



**GESCHÄFTSBERICHT**

**2021**



**FRIEDEN.** ETWAS, DAS SICH ALLE WÜNSCHEN UND DAS DOCH ALLES ANDERE ALS SELBSTVERSTÄNDLICH IST. DAS ERLEBEN WIR GERADE NICHT ALLZU WEIT VON UNS ENTFERNT.

WIR VON MARZAHNER TOR WOLLEN UNS IN DIESEN ZEITEN AUF DAS BESINNEN, WAS SEIT JEHER WICHTIG IST: DAS MITEINANDER, DIE GEMEINSCHAFT, UNSER ZUHAUSE, DAS UNS GEBORGENHEIT GIBT. GEMEINSAM WOLLEN WIR DIESE KLEINE WELT SO GESTALTEN, WIE WIR UNS DIE WELT IM GROSSEN WÜNSCHEN: IM FRIEDLICHEN MITEINANDER, VOLLER TOLERANZ, SICHERHEIT UND RÜCKSICHTNAHME.

**LEBEN WIR ES VOR. GEMEINSAM.**

# 5051



## Auf einen Blick

	2021	2020	Veränderung absolut
	T Euro	T Euro	
Bilanzsumme	158.182	162.317	-4.135
Geschäftsguthaben	5.025	5.016	9
Bilanzgewinn/-verlust	4.563	2.249	2.314
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	66.860	76.513	-9.653
Investitionen (Gebäude)	11.256	9.074	2.182
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	27.278	27.160	118
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	17.307	16.412	895
Liquidität	9.296	12.890	-3.594
Zinsaufwendungen	971	1.505	-534
	2021	2020	Veränderung absolut
Sollmieten je m <sup>2</sup> in Euro	5,40	5,36	0,04
Gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand	4.555	4.555	0
Davon Wohnungen	4.520	4.519	1
Davon Gewerbeeinheiten	28	29	-1
Davon Gästewohnungen	7	7	0
Genossenschaftsmitglieder	5.180	5.134	46

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes .....	05
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021</b>	
<b>1 Grundlagen des Unternehmens</b> .....	<b>06</b>
1.1 Geschäftsmodell .....	06
1.2 Strategie und Ziele .....	06
<b>2 Wirtschaftsbericht</b> .....	<b>10</b>
2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung .....	10
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft .....	11
2.2.1 Umsatzentwicklung .....	11
2.2.2 Forderungsmanagement .....	12
2.2.3 Betriebskosten .....	12
2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung .....	13
2.2.5 Finanzierungstätigkeit .....	16
2.2.6 Mitgliederbewegung .....	16
2.2.7 Entwicklung im Personalbereich .....	17
2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen .....	19
<b>3 Lage der Genossenschaft</b> .....	<b>22</b>
3.1 Ertragslage .....	22
3.2 Finanzlage .....	22
3.3 Vermögenslage .....	23
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren .....	23
3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	24
3.6 Gesamtaussage .....	24
<b>4 Prognosebericht</b> .....	<b>28</b>
<b>5 Chancen- und Risikobericht</b> .....	<b>32</b>
5.1 Risikomanagement .....	32
5.2 Risikolage .....	33
5.2.1 Chancen .....	33
5.2.2 Risiken .....	33
5.3 Gesamtaussage .....	37
<b>6 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten</b> .....	<b>40</b>
<b>7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021</b> .....	<b>44</b>
<b>8 Jahresabschluss 2021</b> .....	<b>46</b>
8.1 Bilanz zum 31.12.2021 (Aktiva) .....	46
8.2 Bilanz zum 31.12.2021 (Passiva) .....	47
8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2021 .....	48
8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 .....	50
8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2021 .....	56
8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021 .....	58
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft .....	59

#SOLIDARITÄT  
#GEMEINSCHAFT  
#NACHHALTIGKEIT  
#TOLERANZ  
#INNOVATION  
#TEILHABE

## Vorwort

### Liebe Mitglieder und Geschäftspartner\*innen,

die Corona-Pandemie ist noch nicht überstanden, da wird die Welt von einer neuen Krise überschattet: Krieg in Europa. Fast vor unserer Haustür. Was wir uns nie vorstellen konnten, ist im Februar 2022 bittere Realität geworden. Angesichts der bedrückenden Bilder von flüchtenden Menschen, zerstörten Städten und verzweifelten Hinterbliebenen sollten wir uns einmal mehr vor Augen führen, wie gut wir es doch eigentlich haben.

Wir haben das Privileg, in einer sicheren Demokratie zu leben. In einem Land, in dem seit vielen Jahren Frieden herrscht. Wir haben das Glück, Teil einer Gemeinschaft zu sein, deren Mitglieder sich gegenseitig stützen und unterstützen. Die ein friedliches Miteinander leben. So etwas ist nicht selbstverständlich. Das müssen wir in diesen Tagen erkennen. Frieden ist ein fragiles Bauwerk. Steht es auf einem instabilen Fundament, kann es leicht einstürzen.

Wir bei Marzahner Tor machen uns dafür stark, dieses Fundament zu festigen. Damit das Miteinander gelingt. In unserer „kleinen Welt“ wollen wir vorleben, was wir uns in der großen Welt wünschen. Um unsere Mitglieder langfristig zufrieden zu stellen und den „lieben Frieden“ innerhalb unserer Genossenschaft zu wahren, bedarf es manchmal einiger Anstrengungen – und auch erheblicher finanzieller Mittel. Wohnungen und Gebäude müssen saniert und instand gehalten werden. Außenbereiche sollen zu jeder Jahreszeit einladend und gepflegt erscheinen. Angebote und Services müssen bedarfsgerecht sein und an die Bedürfnisse der Mieter\*innen angepasst werden.

Bislang ist nicht absehbar, wie der Ukraine-Krieg unsere Genossenschaft beeinflussen wird, etwa im Hinblick auf die Energiepreise. Doch wir sind zuversichtlich und gut aufgestellt. Und Sie können sicher sein, dass wir auch in Zukunft gerne Zeit und Geld für die Menschen investieren, die bei uns ein Zuhause, eine Heimat gefunden haben – und in Zukunft noch finden werden. Es sind Menschen, die wissen, was draußen in der Welt vor sich geht. Die ein offenes Ohr und eine offene Tür für ihre Nachbarn haben, sich aber auch über die Grenzen unserer Genossenschaft hinweg engagieren und einbringen.

Das ist es, was uns als Gemeinschaft so besonders macht. Gemeinsam wollen wir unsere kleine Welt so gestalten, wie wir uns die Welt im Großen wünschen: im friedlichen Miteinander, voller Toleranz, Sicherheit und Rücksichtnahme, auch der Umwelt gegenüber. In diesem Sinne: Leben wir es vor – gemeinsam sind wir stark!

Berlin, 29.04.2022

Uwe Wachsmann  
Vorstand

Uwe Heß  
Vorstand

## 1 Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftsmodell

Das satzungsmäßige Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor liegt seit Unternehmensgründung in dem Zweck, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für alle Mitglieder und unterschiedlichste Bedürfnisse sicherzustellen. Der Geschäftsumfang der Genossenschaft bezog sich daher auch im Jahr 2021 auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Häuser.

Am 31.12.2021 verwaltete Marzahner Tor insgesamt 4.520 Wohnungen, sieben Gästewohnungen, 28 gewerbliche Einheiten und 753 Stellplätze.

### 1.2 Strategie und Ziele

Die grundlegende Zielstellung unserer Genossenschaft bleibt es, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder zu gewährleisten. Die Geschäftspolitik orientiert sich dabei stark an der Entwicklung unserer Wettbewerbsfähigkeit, einem effizienten Einsatz von Personalressourcen sowie der stetigen Optimierung interner Prozesse. Im Fokus des unternehmerischen Handelns stehen auch weiterhin ein effektives Vermietungsmanagement und die Erweiterung des Service- und Dienstleistungsportfolios unter Einbeziehung unseres Tochterunternehmens.





