



Geschäftsbericht 2014

Auf einen Blick

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro
Bilanzsumme	150.126	153.335	156.994	157.308	158.701	156.887
Geschäftsguthaben	5.061	5.028	5.070	5.035	4.972	4.916
Rücklagen	61.209	61.195	61.184	61.171	61.672	61.646
Bilanzgewinn/-verlust	1.644	657	265	698	-1.448	846
Rückstellungen	598	870	569	726	367	609
Verbindlichkeiten	90.623	95.266	99.865	100.329	102.346	98.438
Investitionen (Gebäude)	480	919	718	397	0	1.230
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	24.388	23.734	23.422	22.929	22.005	21.454
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.631	13.010	13.268	12.209	13.984	11.082
für die laufende Instandhaltung	5.736	6.058	6.372	5.482	7.268	4.766
Zinsaufwendungen	3.446	3.795	3.952	4.067	4.133	4.171
	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Wohn- und Geschäftsgebäude	67	67	67	67	67	67
gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand	4.499	4.502	4.502	4.508	4.512	4.511
davon Wohnungen	4.457	4.457	4.457	4.460	4.465	4.466
davon Gewerbeeinheiten	34	37	37	41	41	39
davon Gästewohnungen	8	8	8	7	6	6
Genossenschaftsmitglieder	4.833	4.767	4.769	4.770	4.703	4.641

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	02
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014	04
1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	06
1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	06
1.2 Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Berlin	06
2. Geschäftsverlauf im Jahre 2014	08
2.1 Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung	08
2.1.1 Vermietungssituation	08
2.1.2 Umsatzentwicklung	10
2.1.3 Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)	11
2.1.4 Versicherungswesen	12
2.1.5 Betriebskosten	12
2.2 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung/-setzung	13
2.3 Finanzierungs- und Besicherungsmanagement	17
2.4 Mitgliederbewegung	18
2.5 Entwicklung im Personalbereich	19
2.6 Marketing und Kommunikation	20
2.7 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	21
3. Wirtschaftliche Lage 2014	24
3.1 Finanzlage	24
3.2 Vermögenslage	25
3.3 Ertragslage	27
4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	28
4.1 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres	29
4.2 Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes	29
4.3 Risiken aus der Finanzierung	30
4.4 Voraussichtliche Entwicklung	32
Jahresabschluss 2014	34
1. Bilanz zum 31.12.2014	36
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014	38
3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014	39
4. Bericht des Aufsichtsrates 2014	48
Für unsere Mitglieder	52
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft	64

Vorwort

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

35 Jahre Marzahner Tor. Das bedeutet 35 Jahre Engagement für die Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft. Und das in vielfacher Hinsicht. Denn wir haben nicht nur den Anspruch, unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Vielmehr wollen wir den Menschen, die bei uns leben, Raum zur persönlichen Entfaltung geben. Einen Ort, an dem sie sich so lange wie möglich wohl und geborgen fühlen. In jedem Alter und in jeder Lebensphase.

Damit dies gelingt, ist es wichtig, dass sich der Wohnraum, aber auch das gesamte Wohnumfeld den Bedürfnissen seiner Bewohnerinnen und Bewohner anpasst. Denn natürlich stellt eine Familie mit kleinen Kindern andere Anforderungen an die eigenen vier Wände als beispielsweise eine alleinstehende Seniorin.

So haben wir auch im Geschäftsjahr 2014 die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudebestands erneut in den Mittelpunkt unserer Geschäftsaktivitäten gerückt. Mehr als sieben Millionen Euro wurden für die diversen Instandhaltungsprojekte und -maßnahmen investiert. Dabei handelte es sich entweder um Arbeiten am Gebäude selbst oder um Maßnahmen in den Wohnungen und im Wohnumfeld.



Die einzelnen Projekte waren mitunter für alle Beteiligten eine ganz besondere Herausforderung, fanden sie doch bei „laufendem Betrieb“ statt. Doch letztlich wurde jedes Projekt gemeistert und ließ die Mieterschaft noch enger zusammenwachsen. Alles mit dem einen Ziel, „Wohnföhlatmosfera“ auf hohem Niveau zu bieten – langfristig und für alle Mieterinnen und Mieter.

An verschiedenen Standorten erleichtern künftig moderne Aufzüge das Erreichen der oberen Stockwerke und den Weg nach unten. Ganze Treppenhäuser erstrahlen durch eine helle und freundliche Optik nun in neuem Glanz. Zahlreiche Bäder wurden modernisiert und Loggien altersgerecht umgebaut. Dämmungen wurden erneuert und Abwasserleitungen instandgesetzt. Und die beiden komplett sanierten Wohnföhl-Treffs laden dazu ein, sich mit Nachbarn und Freunden zu treffen, sich über Vergangenes auszutauschen und Neues kennen zu lernen.

In dem vorliegenden Geschäftsbericht informieren wir Sie unter anderem ausführlich über die Vielzahl der Maßnahmen, die wir im vergangenen Geschäftsjahr durchgeführt haben und die unsere Position als erste „Wohnföhlgenossenschaft“ in Deutschland einmal mehr festigen. Dabei soll der Geschäftsbericht nicht nur als reine Dokumentation von Zahlen und Fakten verstanden werden. Vielmehr wollen wir mit dieser Publikation zum Ausdruck bringen, was wir als starke Gemeinschaft im vergangenen Jahr alles erreicht haben – und was wir zusammen auch in Zukunft leisten können.

Berlin, 30.04.2015

Uwe Wachsmann
Vorstand

Uwe Heß
Vorstand



Zühlsdorfer Straße

Ich habe im wahrsten Sinne des Wortes mein Traumbad bekommen. Denn Fliesen und Armaturen konnte ich mir selber aussuchen. Nach einer Woche Lärm und Schmutz freue ich mich nun jeden Tag über „meine“ Kreation.

Gisela Rehfeldt.
Seit März 1981 Mieterin in der Zühlsdorfer Straße 38.

1. Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2014 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % (2013: 0,1 %). Damit lag das Wachstum deutlich über dem zehnjährigen Mittelwert (1,2 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate. 2014 lag sie mit nur noch 0,9 % deutlich unter dem Vorjahreswert (1,5 %). Der Rückgang der Teuerungsrate ist vor allem auf die deutlich rückläufigen Energiepreise (-6,6 %) zurückzuführen. Auch bei den Nahrungsmitteln ergab sich im Jahresvergleich ein Rückgang (-1,2 %).

1.2 Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Berlin

Deutschland: Entwicklung über langjährigem Mittel

Der deutsche Arbeitsmarkt konnte von der guten konjunkturellen Entwicklung weiterhin profitieren. Im Dezember 2014 lag die Arbeitslosenquote bei 6,4 %. Gegenüber dem Vorjahresmonat (6,7 %) entsprach das einem Rückgang um 0,3 Prozentpunkte. Im vierten Quartal 2014 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 412.000 zusätzliche Erwerbstätige gezählt. Damit stieg die Erwerbstätigkeit 2014 auf über 43 Millionen und damit auf einen Rekordwert.

Für 2015 wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklungen bei Konjunktur und Arbeitsmarkt gerechnet. Die Preisentwicklung dürfte weiterhin schwach bleiben.



Wohnungswirtschaft mit positiver Bilanz

2014 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. Im Dezember 2014 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,4 % über dem Vorjahreswert.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin lag 2014 mit einem Anstieg um 0,8 % sowohl unter dem Niveau des Vorjahres (2,2 %) als auch knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts (0,9 %). Wesentliche Ursache für diese schwache Entwicklung waren auch in Berlin die Rückgänge bei den Energiepreisen insgesamt (-2,2 %), dabei -5,9 % bei den Preisen für Heizöl und Kraftstoff.

Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2014 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 11,1 % betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (11,7 %) erneut 0,6 Prozentpunkte. Gerade angesichts des starken Zuzugs in die Stadt ist der fortgesetzte Rückgang der Arbeitslosigkeit sehr bemerkenswert.

Starker Wohnungsmarkt

Die Berliner Einwohnerzahlen sind 2014 um rund 44.700 gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein zehntes Jahr. Im vierten Jahr in Folge lag es bei über 40.000 Personen. Grundlage hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, aber auch eine weiterhin positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu, während der Leerstand kontinuierlich abnimmt.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2014 eine Steigerung um 1,6 %. Damit lag die Entwicklung zwar unter der des Vorjahres (2,6 %), aber oberhalb der Inflationsrate.

Prognose: Weiter auf Expansionskurs

Für 2015 wird für Berlin ein Wirtschaftswachstum von rund 1,6 % prognostiziert (IBB). Die kräftige wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich demnach fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor niedrigen Neubauleistung andererseits kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes gerechnet werden.

2. Geschäftsverlauf im Jahr 2014

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor hat auch im Geschäftsjahr 2014 der Sicherung und dem gezielten Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel bei gleichzeitiger Fortführung eines effektiven Vermietungsmanagements ihre höchste Aufmerksamkeit gewidmet. Die Basis hierfür war eine plangerechte Umsetzung der finanziellen, wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Zielstellungen sowie in der Folge die **qualitäts- und termingerechten Realisierungen von Maßnahmen** in der Instandhaltung und der Instandsetzung. Darüber hinaus galt unser Hauptaugenmerk der Prägung und Kommunikation unserer genossenschaftlichen Identität als Unternehmenskultur, verbunden mit dem Ziel, die wohnungswirtschaftlichen Leistungen und Kernkompetenzen als genossenschaftliche Mehrwerte transparent darzustellen.

2.1 Wohnungsbestand im Anlagevermögen und Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Liegenschaften:

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²
Wohnungen	4.457	286.787	4.457	286.787
Gewerbeeinheiten	34	3.014	37	3.173
Gästewohnungen	8	498	8	498
Wohnungs-/Gewerbebestand	4.499	290.299	4.502	290.458
Eigengenutzte Einheiten	1	1.150	1	1.150
Stellplätze	567		559	
Bestand insgesamt	5.067	291.449	5.062	291.608

Per 31.12.2013 wurden im Verwaltungsbereich Zühlsdorfer Straße eine und im Wohnpark Blumberg zwei Kellerflächen, welche bisher von den Gewerbemietern als Abstellflächen genutzt wurden, einer Nutzung für Wohnraummieter zugeschrieben. Daraus resultieren die Änderungen der Gewerbeeinheiten und -flächen im Wirtschaftsjahr 2014. Im Bereich der Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 16 wurden per 01.07.2014 acht verschließbare Stellplätze für die Mietparteien angelegt.

2.1.1 Vermietungssituation

Die Genossenschaft profitiert von der vermietetfreundlichen Marktlage. Per 31.12.2014 waren 62 Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei 1,39%. (Vorjahr: 91 Wohnungen, 2,0% des Wohnungsbestandes). Dabei beträgt der vermietungsbedingte Leerstand nur den geringen Anteil von 0,52%. Wegen der in 2015 geplanten Baumaßnahme in der Sella-Hasse-Straße 27 – 33 waren dagegen 0,87% der Wohnungen nicht vermietet.

Detailliert gliedert sich der Leerstand folgendermaßen:

Gesamtbestand eigene Wohneinheiten	4.457
vermietungsbedingter Leerstand	23
Leerstand wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen	39
gesamter Leerstand an Wohneinheiten	62

Alle 39 Wohnungen, die wegen geplanter Sanierungsarbeiten per Stichtag nicht vermietet waren, sind auf die in 2015 geplante Baumaßnahme in der Sella-Hasse-Straße 27 – 33 zurückzuführen. 37 Wohnungen befinden sich innerhalb des Baubereiches. Zwei Wohnungen wurden zum Stichtag noch für aus dem Baubereich ausziehende Mietparteien modernisiert und hergerichtet.

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

2009	187 Wohnungen	4,2 %
2010	150 Wohnungen	3,4 %
2011	67 Wohnungen	1,5 %
2012	64 Wohnungen	1,5 %
2013	91 Wohnungen	2,0 %
2014	62 Wohnungen	1,4 %

Auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr konnte unsere Genossenschaft die Fluktuationsquote auf niedrigem Niveau halten. Der prozentuale Anteil der jährlichen Wohnungswechsel lag im Wirtschaftsjahr 2014 bei 5,9% (Vorjahr 6,1%). Diese Kennziffer ist für unsere Genossenschaft in der Ausrichtung maßgeblich und zeigt, dass sich die Mitglieder gut versorgt fühlen. Bei Betrachtung der Kündigungen waren in 63 Fällen der Tod des Mieters oder der Umzug in ein Altersheim der Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses, was einer Quote von 24,1% entspricht. Um unseren älteren und/oder körperlich beeinträchtigten Mitgliedern Wohnraum für eine möglichst lange Eigenständigkeit anbieten zu können, wird im Wirtschaftsjahr 2015 die Sella-Hasse-Straße 27 – 33 barrierearm umgebaut.

