



Marzahner Tor

Geschäftsbericht 2015



Auf einen Blick

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro	T Euro
Bilanzsumme	151.643	150.126	153.335	156.994	157.308	158.701
Geschäftsguthaben	4.887	5.061	5.028	5.070	5.035	4.972
Rücklagen	61.129	61.209	61.195	61.184	61.171	61.672
Bilanzgewinn/-verlust	2.480	1.644	657	265	698	-1.448
Rückstellungen	847	598	870	569	726	367
Verbindlichkeiten	89.382	90.623	95.266	99.865	100.329	102.346
Investitionen (Gebäude)	484	480	919	718	397	0
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	24.434	24.388	23.734	23.422	22.929	22.005
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.890	12.631	13.010	13.268	12.209	13.984
für die laufende Instandhaltung	8.110	5.736	6.058	6.372	5.482	7.268
Zinsaufwendungen	2.785	3.446	3.795	3.952	4.067	4.133
	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Wohn- und Geschäftsgebäude	67	67	67	67	67	67
gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand	4.499	4.499	4.502	4.502	4.508	4.512
davon Wohnungen	4.448	4.457	4.457	4.457	4.460	4.465
davon Gewerbeeinheiten	34	34	37	37	41	41
davon Gästewohnungen	8	8	8	8	7	6
Genossenschaftsmitglieder	4.859	4.833	4.767	4.769	4.770	4.703

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	03
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015	
1. Grundlagen des Unternehmens	08
1.1 Geschäftsmodell	
1.2 Strategie und Ziele	09
2. Wirtschaftsbericht	12
2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung	12
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft	12
2.2.1 Umsatzentwicklung	12
2.2.2 Forderungsmanagement	13
2.2.3 Betriebskosten	13
2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung	13
2.2.5 Finanzierungstätigkeit	14
2.2.6 Mitgliederbewegung	14
2.2.7 Entwicklung im Personalbereich	14
2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	15
3. Lage der Genossenschaft	16
3.1 Ertragslage	16
3.2 Finanzlage	16
3.3 Vermögenslage	16
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	17
3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	18
3.6 Gesamtaussage	19
4. Nachtragsbericht	22
5. Prognosebericht	23
6. Chancen- und Risikobericht	26
6.1 Risikomanagement	26
6.2 Risikolage, Chancen	27
6.3 Gesamtaussage	27
7. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	28
8. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2015	30
Jahresabschluss 2015	34
1. Bilanz zum 31.12.2015	34
2. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2015	36
3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015	37
3.1 Anlagenspiegel zum 31.12.2015	38
3.2 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2015	40
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft	46



Vorwort

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

Berlin wächst und wandelt sich. Immer mehr Menschen zieht es zum Arbeiten und Leben in die Stadt. Und so entstehen überall neue Wohnquartiere, und ganze Häuserzeilen werden saniert. Diese Entwicklung trägt nicht nur dazu bei, dass sich das Gesicht der Kieze mehr und mehr verändert – vielerorts steigen auch die Mieten rapide an und bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper. Wohnen wird zum Luxus. Ein Luxus, den sich viele Menschen langfristig nicht leisten können – oder wollen. Gerade im Innenstadtbereich findet eine Verdrängung statt und die Menschen sind gezwungen ihr „altes“, liebgewonnenes Umfeld zu verlassen und in günstigere Stadtteile und Randbezirke zu ziehen.

Seit jeher hat Marzahner Tor den Anspruch, gemeinsam mit seinen Tochterfirmen HVSG und SWaP den Mieterinnen und Mietern ein Wohnumfeld zu bieten, in dem sie sich in jeder Lebensphase rundum wohlfühlen – mit Lebensqualität, die einfach dreifach gut ist. Hierzu gehören natürlich bezahlbare und moderne Wohnräume, die sich z. B. durch ein Höchstmaß an Komfort oder auch Barrierefreiheit auszeichnen. Doch auch weitere Komponenten tragen zu einer „Wohnföhlatmosfera“ bei und stellen diese langfristig sicher. Zusätzliche Angebote und Leistungen, welche die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem Alltag unterstützen und sie merklich entlasten. Hilfsbereite Menschen wie Hausmeister, Techniker und Service-Mitarbeiter, die den Mitgliedern freundlich und kompetent begegnen und mit Rat und Tat zur Seite stehen. Umfassende Investitionen, die in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudebestandes fließen.

Diese und andere Aspekte tragen zum Erfolg unserer Genossenschaft bei. Das belegt u. a. auch die Tatsache, dass mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2015 die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder im Vergleich zum Vorjahr angestiegen ist. Auch die Leerstandsquote befindet sich nach wie vor auf einem erfreulich niedrigen Niveau und soll weiterhin gesenkt werden. Ein weiteres ambitioniertes Projekt für mehr Lebensqualität ist für die Zukunft ebenfalls geplant: die Fertigstellung von 62 Wohneinheiten in der Hasenholzer Allee. Der moderne Neubau wird das Immobilienportfolio unserer Genossenschaft ergänzen und aufwerten und so unsere Position am Markt langfristig festigen.

In dem vorliegenden Geschäftsbericht informieren wir Sie ausführlicher über dieses Vorhaben. Darüber hinaus beleuchten wir natürlich die erbrachten Leistungen, die durchgeführten Maßnahmen sowie die gemeisterten Herausforderungen des vergangenen Geschäftsjahres. Herausforderungen, denen wir uns gerne gestellt haben und auch weiterhin gerne stellen. Damit Sie sich bei uns zu Hause fühlen. Und eines jeden Tag genießen können: „Lebensqualität“³.

Berlin, 20.05.2015

Uwe Wachsmann
Vorstand

Uwe Heß
Vorstand



Manches ist neu. Alles bleibt besser.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr ist innerhalb der Genossenschaft viel passiert: Die Betriebskostenbroschüre wurde überarbeitet, die HVSG erhielt einen neuen „Look“ und der Grundstein für ein ganz besonderes Projekt wurde gelegt.

„Wegweiser Betriebskosten“ in zweiter Auflage

Im August 2015 erschien die zweite Auflage der Broschüre „Wegweiser Betriebskosten“. Die Publikation hilft den Mieterinnen und Mietern dabei, ihre persönliche Betriebskostenabrechnung besser zu verstehen. In der überarbeiteten Version gab es zahlreiche Neuerungen, die sich in den zurückliegenden zwei Jahren z. B. in Bezug auf Verordnungen ergeben haben. Darüber hinaus wurde die Musterabrechnung vereinfacht und die Rubrik häufig gestellter Fragen erweitert. Die Broschüre wurde erstmals vor zwei Jahren mit dem Ziel herausgegeben, die komplexe Thematik der Betriebskosten transparenter und nachvollziehbarer zu gestalten. Wichtig war, sowohl auf rechtliche Gegebenheiten einzugehen als auch Fragen, Anregungen und Erfahrungswerte aus Gesprächen mit den Mieterinnen und Mietern einfließen zu lassen. Dass dieser Grundgedanke Früchte trägt, belegen u. a. die rückgängigen Gesprächstermine im Nachgang zur Betriebskostenabrechnung sowie die Teilnehmeranzahl der drei Infoabende. Sie fielen geringer aus als erwartet.

HVSG mit neuem Erscheinungsbild

2015 hat die HVSG ein neues Erscheinungsbild erhalten. Das Design ist ein wesentlicher Baustein für die verbesserte Außendarstellung des Tochterunternehmens und somit des gesamten Unternehmensverbundes. Besonders wichtig bei der Entwicklung des neuen Erscheinungsbildes war, das Logo der HVSG in die Unternehmensfamilie zu integrieren. Damit sollte auch optisch eine deutliche Verbindung zur Wohnungsgenossenschaft sowie auch zur SWaP GmbH geschaffen werden. Mit dem neuen „Look“ ordnet sich die HVSG nun lückenlos in eine kundenorientierte Betreuung der Genossenschaftsmitglieder ein und trägt ihren Teil dazu bei, Marzahner Tor auf dem Weg zur Wohnföhlgenossenschaft zu unterstützen. Das neue Design findet sich u. a. in der neuen Arbeitskleidung der HVSG-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wieder. Auf ihr sind neben dem Logo auch die jeweiligen Haupt-Gewerke Hausmeister, Reinigung und Haustechnik sichtbar. Zudem tragen auch alle Firmenfahrzeuge sowie Kommunikations- und Repräsentationsmittel das neue Logo.

