



*„Hier ist wohnen
in Gemeinschaft
mehr als nur
ein Versprechen.“*

Lilly lebt seit ihrer Geburt bei Marzahner Tor.

Auf einen Blick

	2022	2021	Veränderung absolut
Zahlen (in T Euro)			
Bilanzsumme	155.213	158.182	- 2.969
Geschäftsguthaben	5.088	5.025	63
Bilanzgewinn/-verlust	3.617	4.563	- 946
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	59.903	66.860	- 6.957
Investitionen (Gebäude)	9.232	10.758	- 1.526
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.463	27.278	1.185
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	16.828	17.307	- 479
Liquidität	9.438	9.296	142
Zinsaufwendungen	880	971	- 91
Daten			
Sollmieten je m ² in Euro	5,68	5,40	0,28
Gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand	4.555	4.555	0
Davon Wohnungen	4.521	4.520	1
Davon Gewerbeeinheiten	27	28	- 1
Davon Gästewohnungen	7	7	0
Genossenschaftsmitglieder	5.270	5.180	90

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	05
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	
1 Grundlagen des Unternehmens	06
1.1 Geschäftsmodell	06
1.2 Strategie und Ziele	06
2 Wirtschaftsbericht	10
2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung	10
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft	12
2.2.1 Umsatzentwicklung	12
2.2.2 Forderungsmanagement	12
2.2.3 Betriebskosten	14
2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung	15
2.2.5 Finanzierungstätigkeit	15
2.2.6 Mitgliederbewegung	15
2.2.7 Entwicklung im Personalbereich	16
2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	17
3 Lage der Genossenschaft	20
3.1 Ertragslage	20
3.2 Finanzlage	20
3.3 Vermögenslage	20
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	21
3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	22
3.6 Gesamtaussage	23
4 Prognosebericht	26
5 Chancen- und Risikobericht	30
5.1 Risikomanagement	30
5.2 Risikolage	30
5.2.1 Chancen	30
5.2.2 Risiken	30
5.3 Gesamtaussage	33
6 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	36
7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022	40
8 Jahresabschluss 2022	42
8.1 Bilanz zum 31.12.2022 (Aktiva)	42
8.2 Bilanz zum 31.12.2022 (Passiva)	43
8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022	44
8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022	46
8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2022	52
8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022	54
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft	55



Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner*innen,

in Zeiten großer Veränderungen sehnt sich der Mensch nach Sicherheit und Stabilität. Wir als Genossenschaft möchten sowohl aus unternehmerischer Sicht als auch für unsere Mieter*innen ein Fels in der Brandung sein – gerade dann, wenn um uns herum kein Stein auf dem anderen bleibt. Als Wegweiser dienen uns unsere genossenschaftlichen Werte, vor allem Gemeinschaft und Miteinander.

Wir setzen uns ein für eine bunte Nachbarschaft, in der die unterschiedlichsten Menschen friedlich zusammenleben können – ein Leben lang. Niemand sollte ausziehen müssen, weil er statt Kinderwagen nun einen Rollator schiebt. Deshalb bauen wir Bäder barrierearm um, entfernen Schwellen zum Balkon und bieten abschließbare Boxen, damit sowohl Rollatoren als auch Kinderwagen sicher abgestellt werden können. Dass der Gemeinschaftsgedanke aufgeht, belegen die Zahlen: So freuen wir uns über eine äußerst niedrige Fluktuationsquote von nur 4,5 Prozent im Jahr 2022.

Gemeinschaft bedeutet auch, niemanden auszuschließen. Für Mieter*innen, die in Zeiten der Energiekrise aus der Not heraus in Zahlungsschwierigkeiten geraten, finden wir eine Lösung. Noch lieber sorgen wir im Vorfeld dafür, dass es gar nicht erst so weit kommt: Im August 2022 haben wir unseren Mieter*innen eine Erhöhung der Nebenkosten um 30 % nahegelegt. In unserer im Herbst erschienenen Energiesparbroschüre erfahren Mieterinnen und Mieter, wie sie ihre Energiekosten im Griff behalten. Dank fester Verträge mit unserem Energieanbieter können wir für den Hausstrom bis Ende 2024 gleichbleibende Preise garantieren.

Wohnen in Gemeinschaft ist hier mehr als nur ein Versprechen!

