

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	02
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	
1 Grundlagen des Unternehmens	04
1.1 Geschäftsmodell	04
1.2 Strategie und Ziele	05
2 Wirtschaftsbericht	08
2.1 Gesamtwirtschaftliche Branchenentwicklung	08
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft	08
2.2.1 Umsatzentwicklung	08
2.2.2 Forderungsmanagement	09
2.2.3 Betriebskosten	09
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	15
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 2017	28
8 Jahresabschluss 2017	34
8.1 Bilanz zum 31.12.2017 (Aktiva)	34
8.2 Bilanz zum 31.12.2017 (Passiva)	35
8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2017	36
8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017	37
8.5 Anlagenspiegel zum 31.12. 2017	42
8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2017	44
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft	47

Vorwort

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

was ist das Ziel einer Wohnungsgenossenschaft? Selbstverständlich ist das die Bereitstellung von angemessenem, bezahlbarem und komfortablem Wohnraum für alle Mitglieder. Aber mehr noch: Eine Wohnungsgenossenschaft wie Marzahner Tor hat auch den Anspruch, das Miteinander unter den Mieterinnen und Mietern zu fördern und sie darin zu bestärken, das nachbarschaftliche und genossenschaftliche Zusammenleben selber zu gestalten. Für eine Gemeinschaft, in der jeder gern lebt – selbstbestimmt in jedem Alter und in jeder Lebenssituation.



Dass dies bei uns möglich ist, untermauern wir mit unserem Motto „Drei starke Partner unter einem Dach“. Gemeinsam im Verbund engagiert sich Marzahner Tor mit seinen Tochterunternehmen HVSG Marzahner Tor GmbH und SWaP GmbH jeden Tag für ein Höchstmaß an Lebensqualität. So investiert das Unternehmen Marzahner Tor zum Beispiel jedes Jahr mehrere Millionen Euro, um Gebäude und Wohnungen umzubauen und altersgerecht zu sanieren und das Wohnumfeld sowie die Außenanlagen in einem einwandfreien Zustand zu erhalten. Hierbei werden die ausführenden Firmen auch immer tatkräftig von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HVSG unterstützt. Sie sind es auch, die gerufen werden, wenn Not am Mann ist oder handwerkliches Geschick und schnelle Hilfe in den eigenen vier Wänden gefragt sind. Und damit es dort nach den abgeschlossenen Umbaumaßnahmen und Reparaturen schließlich wieder richtig gemütlich und komfortabel wird, bietet die SWaP GmbH das volle Programm an TV, Telefonie und Internet – und das ganz unabhängig von externen Anbietern.

Sind wir mit diesem Angebot auf dem richtigen Weg? Diese Frage lässt sich ganz klar mit einem „Ja!“ beantworten. Ein untrügliches Zeichen dafür sind beispielsweise die zahlreichen Bewerbungen für die Wohnungen unseres Neubauprojektes in der Hasenholzer Allee an den „Gärten der Welt“. Oder die Tatsache, dass wir auch 2017 wie in den Jahren zuvor einen deutlichen Mieterzuwachs verzeichnen konnten. Oder der Aspekt, dass die Fluktuationsquote im Vergleich zum Vorjahr noch einmal gesunken ist. Oder ganz einfach die positiven Reaktionen und Kommentare der Mieterinnen und Mieter, die uns per E-Mail, Brief oder persönlich erreichen. Sie sind für uns seit jeher die Motivation, uns immer wieder aufs Neue zu hinterfragen und unsere Services und Leistungen auf den Prüfstand zu stellen. Damit sich unsere Mitglieder nicht nur heute, sondern auch in Zukunft bei uns rundum zu Hause fühlen.

Verschaffen Sie sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht nun selber einen Überblick über die Vielzahl der Aktivitäten, Maßnahmen und Herausforderungen des vergangenen Geschäftsjahres der Genossenschaft. Wir wünschen Ihnen eine spannende und aufschlussreiche Lektüre und verbleiben mit den Worten:
„Auf gute Nachbarschaft!“

Berlin, 30.04.2018

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 2017 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 31.12.2017 verwaltete Marzahner Tor insgesamt 4.515 Wohnungen, 7 Gästewohnungen, 32 gewerbliche Einheiten und 632 Stellplätze.

1.2 Strategie und Ziele

Die grundlegende Zielstellung unserer Genossenschaft bleibt es, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder zu gewährleisten. Ferner orientiert sich unsere Geschäftspolitik an der Stärkung unserer Wettbewerbsfähigkeit, effizientem Einsatz von Personalressourcen sowie der Anpassung interner Prozesse und Know-how an sich verändernde Anforderungen. Im Fokus des unternehmerischen Handelns stehen auch weiterhin ein effektives Vermietungsmanagement und die Erweiterung des Service- und Dienstleistungsportfolios unter Einbeziehung des gesamten Unternehmensverbundes.



94 TAUSEND EURO FÜR DAS WOHNUMFELD

*Ob neue Spielgeräte, ausgebes-
serte Wege oder frisches Grün
für die Außenanlagen – 2017
haben wir einiges investiert, um
das Wohnumfeld lebenswert zu
gestalten. Und nicht nur Geld.
Im Rahmen der Instandhaltungs-
maßnahmen ist bei den HVSG-
Mitarbeitern auch viel Schweiß
geflossen.*

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich weiterhin auf einem kräftigen Wachstumskurs. Mit einem Plus von 2,7 % im Jahr 2017 ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zum Jahr 2016 (+2,7 %) gleichgeblieben und lag weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,9 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich und Konsum, in zunehmendem Maße aber auch das Baugewerbe.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führten. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Regierungsbildung und die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.2.1 Umsatzentwicklung

Im Vorjahresvergleich stiegen die **Sollmieten für Wohnraum** im Wirtschaftsjahr 2017 um 970,8 T Euro. Diese Steigerung von 5,65 % begründet sich einerseits durch den zur Jahresmitte übergebenen Neubau (ca. 256,0 T Euro bzw. 1,50 %), die nach § 558 BGB und Mietkonzept durchgeführte Mieterhöhung (ca. 591,5 T Euro bzw. 3,46 %) und im Übrigen durch die Erhöhungen aus Neuvermietung (ca. 123,3 T Euro bzw. 0,69 %).