16 Millionen Euro für Neubauprojekt

Ein 5.300 m² großes Grundstück. Eine beplante Grundfläche von 1.100 m². Drei Stadtvillen und ein Riegelbau mit insgesamt 62 Wohnungen, Tiefgarage, Gartenanteil oder Dachterrasse – so stellt sich das ambitionierte Neubauprojekt dar, das unmittelbar an den „Gärten der Welt“ entsteht und dessen Grundstein im Jahr 2015 gelegt wurde. Für das gesamte Projekt investiert die Genossenschaft insgesamt 16 Millionen Euro. Bevor die Planungen und die Bauarbeiten beginnen konnten, wurden in einer Machbarkeitsstudie unterschiedliche Kriterien einer Bebaubarkeit des Areals geprüft. U. a. wurde untersucht, welche Zielgruppen für neue Wohnungen erreicht werden können, wie es sich mit Stellplätzen und weiteren Verdichtungsmaßnahmen verhält und wie die Finanzierungsverhältnisse auf einen langen Zeitraum gestaltbar sind. Auf Basis der Machbarkeit und der gewonnenen Kenntnisse und Bewertungen erarbeitete man die weitere Ausgestaltung der neu zu konzipierenden Wohnungen und der baubegleitenden Maßnahmen sowie die Finanzierung und die Zielgruppenanalyse. Der Baufristenplan des Projektes sieht nach 24-monatiger Bauzeit bis zum 31.12.2017 die schlüsselfertige Übergabe vor.

Novellierung des Mietkonzeptes

Um den Genossenschaftsmitgliedern Sicherheit für die genossenschaftliche Mietpreisentwicklung zu geben und die mieterpolitische Ausrichtung des Unternehmensverbundes transparent darzustellen, wurde eine Konzeption zur Mietpreispolitik verabschiedet. Diese „freiwillige Selbstverpflichtung“ zum Wohle der Genossenschaftsmitglieder ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu Berlins erster „Wohnföhlgenossenschaft“. Die Konzeption stellt erstmals in der Historie des Unternehmens eine verbindliche Grundlage für die Mieterpolitik dar. Sie hebt sich dabei für die Mieterinnen und Mieter spürbar positiv von den gesetzlichen Rahmenbedingungen ab. Die Entwicklungen auf dem wohnungswirtschaftlichen Markt – insbesondere die durch den Senat beschlossene Mietpreisbremse – wurden zum Anlass genommen, die bestehende Mietkonzeption nochmals zu überprüfen und 2015 anzupassen, um auch in Zukunft eine Besserstellung der Genossenschaftsmitglieder gegenüber der aktuellen Gesetzgebung sicherzustellen.

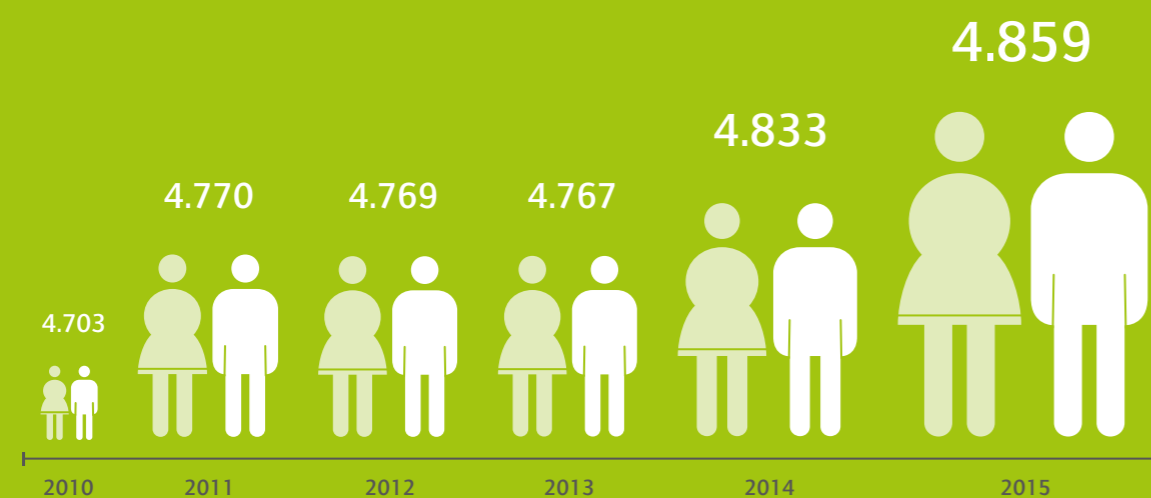
Knapp 2.000 Anfragen im Servicebüro

Im Jahr 2015 wurden knapp 2.000 Besucheranfragen durch das Servicebüro bearbeitet. Damit wird deutlich, dass es erster Ansprechpartner für all jene Bestandsmieter ist, welche die Geschäftsstelle aufsuchen bzw. telefonisch oder per E-Mail Fragen zu ihrem Mietvertrag, der Mitgliedschaft, Instandhaltung und Bewirtschaftung haben oder eine Ferienwohnung mieten wollen. Das Servicebüro wurde ins Leben gerufen, um für alle Besucherinnen und Besucher eine koordinierende Stelle zu gewährleisten, die während der Öffnungszeiten durchgehend besetzt ist und die Anliegen der Mieterinnen und Mieter unverzüglich bearbeitet – Wartezeiten sind somit nahezu ausgeschlossen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Servicebüros kümmern sich um alle Mietvertragsangelegenheiten, Fragen zur Mitgliedschaft, koordinieren Aufträge zur Instandhaltung und Bewirtschaftung der Objekte und betreuen darüber hinaus alle Ferienwohnungen in Marzahn sowie auf der Ostseeinsel Usedom. Zudem werden alle erforderlichen Ein- und Auszahlungen am genossenschaftseigenen Kassenautomaten disponiert und geprüft.

Mitgliederentwicklung 2015

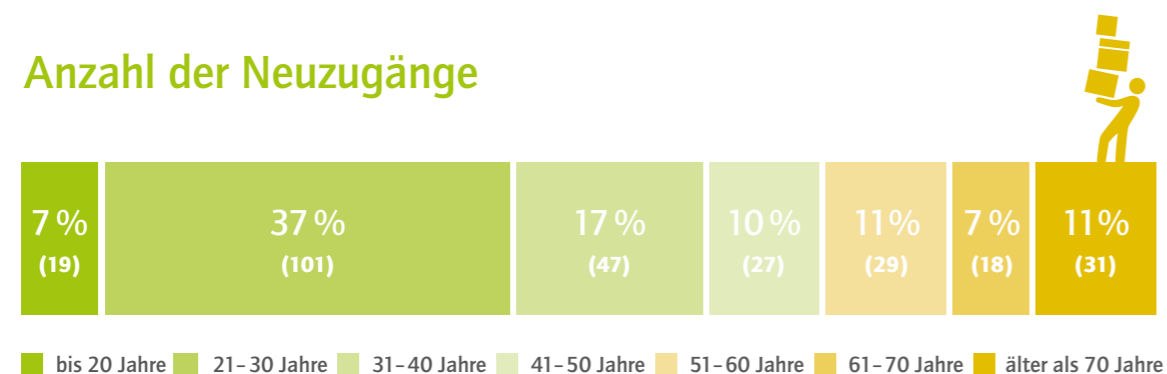
Seit 2010 können wir einen Anstieg unserer Mitgliederzahl verzeichnen. Bereits im Jahr 2014 wurde ein Anstieg der Gesamtmitgliederzahl um 66 Mitgliedern auf insgesamt 4.833 Mitglieder dokumentiert. Im Wirtschaftsjahr 2015 ist die Mitgliederanzahl um weitere 26 Mitglieder auf insgesamt 4.859 gestiegen.