Entwicklung der Kündigungen und Neubezüge der letzten vier Jahre:

	Kündigungen	Neubezüge
2011	267	346
2012	275	279
2013	272	233
2014	261	308

2.1.2 Umsatzentwicklung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse	2014	2013	2012	2011	2010
	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro
Sollmieten für Wohnungen	16.795,6	16.282,0	16.163,4	16.009,7	15.653,8
Erlösschmälerungen	- 214,5	- 294,5	- 303,4	- 362,1	- 676,0
Ist-Umsatz	16.579,9	15.987,5	15.860,0	15.647,6	14.977,8
Sollmieten, Gewerbe und sonstige Mieteinnahmen	419,9	409,9	406,3	416,2	312,4
Erlösschmälerungen	- 54,8	- 60,7	- 62,1	- 81,2	- 33,5
Ist-Umsatz	365,1	349,2	344,2	335,0	278,9

Im Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2013 stiegen die Sollmieten für Wohnraum im Wirtschaftsjahr 2014 um 513,6 T Euro. Für diese Steigerung von 3,15 % gibt es drei wesentliche Faktoren.

Um den Mitgliedern unserer Genossenschaft Sicherheit für die genossenschaftliche Mietpreisentwicklung zu geben und die mietpreispolitische Ausrichtung unseres Unternehmens transparent darzustellen, wurde bereits im Jahr 2013 das Mietkonzept der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG verabschiedet. Diese Konzeption verfolgt nicht nur das Ziel, eine moderate und sozial verträgliche Anpassung der Mieten zu fixieren, sondern stellt gleichzeitig eine verbindliche Grundlage für die Mietpolitik dar, die sich für unsere Mieterinnen und Mieter spürbar positiv von den gesetzlichen Rahmenbedingungen abhebt.

Basierend auf dem bestehenden Mietkonzept wurden zum 01.01.2014 bei insgesamt 1.599 Mietparteien Mieterhöhung gem. § 558 BGB geltend gemacht. Die Sollmietensteigerung wirkte sich auf das gesamte Wirtschaftsjahr aus und betrug allein 359,8 Tausend Euro, also 70% der kompletten Sollmietensteigerung.

Im Wirtschaftsjahr 2013 erhielten die Bestandsmieterinnen und -mieter der Raoul-Wallenberg-Straße 2-8, welche im Jahr 2012 umfangreich saniert wurde, bereits eine Modernisierungsumlage mit Wirksamwerden zum 01.06.2013. Diese wirkte sich im Jahr 2014 nochmals für fünf Monate mit 8,8 T Euro aus. Die gleiche Modernisierungsumlage wurde bei dem 2. Bauabschnitt, der Raoul-Wallenberg-Straße 10-16 zum 01.06.2014 durchgeführt und wirkte sich im Wirtschaftsjahr 2014 mit 12,2 T Euro aus. Insgesamt betrug diese Sollmietensteigerung 4,3%.

Der dritte Faktor zur Sollmietensteigerung war die Neuvermietung. Diese betrug 131,9 T Euro im gesamten Wirtschaftsjahr 2014 und erzielte somit 25,7% der Gesamtsteigerung. Diese Steigerung kam durch die geänderte Marktsituation sowie durch Komplettherrichtungen und die Neuvermietung in den barrierearm sanierten Bestandsobjekten der Raoul-Wallenberg-Straße 2-16 sowie Walter-Felsenstein-Straße 33-37. Durch die Sollmietensteigerung stieg die durchschnittlich monatlich erzielte **Nettokaltmiete pro Quadratmeter** Nutzfläche entsprechend auf **4,88 Euro** (Vorjahr: 4,72 Euro/m²/Monat).

Auch bei den Erlösschmälerungen wird im Jahresvergleich schnell ersichtlich, dass diese trotz steigender Sollmieten sinken. Auf Grund der vermietetfreundlichen Marktsituation gibt es eine höhere Nachfrage als Angebote. Vor allem bei dem Wunsch nach großem Wohnraum ist die Vermarktungssituation angespannt. Als Beispiel war per 31.12.2014 lediglich eine 4-Raum-Wohnung nicht vermietet. Der Anteil an großen Wohnungen lag per 31.12.2014 somit gerade einmal bei 1,6% des Gesamtleerstandes (2013: 7,7%, 2012: 15,6%).

2.1.3 Forderungen aus Vermietung (Forderungsmanagement)

Am 31.12.2014 bestanden offene Forderungen aus Vermietung in Höhe von insgesamt 131.767 Euro (Betrag 2013: 132.789 Euro). Durch die Möglichkeit der in gesonderten Mietvereinbarungen festgehaltenen, ratenweisen Abzahlung bei Umbaumaßnahmen enthält die Forderungssumme einen Betrag von 22.015 Euro für den Einbau von Loggiaverglasungen, 16.472 Euro für Badmodernisierungen und 6.342 Euro für Loggiaausstritte. Durch eine deutliche Erhöhung der Forderungen nach Loggiaverglasungen sind die Gesamtforderungen im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben.

Die offenen Forderungen aus Vermietung teilen sich in 59.587 Euro bei ehemaligen und 72.180 Euro bei aktiven Mieterinnen und Mietern auf.

Die reinen saldierten Mietforderungen für Wohnungen, Gewerbe und Stellplätze, bereinigt um die Darlehen/Forderungen aus Wohnungsmodernisierungen, verringerten sich deutlich gegenüber dem Vorjahr auf 86.639 Euro (2013: 97.053 Euro).

Mit 28 Kündigungen (2013: 44 Kündigungen) ist die Anzahl der fristlosen Kündigungen zum Vorjahr erheblich gesunken. Sämtliche Kündigungen erfolgten außerordentlich fristlos wegen Zahlungsverzug. Bei der überwiegenden Zahl der Kündigungsfälle konnte ein Wohnungsverlust bei den Schuldnerinnen und Schuldner noch auf einvernehmlichem Wege abgewendet werden. Die 15 Klagevorgänge (2013: 19 Klagevorgänge) teilen sich in sechs Zustimmungsklagen zur Mieterhöhung, zwei Zahlungsklagen und sieben Räumungsklagen wegen nicht erfolgten Wohnungsrückgaben auf. In zwei Fällen erfolgten Wohnungsräumungen mit einer Besitzeinweisung durch den Gerichtsvollzieher (Berliner Räumungen). An Gerichts- und Räumungskosten wurden 2014 insgesamt 9.137 Euro (2013: 12.689 Euro) aufgewendet. Sämtliche abgeschlossene Verfahren konnte die Genossenschaft für sich entscheiden, so dass die Kosten den Beklagten vollumfänglich auferlegt wurden. Drei im Jahr 2014 begonnene Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

Aufgrund monatsüberschneidender Mietvorauszahlungen und noch nicht ausgezahlter Nebenkostenguthaben zeigen sich per 31.12.2014 Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber den Mietern in Höhe von 144.763 Euro (2013: Verbindlichkeiten 134.486 Euro).



Mietforderungsabschreibungen erfolgten in Höhe von 26.607 Euro (2013: 38.858 Euro). An ein Inkassounternehmen wurden vier neue Forderungsfälle mit Gesamthauptforderungen in Höhe von 10.063 Euro zur Forderungseintreibung abgegeben und als Mietforderungen buchhalterisch abgeschrieben. In 2013 beliefen sich die Inkassoabgaben auf 27.913 Euro. Die Abschreibungen und Forderungsabgaben reduzierten sich und werden erst erfolgen, wenn sämtliche Maßnahmen zur Beitreibung in der Genossenschaft abgeschlossen sind. Aus laufenden Überwachungsverfahren konnten in 2014 Einnahmen in Höhe von 3.942 Euro (2013: 3.625 Euro) verbucht werden.

2.1.4 Versicherungswesen

Im Bereich Versicherungswesen entstanden Schadenskosten bei der Gebäudeversicherung in Höhe von 62.584 Euro (inklusive Schadensreservestellungen des Versicherers). Die Schadensquote bleibt wie bereits im Vorjahr auf niedrigem Niveau.

2.1.5 Betriebskosten

Im August 2014 wurde unseren Mieterinnen und Mietern die Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2013 zugestellt. Insgesamt ergab sich ein saldiertes Guthaben in Höhe von ca. 170.000 Euro. Die Guthaben bzw. Nachzahlungen wurden mit Fälligkeit zum 01.10.2014 eingebucht.

Auch die Anpassung der Vorauszahlungen wurde mit Fälligkeit zum 01.10.2014 vorgenommen. Im Bereich der sogenannten kalten Betriebskosten wurde dabei eine Steigerungsquote von 12% berücksichtigt, deren Erhöhungsfaktoren im Wesentlichen in Preisanpassungen bei der Versicherung, Aufzugswartung, der Hausreinigung und dem Winterdienst begründet sind. Weitergehende Erläuterungen hierzu können dem Mitgliederteil des Geschäftsberichtes entnommen werden.

Für die Bereiche Heizung/Warmwasser sowie Kaltwasser ist keine wesentliche Tarif- und damit auch Kostenänderung erkennbar. Daher wurden die neuen Vorauszahlungen ohne Ansatz einer Steigerungsquote auf der Grundlage der sich aus der Abrechnung ergebenden individuellen Kosten ermittelt.

2.2 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Der Arbeits- und Budgetplan der Genossenschaft sah für das Jahr 2014 eine Investitionssumme von insgesamt 7.244.000 Euro vor, die für Instandsetzungsprojekte sowie für Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude selbst, in Wohnungen und des Wohnumfeldes eingesetzt wurden.

Den Schwerpunkt der Tätigkeit stellte im Jahr 2014 die Instandsetzung und Modernisierung der Aufzüge in der Walter-Felsenstein-Straße 59-65 und der Mehrower Allee 4-16 sowie die anschließende Instandsetzung der Treppenhäuser dar.

Schwerpunkte dieser Arbeiten waren bei den Aufzügen:

- der Einbau einer modernen Steuerung für die Aufzugskabinen
- die Auskleidung der Kabinen mit Edelstahl
- die Demontage der alten Schachtdrehtüren und der Einbau moderner Teleskoptüren.

Die Aufzüge der Mehrower Allee 4-10 erhielten neue Antriebe sowie eine moderne Entrauchungsanlage für die Aufzugsschächte. Mit dieser Maßnahme können laut Hersteller zusätzliche Energieeinspareffekte erzielt werden. Die vier Aufzüge dienen in den nächsten Jahren als Testobjekte und Entscheidungshilfe für weitere Investitionen. Die anschließende Treppenhäussanierung hatte folgende Arbeitsschwerpunkte:

- Austausch der vorhandenen Treppengeländer aus Holz gegen Geländer aus Edelstahl zur Verringerung der Brandlast in den Treppenhäusern
- die malermäßige Instandsetzung der Wände und Decken
- die komplette Erneuerung der Fußbodenbeläge in den Treppenhäusern.

Ziel war es, den Treppenhäusern eine helle und freundliche Optik zu verleihen. Für diese Maßnahmen wurde eine Investitionssumme von insgesamt 1.653.000 Euro eingesetzt.

Einen weiteren Arbeitsschwerpunkt bildete die planerische Vorbereitung der Instandsetzung und Modernisierung der Sella-Hasse-Straße 27-33. Dafür wurden ca. 602.000 Euro eingesetzt.

Weitere Projekte, die 2014 realisiert wurden, sind die Instandsetzung der Loggiabrüstungen in der Landsberger Allee 445-491, der Stolzenhagener Straße 2-4 und der Franz-Stenzer-Straße 47-71 mit einem Mitteleinsatz in Höhe von 230.000 Euro, Kellerabdichtungsarbeiten in der Landsberger Allee und der Raoul-Wallenberg-Straße mit einem Mitteleinsatz von ca. 84.000 Euro, die Instandsetzung der Dächer einschließlich Erneuerung der Drempeleddämmung und der Regenschleppleitungen mit ca. 442.000 Euro Mitteleinsatz, die Instandsetzung der Abwasserleitungen in den Kellern der Märkischen Allee 210-226, der Sella-Hasse-Straße 35-41 und der Mehrower Allee 4-16 mit einem Mitteleinsatz von ca. 94.000 Euro, die Erneuerung der Wechselsprechanlagen in der Stolzenhagener Straße 11-21 für ca. 10.000 Euro.

Die Umbauten mit Mietvereinbarung nahmen wie in jedem Jahr, so auch 2014 einen besonderen Stellenwert ein. Mit einem Mitteleinsatz in Höhe von 266.000 Euro wurden

- 16 Bäder altengerecht umgebaut
- 15 Bäder mit Badewanne modernisiert
- 49 Loggiaaustritte heruntergeschnitten
- 27 Loggiaverglasungen angebaut.

