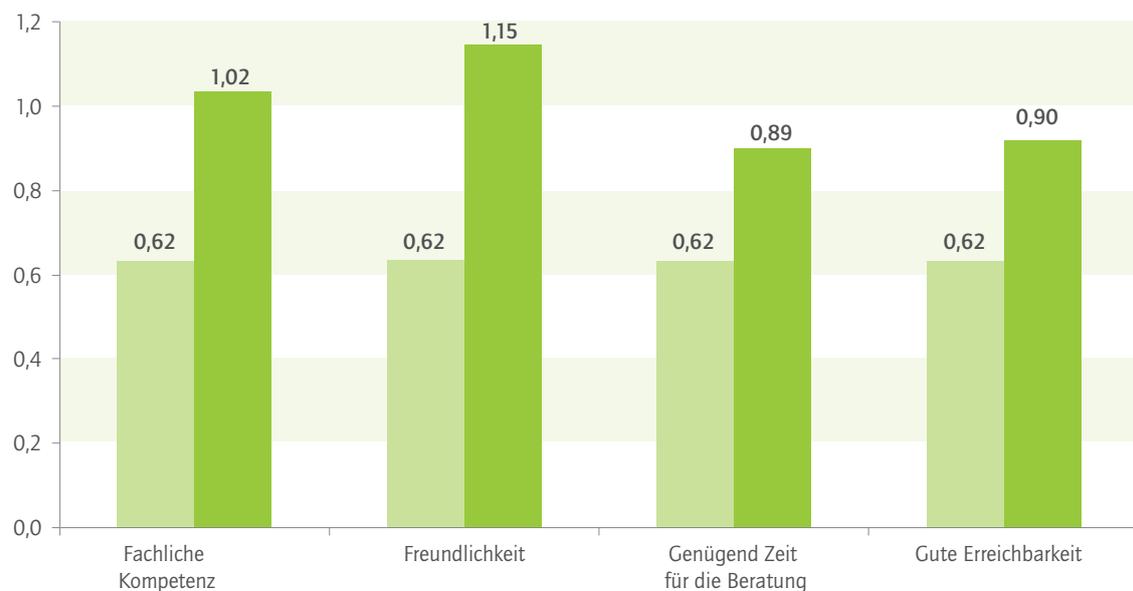
Bewertungsindex: -2 trifft nicht zu, +2 trifft zu ■ 2008 ■ 2013 Durchschnitt 1,32 (2008: 0,96)

### Bewertung der SWaP GmbH

Für die Einschätzung der Beratungsqualität der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone wurden vier Indikatoren herangezogen:

- fachliche Kompetenz
- Freundlichkeit
- Zeit für die Beratung
- Erreichbarkeit

#### Beratungsqualität der SWaP GmbH



Bewertungsindex: -2 sehr unzufrieden, +2 sehr zufrieden    ■ 2008    ■ 2013    Durchschnitt 0,99 (2008: 0,62)

Insgesamt ist erkennbar, dass die Beratungsqualität aktuell mit einem Zufriedenheitsindex von 0,99 bewertet wurde, der deutlich über dem Index aus dem Jahr 2008 (0,62) liegt. Dies spricht dafür, dass sich die Beratungsqualität in den letzten Jahren spürbar verbessert hat.

Besonders gut werden von den Mitgliedern die Freundlichkeit (1,15) und die fachliche Kompetenz (1,02) bewertet. Die SWaP ist für die Mitglieder darüber hinaus gut erreichbar (0,90) und nimmt sich auch für den Beratungsbedarf seitens der Mieterschaft ausreichend Zeit (0,89).