Anzahl der Mitglieder



Im Jahresverlauf 2015 konnten in Summe 272 neue Mitglieder gewonnen werden. Alle der neu eingetragenen Mitglieder haben auch gleichzeitig eine Wohnung im Bestand unserer Genossenschaft angemietet. 246 Mitglieder haben uns hingegen zum Ende des Jahres 2015 verlassen.

Anzahl der Neuzugänge

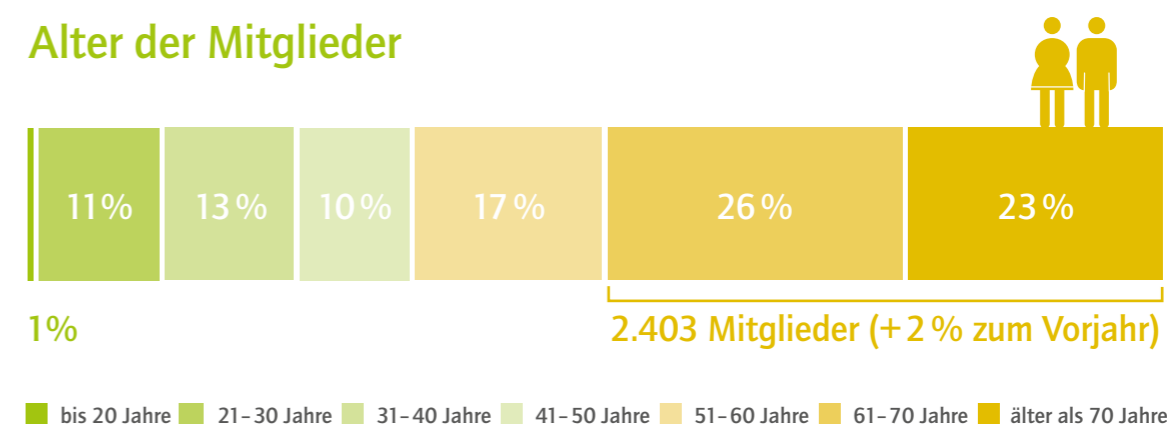


Die Neuzugänge sind in der Altersgruppe von 21 bis 30 Jahren mit 101 Mitgliedern am stärksten vertreten (37%). In der Altersgruppe von 31 bis 40 Jahren können wir für das Jahr 2015 47 neue Mitglieder verzeichnen (17%). Am geringsten fällt der Neuzugang mit 19 Mitgliedern in der Altersgruppe bis 20 Jahre aus (7%).

Altersstruktur der Mitglieder per 31.12.2015

Bei Betrachtung der gesamten Altersstruktur der Mitglieder ist zu erkennen, dass die Altersgruppe ab 61 Jahren mit 2.403 Mitgliedern (49%) deutlich hervorsticht. Im Vergleich zum Jahr 2014 ist hier eine Steigerung von 2% zu erkennen. Die Altersgruppe von 51 bis 60 Jahren stellte im Jahr 2015 mit 809 Mitgliedern weitere 17% der Gesamtmitgliederanzahl.

Alter der Mitglieder



Der Altersdurchschnitt beträgt 56,6 Jahre.



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Satzungsmäßiger Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Wohnungen, die grundsätzlich nach Ausstattung, Größe und Mietpreis für breite Bevölkerungsschichten geeignet sind. Der Geschäftsumfang der Genossenschaft bezog sich demnach auch im Jahr 2015 auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Häuser.

Am 31.12.2015 verwaltete die Genossenschaft 4.448 Wohnungen, 8 Gästewohnungen, 34 gewerbliche Einheiten und 567 Stellplätze. Fremdverwaltungen wurden nicht durchgeführt.

1.2 Strategie und Ziele

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

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





Aussichten ³

Die sind für die Mieterinnen und Mieter der Sella-Hasse-Straße 27 - 33 im wortwörtlichen Sinne sonnig. Denn im Jahr 2015 hat Marzahner Tor hier 5,3 Millionen Euro investiert – für die Sanierung von Dächern, Eingangsvorbauten und Treppenhäusern sowie für neue Balkone.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die Berliner Einwohnerzahl ist 2015 nach Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt um rund 48.000 auf rund 3,6 Millionen gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein elftes Jahr und lag im fünften Jahr in Folge bei über 40.000 Personen. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland sowie der zunehmende Zustrom von Flüchtlingen, von denen viele auf Dauer in der Stadt bleiben dürften. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2015 eine Steigerung um 1,3%. Damit lag die Entwicklung zwar unter der des Vorjahres (+ 1,6%), aber oberhalb der Inflationsrate.

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2016 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der **demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt** kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden: Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.2.1 Umsatzentwicklung

Im Vorjahresvergleich stiegen die Sollmieten für Wohnraum im Wirtschaftsjahr 2015 um 106.100 Euro. Diese Steigerung von 0,63% begründet sich im Wesentlichen in den erfolgten Neuvermietungen im Jahr 2015, bei denen neben den fluktuationsbedingten Neuabschlüssen durch die umfangreichen Herrichtungen in der Sella-Hasse-Straße 27 – 33 deutliche Steigerungen erzielt werden konnten.

Durch die Sollmietenerhöhung stieg die durchschnittlich monatlich erzielte Nettokaltmiete pro Quadratmeter Nutzfläche entsprechend moderat auf 4,91 Euro (Vorjahr: 4,88 Euro/m²/Monat).

Die Genossenschaft profitiert von der vermietetfreundlichen Marktlage. Per 31.12.2015 waren 49 Wohnungen nicht vermietet. Die **Leerstandsquote** der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei 1,10%. (Vorjahr: 62 Wohnungen, 1,39% des Wohnungsbestandes). Die Wohnungen im Bauvorhaben Sella-Hasse-Straße konnten alle termingerecht vor Jahresende vermietet werden.

Auch die wichtige Kennziffer der **Fluktuationsquote** konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf niedrigem Niveau gehalten werden. Der prozentuale Anteil der jährlichen Wohnungswechsel lag im Wirtschaftsjahr 2015 bei 5,8% (Vorjahr 5,9%). Diese Kennziffer ist für unsere Genossenschaft in der Ausrichtung maßgeblich und zeigt, dass sich die Mitglieder gut versorgt fühlen.

2.2.2 Forderungsmanagement

Die bilanzierten Forderungen aus Vermietung beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres 2015 auf insgesamt 83.999,77 Euro (2014: 96.784,42 Euro), wovon die reinen Mietforderungen einen Anteil von 39.603,24 Euro (2014: 38.958,85 Euro) ausmachten. Die Forderungssumme enthält darüber hinaus einen Betrag von 44.396,53 Euro für Mietermodernisierungen, da die Genossenschaft ihren Mitgliedern auch weiterhin die Möglichkeit einer gesonderten Mietvereinbarung mit ratenweiser Abzahlung von Umbaumaßnahmen einräumt. Mietforderungsabschreibungen erfolgten im Berichtszeitraum in Höhe von 32.269,99 Euro (2014: 26.606,56 Euro).

2.2.3 Betriebskosten

Die Zustellung der Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2014 erfolgte planmäßig im August 2015. Hierbei ergab sich ein insgesamtes, saldiertes Guthaben in Höhe von ca. 420.000 Euro. Die Guthaben bzw. Nachzahlungen wurden wie auch im letzten Jahr mit Fälligkeit zum 01.10.2015 eingebucht.

Ebenfalls wurde die Anpassung der Vorauszahlungen mit Fälligkeit zum 01.10.2015 vorgenommen. Im Bereich der sogenannten kalten Betriebskosten wurde dabei eine Steigerungsquote von 5,0% berücksichtigt, deren Erhöhungsfaktoren im Wesentlichen in Preisanpassungen bei der Lüfterwartung, der Straßenreinigung, der Hausbetreuung sowie der Haus-, Grund- und Glasreinigung begründet sind. 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.