# #SOLIDARITÄT BEI UNS KANN MAN SIE FÜHLEN

ZUSAMMENHALTEN UND SICH FÜR ANDERE STARKMACHEN. DAS VERSTEHEN WIR UNTER SOLIDARITÄT. UND DAS LEBEN WIR AUCH. ERST RECHT, WENN ES DARAUF ANKOMMT, WIE IN ZEITEN DER CORONA-PANDEMIE ODER DER UKRAINE-KRISE. SO HABEN DIE MITGLIEDER UND MITARBEITER\*INNEN UNSERER GENOSSENSCHAFT FÜR DIE OPFER DES KRIEGES BEREITS VIELE SACH- UND GELDSPENDEN GELEISTET.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und von den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Corona-Welle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Corona-Welle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

#### Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: + 18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerungsrate zu finden (1993: +4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,3 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+ 17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge u. a. zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

### 2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

#### 2.2.1 Umsatzentwicklung

Im Vorjahresvergleich stiegen die **Sollmieten für Wohnraum** im Wirtschaftsjahr 2021 um 153.388,86 Euro. Diese Steigerung von 0,81 % begründet sich im Wesentlichen durch die Erhöhungen aus der Neuvermietung.

Nach dem Scheitern des sogenannten Berliner Mietendeckels wurden die Differenzen zwischen der vertraglich vereinbarten Miete und der zulässigen Miete nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin fällig gestellt und bis auf wenige Ausnahmen auch im Jahr 2021 ausgeglichen.

Durch die Sollmietenerhöhung und die Erstvermietung stieg die **durchschnittlich** monatlich erzielte **Nettokaltmiete** pro Quadratmeter Nutzfläche entsprechend auf **5,40 Euro** (Vorjahr: 5,36 Euro). Die Genossenschaft profitiert von der vermietetfreundlichen Marktlage. Per 31.12.2021 waren 56 Wohnungen nicht vermietet. Die **Leerstandsquote** der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei **1,24 %** (Vorjahr: 51 Wohnungen, 1,13 % des Wohnungsbestandes).

Auch die wichtige Kennziffer der **Fluktuationsquote** konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf niedrigem Niveau gehalten werden. Der prozentuale Anteil der jährlichen Wohnungswechsel lag im Wirtschaftsjahr 2021 bei **4,9 %** (Vorjahr: 4,9%). Diese Kennziffer ist für unsere Genossenschaft in der Ausrichtung maßgeblich und zeigt, dass sich die Mitglieder gut versorgt fühlen. Ein Teil der Fluktuation ist dabei auf den Fokus der Genossenschaft zurückzuführen, Änderungswünschen unserer Bestandsmitglieder Rechnung zu tragen.

### 2.2.2 Forderungsmanagement

Die bilanzierten Forderungen aus Vermietung beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres 2021 unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt **35.734,83 Euro** (2020: 52.145,83 Euro). Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von **71.237,95 Euro** (2020: 62.073,17 Euro).

Des Weiteren bestanden zum Bilanzstichtag Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von **38.131,26 Euro** (2020: 48.932,05 Euro) für Mietermodernisierungen, da die Genossenschaft ihren Mitgliedern auch weiterhin die Möglichkeit einer gesonderten Mietvereinbarung für Loggiaverglasungen, Loggiaaustritte und Badmodernisierungen mit ratenweiser Abzahlung von Umbaumaßnahmen einräumt.

### 2.2.3 Betriebskosten

Die Zustellung der **Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2020** erfolgte planmäßig im August 2021. Hierbei ergab sich für die umlegbaren Betriebskosten ein insgesamt saldiertes Guthaben in Höhe von 227.217,53 Euro. Durch die befristete Mehrwertsteuersenkung in 2021 wurden die erfolgten Tarifierhöhungen kompensiert. Das stellt eine wesentliche Ursache für die, gegenüber 2019, höheren Mieterguthaben dar. Die Guthaben bzw. Nachzahlungen wurden, wie auch im letzten Jahr, mit Fälligkeit zum 01.10.2021 eingebucht.

Weiterhin wurden die Anpassungen der Vorauszahlungen auf die abgerechneten Kosten mit Fälligkeit zum 01.10.2021 vorgenommen. Im Bereich der sogenannten **kalten Betriebskosten** wurde dabei eine Steigerungsquote von **3 %** berücksichtigt, wobei die wesentlichen Erhöhungsfaktoren wie Preissteigerungen bei Wartungsverträgen für haustechnische Anlagen, der Müllentsorgung, Straßenreinigung, der Haus-, Grund- und Glasreinigung berücksichtigt wurden. Für den Bereich **Heizung/Warmwasser** wurde eine Steigerungsquote in Höhe von **5 %** und bei **Kaltwasser** in Höhe von **2 %** festgelegt. Grundlegend dafür sind die steigenden Wärmetarife, steigende Kosten der Gerätemieten und einkalkulierte pandemiebedingte Mehrverbräuche durch Homeoffice und -schooling.

Für das Wohnquartier WIE 601 Blumenbachweg 24/24 a, den Modernisierungsbau Zühlsdorfer Straße 36–52 und den Wohnpark Blumberg wurden die Anpassungshöhen differenzierter betrachtet, was sich durch die gebäudespezifische abweichende Kostenentwicklung begründet.

### 2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurde für geplante **Investitionsprojekte, Instandsetzung und Modernisierung** eine Summe von insgesamt 10.757.905 Euro umgesetzt. Schwerpunkte lagen hier insbesondere in der **Strangsanierung** sowie in der Ertüchtigung der Aufzugsanlagen in der Franz-Stenzer-Straße 69–71 (3.155.328 Euro) sowie der Neugestaltung des Wohnumfelds in der Zühlsdorfer Straße (1.628.311 Euro).

Einen besonderen Stellenwert nahmen davon in 2021 auch die Umbauten mit Mietvereinbarungen ein, die mit einer Investitionshöhe von 495.140 Euro realisiert wurden. Für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen wurden Mittel in Höhe von 2.996.811 Euro aufgewendet. Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete davon mit 1.533.119 Euro auch 2021 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit.

Für das **Wohnumfeld** wurden, über den Bestand verteilt, ca. 57.593 Euro für Instandhaltungsmaßnahmen bei Spielgeräten und Wegereparaturen investiert. Die **Gesamtinvestitionen** von **10.757.905 Euro** beinhalten **werterhöhende Maßnahmen** in Höhe von **1.707.266 Euro**.

**AUCH DIE WICHTIGE KENNZIFFER DER FLUKTUATIONSQUOTE KONNTE 2021 AUF NIEDRIGEM NIVEAU GEHALTEN WERDEN. SIE IST FÜR UNSERE GENOSSENSCHAFT IN DER AUSRICHTUNG MASSGEBLICH UND ZEIGT, DASS SICH DIE MITGLIEDER GUT VERSORGT FÜHLEN.**





# UNSERE WELT AUF EINEN BLICK

## 4.520 WOHNUNGEN



= 10 Wohnungen

## 56

WOHNUNGEN  
NICHT VERMIETET  
DAS ENTSpricht EINER  
LEERSTANDSQUOTE VON 1,24%



## 4,9%

NIEDRIGE  
FLUKTUATIONSQUOTE



# STARKER PARTNER HVSG

HVSG  
Haus.Verwaltung.Service.



## INSTANDHALTUNG

### 57.593 EUR

MASSNAHMEN FÜR SPIELGERÄTE  
UND WEGEREPARATUREN

### 1.707.266 EUR

FÜR WERTERHÖHENDE  
MASSNAHMEN

# MITGLIEDER- BEWEGUNG

## 5.134

MITGLIEDER  
31. DEZEMBER 2020



## 5.180

MITGLIEDER  
31. DEZEMBER 2021

### 2.2.5 Finanzierungstätigkeit

Im Wirtschaftsjahr 2021 erfolgte keine Aufnahme zusätzlicher Darlehen. Aufgrund eines Liquiditätsüberschusses wurde hingegen das ursprünglich im Geschäftsjahr 2012 aufgenommene KfW-Darlehen bei der DKB Bank mit einem Betrag von 1.069.200,09 Euro per 31.12.2021 vorzeitig getilgt.

Für das im Wirtschaftsjahr 2022 geplante Sanierungsprojekt in der Franz-Stenzer-Str. 65–67 werden gemäß der aktuellen Wirtschaftsplanung weitere zinsgünstige Darlehen aufgenommen. Dieses Projekt umfasst den Heizungsumbau auf ein 2-Rohr-System. Das Finanzierungskonzept für dieses Projekt sieht eine Kombination aus dem KfW-Förderprogramm und einem Kapitalmarktdarlehen vor. Dadurch wird auch zukünftig die gute Liquidität der Genossenschaft bewahrt bleiben.

### 2.2.6 Mitgliederbewegung

Mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2021 ist wieder ein Anstieg der **Anzahl an Genossenschaftsmitgliedern erkennbar** (+46). Zum 31.12. des Vorjahres waren es insgesamt 5.134 Mitglieder, zum 31.12.2021 sind es insgesamt 5.180 Mitglieder.