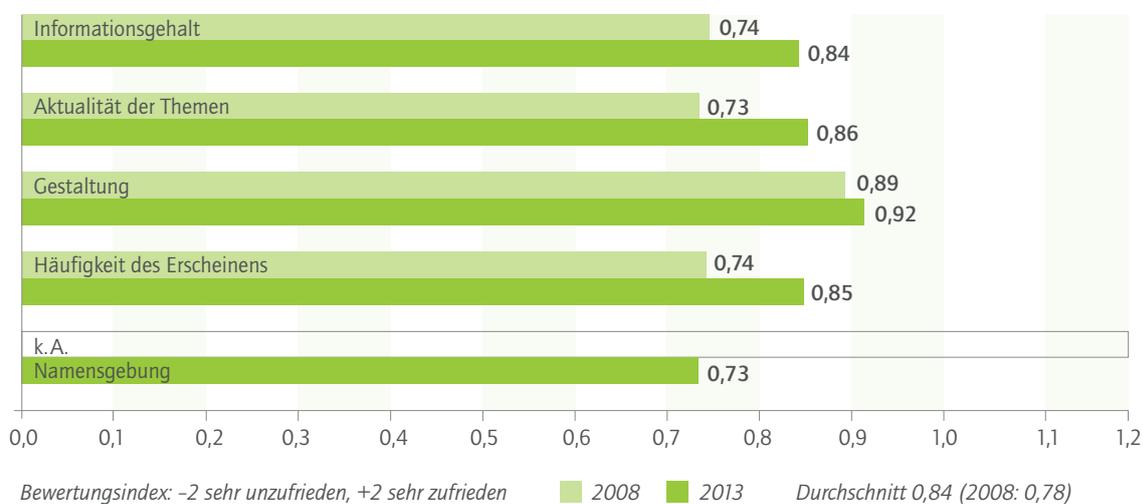
### Mietermagazin „Wohnfühler“

Ein wesentliches Mittel, um mit den Mitgliedern zu kommunizieren, stellt das Mietermagazin „Wohnfühler“ dar. Im Rahmen der Qualitätsbewertung des Mietermagazin wurden fünf Merkmale bewertet:

- der Informationsgehalt,
- die Aktualität der Themen,
- die Gestaltung,
- die Häufigkeit des Erscheinens und
- die Namensgebung.

90% der Mitglieder gaben an, das Mietermagazin unserer Genossenschaft zu lesen. Damit kann Marzahner Tor sicher sein, dass Informationen, die über das Magazin veröffentlicht werden, auch von der überwiegenden Mehrheit der Mitglieder zur Kenntnis genommen werden.

