

Geschäftsbericht 2016



Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016	
1 Grundlagen des Unternehmens	4
1.1 Geschäftsmodell	
1.2 Strategie und Ziele	5
2 Wirtschaftsbericht	8
2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung	8
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft	8
2.2.1 Umsatzentwicklung	8
2.2.2 Forderungsmanagement	8
2.2.3 Betriebskosten	9
2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung	10
2.2.5 Finanzierungstätigkeit	10
2.2.6 Mitgliederbewegung	11
2.2.7 Entwicklung im Personalbereich	11
2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	12
3 Lage der Genossenschaft	14
3.1 Ertragslage	14
3.2 Finanzlage	14
3.3 Vermögenslage	14
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	15
3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	16
3.6 Gesamtaussage	17
4 Prognosebericht	20
5 Chancen- und Risikobericht	24
5.1 Risikomanagement	24
5.2 Risikolage, Chancen	25
5.3 Gesamtaussage	25
6 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	26
7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2016	28
8 Jahresabschluss	32
8.1 Bilanz zum 31.12.2016 (Aktiva)	32
8.2 Bilanz zum 31.12.2016 (Passiva)	33
8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2016	34
8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016	35
8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2016	40
8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2016	42



Vorwort

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

Berlin boomt nach wie vor. In den nächsten 15 Jahren wird die Einwohnerzahl voraussichtlich die vier Millionen erreicht haben. Kräne sind Teil des Stadtbildes und „kernsanierter Altbau“ ist mittlerweile ein geflügeltes Wort. Aber wie geht es mit Berlin weiter?

Gerade das Thema Zukunft spielte im letzten Jahr eine große Rolle in unserer Wohnungsgenossenschaft. Es ging nicht nur darum, Bestehendes zu pflegen und zu optimieren, gerade der Bau von neuem und dringend benötigtem Wohnraum in Berlin war substanziell. Innerhalb der letzten 15 Monate haben wir mit dem Neubauvorhaben „An den Gärten der Welt“ ganze 62 Wohnungen für das Marzahner Tor geschaffen und werden damit vielen Berliner Familien den Wohnraum bieten können, den sie dringend brauchen. Damit stärken wir nicht nur unsere Genossenschaft, sondern helfen auch Berlin bei der Bewältigung des stetig steigenden Bevölkerungswachstums. Doch wir ruhen uns nicht darauf aus und planen, mithilfe des Sanierungsvorhabens an der Zühlsdorfer Straße im folgenden Jahr 240 Wohneinheiten zu modernisieren, um auch für Familien und junge Menschen weiterhin attraktiv zu sein.

Aber die Zukunft des Marzahner Tors hängt nicht nur von wirtschaftlichen Faktoren, einzelnen Gebäuden oder künftigen Projekten ab, im Zentrum steht der Genossenschaft nach wie vor der Mensch. Der demografische Wandel macht auch vor Marzahner Tor nicht halt. Über die Hälfte der Genossenschaftsmitglieder ist bereits über 60 Jahre alt. Gerade deswegen ist es wichtig, die Jugend zu fördern. Wir fangen schon bei den ganz Kleinen an und unterstützen seit vielen Jahren den Kinder-Zirkus CABUWAZI – eine nachhaltige Kooperation, die vom Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen jüngst mit dem BBU-ZukunftsAward 2017 ausgezeichnet wurde. Auch die Themen Ausbildung und duales Studium wurden weiterhin fokussiert.

Eine Genossenschaft ist ein Mikrokosmos – wie eine Stadt, ein Wohngebäude, eine kleine Gemeinschaft. Für ein gesundes Wachstum innerhalb Berlins brauchen wir ein breites Spektrum von Genossenschaftsmitgliedern. Es soll sich jeder willkommen und wohl im Marzahner Tor fühlen. Wir freuen uns über jedes Mitglied, egal welchen Alters, welcher Hautfarbe, Religion oder Weltanschauung, das unsere Gemeinschaft bereichert.

Auf den folgenden Seiten unseres aktuellen Geschäftsberichts bekommen Sie alle Informationen und Zahlen zu unserem vergangenen Geschäftsjahr. Viel mehr als nur Fakten darstellen, soll diese Dokumentation uns vor Augen halten, was wir bisher alles geleistet haben und was wir noch gemeinsam schaffen können.

Berlin, 28.04.2017

Uwe Wachsmann
Vorstand

Uwe Heß
Vorstand

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Satzungsmäßiger Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Wohnungen, die grundsätzlich nach Ausstattung, Größe und Mietpreis für breite Bevölkerungsschichten geeignet sind. Der Geschäftsumfang der Genossenschaft bezog sich im Jahr 2016 auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes, auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Häuser sowie auf die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit insgesamt 62 Wohneinheiten.

Am 31.12.2016 verwaltete Marzahner Tor insgesamt 4.451 Wohnungen, sieben Gästewohnungen, 33 gewerbliche Einheiten und 569 Stellplätze.

1.2 Strategie und Ziele

Das vorrangige Ziel unserer Genossenschaft ist es, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder – bei gleichzeitiger Erhaltung und Stärkung unserer Wettbewerbsfähigkeit – zu gewährleisten. Da sich unsere Geschäftspolitik an den Veränderungen des Wohnungsmarktes orientiert, sind wir zurzeit und zukünftig in der Lage, unseren Mitgliedern attraktive und preiswerte Wohnungen in einem ansprechenden Wohnumfeld anzubieten. Im Fokus stehen dabei weiterhin ein effektives Vermietungsmanagement bei gleichzeitiger Ausweitung verschiedener Service- und Mehrwertangebote unter Einbeziehung des gesamten Unternehmensverbundes, um die Genossenschaftsmitglieder perspektivisch zu binden und gleichzeitig neue Mitglieder zu gewinnen.

Inneren Strukturen und Abläufen gilt dabei unser weiteres Augenmerk. So entwickeln wir gegenwärtig ein Personalentwicklungskonzept, das uns auf die kommenden Jahre mit ihren erheblichen Veränderungen ausrichten wird. Fluktuations- und altersbedingte Personalabgänge sind zu kompensieren, Personalressourcen und Qualifikationen weiterzuentwickeln. IT-Projekte sind konsequent vorzuhalten, um die Effizienz der Prozesse, aber auch die Automatisierung abzubilden.





Mehr als nur Nachbarschaft.

*Der wirtschaftliche Erfolg ist in der Hilfsbereitschaft
jedes Genossenschaftsmitglieds begründet.*

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Am 31.12.2016 lag die Zahl der im Einwohnermelderegister Berlins verzeichneten Personen bei 3.671.000 und stieg nach Information des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg damit gegenüber dem 31.12.2015 um 60.500. Dieser starke Anstieg beruht vor allem auf dem Zuzug von Ausländerinnen und Ausländern und dabei auch auf dem Nachholeffekt bei der Registrierung von Schutzsuchenden, die zum Jahresende 2015 noch nicht im Einwohnerregister erfasst waren.