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

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2020	5.134	32.364
Zugänge	273	1.472
Abgänge durch		
▪ Kündigung/Anteilskündigung/Tod	198	1.192
▪ Ausschluss	4	23
▪ Übertragungen/Teilübertragungen	25	202
	-227	-1.417
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>5.180</b>	<b>32.419</b>

### 2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 ergab sich folgender Personalbestand:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2	0
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	17	17	0
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	3	2	+1
Technische Angestellte (Vollzeit)	7	7	0
Auszubildende	3	3	0
<b>Gesamt</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>+1</b>

#### Veränderungen im Kalenderjahr 2021 im Personalbereich

Ein Auszubildender hat im Juni 2021 seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann erfolgreich abgeschlossen. Darüber hinaus wurde zum 01.08.2021 eine neue Auszubildende eingestellt.

Im Juni 2021 indes ist eine langjährige Kollegin verstorben und aus dem Unternehmen ausgeschieden. Zum 01.07.2021 haben wir je eine Neueinstellung im Bereich Wohnungswirtschaft / Service sowie im Bereich Finanzbuchhaltung vornehmen können. Zum 15.07.2021 wurde eine Teilzeitkraft im Bereich Finanzbuchhaltung eingestellt. Zum 31.12.2021 haben darüber hinaus ein Mitarbeiter des Bereichs Technik sowie eine Mitarbeiterin des Bereichs Wohnungswirtschaft das Unternehmen verlassen.

**MIT ABLAUF DES WIRTSCHAFTSJAHRES 2021 IST WIEDER EIN ANSTIEG DER ANZAHL AN GENOSSENSCHAFTS-MITGLIEDERN ERKENNBAR (+ 46) – ZUM 31.12.2021 SIND ES INSGESAMT 5.180 MITGLIEDER.**





### 2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen

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

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

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

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

	HVSG Euro	SWaP Euro
Stammkapital	250.000,00	25.000,00
Bilanzsumme	2.294.884,28	220.661,99
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	786.795,12	40.191,64
Gewinnabführung	786.795,12	40.191,64
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>44,58 %</b>	<b>83,83 %</b>

Die **HVSG Marzahner Tor GmbH** hat im Wirtschaftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 786.795,12 Euro erwirtschaftet. **Der Gewinn in Höhe von 786.795,12 Euro wird im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt.**

Das **Jahresergebnis der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone** fällt auch im 15. Geschäftsjahr seit ihrer Geschäftsaufnahme positiv aus. Der auch für das Wirtschaftsjahr 2021 gültige Ergebnisabführungsvertrag ermöglicht eine **Gewinnabführung in Höhe von 40.191,64 Euro** an die Muttergesellschaft Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG, da im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Rücklagen gebildet wurden. Aufgrund neuer Vertragsverhältnisse mit der Telekom Deutschland GmbH wurde der Geschäftsbetrieb der SWaP GmbH eingestellt. Für das Wirtschaftsjahr 2022 wird ferner ein durch die Vertreterversammlung zu beschließender Verschmelzungsbeschluss angestrebt.

A young girl with long, wavy hair is shown in profile, looking towards the right. She is holding a globe of the Earth. The background is a bright, sunny outdoor setting with green grass and trees. The text is overlaid on the right side of the image.

# #NACHHALTIGKEIT FÜR DIE GENERATION VON MORGEN

VIELE UNTERNEHMEN SEHEN NACHHALTIGKEIT NUR ALS NEUEN TREND. WIR HINGEGEN LEBEN SIE JEDEN TAG UND LEISTEN UNSEREN BEITRAG FÜR KOMMENDE GENERATIONEN. IM BEREICH DER WÄRMEVERSORGUNG UNSERER GEBÄUDE UND WOHNUNGEN HABEN WIR SO INNERHALB EINES JAHRES 1.808 TONNEN CO<sub>2</sub> EINGESPART.

## 3 Lage der Genossenschaft

### 3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr beendete die Genossenschaft mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 4.562,6 T Euro** (Vorjahr: 2.248,8 T Euro). Die Zunahme des Jahresergebnisses um 2.313,8 T Euro gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren: Gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, Zuschreibung im Bereich Blumberg und gesunkenen Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen stehen gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung und niedrigere Zinserträge aus flüssigen Mitteln gegenüber. Die SWaP GmbH mit 40,2 T Euro und die HVSG GmbH mit 786,8 T Euro tragen im Wesentlichen zum positiven Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von insgesamt 845,0 T Euro und damit zum positiven Gesamtergebnis der Genossenschaft bei.

### 3.2 Finanzlage

Die **Finanzlage ist geordnet**. Zum Jahresende 2021 beträgt der Bestand der Genossenschaft an flüssigen Mitteln 9.296,1 T Euro (Vorjahr: 12.889,9 T Euro). Der Finanzmittelbestand hat sich damit um 3.593,8 T Euro im Vergleich zum Vorjahr vermindert. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich stark erhöht. Ursächlich dafür sind höhere Einnahmen aus der operativen Geschäftstätigkeit. Für Investitionen in Sachanlagen wurden im Jahr 2021 insgesamt 1.821,2 T Euro aufgewendet. Aufgrund der planmäßigen Tilgung (8.583,9 T Euro) und der Sondertilgung in Höhe von 1.069,2 T Euro ergab sich ein Mittelabfluss

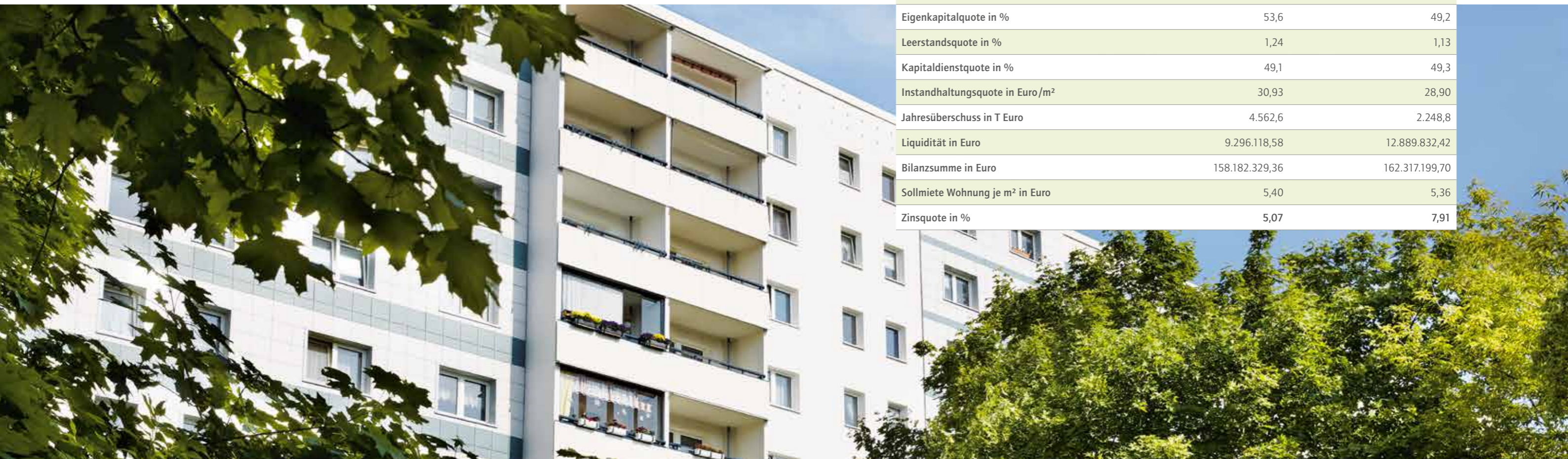
aus der Finanzierungstätigkeit. Im Vergleich zu den Vorjahren konnte nicht benötigte Liquidität aufgrund der aktuellen Kapitalmarktsituation nicht höherverzinslich angelegt werden. Skonti wurden, sofern mit den Lieferanten vereinbart, in Anspruch genommen. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2021 ihren **Zahlungsverpflichtungen** stets nachkommen. In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

### 3.3 Vermögenslage

In der Vermögensbilanz werden die kurz- und langfristigen Vermögensgegenstände und das Kapital nach Fristigkeiten gegenübergestellt. Das **langfristige Vermögen** der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 597,5 T Euro erhöht. Ursache dafür sind die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 3.769,0 T Euro, denen Zugänge aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 1.876,0 T Euro gegenüberstehen. Durch die planmäßigen Tilgungen und die Sondertilgung eines Darlehens verringern sich die Fremdmittel um 9.653,1 T Euro auf 66.768,2 T Euro. Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich überwiegend aufgrund des erzielten Jahresüberschusses 2021 um 4.583,4 T Euro auf 80.265,9 T Euro erhöht. Bedingt durch die Abnahme des Fremdkapitals wegen planmäßiger Tilgungen und zugleich einer Steigerung des Eigenkapitals durch das regelmäßige Erwirtschaften von Jahresüberschüssen, ist die **Eigenkapitalquote von 49,2 %** im Vorjahr auf **53,6 % im Geschäftsjahr** gestiegen.