2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Für das Jahr 2015 wurde im Arbeits- und Budgetplan für **Instandsetzungs- und Instandhaltungsprojekte** eine Summe von insgesamt 9.205.725 Euro geplant und umgesetzt. Den Schwerpunkt der Instandsetzungsmaßnahmen bildete dabei das Projekt „Alltagstaugliches Wohnen für Jung und Alt“ in der Sella-Hasse-Straße 27 – 33. Das Projekt umfasste die komplette Strangsanierung in den Wohnungen, den Einbau neuer Aufzüge und die damit verbundene Neugestaltung der Hauseingangsbereiche als barrierearmer Zugang sowie den Neubau von Balkonen.

Eine Maßnahme innerhalb des Projekts war dabei die Wohnungszusammenlegung zweier 1-Zimmer-Wohnungen zu einer großzügigen 2-Zimmer-Wohnung sowie die Herrichtung einer Musterwohnung einschließlich des Umzugs des Servicepunktes von der Sella-Hasse-Straße 41 in die Sella-Hasse-Straße 33.

Einen besonderen Stellenwert nahmen auch in 2015 die Umbauten mit Mietvereinbarungen ein, welche mit einer Investitionshöhe von 296.820 Euro realisiert wurden. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden Mittel in Höhe 2.730.405 Euro aufgewendet. Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete mit 1.080.975 Euro auch 2015 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit. Die geplante Investitionssumme in Höhe von 1.050.000 Euro musste durch Mittelumschichtungen aufgestockt werden und hat ebenfalls positiv zur Senkung des Wohnungsleerstandes auf 1,10% beigetragen. Für das Wohnumfeld wurden, über den Bestand verteilt, ca. 150.000 Euro für Instandhaltungsmaßnahmen bei Spielgeräten und Wegereparaturen investiert.

2.2.5 Finanzierungstätigkeit

Die im Wirtschaftsjahr 2015 vorgenommene umfangreiche Sanierung des Objektes Sella-Hasse-Straße 27 – 33 wurde zu einem großen Teil durch die **Aufnahme von KfW-Fördermitteln** aus den Programmen „Altersgerecht Umbauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ in Ergänzung zu einem Kapitalmarktdarlehen finanziert. Hierbei wurden Darlehensbeträge in Höhe von insgesamt 5.300.000 Euro in Anspruch genommen, von denen der Genossenschaft im Jahr 2015 bereits 4.440.800 Euro zugeflossen sind.

Für das in den nächsten zwei Jahren geplante Neubauvorhaben werden gemäß der aktuellen Wirtschaftsplanung weitere **zinsgünstige Darlehen** aufgenommen. Das Finanzierungskonzept für dieses Projekt sieht eine bewährte Kombination aus dem KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ und einem Kapitalmarktdarlehen vor. Daneben werden zusätzlich Mittel aus Bausparverträgen zum Einsatz kommen. Dadurch wird auch zukünftig die gute Liquidität der Genossenschaft bewahrt werden.

2.2.6 Mitgliederbewegung

Mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2015 lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder im Vorjahresvergleich um 26 Mitglieder angestiegen ist. Zum 31.12. des Vorjahres hatten wir insgesamt 4.833 Mitglieder. Zum 31.12.2015 sind es insgesamt 4.859 Mitglieder.

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

2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2	0
Kaufmännisch Angestellte (Vollzeit)	20	18	+2
Kaufmännisch Angestellte (Teilzeit)	2	2	0
Technisch Angestellte (Vollzeit)	6	6	0
Auszubildende	5	5	0
Gesamt	35	33	+2

Die Bereiche Buchhaltung sowie Wohnungswirtschaft wurden ab dem vierten Quartal befristet personell verstärkt. Im Bereich Technik fand ein nahtloser personeller Wechsel im Team II statt.

2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen

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

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

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

Beide Unternehmen weisen ein voll eingezahltes Stammkapital auf; die HVSG von 250.000 Euro, die SWaP von 25.000 Euro.

	HVSG Euro	SWaP Euro
Stammkapital	250.000,00	25.000,00
Bilanzsumme	1.270.540,67	332.114,89
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	303.517,75	86.939,49
Gewinnabführung	303.517,75	46.939,49
Eigenkapitalquote	52,32 %	55,70 %

Die **HVSG Marzahner Tor GmbH** hat im Wirtschaftsjahr 2015 einen **Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 303.517,75 Euro** erwirtschaftet. Mit Gesellschafterbeschluss aus dem Frühjahr wird der Gewinn von 303.517,75 Euro im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt.

Das **Jahresergebnis der SWaP GmbH** fällt auch im achten Jahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv aus. Der für das Wirtschaftsjahr 2015 greifende Ergebnisabführungsvertrag ermöglicht nach Bildung einer Gewinnrücklage (40.000 Euro) eine **Gewinnabführung in Höhe von 46.939,49 Euro** an die Muttergesellschaft Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG. Wir gehen davon aus, dass auf der Basis der bestehenden Wirtschaftspläne die Ergebnisstrukturen als auch die Vorhaltung weiterer Dienstleistungen zu Gunsten der Genossenschaftsmitglieder positiv sein werden.

3. Lage der Genossenschaft

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 2.480.700 Euro** (Vorjahr: 1.644.200 Euro) ab. Das Jahresergebnis wird durch folgende Faktoren maßgeblich beeinflusst: Die Zunahme des Jahresüberschusses resultiert aus gestiegenen Umsatzerlösen sowie den positiven Ergebnissen der verbundenen Unternehmen. Insgesamt ist die Umsatzentwicklung auf Grund des Mietkonzeptes und der Neuvermietung als sehr erfreulich für die Genossenschaft zu bezeichnen. Geringere Ausgaben bei den Instandhaltungskosten sind ebenso für die Reduzierung verantwortlich wie die geringeren Ausgaben für die Zinsaufwendungen.

3.2 Finanzlage

Die **Finanzlage ist geordnet**. Zum Jahresende 2015 hatten wir flüssige Mittel in Höhe von 8.900.500 Euro (Vorjahr: 7.987.100 Euro). Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Vorjahresvergleich verbessert. Ursächlich dafür sind hauptsächlich geringere Zinsaufwendungen. Aufgrund der planmäßigen Tilgung (5.471.000 Euro) abzüglich der Darlehensaufnahme für Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen (4.440.800 Euro) hat sich ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ergeben.

Für Investitionen in Sachanlagen wurden im Jahr 2015 insgesamt 3.209.800 Euro aufgewendet. Dies ist die wesentliche Ursache für den Mittelabfluss im Bereich der Investitionstätigkeit. Im Rahmen der Möglichkeiten der aktuellen Kapitalmarktsituation wurde nicht benötigte Liquidität höherverzinslich angelegt. Skonti wurden, sofern mit den Lieferanten vereinbart, in Anspruch genommen. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2015 ihren **Zahlungsverpflichtungen** stets nachkommen. In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

3.3 Vermögenslage

Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 156.200 Euro verringert. Ursache sind die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens von 3.283.000 Euro, denen Zugänge aus der Investitionstätigkeit von 3.209.800 Euro gegenüberstehen. Durch die planmäßigen Tilgungen der Darlehen verringerten sich die Fremdmittel um 1.030.000 Euro auf 80.373.300 Euro. Die langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögenswerte sind zum 31.12.2015 um 8.466.400 Euro mit langfristigen Kapitalmitteln überdeckt. Das **wirtschaftliche Eigenkapital erhöhte sich** im Berichtszeitraum um 2.498.000 Euro auf 61.122.000 Euro. Bedingt durch den Jahresüberschuss und die Reduzierungen des Fremdkapitals stieg die Eigenkapitalquote von 41,0% auf **42,5%** an.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2015	2014
Eigenkapitalquote in %	42,5	41,0
Leerstandsquote in %	1,10	1,39
Kapitaldienstquote in %	48,36	49,34
Instandhaltungsquote in Euro/m ²	19,23	20,00
Jahresüberschuss in Euro	2.480.700,00	1.644.200,00
Liquidität in Euro	8.900.484,65	7.987.098,00
Bilanzvolumen in Euro	151.642.537,34	150.126.085,44
Sollmiete Wohnung je m ² in Euro	4,91	4,88
Zinsquote in %	16,31	20,34

Treffpunkt³

Die Wohnfühl-Treffs der Genossenschaft sind äußerst beliebt – nicht zuletzt wegen der zahlreichen attraktiven Angebote und Veranstaltungen. Besonders der Wohnfühl-Treff in der Walter-Felsenstein-Straße 13 entwickelt sich dank neuer Sonnenterrasse mehr und mehr zum Besuchermagnet.