Der Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin weist im Jahr 2016 eine Medianmiete (nettokalt) von 9,07 Euro/m² aus. Dies entspricht einer Steigerung von rund 3 % gegenüber dem Jahr 2015.

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2017 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin hohen Neubaubedarf gerechnet werden.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.2.1 Umsatzentwicklung

Im Vorjahresvergleich stiegen die **Sollmieten für Wohnraum** im Wirtschaftsjahr 2016 um 188.861,63 Euro. Diese Steigerung von 1,12 % begründet sich im Wesentlichen in den fluktuationsbedingt erfolgten Neuvermietungen im Jahr 2016.

Durch die Sollmietenerhöhung stieg die durchschnittlich monatlich erzielte Nettokaltmiete pro Quadratmeter Nutzfläche entsprechend moderat auf 4,96 Euro (Vorjahr: 4,91 Euro).

Die Genossenschaft profitiert von der vermietetfreundlichen Marktlage. Per 31.12.2016 waren 34 Wohnungen nicht vermietet. Die **Leerstandsquote** der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei 0,76 % (Vorjahr: 49 Wohnungen, 1,1 % des Wohnungsbestandes).

Auch die wichtige Kennziffer der **Fluktuationsquote** konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf niedrigem Niveau gehalten werden. Der prozentuale Anteil der jährlichen Wohnungswechsel lag im Wirtschaftsjahr 2016 bei 5,6 % (Vorjahr: 5,8 %). Diese Kennziffer ist für unsere Genossenschaft in der Ausrichtung maßgeblich und zeigt, dass sich die Mitglieder gut versorgt fühlen.

2.2.2 Forderungsmanagement

Die bilanzierten Forderungen aus Vermietung beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres 2016 unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt 47.158,15 Euro (2015: 83.999,77 Euro), wovon die reinen Mietforderungen einen Anteil von 94.224,55 Euro (2015: 95.305,29 Euro) ausmachten. Mietforderungsabschreibungen erfolgten im Berichtszeitraum in Höhe von 61.099,50 Euro (2015: 32.269,99 Euro).

Die bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten einen Betrag von 55.072,24 Euro (2015: 44.396,53 Euro) für Mietermodernisierungen, da die Genossenschaft ihren Mitgliedern auch weiterhin die Möglichkeit einer gesonderten Mietervereinbarung für Loggiaverglasung, Loggiaaustritt und Badmodernisierung mit ratenweiser Abzahlung von Umbaumaßnahmen einräumt.

2.2.3 Betriebskosten

Die Zustellung der **Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2015** erfolgte planmäßig im August 2016. Hierbei ergab sich für die umlegbaren Betriebskosten ein insgesamt saldiertes Guthaben in Höhe von ca. 135.000 Euro. Die Guthaben bzw. Nachzahlungen wurden wie auch im letzten Jahr mit Fälligkeit zum 01.10.2016 eingebucht.

Ebenfalls wurde die Anpassung der Vorauszahlungen auf die abgerechneten Kosten mit Fälligkeit zum 01.10.2016 vorgenommen. Im Bereich der sogenannten **kalten Betriebskosten** wurde dabei eine Steigerungsquote von 2,0 % berücksichtigt, deren Erhöhungsfaktoren im Wesentlichen in Preisanpassungen bei der Hausbetreuung sowie der Haus-, Grund- und Glasreinigung begründet sind. Für den Bereich **Heizung/Warmwasser** wurde eine Steigerungsquote in Höhe von 2,0 % festgelegt. Die Gründe hierfür liegen in den gestiegenen Kosten für die Erstellung der Abrechnung. Die Vorauszahlungen für Kaltwasser wurden aufgrund der gestiegenen Kosten für die Erstellung der Abrechnung um 1,0 % angehoben.



2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Im Wirtschaftsjahr 2016 wurde für Investitionsprojekte, Instandsetzung, Instandhaltung, Modernisierung und Neubau eine Summe von insgesamt 15.729.528 Euro umgesetzt. Schwerpunkte lagen hier insbesondere in der Strangsanierung der Stolzenhagener Straße 11–21 (1.940.219 Euro) sowie dem Neubauprojekt an den Gärten der Welt (10.231.725 Euro).

Einen besonderen Stellenwert nahmen in 2016 auch die Umbauten mit Mietvereinbarungen ein, welche mit einer Investitionshöhe von 239.911 Euro realisiert wurden. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden Mittel in Höhe von 2.369.352 Euro aufgewendet. Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete mit 1.258.985 Euro auch 2016 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit. Die geplante Investitionssumme in Höhe von 1.083.259 Euro musste durch Mittelumschichtungen aufgestockt werden und hat ebenfalls positiv zur Senkung des Wohnungsleerstandes auf 0,76 % beigetragen.

Für das Wohnumfeld wurden, über den Bestand verteilt, ca. 139.601 Euro für Instandhaltungsmaßnahmen bei Spielgeräten und Wegereparaturen investiert.

2.2.5 Finanzierungstätigkeit

Zu der in den letzten beiden Jahren vorgenommenen Gebäudesanierung des Objektes Sella-Hasse-Straße 27–33 wurden die restlichen Arbeiten Anfang 2016 abgeschlossen. Die für dieses Projekt noch verfügbaren Darlehensbeträge aus sehr zinsgünstigen KfW-Förderprogrammen wurden in ihrer Resthöhe von 859.200 Euro vollständig in Anspruch genommen.

Für das Neubauvorhaben wurde eine bewährte Kombination aus dem KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ und einem Kapitalmarktdarlehen als Finanzierungskonzept gewählt. Hierbei wurden Darlehensbeträge in Höhe von insgesamt 13.150.000 Euro in Anspruch genommen, von denen der Genossenschaft im Jahr 2016 bereits 10.377.500 Euro zugeflossen sind.

2.2.6 Mitgliederbewegung

Mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2016 ist ein Anstieg der **Anzahl an Genossenschaftsmitgliedern erkennbar** (+64). Zum 31.12. des Vorjahres waren es insgesamt 4.859 Mitglieder, zum 31.12.2016 sind es insgesamt 4.923 Mitglieder.