### 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020
Eigenkapitalquote in %	53,6	49,2
Leerstandsquote in %	1,24	1,13
Kapitaldienstquote in %	49,1	49,3
Instandhaltungsquote in Euro/m <sup>2</sup>	30,93	28,90
Jahresüberschuss in T Euro	4.562,6	2.248,8
Liquidität in Euro	9.296.118,58	12.889.832,42
Bilanzsumme in Euro	158.182.329,36	162.317.199,70
Sollmiete Wohnung je m <sup>2</sup> in Euro	5,40	5,36
Zinsquote in %	5,07	7,91



### 3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### Weihnachtswagen Marzahner Tor

Unter pandemiebedingt veranstaltungswidrigen Bedingungen wurde eine alternative und coronakonforme Version des jährlichen Weihnachtsmarktes konzipiert. Hierfür wurde ein mobiler Verkaufswagen weihnachtlich gebrandet und die Mieter\*innen wurden dazu aufgerufen, an fünf verschiedenen Tagen und Standorten im täglichen Zeitfenster von 15–20 Uhr in weihnachtlicher und besinnlicher Atmosphäre den Marzahner Tor Weihnachtswagen zu besuchen. Aufgerufen wurde dazu mit einem bestandsweiten Anschreiben inklusive Verzehrutschein für gebrannte Mandeln, Glühwein, Kinderpunsch u. v. m. Auch bestand die Möglichkeit für Kinder, dem Weihnachtsmann in Begleitung des Weihnachtsengels den eigenen Wunschzettel zu übergeben und Fotos zu machen und weihnachtlicher Livemusik zu lauschen. Trotz oder gerade wegen des nicht einfachen Genehmigungsverfahrens, eines generell hohen Aufwandes in der Vorbereitung (fünf Veranstaltungsorte) und einer strikten Zugangskontrolle unter 3G-Bedingungen kann diese Eventreihe als absoluter Erfolg verzeichnet werden. An jedem Standort konnten im Schnitt 150 Besucher (mit unterschiedlicher Verweildauer) verzeichnet werden, die sich allesamt sehr dankbar für das Veranstaltungsangebot zeigten, sodass die Veranstaltungsreihe als solche als sehr imagefördernd betrachtet werden darf.

### 3.6 Gesamtaussage

Der **wirtschaftliche Verlauf des Geschäftsjahres 2021 ist erneut positiv zu bewerten**. Die erzielten Ergebnisse liegen auch weiterhin im Rahmen unserer kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanungen. Die Ergebnisse im Kerngeschäft haben sich planmäßig entwickelt. Die niedrige Leerstandsquote des Vorjahres (1,13%) konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr auf einem weiterhin geringen Niveau **von 1,24% gehalten werden**.

Eine auf die Zukunft gesicherte Liquidität bildet für uns eine stabile planerische Basis und insbesondere die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden als geordnet angesehen, sodass die wirtschaftliche Entwicklung ebenfalls als positiv zu bewerten ist.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft in Form von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, einer Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder Cyberangriffen niederschlagen. Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

## JAHRES-ÜBERSCHUSS

2.248,8 T EUR



2020

4.562,6 T EUR



2021

## EIGENKAPITAL-QUOTE

49,2%



2020

53,6%



2021



# #TEILHABE GUTE AUSSICHTEN FÜR ALLE

UNSER ZIEL: SELBSTBESTIMMTES WOHNEN IN JEDER LEBENSPHASE UND IN DER VERTRAUTEN UMGEBUNG. INSGESAMT HABEN WIR IM JAHR 2021 FÜR INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG MEHR ALS ELF MILLIONEN EURO INVESTIERT - UND SIND AKTUELL DIE EINZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT, DEREN KOMPLETTER BESTAND ÜBER AUFZÜGE VERFÜGT.

## 4 Prognosebericht

Die Genossenschaft plant langfristig die zukünftige Entwicklung des Unternehmens in Finanz- und Erfolgsplänen in einer Vorausschau von mindestens einer Dekade. Für die nächsten **zehn Jahre** werden durchweg **positive Geschäftsergebnisse** erwartet. Die dabei schwankenden Liquiditätskennziffern bewegen sich immer über den intern festgelegten Bodensätzen. Die Mietentwicklung ist auf Basis unseres **neuen Mietenkonzeptes** geplant.

Neben den Umsetzungen aus diesem Mietenkonzept sind Mietanhebungen für die individuelle Ertüchtigung der Wohnung auf Mieter\*innenwunsch berücksichtigt, sofern sie im Einzelfall möglich sind. So steht im Prognosezeitraum weiterhin ein Budget zur Finanzierung von Maßnahmen zur Ertüchtigung und Anpassung der Wohnung an die persönlichen Lebensverhältnisse zur Verfügung. Damit werden Wertverbesserungen auf Mieter\*innenwunsch auch in den kommenden Jahren unterstützt.

Neben der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung plant Marzahner Tor Investitionen in die Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes. Im Jahr 2022 sind Planungsleistungen für eine Strangsanierung in der Franz-Stenzer-Straße 65-67 geplant. Die Durchführung der Baumaßnahme im Rahmen des 2. Bauabschnittes ist im April begonnen worden. Insgesamt hat das in drei Bauabschnitten geplante Projekt ein Volumen von 12.499 T Euro. Eine weitere laufende Großmaßnahme stellt die Herrichtung der Außenanlage in der Zühlsdorfer Straße 22-52 dar. Im September dieses Jahres wird die Maßnahme mit einem Gesamtvolumen von 19.528 T Euro abgeschlossen sein.

Im gesamten Planungszeitraum sind **Investitionen in Höhe von ca. 123,6 Mio. Euro** zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Erweiterung der Bestände geplant. Trotz geplanter Darlehensaufnahme von insgesamt ca. 6 Mio. Euro in den nächsten zehn Jahren sinken der Kapitaldienst sowie der Verschuldungsgrad der Genossenschaft im Prognosezeitraum deutlich. Unsere Genossenschaft ist für die Zukunft finanziell und wirtschaftlich sehr gut aufgestellt.

Es wird nach jetzigem Stand davon ausgegangen, dass die Genossenschaft weiterhin steuerpflichtig über den Prognosezeitraum bleibt und Gewerbesteuern sowie Körperschaftssteuern zahlt.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

**FÜR DIE NÄCHSTEN  
10 JAHRE WERDEN  
DURCHWEG POSITIVE  
GESCHÄFTSERGEBNISSE  
ERWARTET.**





A photograph of two young children, a boy and a girl, sitting under a dark blanket. They are both looking intently at a tablet computer held by the girl. The scene is dimly lit, with the light from the tablet illuminating their faces. The background is dark and out of focus.

# #INNOVATION MIT DER GANZEN WELT VERBUNDEN

DIGITALISIERUNG IST IN ALLER MUNDE - UND BEI MARZAHNER TOR IN ALLEN HÄNDEN. 2021 HABEN WIR CA. 80.000 EURO FÜR DIE UMSETZUNG DIGITALER ANGEBOTE INVESTIERT. DAZU ZÄHLT U.A. UNSER TERMINBUCHUNGSPORTAL. ZUDEM HABEN WIR 4.396 WOHN-EINHEITEN AN DEUTSCHLANDS GRÖSSTES GLASFASERNETZ ANGESCHLOSSEN. DAS „NETZ DER ZUKUNFT“ ERLAUBT UNSEREN MIETER\*INNEN ZUGRIFF AUF ÜBER 240 TV- UND RADIOPROGRAMME AUS ALLER WELT.

## 5 Chancen- und Risikobericht

### 5.1 Risikomanagement

Das aktive betriebswirtschaftliche Risikomanagement war im Geschäftsjahr 2021 permanenter Bestandteil der Vorstandstätigkeit und der Berichterstattung an die Organe der Genossenschaft. Als Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation erfolgten darüber hinaus eine stete Betrachtung der Auswirkungen verschiedener gesellschaftlicher Veränderungen und Entwicklungen sowie die Anpassung der vorhandenen **Risikostrategie**, die Art, Umfang und Zeithorizont der Unternehmensziele und den mit ihnen verbundenen Risiken berücksichtigt.