Durch die Sollmietenerhöhung und die Erstvermietung stieg die **durchschnittlich** monatlich erzielte **Nettokaltmiete** pro Quadratmeter Nutzfläche entsprechend auf **5,19 Euro** (Vorjahr: 4,96 Euro).

Die Genossenschaft profitiert von der vermietetfreundlichen Marktlage. Per 31.12.2017 waren 36 Wohnungen nicht vermietet. Die **Leerstandsquote** der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei **0,8 %** (Vorjahr: 34 Wohnungen, 0,76 % 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 2017 bei **5,0 %** (Vorjahr: 5,6 %). 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 2017 auf insgesamt 41.356,42 Euro (2016: 47.158,15 Euro), wovon die Mietforderungen unter Berücksichtigung der Wertberichtigung einen Anteil von 97.769,85 Euro (2016: 94.224,55 Euro) ausmachten. Mietforderungsabschreibungen erfolgten im Berichtszeitraum in Höhe von 46.654,16 Euro (2016: 61.099,50 Euro).

Die bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten einen Betrag von 44.164,36 Euro (2016: 55.072,24 Euro) für Mietermodernisierungen, da die Genossenschaft ihren Mitgliedern auch weiterhin die Möglichkeit einer gesonderten Mietvereinbarung für Loggiaverglasung, Loggiaaustritt und Badmodernisierung mit ratenweiser Abzahlung von Umbaumaßnahmen einräumt.

2.2.3 Betriebskosten

Die Zustellung der **Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2016** erfolgte planmäßig im August 2017. Hierbei ergab sich für die umlegbaren Betriebskosten ein insgesamt saldiertes Guthaben in Höhe von ca. 52 T Euro. Die Guthaben bzw. Nachzahlungen wurden wie auch im letzten Jahr mit Fälligkeit zum 01.10.2017 eingebucht.

Ebenfalls wurde die Anpassung der Vorauszahlungen auf die abgerechneten Kosten mit Fälligkeit zum 01.10.2017 vorgenommen. Im Bereich der sogenannten **kalten Betriebskosten** wurde dabei eine Steigerungsquote von 1,0 % berücksichtigt, deren Erhöhungsfaktoren im Wesentlichen in Preisanpassungen bei der Haus-, Grund- und Glasreinigung und durch die Einführung der Rauchwarnmelder begründet sind. Für den Bereich **Heizung/Warmwasser** wurde eine Steigerungsquote in Höhe von 8,0 % festgelegt. Die Gründe hierfür liegen in den gestiegenen Kosten für die Fernwärmelieferung und 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 2017 wurde für **Investitionsprojekte, Instandsetzung, Instandhaltung, Modernisierung und Neubau** eine Summe von insgesamt 11.985.867,11 Euro umgesetzt. Schwerpunkte lagen hier insbesondere in der **Strangsanierung** der Stolzenhagener Straße 2-4 (2.320.432 Euro) sowie dem **Neubauprojekt An den Gärten der Welt** (4.916.521 Euro).

Einen besonderen Stellenwert nahmen in 2017 auch die Umbauten mit Mietvereinbarungen ein, welche mit einer Investitionshöhe von 336.181 Euro realisiert wurden. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden Mittel in Höhe von 2.402.363 Euro aufgewendet. Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete mit 1.175.011 Euro auch 2017 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit. Für das **Wohnumfeld** wurden, über den Bestand verteilt, ca. 94 T Euro für Instandhaltungsmaßnahmen bei Spielgeräten und Wegereparaturen investiert.

2.2.5 Finanzierungstätigkeit

Für das im Berichtsjahr 2017 fertiggestellte Neubauvorhaben „Wohnen an den Gärten der Welt“ wurde eine bewährte Kombination aus dem KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ und einem Kapitalmarktdarlehen als Finanzierungskonzept gewählt.

Das Gesamtdarlehensvolumen in Höhe von insgesamt 13.150 T Euro wurde im Berichtsjahr vollständig in Anspruch genommen, wobei die verbliebenen Darlehensmittel in Höhe von 2.772.482,97 Euro vollständig von der Genossenschaft abgerufen wurden und zugeflossen sind.



2.2.6 Mitgliederbewegung

Mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2017 ist ein Anstieg der **Anzahl an Genossenschaftsmitgliedern erkennbar** (+ 134). Zum 31.12. des Vorjahres waren es insgesamt 4.923 Mitglieder, zum 31.12.2017 sind es insgesamt 5.057 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 31.12.2016	4.923	31.743
Zugänge	325	1.776
Abgänge durch		
▪ Kündigung/Anteilskündigung/Tod	148	886
▪ Ausschluss	6	33
▪ Übertragungen/Teilübertragungen	37	313
	- 191	- 1.232
Stand 31.12.2017	5.057	32.287

2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2	0
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	19	21	-2
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	2	2	0
Technische Angestellte (Vollzeit)	7	7	0
Auszubildende	4	4	0
Gesamt	34	36	-2

In den Bereichen Buchhaltung sowie Wohnungswirtschaft/Technik wurden zur personellen Verstärkung der jeweiligen Teams zwei neue Mitarbeiter eingestellt, nachdem drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum 31.12.2016 aus dem Unternehmen ausgeschieden sind. Eine in Altersteilzeit befindliche Mitarbeiterin ist darüber hinaus zum 01.06.2017 in Rente gegangen. Bereits seit dem Jahr 2000 bildet die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG im Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau aus. Im Jahr 2017 wurde erneut ein Ausbildungsplatz vergeben; ein Auszubildender hat seine Abschlussprüfung erfolgreich bestanden.

