

Herzlich Willkommen zur Vertreterversammlung 2026



Präsentation abrufbar unter



<https://www.marzahner-tor.de/ordentliche-vertreterversammlung-2026/>



TOP 1.

Begrüßung und Eröffnung



TOP 2.

Ernennung des Schriftführers und der
Stimmzähler nach § 34 Abs. 1 der Satzung



TOP 3.

Informationen zur Tagesordnung



TOP 4.

Beratung zum Bericht über die gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG zum Wirtschaftsjahr 2024

Die Vertreterversammlung nimmt das zusammengefasste Prüfergebnis des Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. zum Wirtschaftsjahr 2024 zur Kenntnis und berät diesen entsprechend § 35 Abs. 2c der Satzung und § 59 GenG.



TOP 5.

Berichterstattung zum Wirtschaftsjahr 2025 und Ausblick



TOP 5.1.

Lagebericht des Vorstandes



Wichtige Kennzahlen im Überblick



Wirtschaftliche Entwicklung

	2025	2024	2023
Jahresergebnis in T €	1.145,7	-1.116,1	-105,7
Geschäftsergebnis in T €	877,0	-1.904,7	-708,2
Zins- und Beteiligungsergebnis in T €	273,2	606,4	784,8
EK-Quote in %	61,4	60,1	59,9
Leerstandsquote in %	1,04	0,82	0,88
Zinsquote in %	4,12	3,82	3,81
Kapitaldienstquote in %	31,7	36,0	45,0
Miethöhe \varnothing €/m ²	5,95	5,91	5,71



Ertragslage

	2025	2024	2023
Umsatzerlöse in Mio. €	30,7	30,6	29,4
Sonstige Erträge in Mio.€	0,37	0,76	0,34
Instandhaltungsaufwand in Mio. €	8,6	13,5	11,4
Personalaufwand in Mio. €	2,6	2,6	2,6
Abschreibungen in Mio.€	4,2	4,1	4,1
Zinsaufwendungen in Mio.€	0,87	0,80	0,81



Investitionen + Finanzierung

Investitionen	2025	2024	2023
Modernisierung / Instandhaltung / Verwaltungsgemeinkosten in T €	10.960,8	14.754,8	12.263,1
Instandhaltungs- /Modernisierungskosten €/m ²	35,45	46,91	39,06
Finanzierung	2025	2024	2023
Valutierung in T €	4.000,0	5.000,0	1.500,0
Planmäßige Tilgung in T €	5.912,0	6.912,8	8.482,6



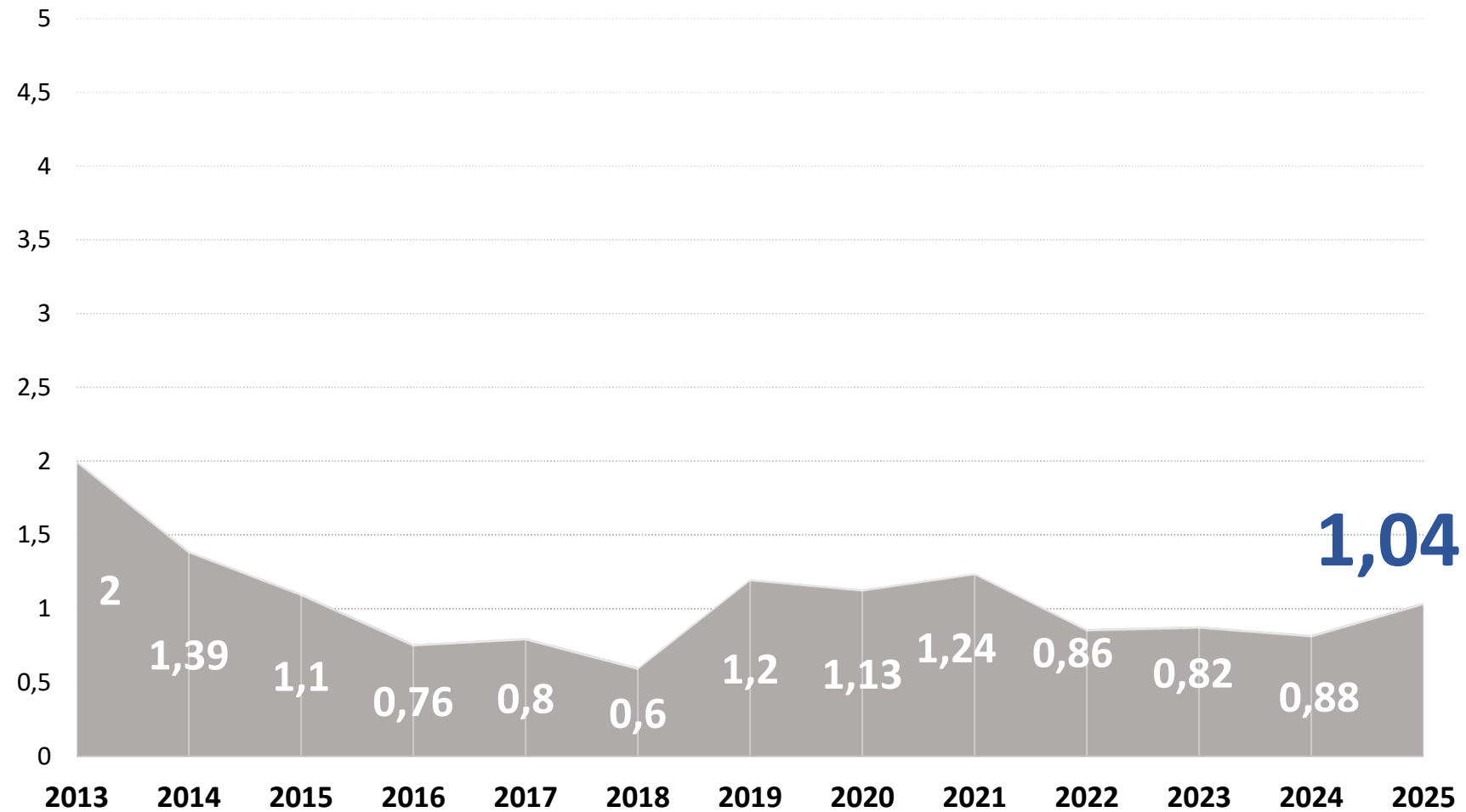
Betriebskostenentwicklung

	2025	€/Monat	2024	€/Monat	2023	€/Monat
	Euro	/m ²	Euro	/m ²	Euro	/m ²
Kalte Beko MT	4.110.037	1,19	4.480.212	1,30	4.599.427	1,33
Warme Beko MT	3.642.316	1,05	3.341.994	0,97	3.172.224	0,92
Wasserkosten MT	1.297.392	0,37	1.316.583	0,38	1.271.427	0,37
Kosten MT gesamt	9.049.745	2,61	9.138.790	2,65	9.113.885	2,64
BBU Berlin (ohne Aufzug)		3,51 (Schätzung)		3,35		3,16