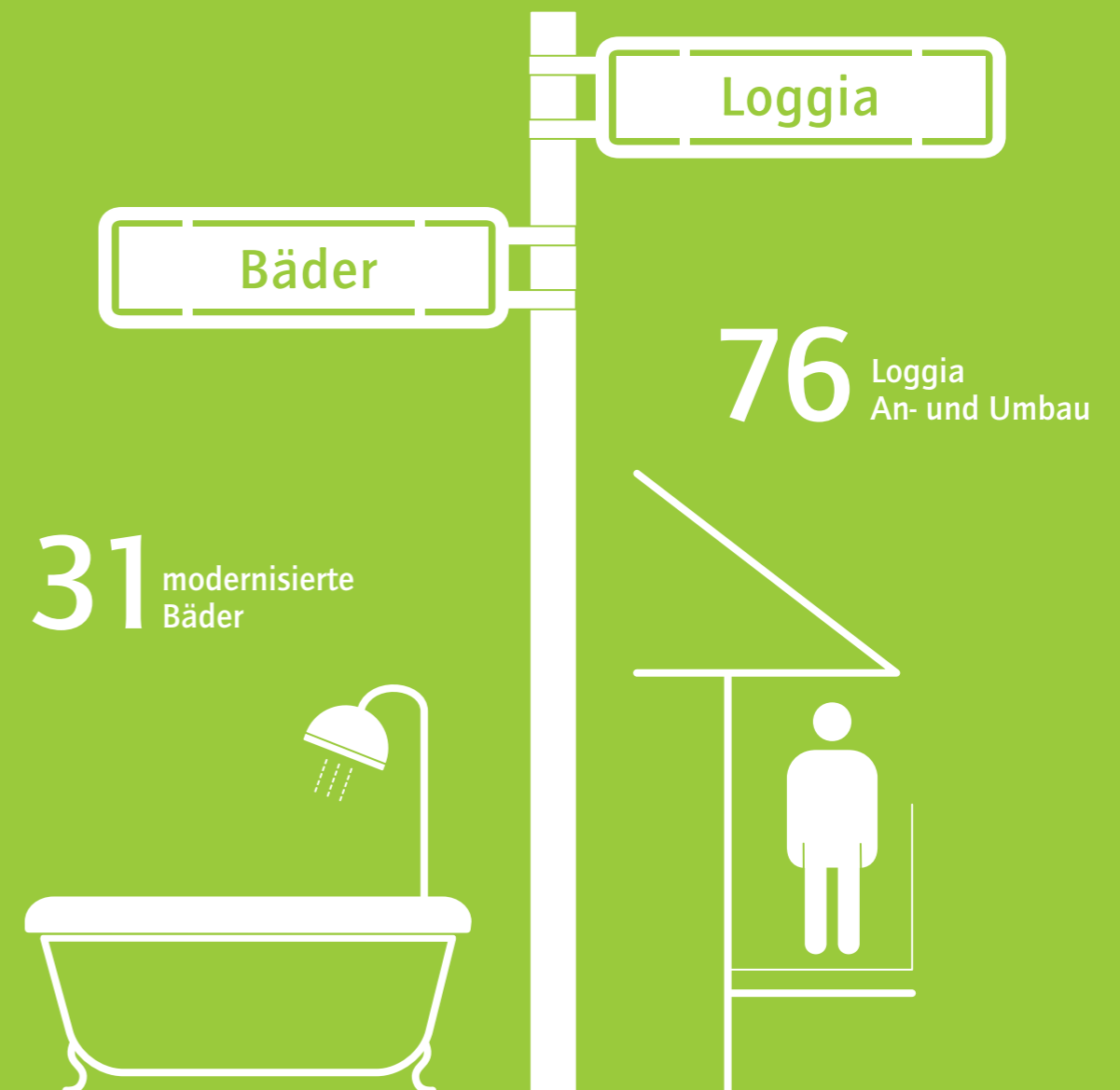
Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden Mittel in Höhe 2.600.000 Euro aufgewendet, davon

- in den Wohnungen 476.000 Euro
- an und in den Gebäuden 438.000 Euro.

Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete mit 1.050.000 Euro auch 2014 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit. Die geplante Investitionssumme in Höhe von 1.000.000 Euro musste durch Mittelumschichtungen aufgestockt werden und hat ebenfalls positiv zur Senkung des Wohnungsleerstandes auf 1,39% beigetragen. Die weiter alternde Mieterschaft und eine erhöhte Anzahl von Sterbefällen sowie der Umzug in Alten- und Pflegeheime ist in diesem Zusammenhang eine Entwicklung, die uns auch in den kommenden Jahren begleiten wird.

Für das Wohnumfeld wurden, über den Bestand verteilt, ca. 158.000 Euro für Instandhaltungsmaßnahmen bei Spielgeräten und Wegereparaturen investiert. Diese Summe beinhaltet u. a. die Fertigung und Aufstellung von 22 Rollatorboxen mit Kosten in Höhe von ca. 27.000 Euro einschließlich der Umsetzung vorhandener Boxen. Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt 32 neue Verträge abgeschlossen.

Die Umbauten mit Mietvereinbarung 2014:



Instandsetzungsprojekte und -maßnahmen 2014:



2.3 Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

Zum Ende des abgelaufenen Wirtschaftsjahres 2014 konnte die Genossenschaft, wie in den vergangenen Jahren, mit einem Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 7.987,1 T Euro (Vorjahr 8.387,8 T Euro) wiederholt auf eine stabile und nahezu gleichbleibend hohe Liquidität verweisen.

Im Wirtschaftsjahr 2014 sind alle bestehenden Darlehen der Genossenschaft weiterhin planmäßig getilgt worden. Die Zinsfestschreibungsdauer der Darlehen beträgt jeweils zehn Jahre. Die Fremdkapitalzinsen aller Darlehen konnten, gewichtet nach den jeweiligen Restschuldbeträgen zu den Stichtagen, auf durchschnittlich 4,1 % (Vorjahr 4,3 %) abgesenkt werden. Dieser Vorteil konnte aufgrund von neu verhandelten Prolongationen zu aktuell sehr niedrigen Zinssätzen erreicht werden. Diese neuen Konditionen mehrerer Darlehen werden sich für die kommenden Jahre positiv auf die Zinsentwicklung und die fortschreitende Entschuldung der Genossenschaft auswirken.

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

Zu der in den letzten beiden Jahren vorgenommenen Gebäudesanierung des Objektes Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 16 wurden die restlichen Arbeiten an den Außenanlagen Anfang 2014 abgeschlossen. Die für dieses Projekt noch verfügbaren Darlehensbeträge aus sehr zinsgünstigen KfW-Förderprogrammen in Höhe von 266,9 T Euro sind dabei vollständig in Anspruch genommen worden.

Um die sehr gute Liquidität der Genossenschaft zu bewahren, wird für die im Wirtschaftsjahr 2015 anstehende umfangreiche Sanierung des Objektes Sella-Hasse-Straße 27 – 33 ebenfalls die Aufnahme von KfW-Fördermitteln aus den Programmen „Altersgerecht Umbauen“ und „Wohnraum Modernisieren“ in Ergänzung zu einem Kapitalmarktdarlehen geplant.

Die Inanspruchnahme der aufgrund des weiter gesunkenen allgemeinen Zinsniveaus sehr günstigen Darlehen wird für die Genossenschaft nach den planmäßig hohen Tilgungsleistungen der vergangenen Jahre ohne die Gewährung weiterer Besicherungen an die kreditgebenden Banken möglich sein.

2.4 Mitgliederbewegung

Zum Ende 2014 lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Mitglieder von Marzahner Tor im Vergleich zum Vorjahr um 66 Mitglieder angestiegen ist. Zum 31.12. des Vorjahres hatten wir insgesamt 4.767 Mitglieder. Zum 31.12.2014 sind es insgesamt 4.833 Mitglieder.

Mit dem Anstieg der Mitgliederanzahl sind auch die Geschäftsanteile im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, und zwar um 197 Geschäftsanteile. Wir hatten zum 31.12.2013 insgesamt 31.354 Geschäftsanteile. Zum 31.12.2013 sind es 31.551 Geschäftsanteile, die durch die Mitglieder unserer Wohnungsgenossenschaft insgesamt gezeichnet wurden.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2013	4.767	31.354
Zugänge	289	1.602
Abgänge durch:		
Kündigung/Anteilskündigung/Tod	185	1.141
Ausschluss	14	76
Übertragungen/ Teilübertragungen	24	188
	- 223	- 1.405
Stand 31.12.2014	4.833	31.551

2.5 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2014 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2014	31.12.2013
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2
Kaufmännisch Angestellte (Vollzeit)	18	18
Kaufmännisch Angestellte (Teilzeit)	2	2
Technisch Angestellte (Vollzeit)	6	6
Auszubildende/Studenten	5	5
Gesamt	33	33

Durch die am 18.12.2012 geführten Verhandlungen zum Vergütungstarifvertrag für die Immobilienwirtschaft wurde für die Angestellten zum 01.01.2014 eine Gehaltsanpassung um 2,4% erzielt. Für die Auszubildenden der Wohnungswirtschaft wurde die Vergütung um 15,00 Euro zum 01.01.2014 erhöht. Der Tarifvertrag vom 18.12.2012 ist bis zum 30.06.2015 gültig.

Im Bereich Buchhaltung wurde im Februar eine seit mehreren Jahren vakante Stelle mit einer neuen Mitarbeiterin zur Verstärkung unseres Teams eingestellt. Darüber hinaus ist im Bereich Betriebskosten eine Mitarbeiterin ausgeschieden.

Bereits seit dem Jahr 2000 bildet die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG im Beruf Immobilienkaufmann/-frau aus. Im Jahr 2014 wurde erneut ein Ausbildungsplatz vergeben und ein Auszubildender hat seine Abschlussprüfung erfolgreich bestanden. Wir konnten ihm einen befristeten Arbeitsvertrag anbieten und er verstärkt nun unser Team im Bereich Wohnungswirtschaft. Den Dualen Studiengang zum „Bachelor of Arts“ bieten wir seit dem Jahr 2012 an.

Die Wohnungswirtschaft und in hohem Maße unsere Genossenschaft legt Wert auf die Qualifizierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Um den sich stetig ändernden Anforderungen des wohnungswirtschaftlichen Marktes entsprechen zu können, wurde auch im Geschäftsjahr 2014 viel Wert auf Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gelegt.

2.6 Marketing und Kommunikation

Mit dem Ziel, sich in der Kommunikation zunehmend auf die Bestandsmieter zu fokussieren, wurden im Jahresverlauf 2014 verschiedene Ansätze realisiert.

Die Mieterschaft wurde zu Jahresbeginn über verschiedene Medien dazu aufgerufen, sich in Marzahner Tor-Optik **gebrandete Strandtücher** kostenlos abzuholen und im Sommerurlaub mit diesem Werbemittel kreative Fotos zu machen. Diese Bilder wurden im Rahmen des Mieterfestes anlässlich des 35-jährigen Bestehens der Genossenschaft ausgestellt, um durch die Besucher des Mieterfestes die Gewinner der Aktion zu bestimmen, die dann prämiert wurden. Im Verlauf des gesamten Aktionszeitraums und während der Urlaubs- und Ferienzeiten sind Handtuch-Bilder aus den unterschiedlichsten Urlaubsorten eingesendet worden, sodass die Aktion als Erfolg gewertet werden kann.

Die im April 2014 durchgeführte **Befragung zur Bewertung der Hausmeisterleistungen** wurde im zweiten Quartal ausgewertet. Hintergrund der Befragung war das Ziel, eine Vergleichbarkeit zu den Ergebnissen der Mieterbefragung aus dem Jahr 2013 herstellen zu können. Daher wurden bezüglich der Hausmeister identische Bewertungskriterien angewendet. Die Ergebnisse der Befragung ließen eindeutig erkennen, welchen Stellenwert die Hausmeister in ihrer Rolle als Bindeglied zwischen der Genossenschaft und den Mieterinnen und Mietern einnehmen.

Nach intensiver Planungs- und Umbauphase wurden im Januar und Februar die vormaligen Begegnungsorte in neuer, zeitgemäßer Ausstattung sowie neuem Betreiberkonzept als **Wohnfühl-Treff Oppermann** und **Wohnfühl-Treff Walter-Felsenstein** feierlich eingeweiht. Der Zielsetzung, einerseits die bauliche Situation auf einen freundlichen, einladend wirkenden Standard zu heben und andererseits das Betreiberkonzept derart neu zu konzipieren, dass eine Attraktivität und Vielfalt der Angebote für alle Altersklassen und in einer nunmehr erweiterten Nutzungszeit gewährleistet ist, wurde vollends Rechnung getragen. So wird zwischenzeitlich eine Vielzahl neuer Kurse in den Räumlichkeiten angeboten, wodurch die Besucherfrequenz spürbar erhöht werden konnte.

Um für leseinteressierte Mieterinnen und Mieter sowie insbesondere für Kinder neue Bildungsangebote zu schaffen, schloss Marzahner Tor im Jahr 2014 einen nachhaltigen Kooperationsvertrag mit der ansässigen Bezirksbibliothek „Mark Twain“. Der unterzeichnete Kooperationsvertrag ermöglicht es Marzahner Tor, jährlich zwei attraktive Lesungen in den Wohnfühl-Treffs veranstalten zu können. Darüber hinaus finden ebenfalls zweimal im Jahr Kinderbuchlesungen in den Räumlichkeiten der Bibliothek statt. Auch die Ausleihe von Fachliteratur für die Belegschaft von Marzahner Tor sowie die gezielte Kommunikation von ausgewählten Angeboten der Bibliothek für unsere Mieterinnen und Mieter ist Gegenstand des Kooperationsvertrages.

2.7 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen

Beteiligungen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG bestehen gegenwärtig an der:

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

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der HVSG Marzahner Tor GmbH (HVSG) und der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone (SWaP). Beide Unternehmen weisen ein voll eingezahltes Stammkapital auf; die HVSG von 250 T Euro, die SWaP von 25 T Euro.

	HVSG Euro	SWaP Euro
Stammkapital	250.000,00	25.000,00
Bilanzsumme	1.337.032,88	428.482,95
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	203.608,87	108.863,02
Gewinnabführung	3.608,87	58.863,02
Eigenkapitalquote	49,62 %	33,84 %

Das **Jahresergebnis der SWaP GmbH** ist nunmehr im siebten vollen Jahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv. Der für das Wirtschaftsjahr 2014 zum dritten Mal greifende Ergebnisabführungsvertrag ermöglicht nach Bildung einer Gewinnrücklage (50 T Euro) eine **Ausschüttung in Höhe von 58.863,02 EUR** an die Muttergesellschaft Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG.