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 250 T Euro, die SWaP von 25 T Euro.

	HVSG Euro	SWaP Euro
Stammkapital	250.000,00	25.000,00
Bilanzsumme	1.347.908,36	441.994,21
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	306.855,05	158.336,23
Gewinnabführung	306.855,05	158.336,23
Eigenkapitalquote	75,89%	41,86%

Die HVSG Marzahner Tor GmbH hat im Wirtschaftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 306.855,05 Euro erwirtschaftet. Der Gewinn von 306.855,05 Euro wird im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt.

Das Jahresergebnis der SWaP GmbH fällt auch in diesem Jahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv aus. Der für das Wirtschaftsjahr 2017 greifende Ergebnisabführungsvertrag ermöglicht eine Gewinnabführung in Höhe von 158.336,23 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.



325 NEUE
MITGLIEDER
FÜR DIE
NACHBARSCHAFT

Die Genossenschaft ist gewachsen. Im Jahr 2017 konnten wir 325 neue Mitglieder bei Marzahner Tor begrüßen. Wie die „alten“ Mieterinnen und Mieter profitieren auch sie von vielen Vorteilen, etwa die hauseigene Versorgung mit Internet, TV und Telefon durch die SWaP GmbH.

3 Lage der Genossenschaft

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 3.351,7 T Euro** (Vorjahr: 3.007,6 T Euro) ab. Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung ergibt für 2017 ein positives Geschäftsergebnis von 3.222,4 T Euro (Vorjahr: 2.947,2 T Euro). Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen durch höhere Einnahmen aus Sollmieten, u. a. durch die Anhebungen nach dem Mietkonzept und der Erstvermietung des Neubaus „An den Gärten der Welt“ sowie geringeren Ausgaben bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Zinsen. Dagegen stehen höhere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen. Zu dem mit 469,6 T Euro ebenfalls positiven Zins- und Beteiligungsergebnis tragen im Wesentlichen die Erträge aus der Gewinnabführung der Tochterunternehmen HVSG und SWaP für das Geschäftsjahr 2017, insgesamt 465,2 T Euro, bei.

3.2 Finanzlage

Die **Finanzlage ist geordnet**. Zum Jahresende 2017 hatte die Genossenschaft flüssige Mittel in Höhe von 8.757,2 T Euro (Vorjahr: 10.876,7 T Euro). Erwartungsgemäß hat sich der Finanzmittelbestand der Genossenschaft um 2.119,5 T Euro verringert. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich von 7.962,6 T auf 9.336,8 T Euro erhöht. Ursächlich dafür sind höhere Einnahmen aus der operativen Geschäftstätigkeit. Für Investitionen in Sachanlagen wurden im Jahr 2017 insgesamt 6.008,7 T Euro aufgewendet. Dies ist die wesentliche Ursache für den Mittelabfluss im Bereich der Investitionstätigkeit.

Planmäßige Tilgungen und Zinszahlungen (8.577,8 T Euro) führten im Wesentlichen zum Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit. 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 2017 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

In der Vermögensbilanz werden die kurz- und langfristigen Vermögensgegenstände und das Kapital nach Fristigkeiten gegenübergestellt. Im Geschäftsjahr 2017 ist das **Bilanzvolumen um 665,3 T Euro gestiegen**. Dies ist im Wesentlichen durch den Anstieg des Sachanlagevermögens und des Eigenkapitals begründet. Das Sachanlagevermögen ist um 2.598,1 T Euro aufgrund von Investitionen (6.008,7 T Euro) gestiegen und hat sich durch die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 3.402,1 T Euro vermindert. Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich überwiegend aufgrund des Jahresüberschusses 2017 auf 67.623,4 T Euro erhöht. Aufgrund planmäßiger Tilgungen in Höhe von 6.336,4 T Euro und Neuaufnahmen im Gesamtvolumen von 2.772,5 T Euro hat sich das langfristige Fremdkapital vermindert. Bedingt durch die Abnahme des Fremdkapitals bei einer Steigerung des Eigenkapitals ist die **Eigenkapitalquote** laut Vermögenslage leicht von 42,3 auf **44,3 %** gestiegen. Die langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögenswerte sind zum 31.12.2017 um 6.808,3 T Euro mit langfristigen Kapitalmitteln überdeckt.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2017	2016
Eigenkapitalquote in %	44,30	42,30
Leerstandsquote in %	0,80	0,76
Kapitaldienstquote in %	47,00	48,48
Instandhaltungsquote in Euro/m ²	20,76	18,48
Jahresüberschuss in T Euro	3.351,70	3.007,60
Liquidität in Euro	8.757.163,47	10.876.711,85
Bilanzsumme in Euro	160.341.222,41	159.556.208,78
Sollmiete Wohnung je m ² in Euro	5,19	4,96
Zinsquote in %	12,25	13,19

3.5 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Marzahner Tor macht sich stark für junge Menschen

Um den wachsenden Anforderungen der Wohnungswirtschaft auch in Zukunft gerecht zu werden, bildet Marzahner Tor seit 17 Jahren erfolgreich Immobilienkaufmänner und -frauen aus. Dabei stehen nicht allein Verantwortung und Engagement für andere im Vordergrund. Wir wollen selber aktiv zu einer gesunden persönlichen Entwicklung beitragen. Indem wir in die Ausbildung junger Nachwuchskräfte investieren, sorgen wir bereits heute dafür, dass die Mieterinnen und Mieter auch in Zukunft optimal betreut werden. Seit dem 01. September verstärkt darüber hinaus ein weiterer Auszubildender unser Unternehmen, der nun alle Unternehmensbereiche unserer Genossenschaft durchläuft, um mit seinem Engagement ebenfalls dazu beizutragen, dass sich Marzahner Tor weiterhin stark in unserem Bezirk darstellt.