### Bewertung des Mietermagazins „Wohnfühler“



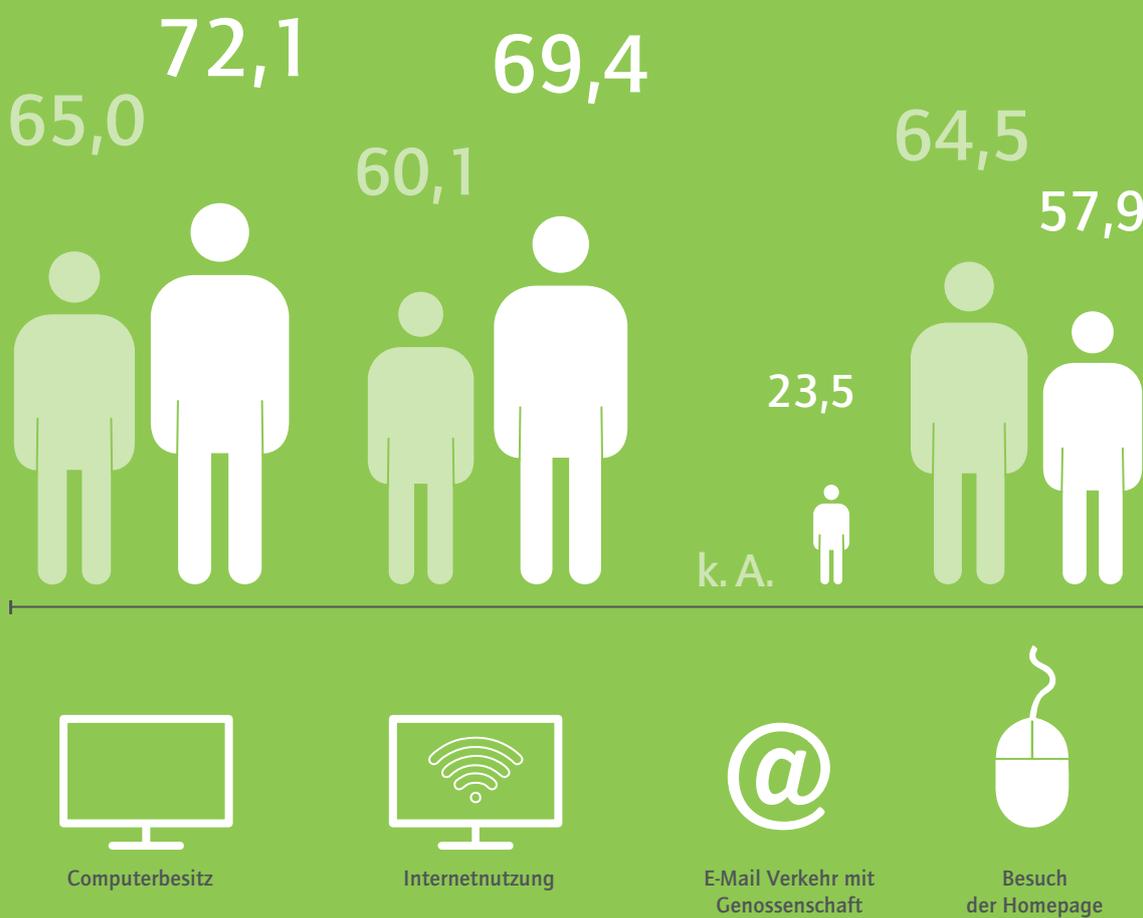
### Nutzung neuer Medien

Die Ausstattung der Haushalte mit einem PC und Internet nimmt permanent zu. Heute verfügen in Deutschland ca. 85% der Haushalte über einen PC und 80% über einen Internetzugang. Dadurch gewinnt das Medium Internet als Instrument der Außendarstellung und für die Kommunikation mit dem Kunden weiter an Bedeutung. Die Ausstattung der Haushalte der Genossenschaft mit einem Computer liegt mit einem Anteil von 72% (2008: 65%) noch unter dem Bundesdurchschnitt. Allerdings hat der Anteil der Haushalte in der Genossenschaft seit 2008 (65%) weiter zugenommen.

Mehr als zwei Drittel der befragten Haushalte (69%) nutzen das Internet. Das Medium Internet nimmt daher für die potenzielle Erreichbarkeit und Information der Mitglieder einen hohen Stellenwert ein. Vor fünf Jahren lag der Anteil der Internetnutzer noch bei 60%.



## Nutzung der neuen Medien\*



\* Anteil in Prozent



## Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft

### Gründung

17. Januar 1979 unter der Firmenbezeichnung AWG „EAB-Marzahn“

### Umfirmierung

Die Genossenschaft firmiert seit dem 24. Juni 2008 unter der Bezeichnung Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

### Eintragung in das Genossenschaftsregister

am 11. September 2008 des Amtsgerichtes Charlottenburg unter der Nr. GnR 456 B unter der Bezeichnung Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

### Mitgliedschaften

#### GdW Bundesverband

deutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Postfach 33 07 55

Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin

#### Verband Berlin-Brandenburgischer

Wohnungsunternehmen e. V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin

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

Lützowstraße 106, 10785 Berlin

#### IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Fasanenstraße 85, 10623 Berlin

#### AGV Arbeitgeberverband der

Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf

#### VBG Verwaltungsberufsgenossenschaft

Markgrafenstraße 18, 10969 Berlin

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

Georg-Knorr-Straße 4, 12681 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

Postfach 8022 Zürich

General-Guisan-Quai 40, Schweiz

#### Wirtschaftsrat 1. FC Union e. V.

An der Wuhlheide 263, 12555 Berlin

#### Genossenschaftsforum e. V.

Machonstraße 25, 12105 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  
Chausseestraße 18  
10115 Berlin  
www.gruenerunddeutscher.de

**Fotonachweis:**

Umschlag: Markus Bachmann, S. 3: Markus Bachmann, S. 4/5: Markus Bachmann, S. 7: Photocreo Bednarek/  
fotolia, S. 17: GUD. GRÜNER UND DEUTSCHER GmbH, S. 18: Markus Bachmann, S. 23: Markus Bachmann,  
S. 26: GUD. GRÜNER UND DEUTSCHER GmbH, S. 30: Verena Brandt, S. 32/33: Markus Bachmann, S. 42:  
Dron/fotolia, S. 43: Verena Brandt, S. 48/49: Markus Bachmann, S. 64: GUD. GRÜNER UND DEUTSCHER GmbH



# 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)