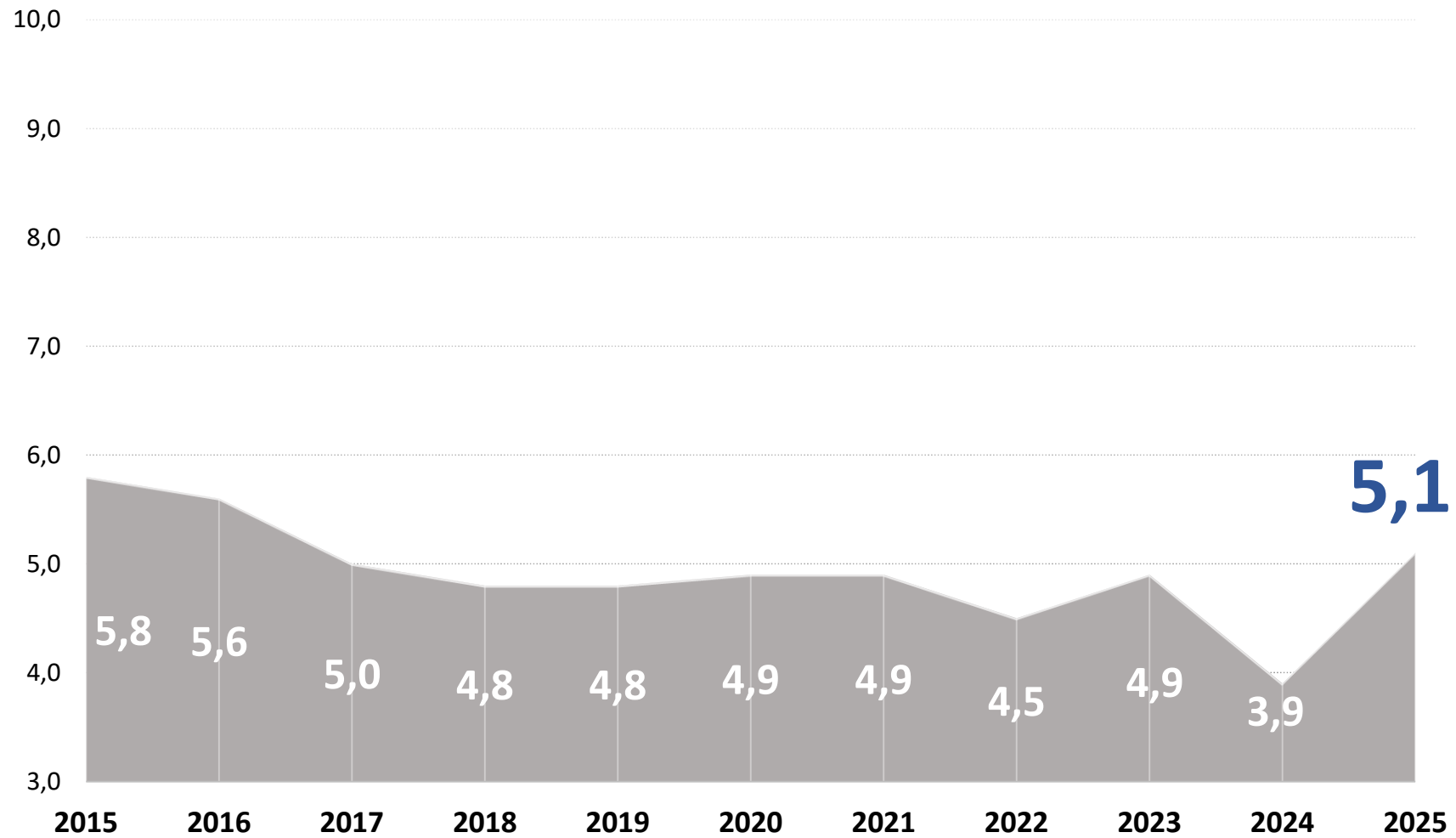
Die oben aufgeführten Kosten der Marzahner Tor für das Bewirtschaftungsjahr 2025 sind noch keine endgültig abgerechneten Kosten, sondern die bis zum 31.05.2026 entstanden sind. Es ist keine weitere Steigerung zu erwarten, lediglich eine Präzisierung. Die monatlichen Werte der MT liegen weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der BBU.