Auch die Tochtergesellschaft HVSG Marzahner Tor GmbH hat die Vorteile einer unternehmenseigenen Ausbildung längst erkannt. Sie bietet in drei unterschiedlichen Gewerken die Möglichkeit, eine Ausbildung zu absolvieren. Insbesondere in den einschlägigen Handwerksbranchen herrscht seit vielen Jahren ein eklatanter Fachkräftemangel, der nur mit vielen Anstrengungen zu kompensieren ist. Seit Herbst dieses Jahres beweisen sich daher gleich fünf Azubis sehr erfolgreich in ihrer Ausbildung zum Gebäudereiniger, Maler und Lackierer sowie Sanitärinstallateur.



Neubaukampagne als Erfolgsstrategie

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor bietet ihren Mitgliedern Lebensraum zum Wohlfühlen und Freiraum zur persönlichen Entfaltung. Im Rahmen des Projektes „Auf gute Nachbarschaft“ haben wir dabei im abgelaufenen Wirtschaftsjahr mehrere Wohnkomplexe völlig neu konzipiert. Wohnungen für gehobene Ansprüche, mit vergrößertem Grundriss, lichtdurchfluteten Bädern, hellen Küchen, großzügigen Balkonen und Terrassen und vielen besonderen Extras, die gezielt auf die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter zugeschnitten sind.

Das Neubauvorhaben wurde mit einer groß angelegten Kampagne unter dem Slogan „Auf gute Nachbarschaft“ vermarktet. Die Website aufgutenachbarschaft.de macht dabei deutlich: Nachbarschaft und genossenschaftliches Denken stehen bei Marzahner Tor im Vordergrund. Und weil sich die Wohnungsgenossenschaft nicht nur auf das reine Vermietungsmanagement beschränken will, integrierte man in den Bewerbungsprozess ganz bewusst eine Barriere. Die Besucher der Website sollten Ideen für ein nachbarschaftliches Miteinander formulieren und sich damit bewerben. Je kreativer und genossenschaftlicher die Vorschläge, desto höher auch die Erfolgsaussichten auf eine der Wohnungen. So wurde das Motto der Kampagne bereits früh für die künftigen Genossenschaftler Programm: für Menschen, die Genossenschaft leben wollen und sich gern als Nachbar engagieren.

Eine Besonderheit der Kampagne: Statt stereotype Marzahn-Vorurteile zu bedienen, wollte man bestehende Ressentiments abbauen. Authentizität stand im Vordergrund. So waren die abgelichteten Personen keine professionellen Models, sondern tatsächlich Nachbarn oder Mitarbeiter der Genossenschaft – Menschen, die sich mit den bekannten Vorurteilen über den Bezirk auskennen.

Mit Erfolg: Bereits im Juli 2017 bezogen die ersten Neumieterinnen und Neumieter ihre neuen Wohnungen – in dem Bewusstsein, dass Marzahn anders ist, als die meisten denken. Denn das Modell der Genossenschaften ist alles andere als antiquiert oder angestaubt. Vielmehr stehen sie für Tradition und Werte, die in der Gesellschaft wichtiger denn je sind. Mit knapp 1.000 Bewerbungen für 62 Wohnungen wurde das Projekt ein voller Erfolg und unser Unternehmen durch den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen mit dem BBU ZukunftsAward 2018 ausgezeichnet.

Digitalisierung im Unternehmen

Die Digitalisierung verändert Unternehmen weltweit. Auch bei Marzahner Tor ist Digitalisierung in vielen Bereichen spürbar. Im Bereich der Wohnungsübernahme und -abnahme nutzen wir zwischenzeitlich eine digitale Lösung per Tablet und agieren im Prozess des Mieterwechsels damit sehr flexibel. Die Anwendungsstabilität sowie die Möglichkeit, kurzfristig einen Ansprechpartner kontaktieren zu können, erleichtert die Arbeit enorm.

Die Wohnungswechsel-Protokolle konnten vereinheitlicht werden und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können jederzeit in die Prozesse einsteigen und diese ohne Qualitätsverlust abschließen. Alle Stammdaten eines Prozesses werden vorgeladen, sodass Vor- und Nachbereitungszeiten für die Protokollerstellung entfallen. Die Archivierung und Meldung der Zählerstände bei Versorgern laufen ebenfalls automatisch. Die Mieterinnen und Mieter unterschreiben noch in der Wohnung auf dem Tablet und erhalten das Protokoll sofort als PDF per E-Mail.

Für den Zahlungsverkehr von Mietzins oder geschuldeter Miete können die Mieterinnen und Mieter unseren Kassenautomaten nutzen. Diesen Service bieten wir auch über unsere Öffnungszeiten hinaus an, insbesondere zur Mieteinzahlung oder Einzahlung von Betriebskosten. Der Automat wird allein für Mietzahlungen durchschnittlich 1.800-mal im Jahr genutzt.

Seit Gründung der Genossenschaft zählt unser Unternehmen über 16.000 Mitglieder, sodass im Laufe der Zeit eine enorme Anzahl an Mietverträgen und Mieterakten in Papierform entstanden ist. Marzahner Tor archiviert und sichert alle Papierakten zwischenzeitlich elektronisch. Dies wird mittlerweile mit allen Dokumenten so gehandhabt, sodass im Jahresdurchschnitt ca. 40.000 einzelne Dokumente elektronisch archiviert werden. Alle Daten und Dokumente, die das Mietverhältnis betreffen, sind so unmittelbar für jede Mitarbeiterin und jeden Mitarbeiter abrufbar.