Die nicht proportionale **Entwicklung der Geschäftsanteile** und Guthaben im Verhältnis zur Mitgliederanzahl begründet sich in der Entwicklung, dass gerade bei größerem Wohnraum häufig zwei Personen die Mitgliedschaft erwerben und die Pflichtanteile begleichen.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2015	4.859	31.550
Zugänge	289	1.596
Abgänge durch		
Kündigung/ Anteilsündigung/Tod	173	1.049
Ausschluss	12	60
Übertragungen/Teilübertragungen	40	294
	-225	-1.403
Stand 31.12.2016	4.923	31.743

2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Vorstandsmitglieder	2	2	0
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	21	20	+1
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	2	2	0
Technische Angestellte (Vollzeit)	7	6	+1
Auszubildende	4	5	-1
Gesamt	36	35	+1

In den Bereichen Buchhaltung sowie Wohnungswirtschaft/Technik wurden zur personellen Verstärkung der jeweiligen Teams zwei neue Mitarbeiter eingestellt. Bereits seit dem Jahr 2000 bildet die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG im Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau aus. Im Jahr 2016 wurde erneut ein Ausbildungsplatz vergeben und ein Auszubildender hat seine Abschlussprüfung erfolgreich bestanden. Darüber hinaus bietet Marzahner Tor seit dem Jahr 2012 den Dualen Studiengang zum „Bachelor of Arts“ an, den im vergangenen Jahr ebenfalls ein Student erfolgreich absolviert hat.

2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen

Beteiligungen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG bestehen gegenwärtig an der HVSG Marzahner Tor GmbH und der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der HVSG Marzahner Tor GmbH (HVSG) und der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone (SWaP). Der Zweck der HVSG Marzahner Tor GmbH besteht im Wesentlichen in der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der Wohnungswirtschaft und hier insbesondere der Hausmeister-, Reinigungs- und Handwerksleistungen.

Der Umfang der Gesellschaftsleistung der SWaP GmbH erstreckt sich auf die Versorgung genossenschaftlicher Wohnungsbestände mit Internet-, Telefonie- sowie TV- und Rundfunksignalen. Für die Genossenschaft stellt sie Infrastruktur und Dienstleistungen zur Verfügung.

Beide Unternehmen weisen ein voll eingezahltes Stammkapital auf; die HVSG von 250T Euro, die SWaP von 25T Euro.

	HVSG in Euro	SWaP in Euro
Stammkapital	250.000,00	25.000,00
Bilanzsumme	1.528.628,61	427.826,71
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	600.246,98	139.489,95
Gewinnabführung	242.000,00	139.489,95
Eigenkapitalquote	66,92 %	54,90 %

Die HVSG Marzahner Tor GmbH hat im Wirtschaftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 600.246,98 Euro erwirtschaftet. Mit Gesellschafterbeschluss aus dem Frühjahr wird nach Bildung einer Gewinnrücklage (358.200 Euro) **der Gewinn von 242.000 Euro** im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages **an die Genossenschaft abgeführt**.

Das **Jahresergebnis der SWaP GmbH** fällt auch im zehnten Jahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv aus. Der für das Wirtschaftsjahr 2016 greifende Ergebnisabführungsvertrag ermöglicht eine **Gewinnabführung in Höhe von 139.489,95 Euro** an die Muttergesellschaft Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG, da im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Rücklagen gebildet wurden. Wir gehen davon aus, dass auf der Basis der bestehenden Wirtschaftspläne sowohl die Ergebnisstrukturen als auch die Vorhaltung weiterer Dienstleistungen zugunsten der Genossenschaftsmitglieder positiv sein werden.



Ein lebendiges Umfeld zum Leben.

*Auch wenn sie ganz nah ist: Sie werden die Innenstadt nicht vermissen.
Das lebendige Stadtquartier im Grünen bietet alles
fürs tägliche Leben – nette Nachbarn inklusive.*

3 Lage der Genossenschaft

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 3.007,6T Euro** (Vorjahr: 2.480,7T Euro) ab. Die Zunahme des Jahresüberschusses resultiert aus gestiegenen Umsatzerlösen sowie den positiven Ergebnissen der verbundenen Unternehmen. Insgesamt ist die Umsatzentwicklung aufgrund des Mietkonzeptes und der Neuvermietung als sehr erfreulich für die Genossenschaft zu bezeichnen. Geringere Ausgaben bei den Instandhaltungskosten sowie Betriebskosten sind ebenso für die Reduzierung verantwortlich wie die geringeren Ausgaben für die Zinsaufwendungen.

3.2 Finanzlage

Die **Finanzlage ist geordnet**. Zum Jahresende 2016 hatte die Genossenschaft flüssige Mittel in Höhe von 10.876,7T Euro (Vorjahr: 8.900,5T Euro). Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich zum Vorjahresvergleich verbessert. Ursächlich dafür sind der verbesserte Jahresüberschuss sowie die Veränderung in den Rückstellungen und kurzfristigen Verbindlichkeiten. Aufgrund der planmäßigen Tilgung (6.098,0T Euro) abzüglich der Darlehensaufnahme für Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen (11.236,8T Euro) hat sich ein Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit ergeben.

Für Investitionen in Sachanlagen wurden im Jahr 2016 insgesamt 10.501,7T Euro aufgewendet. Dies ist die wesentliche Ursache für den Mittelabfluss im Bereich der Investitionstätigkeit. Im Rahmen der Möglichkeiten der aktuellen Kapitalmarktsituation wurde nicht benötigte Liquidität höherverzinslich angelegt. Skonti wurden, sofern mit den Lieferanten vereinbart, in Anspruch genommen. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2016 ihren **Zahlungsverpflichtungen** stets nachkommen. In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

3.3 Vermögenslage

Das **langfristige Vermögen** der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7.176,3T Euro erhöht. Ursache sind die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens von 3.301,7T Euro, denen Zugänge aus der Investitionstätigkeit von 10.501,7T Euro gegenüberstehen. Durch die hohe, zum Teil fremdfinanzierte Investitionstätigkeit erhöhen sich die Fremdmittel um 5.138,8T Euro auf 85.512,1T Euro. Die langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögenswerte sind zum 31.12.2016 um 9.481,9T Euro mit langfristigen Kapitalmitteln überdeckt. Das **wirtschaftliche Eigenkapital** erhöhte sich im Berichtszeitraum um 3.048,1T Euro auf 64.170,1T Euro. Bedingt durch die Aufnahme von Fremdkapital ist die Eigenkapitalquote leicht von 42,5% auf 42,3% gesunken.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2016	2015
Eigenkapitalquote in %	42,3	42,5
Leerstandquote in %	0,76	1,10
Kapitaldienstquote in %	48,48	48,36
Instandhaltungsquote in Euro/m ²	18,48	19,23
Jahresüberschuss in T Euro	3.007,6	2.480,7
Liquidität in Euro	10.876.711,85	8.900.484,65
Bilanzvolumen in Euro	159.556.208,78	151.642.537,34
Sollmiete Wohnung je m ² in Euro	4,96	4,91
Zinsquote in %	13,19	16,31



3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Ausbildung als Erfolgsgarant

Um den wachsenden Anforderungen der Wohnungswirtschaft auch in Zukunft gerecht zu werden, verfolgt Marzahner Tor seit langem sehr konsequent sein **Nachwuchskräfteprogramm** und bildete 2016 im nunmehr 16. Jahr erfolgreich Immobilienkaufmänner und -frauen aus.