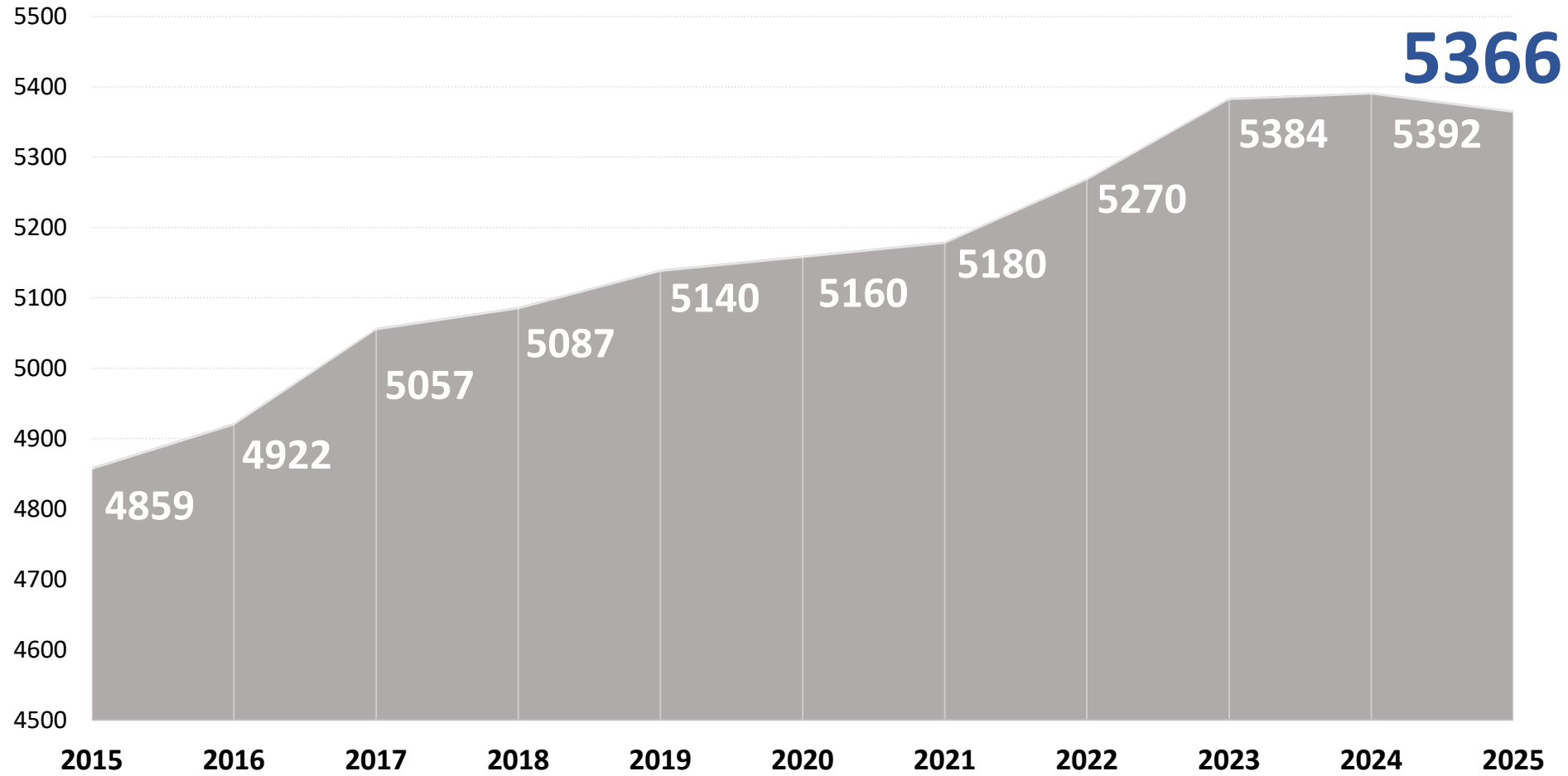
Leerstand in %



Fluktuation in %



Mitgliederentwicklung

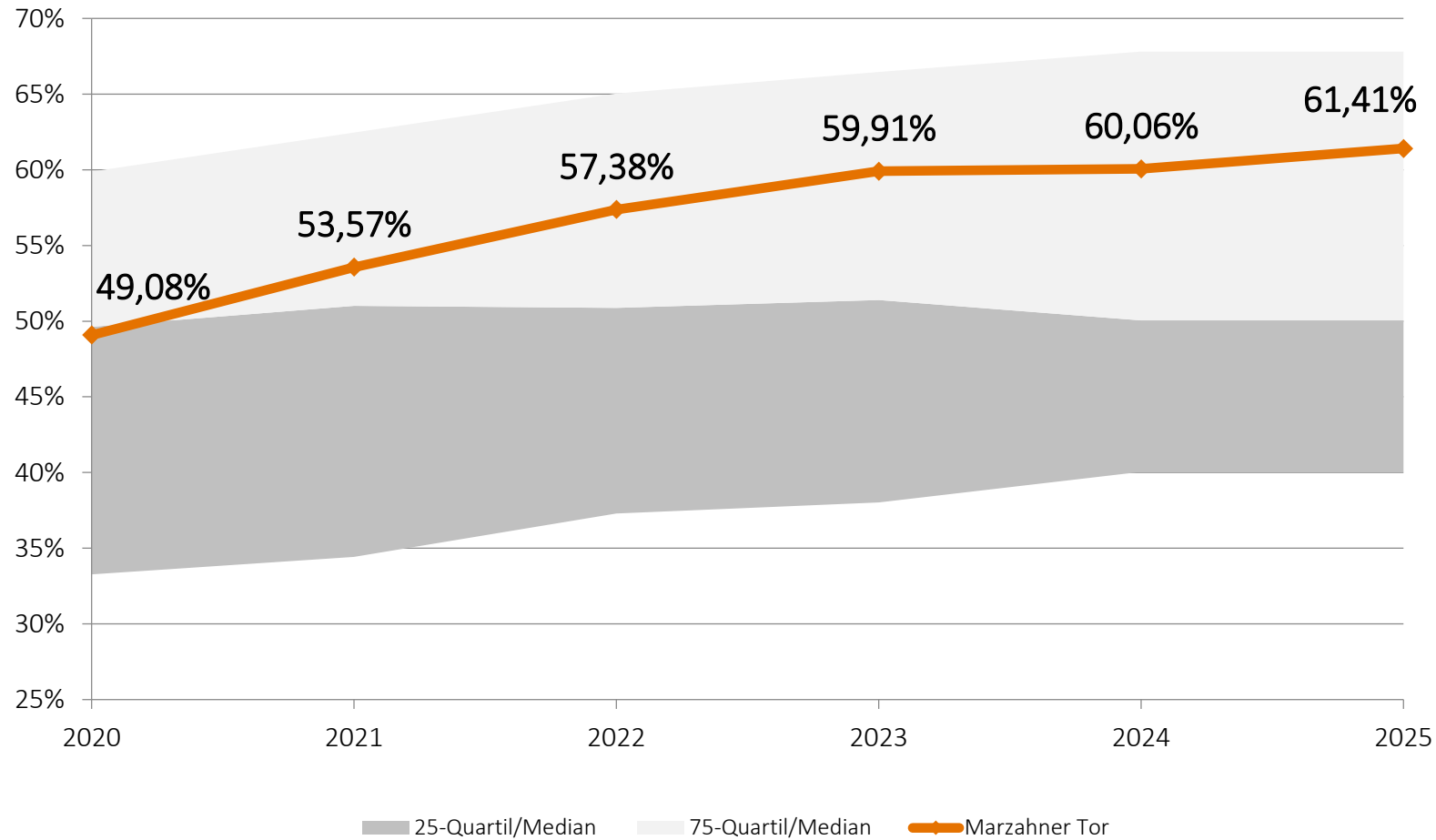


Entwicklung interne Wohnungsgesuche

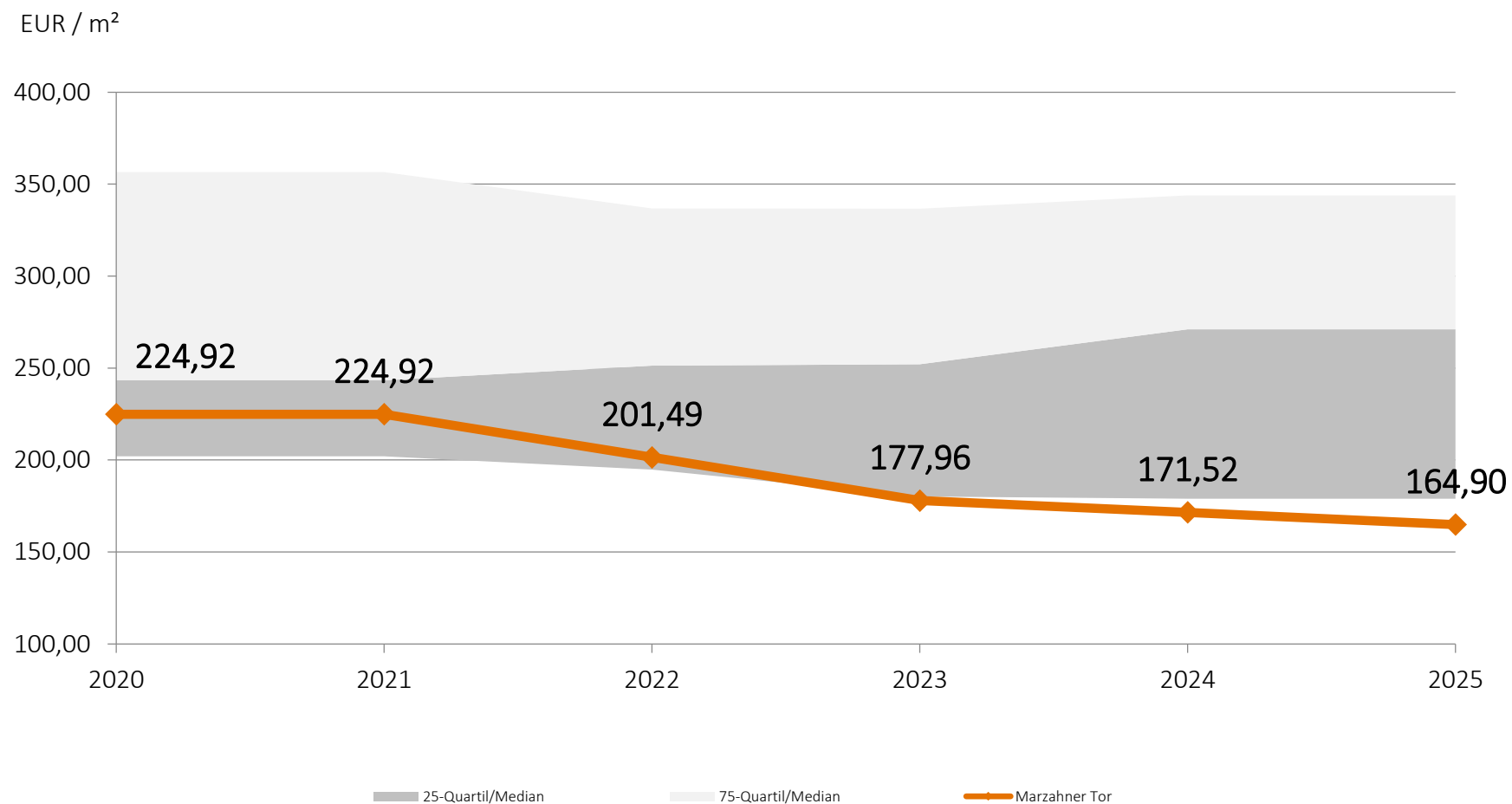
	Q IV 2023	Q I 2025	Q II 2025	Q III 2025	Q IV 2025
1-2 Raumwohnungen	12	7	1	1	2
2-Raumwohnungen	43	31	24	19	17
2- bis 3-Raumwohnungen	27	22	15	7	9
3-Raumwohnungen	42	26	22	19	15
4-Raumwohnungen	15	16	15	9	8
4- bis 5-Raumwohnungen	20	14	14	14	10
Gesamt	159	116	91	69	61