Marzahner Tor ist in der Lage, rechtzeitig auf Risiken zu reagieren und Geschäftsprozesse zur Risikovermeidung bzw. -minimierung anzupassen. Sie verfügt insgesamt über ein umfassendes Risikomanagementsystem, das so ausgerichtet ist, dass Unternehmensrisiken identifiziert, gemessen, dokumentiert und zeitnah Entscheidungen zur **Risikobegrenzung und -vorsorge** getroffen werden können.

Dazu bedient sich die Genossenschaft einer Reihe aufeinander abgestimmter Instrumente. Ihre bedarfsgerechte Erweiterung dient der Erfüllung operativer Aufgaben und der Unternehmenssteuerung. Aufbau- und ablauforganisatorische Regelungen stellen die Überwachung und Kontrolle der wesentlichen Abläufe und deren Anpassungen an veränderte allgemeine Bedingungen sicher. Neben der jährlichen und langfristigen **Finanz- und Erfolgsplanung** zeigt der Quartalsbericht einen Soll-Ist-Vergleich mit den Planzahlen, eine Hochrechnung des Jahresergebnisses sowie eine Auswertung über wichtige Kennzahlen. Die Ergebnisse werden in einem Wortbericht analysiert und bewertet. Sie bilden die Basis für die laufende Information des Aufsichtsrates. Mithilfe von computergestützten Planungs-, Steuerungs- und Controllingsystemen werden die Mitarbeiter der einzelnen Abteilungen in die ergebnisorientierte Unternehmenssteuerung einbezogen. Sie planen langfristig und kontrollieren regelmäßig die Zahlen ihres Verantwortungsbereiches, bewerten Abweichungen, nehmen bei Bedarf die Hilfe anderer in Anspruch, steuern und legen eigenverantwortlich Veränderungen fest. Der Vorstand wird durch den regelmäßigen Austausch mit den Abteilungsleitern und Projektkoordinatoren in die Lage versetzt, rechtzeitig Einfluss auf die Prozesse zu nehmen und auf Risiken angemessen zu reagieren.

**Betriebswirtschaftliche Sonderanalysen** ergänzen das umfangreiche **Reportingsystem** der Genossenschaft. Im Laufe der Jahre wurden zudem die Berichte und Analysen des Unternehmensverbundes immer mehr harmonisiert, sodass nunmehr die Planungs- und Ergebnistools, auch auf der Grundlage bestehender Geschäftsbesorgungsverträge, ineinandergreifen.

### 5.2 Risikolage

#### 5.2.1 Chancen

Chancen ergeben sich für die Genossenschaft vor allem aus

- dem stetig steigenden Bevölkerungswachstum und der daraus resultierenden anhaltend hohen Nachfragesituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt,
- den vorhandenen Flächenpotenzialen im eigenen Bestand, die alternativ zur Akquisition und zum Ankauf von Bauflächen für zukünftige Bestandserweiterungen in Betracht gezogen werden können,
- Einnahmepotenzialen im Zusammenhang mit dem neuen Mietenkonzept und dem noch anhaltenden niedrigen Zinsniveau.

Die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität war in der Vergangenheit und wird in der Zukunft ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie sein. Darüber hinaus fühlt sich die Genossenschaft dafür verantwortlich, in den Quartieren Impulse für eine hohe und zukunftsgerichtete Lebensqualität zu setzen. Der kooperative Umgang untereinander sowie mit Mitgliedern und Partner\*innen gehört zur Identität der Genossenschaft.

#### 5.2.2 Risiken

Die vorgelegte Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zeigen, dass die Risikovorsorge sowie die Bewertung zukünftiger Chancen und Risiken den Anforderungen bisher in vollem Umfang gerecht wurden. Gegenwärtig sind bei Marzahner Tor keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Stabilität oder die eingeschlagene strategische Ausrichtung nachhaltig gefährden könnten. Jedoch sind folgende Aspekte für die Genossenschaft in Zukunft weiterhin von besonderer Bedeutung:

#### Umfeld- und marktbezogene Risiken

Berlin ist gegenwärtig noch durch ein Bevölkerungswachstum geprägt, was sich in der Verknappung von Wohnraum deutlich zeigt. Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird die Bereitstellung der benötigten Infrastruktur (Bildungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Mobilitätskonzepte) das Land und die Bezirke vor große Herausforderungen stellen. Die Genossenschaft wird sich neben der Errichtung von Wohnraum auch weiterhin sehr stark für die Entwicklung der Infrastruktur in den und um die Wohnquartiere engagieren und selbst durch geeignete Maßnahmen und Produkte attraktive Angebote für die Mitglieder bereitstellen, beispielsweise im Bereich Mobilität.

Die mit der Corona-Pandemie weltweit verbundenen Reise- und Bewegungseinschränkungen haben sich dämpfend auf das Bevölkerungswachstum der Bundeshauptstadt ausgewirkt. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass durch das Schrumpfen der Wirtschaft Insolvenzen und Zahlungsausfälle zunehmen werden. Dies kann sich erhöhend auf die Mietforderungen der Genossenschaft auswirken.

Angesichts des aktuell angespannten Wohnungsmarktes in Berlin hatte der Berliner Senat reagiert und das MietenWoG Berlin mit einer Laufzeit zunächst bis Ende 2024 verabschiedet. Damit verbunden sind Einnahmeverluste im Vergleich zur bisherigen Wirtschaftsplanung der Genossenschaft. Zwischenzeitlich wurde durch das Bundesverfassungsgericht das Gesetz für verfassungswidrig erklärt und die Rückabwicklung mit ganz erheblichen Verwaltungsressourcen bewältigt.

Nunmehr war und ist unsere Genossenschaft in der Lage, mittels eines neuen Mietkonzeptes die Mietpreisgestaltung, aber auch alle damit verbundenen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Modernisierungsmaßnahmen wieder selbst in die Hand zu nehmen und so im Sinne unserer Mitglieder zu gestalten. Nach Fertigstellung dieses Berichtes wird Marzahner Tor das neue Mietkonzept zur Mitte dieses Jahres umsetzen können.

#### **Politische und regulatorische Risiken**

Die Regulierung des Staates mit Gesetzen und Verordnungen kann zum Teil signifikante Auswirkungen auf die Ertüchtigung des Gebäudebestandes haben. Die Nachrüstung der Rauchwarnmelder, der Umbau innerhalb des Bestandes und auch die Umsetzung von Neubauvorhaben haben gezeigt, dass bspw. die Anforderungen des Brandschutzes an Gebäudebauteile immer restriktiver und aufwändiger werden.

Aus kaufmännischer Vorsicht berücksichtigt die Genossenschaft daher ausreichende Reserven in der Finanzplanung und nutzt größere Sanierungen, um den Bestand den geänderten Anforderungen, zum Beispiel im Brandschutz, anzupassen.

Für die Novellierung der Grundsteuer gibt es Bestrebungen im Land Berlin, die Umlagefähigkeit auf die Mieter abzuschaffen. Für unsere Genossenschaft wären das dauerhafte Einnahmeverluste von rund 900 T Euro pro Jahr.

Die sich ständig ändernden Einschränkungen und Regeln der Politik zur Eindämmung der Corona-Pandemie können weiterhin einen hohen Grad an Unsicherheit bzgl. der Planung und Durchführung der Geschäftstätigkeit (Maßnahmen und Veranstaltungen) der Genossenschaft erzeugen.

#### **Portfoliorisiken**

Der größte Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich in einem Radius von 5 km um das Geschäftshaus und besteht zum Großteil aus 5- bis 11-geschossigen Plattenbauten der Typen WBS 70 und QP 71. Dem damit verbundenen baulichen, aber auch vermarktungstechnischen Klumpenrisiko begegnet die Genossenschaft, indem sie bei der Bestandsentwicklung eine größere Diversifizierung der Lage und der Gebäudetypen anstrebt.

Gebäude mit ihren Bauteilen und der Haustechnik unterliegen einem technischen Verschleiß. Zur Präzisierung der erforderlichen Gegenmaßnahmen und deren Kosten führt die Genossenschaft fortlaufend technische



Bestandsbegehungen, teilweise auch mit Sachverständigen und Ingenieurbüros, durch. Die Ergebnisse fließen in die gebäudetechnische Werterhaltungsplanung sowie in die Finanzplanung ein und beinhalten Maßnahmen, deren Umfang und zeitliche Umsetzung jährlich neu eingeschätzt werden.