Junge Menschen Jahr für Jahr für diese anspruchsvolle, duale Ausbildung zu gewinnen, stellt sich dabei nicht nur in der Wohnungswirtschaft als Herausforderung dar. Umso mehr macht es uns stolz, dass auch das Jahr 2016 im Zeichen erfolgreicher Abschlüsse stand. So hat sich unser Auszubildender nach drei intensiven Ausbildungsjahren durch einen sehr erfolgreichen Abschluss den Titel des Immobilienkaufmanns erarbeitet. Darüber hinaus konnte ein Student sein Duales Studium mit der Fachrichtung Immobilienwirtschaft erfolgreich beenden.

Seit dem 1. September verstärkt darüber hinaus eine weitere Auszubildende unser Unternehmen, die nun alle Unternehmensbereiche unserer Genossenschaft durchläuft, um mit ihrem Engagement ebenfalls dazu beizutragen, dass sich Marzahner Tor weiterhin stark in unserem Bezirk darstellt.

Nachhaltigkeit durch Unternehmensverbund

Der Zielstellung eines serviceorientierten Dienstleisters trägt Marzahner Tor auch durch seine Tochterunternehmen Rechnung. Die HVSG Marzahner Tor GmbH war im abgelaufenen Wirtschaftsjahr für viele Belange unserer Mieterinnen und Mieter dabei erster Ansprechpartner. Ob Hausmeisterservice und Bereitschaftsdienst für Notfälle, Maler- oder Trockenbauarbeiten, Sanitärinstallationen oder Fliesenleger – die HVSG deckt als Tochtergesellschaft der Wohnungsgenossenschaft nicht nur eine Vielzahl von Handwerksleistungen ab, sondern trägt auch als Betreiber der Wohnföhl-Treffs, des ServicePunktes und mit sozialer Mieterbetreuung erfolgreich dazu bei, Marzahner Tor auf dem Weg zur werdenden Wohnföhlgenossenschaft zu begleiten. Dabei spielt die **permanente Weiterentwicklung der Serviceangebote** im Sinne der Mieterzufriedenheit eine entscheidende Rolle.

Auch das Multimediaunternehmen SWaP GmbH, welches durch eine eigene Kopfstation bereits seit 2006 die Haushalte der Genossenschaft autark mit Tripleplay-Signalen versorgt und den Mieterinnen und Mietern somit eine kostengünstige Alternative zu den gängigen Anbietern von Internet und Telefonie bietet, trägt auf ihre Weise nachhaltig zu den Zielen der Genossenschaft bei – was insbesondere auch die sehr hohe Akzeptanz der Angebote in der Mieterschaft belegt.

Ausgezeichnete Kooperation

Der Zirkus CABUWAZI Springling in Marzahn befindet sich mit insgesamt zehn Zirkuswagen in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor direkt am S-Bahnhof Raoul-Wallenberg-Straße. Er erarbeitet mit Kindern und Jugendlichen zwei bis drei Produktionen im Jahr. Viele Marzahner Kinder und Jugendliche üben sich das ganze Jahr in einer breiten Palette von Zirkusdisziplinen. Zusätzlich präsentieren die Kinder und Jugendlichen ihre Darbietungen auf Straßenfesten, Messen und Betriebsveranstaltungen und zahlreichen weiteren Events.

Marzahner Tor unterstützt den Zirkus CABUWAZI finanziell, durch Sach- und Dienstleistungen sowie durch Rat und Tat seit 2008. Aus dieser Kooperation ergeben sich zahlreiche Mehrwerte für unsere Genossenschaftsmitglieder, wie zum Beispiel Zirkus-Ferienworkshops für Kinder von Genossenschaftsmitgliedern, Zirkusaufführungen für Mieterinnen und Mieter oder die Ausweitung von Angeboten im Bereich Zirkuspädagogik auf Kindertagesstätten, mit denen Marzahner Tor kooperiert. Diese nachhaltige und erfolgreiche Kooperation wurde vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) jüngst mit dem 1. Platz des BBU-ZukunftsAwards 2017 ausgezeichnet.

3.6 Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG beurteilt den **wirtschaftlichen Verlauf des Geschäftsjahres 2016 positiv**. Die erzielten Ergebnisse liegen alle im Rahmen der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanungen. Insbesondere die Ergebnisse im Kerngeschäft haben sich aufgrund der anhaltenden Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes und der damit einhergehenden günstigen Vermietungssituation planmäßig entwickelt. Aufgrund eines nachhaltigen Vermietungsmanagements ist es uns gelungen, die ohnehin positive Leerstandsquote des Vorjahres (1,10 %) weiter deutlich auf 0,76 % zu senken.

Mit Blick auf die Zukunft weist unsere Genossenschaft eine stabile Basis sowie eine gesicherte Liquidität aus. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden als geordnet angesehen, die wirtschaftliche Entwicklung ebenfalls als positiv bewertet.

Marzahner Tor. Selbstverständlich Sozial.

Mehr Lebensqualität durch gute Nachbarschaft. Die Wohnfühlgenossenschaft Marzahner Tor bietet Mietern erschwinglichen Wohnraum und jede Menge Gemeinschaftsgefühl.



4 Prognosebericht

Der Berliner Wohnungsmarkt wird auch in Zukunft von einer Verknappung des Wohnungsangebotes geprägt sein. Aus diesem Grund ist es unser oberstes Ziel, **unsere Wohnungen in einem attraktiven Zustand zu halten** und uns zeitgleich auf die mittel- und **langfristige Bindung der Bestandsmieter** mit unterschiedlichen Lösungsansätzen zu fokussieren. Daneben investieren wir mit erheblichem Aufwand in eine serviceorientierte Mitgliederbetreuung, um auf die Wohnzufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter positiv einzuwirken und uns gleichermaßen als Dienstleister zu positionieren.

Aus der langfristigen Finanzierungsvorschau (2017 bis 2027) sind die Mietenentwicklung, die Kosten, die Erträge sowie die Liquiditätssituation ersichtlich. Entsprechend dem von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen **Finanz- und Erfolgsplan** erwarten wir für das Wirtschaftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von 2.114.600 Euro. Ferner rechnen wir mit stabil ansteigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) auf 17.943.400 Euro. Die erzielbaren Einnahmen in 2017 erlauben eine kostendeckende Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen.