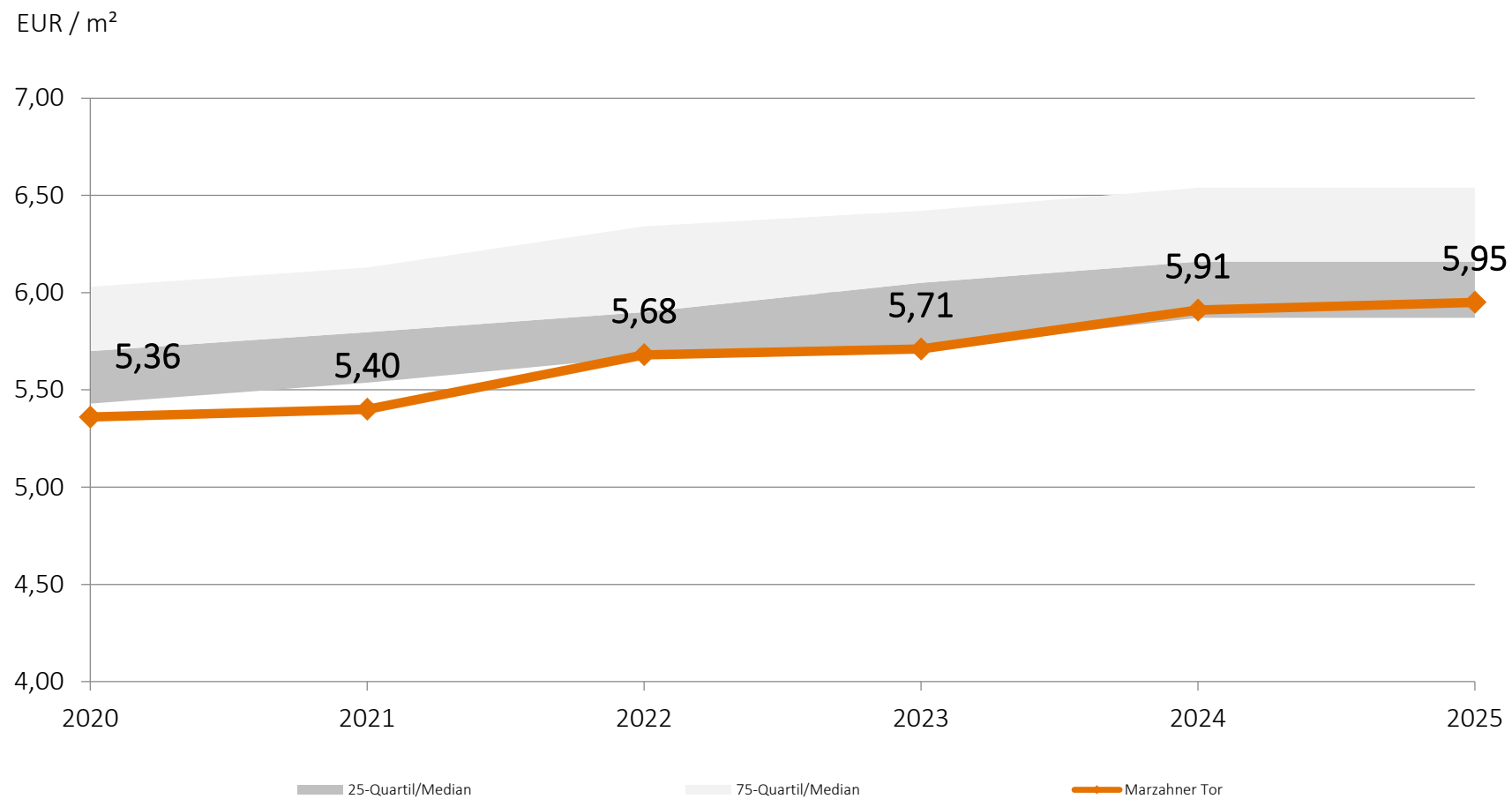
Eigenkapitalquote



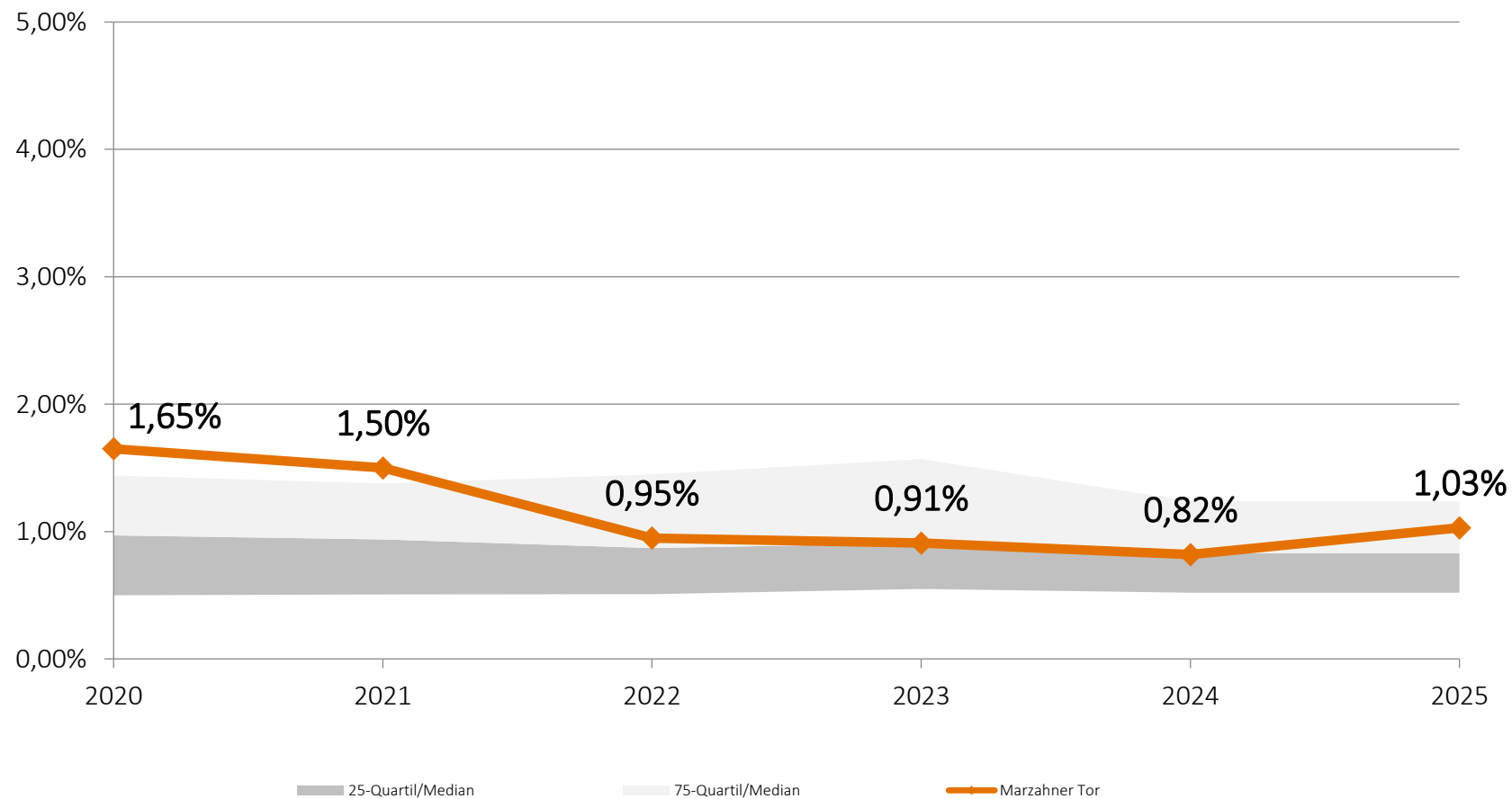
Restschulden / m² Wohn- & Gewerbebefläche