Die **geschäftliche Entwicklung** der SWaP GmbH hat sich entsprechend der wirtschaftlichen Vorgaben der Geschäftsführung und der Gesellschafter einerseits und den schwierigen Marktbedingungen auf dem sog. Kabelmarkt andererseits im abgelaufenen Geschäftsjahr auf hohem Niveau gehalten. Die SWaP GmbH ist jederzeit ihrem Dienstleistungsauftrag gegenüber der Genossenschaft und ihrer Mitglieder nachgekommen. Seit dem Bestehen dieses Multimediaunternehmens wurde noch zu keinem Zeitpunkt eine Gebührenerhöhung für das Fernseh- und Rundfunkprogramm vorgenommen, obwohl sich die digitale Programmvielfalt als auch die Vorhaltung analoger TV-Strukturen deutlich erhöht hat. Somit werden in dieser Kostenposition seit dem Jahr 2006 stabile Betriebskosten für die Mitglieder der Genossenschaft generiert. Auch im Bereich cablefon und cablesurf.de sind weiterhin stabile Strukturen erkennbar und es wird in diesem Wirtschaftsjahr erheblich in die Bandbreiteninfrastruktur investiert.

Wir gehen davon aus, dass auf der Basis der bestehenden Wirtschaftspläne 2015 bis 2017 die Ergebnisstrukturen als auch die Vorhaltung weiterer Dienstleistungen zu Gunsten der Genossenschaftsmitglieder positiv sein werden.

Allerdings sind wir aufgrund der Konsolidierungen auf dem Markt der Kabelnetzbetreiber in hohem Maße auch auf die unternehmenspolitischen Entscheidungen unseres Vertragspartner WTC, Unterföhring, angewiesen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung haben sich keine Veränderungen ergeben, die eine evtl. Neuausrichtung der Zusammenarbeit zwischen SWaP GmbH und WTC zur Folge hätte.

Die HVSG Marzahner Tor GmbH hat im zweiten Jahr umfangreicher Konsolidierungsmaßnahmen einen **Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 203.608,87 Euro** erwirtschaftet. Mit Gesellschafterbeschluss aus dem Frühjahr werden 200 T Euro in die Gewinnrücklagen des Tochterunternehmens eingestellt und 3.608,87 Euro im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft ausgeschüttet. Damit haben die in 2012 erstmals im Lagebericht aufgezählten Maßnahmen zur Stärkung der HVSG Marzahner Tor GmbH unseres Erachtens weiterhin Wirkung gezeigt und die Strukturen im Unternehmen gefestigt.

In unserem letztjährigen Bericht zu den Beteiligungsunternehmen haben wir auf die konsolidierten Maßnahmen, die unabdingbaren Restrukturierungsmaßnahmen und die Serviceausrichtung der Unternehmensbereiche der HVSG Marzahner Tor GmbH verwiesen. Auch liegt weiterhin das Hauptaugenmerk der Geschäftsführung und der Gesellschafterin darin, die **Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu stabilisieren, Arbeitsplätze zu sichern, aber auch Kostensenkungspotentiale zu heben**. Letzteres geschieht auch im Zusammenwirken mit der Optimierung von Betriebskosten für die Mitglieder unserer Genossenschaft. Dabei ist feststellbar, dass der Reinigungsbereich nunmehr wieder fast alle Liegenschaften der Genossenschaft bewirtschaftet und damit der sog. Mehrwertsteuervorteil direkt unseren Mieterinnen und Mietern zu Gute kommt.

Die Genossenschaft setzt weiterhin **großes Vertrauen in die Geschäftsführung**, haben gerade die letzten zwölf Monate gezeigt, dass sich der unumgängliche Weg der Gesundshrimpung bei gleichzeitiger Serviceorientierung nicht ausschließen muss. Durch die teilweise Neubesetzung der Geschäftsführung zu Beginn dieses Wirtschaftsjahres können nun weitere Geschäftsbereiche gestärkt und die Organisationsstruktur stetig angepasst werden, wodurch das Gesamtunternehmen HVSG den guten, eingeschlagenen Weg weiter konsequent verfolgen kann.



3. Wirtschaftliche Lage 2014

3.1 Finanzlage

Zum 31.12.2014 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 8,0 Mio. Euro. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

	2014		2013
	T Euro	T Euro	T Euro
Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.644,2		657,0
Auszahlung aus Verlustausgleich	0,0		484,6
Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.231,0		3.205,8
Veränderung der Rückstellung für Archivierungskosten	10,7		-72,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	99,9		24,8
Tilgungspotenzial	4.985,8	4.985,8	4.300,0
Veränderungen			
Veränderungen im Umlaufvermögen	141,1		-86,6
Veränderungen der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschl. PRAP	76,5		-1.704,4
Veränderungen der Rückstellungen	-276,2		373,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.927,2		2.882,2
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-4.914,4	-4.914,4	-4.561,0
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		71,4	
Einzahlung in die Kapitalrücklage	13,6		11,2
Veränderung der Geschäftsguthaben	33,0		-17,2
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	266,9		1.269,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.600,9		-3.297,3
Investitionstätigkeit			
Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-592,5		-1.119,6
Einnahmen aus Abgang von Sachanlagen	0,0		2,8
Geldanlagen in Bausparguthaben	-134,7		-133,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-726,9		-1.250,5
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-400,7		-1.665,6
Stand 31. Dezember 2014	7.987,1		8.387,8

Der Rückgang des Finanzmittelbestandes um 0,4 Mio. Euro resultiert aus einem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4,9 Mio. Euro sowie aus dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit

von 4,6 Mio Euro. Das Tilgungspotenzial aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist positiv und reichte im Geschäftsjahr 2014 aus, die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßig zu tilgen. Die Genossenschaft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

3.2 Vermögenslage

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

Aktiva	2014		2013		Veränderungen
	T Euro		T Euro		
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	135,1	0,1 %	152,3	0,1 %	-17,2
Sachanlagen	132.487,0	92,8 %	135.110,4	92,6 %	-2.623,4
Finanzanlagen	502,4	0,4 %	502,4	0,3 %	0,0
Langfristige Rechnungsabgrenzung	196,0	0,1 %	272,4	0,2 %	-76,4
	133.320,5	93,4 %	136.037,5	93,2 %	-2.717,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	355,9	0,2 %	526,2	0,4 %	-170,3
Liquide Mittel	7.987,1	5,6 %	8.387,8	5,7 %	-400,7
Bausparguthaben	1.101,6	0,8 %	966,8	0,7 %	134,8
	9.444,6	6,6 %	9.880,8	6,8 %	-436,2
Bilanzvolumen	142.765,1	100,0 %	145.918,3	100,0 %	-3.153,2

Passiva	2014		2013		Veränderungen
	T Euro		T Euro		
Langfristiges Kapital					
Wirtschaftliches Eigenkapital	58.624,0	41,0 %	56.933,1	39,0 %	1.690,9
Fremdkapital	81.403,3	57,1 %	86.050,8	59,0 %	-4.647,5
Rückstellung	130,1	0,1 %	119,4	0,1 %	10,7
	140.157,4	98,2 %	143.103,3	98,1 %	-2.945,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	467,4	0,3 %	750,2	0,5 %	-282,8
Verbindlichkeiten	2.036,6	1,4 %	1.975,8	1,3 %	60,8
Rechnungsabgrenzung	103,7	0,1 %	89,0	0,1 %	14,7
	2.607,7	1,8 %	2.815,0	1,9 %	-207,3
Bilanzvolumen	142.765,1	100,0 %	145.918,3	100,0 %	-3.153,2



Das Bilanzvolumen der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag um 3,2 Mio. Euro auf 142,8 Mio. Euro (Vorjahr: 146,0 Mio. Euro) gesunken.

Die Eigenkapitalquote laut Vermögenslage ist aufgrund des positiven Jahresergebnisses (1,6 Mio. Euro) auf 41,0 % (Vorjahr: 39,0 %) am 31.12.2014 gestiegen. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 4,7 Mio. Euro auf 81,4 Mio. Euro (Vorjahr: 86,1 Mio. Euro) verringert.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) ist von 93,2 % im Vorjahr auf 93,4 % gestiegen, der Anteil der langfristigen Finanzierung ist von 98,1 % im Vorjahr auf 98,2 % gestiegen.

Das der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehende Kapital finanziert neben den langfristigen Vermögenswerten noch 6,4 Mio. Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

3.3 Ertragslage

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

	2014		2013	Veränderungen
	T Euro		T Euro	T Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.388,3	97,6 %	23.734,1	654,2
Bestandsveränderungen	-55,9	-0,2 %	-97,8	41,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	423,6	1,7 %	501,1	-77,5
Beteiligungserträge und Gewinnabführung	68,4	0,3 %	103,7	-35,3
Sonstige Zinsen und Erträge	154,3	0,6 %	154,3	-0,0
	24.978,7	100,0 %	24.395,4	583,3
Betriebskosten und Grundsteuer	7.649,4	32,6 %	7.744,5	-95,1
Instandhaltungsaufwand	5.736,0	24,6 %	6.057,6	-321,6
Personalaufwendungen	1.789,3	7,7 %	1.586,1	203,2
Planmäßige Abschreibungen	3.231,0	13,8 %	3.205,9	25,1
Zinsaufwand	3.446,5	14,8 %	3.794,7	-348,2
Übrige Aufwendungen	1.303,5	5,6 %	1.320,0	-16,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	175,3	0,8 %	20,0	155,3
Sonstige Steuern	3,5	0,0 %	9,6	-6,1
	23.334,5	100,0 %	23.738,4	-404,0 %
Jahresüberschuss /-fehlbetrag	1.644,2		657,0	987,2
davon Geschäftsergebnis	1.613,2		441,5	1.171,1
davon Zins- und Beteiligungsergebnis	206,3		235,5	-29,2
davon Steuern vom Einkommen und Ertrag	-175,3		-20,0	-155,3

Das positive Jahresergebnis resultiert insbesondere aus dem gesunkenen Zinsaufwand und den gesunkenen Instandhaltungs- und Betriebskosten. Des Weiteren wirkt sich der Anstieg der Sollmieten, durch die im April 2013 beschlossene Mietkonzeption der Genossenschaft auch positiv auf das Ergebnis aus. Andererseits sind auch die leerstandsbedingten Erlösausfälle weiter deutlich rückläufig. Der „Instandhaltungskostensatz“ verringerte sich von 20,81 Euro/m² im Jahr 2013 auf 20,00 Euro/m² im abgelaufenen Wirtschaftsjahr. Die „Zinsquote“ beträgt 20,34 % (Vorjahr 23,1 %) und die „Kapitaldienstquote“ verringerte sich von 51,0 % im Jahr 2013 auf 49,34 % für das Wirtschaftsjahr 2014.

4. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die vorgelegte Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zeigen wie auch bereits in den Vorjahren, dass keine substanzgefährdenden Risiken für unsere Genossenschaft erkennbar sind, die die wirtschaftliche Kraft oder die strategische Ausrichtung gefährden könnten. Unser laut Satzung bestehender Förderauftrag, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung zu bieten, wird auch durch die mit dem Aufsichtsrat unter Bezugnahme der Mietkonzeption und der darin festgelegten Kappungsgrenzen, die unterhalb der gesetzlichen Regelungen liegen, gewährleistet.

Das Kerngeschäft unserer Genossenschaft liegt weiterhin in der Vermietung von Wohnraum. Hieraus kann sich das Risiko ergeben, dass die Umsätze aufgrund ausbleibender Nutzungsgebühren ausfallen. Ein solcher Ausfall kann aus Leerstand, Vermietungsschwierigkeiten, technischen Problemen oder Zahlungsproblemen unserer Mieterinnen und Mieter resultieren. Aus unserer täglichen Erfahrung heraus schätzen wir ein solches Risiko als gering ein. Durch unsere langfristig gefestigte Nutzerstruktur ist die Zahlungsmoral als gut einzuschätzen. Mieterinnen und Mieter mit Zahlungsschwierigkeiten, z. B. durch Arbeitslosigkeit oder Berufsunfähigkeit, stellen derzeit keine Gefährdung für die Genossenschaft dar. In schwierigen Zeiten begleiten wir diese Personen und unterstützen sie bei der Hinzuziehung von sozialen Sicherungssystemen.

Bezüglich der demographischen Entwicklung in unserer Genossenschaft ist weiterhin ein moderater Anstieg des Durchschnittsalters der Mieterinnen und Mieter festzustellen. Derzeit liegt das durchschnittliche Alter aller Haushaltsangehörigen bei 54,5 Jahren und ist damit im Vergleich zur letzten Vollerhebung im Jahr 2013 um 2,7 Jahre gestiegen. Wir werden demnach auch an dem Bestreben, das Wohnen im Alter in unserem Bestand angenehmer zu gestalten, festhalten. So sind nunmehr über 10% unseres Wohnungsbestandes ebenerdig zu erreichen. Das Herunterschneiden von Loggiaschwellen stellt mittlerweile einen wesentlichen Schwerpunkt unserer wohnungstechnischen Umrüstungen dar.