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 **Investitionsvolumen**, das wir bereits in den zurückliegenden Jahren getätigt haben, auch in den folgenden Jahren spürbar steigen.

Nachdem das mit 16.000.000 Euro projektierte **Neubauvorhaben „An den Gärten der Welt“** in der bisherigen Betrachtung unauffällig positiv in Erscheinung tritt und alle Vorgaben in baulicher und finanzieller Art streng eingehalten werden, kann der Fokus daher auf eine weitere Großmaßnahme gerichtet werden. Mit dem **Bauvorhaben Zühlsdorfer Straße** sollen ab dem Wirtschaftsjahr 2018 insgesamt 240 Wohneinheiten mit einem Volumen von zurzeit geplanten 15.800.000 Euro in drei Bauabschnitten modernisiert werden. Die Maßnahme wird über drei Jahre zu strecken sein, die Finanzierung stellt sich in der Gesamtbetrachtung des Wirtschaftsplanes 2017 ff. dar. Alle weiteren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind ebenfalls geprüft und im Arbeits- und Budgetplan für die kommenden Jahre abgebildet. Das „Mehrwertwohnen“ wird somit auch weiterhin bedeutender Bestandteil des genossenschaftlich-sozialen Wohnens für unsere Mitglieder sein.

Ferner wird sich das Immobilienportfolio der Genossenschaft durch den derzeitigen Neubau von 62 Wohnungseinheiten in der Hasenholzer Allee im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bis zum Jahresende 2017 qualitativ und quantitativ deutlich verbessern.

Aufgrund der Planungsichte und Planungsintensität gehen wir davon aus, dass, wie in den rückliegenden Perioden, eine hohe Treffsicherheit insbesondere auf der Forecast-Ebene und somit abschließend auch bei der Ermittlung der Werte für den Jahresabschluss erfolgt.

Die für unsere Genossenschaft **außerordentlich gute Eigenkapitalbasis sowie eine auf die kommenden Jahre planerisch gesicherte Liquidität** bilden die Basis dafür, unsere Entschuldungspolitik in den kommenden zehn Jahren auf dem hohen Niveau zu belassen. Die Tilgungsentwicklungen sind dem Wirtschaftsplan zu entnehmen.

Das Neubauvorhaben „An den Gärten der Welt“ mit seinen 62 Wohnungen hat für unsere Genossenschaft in den vergangenen 15 Monaten eine ganz besondere Herausforderung dargestellt. Einerseits sollten wegweisende neue Wohnungsstandards für die Genossenschaftsmitglieder entstehen, andererseits besteht die unternehmerische Forderung, dass durch die hohen einzusetzenden Mittel keine Benachteiligungen für die Bestandsobjekte erfolgen. Diesem Anliegen kann durch den Arbeits- und Budgetplan sowie den Wirtschaftsplan aus Sicht der Geschäftsführung Rechnung getragen werden. **Der Arbeits- und Budgetplan aus dem Bereich Technik / Wohnungswirtschaft** sieht auf die kommenden Jahre hohe Investitionen, u. a. für die Stolzenhagener Straße 2 – 4 (2017), vor. Es folgen Aufzugsanbauten mit Strangsanierungen bei der Zühlsdorfer Straße 37 – 49 (2018), 22 – 34 (2019) und 36 – 52 (2020). Damit werden im Ergebnis alle genossenschaftlichen Wohnbauten im Bezirk (ausgenommen Blumenbachweg) mit Aufzügen ausgestattet sein. Diese Entwicklung erachten wir als sehr wichtigen Schritt, um den Problemen des gesellschaftlichen Wandels und der damit verbundenen demografischen Entwicklung erfolgreich entgegenzuwirken.

Der Wirtschaftsplan für 2017 wurde in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 31.01.2017 bestätigt. Aufgrund der zum 01.01.2017 auf Basis des genossenschaftlichen Mietkonzeptes durchgeführten Anpassung der Nettokaltmieten sowie erzielter Mieten im Neuvermietungsgebiet wird für das Jahr 2017 von einer signifikanten Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnraum auf 5,12 Euro ausgegangen.

Unter Berücksichtigung einer weiter alternden Mieterstruktur, eines erhöhten Instandsetzungsaufwandes bei Altmietverträgen und anderer Ursachen, die eine unmittelbare Wiedervermietung verlangsamen können, wird prognostisch von einer geringfügig steigenden Leerstandsquote von 1,5% mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2017 gerechnet. Die Fluktuationsquote kalkulieren wir als weiterhin stagnierend. Ein positiver Jahresverlauf der Wohnungsgenossenschaft kann unterstellt werden.

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. Für die Folgejahre ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

Ohne Risiko zum Erfolg.

*Durch richtiges Risikomanagement mit Frühwarnfunktion
gefahrlos durch das Wirtschaftsjahr 2016.*



5 Chancen- und Risikobericht

5.1 Risikomanagement

Mit dem implementierten **Risikomanagementsystem** stellt Marzahner Tor sicher, potenzielle Risiken frühzeitig analysieren und bewerten zu können, um entsprechende Maßnahmen zur Risikoabwehr bzw. -vermeidung einzuleiten. Erfasst, beobachtet und bewertet werden strategische, operative und organisatorische Risiken in den vom Vorstand festgelegten internen und externen Risikofeldern am Ort ihrer Entstehung.

Die Geschäftsführung des Unternehmens setzt dazu ein **internes Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion** ein, auf dessen Grundlage Risikofelder und Eintrittswahrscheinlichkeiten klassifiziert werden können. Die für dieses Managementinformationssystem grundlegenden Indikatoren werden quartalsweise in Form von Quartalsberichten durch alle Unternehmensbereiche, aber auch die verbundenen Unternehmen, aufbereitet und vorgelegt.

Dieses ausführliche Berichtswesen erlaubt eine engmaschige **Kontrolle der Geschäftsabläufe**. Die Berichte werden ferner in regelmäßigen Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand beraten, um die Gremien über die aktuellen Unternehmensentwicklungen informiert zu halten.

Für die Genossenschaft bestehende Risikobereiche sind unverändert:

- Leerstandsrisiko
- steigende Mietrückstände
- Zinsänderungsrisiko
- erhöhte Kosten zur Behebung des Instandhaltungszustaus
- demografische Entwicklung der Genossenschaftsmitglieder

Diese **Risikofaktoren werden regelmäßig überwacht und analysiert**. Die Genossenschaft verfügt über einen zehnjährigen Finanz-, Erfolgs- und Investitionsplan, der jährlich den veränderten Rahmenbedingungen angepasst wird. Dabei werden die Planzahlen den Istwerten gegenübergestellt und analysiert. Ferner erfolgt eine Analyse des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation, der Mietrückstände sowie der Einhaltung des Investitionsplanes.