Bei Entscheidungen machen wir mit dem Aufsichtsrat und 60 gewählten Vertreter*innen gemeinsame Sache. Wir tun uns in den Wohnfühltreffs zusammen, um Neues zu lernen und uns auszutauschen. Wir freuen uns gemeinsam über die Gemüseernte im Garten der Begegnung. Wir singen und feiern gemeinsam, z. B. auf dem Weihnachtsmarkt oder bei unseren Kiezfesten. So viel Gemeinschaft macht Mut in schwierigen Zeiten – und Freude, wenn es wieder aufwärts geht.

Wir danken Ihnen für ein gutes gemeinsames Geschäftsjahr und freuen uns darauf, auch 2023 unsere Erfolge mit Ihnen teilen zu können.

Berlin, 28.04.2023



Uwe Heß
Vorstand



Manuel Karasch
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 2022 auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Häuser.

Am 31.12.2022 verwaltete Marzahner Tor insgesamt 4.521 Wohnungen, sieben Gästewohnungen, 27 gewerbliche Einheiten und 756 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. Durch das Alter unseres Gebäudebestandes, der im Wesentlichen zwischen 1979 und 1982 fertiggestellt wurde, und vor dem Hintergrund steigender Energiekosten sowie der weiteren Änderungen der Bedürfnisse mit Blick auf Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit, nimmt ferner die zyklische Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude eine wesentliche Rolle der Geschäftstätigkeit ein.



Jeder Sonnenstrahl zählt!

Bei Marzahner Tor ist die Zukunft zu Hause: Mit der Photovoltaikanlage in der Ludwig-Renn-Straße konnten wir seit der Inbetriebnahme im Jahr 2005 insgesamt 281.958 kWh Strom erzeugen.



*„Wir haben hier eine
Heimat gefunden.
Das wünschen wir
allen, die ihre
verloren haben.“*

Familie Birkholz lebt seit 2016 bei Marzahner Tor.

Die 4.521 Wohnungen unserer Genossenschaft bieten nahezu 10.000 Menschen aus vielen verschiedenen Nationen Platz zum Leben, Ausruhen, Feiern und Freundschaft schließen. Wir freuen uns, dass in unserer Nachbarschaft die unterschiedlichsten Menschen friedlich zusammenleben. Die bunte Vielfalt in unserer Gemeinschaft ist eine Bereicherung für alle.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der Wirtschaft in Deutschland bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im dritten Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9% höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7% höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise verzeichneten im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4% einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9% erhöht. Ursache für die historisch hohe Jahresteuerrate sind vor allem die extremen Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1% gelegen.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten, und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversor-

gungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4%. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1% ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu.

So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8% über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4% über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6% etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1%). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Maurerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3% teurer geworden, Maurerarbeiten um 12,2%. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6%.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7%. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2%), Metallbauarbeiten (+20,7%) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8%).

Energiekosten als zweite Miete: Im Laufe des Jahres stiegen die Energiekosten für die Energieträger Gas, Öl und Fernwärme zwischen 40% und 800% und wurden zeitlich verzögert an die Endkunden weitergegeben. Ursächlich sind hier die mit dem Krieg in Zusammenhang stehenden Lieferstopps von Erdgas aus Russland und die damit einhergehende Frage, ob eine Gasmangellage vermieden werden kann.

Eingriffe der Bundesregierung, wie beispielsweise folgende Gesetze und Verordnungen: Energiesicherungsgesetz (EnSiG), Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG), Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz, EWPBG), Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse (StromPBG) und die Reduzierung der Mehrwertsteuer für Gas und Fernwärme von 19% auf 7%, haben die Auswirkungen abgefedert. Das Preisniveau wird aber absehbar nicht auf das Niveau von 2021 zurückkehren.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.2.1 Umsatzentwicklung

Im Vorjahresvergleich stiegen die **Sollmieten** für Wohnraum im Wirtschaftsjahr 2022 um 960.949,74 Euro. Diese Steigerung von insgesamt 5,06 % begründet sich zum einen durch die nach dem Mietenkonzept der Marzahner Tor durchgeführten Anpassung der Nutzungsgebühren (4,25 %) und ist zum anderen auf die Neuvermietung (0,69 %) und die Umlage von Modernisierungsmaßnahmen (0,12 %) zurückzuführen.

Mit Blick auf den kurzzeitig geltenden Mietendeckel, der 2021 vom Verfassungsgericht in Karlsruhe für nichtig erklärt wurde, konnten zuvor über einen Zeitraum von insgesamt fünf Jahren keine Anpassungen der Dauernutzungsgebühren erfolgen.