Auch im Bereich der Betriebskosten sorgt die Digitalisierung für mehr Arbeitserleichterung und Komfort. Mittlerweile ist der gesamte Wohnbestand nicht nur mit Funkheizkostenverteiltern, sondern auch mit elektronischen Rauchwarnmeldern ausgestattet, was nicht nur mehr Sicherheit, sondern auch eine spürbare Zeitersparnis mit sich bringt und die Mieterinnen und Mieter entlastet. Darüber hinaus sind auch die Hausmeister des Unternehmensverbundes mit mobilen Endgeräten ausgerüstet, um als wichtige Schnittstelle zwischen der Genossenschaft und unseren Mitgliedern optimal agieren zu können.

3.6 Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG beurteilt den **wirtschaftlichen Verlauf des Geschäftsjahres 2017 positiv**. Die erzielten Ergebnisse liegen 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 **Leerstandsquote** des Vorjahres (0,76%) im abgelaufenen Wirtschaftsjahr mit **0,80%** weiterhin auf einem **sehr niedrigen Niveau** zu halten.

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



Marzahner Tor
Wohnungsgenossenschaft



15 MILLIONEN EURO FÜR DAS NEUBAUPROJEKT

Eine Wohnung an den „Gärten der Welt“. Das ist seit 2017 im Neubauprojekt von Marzahner Tor möglich. Knapp Eintausend Menschen haben sich für die Wohnungen beworben. Und das berlin- und sogar deutschlandweit. Die Kampagne „Auf gute Nachbarschaft“ hat einen großen Teil dazu beigetragen.

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 (2018 bis 2028) 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 2018 einen Jahresüberschuss von 2.100 T Euro. Ferner rechnen wir mit stabil ansteigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) auf 18.700 T Euro. Die erzielbaren Einnahmen in 2018 gewährleisten 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.

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.

Mit dem **Sanierungsprojekt Zühlsdorfer Straße** sollen ab dem Wirtschaftsjahr 2018 die Gebäude umfassend saniert und für die insgesamt 240 Wohnungseinheiten Aufzugsanlagen angebaut werden. Dies umfasst ein Volumen von rund 15.300 T Euro (ohne Außenanlagen), welches in drei Bauabschnitten über drei Jahre realisiert wird. Die Finanzierung stellt sich in der Gesamtbetrachtung des Wirtschaftsplanes 2018 ff. dar. Mit dem Generalunternehmer und Generalübernehmer des Sanierungsprojektes wurde in den Auftragsverhandlungen für die Realisierung in den nächsten drei Jahren durch Pauschalpreisvereinbarungen ein hohes Maß an Sicherheit erreicht. In vorliegender Planung gehen wir für alle drei Bauabschnitte vom Anbau der Aufzüge als Zwischenpodestlösung aus. Für den dritten Bauabschnitt haben wir uns allerdings in den Auftragsverhandlungen die Option der etagenweisen Anbindung der Aufzugsanlagen in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Entwicklung der

Genossenschaft offen gelassen. Die Jahresergebnisse der Genossenschaft im Zeitraum 2018 – 2020 werden durch die aktivierungsfähigen Kosten des Aufzugsanbaus im Bauvorhaben Zühlsdorfer Straße maßgeblich positiv beeinflusst. Alle weiteren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind ebenfalls geprüft und im Arbeits- und Budgetplan für die kommenden Jahre abgebildet. Das Mehrwertwohnen wird weiterhin bedeutender Bestandteil des genossenschaftlich sozialen Wohnens für unsere Mitglieder sein.

Unser Augenmerk wird auch zukünftig auf einer weiterhin positiven Liquidität und ausgeglichenen Ergebnissen liegen. Insgesamt betrachtet wird den Forderungen der kreditgewährenden Institute insofern Rechnung getragen, als dass für die weiteren, günstigen Kreditvergaben aber auch einem wichtigen positiven Rating für die Genossenschaft die Eigenkapitalquote sowie weitere finanzanalytische Erfolgskennziffern die **Wirtschaftlichkeit des Unternehmens auf Dauer erkennbar** sein muss.

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 **Leerstandquote von 1,5 %** mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2018 gerechnet. Die Fluktuationsquote kalkulieren wir als weiterhin stagnierend. Ein positiver Jahresverlauf der Wohnungsgenossenschaft kann unterstellt werden.

Der Wirtschaftsplan für 2018 wurde in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13.02.2018 bestätigt. Aufgrund des bestehenden Mietkonzeptes sowie erzielter Mieten im Neuvermietungs Bereich wird für das Jahr 2018 von einer Steigerung der **durchschnittlichen Nettokaltmiete** je Quadratmeter Wohnraum auf **5,24 Euro** ausgegangen, wobei hervorzuheben ist, dass 3,26 % der Sollmietenplanung auf den Mieteinnahmen der 62 neu errichteten Wohnungen basieren. Ließen wir diese 62 Wohnungen außer Acht, so läge die planerische Sollmiete für das Jahr 2018 bei durchschnittlich 5,15 Euro je Quadratmeter Wohnraum.

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.



192 SENDER
TV/RADIO
FÜR DIE
MITGLIEDER

Bei der SWaP GmbH ist Vielfalt Programm. Und das im wortwörtlichen Sinne. Unser hauseigenes Kabelnetz macht es möglich, dass wir die Mitglieder optimal und kostengünstig mit Fernsehen, Radio und Telefon sowie Internet versorgen können – in HighSpeed, analog, digital oder HD.

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 Instandhaltungsaus
- 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 Ist-Werten 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 im hohen Maß wohnwertverbessernde Maßnahmen umzusetzen.

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 entgegengewirkt. 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. In den vergangenen zehn Jahren ist der Anteil an Genossenschaftsmitgliedern **ab 61 Lebensjahren um 57 % gestiegen, zwischen 51 und 60 Lebensjahren** ist der Anteil wiederum um **48 % gesunken**.