5.2 Risikolage, Chancen

Dem **Zinsänderungsrisiko** begegnen wir mit weiterhin konsequenter Entschuldung und der kontinuierlichen Erschließung von Finanzierungsvorteilen auch 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.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Leerstandsrisikos wird durch die derzeitige Marktsituation und unsere permanenten Sondierungen auch weiterhin als gering angesehen und dieser bei widererwartender Entwicklung durch eine konsequente Vermarktungspolitik vorgebeugt.

Steigenden Mietrückständen wird mithilfe eines aktiven und präventiven Forderungsmanagements entgegen gewirkt. Mit Mieterinnen und Mietern in schwierigen finanziellen Situationen werden dabei gemeinsam Lösungswege erarbeitet, um entstehende Rückstände zu vermeiden und Forderungen signifikant abzubauen.

Aus der **demografischen Entwicklung** in unserer Genossenschaft ist ein sich weiterhin fortsetzender Anstieg des Durchschnittsalters unserer Mieterinnen und Mieter festzustellen. Mehr als die Hälfte unserer Genossenschaftsmitglieder (52,7 %) sind zwischenzeitlich deutlich älter als 60 Jahre. Wir werden demnach auch an dem Bestreben, das Wohnen im Alter in unserem Bestand angenehmer zu gestalten, festhalten und die bisherige Quote des ebenerdig erschlossenen Zugangs des Wohnungsbestandes weiter ausbauen, um unseren Mieterinnen und Mietern ein möglichst langes, selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, da dies aus unserer Sicht die größte Herausforderung der kommenden Jahre darstellt.

5.3 Gesamtaussage

Auf Basis der Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung sowie den gegenwärtig erkennbaren Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sind für die Genossenschaft **zurzeit keine wesentlichen Risiken mit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kurz-, mittel- und langfristig erkennbar**.

Unser laut Satzung bestehender Förderauftrag, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, wird auch durch die Mietenkonzeption und die darin festgelegten Kappungsgrenzen, die unterhalb der gesetzlichen Regelungen liegen, gewährleistet.

6 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum 31.12.2016 weist die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 10.876.711,85 Euro (Vorjahr: 8.900.500 Euro) aus. Dem gegenüber betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag 85.604.000 Euro (Vorjahr: 80.373.300 Euro).

Für die bestehenden und zukünftig geplanten Kreditverpflichtungen wird ein **strukturiertes Besicherungsmanagement** vorgehalten. Sämtliche langfristigen Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gegenüber den kreditgebenden Banken und eine langfristige Bürgschaft des Landes Berlin abgesichert. Bei jeder Umfinanzierung werden die bestehenden Sicherheiten neu strukturiert, sodass eine zunehmende Anzahl freier Grundbücher für neuen Finanzierungsbedarf zur Verfügung steht.

Bei jeglichen Prolongationen und Umschuldungen von Darlehen wird darauf geachtet, die derzeit sehr niedrigen Zinssätze durch möglichst langfristige Zinsbindungen dauerhaft zu sichern. Alle bis zum Geschäftsjahr 2018 auslaufenden Zinsvereinbarungen sind bereits vorab sehr günstig verlängert. Hierdurch **erhöhen sich die planmäßigen Tilgungsleistungen der nächsten Jahre enorm** und tragen dazu bei, die Genossenschaft weiter deutlich zu entschulden.

Derivative Finanzinstrumente kommen nicht zum Einsatz. Die Deutsche Bundesbank hat uns erneut als notenbankfähig eingestuft.

Berlin, 28.04.2017



Uwe Wachsmann
Vorstand



Uwe Heß
Vorstand



Wohnfühlen neu gebaut.

Die erste Adresse für alle, die eine moderne und preiswerte Wohnung suchen – günstig gelegen in direkter Nachbarschaft zu netten Menschen und grünen Parks.

7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr seine nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahr. Er hat den Vorstand bei der Führung der Genossenschaft beraten und seine Tätigkeit kontrolliert. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle der verbundenen Unternehmen informiert. Der Aufsichtsrat hat intensiv die Wirtschaftsplanung beraten und mit dem Vorstand Chancen und Risiken der Genossenschaft erörtert. Sofern Abweichungen zum Wirtschaftsplan auftraten, wurden diese von der Geschäftsführung plausibel erläutert.

In den Aufsichtsratssitzungen sowie den Sitzungen der Ausschüsse für Finanzen, Prüfungen und Innergenossenschaftliches Leben (FPL) sowie für Immobilienbewirtschaftung (IBW) überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit des Managements. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsratsvorsitzende zwischen den Terminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse regelmäßig von der Geschäftsführung zu den im Rahmen der Obliegenheitspflichten gehörenden Geschäftsvorgängen umfassend informiert.

Der Aufsichtsrat trat im Wirtschaftsjahr 2016 zu insgesamt sieben Sitzungen zusammen. Ferner kamen die Ausschüsse zu sechs FPL-Sitzungen sowie sechs IBW-Sitzungen zusammen, dabei haben die risikoorientierten Quartalsberichte des Vorstandes im Wesentlichen die begleitenden Arbeiten der Fachausschüsse mitgeprägt. Der größte Teil des Aufsichtsrates nahm häufig an hintereinander liegenden, umfangreichen Fachausschusssitzungen teil und wurde von den Ausschussvorsitzenden über Inhalt und Ergebnisse der jeweiligen Sitzungen informiert.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, das Mitgliederwesen, die Personalentwicklung und die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Investitionstätigkeit der Genossenschaft und seiner verbundenen Unternehmen. Der Aufsichtsrat hat sich über die grundsätzliche strategische Ausrichtung informiert und sich mit der Geschäftsführung über die Entwicklung der einzelnen Gesellschaften des Unternehmensverbundes beraten.

Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat im Jahr 2016 und auch gegenwärtig sehr intensiv mit der baulichen Umsetzung und der Einhaltung des Investitionsrahmens der 62 neuen Wohnungen mit Garagenstellplätzen in drei Stadtvillen und einem Riegelbau in der Hasenholzer Allee 56–64 und Spitzmühler Straße 32 (Neubauvorhaben An den Gärten der Welt).

Weitere Themenkreise stellten die Instandhaltung, die Instandsetzung und Modernisierungsmaßnahmen für Bestandsliegenschaften dar. Die Mitgliederbetreuung und Unterstützung innerhalb unserer Genossenschaft konnte durch den Aufsichtsrat wie in den Vorjahren durch Informationsveranstaltungen sowie Zusammenkünfte mit Vertreterinnen und Vertretern, ebenso durch monatliche Sprechstunden durchgeführt werden. Die ersten Schritte zur Vorbereitung der Vertreterwahl im kommenden Jahr wurden ebenfalls in die Arbeit jahresübergreifend mit einbezogen.