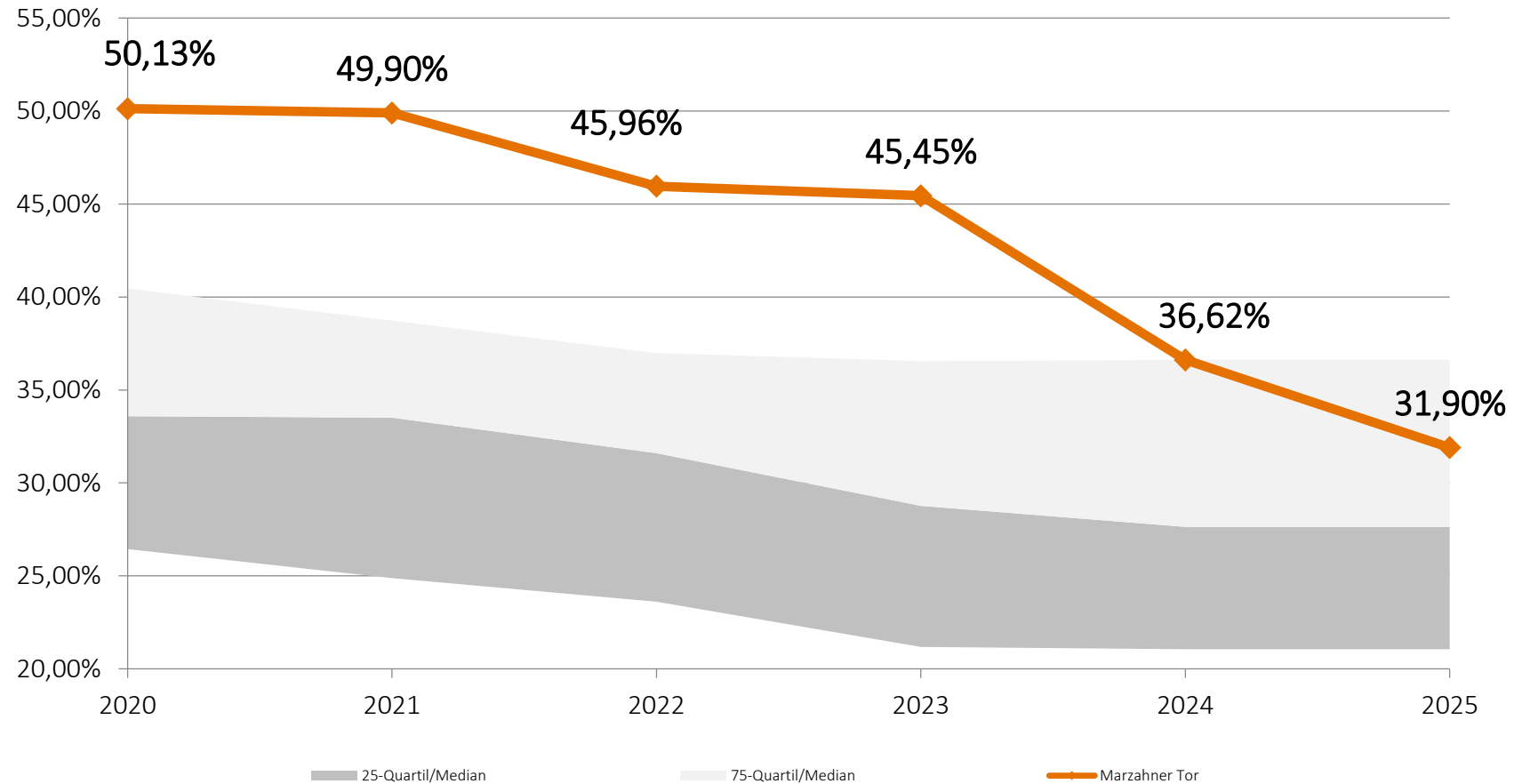
Nettokaltmiete / m² Wohnfläche



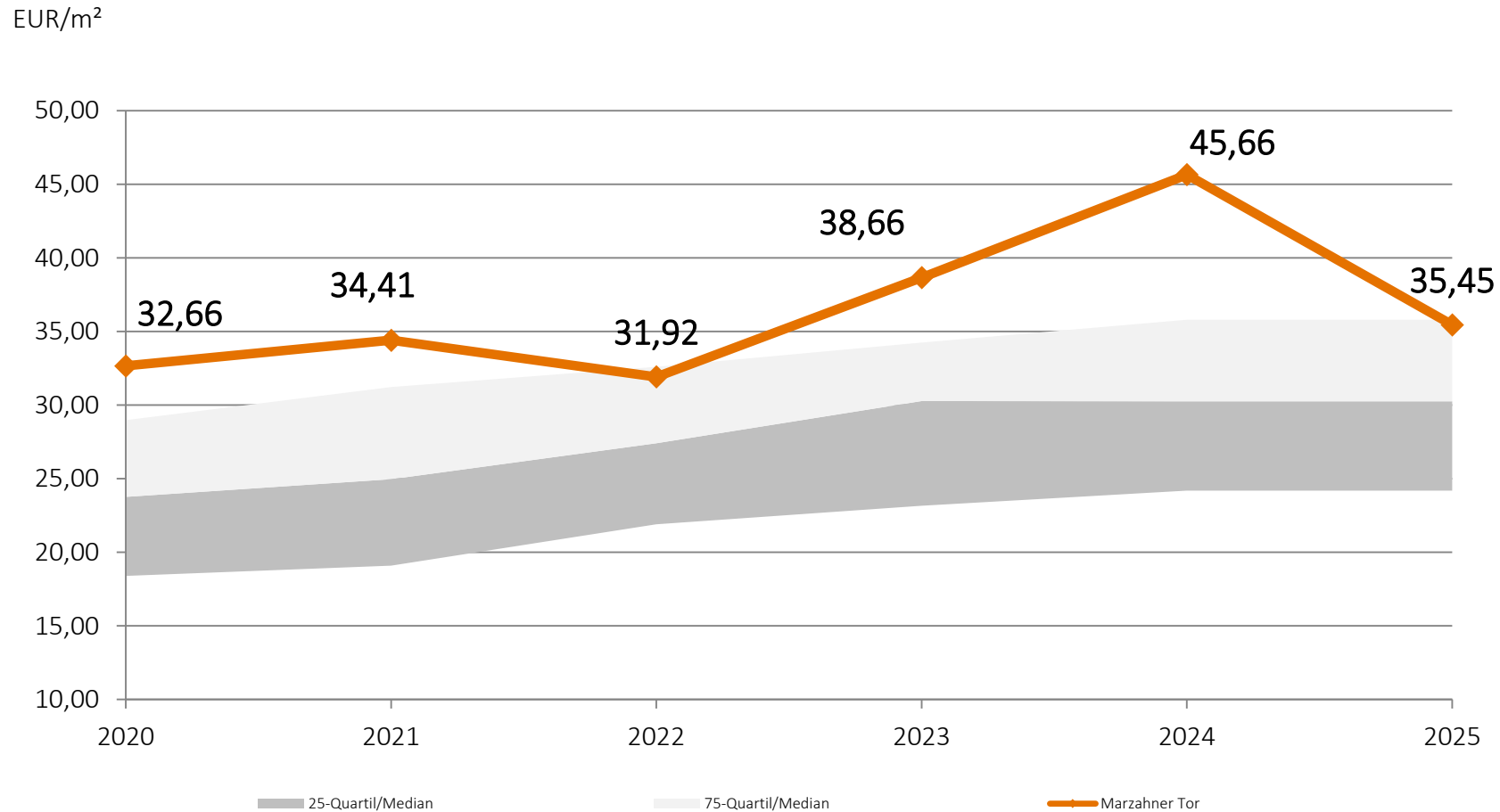
Erlösschmälerung der Nettokaltmiete



Kapitaldienstquote

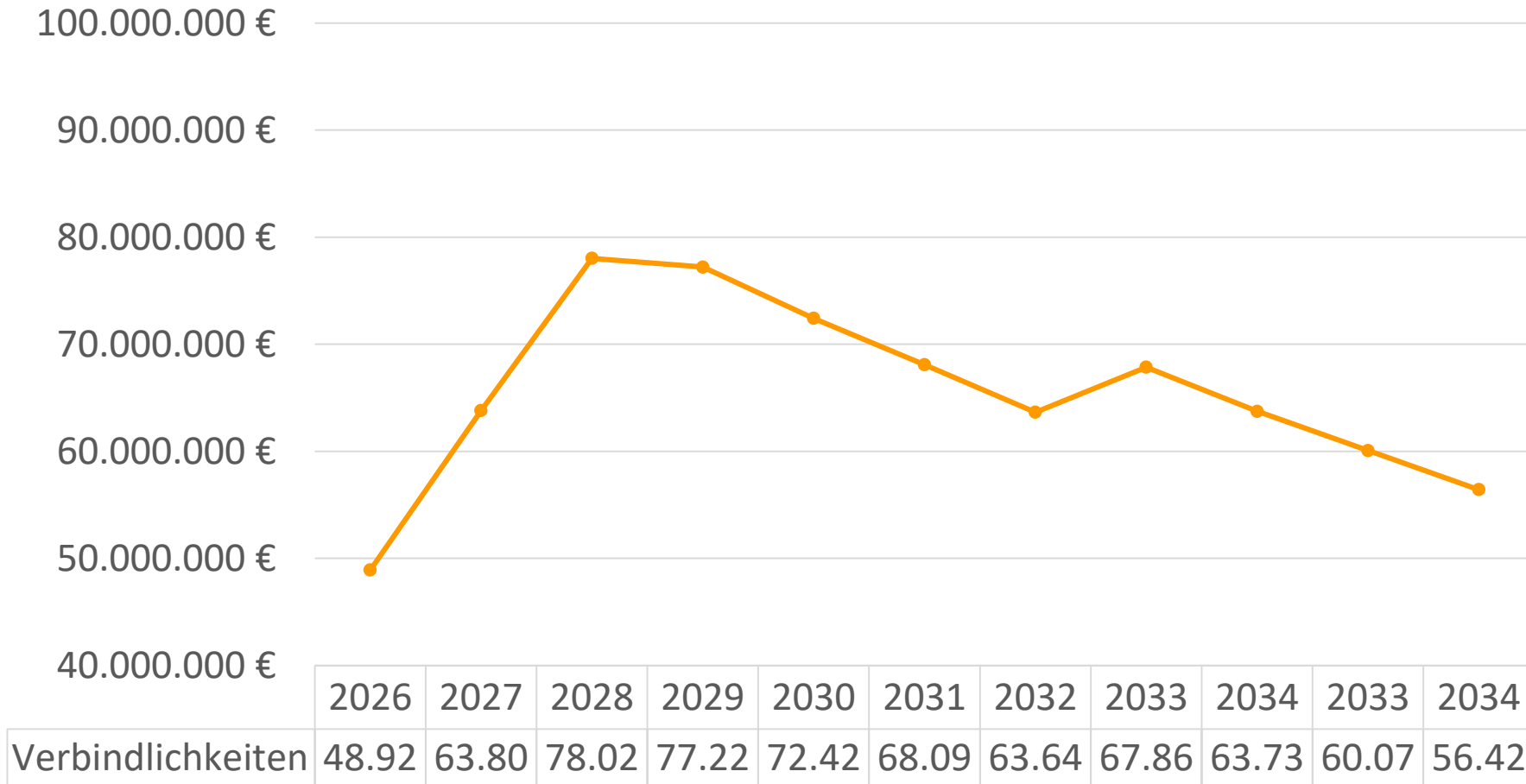


Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten m² Wohn- & Gewerbefläche



Planwert-Entwicklung der Verbindlichkeiten 2026-2034

lt. gültigem Wirtschaftsplan in Mio. Euro



Projekte bei der Marzahner Tor



Bauprojekte 2025



Bauprojekte 2025

- Bauvorhaben Franz-Stenzer-Straße 55 – 57 Investitionen: 4.520.000,00€
- Errichtung Photovoltaik-Anlage Landsberger Allee 445-491 Investitionen: 625.000,00€
- Außenanlagen Sella-Hasse-Straße 35 – 41 Investitionen: 550.000,00€
(Ausführung Restleistung in 2026)
- Erneuerung Gegensprechanlagen Investitionen: 156.000,00€
- Instandsetzung Treppenhäuser Investitionen: 136.000,00€
- Instandsetzung Geschäftsgebäude (Multifunktionsraum) Investitionen: 100.000,00€



Bauprojekte 2025

- Entwässerungssystem Objekt "Gärten der Welt" Investitionen: 93.000,00€
 - Fassadenreinigung WFS 43 – 57 Investitionen: 35.000,00€
-

Projektinvestitionen: 6.215.000,00€



Bauprojekte - Ausblick 2026



Bauprojekte - Ausblick

- Bauvorhaben Franz-Stenzer-Straße 47-53 Investitionen: 7.488.000,00 €
- Instandsetzung Treppenhäuser Investitionen: 124.000,00 €
- Erneuerung Gegensprechanlagen Investitionen: 114.000,00 €
- Instandsetzung Geschäftsgebäude (2. Etage) Investitionen: 100.000,00 €
- Einbau Brandschutztüren Investitionen: 59.000,00 €