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 2017, 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 über die Verwendung von Finanzinstrumenten



Zum 31.12.2017 weist die Genossenschaft wie in den vergangenen Jahren einen stabilen und zugleich hohen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 8.757.163,47 Euro (Vorjahr: 10.876.711,85 Euro) aus. Dem gegenüber betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag 82.124.957,30 Euro (Vorjahr: 85.604.035,93 Euro). Für die bestehenden und zukünftig geplanten Kreditverpflichtungen wird ein **strukturiertes Besicherungsmanagement** vorgehalten. Sämtliche langfristige Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gegenüber den kreditgebenden Banken und eine langfristige Bürgschaft des Landes Berlin abgesichert.

Diese Sicherungen sind im Anhang des Jahresabschlusses dargestellt. Bei vorzunehmenden Umfinanzierungen erfolgt die Neustrukturierung der bestehenden Sicherheiten, sodass eine zunehmende Anzahl von Grundstücken ohne dingliche Belastung des jeweiligen Grundbuchs für neue Finanzierungsbedürfnisse zur Verfügung steht.

Im Rahmen jeglicher Neuaufnahmen, Prolongationen und Umschuldungen von Darlehen wird darauf geachtet, dass die derzeit am Kapitalmarkt aufgerufenen sehr niedrigen Zinssätze durch möglichst langfristige Zinsbindungen dauerhaft gesichert werden. Sämtliche bis zum Beginn des Geschäftsjahres 2018 auslaufenden Zinsvereinbarungen sind bereits vorab sehr günstig verlängert worden. Hierdurch **erhöhen sich die planmäßigen Tilgungsleistungen der künftigen Jahre wesentlich** und tragen dazu bei, das Fremdkapital der Genossenschaft zu reduzieren. Derivative Finanzinstrumente kommen nicht zum Einsatz. Die Deutsche Bundesbank hat uns erneut als notenbankfähig eingestuft.

Berlin, 30.04.2018

Uwe Wachsmann
Vorstand

Uwe Heß
Vorstand



Marzahner Tor
Wohnungsgenossenschaft



12 MILLIONEN
EURO
FÜR DIE
INSTANDSETZUNG

Barrierefreie Zugänge, neue Aufzüge, moderne Küchenausstattungen – komplexe Sanierungsmaßnahmen gehören für Marzahner Tor zum Tagesgeschäft. Nicht zuletzt weil sie wichtig sind, um das Fortbestehen der Genossenschaft zu gewährleisten und die Lebensqualität für Mitglieder zu sichern.



7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2017

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 umfangreich 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 2017 zu insgesamt neun Sitzungen zusammen, wovon zwei Sitzungen alleinige Sitzungen waren. In den alleinigen Sitzungen wurden intensiv die inneren Arbeitsabläufe, Fragen der Fernkommunikation, die Außendarstellung und das Herangehen an die zukünftigen Anforderungen beraten. Im Ergebnis dieser Beratungen fand am 09. Januar 2018 ein Wechsel an der Spitze des Aufsichtsrates statt. Im Rahmen einer von den Vertretern beantragten außerordentlichen Vertreterversammlung wurden diese über die Gründe des Wechsels informiert.



Ferner kamen die Ausschüsse zu fünf FPL-Sitzungen sowie fünf IBW-Sitzungen zusammen, dabei haben die risikoorientierten Quartalsberichte des Vorstandes im Wesentlichen die begleitenden Arbeiten der Fachausschüsse mitgeprägt. Der größte Teil der Mitglieder des Aufsichtsrates nahm an hinter einander liegenden umfangreichen Fachausschusssitzungen teil. Über den Inhalt und die Ergebnisse informierten die Ausschussvorsitzenden alle Mitglieder des Aufsichtsrates in der gemeinsamen Sitzung.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, das Mitgliederwesen, die Unternehmensentwicklung sowie 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, sowie über den Einfluss der zunehmenden Digitalisierung und den veränderten Datenschutzvorschriften informiert.

Erstmals standen auch Beratungen zur Prüfung des Förderzwecks der Genossenschaft, die auf der Grundlage des aktualisierten Genossenschaftsgesetzes durch den Prüfverband neu in die Prüfung aufgenommen wurden, im Mittelpunkt. Die zukünftige Entwicklung und auch die Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders standen im Mittelpunkt der Klausurtagung. Im Rahmen eines Kabeldialogs ging es vor allem um die bestmögliche Multimediaversorgung unserer Mitglieder.

Darüber hinaus begleitete der Aufsichtsrat im Jahr 2017 sehr intensiv das Neubauvorhaben „An den Gärten der Welt“ und befasste sich mit der baulichen Umsetzung und der Einhaltung des Investitionsrahmens der 62 neuen Wohnungen in drei Stadtvillen und einem Riegelbau in der Hasenholzer Allee 56–64 und Spitzmühler Straße 32 sowie der beiden Tiefgaragen. Der Aufsichtsrat konnte dabei feststellen, dass dieses große Projekt unserer Genossenschaft vorfristig abgeschlossen, das Budget eingehalten und alle 62 Wohnungen vergeben wurden.

Die Mitgliederbetreuung und Unterstützung innerhalb unserer Genossenschaft konnte durch Aufsichtsrat und Vorstand wie in den Vorjahren, durch Informationsveranstaltungen sowie Zusammenkünfte mit Vertreterinnen und Vertretern, ebenso durch monatliche Sprechstunden durchgeführt werden. In den Gesprächen mit den Vertretern und Mitgliedern wurden auch neue Projekte zu Stärkung des genossenschaftlichen Lebens und des genossenschaftlichen Miteinanders ausführlich diskutiert und mit deren Umsetzung begonnen werden. Die in 2018 stattgefundenen Vertreterwahlen wurden intensiv vom Aufsichtsrat begleitet und unterstützt.