Aufgrund technologischer Entwicklungen sowie kurzer Trendzyklen in der Ausstattung kann die Attraktivität der Wohnungen und somit die Vermietbarkeit schnell sinken.

Um den geänderten Ansprüchen sowie der strategischen Ausrichtung auf ein langes Wohnen aller Mitglieder in der Genossenschaft gerecht zu werden, wurde das Angebot an barrierearmen Wohnungen in den vergangenen Jahren fortwährend ausgebaut. Insbesondere die bedarfsorientierte Umgestaltung der Wohnungen unter Beteiligung der Mieter\*innen wird auch in Zukunft fortgeführt, um einerseits den Erhalt und die Förderung selbstständigen Wohnens in jeder Lebensphase im Bestand zu verbessern und andererseits den Bestand langfristig zu erhalten sowie gezielt zu ergänzen.

Darüber hinaus besteht die Aufgabe, die Voraussetzungen für künftige Bestandserweiterungen, beispielsweise im Rahmen von Neubauvorhaben, zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde der gesamte Genossenschaftsbestand in 2020 einer systematischen Potenzialanalyse unterzogen, um die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu untersuchen. Im Ergebnis konnten unterschiedliche Flächenpotenziale identifiziert werden.

#### Personalrisiken

Der demografische Wandel der Gesellschaft bringt auch einen immer stärker spürbaren Fachkräftemangel mit sich. Daher will sich die Genossenschaft auch als Arbeitgeber weiterentwickeln, die Mitarbeiterbindung stärken und neue Talente gewinnen.

In der Nutzung und dem stetigen Ausbau der Kompetenzen aller Mitarbeiter\*innen liegt eine besondere Herausforderung. Methoden-, Fach- und Führungswissen sowie die persönlichen und sozialen Kompetenzen unterstützt unsere Genossenschaft durch die berufsbegleitende Qualifizierung der Mitarbeiter\*innen. Die Ausbildung junger Menschen ist eine weitere Säule der Qualifizierung von Nachwuchskräften.

#### Ukraine-Krieg


Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukraine-Krieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter\*innen, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter\*innen mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können. Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann. Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die

Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen. Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

#### 5.3 Gesamtaussage

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG zieht für das Geschäftsjahr 2021 erneut eine sehr gute Bilanz mit einem positiven Jahresergebnis. Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der Vorgabe aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie den Planungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind geordnet. Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wird vom Vorstand positiv bewertet.



**DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
MARZAHNER TOR HAT – WIE IN DEN  
VERGANGENEN JAHREN – TROTZ HOHER  
INVESTITIONEN IN DIE WOHNANLAGEN  
UND WEITGEHEND STABILER DAUER-  
NUTZUNGSGEBÜHREN WIEDER EIN  
POSITIVES JAHRESERGEBNIS ERZIELT.**





# #GEMEINSCHAFT GEKOMMEN, UM ZU BLEIBEN

TÜR AN TÜR MIT FREUNDEN LEBEN. WAS KÖNNTE SCHÖNER SEIN, ALS MITGLIED EINER SOLCHEN NACHBARSCHAFT ZU SEIN? EINIGE MIETER\*INNEN WOHNEN BEREITS SEIT DER GRÜNDUNG UNSERER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT IM JAHR 1979 BEI UNS. ABER WIR FREUEN UNS AUCH ÜBER VIELE ZUZÜGE. SO IST 2021 DIE ANZAHL UNSERER MITGLIEDER UM 46 GESTIEGEN. AUF DASS AUCH DIESE GEKOMMEN SIND, UM ZU BLEIBEN!



## 6 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum 31.12.2021 weist die Genossenschaft wie in den vergangenen Jahren einen stabilen und zugleich hohen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 9.296.118,58 Euro (Vorjahr: 12.889.852,42 Euro) aus. Demgegenüber betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag 66.860.117,07 Euro (Vorjahr: 76.513.174,22 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 vorzunehmenden Umfinanzierungen erfolgt die Neustrukturierung der bestehenden Sicherheiten, sodass eine zunehmende Anzahl von Grundstücken ohne dingliche Belastung des jeweiligen Grundbuchs für neue Finanzierungsbedürfnisse zur Verfügung steht.

Alle langfristigen Darlehen, die Marzahner Tor bei Geschäftsbanken aufgenommen hat, sind dinglich gesichert. Hypothekendarlehen sind darüber hinaus mit langfristigen Zinsbindungen teilweise bis zu 20 Jahren vereinbart.

Bei Neuabschlüssen und Umfinanzierungen werden Sicherheiten nach Möglichkeit gebündelt. In Darlehensverträgen wird grundsätzlich vereinbart, dass Forderungen gegenüber der Genossenschaft nur mit Zustimmung abgetreten werden können. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Das bestehende Forderungsmanagement arbeitet effektiv und trägt zur Minimierung von Forderungsausfällen bei.

Berlin, 29.04.2022

*Uwe Wachsmann* *Uwe Heß*

Uwe Wachsmann  
Vorstand

Uwe Heß  
Vorstand



# #TOLERANZ UNS DOCH GLEICH, WENN JEMAND ANDERS IST

MARZAHNER TOR IST EINE KLEINE WELT FÜR SICH. BEI UNS LEBEN MENSCHEN AUS UNTERSCHIEDLICHSTEN NATIONEN ZUSAMMEN. FRIEDLICH TÜR AN TÜR. DAS MACHT UNS FROH. DENN WAS WÄRE UNSERE WELT OHNE VIELFALT, OHNE MENSCHEN, DIE SO GANZ ANDERS SIND ALS WIR SELBER? WIR GEBEN IHNEN GERNE EIN ZUHAUSE – ANGESICHTS AKTUELLER KRISEN MEHR DENN JE.

## 7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021

Die anhaltende pandemische Gesamtlage im Jahr 2021 beeinträchtigte weiterhin alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens zutiefst und stellte somit auch unsere Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG vor vielfältige, besondere Aufgaben bei der Ausgestaltung eines sozial verträglichen Mit- und Füreinanders. Ein weiteres Jahr, geprägt von vielen, für fast alle Menschen völlig neuen Erfahrungen und Erlebnissen im Zusammenhang mit SARS-CoV-2 in ihrem direkten Umfeld und in ihrem Alltag.

Alle Mitglieder des Kontroll- und Beratungsorgans haben auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 mit Verständnis, Kraft und Bedacht an den ihnen übertragenen Aufgaben aktiv gewirkt. Im Geschäftsjahr 2021 nahm der Aufsichtsrat seine von Gesetz und Satzung her geforderten Aufgaben kontinuierlich und ordnungsgemäß wahr.

Der Aufsichtsrat wurde zeitnah, regelmäßig und umfänglich vom Vorstand über die Lage der Genossenschaft informiert, sah sich in der aktiven Rolle als Mitgestalter genossenschaftlichen Wohnens und Handels sowie im Rahmen zu fassender Beschlüsse tiefgreifend informell bestätigt.

Unter den vorgegebenen anhaltenden Rahmenbedingungen des besonderen Infektionsschutzes hat der Aufsichtsrat seine Sitzungen im Geschäftsjahr sowohl über Videokonferenzen als auch in gemeinschaftlicher Präsenz unter Einhaltung aller notwendigen Schutzmaßnahmen durchgeführt.

Im Jahr 2021 fanden elf Aufsichtsratssitzungen statt, davon sieben gemeinsam mit dem Vorstand, begleitet durch weitere Sitzungen beider Fachausschüsse innerhalb des Gremiums.

Hierbei haben der FPL-Ausschuss (Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben) sowie der IBW-Ausschuss (Immobilienbewirtschaftung) nach erarbeiteten Jahresarbeitsplänen aktiv die Belange der Mieter und Mieter\*innen unterstützt und mitgeprägt. In allen Beratungen konnte sich der Aufsichtsrat von der weiteren positiven Entwicklung aller Unternehmensbereiche umfangreich informieren lassen. Alle Mitglieder des Gremiums nahmen in konstruktivem Miteinander die an sie gestellten Aufgaben und Herausforderungen an.

Hauptaugenmerk legte der Aufsichtsrat auf die in den umfassenden risikoorientierten Quartalsberichten durch den Vorstand dargestellte Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage unserer Genossenschaft und der verbundenen Unternehmen. Zu Fragen und Hinweisen durch den Aufsichtsrat im Rahmen der regelmäßig dargestellten Gesamtlage unserer Wohnungsgenossenschaft nahm der Vorstand erklärend Stellung, besonders Chancen und Risiken wurden zeitnah intensiv erörtert.