Bauprojekte 2025

- Fassadenreinigung WFS 17 – 31 Investitionen: 53.000,00€
- Instandsetzung diverser Eingangsbereiche
nach Frostschäden Investitionen: 40.000,00€

Projektinvestitionen: **7.978.000,00€**



Weitere Projekte der Marzahner Tor



Das neue Corporate Design



Anlass & Hintergrund

Veraltetes Design

- Letzter Relaunch vor 12 Jahren
- Kein zeitgemäßes Erscheinungsbild

Strategie nicht abgebildet

- Aktuelle Struktur & Strategie visuell nicht mehr ausreichend sichtbar

Fehlendes visuelles Dach

- Kein Markendach für Genossenschaft + Tochtergesellschaft als Familie

Kernwerte nicht sichtbar

- Gemeinschaft · Sicherheit · Nachhaltigkeit gestalterisch verankern

Ziele

Corporate Design

Konsistent, modern
und vertrauensbildend

HVSG im Verbund

Klare Positionierung als
integrierter Teil des
Verbundes

Interne Identifikation

Starke Bindung von
Mitarbeitenden & Mitgliedern

Externes Vertrauen

Mieter:innen, Partner:innen
& Öffentlichkeit

Evolutionäre Weiterentwicklung

Kein Bruch –
Wiedererkennung bleibt erhalten

Neubauvorhaben Lea-Grundig-Straße



19

Geschosse
(EG + 17 OG + UG)

96

Wohneinheiten

~54 m

Gebäudehöhe
(Attika +54,24 m)

5

Gewerbeeinheiten
im Erdgeschoss

395 m²

Spiel- und
Freizeitflächen

163

Stellplätze gesamt
(48 TG + 115
oberirdisch)

Wir liegen vollkommen im Zeitplan

2023 – 2024

Bauvorbescheid & Förderstruktur

Klärung der KfW- und WFB-Förderung, Bauvorbescheid erteilt.

2025 – 2026

Planung, Genehmigung & Vergabe

Baugenehmigung, Ausführungsplanung, Vergabe Totalunternehmer.

2025 – 2026

Baubeginn & Rohbau

Erdarbeiten, Fundamente, Hochbau des Gebäudes.

2026 – 2028

Ausbau & Haustechnik

Innenausbau, Haustechnik, Fassade & Außenanlagen.

CA. Q3 2028

Bewerbungsphase startet

Onlineprozess öffnet. WBS muss vorliegen und am Bezugstermin noch gültig sein.

GEPLANTER BEZUGSTERMIN

Q1 2029

Erstes Quartal 2029 – vorbehaltlich Baufortschritt. Übergaben nach Abnahme.

BEWERBUNGSPHASE ÖFFNET

Q3 2028

6 Monate vor Bezug. Alle Infos & Registrierung über unsere Projektseite.

30.06.2026

Informationsveranstaltung
für die direkte Anwohnerschaft

Klimafreundliches Bauen im Fokus

KfW 55

Effizienzhaus-Standard

Wärmepumpe

Für KfW Förderung KfW 296

PV- Anlage

Photovoltaik nach Berliner
Solargesetz

GEG

konformer Wärmeschutz

Energiekonzept

- Grundstandard KfW 55 — Effizienzhaus-Niveau
- KfW-Variante: Wärmepumpen als primäre Energiequelle mit PV
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach gemäß Berliner Solargesetz
- Standardisierte Low-Tech-Haustechnik zur Minimierung des Wartungsaufwands

Nachhaltigkeit über den Lebenszyklus

- Kompakte Gebäudekubatur — geringer Energieverlust pro Wohneinheit
- Robustes Klinker-WDVS am Sockel — wertbeständig und langlebig
- Serielle Fertigungsmöglichkeit bei Rohbau, Außenwand, Bädern
- Standardbad-Konzept — nur als Wannenbad oder Gäste-WC variiert
- Variabilität im Lebenszyklus durch Konstruktionsraster und rhythmisierte Fenster

Soziale Nachhaltigkeit im Fokus

**49 geförderte
Wohnungen**

Für Menschen mit
Wohnberechtigungsschein (WBS)

2

Geplante
Wohngemeinschaften für
betreutes Wohnen

Im Erdgeschoss

u.a. medizinische
Versorgungseinrichtungen
geplant

Typ	Zimmer	Fläche (m ²)	Barrierefrei	Förderung/Frei	Anzahl WE	Etagen
WE05A	2	54,91	Ja	Förderung	5	2.–6. OG
WE08	2	48,78	Nein	Förderung	5	13.–17. OG
WE05B	2	61,01	Ja	Frei	11	7.–17. OG
WE03	3	68,39	Ja	Förderung	11	2.–12. OG
WE06	3	68,52	Ja	Förd./Frei	16	2.–17. OG
WE02	3	78,83	Ja	Frei	11	2.–12. OG
WE04	4	81,79	Nein	Förderung	16	2.–17. OG
WE01	4	93,07	Nein	Frei	16	2.–17. OG
WE09	5	96,12	Nein	Förderung	5	13.–17. OG

PV Mieterstrom Landsberger Allee



PV Mieterstrom Zühlsdorfer Straße



- Planung der PV-Anlagen
- Durchführung der Marktabfrage
- Spätere Vermarktung des PV-Stroms

BürgerEnergie Berlin

- Kommentierung Anforderungskatalog
- Investition in die PV-Anlagen
- Vergabeentscheidung
- Selbstständige Baubegleitung / Bauleitung



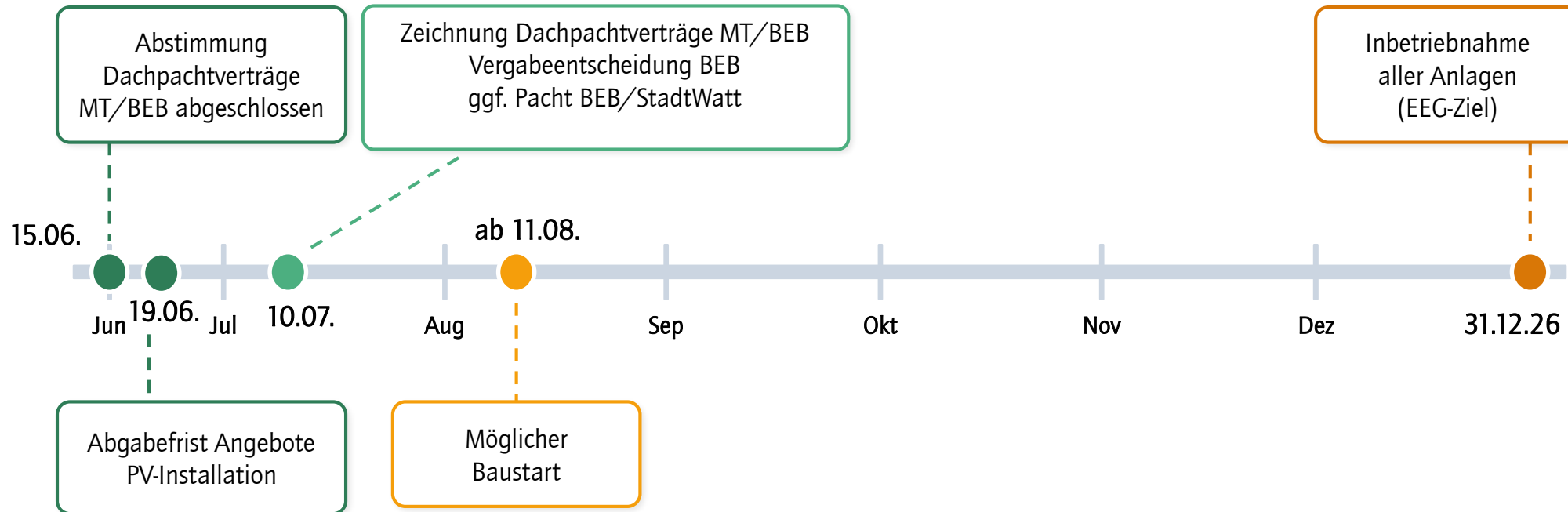
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

- Vermietung / Verpachtung der Dachflächen
- Klärung baulicher & technischer Details
- Unterstützung bei Planung und Aufbau