Durch die Sollmietenerhöhung stieg die **durchschnittliche** monatlich erzielte **Nettokaltmiete** pro Quadratmeter Nutzfläche entsprechend auf **5,68 Euro** (Vorjahr: 5,40 Euro).

Die Genossenschaft profitiert von der vermietetfreundlichen Marktlage und einem grundsätzlich guten energetischen Zustand des Wohnungsbestandes, der die Auswirkungen der Energiepreissteigerungen gedämpft hat. Per 31.12.2022 waren 39 Wohnungen nicht vermietet. Die **Leerstandsquote** der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei **0,86 %**. (Vorjahr: 56 Wohnungen, 1,24 % 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 2022 bei **4,5 %** (Vorjahr 4,9 %). Diese Kennziffer ist für unsere Genossenschaft in der Ausrichtung maßgeblich und zeigt, dass sich die Mitglieder gut versorgt fühlen. Die weiterhin angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt wirkt sich zusätzlich negativ auf die Mobilität der Bevölkerung aus.

2.2.2 Forderungsmanagement

Die bilanzierten Forderungen aus Vermietung beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres 2022 unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt **38.977,60 Euro** (2021: 35.734,83 Euro). Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von **79.776,11 Euro** (2021: 71.237,95 Euro).

Des Weiteren bestanden zum Bilanzstichtag Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von **44.889,35 Euro** (2021: 38.131,26 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.

4.521 WOHNUNGEN



39 WOHNUNGEN NICHT VERMIETET

 = 10 WOHNUNGEN

DAS ENTSpricht EINER
LEERSTANDSQUOTE VON

0,86 %



4,5 % NIEDRIGE FLUKTUATIONSQUOTE



Den Risiken aus gestiegenen Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

2.2.3 Betriebskosten

Die Zustellung der **Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2021** erfolgte für den Marzahner Bestand planmäßig im August 2022 sowie für den Wohnpark Blumberg im September 2022. Einzig die Abrechnung des Geschäftsgebäudes erfolgte im November 2022. Insgesamt wurden 4.705 Abrechnungen erstellt. Daraus ergab sich für die umlegbaren Betriebskosten ein insgesamt saldiertes Guthaben in Höhe von 213.033,25 Euro. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Guthaben bzw. Nachzahlungen wurden mit Fälligkeit zum 01.10.2022 bzw. WEG Blumberg zum 01.11.2022 eingebucht. Beim Geschäftsgebäude lag die Fälligkeit auf dem 01.12.2022.

Weiterhin wurden die Anpassungen der Vorauszahlungen auf der Grundlage der abgerechneten Kosten aus 2021 zu den zuvor benannten Fälligkeitsterminen vorgenommen. Im Bereich der **kalten Betriebskosten** wurde eine Steigerungsquote von **3%** berücksichtigt. Wesentliche Erhöhungsfaktoren sind hier Anpassungen im Lohnsegment (Mindestlohn), Preissteigerungen durch höhere Verbrauchs- und Beschaffungskosten bei Wartungsverträgen für haustechnische Anlagen sowie höhere Preise bei der Müllentsorgung, Straßenreinigung, Haus-, Grund- und Glasreinigung. Weiterhin fließen turnusbedingte Abweichungen, durch z.B. unterschiedliche Wartungsrhythmen, in die Anpassungskalkulation mit ein. Für den Bereich **Heizung/Warmwasser** wurde eine Steigerungsquote in Höhe von **40%** und bei **Kaltwasser** in Höhe von **1%** festgelegt. Wegen der Energiekrise mit immer steigenden Kosten und neuen Verordnungen wurde im Mai 2022 eine Anpassung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten vorgenommen, um hohe Nachzahlungen im Jahr 2023 aufgrund der Abrechnung 2022 vermeiden zu können. Am Anfang des Jahres 2022 wurde auch die neue Heizkostenverordnung in Kraft gesetzt, wodurch die Mieter monatlich über ihren Verbrauch bei Heizung und Wasser bei funkbetriebenen Geräten informiert wurden.

Für das Wohnquartier Blumenbachweg 24/24a und den Wohnpark Blumberg wurden die Anpassungshöhen wegen der gebäudespezifisch abweichenden Kostenentwicklung differenzierter betrachtet.