Intensiv eingebunden ist der Aufsichtsrat mit seinen beiden Ausschüssen in die Planungen und umfangreichen Vorbereitungen der Modernisierungsmaßnahme der Wohnanlagen in der Zühlsdorfer Straße, deren Umsetzung im Zeitraum 2018 bis 2021 erfolgen soll. Die Zusammenarbeit der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder untereinander erfolgt auf konstruktiver und genossenschaftsverbundener Basis. Beratungen innerhalb des Gremiums werden ergebnisoffen geführt.

Die zum Jahresende aufgestellten Abschlüsse der Genossenschaft sowie der verbundenen Unternehmen wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit den Geschäftsführungen erörtert. Nach seiner abschließenden Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigt den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG sowie der verbundenen Unternehmen HVSG Marzahner Tor GmbH sowie der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone.

Der Aufsichtsrat folgt der Empfehlung des Vorstandes, den Jahresabschluss 2016 der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG festzustellen und den Gewinn auf neue Rechnung vorzuschreiben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung ebenfalls, den Jahresabschluss festzustellen und den Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Die zum Jahresabschlussprüfer bestellte DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestätigt im Vorfeld der Erstellung des Prüfberichtes, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage der Genossenschaft aufzeigt. Der Prüfbericht zum Jahresabschluss der Genossenschaft wird zudem konform des Genossenschaftsgesetzes regelmäßig mit den zuständigen Prüfern des Prüfungsverbandes erörtert.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG, der HVSG Marzahner Tor GmbH und der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und Anerkennung aus.

Berlin, 09.05.2017

Für den Aufsichtsrat



Thomas Scholz
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Auf gute Nachbarschaft.

Wir freuen uns darauf, neue Genossenschaftsmitglieder willkommen zu heißen.

8 Jahresabschluss

8.1 Bilanz zum 31.12.2016 (Aktiva)

Aktiva	31.12.2016		31.12.2015
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		67.115,00	88.340,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.101.911,38		120.811.848,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.733.933,53		2.985.045,53
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	80.600,00		89.648,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	226.892,00		269.465,00
6. Bauvorbereitungskosten	10.377.130,28	139.679.582,76	145.404,80
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52		488.408,52
2. Beteiligungen	3.600,00		3.600,00
3. Andere Finanzanlagen	10.400,00	502.408,52	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt	140.249.106,28		133.051.275,80
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.708.212,71	7.804.779,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	47.158,15		83.999,77
2. Forderungen aus Lieferung und Leistung	55.072,24		
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	430.723,07		414.438,39
4. Sonstige Vermögensgegenstände	97.691,59	630.645,05	37.235,77
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.876.711,85		8.900.484,65
2. Bausparguthaben	0,00	10.876.711,85	1.237.333,79
Umlaufvermögen insgesamt	19.215.569,61	18.478.271,45	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		91.532,89	112.990,09
Bilanzsumme	159.556.208,78	151.642.537,34	

8.2 Bilanz zum 31.12.2016 (Passiva)

Passiva	31.12.2016		31.12.2015
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	156.705,00		178.095,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.914.375,00		4.887.700,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 5.790,00 Euro (Vorjahr: 2.550,00 Euro)	4.030,00	5.075.110,00	3.565,00
II. Kapitalrücklage	93.940,00		80.190,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.129.970,12		61.129.970,12
2. Andere Ergebnisrücklagen	11.390,99	61.235.301,11	11.390,99
IV. Verlustvortrag		-4.987.239,29	-7.467.963,62
V. Jahresüberschuss		3.007.616,94	2.480.724,33
Eigenkapital insgesamt	64.330.788,76	61.303.671,82	
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	322.614,94		326.077,68
Sonstige Rückstellungen	493.048,86	815.663,80	521.024,32
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.604.035,93		80.373.321,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	7.754.371,47		7.908.800,03
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.449,90		37.355,56
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	674.561,59		785.624,52
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	155.387,85		230.495,73
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 61.197,35 Euro (Vorjahr: 24.028,67 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 760,64 Euro (Vorjahr: 732,19 Euro)	80.125,25	94.296.931,99	46.190,09
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		112.824,23	109.975,82
Bilanzsumme	159.556.208,78	151.642.537,34	

8.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	2016		2015
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	25.070.086,61		24.434.495,04
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	248.048,33	25.318.134,94	78.168,23
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-96.566,37	443.812,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		270.073,86	441.907,65
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.568.703,13	12.890.752,04
5. Rohergebnis		12.922.939,30	12.507.631,82
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.590.068,47		1.544.359,74
b. Soziale Abgaben	335.283,56	1.925.352,03	304.207,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.301.675,51	3.283.011,73
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.519.314,13	1.328.233,26
9. Erträge aus Gewinnabführung		381.489,95	350.457,24
10. Erträge aus Beteiligung		2.398,39	7.513,64
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.571,02	56.238,95
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 9.189,41 Euro (Vorjahr: 8.214,24 Euro)		2.287.712,78	2.784.850,70
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		345.924,09	246.050,00
14. Ergebnis nach Steuern		3.958.420,12	3.431.129,13
15. Sonstige Steuern		950.803,18	950.404,80
16. Jahresüberschuss		3.007.616,94	2.480.724,33

8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer GnR 456 B.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 24.703,1 T Euro ergeben.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen und den Sachanlagen werden die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, zugrunde gelegt.
- Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** sind entgeltlich erworben und werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren planmäßig abgeschrieben.
- Den planmäßigen Abschreibungen der **Wohngebäude** liegt eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde.
- Die Geschäftsbauten werden über einen Zeitraum von 25 bzw. 33 Jahren abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen der **technischen Anlagen** werden über eine Nutzungsdauer von 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.
- Die **Rückstellungen** sind mit den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträgen bewertet und erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. 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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aktiva

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

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 7.708,2 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 14,1 T Euro (Vorjahr: 9,9 T Euro).

Auf die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** entfallen 430,7 T Euro (Vorjahr: 414,4 T Euro). Darin sind im Wesentlichen die abzuführenden Gewinne der SWaP GmbH und der HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2016 und Umsatzsteuerforderungen innerhalb des Organkreises enthalten.

2. Passiva

Die **Sonstigen Rückstellungen** bestehen vor allem für die Verpflichtung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, ausstehende Betriebskostenrechnungen, Altersteilzeitverpflichtungen, nicht in Anspruch genommenen Urlaub 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 Umsatzsteuerverbindlichkeiten 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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen 25.070,1 T Euro abgerechnete Nebenkosten.