3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

15 Jahre Ausbildung

Um den wachsenden Anforderungen der Wohnungswirtschaft auch in Zukunft gerecht zu werden, verfolgt Marzahner Tor seit langem sehr konsequent sein **Nachwuchskräfteprogramm** und bildete 2015 im nunmehr 15. Jahr erfolgreich Immobilienkaufmänner und -frauen aus.

Junge Menschen Jahr für Jahr für diese anspruchsvolle, duale Ausbildung zu gewinnen, stellt sich dabei nicht nur in der Wohnungswirtschaft als Herausforderung dar. Umso mehr macht es uns stolz, dass auch das Jahr 2015 ganz im Zeichen erfolgreicher Abschlüsse und vielversprechender Neuanfänge stand. So hat sich unsere Auszubildende nach drei intensiven Ausbildungsjahren durch einen sehr erfolgreichen Abschluss den Titel der Immobilienkauffrau erarbeitet. Darüber hinaus konnte eine Studentin ihr BWL-Studium mit der Fachrichtung Immobilienwirtschaft erfolgreich beenden und erhielt einen befristeten Anschlussvertrag bei Marzahner Tor.

Seit dem 01.09.2015 verstärken darüber hinaus zwei weitere Auszubildende unser Unternehmen, die nun alle Unternehmensbereiche unserer Genossenschaft durchlaufen, um mit ihrem Engagement ebenfalls dazu beizutragen, dass sich Marzahner Tor weiterhin stark in unserem Bezirk darstellt.

Weiterbildung

Der Zielstellung eines professionellen Verhaltens gegenüber Kunden und Geschäftspartnern Rechnung tragend, wurden im Jahr 2015 drei **Mitarbeiterworkshops** durchgeführt, denen eine zusätzliche Onlinebefragung voraus ging. Die Kernschwerpunkte dieser Schulungsmaßnahmen waren dabei der professionelle Umgang mit Kunden und Mietern, sowie die Lösung von Konfliktgesprächen und Problemen unter Wahrung von Stil, Etikette und Lösungsorientierung. Im Ergebnis werden die Inhalte der durchgeführten Befragungen und Workshops in Form eines **Verhaltenskodex** zusammengefasst, der die wesentlichen Meinungsbilder der Belegschaft widerspiegelt und daher eine breite und selbstverpflichtende Akzeptanz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer erfährt.

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor versteht sich folgerichtig nicht als reiner Vermieter, sondern definiert sich in ihrem unternehmerischen Selbstverständnis vielmehr als **Serviceanbieter gegenüber Mitgliedern und Mietern**. Desweiteren haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich auf den von ihnen betreuten Fachgebieten konsequent weiterentwickelt.

Ferner wurden die bereits bereichsweise durchgeführten, strukturierten Mitarbeitergespräche im vergangenen Jahr auf alle Unternehmensbereiche unserer Genossenschaft ausgeweitet, in deren Folge individuelle Zielvereinbarungen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern abgeschlossen werden konnten.

Nachhaltigkeit durch Unternehmensverbund

Der Zielstellung eines serviceorientierten Dienstleisters trägt Marzahner Tor auch durch seine Tochterunternehmen Rechnung. Die HVSG Marzahner Tor GmbH war dabei im abgelaufenen Wirtschaftsjahr für viele Belange unserer Mieterinnen und Mieter erster Ansprechpartner. Ob Hausmeisterservice und Bereitschafts-

dienst für Notfälle, Maler- oder Trockenbauarbeiten, Sanitärinstallationen oder Fliesenleger – die HVSG deckt als Tochtergesellschaft der Wohnungsgenossenschaft nicht nur eine Vielzahl von Handwerksleistungen ab, sondern trägt auch als Betreiber der Wohnföhl-Treffs, des ServicePunktes und mit sozialer Mieterbetreuung erfolgreich dazu bei, Marzahner Tor auf dem Weg zur werdenden Wohnföhlgenossenschaft zu begleiten. Dabei spielt die permanente **Weiterentwicklung der Serviceangebote** im Sinne der Mieterzufriedenheit eine entscheidende Rolle.

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

3.6 Gesamtaussage

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG beurteilt den **wirtschaftlichen Verlauf des Geschäftsjahres 2015 positiv**. Die erzielten Ergebnisse liegen alle im Rahmen der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanungen. Insbesondere die Ergebnisse im Kerngeschäft haben sich aufgrund der anhaltenden Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes und der damit einhergehenden günstigen Vermietungssituation planmäßig entwickelt. Insbesondere aufgrund eines nachhaltigen Vermietungsmanagements ist es uns gelungen, die ohnehin positive Leerstandsquote des Vorjahres (1,39%) weiter deutlich auf 1,10% zu senken.

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



Teamwork³

Eine für alle, alle für einen. Seit Jahren unterstützt Marzahner Tor ausgewählte Projekte, Institutionen und Vereine, nicht nur finanziell. Auch die Mitglieder der Genossenschaft bringen sich ehrenamtlich ein – als Lesepatin, Kursleiter im Wohnfühl-Treff oder durch die Betreuung alter Menschen.



4. Nachtragsbericht

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




80 Mio. €
 Für eine nachhaltige Sanierungsstrategie

5. Prognosebericht

Der Berliner Wohnungsmarkt wird auch in Zukunft von einer Verknappung des Wohnungsangebotes geprägt sein. Aus diesem Grund ist es unser oberstes Ziel, **unsere Wohnungen in einem attraktiven Zustand zu halten** und uns zeitgleich auf die mittel- und langfristige Bindung der Bestandsmieterinnen und -mieter mit unterschiedlichen Lösungsansätzen zu fokussieren. Daneben investieren wir erheblichen Aufwand in eine serviceorientierte Mitgliederbetreuung, um auf die Wohnzufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter positiv einzuwirken und uns gleichermaßen als Dienstleister zu positionieren. Darüber hinaus haben wir begonnen, mit der Realisierung eines Neubauprojektes in der Hasenholzer Allee unseren Wohnungsbestand perspektivisch zu erweitern.

Aus der langfristigen Finanzierungsvorschau (2016 bis 2025) sind die Mietenentwicklung, die Kosten, die Erträge sowie die Liquiditätssituation ersichtlich. Entsprechend dem von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen **Finanz- und Erfolgsplan** erwarten wir für das Wirtschaftsjahr 2016 einen leicht steigenden Jahresüberschuss von 1.233.300 Euro. Ferner rechnen wir mit geringfügig ansteigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) auf 16.985.500 Euro. Die erzielbaren Einnahmen in 2016 erlauben eine kostendeckende Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen.

Die gegenwärtigen Aussichten auf ein weiterhin niedriges Zinsniveau erlauben uns auch in den kommenden Jahren umfangreiche Investitionen in die Bestände unserer Genossenschaft. Daher wird das **Investitionsvolumen**, das wir bereits in den zurückliegenden Jahren getätigt haben, auch in den folgenden Jahren spürbar steigen.

Allein im Wirtschaftsjahr 2016 investieren wir 5,8 Millionen Euro in Sanierungsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand. In konsequenter Fortführung unserer nachhaltigen Sanierungsstrategie wird Marzahner Tor entsprechend des von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen 10-Jahresplanes **bis 2025** die beachtenswerte Summe von **ca. 80 Mio. Euro** in die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude, der Wohnungen und des Wohnumfeldes unserer Genossenschaft investiert haben – ein deutliches Bekenntnis dafür, dass auch langfristig die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter im Vordergrund steht. Dabei verfolgt die Wohnungsgenossenschaft im Rahmen der Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit stets eine langfristig orientierte Bewirtschaftungsstrategie.