Neben den demographischen Herausforderungen, denen wir uns sehr intensiv widmen, gestalten sich die permanenten, **politisch veränderten Rahmenbedingungen** als schwierig. Haben uns in den letzten Jahren solche Gesetze und Verordnungen wie City-Tax, Belegungsbindung, Zweckentfremdungsverbotsgesetz sowie die Trinkwasserverordnung massiv beschäftigt, so sind es in diesem Jahr die Mietpreisbremse, Klimaschutzverordnungen, Energieeffizienzregelungen, das geplante Gesetz zur Rauchmelderpflicht und steuerliche Verordnungen, die zu bewältigen sind. Die Begrifflichkeit des Bürokratiemonsters hält nach und nach auch in unserer Genossenschaft Einzug.

Geeignete Instrumente zur Risikofrüherkennung und des Controllings versetzen unser Haus in die Lage, Veränderungen der den Geschäftsablauf bestimmenden Größen zu erkennen. Insbesondere die Bündelung von Informationen aus der Vermietung, der Bestandsbewirtschaftung, der Modernisierungs- und Instandhaltungsabteilung sowie der Finanzierung in Form eines ausführlichen Berichtswesens erlaubt eine engmaschige Kontrolle der Geschäftsabläufe. Die vorliegenden Daten dienen als Grundlage der Gremieninformationen als auch der langfristigen Erfolgs- und Finanzplanung. Ein solches Monitoring versetzt unsere Genossenschaft in die Lage, Abweichungen vom geplanten Verlauf schnell zu erkennen und notwendige Maßnahmen einzuleiten. Der Aufsichtsrat überwacht diesen Prozess sehr engmaschig und ist zudem über die Unternehmensentwicklung stetig informiert.

Wichtig im Zusammenhang einer mitgliederorientierten und gleichermaßen wirtschaftlichen Unternehmensführung, guter Controllinginstrumente und zukunftsgerichteter Personalführung sind ein redliches und ehrliches Handeln aller Interessengruppen.

Insbesondere die Geschäftsführungsorganisation und die damit verbundenen Führungsinstrumentarien haben bei der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergeben, dass die Compliance-Regelungen eingehalten sind. Zudem haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats im abgelaufenen Wirtschaftsjahr einer Effizienzprüfung bei einem Wirtschaftsberatungsunternehmen unterzogen und die Ergebnisse daraus fließen in die Gremienarbeit positiv mit ein.

Im laufenden Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft wird ein ganz wesentlicher Teil der **Verwaltungstätigkeit unter Einbindung von Datenverarbeitungssystemen** geleistet. Hieraus können sich u. E. Risiken in der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit ergeben. Zur Verarbeitung von Daten nutzen wir eine zertifizierte ERP-Software der Aareon AG. Diese bietet ein hohes Maß an Sicherheit für eigene schützenswerte Informationen sowie Informationen Dritter. Die permanente öffentliche Diskussion über die Vorratsdatenspeicherung hat die Brisanz der Datenvorhaltung aufgezeigt. Unsere Genossenschaft erhebt im Sinne einer Datensparsamkeit lediglich personenbezogene Daten, die für den laufenden Geschäftsbetrieb notwendig sind. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft halten die Datenschutzbestimmungen ein. Auf die Einhaltung der Stabilität des Datenverarbeitungssystems wird geachtet.

4.1 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

4.2 Risiken aus der Hausbewirtschaftung des Bestandes

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die Ablauf- und Aufbauorganisation der Abteilung Wohnungswirtschaft/ Technik konsequent weiterentwickelt. Neben der transparenten und verbindlichen Abbildung von Verfahrensabläufen wurde zum 01.01.2014 mit dem Servicebüro eine neue Struktureinheit geschaffen. Mit dem Servicebüro wird das Ziel verfolgt, noch schneller auf Kundenwünsche und Beschwerden zu reagieren, Wartezeiten zu minimieren und die Erreichbarkeit für unsere Mieterinnen und Mieter zu erhöhen. Zunächst wurde das Servicebüro nur mit einem Mitarbeiter in der Testphase besetzt. Nachdem dieses Angebot von unseren Mieterinnen und Mietern sehr stark nachgefragt wurde, entschied sich die Genossenschaft für eine ergänzende Besetzung des Büros mit einer weiteren Mitarbeiterin, sodass das Büro seit März 2014 während der gesamten wöchentlichen Öffnungszeiten der Geschäftsstelle besetzt ist.

In 2014 wurde zur Absicherung der Unternehmensziele und im Rahmen der Fortsetzung der Restrukturierung in der Abteilung Wohnungswirtschaft / Technik das strukturierte Mitarbeitergespräch als Führungsinstrument eingeführt. Im Ergebnis der Mitarbeitergespräche wurden mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Abteilung individuelle Zielvereinbarungen getroffen, um den Beitrag jedes Einzelnen am Unternehmensziel abrechenbar zu fixieren.

Ebenfalls wurde in 2014 die Bestandsbegehung planmäßig fortgesetzt, um frühzeitig für die 10-Jahresplanung notwendige Maßnahmen der Instandsetzung / Instandhaltung im und am Gebäude zu erfassen. Aus unserer Sicht sind hausintern ausreichend Maßnahmen zur Vorsorge gegenüber dem Eintreten erkennbarer Risiken getroffen worden.

Darüber hinausgehende Risiken im Bereich der Hausbewirtschaftung ergeben sich aus Änderungen von Gesetzen, Verordnungen und Rechtsprechungen. Diese führen erfahrungsgemäß zu höheren Aufwendungen oder Einnahmeausfällen. Hier seien für die Aufwandsseite die Novellierung der Trinkwasserverordnung hinsichtlich der Legionellenprüfung oder auch die derzeit diskutierten Einbaupflicht von Rauchmeldern im Bestand genannt. Auf der Einnahmeseite zählen der für Mai 2015 angezeigte neue Mietspiegel, der die Rahmenbedingungen für erzielbare Mieten aus Neuvermietung und Mieterhöhungen bildet, sowie die durch die Politik verabschiedeten Eingriffe in die Mietgestaltung mittels Mietpreisbremsen zu den Risiken.

Ein latentes Risiko ergibt sich darüber hinaus aus der demografischen Entwicklung. Dabei geht es insbesondere um die mit der steigenden Anforderung an altersgerechte Wohnraumanpassung einhergehenden Aufwendungen und zum anderen um die Lösung der Herausforderung nach bezahlbarem Wohnraum für die Zukunft für einkommensschwächere Rentnergenerationen.

4.3 Risiken aus der Finanzierung

Ein **kapitalintensives Unternehmen**, wie es unsere Genossenschaft darstellt, ist darauf angewiesen, stets mit ausreichenden Finanzmitteln ausgestattet zu sein. Diese Mittel besorgen wir uns auf dem Kapitalmarkt, insbesondere auch dann, wenn wir uns durch die gegenwärtige Zinssituation mit unseren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen außerordentlich gut refinanzieren können. Diese Finanzierungen, die sogar größtenteils KfW-Mittel darstellen, sind zudem nur auf einen Zeitraum von zehn Jahren festgeschrieben. Dies zeigt, in welcher außerordentlich guten **Vermögens- und Finanzlagen** wir zurzeit aufgestellt sind. In der notwendigen Langfristbetrachtung gehen wir davon aus, dass sich der Finanzierungsmarkt und die Konditionen verschlechtern. Unser auf zehn Jahre ausgelegter Betrachtungszeitraum des Wirtschaftsplanes weist eine deutliche Entschuldungspolitik auf. Der Finanzierungsbereich steht daher auch im besonderen Fokus unseres Risikomanagements.

Wir haben aktuell bei dem **Bauvorhaben Sella-Hasse-Straße 27 – 33** die Finanzierung entsprechend der KfW-Förderprogramme „Altersgerecht Umbauen“ und „Wohnraum Modernisieren“ unterteilt. Dabei ergeben sich für uns deutliche Finanzierungsvorteile, da sich weiterhin die Fremdkapitalzinsen für unsere Genossenschaft als auch die Eigenkapitalverzinsung wirtschaftlicher darstellen und wir für unsere Guthaben zum Teil bessere Erträge als für den aufzunehmenden Darlehenszins erzielen. Die getätigten Kreditzusagen sind zuletzt auch auf unsere ausgezeichneten Rating-Kennzahlen 2014 und die wiederum testierte Notenbankfähigkeit zurückzuführen. Ein weiterer Beleg dafür, dass die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor auch im Zuge der Finanzkrise ein zuverlässiger Vertragspartner für die Kreditinstitute war und auch in den folgenden Jahren sein wird.



Bereits im letzten Lagebericht haben wir darauf verwiesen, dass wir eine ausschließlich für den eigenen Bestand in Frage kommende **Neubautätigkeit** intensiv prüfen. Die Problematik der verstärkten Wohnungsnachfrage in Berlin wird auch von unserer Genossenschaft sehr ernst genommen. Gegenwärtig befassen sich Vorstand und Aufsichtsrat mit einer Umsetzung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus auf der Basis von Kaufgrundstücken und einer damit einhergehenden Planung. Beide Gremien haben dabei die wirtschaftliche Stabilität als auch die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft im Fokus. Unabhängig davon bleibt die Fortführung des Modernisierungs- und Instandhaltungsplans wesentliche Zielstellung unseres Tun und Handelns.

Die umgesetzte, gelebte und akzeptierte **Mietenkonzeption** ist wesentlicher Bestandteil unserer Wohnungsvermarktung und unseres Modernisierungsprozesses geworden. Sie bildet mittlerweile ein wesentliches Rückgrat in unseren Planungen, aber auch in unserer täglichen Arbeit mit unseren Mitgliedern. Sie hat sich als positives Ergebnis einer gesellschaftlichen und sozialen Strukturveränderung bei unserer Genossenschaft integrieren können. Auch hat sich das Mietenkonzept zu einer vorausschauenden Mietpolitik entwickeln können. Änderungen, die sich aus der sog. Mietpreisbremse ergeben, die nunmehr von Bundestag und Bundesrat verabschiedet wurde, und die bisherigen Erfahrungen erfordern eine Korrektur unseres Mietenkonzeptes. Dabei wird jedoch weiterhin der Schwerpunkt dieses Konzeptes auf einer Planungssicherheit für unsere Mitglieder liegen und auch Vorteile des Wohnens und Lebens in unserer Genossenschaft herausarbeiten. Weiterhin wird die Mietenkonzeption auch ein wichtiges Instrumentarium für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzplanung sein.

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

4.4 Voraussichtliche Entwicklung

Wie auch in den Vorjahren sieht der Vorstand **keine gefährdenden Risiken für die Genossenschaft** in den vor uns liegenden Jahren; die gegenwärtigen, auch unterjährigen Leerstands- und Fluktuationsquoten untermauern dies.

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

Wie in den vergangenen Jahren, so werden wir auch weiterhin auf die Stärkung der **Mitgliederbindung und der Mitgliedergewinnung** setzen. Dazu arbeiten wir mit unseren verbundenen Unternehmen am zielgerichteten Ausbau der Betreuung und der Weiterentwicklung unserer Serviceangebote. Die unterschiedlichsten

Mehrwertprogramme der Genossenschaft, der HVSG und der SWaP werten die sog. **Sozialbilanz des Unternehmensverbundes** deutlich auf. Wir bieten für alle Mitgliedergruppen interessante Möglichkeiten der Weiterbildung und der Freizeitgestaltung. Wir haben eine zielorientierte Mitgliederförderung und bieten durch die unterschiedlichsten Services Einsparpotentiale für unsere Mieterinnen und Mieter. Auch im Hinblick auf die Betriebs- und Nebenkosten werden wir weiterhin eine führende Position unter den Wohnungsunternehmen in Berlin einnehmen. Die Umsetzung der neuen, erweiterten Serviceangebote ist eine der wichtigen Voraussetzungen um eine erfolgreiche Vermietung und das Halten von Bestandsmietern zu gewährleisten und die unabhängige Ertragskraft der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor zu sichern.

Die Ertragskraft der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG sichert vor dem Hintergrund ihrer wirtschaftlichen Stabilität und der Weiterentwicklung der eigenen Bestände durch Instandhaltung und Modernisierung die Grundlage zur Erfüllung des Satzungsauftrages und den langfristigen Erhalt dieser Werte für die Genossenschaft!

Berlin, 30.04.2015



Uwe Wachsmann
Vorstand



Uwe Heß
Vorstand



Mehrower Allee

Das Treppenhaus sieht nach der Sanierung echt toll aus. Besonders freuen wir uns hier über den neuen Fahrstuhl. Und dass während der Bauarbeiten auch noch die Miete gemindert wurde, war sehr fair von Marzahner Tor.

Florian Möhr.
Seit Oktober 2013 Mieter bei Marzahner Tor.