Von Anfang an eingebunden ist der Aufsichtsrat mit seinen beiden Ausschüssen in die Planungen den umfangreichen Vorbereitungen und der Umsetzung der Modernisierungsmaßnahme der Wohnanlagen in der Zühlsdorfer Straße. Die Realisierung dieses Projektes wurde planmäßig begonnen und soll bis 2020 in drei Bauabschnitten erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Zusammenarbeit der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder untereinander erfolgt auf konstruktiver und genossenschaftsverbundener Basis. Beratungen innerhalb des Gremiums werden ergebnisoffen geführt, stattgefundenen Interessenkonflikte zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern wurden auf sachlicher Grundlage gelöst. Um den Anforderungen der Digitalisierung und der steigenden Fernkommunikation gerecht zu werden, hat der Aufsichtsrat beschlossen, die Mitglieder des Aufsichtsrates mit Laptops auszustatten und hat dazu eine gemeinsame Cloud eingerichtet.

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 2017 der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG festzustellen und den nach Verrechnung mit dem Verlustvortrag und Einstellung in die gesetzliche Rücklage verbleibenden **Bilanzgewinn** in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und empfiehlt dies auch der Vertreterversammlung.

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 zum Genossenschaftsgesetz 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, 14.05.2018

Für den Aufsichtsrat

Volker Wujak

Vorsitzender des Aufsichtsrates



4.515 WOHNUNGEN
IM BESTAND
**FÜR IHR
WOHLGEFÜHL**

Dazu kommen sieben Gästewohnungen, 32 gewerbliche Einheiten und 632 Stellplätze. Um das alles in Schuss zu halten, braucht es ein starkes Team von echten „Saubermännern“ - wie die HVSG. Rund um die Uhr sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Einsatz - für mehr Lebensqualität.



8 Jahresabschluss 2017

8.1 Bilanz zum 31.12.2017 (Aktiva)

Aktiva	31.12.2017		31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		72.774,00	67.115,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.580.295,27		118.101.911,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.697.202,53		2.733.933,53
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	71.552,00		80.600,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	177.970,00		226.892,00
6. Bauvorbereitungskosten	591.549,99	142.277.685,36	10.377.130,28
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	142.852.867,88	140.249.106,28	
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.827.956,76	7.708.212,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	41.356,42		47.158,15
2. Forderungen aus Lieferung und Leistung	44.164,36		55.072,24
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	497.326,48		430.723,07
4. Sonstige Vermögensgegenstände	244.361,35	827.208,61	97.691,59
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.757.163,47		10.876.711,85
Umlaufvermögen insgesamt	17.412.328,84	19.215.569,61	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	76.025,69		91.532,89
Bilanzsumme	160.341.222,41	159.556.208,78	

8.2 Bilanz zum 31.12.2017 (Passiva)

Passiva	31.12.2017		31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	131.595,00		156.705,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.002.005,00		4.914.375,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.480,00 Euro (Vorjahr: 5.790,00 Euro)	2.015,00	5.135.615,00	4.030,00
II. Kapitalrücklage		108.020,00	93.940,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.129.970,12		61.129.970,12
2. Gesetzliche Rücklage	137.206,02		0,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	11.390,99	61.278.567,13	11.390,99
IV. Bilanzgewinn			
1. Verlustvortrag	-1.979.622,35		-4.987.239,29
2. Jahresüberschuss	3.351.682,56		3.007.616,94
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-137.206,02	1.234.854,19	0,00
Eigenkapital insgesamt	67.757.056,32	64.330.788,76	
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	229.540,96		322.614,94
2. Sonstige Rückstellungen	533.276,71	762.817,67	493.048,86
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.124.957,30		85.604.035,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	8.055.586,84		7.754.371,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.987,57		28.449,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	842.750,87		674.561,59
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	590.315,03		155.387,85
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 39.653,33 Euro (Vorjahr: 61.197,35 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro (Vorjahr: 760,64 Euro)	67.565,07	91.710.162,68	80.125,25
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		111.185,74	112.824,23
Bilanzsumme	160.341.222,41	159.556.208,78	

8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2017

	2017		2016
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.929.247,45		25.070.086,61
b. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	266.973,26	26.196.220,71	248.048,33
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		119.744,05	-96.566,37
3. Sonstige betriebliche Erträge		393.203,43	270.073,86
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.837.271,46	12.568.703,13
5. Rohergebnis		12.871.896,73	12.922.939,30
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.656.169,73		1.590.068,47
b. Soziale Abgaben	322.168,66	1.978.338,39	335.283,56
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.402.079,61	3.301.675,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.082.773,80	1.519.314,13
9. Erträge aus Gewinnabführung		465.191,28	381.489,95
10. Erträge aus Beteiligung		3.246,85	2.398,39
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.458,12	31.571,02
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 7.301,30 Euro 31. Dezember 2016: 9.189,41 Euro		2.241.448,67	2.287.712,78
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		341.153,05	345.924,09
14. Ergebnis nach Steuern		4.302.999,46	3.958.420,12
15. Sonstige Steuern		951.316,9	950.803,18
16. Jahresüberschuss		3.351.682,56	3.007.616,94
17. Verlustvortrag		1.979.622,35	3.007.616,94
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		137.206,02	0,00
19. Bilanzgewinn		1.234.854,19	0,00

8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

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 2017 entsprechen den Vorschriften des HGB, des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB unter Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen und den Sachanlagen werden die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, zugrunde gelegt.
- Die Immateriellen Vermögensgegenstände sind entgeltlich erworben und werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren planmäßig abgeschrieben.
- Den planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude liegt eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde.
- Die Geschäftsbauten werden über einen Zeitraum von 25 bzw. 33 Jahren abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen der technischen Anlagen werden über eine Nutzungsdauer von 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 zugrunde liegenden 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 die Entwicklung des Anlagevermögens werden im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 7.828,0 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 10,5 T Euro (Vorjahr: 14,1 T Euro).