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

Der Wirtschaftsplan für 2016 wurde in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 09.02.2016 bestätigt. Dabei ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnraum aufgrund von fluktuationsbedingten Mietanpassungen bei Neuverträgen weiter bei 4,91 Euro stagniert. Das **beschlossene und novellierte Mietkonzept** der Genossenschaft schließt eine Anpassung der Bestandsmieten im Wirtschaftsjahr 2016 aus.

Unter Berücksichtigung einer weiter alternden Mieterstruktur, eines erhöhten Instandsetzungsaufwandes bei Altmietverträgen und anderen Ursachen, die eine unmittelbare Wiedervermietung verlangsamen können, wird prognostisch von einer geringfügig steigenden Leerstandsquote von 1,5% mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2016 gerechnet. Die Fluktuationsquote kalkulieren wir als weitestgehend stagnierend. Ein positiver Jahresverlauf der Wohnungsgenossenschaft kann unterstellt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes gehen wir davon aus, dass sich der im verabschiedeten Wirtschaftsplan prognostizierte Jahresüberschuss bestätigen wird. Sowohl die Ertrags- als auch die Aufwandsplanungen bewegen sich in den entsprechenden Korridoren. Für die Folgejahre ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

Lebensqualität ³

Marzahner Tor baut vor. Im wortwörtlichen Sinne. An den „Gärten der Welt“ realisiert die Genossenschaft ein ambitioniertes Neubauprojekt. Dort entstehen drei Stadt villen und ein Riegelbau mit insgesamt 62 Wohnungen. Rund 16 Millionen Euro lässt sich Marzahner Tor diese Investition in mehr Lebensqualität kosten.

6. Chancen- und Risikobericht

6.1 Risikomanagement

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

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

Dieses ausführliche Berichtswesen erlaubt eine engmaschige **Kontrolle der Geschäftsabläufe**.

Die Berichte werden ferner in regelmäßigen Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand beraten, um die Gremien über die aktuellen Unternehmensentwicklungen informiert zu halten.

Für die Genossenschaft bestehende Risikobereiche sind unverändert:

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

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

6.2 Risikolage, Chancen

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

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

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

Bei der **demographischen Entwicklung** in unserer Genossenschaft ist weiterhin ein moderater Anstieg des Durchschnittsalters der Mieterinnen und Mieter festzustellen. Wir werden demnach auch an dem Bestreben, das Wohnen im Alter in unserem Bestand angenehmer zu gestalten, festhalten und die bisherige Quote von deutlich über 10% ebenerdigen Wohnungsbestandes weiter ausbauen, um unseren Mieterinnen und Mietern ein möglichst langes, selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Diesem Ziel wird nach erfolgreichem Abschluss des Sanierungsobjektes Sella-Hasse-Straße 27 – 33 unter anderem auch mit der Umsetzung des Neubauvorhabens Rechnung getragen, in dem nach Fertigstellung Ende 2017 alle 62 Wohnungseinheiten barrierefrei erreichbar sein werden.

6.3 Gesamtaussage

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2015, den Messungen und Bewertungen aus dem Risikomanagementsystem, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtig erkennbaren Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sind für die Genossenschaft **zurzeit keine existenzgefährdenden Risiken kurz-, mittel- und langfristig erkennbar**.

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

7. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum 31.12.2015 weist die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 8.900.500 EUR (Vorjahr 7.987.100 Euro) aus. Dem gegenüber betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag 80.373.300 Euro (Vorjahr 81.403.300 Euro).

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

Bei jeder Umfinanzierung werden die bestehenden Sicherheiten neu strukturiert, sodass eine zunehmende Anzahl freier Grundbücher für neuen Finanzierungsbedarf zur Verfügung steht.

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

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

Berlin, 31.04.2016



Uwe Wachsmann
Vorstand

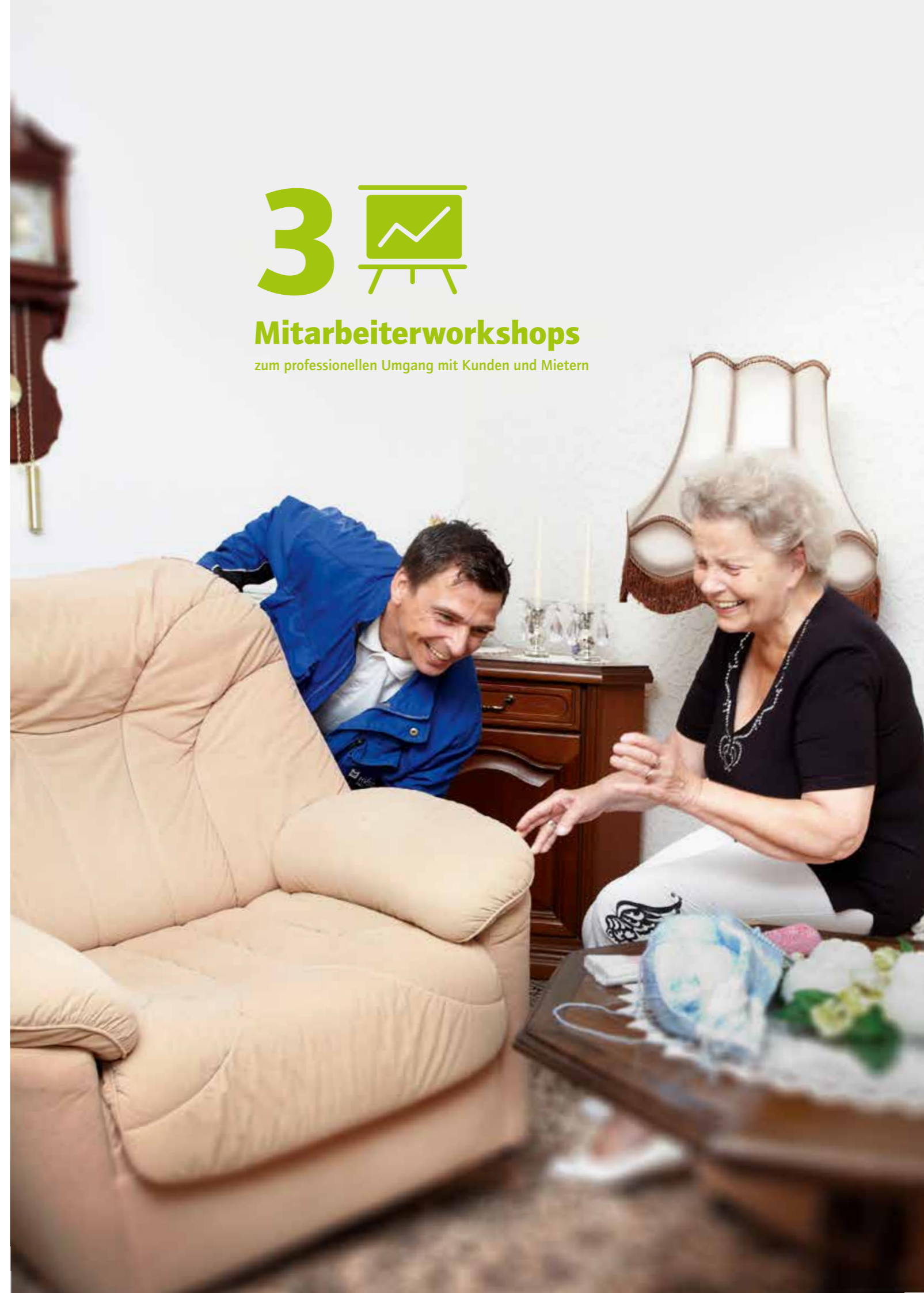


Uwe Heß
Vorstand



Mitarbeiterworkshops

zum professionellen Umgang mit Kunden und Mietern



8. Bericht des Aufsichtsrates

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

In den Aufsichtsratssitzungen und den Sitzungen der Ausschüsse für Finanzen, Prüfungen und Innergenossenschaftliches Leben (FPL) sowie für Immobilienbewirtschaftung (IBW) überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit des Managements. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsratsvorsitzende zwischen den Terminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse regelmäßig von der Geschäftsführung zu strategischen Ausrichtungen, relevanten Geschäftsvorfällen, gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen sowie im Rahmen von Compliance unterrichtet.