Bereich	Beko kalt	Heizkosten	Wasserkosten
Marzahner Bestand WIE 101–515 + 901/902	3% entspricht im Ø 1,32 Euro/m ² (bisher 1,29 Euro/m ²)	40% entspricht im Ø 1,04 Euro/m ² (bisher 0,75 Euro/m ²)	1% entspricht im Ø 0,40 Euro/m ² (bisher 0,39 Euro/m ²)
WIE 601 Blumenbachweg	10% entspricht im Ø 1,17 Euro/m ² (bisher 1,06 Euro/m ²)	Entfällt als Position, da Gasetagenheizung	2% entspricht im Ø 0,51 Euro/m ² (bisher 0,50 Euro/m ²)
WIE 701–707 Blumberg	11% entspricht im Ø 1,14 Euro/m ² (bisher 1,03 Euro/m ²)	Entfällt als Position, da Wärmecontractingvertrag	5% entspricht im Ø 0,34 Euro/m ² (bisher 0,29 Euro/m ²)

2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Im Wirtschaftsjahr 2022 wurde für geplante **Investitionsprojekte, Instandsetzung und Modernisierung** eine Summe von insgesamt 6.320.538 Euro umgesetzt. Schwerpunkte lagen hier insbesondere in der **Strangsanierung** in der Franz-Stenzer-Straße 65–67 (3.568.482 Euro) sowie der Fertigstellung des Wohnumfelds in der Zühlsdorfer Straße (718.638 Euro).

Einen besonderen Stellenwert nahmen davon 2022 auch die Umbauten mit Mietervereinbarungen ein, welche mit einer Investitionshöhe von 509.175 Euro realisiert wurden. Für **ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen** wurden Mittel in Höhe von 2.911.132 Euro aufgewendet. Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete davon mit 1.468.780 Euro auch 2022 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit. Nach 24 Jahren wird die Schließanlage im Zeitraum von 2022 bis 2024 erneuert und durch eine digitale Schließanlage ersetzt. Im Jahr 2022 sind hierfür Kosten in Höhe von 501.000 Euro angefallen.

Für das **Wohnumfeld** wurden über den Bestand verteilt rund 153 T Euro für Instandhaltungsmaßnahmen bei Spielgeräten und Wegereparaturen investiert. Die **Gesamtinvestitionen** von **9.231.670 Euro** beinhalten **werterhöhende Maßnahmen** in Höhe von **741.483 Euro**.

Das Jahr 2022 zeichnete sich mit Blick auf die Vergabe von Bauleistungen durch teilweise deutliche Preissteigerungen in einzelnen Bereichen aus. Dieser Effekt ist durch vorausschauende Vertragsgestaltung bei den großen Bauvorhaben aber nicht in voller Konsequenz zum Tragen gekommen.

2.2.5 Finanzierungstätigkeit

Im Wirtschaftsjahr 2022 erfolgte eine Sanierungsmaßnahme in der Franz-Stenzer-Straße 65–67. Diese Maßnahme umfasste den Heizungsumbau auf ein Zweirohrsystem. Für dieses Projekt haben wir ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 1.500 T Euro aufgenommen.

Der Abruf des Darlehens erfolgte im Geschäftsjahr in voller Höhe, die Laufzeit beträgt 20 Jahre.

2.2.6 Mitgliederbewegung

Mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2022 ist wieder ein Anstieg der **Anzahl an Genossenschaftsmitgliedern erkennbar** (+90). Zum 31.12. des Vorjahres waren es insgesamt 5.180 Mitglieder, zum 31.12.2022 sind es insgesamt 5.270 aktive 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:

Mitgliederbestand	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2021	5.180	32.419
Zugänge	291	1.617
Abgänge durch		
▪ Kündigung/Anteilskündigung/Tod	163	958
▪ Ausschluss	9	42
▪ Übertragungen/Teilübertragungen	29	221
	- 201	- 1.221
Stand 31.12.2022	5.270	32.815

2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 ergab sich folgender Personalbestand:

Personalbestand	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2	0
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	16	17	-1
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	4	3	+1
Technische Angestellte (Vollzeit)	7	7	0
Auszubildende	4	3	+1
Gesamt	33	32	+1



MITGLIEDER- BEWEGUNG

Veränderungen im Kalenderjahr 2022 im Personalbereich

Im Frühjahr 2022 hat ein Auszubildender vorzeitig seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann beendet. Zum 01.08.2022 haben wir zwei neue Auszubildende eingestellt. Zum 01.10.2022 haben wir darüber hinaus personelle Verstärkung im Bereich Technik gewinnen können.

2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen

Die Beteiligung der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG besteht gegenwärtig an der **HVSG Marzahner Tor GmbH**.