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	31.12.2014		31.12.2013
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		135.105,00	152.317,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.440.937,38		123.124.926,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.236.157,53		3.487.269,53
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	98.696,00		107.744,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	217.670,00		231.389,00
6. Bauvorbereitungskosten	334.382,28	132.486.958,76	0,00
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	133.124.472,28	135.765.170,00	
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.360.966,14	7.416.940,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	96.784,42		97.053,40
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	92.452,00		145.111,61
3. Sonstige Vermögensgegenstände	166.705,55	355.941,97	284.010,02
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.987.098,00		8.387.780,21
2. Bausparguthaben	1.101.585,91	9.088.683,91	966.829,93
Umlaufvermögen insgesamt	16.805.592,02	17.297.725,92	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		196.021,14	272.366,90
Bilanzsumme	150.126.085,44	153.335.262,82	

Passiva	31.12.2014		31.12.2013
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	173.600,00		175.615,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.883.080,00		4.850.079,76
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 7.325,00 Euro (Vorjahr: 9.170,24 Euro)	4.340,00	5.061.020,00	2.170,00
II. Kapitalrücklage		67.485,00	53.845,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.129.970,12		61.129.970,12
2. Andere Ergebnisrücklagen	11.390,99	61.141.361,11	11.390,99
IV. Verlustvortrag		-9.112.137,69	-9.769.187,17
V. Jahresüberschuss		1.644.174,07	657.049,48
Eigenkapital insgesamt	58.801.902,49	57.110.933,18	
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	141.983,33		20.000,00
Sonstige Rückstellungen	455.532,59	597.515,92	849.599,51
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.899.742,29		81.392.784,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.503.580,58		4.676.089,00
3. Erhaltene Anzahlungen	7.894.464,78		7.712.091,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.061,90		45.507,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	900.652,31		1.014.869,39
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	301.972,12		349.473,04
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 54.956,70 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.421,56 Euro	81.491,58	90.622.965,56	74.937,21
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		103.701,47	88.978,08
Bilanzsumme	150.126.085,44	153.335.262,82	

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

	2014		2013
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.388.293,09		23.734.072,47
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	55.974,61		97.904,46
3. Sonstige betriebliche Erträge	423.642,53		501.120,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.631.330,17		13.009.655,25
5. Rohergebnis	12.124.630,84		11.127.633,56
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.488.934,93		1.330.493,22
b. Soziale Abgaben	300.371,97	1.789.306,90	255.628,07
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.230.973,56		3.205.820,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.109.946,81		1.164.919,18
9. Erträge aus Gewinnabführung	62.471,89		97.632,50
10. Erträge aus Beteiligung	5.912,30		6.068,15
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	154.283,06		154.325,61
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 16.409,63 Euro 31. Dezember 2013: 22.495,51 Euro	3.446.455,92		3.794.572,80
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.770.614,90		1.634.225,88
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	175.346,00		20.000,00
15. Sonstige Steuern	951.094,83		957.176,40
16. Jahresüberschuss	1.644.174,07		657.049,48

3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

A. Allgemeine Angaben

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 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 Zahlungen unter der Position Kapitalrücklage ausgewiesen.

Anlagenpiegel zum Jahresabschluss zum 31.12.2014

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2014 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand am 31.12.2014 Euro	kumuliert am 01.01.2014 Euro	des Geschäfts- jahres Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2014 Euro	Stand am 31.12.2014 Euro	Stand am 31.12.2014 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	436.897,91	39.508,42	0,00	476.388,33	284.562,91	56.720,42	0,00	341.283,33	135.105,00	152.317,00
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	181.270.248,50	145.784,39	0,00	181.416.032,89	58.145.322,12	2.829.773,39	0,00	60.975.095,51	120.440.937,38	123.124.926,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.477.828,64	0,00	0,00	6.477.828,64	2.990.559,11	251.112,00	0,00	3.241.671,11	3.236.157,53	3.487.269,53
Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57	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	180.010,50	72.266,50	9.048,00	0,00	81.314,50	98.696,00	107.744,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	724.794,06	72.525,75	-22.981,65	774.338,16	493.405,06	84.319,75	-21.056,65	556.668,16	217.670,00	231.389,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	334.382,28	0,00	334.382,28	0,00	0,00	0,00	0,00	334.382,28	0,00
Sachanlagevermögen gesamt	196.811.997,27	552.692,42	-22.981,65	197.341.708,04	61.701.552,79	3.174.253,14	-21.056,65	64.854.749,28	132.486.958,76	135.110.444,48
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52	0,00	0,00	488.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	488.408,52	488.408,52
Beteiligungen	3.600,00	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	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	502.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	502.408,52	505.408,52
Anlagevermögen gesamt	197.751.285,70	592.200,84	-22.981,65	198.320.504,89	61.986.115,70	3.230.973,56	-21.056,65	65.196.032,61	133.124.472,28	135.765.170,00

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

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2014 (Vorjahreswerte in Klammern)

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

	insgesamt (Vorjahr)	Davon			gesichert		
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit				
			1 - 5 Jahre	über 5 Jahre			
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.899.742,29 (81.392.784,38)	4.996.021,24 (4.718.424,98)	18.917.329,41 (20.010.667,56)	52.986.391,64 (56.663.691,84)	63.561.502,84 (66.817.770,39)	GPR	
					13.338.239,45 (14.575.013,99)	BÜ	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.503.580,58 (4.676.089,00)	352.534,42 (172.508,42)	1.712.965,51 (774.106,76)	2.438.080,65 (3.729.473,82)	4.503.580,58 (4.676.089,00)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	7.894.464,78 (7.712.091,43)	7.894.464,78 (7.712.091,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.061,90 (45.507,60)	41.061,90 (45.507,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	900.652,31 (1.014.869,39)	799.052,91 (866.897,47)	101.599,40 (147.971,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	301.972,12 (349.473,04)	301.972,12 (349.473,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	81.491,58 (74.937,21)	81.491,58 (74.937,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	90.622.965,56 (95.265.752,05)	14.466.598,95 (13.939.840,15)	20.731.894,32 (20.932.746,24)	55.424.472,29 (60.393.165,66)	81.403.322,87 (86.068.873,38)		

GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft des Landes Berlin

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aktiva

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

In dem Posten Unfertige Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 7.361,0 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 12,0 T Euro.

Auf die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen 92,5 T Euro. Darin sind im Wesentlichen die Umsatzsteuerzahllasten der HVSG Marzahner Tor GmbH und die abzuführenden Gewinne der SWaP GmbH und der HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2014 enthalten.

2. Passiva

Die Sonstigen Rückstellungen bestehen vor allem für die Verpflichtung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, ausstehende Betriebskostenrechnungen, Altersteilzeitverpflichtungen sowie Prüfungskosten und Jahresabschlussarbeiten.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Umsatzsteuer-Verbindlichkeiten gegenüber der SWaP GmbH und der HVSG Marzahner Tor GmbH.

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

3. Gewinn und Verlustrechnung

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

D. Sonstige Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital %	Jahresergebnis 2014 (vor Ergebnisverwendung) T Euro	Eigenkapital am 31.12.2014 T Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	3,6	664,7
SWaP GmbH, Surf, Watch & Phone, Berlin	100	58,9	145,0

Mit beiden verbundenen Unternehmen wurden in den Vorjahren Ergebnisabführungsverträge geschlossen, die auch im Jahr 2014 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:

	2014	2013
Kaufmännische Mitarbeiter	27	26
(davon Teilzeit)	(2)	(2)
Technische Mitarbeiter	6	5
(davon Teilzeit)	(0)	(0)
Gesamt	33	31

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 01. Januar	4.767
Zugänge	289
Abgänge	-223
Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember	4.833

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 33.000,24 Euro auf 4.883.080,00 Euro erhöht.

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

Im Jahresdurchschnitt wurden 2014 folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

2 Mitglieder
des Vorstandes



Mitarbeiter



27 Kaufmännische
Mitarbeiter

6 Technische
Mitarbeiter



**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

Mitglieder des Vorstandes

Wachsmann, Uwe | Heß, Uwe

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Scholz, Thomas (Vorsitzender), selbständiger Kaufmann
- Wujak, Volker (stellvertr. Vorsitzender); Angestellter
- Dr. Knuth, Eckhard (Schriftführer); Rentner
- Heinsdorf, Wolfgang; Rentner
- Göhler, Ralf; Rechtsanwalt
- Grosse, Monika; Rentnerin (bis 26.06.2014)
- Dr. Siegemund, Günter; Angestellter
- Ecke, Ericson; Steuerberater, Dipl.-Kfm. (FH) (seit 26.06.2014)

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

Berlin, 30.04.2015

Uwe Wachsmann
Vorstand

Uwe Heß
Vorstand

4. Bericht des Aufsichtsrates 2014

Unsere Wohnungsgenossenschaft geht als bekannter Dienstleister für gutes Wohnen weiter ihren eingeschlagenen Weg als erfolgreicher Eigentümer der Häuser und Anlagen und als verlässlicher Vermieter und Partner bezahlbaren Wohnraumes. Wohnungsmarktverändernde Faktoren, wie Wohnraumknappheit, Anstieg der Aufwendungen für die Instandsetzung, technische Änderungen, Mietpreisdiskussionen, gesellschafts- sowie wirtschaftspolitische Auswirkungen auf den Markt, demographische Erkenntnisse, all dies war in dem abgelaufenen Zeitraum des Geschäftsjahres 2014 fester Bestandteil der stetigen Handlungsaufträge sowie der zu meisternden Prozesse innerhalb der Genossenschaft. Dabei wurde die positiven Resonanz und Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG und ihrer Mitglieder wiederum sehr deutlich.

Mit großem Willen aller genossenschaftlicher Kräfte und Partner konnten die beschlossenen Arbeits- und Budgetpläne des Unternehmens im Kontext zur bestehenden Wirtschaftsplanfortschreibung zielorientiert aufgestellt und in hohem Maße erfüllt sowie weiter fortgeschrieben werden.

Beide Fachausschüsse arbeiteten nach aufgestellten Jahresplänen in beratender, kontrollierender, unterstützender und entwickelnder Art und Weise stets mit dem Leitungsorgan positiv zusammen. Die Tätigkeit des IBW-Ausschusses orientierte sich am Arbeits- und Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das Jahr 2014, welcher auf Grund gemeinsamer Beratung des Ausschusses mit dem Vorstand aufgestellt worden ist und vom Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen wurde. Das zur Verfügung stehende Gesamtbudget für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 7.244.000 Euro und wurde fast vollständig in Anspruch genommen. Schwerpunkte der Arbeit waren für den Ausschuss unter anderem die Vorbereitung des Bauprojekts Sella-Hasse-Straße 27 – 33, die Aufzugs- und Treppenhaussanierung in der Mehrower Allee 4 – 16 und der Walter-Felsenstein-Straße 59 – 65, Modernisierungen nach Mieterwunsch und weitere Anliegen der Mieterinnen und Mieter.

Besonderes Augenmerk wurde wie in den Vorjahren durch den Ausschuss stets auf die Einhaltung der Budgets gelegt. Hier wurde gemeinsam mit dem Ausschuss für Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben eine Prüfung zur Vergabe in der Treppenhaussanierung der aktuellen Bauprojekte veranlasst, da es hier zu einer notwendigen Budgeterweiterung kam.

Überdurchschnittliche Nachfragen gab es aufgrund der Altersentwicklung unserer Mieterinnen und Mieter nach Absenkung von Loggiaaustritten und Verglasungen. Damit die Wünsche der Interessenten erfüllt werden konnten, mussten Budgetanpassungen vorgenommen werden, die refinanzierend durch eine Mietermodernisierungsvereinbarung geregelt sind.

Der Ausschuss Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben führte im Wirtschaftsjahr 2014 insgesamt sechs Beratungen durch. Bis zur Vertreterversammlung am heutigen Tage fanden 2014 weitere vier Sitzungen des Ausschusses statt. Regelmäßig teilgenommen an den Sitzungen hat auch der Vorsitzende des Aufsichtsrates.



Der Ausschuss hat in seiner Sitzung im Mai 2015 den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG für das Wirtschaftsjahr 2014 beraten sowie auf Plausibilität geprüft und dem Aufsichtsrat in der planmäßigen Mai-Sitzung die Feststellung dessen empfohlen.

Die Schwerpunkte in der Kontroll- und Überwachungstätigkeit des Vorstandes wurden auf der Grundlage von beschlossenen Jahresplänen im Ausschuss behandelt und durchgeführt. Der vorgelegte Jahresabschluss zeigt die weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft.

Eine wichtige, begleitende Aufgabe bestand in der Kontrolle des Restrukturierungsprozesses der HVSG Marzahner Tor GmbH. Es kann berichtet werden, dass es der HVSG Marzahner Tor GmbH im Wirtschaftsjahr 2014 gelungen ist, auch durch die begleitende Kontrolle des Entwicklungsprozesses durch beide Organe der Genossenschaft, ein positives Geschäftsergebnis am Jahresende zu erreichen. Gleichwohl – und das ist im Bericht des Vorstandes und im risikoorientierten Lagebericht deutlich geworden – muss auch weiterhin energisch an der Stabilität des Unternehmens HVSG Marzahner Tor GmbH gearbeitet werden. Der Aufsichtsrat wird auch weiterhin die Entwicklung dieses für unsere Genossenschaft wichtigen Tochterunternehmens sorgfältig begleiten.

Im Jahr 2014 wurden die Gesprächsrunden zwischen den Vertretern, dem Aufsichtsrat, den Vorständen sowie Mitarbeitern der Geschäftsstelle und Verantwortlichen der verbundenen Unternehmen in Form der quartiersbezogenen Vertreterstammtische nun schon traditionell fortgesetzt. In die Vorbereitung dieser Gesprächsrunden wurden auch die Vertreter mit eingebunden und dabei wurde ein umfangreiches genossenschaftliches Themenspektrum abgearbeitet. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass diese Form des Kontaktes zwischen Vertretern, Vorstand und Mitarbeitern der Geschäftsstelle erfolgreich ist und fortgeführt werden sollte.