Der Aufsichtsrat trat im Wirtschaftsjahr 2015 zu insgesamt zehn Sitzungen zusammen. Ferner kamen die Ausschüsse zu fünf FPL-Sitzungen sowie fünf IBW-Sitzungen zusammen, dabei haben die risikoorientierten Quartalsberichte des Vorstandes im Wesentlichen die Aktivitäten der Ausschüsse geprägt. Der Personalausschuss des Aufsichtsrates hat im Berichtszeitraum dreimal getagt. Der Aufsichtsrat wurde von den Ausschussvorsitzenden über Inhalt und Ergebnisse der Sitzungen informiert.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, das Mitgliederwesen, die Personalentwicklung und die Investitionstätigkeit der Genossenschaft und seiner verbundenen Unternehmen. Der Aufsichtsrat hat sich über die grundsätzliche strategische Ausrichtung informiert und sich mit der Geschäftsführung über die Entwicklung der einzelnen Gesellschaften des Unternehmensverbundes beraten. Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat im Jahr 2015 sehr intensiv mit dem Erwerb einer schlüsselfertigen Projektentwicklung für den Wohnungsneubau der Genossenschaft. Weitere Themenkreise stellten die Instandhaltung, die Instandsetzung und Modernisierungsmaßnahmen für Bestandsliegenschaften sowie die Mitgliederbetreuung dar.

Die Zusammenarbeit der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder untereinander wird als konstruktiv betrachtet, Diskussionen werden ergebnisoffen geführt. Interessenkonflikte zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Genossenschaft sowie den verbundenen Unternehmen bestanden nicht. Die zum Jahresende aufgestellten Abschlüsse der Genossenschaft sowie der verbundenen Unternehmen wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit den Geschäftsführungen erörtert. Nach seiner abschließenden Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigte den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG und der verbundenen Unternehmen HVSG Marzahner Tor GmbH sowie der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone. Der Aufsichtsrat folgt der Empfehlung des Vorstandes, den Jahresabschluss 2015 der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG festzustellen und den Gewinn auf neue Rechnung vorzuschreiben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung ebenfalls, den Jahresabschluss festzustellen und den Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Die zum Jahresabschlussprüfer bestellte DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH bestätigt im Vorfeld der Erstellung des Prüfberichtes, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage der Genossenschaft aufzeigt. Der Prüfbericht zum Jahresabschluss der Genossenschaft wird zudem regelmäßig mit den zuständigen Prüfern des Prüfungsverbandes erörtert.

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

Berlin, den 31.04.2016

Für den Aufsichtsrat



Thomas Scholz
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Verantwortung ³

Genossenschaft heißt Gemeinschaft. Und die wird bei Marzahner Tor groß geschrieben. Etwa im Rahmen der sozialen Mieterbetreuung. Sie ist ein elementarer Baustein für die erfolgreiche Realisierung großer Bauprojekte. Ein Service, der seinesgleichen sucht und dankend angenommen wird.

1. Bilanz zum 31.12.2015

Aktiva	31.12.2015		31.12.2014
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		88.340,00	135.105,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.811.848,38		120.440.937,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.985.045,53		3.236.157,53
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	89.648,00		98.696,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	269.465,00		217.670,00
6. Bauvorbereitungskosten	145.404,80	132.460.527,28	334.382,28
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52		488.408,52
2. Beteiligungen	3.600,00		3.600,00
3. Andere Finanzanlagen	10.400,00	502.408,52	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt	133.051.275,80	133.124.472,28	
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.804.779,08		7.360.966,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	83.999,77		96.784,42
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	414.438,39		92.452,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	37.235,77	535.673,93	166.705,55
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.900.484,65		7.987.098,00
2. Bausparguthaben	1.237.333,79	10.137.818,44	1.101.585,91
Umlaufvermögen insgesamt	18.478.271,45	16.805.592,02	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	112.990,09		196.021,14
Bilanzsumme	151.642.537,34	150.126.085,44	

Passiva	31.12.2015		31.12.2014
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	178.059,00		173.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.887.700,00		4.883.080,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.550,00 Euro (Vorjahr: 7.325,00 Euro)	3.565,00	5.069.360,00	4.340,00
II. Kapitalrücklage		80.190,00	67.485,00
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		-7.467.963,62	-9.112.137,69
V. Jahresüberschuss		2.480.724,33	1.644.174,07
Eigenkapital insgesamt	61.303.671,82	58.801.902,49	
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	326.077,68		141.983,33
Sonstige Rückstellungen	521.024,32	847.102,00	455.532,59
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.373.321,77		76.899.742,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		4.503.580,58
3. Erhaltene Anzahlungen	7.908.800,03		7.894.464,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.355,56		41.061,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	785.624,52		900.652,31
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	230.495,73		301.972,12
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 24.028,67 (Vorjahr: 54.956,70) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 732,19 Euro (Vorjahr: 1.421,56)	46.190,09	89.381.787,70	81.491,58
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		109.975,82	103.701,47
Bilanzsumme	151.642.537,34	150.126.085,44	

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	2015		2014
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.434.495,04		24.388.293,09
b. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	78.168,23	24.512.663,27	0,00
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		443.812,94	55.974,61
3. Sonstige betriebliche Erträge		441.907,65	423.642,53
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.890.752,04	12.631.330,17
5. Rohergebnis		12.507.631,82	12.124.630,84
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.544.359,74		1.488.934,93
b. Soziale Abgaben	304.207,09	1.848.566,83	300.371,97
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.283.011,73	3.230.973,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.328.233,26	1.109.946,81
9. Erträge aus Gewinnabführung		350.457,24	62.471,89
10. Erträge aus Beteiligung		7.513,64	5.912,30
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		56.238,95	154.283,06
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 8.214,24 Euro 31. Dezember 2014: 16.409,63 Euro		2.784.850,70	3.446.455,92
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.677.179,13	2.770.614,90
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		246.050,00	175.346,00
15. Sonstige Steuern		950.404,80	951.094,83
16. Jahresüberschuss		2.480.724,33	1.644.174,07

3. Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

A. Allgemeine Angaben

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für den Jahresabschluss zum 31.12.2015 entsprechen den Vorschriften des HGB, des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und den Bestimmungen der Satzung. Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB unter Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen und den Sachanlagen werden die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, zu Grunde gelegt.
- Die Immateriellen Vermögensgegenstände sind entgeltlich erworben und werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren planmäßig abgeschrieben.
- Den planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude liegt eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde.
- Die Geschäftsbauten werden über einen Zeitraum von 25 bzw. 33 Jahren abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen der technischen Anlagen werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren und die der Außenanlagen von neun bis 14 Jahren bemessen.
- Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis 13 Jahren abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten den Betrag von 150,00 Euro nicht übersteigen, werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Diejenigen mit Anschaffungskosten von bis zu netto 410,00 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.
- Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschläge für Leerstand und Eigennutzung 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.