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

D. Sonstige Angaben

	Anteil am Kapital %	Jahresergebnis 2016 (vor Ergebnisverwendung) T Euro	Eigenkapital am 31.12.2016 T Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	600,0	1.022,9
SWaP GmbH, Surf, Watch & Phone, Berlin	100	139,5	235,0

Mit beiden verbundenen Unternehmen wurden in Vorjahren Ergebnisabführungsverträge geschlossen, die auch im Jahr 2016 weiterhin gelten.

Haftungsverhältnis und sonstige Verpflichtungen

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

Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2016	2015
Kaufmännische Mitarbeiter	27	27
(davon Teilzeit)	(2)	(2)
Technische Mitarbeiter	7	6
Gesamt	34	33

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 1. Januar 2016	4.859
Zugänge	289
Abgänge	-225
Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember 2016	4.923

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 26.750,00 Euro auf 4.914.375,00 Euro (Vorjahr: 4.887.700,00 Euro) erhöht. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 155,00 Euro. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

BBU | 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 (stellvertretender Vorsitzender); Angestellter
- Göhler, Ralf; Rechtsanwalt
- Dr. Siegemund, Günter; Angestellter
- Ecke, Ericson; Steuerberater, Dipl.-Kfm. (FH)
- Rausch, Hans-Ulrich; Angestellter
- Heise, Norman; Angestellter

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Der Vorstand schlägt vor, den Verlustvortrag aus 2015 abzüglich des Jahresüberschusses 2016 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 28.04.2017



Uwe Wachsmann
Vorstand



Uwe Heß
Vorstand



8.5 Anlagenspiegel zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2016 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	Stand am 31.12.2016 Euro	kumuliert am 01.01.2016 Euro	des Geschäfts- jahres Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2016 Euro	Stand am 31.12.2016 Euro	Stand am 31.12.2015 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Immaterielle Vermögensgegenstände	487.864,73	22.512,75	0,00	0,00	510.377,48	399.524,73	43.737,75	0,00	443.262,48	67.115,00	88.340,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.681.401,19	189.921,15	0,00	0,00	184.871.322,34	63.869.552,81	2.899.858,15	0,00	66.769.410,96	118.101.911,38	120.811.848,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.477.828,64	0,00	0,00	0,00	6.477.828,64	3.492.783,11	251.112,00	0,00	3.743.895,11	2.733.933,53	2.985.045,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.159.115,57	0,00	0,00	0,00	8.159.115,57	0,00	0,00	0,00	0,00	8.159.115,57	8.159.115,57
Technische Anlagen und Maschinen	180.010,50	0,00	0,00	0,00	180.010,50	90.362,50	9.048,00	0,00	99.410,50	80.600,00	89.648,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	892.624,33	57.526,61	0,00	16.931,80	933.219,14	623.159,33	97.919,61	-14.751,80	706.327,14	226.892,00	269.465,00
Bauvorbereitungskosten	145.404,80	0,00	-145.404,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.404,80
Anlagen im Bau	0,00	10.231.725,48	145.404,80	0,00	10.377.130,28	0,00	0,00	0,00	0,00	10.377.130,28	0,00
Sachanlagevermögen gesamt	200.536.385,03	10.479.173,24	0,00	16.931,80	210.998.626,47	68.075.857,75	3.257.937,76	-14.751,80	71.319.043,71	139.679.582,76	132.460.527,28
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52	0,00	0,00	0,00	488.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	488.408,52	488.408,52
Beteiligungen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00
Andere Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
Finanzanlagen gesamt	502.408,52	0,00	0,00	0,00	502.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	502.408,52	502.408,52
Anlagevermögen gesamt	201.526.658,28	10.501.685,99	0,00	16.931,80	212.011.412,47	68.475.382,48	3.301.675,51	-14.751,80	71.762.306,19	140.249.106,28	133.051.275,80

8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2016

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

	insgesamt (Vorjahr)	Davon			gesichert		
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit				Euro
			1 – 5 Jahre	über 5 Jahre			
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.604.035,93 (80.373.321,77)	6.437.183,30 (6.097.999,93)	26.902.275,72 (25.664.248,72)	52.264.576,91 (48.611.073,12)	73.655.442,95 (68.424.728,79)	GPR*	
					11.948.592,98 (11.948.592,98)	BÜ*	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	GPR*	
Erhaltene Anzahlungen	7.754.371,47 (7.908.800,03)	7.754.371,47 (7.908.800,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.449,90 (37.355,56)	28.449,90 (37.355,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	674.561,59 (785.624,52)	628.132,19 (743.280,41)	46.429,40 (42.344,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	155.387,85 (230.495,73)	155.387,85 (230.495,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	80.125,25 (46.190,09)	80.125,25 (46.190,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	94.296.931,99 (89.381.787,70)	15.083.649,96 (15.064.121,75)	26.948.705,12 (25.706.592,83)	52.264.576,91 (48.611.073,12)	85.604.035,93 (80.373.321,77)		

*Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft des Landes Berlin



Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft

Gründung

17.01.1979 unter der Firmenbezeichnung AWG „EAB-Marzahn“

Umfirmierung

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

Eintragung in das Genossenschaftsregister

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

Mitgliedschaften

GdW Bundesverband

deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Postfach 33 07 55

Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin

Verband Berlin-Brandenburgischer

Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin

BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Lützowstraße 106, 10785 Berlin

IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Fasanenstraße 85, 10623 Berlin

AGV Arbeitgeberverband der

Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf

VBG Verwaltungsberufsgenossenschaft

Markgrafenstraße 18, 10969 Berlin

Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V.

Georg-Knorr-Straße 4, 12681 Berlin

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 549942-29

info@marzahner-tor.de

www.marzahner-tor.de

Konzeption, Gestaltung, Satz:

GUD.berlin GmbH

Chausseestraße 18

10115 Berlin

www.gud.berlin

Bildnachweise:

Umschlag: G. Fuchshuber, GUD.berlin, S. 2: G. Fuchshuber, S. 4/5: G. Fuchshuber, S. 6/7: Markus Bachmann, GUD.berlin, S. 9: G. Fuchshuber, S. 13: G. Fuchshuber, S. 15: G. Fuchshuber, GUD.berlin, S. 18/19: Laura Jost, S. 22/23: Markus Bachmann, GUD.berlin, S. 27: G. Fuchshuber, S. 30/31: Markus Bachmann, GUD.berlin, S. 39: G. Fuchshuber, S. 43: G. Fuchshuber



Marzahner Tor

Wohnungsgenossenschaft
Marzahner Tor eG

Märkische Allee 210 A
12679 Berlin
Telefon: 030 549942-0
Telefax: 030 549942-29

www.marzahner-tor.de