An der grundsätzlich strategischen Ausrichtung des Unternehmens, das sozial verträgliche Wohnen weiterhin zukunftssicher zu ermöglichen, haben Vorstand und Aufsichtsrat ungeachtet der dauerhaft auf die Geschäftsabläufe einflussnehmenden Corona-Pandemie im Verlaufe des Geschäftsjahres strikt festgehalten.

Intensive Überlegungen zu der derzeit schwierigen Materialbeschaffung, verlängerten Lieferketten, rasant steigenden Energie- und Materialpreisen, aber auch zu günstigen Kreditierungen werden zurzeit vom Geschäftsführungskreis angestellt; sie sollen in die aktuellen Überlegungen zur Durchführung aller angestrebten Baumaßnahmen zum Wohle unserer Wohnungsgenossenschaft einfließen.

Dabei spielt unser Tochterunternehmen HVSG Marzahner Tor GmbH eine maßgebliche Rolle. Denn es garantiert sowohl bei Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung als auch bei den umfangreichen Dienstleistungen der Betriebs- und Nebenkosten günstige und faire Marktbedingungen für unsere Genossenschaft und deren Mitglieder. Beide dem Aufsichtsrat innewohnenden Fachausschüsse konnten dem Gremium in Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen starke Unterstützung geben.

Der IBW-Ausschuss konnte sich selbst auch vor Ort aktiv ein Bild von der zielgerichteten Umsetzung beschlossener Baumaßnahmen in unserem Bestand machen. Dabei standen die mehrjährigen, umfangreichen Projektumsetzungen in der Franz-Stenzer-Straße und Zühlsdorfer Straße verstärkt im Fokus. Auch begleitete das Gremium die Stranganierung in der Sella-Hasse-Straße sowie die im Interesse stehende Parkraumbewirtschaftung in der Oppermannstraße.

Im Jahr 2021 konnten außer der Vertreterversammlung bewährte genossenschaftliche Zusammenkünfte mit Mieter\*innen aufgrund der durch die Pandemie notwendigen Hygieneschutzbestimmungen leider nicht durchgeführt werden. Hierbei hoffen wir auf eine baldige Rückkehr zur Normalität.

Der Aufsichtsrat bescheinigt dem Vorstand für den vorgenannten Zeitraum eine jederzeit ordnungsgemäße Geschäftsführung und wird sich den zukünftigen Anforderungen und Aufgabenstellungen mit all seinen Möglichkeiten zuwenden, um unter den gesamtgesellschaftlichen Bedingungen allen Mieter\*innen ein entsprechend gutes Zuhause unter mitgliedernahen, genossenschaftsfördernden, sozialverträglichen Möglichkeiten zu gewährleisten.

Ein großer Dank richtet der Aufsichtsrat an alle Mitglieder, Vertreter\*innen und Mitarbeiter\*innen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor für die im abgelaufenen Geschäftsjahr voller Vertrauen erbrachten Leistungen. Bleiben Sie gesund und zuversichtlich.

Berlin, 29.04.2022



Thomas Scholz  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



## 8 Jahresabschluss 2021

### 8.1 Bilanz zum 31.12.2021 (Aktiva)

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		91.278,00	106.564,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.521.623,05		127.323.270,83
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.714.030,53		1.954.342,53
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	47.814,00		44.420,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	218.192,99		194.178,99
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		152.956,37
7. Anlagen im Bau	1.780.268,34	138.441.044,48	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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>139.034.731,00</b>		<b>138.437.256,81</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		8.347.066,94	8.116.318,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	35.734,83		52.145,83
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.131,26		48.932,05
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.181.109,92		1.793.110,96
4. Sonstige Vermögensgegenstände	223.385,87	1.478.361,88	959.845,77
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.296.118,58		12.889.852,42
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>19.121.547,40</b>		<b>23.860.205,43</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>26.050,96</b>		<b>19.737,46</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>158.182.329,36</b>		<b>162.317.199,70</b>

### 8.2 Bilanz zum 31.12.2021 (Passiva)

Passiva	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	171.120,00		133.300,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.024.945,00		5.016.420,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.550,00	5.197.615,00	2.170,00
II. Kapitalrücklage		152.955,00	140.690,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.129.970,12		61.129.970,12
2. Gesetzliche Rücklage	1.394.659,80		938.403,08
3. Andere Ergebnisrücklagen	11.390,99		11.390,99
4. Bauerneuerungsrücklage	1.234.854,19	63.770.875,10	1.234.854,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	7.210.773,46		5.186.876,78
2. Jahresüberschuss	4.562.567,20		2.248.774,09
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-456.256,72	11.317.083,94	-224.877,41
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>80.438.529,04</b>		<b>75.817.971,84</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellung	223.469,82		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	539.651,63	763.121,45	514.036,94
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.860.117,07		76.513.174,22
2. Erhaltene Anzahlungen	8.428.605,88		8.306.199,88
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.972,74		53.388,98
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.157.173,99		583.934,39
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	307.577,51		314.275,92
6. Sonstige Verbindlichkeiten		85.611,73	76.858.058,92
davon aus Steuern	42.654,06 Euro		
31. Dezember 2020	59.699,26 Euro		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	14.944,84 Euro		
31. Dezember 2020	860,16 Euro		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		122.619,95	128.611,80
<b>Bilanzsumme</b>	<b>158.182.329,36</b>		<b>162.317.199,70</b>

### 8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2021

	2021		2020
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	27.278.338,88		27.159.858,09
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	460.186,46	27.738.525,34	382.155,14
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		230.748,54	- 116.423,37
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.700.474,02	236.469,09
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.306.955,64	16.411.680,29
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>13.362.792,26</b>	<b>11.250.378,66</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.792.650,39		1.814.223,59
b. Soziale Abgaben	414.806,01	2.207.456,40	410.064,42
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.768.941,84	3.800.088,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.232.425,25	1.262.944,59
9. Erträge aus Gewinnabführung		826.986,76	928.617,79
10. Erträge aus Beteiligung		19.339,25	25.642,41
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		521,07	1.018,77
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 1.818,86 Euro Vorjahr: 19.253,28 Euro		971.353,91	1.505.410,13
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		498.750,02	195.768,29
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>5.530.711,92</b>	<b>3.217.158,20</b>
15. Sonstige Steuern		968.144,72	968.384,11
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>4.562.567,20</b>	<b>2.248.774,09</b>
17. Gewinnvortrag		7.210.773,46	5.186.876,78
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		- 456.256,72	- 224.877,41
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>11.317.083,94</b>	<b>7.210.773,46</b>



## 8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

### A. Allgemeine Angaben

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

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gliederung der Bilanz und der 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 planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, zugrunde gelegt.
- Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind entgeltlich erworben und werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei 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 10 bis 14 Jahren bemessen.
- Auf den Buchwert in früheren Jahren wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung außerplanmäßig abgeschriebenen Wohnobjekten erfolgte nach Wegfall der Gründe für die Abschreibung eine Zuschreibung von insgesamt 2.490,4 T Euro.

- Die Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten den Betrag von 250,00 Euro nicht übersteigen, werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Diejenigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten in Höhe von netto bis zu 800,00 Euro, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.
- Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschläge für Leerstand, bewertet.
- **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Ausfallrisiken bei Mietforderungen werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
- Die **Geldbeschaffungskosten** werden auf die Dauer der Zinsfestschreibung der zugrundeliegenden Darlehen von zehn Jahren abgegrenzt und jährlich anteilig als Aufwand erfasst.
- Die **Geschäftsguthaben** sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.
- Die nach Satzung zu leistenden Eintrittsgelder von neu beitretenden Mitgliedern werden als andere Zuzahlungen unter der Position **Kapitalrücklage** ausgewiesen.
- Die **Rückstellungen** sind mit den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträgen bewertet und erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.
- Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen angesetzt.
- Vorausgezahlte Mieten werden als **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.
- Eine Pflicht zum Ansatz von **latenten Steuern** nach § 274 HGB ergab sich im Geschäftsjahr nicht.



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

#### 1. Aktiva

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

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 8.347,1 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 12,9 T Euro (Vorjahr: 15,4 T Euro).

Im Geschäftsjahr betragen die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** 1.181,1 T Euro (Vorjahr: 1.793,1 T Euro). Darin sind im Wesentlichen die abzuführenden Gewinne der Tochterunternehmen SWaP GmbH Surf, Watch & Phone und HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2021. Daneben bestehen Ansprüche gegenüber der HVSG Marzahner Tor GmbH aufgrund Rabattgewährung für im Jahr 2021 bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 352,0 T Euro.