3.1 Anlagenspiegel zum Jahresabschluss zum 31.12.2015

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Stand am 31.12.2015 Euro	Stand am 31.12.2014 Euro	
	Stand am 01.01.2015 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	Stand am 31.12.2015 Euro	kumuliert am 01.01.2015 Euro	des Geschäfts- jahres Euro	auf Abgänge Euro			kumuliert am 31.12.2013 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Immaterielle Vermögensgegenstände	476.388,33	11.476,40	0,00	0,00	487.864,73	341.283,33	58.241,40	0,00	399.524,73	88.340,00	135.105,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	181.416.032,89	2.930.986,02	334.382,28	0,00	184.681.401,19	60.975.095,51	2.894.457,30	0,00	63.869.552,81	120.811.848,38	120.440.937,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.477.828,64	0,00	0,00	0,00	6.477.828,64	3.241.671,11	251.112,00	0,00	3.492.783,11	2.985.045,53	3.326.157,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.159.115,57	0,00	0,00	0,00	8.159.115,57	0,00	0,00	0,00	0,00	8.159.115,57	8.159.115,57
Technische Anlagen und Maschinen	180.010,50	0,00	0,00	0,00	180.010,50	81.314,50	9.048,00	0,00	90.362,50	89.648,00	98.696,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	774.338,16	121.948,03	0,00	-3.661,86	892.624,33	556.668,16	70.153,03	-3.661,86	623.159,33	269.465,00	217.670,00
Bauvorbereitungskosten	334.382,28	145.404,80	-334.382,28	0,00	145.404,80	0,00	0,00	0,00	0,00	145.404,80	334.382,28
Sachanlagevermögen gesamt	197.341.708,04	3.198.338,85	0,00	-3.661,86	200.536.385,03	64.854.749,28	3.224.770,33	-3.661,86	68.075.857,75	132.460.527,28	132.486.958,76
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52	0,00	0,00	0,00	488.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	488.408,52	488.408,52
Beteiligungen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00
Andere Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
Finanzanlagen gesamt	502.408,52	0,00	0,00	0,00	502.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	502.408,52	502.408,52
Anlagevermögen gesamt	198.320.504,89	3.209.815,25	0,00	-3.661,86	201.526.658,28	65.196.032,61	3.283.011,73	-3.661,86	68.475.382,48	133.051.275,80	133.124.472,28

- Die Geschäftsguthaben sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.
- Die nach der Satzung von neu beitretenden Mitgliedern zu leistenden Eintrittsgelder werden als andere Zuzahlungen unter der Position Kapitalrücklage ausgewiesen.
- Die Rückstellungen sind mit den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträgen bewertet und erfassen alle erkennbaren Risiken. 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.

3.2 Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2015 (Vorjahreswerte in Klammern)

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

	Davon					gesichert	
	insgesamt	unter 1 Jahr	Restlaufzeit		Euro		
	(Vorjahr)		1 - 5 Jahre	über 5 Jahre			
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.373.321,77 (76.899.742,29)	6.097.999,93 (4.996.021,24)	25.664.248,72 (18.917.329,41)	48.611.073,12 (52.986.391,64)	68.424.728,79 (64.951.149,31)	GPR	
					11.948.592,98 (13.338.239,45)	BÜ	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (4.503.580,58)	0,00 (352.534,42)	0,00 (1.712.965,51)	0,00 (2.438.080,65)	0,00 (4.503.580,58)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	7.908.800,03 (7.894.464,78)	7.908.800,03 (7.894.464,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.355,56 (41.061,90)	37.355,56 (41.061,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	785.642,52 (900.652,31)	743.280,41 (799.052,91)	42.344,11 (101.599,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	230.495,73 (301.972,12)	230.495,73 (301.972,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	46.190,09 (81.491,58)	46.190,09 (81.491,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	89.381.787,70 (90.622.965,56)	15.064.121,75 (14.466.598,95)	25.706.592,83 (20.731.894,32)	48.611.073,12 (55.424.472,29)	80.373.321,77 (82.792.969,34)		

GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft des Landes Berlin



Mitarbeiter

Personalbestand im Jahresdurchschnitt



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 7.804.800 Euro erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen einen Teil der Forderungen aus Vermietung in Höhe von 9.900 Euro (Vorjahr 12.000 Euro). Auf die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen 414.400 Euro (Vorjahr 92.500 Euro). Darin sind im Wesentlichen die abzuführenden Gewinne der SWaP GmbH und der HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2015 und Umsatzsteuerforderungen innerhalb des Organkreises enthalten.

2. Passiva

Die sonstigen Rückstellungen bestehen vor allem für die Verpflichtung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, ausstehende Betriebskostenrechnungen, Altersteilzeitverpflichtungen, nicht in Anspruch genommenen Urlaub, sowie Prüfungskosten und Jahresabschlussarbeiten.

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

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

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

3. Gewinn und Verlustrechnung

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

D. Sonstige Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital %	Jahresergebnis 2015 (vor Ergebnisverwendung) Euro	Eigenkapital am 31.12.2015 Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	303.500	664.700
SWaP GmbH, Surf, Watch & Phone, Berlin	100	86.900	185.000

Mit beiden verbundenen Unternehmen wurden in Vorjahren Ergebnisabführungsverträge geschlossen, die auch im Jahr 2015 weiterhin gelten.

Haftungsverhältnis und sonstige Verpflichtungen

Gegenüber der HVSG Marzahner Tor GmbH besteht ein Haftungsverhältnis in Form einer Bürgschaftsübernahme von 400.000 Euro zur Absicherung eines Kredites. Des Weiteren erfolgte im Jahr 2006 die Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von 1.000.000 Euro zur Absicherung eines Kredites der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone.

Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2015	2014
Kaufmännische Mitarbeiter	27	27
(davon Teilzeit)	(2)	(2)
Technische Mitarbeiter	6	6
(davon Teilzeit)	(0)	(0)
Gesamt	33	33

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 01. Januar	4.833
Zugänge	272
Abgänge	-246
Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember	4.859

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.620 Euro auf 4.887.700 Euro (Vorjahr 4.883.080 Euro) erhöht.

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



150.000 €

Für Instandhaltungsmaßnahmen bei Spielgeräten
und Wegereparaturen



Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

BBU

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Prüfungsverband

Lentzeallee 107 | 14195 Berlin

Mitglieder des Vorstandes

Wachsmann, Uwe | Heß, Uwe

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Scholz, Thomas (Vorsitzender); selbständiger Kaufmann
- Wujak, Volker (stellvertretender Vorsitzender); Angestellter
- Göhler, Ralf; Rechtsanwalt
- Dr. Siegemund, Günter; Angestellter
- Ecke, Ericson; Steuerberater, Dipl.-Kfm. (FH) (Schriftführer)
- Dr. Knuth, Eckhard (Schriftführer); Rentner (bis 23.06.2015)
- Heinsdorf, Wolfgang; Rentner (bis 23.06.2015)
- Rausch, Hans-Ulrich; Angestellter (ab 23.06.2015)
- Heise, Norman; Angestellter (ab 23.06.2015)

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

Berlin, 31.04.2016

Uwe Wachsmann
Vorstand

Uwe Heß
Vorstand

Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft

Gründung

17.01.1979 unter der Firmenbezeichnung AWG „EAB-Marzahn“

Umfirmierung

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

Eintragung in das Genossenschaftsregister

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

Mitgliedschaften

GdW Bundesverband

deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Postfach 33 07 55

Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin

Verband Berlin-Brandenburgischer

Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin

BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Lützowstraße 106, 10785 Berlin

IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Fasanenstraße 85, 10623 Berlin

AGV Arbeitgeberverband der

Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf

VBG Verwaltungsberufsgenossenschaft

Markgrafenstraße 18, 10969 Berlin

Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V.

Georg-Knorr-Straße 4, 12681 Berlin

GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH

Gürtelstraße 29a/30, 10247 Berlin

Berliner Volksbank

Budapester Straße 35, 10787 Berlin

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

Werdohler Weg 63, 13507 Berlin

SWISS LIFE AG

Postfach 8022 Zürich

General-Guisan-Quai 40, Schweiz

Wirtschaftsrat 1. FC Union e.V.

An der Wuhlheide 263, 12555 Berlin

Genossenschaftsforum e.V.

Machonstraße 25, 12105 Berlin

Impressum

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Märkische Allee 210 A

12679 Berlin

Telefon: 030 549942-0

Telefax: 030 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: Laura Jost, S. 7: Florian Manhardt/Bayomi Foto, S. 8/9: Markus Bachmann, S. 10/11: Markus Bachmann, S. 17: deagreez/fotolia, S. 19: Laura Jost, S. 20 /21: Melanie Bühnemann, S. 22: Marzahner Tor, S. 25 Katrin Rüdiger/KW-Development GmbH, S. 29 Laura Jost, S. 30 Markus Bachmann, S. 32 /33: GUD. GRÜNER UND DEUTSCHER, S. 41 GUD. GRÜNER UND DEUTSCHER, S. 44 Verena Brandt





Marzahner Tor

Wohnungsgenossenschaft
Marzahner Tor eG

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

www.marzahner-tor.de