Objekte der Marzahner Tor eG

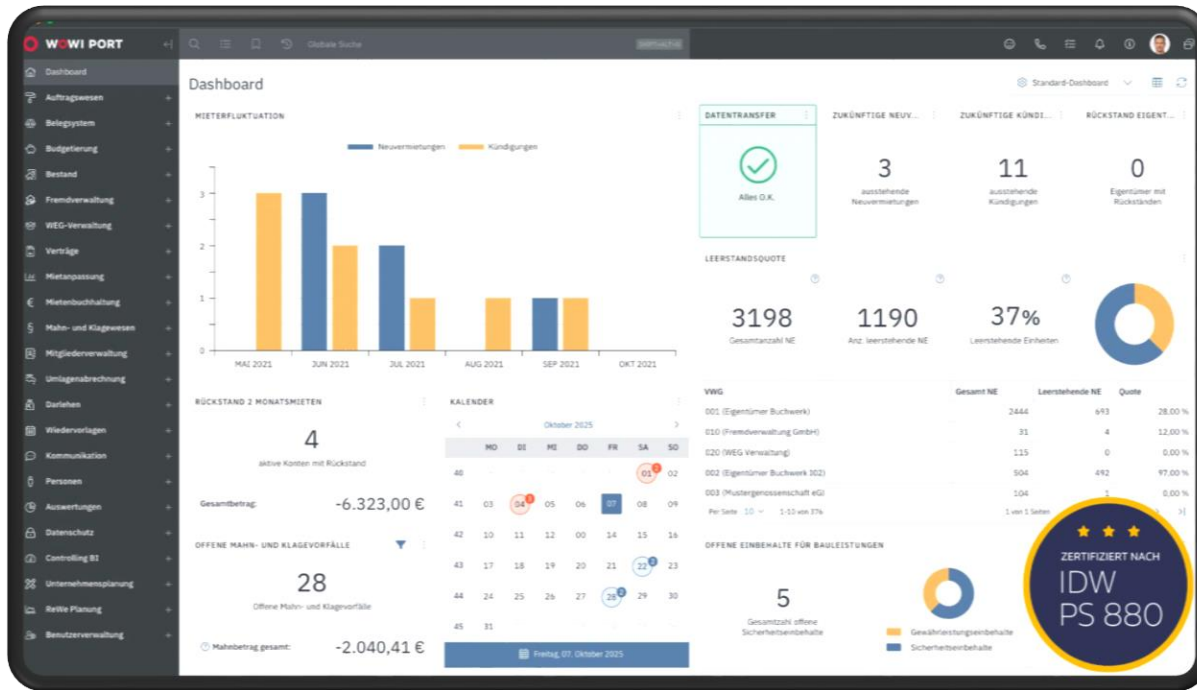
Straße	Hausnummern
Zühlsdorfer Str.	22–26
Zühlsdorfer Str.	28–34
Zühlsdorfer Str.	37–41
Zühlsdorfer Str.	43–49
Zühlsdorfer Str.	36–40
Zühlsdorfer Str.	42–46
Zühlsdorfer Str.	48–52

PV Mieterstrom - Zeitplan



Hauptziel: Inbetriebnahme aller Anlagen gemäß EEG bis 31.12.2026 | **Lieferstart Mieterstrom:** Q1 2027

ERP-System WOWI PORT – Dr. Klein Wowiport



- Mieterapp
- Digitale Schadensmeldung
- Handwerkerkopplung
- VKS

ERP-System WOWIPORT

Projektstand

- ~2 Jahre zentrales Thema in der Geschäftsstelle
- **Ablösung** des bisherigen ERP-Systems durch WOWIPORT
- ERP Steuerung aller wesentlichen Genossenschaftsprozesse

Warum WOWIPORT?

- **4.600 Einheiten** – gestiegene Anforderungen
- **Schneller** & fehlerärmer durch weniger Doppelerfassung
- **Entlastung** der Mitarbeitenden
- **Zukunftssicherheit** für die Genossenschaft

Was ist WOWIPORT?

Spezialsoftware für
Wohnungsunternehmen –
integrierte Plattform

Mietenverwaltung

Buchhaltung

Instandhaltung

Auftragssteuerung

Dokument-
management

Digitale Workflows

ERP-System WOWIPOINT

Auswirkungen für Mitglieder

- Kurzfristig** **Keine sichtbaren Änderungen**
Der gewohnte Ablauf bleibt unverändert.
- Mittelfristig** **Spürbare Verbesserungen**
Schnellere Bearbeitung · weniger Rückfragen · mehr Transparenz
- Perspektivisch** **Digitale Serviceangebote**
Ausbau moderner, digitaler Services für Mitglieder

Projektstand

Systemkonfiguration
Aktuell: Konfigurationsphase läuft


Datenmigrationsvorbereitung
Aktuell: Daten werden aufbereitet

Testphase
Nächster Schritt

Mitarbeiterschulungen
Nächster Schritt

Geplanter Systemstart

1. Oktober 2026

 **Hinweis:** In der Umstellungsphase können vorübergehend längere Reaktionszeiten auftreten.

„Unsere Mitglieder
stehen im Zentrum
unseres Handelns“

Wir (er-)leben Gemeinschaft



Und weiter geht's...

- Familienfest
10.07.26
- Hofkino 07.08.26
- Kaffeetafeln 05.08.26/19.08.26

Buchlesung 15.10.26 •

Vernissage 17.09.26 •

Halloween für Kids 31.10.26 •

Vernissage 19.11.26 •

Weihnachtsshow 05.12.26 •

Vernissagen



Buchlesungen



Hofkino

Besichtigung
ALBA Berlin GmbH



Ehrenamtsgala

Halloween für Kids



Kooperationen & Beteiligungen

Lokale Kooperationspartner



Projekte und Netzwerke
Marzahn-Hellersdorf



GEMEINSAM ZUM ERFOLG
Marzahn-Hellersdorfer
Wirtschaftskreis e. V.



Interessenverbund "Wohnen im Alter"



SCHLAU
FUCHS
BERLIN



Stadtbibliothek
Marzahn-Hellersdorf



CABUWAZI



Garten der
Begegnung



KINDERTAGESSTÄTTE KNIRPSENHAUS
„Bewegung ist das Tor
zum Wissen“

Deutsches Rotes Kreuz +

DRK-Blutspendedienst Nord-Ost
Berlin | Brandenburg | Hamburg
Sachsen | Schleswig-Holstein



SOPHIA GmbH



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT



Weiterentwicklung Leitbild

Workshops mit Vertreter:innen

Weitere Workshops zur Vertiefung und gemeinsamen Weiterentwicklung der Genossenschaftswerte.

Sichtbarkeit erhöhen

Genossenschaft und ihre Werte aktiv nach innen und außen kommunizieren – bewusst und konsistent.

Werte mit Leben füllen

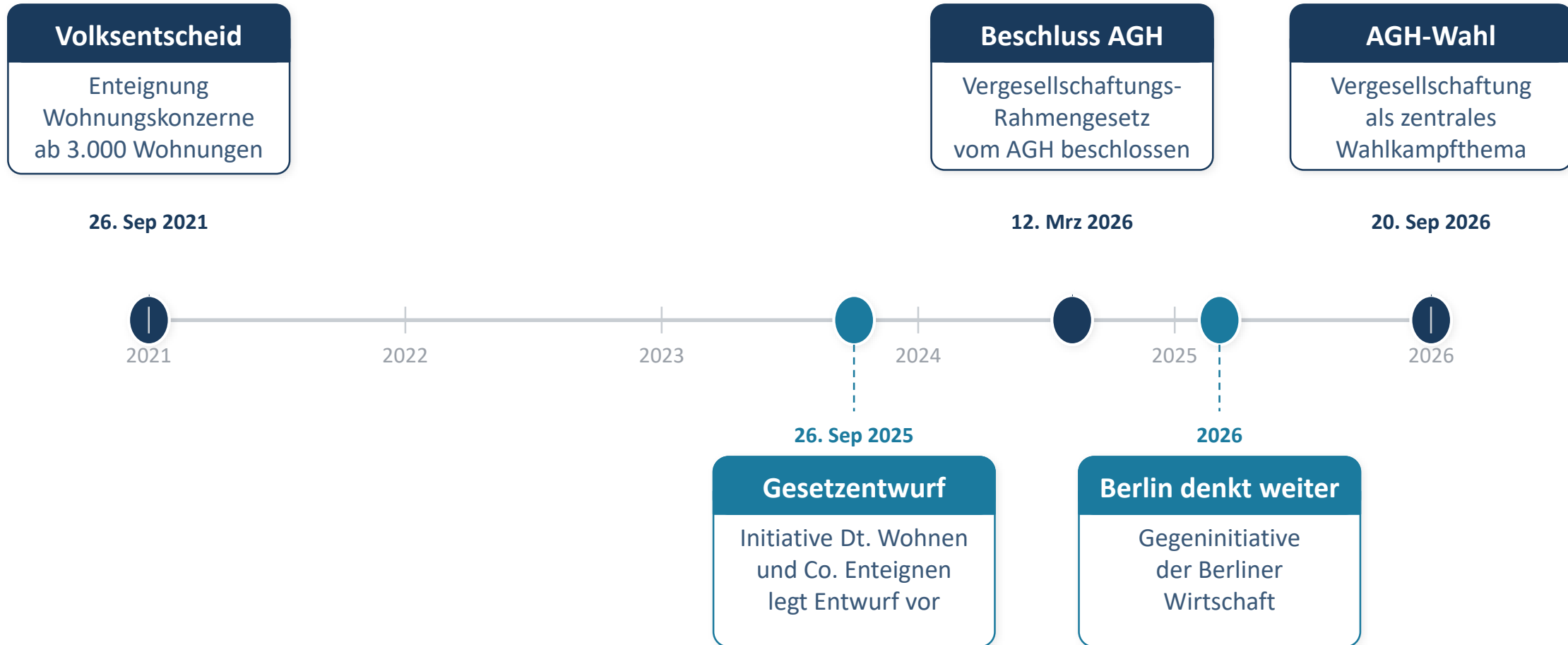
Veranstaltungen, Handeln und Auftreten konsequent auf die Werte ausrichten – als sichtbarer Ausdruck gelebter Gemeinschaft.