#### 2. Passiva

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden insbesondere für die Verpflichtung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, Altersteilzeitverpflichtungen, nicht in Anspruch genommenen Urlaub sowie Prüfungskosten und Jahresabschlussarbeiten gebildet.

Die Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Altersteilzeitverpflichtungen 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 den Tochtergesellschaften SWaP GmbH Surf, Watch & Phone und HVSG Marzahner Tor GmbH.

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

#### 3. Gewinn und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 27.278,3 Euro enthalten neben den Mieterlösen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 8.091,8 T Euro.

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

### D. Sonstige Angaben

#### Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital %	Jahresergebnis 2021 (vor Gewinnabführung) in T Euro	Eigenkapital per 31.12.2021 in T Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	786,8	1.023,0
SWaP GmbH Surf, Watch & Phone, Berlin	100	40,2	185,0

Mit beiden verbundenen Unternehmen wurde in Vorjahren jeweils ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, dessen Gültigkeit auch im Jahr 2021 fortbesteht.

#### Haftungsverhältnisse und sonstige Verpflichtungen

Gegenüber der HVSG Marzahner Tor GmbH besteht ein Haftungsverhältnis in Form einer Bürgschaftsübernahme von 400,0 T Euro zur Absicherung eines Kredites.

#### Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

	2021	2020
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	23	22
(davon in Teilzeit)	(3)	(3)
Technische Mitarbeiter*innen	7	7
<b>Gesamt</b>	<b>30</b>	<b>29</b>

#### Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 1. Januar 2021	5.134
Zugänge	273
Abgänge	-227
<b>Bestand verbleibende Mitglieder am 31. Dezember 2021</b>	<b>5.180</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 8,5 T Euro auf 5.024,9 T Euro (Vorjahr: 5.016,4 T Euro) erhöht. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 155,00 Euro. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

**Mitglieder des Vorstandes**

Wachsmann, Uwe | Heß, Uwe

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

- Scholz, Thomas (Vorsitzender)
- Wujak, Volker (stellvertretender Vorsitzender)
- Heise, Norman (gewählt zum 22.09.2021)
- Bergomatz, Elke (zurückgetreten am 22.09.2021)
- Rausch, Hans-Ulrich
- Dr. Siegemund, Günter
- Krüger, Jörg
- Lehmann, Andreas

Der Krieg Russland gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Marzahner Tor, zum Beispiel in Form von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, einer Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien) oder Cyberangriffen, niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 29.04.2022

Uwe Wachsmann  
Vorstand

Uwe Heß  
Vorstand



## 8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2021

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand am 31.12.2021 Euro	kumuliert am 01.01.2021 Euro	Abschreibungen			kumuliert am 31.12.2021 Euro	Buchwert	
	Stand am 01.01.2021 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro			Zuschreibungen Euro	des Geschäfts- jahres Euro	auf Abgänge Euro		Stand am 31.12.2021 Euro	Stand am 31.12.2020 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Immaterielle Vermögensgegenstände	526.550,14	54.785,94	0,00	0,00	581.336,08	419.986,14	0,00	70.071,94	0,00	490.058,08	91.278,00	106.564,00
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke mit Wohnbauten	207.036.911,16	71.915,77	0,00	0,00	207.108.826,93	79.713.640,33	2.490.392,53	3.363.956,08	0,00	80.587.203,88	126.521.623,05	127.323.270,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.695.828,36	8.038,62	0,00	0,00	6.703.866,98	4.741.485,83	0,00	248.350,62	0,00	4.989.836,45	1.714.030,53	1.954.342,53
Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57	0,00	0,00	0,00	8.159.115,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.159.115,57	8.159.115,57
Technische Anlagen und Maschinen	180.010,50	12.535,25	0,00	0,00	192.545,75	135.590,50	0,00	9.141,25	0,00	144.731,75	47.814,00	44.420,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.177.805,04	101.435,95	0,00	1.500,95	1.277.740,04	983.626,05	0,00	77.421,95	1.500,95	1.059.547,05	218.192,99	194.178,99
Anlagen im Bau	0,00	1.515.733,50	264.534,84	0,00	1.780.268,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.780.268,34	0,00
Bauvorbereitungskosten	152.956,37	111.578,47	-264.534,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.956,37
<b>Sachanlagevermögen gesamt</b>	<b>223.402.627,00</b>	<b>1.821.237,56</b>	<b>0,00</b>	<b>1.500,95</b>	<b>225.222.363,61</b>	<b>85.574.342,71</b>	<b>2.490.392,53</b>	<b>3.698.869,90</b>	<b>1.500,95</b>	<b>86.781.319,13</b>	<b>138.441.044,48</b>	<b>137.828.284,29</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52	0,00	0,00	0,00	488.408,52	0,00	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	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	0,00	10.400,00	10.400,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>502.408,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>502.408,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>502.408,52</b>	<b>502.408,52</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>224.431.585,66</b>	<b>1.876.023,50</b>	<b>0,00</b>	<b>1.500,95</b>	<b>226.306.108,21</b>	<b>85.994.328,85</b>	<b>2.490.392,53</b>	<b>3.768.941,84</b>	<b>1.500,95</b>	<b>87.271.377,21</b>	<b>139.034.731,00</b>	<b>138.437.256,81</b>

## 8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten 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 (Vorjahr)	66.860.117,07 (76.513.174,22)	8.525.212,55 (8.675.804,20)	25.484.113,69 (30.104.492,01)	32.850.790,83 (37.732.878,01)	63.729.480,83 (71.853.885,99)	GPR
					3.130.636,24 (4.659.288,23)	BÜ
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	8.428.605,88 (8.306.199,88)	8.428.605,88 (8.306.199,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	18.972,74 (53.388,98)	18.972,74 (53.388,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.157.173,99 (583.934,39)	1.027.569,21 (555.270,78)	129.604,78 (28.663,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	307.577,51 (314.275,92)	307.577,51 (314.275,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	85.611,73 (85.605,73)	85.611,73 (85.605,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>76.858.058,92</b>	<b>18.393.549,62</b>	<b>25.613.718,47</b>	<b>32.850.790,83</b>	<b>66.860.117,07</b>	
(Vorjahr)	(85.856.579,12)	(17.990.545,49)	(30.133.155,62)	(37.732.878,01)	(76.513.174,22)	

GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft des Landes Berlin

## Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft

### Gründung

17.01.1979 unter der Firmenbezeichnung AWG „EAB-Marzahn“

### Umfirmierung

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

### Eintragung in das Genossenschaftsregister

Am 11.09.2008 beim Amtsgericht 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 29 a/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 80 22

General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich  
Schweiz

**Wirtschaftsrat 1.FC Union e.V.**  
An der Wuhlheide 263, 12555 Berlin

**Genossenschaftsforum e.V.**

Machonstraße 25, 12105 Berlin

#SOLIDARITÄT  
#GEMEINSCHAFT  
#NACHHALTIGKEIT  
#TOLERANZ  
#INNOVATION  
#TEILHABE

#### Impressum

##### Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Märkische Allee 210 A

12679 Berlin

Telefon: 030 549942-0

Fax: 030 549942-29

info@marzahner-tor.de

www.marzahner-tor.de

##### Konzeption, Kreation, Umsetzung:

REVOLUTION Werteagentur

www.revolution-werteagentur.de

Fotos: Umschlag-Innenseite: Juliya Shangarey/Shutterstock, S. 4-5: Leandro M Henrich/Shutterstock, S. 7: Marzahner Tor eG, S. 8-9: A&J Fotos/GettyImages, S. 18: Marzahner Tor eG, S. 20-21: vovidzha/Shutterstock, S. 22-23: Marzahner Tor eG, S. 25: Elenamiv/Shutterstock, Marzahner Tor eG, S. 26-27: Westend61/GettyImages, S. 29: Luis Alvarez/GettyImages, S. 30-31: Subbotina Anna/Shutterstock, S. 35: Marzahner Tor eG, S. 38-39: Hinterhaus Productions/GettyImages, S. 40-41: Marzahner Tor eG, S. 42-43: DisobeyArt/Shutterstock, S. 49: Marzahner Tor eG, S. 50-51: Tomsickova Tatyana/Shutterstock, S. 55: Marzahner Tor eG; Illustration Welt: Liu zishan/Shutterstock





## Marzahner Tor

Wohnungsgenossenschaft  
Marzahner Tor eG

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

[www.marzahner-tor.de](http://www.marzahner-tor.de)