Ein weiterer Schwerpunkt war traditionell die Diskussion der Berichte des Vorstandes zur wirtschaftlichen Entwicklung in jedem Quartal und dabei im Besonderen die Betrachtung der Umsatz- und Erlösentwicklung, der Aufwandsentwicklung, des Forderungsmanagements sowie der wohnungswirtschaftlichen Teilergebnisse. Der vorgelegte Jahresabschluss zeigt hierbei eindeutig die sehr gute Entwicklung der Genossenschaft in all ihren Bereichen sehr deutlich auf.

Der Ausschuss hat die gelungene organisatorische und inhaltliche Neuausrichtung der Wohnföhl-Treffs innerhalb unseres Unternehmens mit viel Engagement begleitet. Beide Wohnföhl-Treffs haben sich im vergangenen Jahr nach intensiver und erfolgreicher Umgestaltung wie erhofft gut entwickelt.

Im Februar 2015 wurde durch den FPL-Ausschuss eine Prüfung zur Abarbeitung von Instandhaltungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen im abgelaufenen Berichtszeitraum verpflichtend an notwendigen wohnungsgenossenschaftlichen Schulungen und Qualifizierungen teil. Im Zeitraum von Januar bis Dezember 2014 wurden durch den Aufsichtsrat kontinuierlich einmal im Monat Sprechstunden in der Geschäftsstelle durchgeführt, die von den Mitgliedern partiell genutzt wurden. Darüber hinaus wurden jeweils alle schriftlichen Anfragen bearbeitet.

Seit 2013 arbeiteten interessierte Genossenschaftsmitglieder in einer Satzungskommission mit, die das Ziel hat, unsere Satzung auf ihre Zukunftssicherheit zu überprüfen und Vorschläge für eine Anpassung an neue gesetzliche Regelungen zu erarbeiten. Der erhoffte Fortschritt blieb jedoch bisher aus. Die Erkenntnisse der letzten Monate zeigten eine Reduzierung der Kommissionsmitglieder und hatten eine Diskussion dieser sehr anspruchsvollen Aufgabe zur Folge. Der Aufsichtsrat unterstützt weiter das Anliegen der Mitglieder, unsere Satzung für ein sicheres und bezahlbares Wohnen genossenschaftlich und zukunftssicher zu modernisieren.

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

Der Aufsichtsrat bescheinigt dem Vorstand eine ordentliche Geschäftsföhrung sowie eine ordnungsgemäße Buchföhrung und empfiehlt der Vertreterversammlung, die vorliegenden Berichte für das Geschäftsjahr 2014 zu bestätigen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich besonders bei allen Vertreterinnen und Vertretern, beiden Vorstandsmitgliedern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit.



Thomas Scholz
Aufsichtsratsvorsitzender



Walter-Felsenstein-Straße

Die neue Terrasse in unserem Wohnfühl-Treff ist der perfekte Ort für ein gemütliches Beisammensein. Wenn es dabei mal heiß hergeht, kein Problem. Die Genossenschaft hat zwei Sonnensegel spendiert.

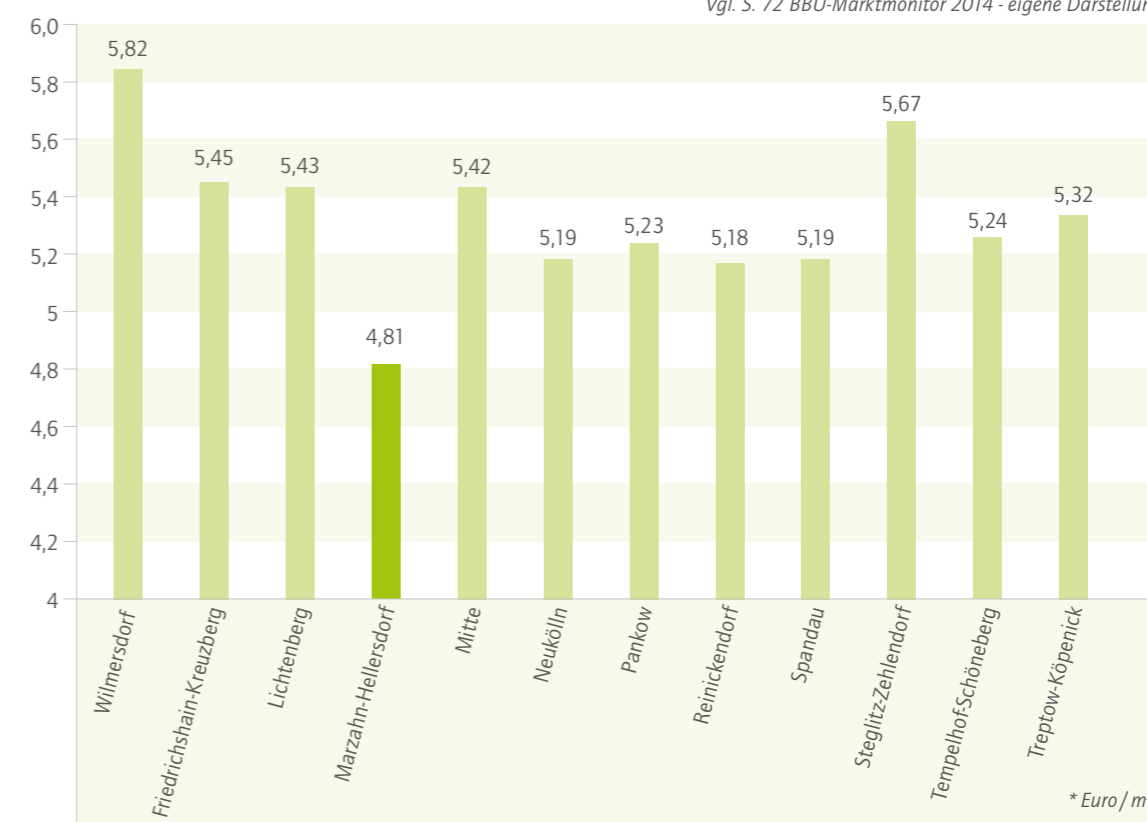
André Wustlich und Claudia Wasserberg von der HVSG. Seit Januar 2014 Betreiber des Wohnfühl-Treffs in der Walter-Felsenstein-Straße 13.

1. Mietentwicklung

Die Mieteinnahmen aus der Wohnraumvermietung haben sich im vergangenen Jahr weiter positiv entwickelt, was im Wesentlichen auf drei Ursachen zurückgeführt werden kann: die Erhöhung der Nettokaltmiete bei neu abgeschlossenen Verträgen gegenüber dem Vormieter, die Modernisierungsumlagen aus den durchgeführten Bauvorhaben sowie die Mietanpassung auf Grundlage des Berliner Mietspiegels in Verbindung mit den Vorgaben des Mietenkonzepts der Wohnungsgenossenschaft. In Zahlen ausgedrückt, ergibt sich für dieses Jahr eine Steigerung der Sollmiete im Bereich der Wohnraumversorgung von 2,9%, gegenüber 0,73% im Jahr 2013. Dass diese Zahl nicht im Widerspruch zur Sozialverträglichkeit steht, zeigt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter, die in der Genossenschaft bei 4,87 Euro liegt (2013 bei 4,73 Euro) und sich damit immer noch deutlich unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels von 5,44 Euro /m² wiederfindet. Vielmehr ist die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr durch einen Aufholprozess zu erklären, in dessen Zuge zum Teil sehr niedrige Nettokaltmieten an die vergleichbarer Wohnungen angeglichen wurden. Im Bewusstsein der sozialen Verantwortung und bei gleichzeitigem Abwägen des notwendigen Investitionsbedarfs wurde durch das Mietenkonzept dabei nur ca. ein Drittel der nach Berliner Mietspiegel möglichen Erhöhung umgesetzt. Betrachtet man die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter im preisfreien Segment der von 1973 bis 1990 erstellten Gebäude, ist auch hier mit einer Differenz von ca. 0,35 Euro /m² (BBU Marktmonitor 2014) eine spürbare Entlastung für die Mitglieder der Genossenschaft erkennbar. Am Beispiel einer 60 m²-Wohnung ergibt sich dadurch durchschnittlich eine jährliche Entlastung von ca. 250 Euro für Mieter von Marzahner Tor.

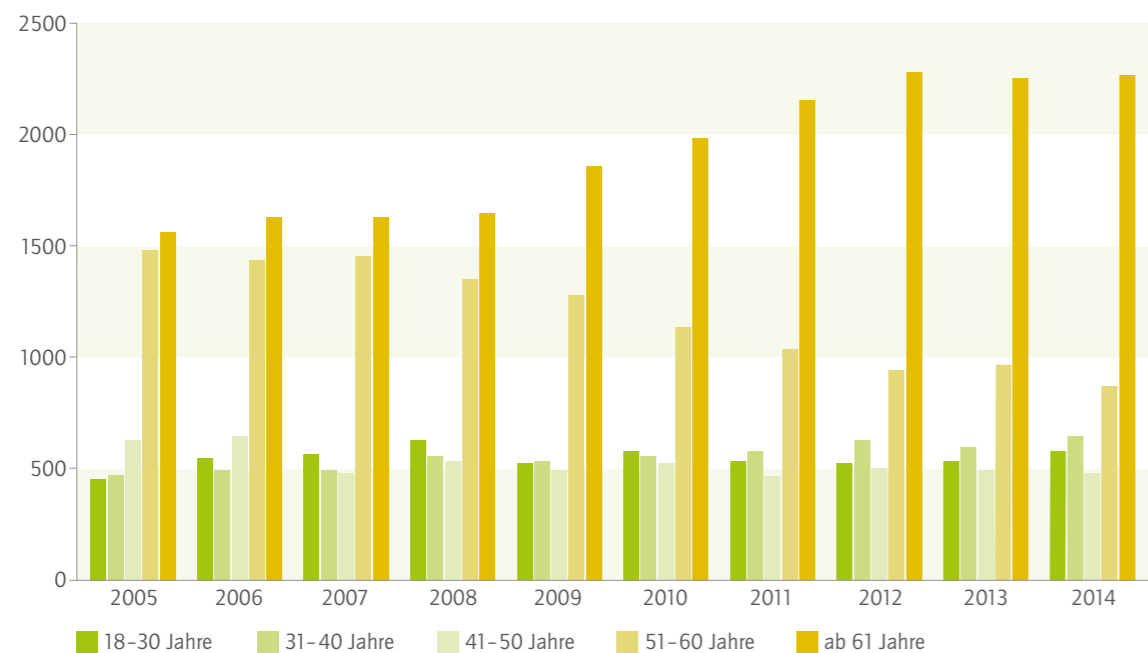
Durchschnittliche Nettokaltmiete * Berlin 2014

Vgl. S. 72 BBU-Marktmonitor 2014 - eigene Darstellung



2. Unsere Mitglieder

Übersicht zur Entwicklung der Altersstruktur der Mitglieder der Marzahner Tor für die Jahre 2005-2014

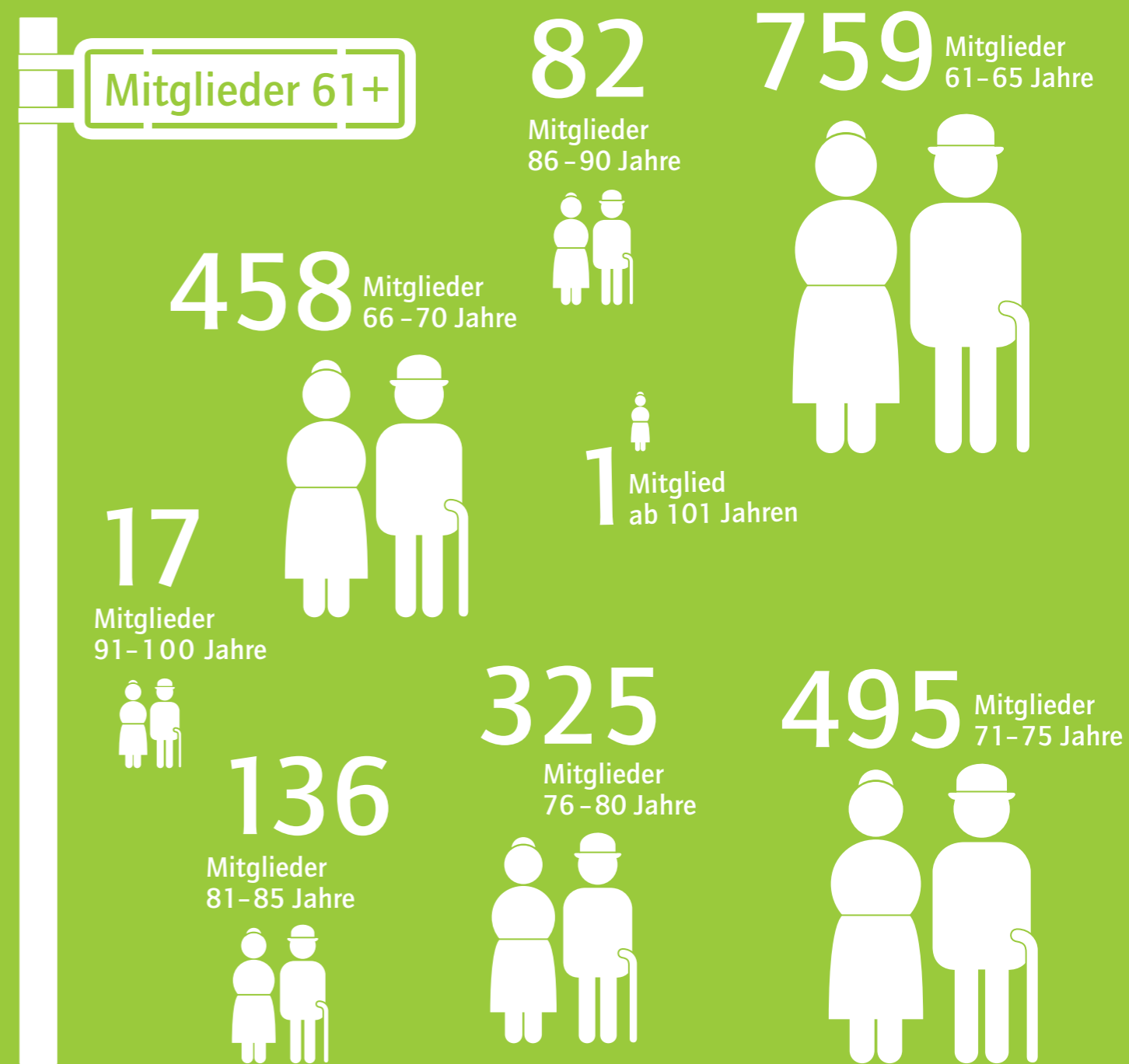


An dem Diagramm der Altersstruktur der Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG lässt sich erkennen, dass der größte Anteil unserer Mitglieder in den Altersklassen „ab 51“ Jahren zu finden ist.