Unternehmensverbund ausrichten

Den gesamten Unternehmensverbund auf die gemeinsamen Werte ausrichten – als verbindende Klammer.

Wichtige Herausforderungen der nächsten Jahre

Enteignungsdebatte lebt wieder auf



Klimawandel / Klimaresilienz der Bestände



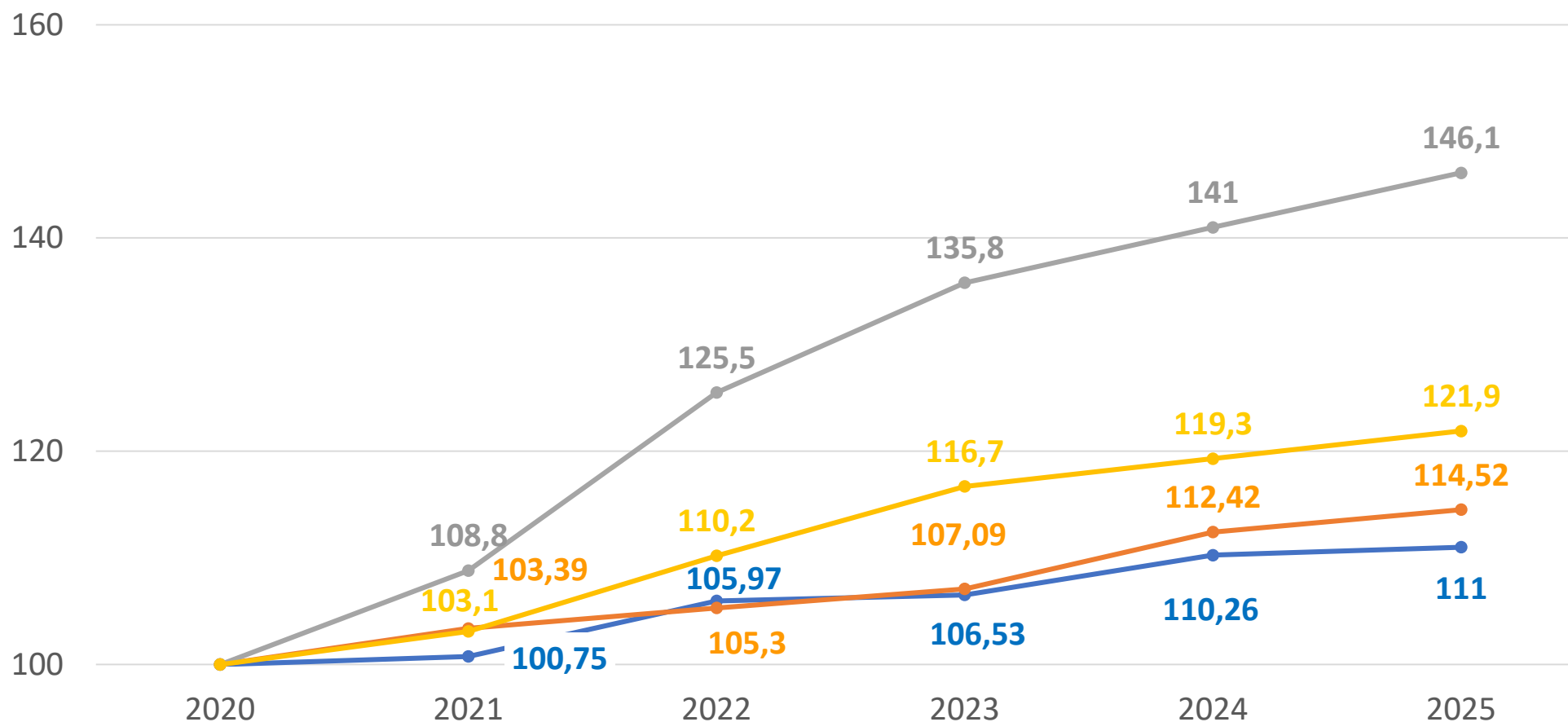
Vorbereitung auf Krisen / Krisenhandbuch

- Entwicklung eines Krisenhandbuch
 - z. B. Stromausfall Anfang des Jahres
 - Starkregenereignisse & Extremhitzeereignisse
 - Heizungsausfall
 - Ausfall der Wasserversorgung
- Krisenstab, Kommunikation, IT-Infrastruktur, Schnittstellen zu Behörden

Mietenstabilität



Preisentwicklung Index



—●— Bestandsmietenentwicklung Marzahner Tor

—●— Bestandsmietenentwicklung BBU

—●— Baupreisindex für Wohngebäude

—●— Verbraucherpreisindex



Preisentwicklung 2020 - 2025

Bestandsmieten
Marzahner Tor
+ 11,00 %

Bestandsmieten BBU
+ 14,52 %

Verbraucherpreisindex
+ 21,9 %

Baupreisindex
+ 46,1 %

TOP 5.1.1.

Beratung über den Lagebericht 2025 des Vorstandes

Die Vertreterversammlung nimmt die Ausführungen des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG zur Kenntnis und berät den risikoorientierten „Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025“ gemäß § 35 Abs. 2a der Satzung.

TOP 5.2.

Bericht des Aufsichtsrates



Ausgaben Aufsichtsratsbudget (2025-2021, in Euro)

Posten	2025	2024	2023
Post, Telefon, Internet, Literatur	355,00	355,00	340,00
Versicherungen	2.163,00	2.845,92	2.845,92
Bewirtungskosten für alle Sitzungen	1.912,90	3.209,97	7.787,74
IT (Hardware/Software/Abschreibungen)	12.270,79	8.562,20	10.969,17
AR-Cloudbetreuung	1.800,00	1.800,00	1.800,00
Vergütung Aufsichtsrat inkl. Ust.	36.184,50	35.132,00	34.378,49
Weiterbildungen/MHWK	1.264,80	11.620,00	11.436,95
Klausurtagung/Jahresabschluss	3.817,51	5.692,86	5.145,45
Sonstige Kosten (Blumen, runde Geburtstage, Fahrtkosten, etc.)	2.104,56	3.619,79	2.096,28
Übertrag aus dem Vorjahr		6.958,51	
Gesamt	61.518,06	79.796,25	75.000,00
Auslastung	73%	94%	100%

TOP 5.2.1.

Beratung über den Bericht des
Aufsichtsrates zum Wirtschaftsjahr 2025

TOP 6.

Aussprache



Pause



TOP 7.

Beschlüsse zum Wirtschaftsjahr 2025



TOP 7.1.

Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2025

(Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)

TOP 7.2.

Beschluss zur Verwendung des
Jahresüberschusses zum 31.12.2025

TOP 7.3.

Beschluss über die Entlastung des Vorstandes 2025

TOP 7.4.

Beschluss über die Entlastung des Aufsichtsrates 2025

TOP 8.

Verbundene Unternehmen



TOP 8.1.

Informationen zum Jahresabschluss 2025 der HVSG Marzahner Tor GmbH

Mitarbeiter: 63

Geschäftsführung: 1

Auszubildende: 4

Personal gesamt: 68

	2025	2024	2023
Umsatz T €	8.351	7.666	8.813
Bilanzwert T €	1.531	1.582	2.366
Gewinnabführung T €	77,5	402	677
Eigenkapitalquote %	67,0	65,0	43,0

Umsatzanteil Marzahner Tor: 98,9 %

Aus HVSG wird...



Anlass & Hintergrund

- Engere Zusammenführung beider Unternehmen zu einer Marke
- Höhere Identifikation
- Weiterentwicklung der Marzahner Tor Servicegesellschaft entlang der Bedürfnisse der Mitglieder und der Genossenschaft

TOP 9.

Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern nach

§24 Abs. 1 und §35 Abs. 1 Buchstabe g der Satzung

TOP 9.1.

Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
wegen turnusmäßigem Ausscheidens

TOP 9.2.

Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
wegen Ausscheidens durch Todesfall

TOP 10.

Wahl der Mitglieder des Wahlvorstandes

TOP 11.

Vorstellung der Nachfolge für das ausscheidende
Vorstandsmitglied Uwe Heß

TOP 12.

Schlusswort des Versammlungsleiters

Hier geht's zur Umfrage -
Wir freuen uns auf Ihr Feedback



<https://easy-feedback.de/vertreterversammlung/2126192/I7LGJP8>