Auf die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen 497,3 T Euro (Vorjahr: 430,7 T Euro). Darin sind im Wesentlichen die abzuführenden Gewinne der SWaP GmbH und der HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2017 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 in Höhe von 25.929,2 T Euro enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 7.719,2 T Euro. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

D. Sonstige Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital %	Jahresergebnis 2017 (vor Ergebnisverwendung) T Euro	Eigenkapital am 31.12.2017 T Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	306,9	1.022,9
SWaP GmbH, Surf, Watch & Phone, Berlin	100	158,3	185,0

Mit beiden verbundenen Unternehmen wurden in Vorjahren Ergebnisabführungsverträge geschlossen, die auch im Jahr 2017 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.

Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2017	2016
Kaufmännische Mitarbeiter	25	27
(davon Teilzeit)	(2)	(2)
Technische Mitarbeiter	7	7
Gesamt	32	34

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 01. Januar	4.923
Zugänge	325
Abgänge	- 191
Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember	5.057

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 87.630,00 Euro auf 5.002.005,00 Euro (Vorjahr: 4.914.375,00 Euro) erhöht.

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



Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

BBU
 Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungs-
 unternehmen e. V.
 Prüfungsverband
 Lentzeallee 107 | 14195 Berlin

Mitglieder des Vorstandes

Wachsmann, Uwe | Heß, Uwe

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Wujak, Volker (Vorsitzender); Rentner
- Göhler, Ralf (stellvertretender Vorsitzender); Rechtsanwalt
- Dr. Siegemund, Günter; Rentner
- Ecke, Ericson; Steuerberater, Dipl.-Kfm. (FH)
- Rausch, Hans-Ulrich; Rentner
- Heise, Norman; Angestellter
- Scholz, Thomas; selbstständiger Kaufmann

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 nach Verrechnung mit dem Verlustvortrag und Einstellung in die gesetzliche
 Rücklage verbleibenden Bilanzgewinn in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Berlin, 30.04.2018

Uwe Wachsmann
 Vorstand

Uwe Heß
 Vorstand

8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2017

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Stand am 31.12.2017 Euro	Stand am 31.12.2016 Euro
	Stand am 01.01.2017 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	Stand am 31.12.2017 Euro	kumuliert am 01.01.2017 Euro	des Geschäfts- jahres Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2017 Euro		
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Immaterielle Vermögensgegenstände	510.377,48	53.238,67	0,00	0,00	563.616,15	443.262,48	47.579,67	0,00	490.842,15	72.774,00	67.115,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.871.322,34	5.107.291,95	10.377.130,28	0,00	200.355.744,57	66.769.410,96	3.006.038,34	0,00	69.775.449,30	130.580.295,27	118.101.911,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.477.828,64	217.999,72	0,00	0,00	6.695.828,36	3.743.895,11	254.730,72	0,00	3.998.625,83	2.697.202,53	2.733.933,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.159.115,57	0,00	0,00	0,00	8.159.115,57	8.159.115,57	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	99.410,50	9.048,00	0,00	108.458,50	71.552,00	80.600,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	933.219,14	38.603,88	0,00	6.560,00	965.263,02	706.327,14	84.682,88	- 3.717,00	787.293,02	177.970,00	226.892,00
Anlagen im Bau	10.377.130,28	0,00	- 10.377.130,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.377.130,28
Bauvorbereitungskosten	0,00	591.549,99	0,00	0,00	591.549,99	0,00	0,00	0,00	0,00	591.549,99	0,00
Sachanlagevermögen gesamt	210.998.626,47	5.955.445,54	0,00	6.560,00	216.947.512,01	71.319.043,71	3.354.499,94	- 3.717,00	74.669.826,65	142.277.685,36	139.679.582,76
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	140.249.106,28	6.008.684,21	0,00	6.560,00	218.013.536,68	71.762.306,19	3.402.079,61	- 3.717,00	75.160.668,80	142.852.867,88	140.249.106,28

8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2017

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	82.124.957,30 (85.604.035,93)	6.894.853,87 (6.437.183,30)	26.471.165,60 (26.902.275,72)	48.758.937,83 (52.264.576,91)	70.176.364,32 (73.655.442,95)	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	8.055.586,84 (7.754.371,47)	8.055.586,84 (7.754.371,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.987,57 (28.449,90)	28.987,57 (28.449,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	842.750,87 (674.561,59)	793.269,32 (628.132,19)	49.481,55 (46.429,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	590.315,03 (155.387,85)	590.315,03 (155.387,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	67.565,07 (80.125,25)	67.565,07 (80.125,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	91.710.162,68 (94.296.931,99)	16.430.577,70 (15.083.649,96)	26.520.647,15 (26.948.705,12)	48.758.937,83 (52.264.576,91)	82.124.957,30 (85.604.035,93)		

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

Korrektorat:

Lektoratsbüro Wortcheck Berlin
www.lektorat-korrektorat-berlin.de

Fotonachweis:

Umschlag: Laura Jost, S. 2: Laura Jost, S. 4 – 5: Robert Grahn, S. 6 – 7: Miredi/fotolia, S. 10: Laura Jost,
S. 13: JackF/fotolia, S. 16: GUD.berlin, S. 18 – 19: contrastwerkstatt/fotolia, S. 22 – 23: Mediteraneo/fotolia,
S. 26: Markus Bachmann, S. 27: WavebreakmediaMicro/fotolia, S. 28: Michaela Hoppe, S. 30: Laura Jost,
S. 32 – 33: contrastwerkstatt /fotolia, S. 40 – 41: Markus Bachmann, S. 45: Laura Jost, S. 46: Laura Jost