Ganz deutlich sticht hier die Altersklasse ab 61 hervor.

Wir können unter unseren Mitgliedern viele langjährige Mitglieder verzeichnen. Was zum einen die hohe Anzahl der Mitglieder ab 61 erklärt. Andererseits suchen unsere jüngeren Mitglieder auch immer wieder für ihre Eltern oder Großeltern Wohnraum in der Nähe ihrer eigenen Wohnung, damit sie sich besser um ihre Angehörigen kümmern können.

Unsere Mitglieder in der Altersklasse ab 61 Jahren:



3. Investitionen in den Gebäuden und im Wohnumfeld – Rückblick und Ausblick

Der demographische Wandel, das Älterwerden der Gesellschaft ist in aller Munde. Dieses Problem geht auch an der Genossenschaft mit dem steigenden Altersdurchschnitt der Mieter nicht vorbei. Trotzdem möchten die Mieter möglichst lange und selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden bleiben. Die Genossenschaft ist daher bemüht, die Alltagstauglichkeit ihres Wohnungsbestandes ständig zu verbessern und den sich verändernden Anforderungen Rechnung zu tragen. So wurde bereits 2003 in der Märkischen Allee 250 und 2006 in der Ludwig-Renn-Straße 35 durch den Einbau von Treppenliften für Rollstuhlfahrer ein behindertengerechter Zugang in den Häusern ermöglicht.

Um unseren älteren Mieterinnen und Mietern sichere Bewegungsmöglichkeiten außerhalb ihrer Wohnung zu gewährleisten, wurden in den Jahren 2011 bis 2013 bisher 72 Boxen zur Unterstellung der von den Mietern benutzten Rollatoren, verteilt im gesamten Bestand der Genossenschaft, in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge aufgestellt. Im Geschäftsjahr 2014 kamen weitere 22 Rollatorboxen dazu.

Auch bei den Modernisierungen der Bäder ist dieser Trend erkennbar. Wurden im Jahr 2010 von 33 modernisierten Bädern 16 Bäder altengerecht modernisiert, so waren es im Jahr 2013 von 39 modernisierten Bädern bereits 27 Bäder, die altengerecht hergerichtet wurden. Im Jahr 2014 wurden von insgesamt 31 modernisierten Bädern 16 Bäder altengerecht hergerichtet. Der Wunsch nach einem barrierelosen Zugang zur Loggia fand in den letzten Jahren zunehmendes Interesse. Waren es im Jahr 2011 27 Schwellen, die entfernt wurden, so lag diese Zahl 2013 bereits bei 51 Schwellen. Im Jahr 2014 entschieden sich 49 Mieter zum Runterschneiden der Loggiaschwellen.

Alle aufgeführten Maßnahmen stellen für sich wichtige Teilelemente zur Erleichterung eines selbstbestimmten Lebens in der eigenen Wohnung für unsere ältere Mieterschaft dar. Sie lösen aber noch nicht das wichtigste Problem – einen barrierelosen Zugang zum Haus. Die Genossenschaft begann daher in den Jahren 2012 und 2013, Wohnobjekte in der Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 16, die sich auch durch eine günstige Infrastruktur auszeichnen, entsprechend zu sanieren und umzubauen.

Neben der Strangsanierung in den Wohnungen, dem Einbau einer modernen Zwei-Rohr-Heizung, der Neueindeckung des Daches und der Sanierung der Treppenhäuser, ist in den Wohnungen das Runterschneiden der Loggiaschwellen die greifende Maßnahme in dieser Richtung.

Die wichtigste Maßnahme stellt in diesem Zusammenhang jedoch die komplette Erneuerung der Aufzüge, einschließlich der Schaffung eines ebenerdigen Zugangs dar. Damit wird allen Mietern die Möglichkeit gegeben, barrierefrei in ihre Wohnung zu gelangen. Der Einbau einer Klingel- und Wechselsprechanlage mit der Möglichkeit der Einlasskontrolle per Video als zusätzlicher Sicherheitsaspekt rundet das Baugeschehen ab.

Selbstverständlich möchte die Genossenschaft auch für junge Familien attraktiv sein und sich nicht nur auf unser älteres Mieterklientel konzentrieren. Wir sind der Auffassung, dass die aufgeführten Baumaßnahmen, abgesehen von den Rollatorboxen, auch für junge Familien interessant sind und dem eingangs genannten Begriff „Verbesserung der Alltagstauglichkeit“ gerecht werden.

In diesem Sinne ist für das Jahr 2015 ein weiteres Gebäude, die Sella-Hasse-Straße 27 – 33, für eine entsprechende Modernisierung vorgesehen. Zusätzlich zu den aufgeführten Maßnahmen aus der Raoul-Wallenberg-Straße 2 – 16 sind hier weitere Verbesserungen vorgesehen. So werden im Aufgang Nummer 27 die nebeneinander liegenden Einraumwohnungen zu einer modernen Zweiraumwohnung umgebaut. Alle Wohnungen erhalten eine geräumige Loggia. Und, was für viele ältere Mieter besonders wichtig ist, die Müllabwurfanlagen bleiben auf Grund einer verbesserten Planung erhalten.

Die Genossenschaft ist mit diesen Maßnahmen auf einem guten Weg, um auch in den kommenden Jahren interessanten Wohnraum für Jung und Alt anbieten zu können.



4. CABUWAZI

Eine über viele Jahre bestehende und im Jahr 2014 weiter intensivierte Kooperation ist die mit dem Kinder- und Jugendzirkus CABUWAZI Springling. Dabei wird die ungewöhnliche Partnerschaft auf unterschiedlichste Weise zum Wohle der Genossenschaftsmitglieder genutzt. Spannende Ferienworkshops für Mieterkinder im Frühjahr und Herbst, bei denen die Kinder beispielweise Akrobatik, Kugellauf, Seillauf, Trapez und Minitrampolin erlernen und auf einer Abschlussgala Eltern, Großeltern und Freunden voller Stolz eigene Kunststücke präsentieren, bilden hierbei eine wichtige Grundlage.

Aber auch Mieter-Freikarten für exklusive Zirkussaufführungen sind regelmäßig innerhalb kürzester Zeit vergriffen. Resümierend aus den Erfahrungen der bisherigen Engagements mit CABUWAZI ist zu erkennen, dass gemeinsame Projekte mittlerweile als feste Größe im Bewusstsein der Mieterinnen und Mieter anzusehen sind, da diese unterjährig vermehrt nach Veranstaltungen und Angeboten des Zirkus nachfragen und wir uns somit darin bestätigt sehen, kulturelle Angebote für unsere Mieterinnen und Mieter auch weiterhin zu unterstützen.



5. Vertreterstammtische

Der Zielstellung einer höheren Transparenz und engeren Kommunikation Rechnung tragend, hat Marzahner Tor die Institution eines Vertreterstammtisches ins Leben rufen.

Die im Jahr 2012 erstmals durchgeführten Veranstaltungen haben sich zwischenzeitlich ebenfalls zu einer festen Instanz entwickelt und werden von der Vertreterschaft als geeignetes Medium zur direkten Kommunikation und zum Informationsaustausch mit der Genossenschaft wahrgenommen. Ziel ist es, in kleinerem Rahmen aktuelle Schwerpunkte das Quartier betreffend zu diskutieren und den Vertretern die Möglichkeit zu geben, Fragen oder Probleme an die Genossenschaft heranzutragen, für die im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlungen kein Platz ist.

Gleichzeitig wird so auch das Ziel verfolgt, die Vertreterschaft als Kommunikatoren zwischen Genossenschaft und ihren Mieterinnen und Mietern zu nutzen. So stehen einerseits aktuelle, das jeweilige Wohngebiet betreffende Informationen im Mittelpunkt der Stammtische, andererseits können die Vertreter ihre sowie die Anliegen der Mieterinnen und Mieter direkt mit dem Vorstand, Aufsichtsrat und den zuständigen Fachbereichen der Genossenschaft erörtern und gemeinsam Lösungen herbeiführen.



6. Digitale Wohnungsabnahme

Mit Beginn des Jahres 2014 wurden Wohnungsvorabnahmen, -abnahmen und -übergaben fortan über eine Tabletlösung realisiert. Das neue System gewährleistet eine strikt standardisierte Wohnungsabnahme und -übergabe und somit einen weitaus effizienteren Prozessablauf. Die Bedienung der App ist personen- und mitarbeiterunabhängig, Protokolle und Daten werden umgehend und automatisiert archiviert. Das Vermietungsbüro der Genossenschaft kann so umgehend auf die Ergebnisse des Prozesses zugreifen und die Daten sofort elektronisch weiterverarbeiten. Alle vertragsrelevanten Daten liegen nun bereits beim Begehungstermin elektronisch vor. Dies ist nicht nur ein ökologischeres Prozedere, da Papier durch den Verzicht auf Protokolle und Durchschriften gespart wird, auch unleserliche Handschriften beim Ausfüllen des Protokolls sowie individuelle Formulierungen werden vermieden. Das gesamte Protokoll erhalten die Mieterinnen und Mieter dann im Anschluss unkompliziert per Mail.

Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft

Gründung

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

Umfirmierung

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

Eintragung in das Genossenschaftsregister

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

Mitgliedschaften

GdW Bundesverband

deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Postfach 33 07 55

Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin

Verband Berlin-Brandenburgischer

Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin

BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Lützowstraße 106, 10785 Berlin

IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Fasanenstraße 85, 10623 Berlin

AGV Arbeitgeberverband der

Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf

VBG Verwaltungsberufsgenossenschaft

Markgrafenstraße 18, 10969 Berlin

Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V.

Georg-Knorr-Straße 4, 12681 Berlin

GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH

Gürtelstraße 29a/30, 10247 Berlin

Berliner Volksbank

Budapester Straße 35, 10787 Berlin

VFHI – Verein zur Förderung des Handels, Handwerks und der Industrie e.V.

Werdohler Weg 63, 13507 Berlin

SWISS LIFE AG

Postfach 8022 Zürich

General-Guisan-Quai 40, Schweiz

Wirtschaftsrat 1. FC Union e.V.

An der Wuhlheide 263, 12555 Berlin

Genossenschaftsforum e.V.

Machonstraße 25, 12105 Berlin

Impressum

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Märkische Allee 210 A

12679 Berlin

Telefon: 030 549942-0

Telefax: 030 5411024

info@marzahner-tor.de

www.marzahner-tor.de

Konzeption, Gestaltung, Satz:

GUD. GRÜNER UND DEUTSCHER GmbH

Chausseestraße 18

10115 Berlin

www.gruenerunddeutscher.de

Fotonachweis:

Umschlag: Markus Bachmann, S. 2: Markus Bachmann, S. 4 / 5: Markus Bachmann, S. 6: Can Stock Photo,

S. 12: lightpoet /fotolia, S. 23: Dan Race /fotolia, S. 26: Markus Bachmann, S. 31: Laura Jost, S. 34 / 35:

Markus Bachmann, S. 46: GUD. GRÜNER UND DEUTSCHER, S. 49: Markus Bachmann, S. 52 / 53:

Markus Bachmann, S. 54: GUD. GRÜNER UND DEUTSCHER, S. 59: absolut /fotolia, S. 61: Antje Umstaetter,

S. 63: Markus Bachmann





Marzahner Tor

Wohnungsgenossenschaft
Marzahner Tor eG

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

www.marzahner-tor.de