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


Auf der Vertreterversammlung am 28.06.2022 wurde die Verschmelzung der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone auf die Genossenschaft beschlossen, und die Rückabwicklung aller Verträge und Buchhaltungsvorgänge erfolgte rückwirkend zum 01.01.2022.

Der Umfang der Gesellschaftsleistung der SWaP GmbH erstreckte sich auf die Versorgung genossenschaftlicher Wohnungsbestände mit Internet-, Telefonie- sowie TV- und Rundfunksignalen.

Die HVSG weist zum 31.12.2022 ein voll eingezahltes Stammkapital in Höhe von 250 T Euro auf.

HVSG Jahresergebnis	Euro
Stammkapital	250.000,00
Bilanzsumme	1.910.472,16
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	548.641,94
Gewinnabführung	548.641,94
Eigenkapitalquote	53,50 %

Die **HVSG Marzahner Tor GmbH** hat im Wirtschaftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 548.641,94 Euro erwirtschaftet. **Der Gewinn in Höhe von 548.641,94 Euro wird im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt.**



„Ich glaube, man ist nie zu alt, um etwas Neues zu lernen oder sich auszutauschen. Jeder hat etwas zu geben.“

Jutta T. lebt seit 1985 bei Marzahner Tor und ist immer mittwochs an der Boule-Bahn im Innenhof der Walter-Felsenstein-Straße anzutreffen.

Mit rund 25 regelmäßigen Kursen in den Wohnfühltreffs entdecken unsere Mieter*innen von Marzahn aus eine ganze Welt. Zum Mieter- und Sommerfest trifft sich regelmäßig der halbe Kiez. Und beim Mieterflohmarkt 2022 waren unsere Stände voll besetzt, sodass wir 1.500 EUR an das DRK spenden konnten. Typisch Genossenschaft eben: Gemeinsame Sache machen erzeugt Gemeinschaftsgefühl.

3 Lage der Genossenschaft

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr beendete die Genossenschaft mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 3.617,6 T Euro** (Vorjahr: 4.562,6 T Euro). Die Abnahme des Jahresergebnisses um 945,0 T Euro resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren: Gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und gesunkene Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen stehen gestiegene Aufwendungen für sonstige betriebliche Aufwendungen und Personalaufwand gegenüber. Des Weiteren hat im Geschäftsjahr 2021 die Zuschreibung in Blumberg das Jahresergebnis stark beeinflusst.

Die HVSG Marzahner Tor GmbH trägt mit 548,6 T Euro im Wesentlichen zum positiven Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von insgesamt 565,7 T Euro und damit zum positiven Gesamtergebnis der Genossenschaft bei.

3.2 Finanzlage

Die **Finanzlage ist geordnet**. Zum Jahresende 2022 beträgt der Bestand der Genossenschaft an flüssigen Mitteln 9.437,9 T Euro (Vorjahr: 9.296,1 T Euro). Der Finanzmittelbestand hat sich damit um 141,8 T Euro im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich geringfügig erhöht. Ursächlich dafür sind höhere Einnahmen aus der operativen Geschäftstätigkeit. Für Investitionen in Sachanlagen wurden im Jahr 2022 insgesamt 1.111,6 T Euro aufgewendet. Aufgrund der planmäßigen Tilgung (8.457,6 T Euro), der eine Darlehensaufnahme von 1.500 T Euro gegenübersteht, 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 2022 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 2.766,3 T Euro vermindert. Ursache dafür sind die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 3.852,9 T Euro, denen Zugänge aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 1.111,6 T Euro gegenüberstehen. Durch die planmäßigen Tilgungen und Neuaufnahme eines Darlehens verändern sich die Fremdmittel um 6.957,6 T Euro auf 59.902,6 T Euro. Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich überwiegend aufgrund des erzielten Jahresüberschusses 2022 um 3.853,9 T Euro auf 84.119,7 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 53,6 % im Vorjahr auf 57,6 % im Geschäftsjahr** gestiegen.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	2022	2021
Eigenkapitalquote in %	57,6	53,6
Leerstandsquote in %	0,86	1,24
Kapitaldienstquote in %	45,4	49,1
Instandhaltungsquote in Euro/m ²	28,11	30,93
Jahresüberschuss in T Euro	3.617,6	4.562,6
Liquidität in Euro	9.437.918,17	9.296.118,58
Bilanzsumme in Euro	155.213.535,24	158.182.329,36
Sollmiete Wohnung je m ² in Euro	5,68	5,40
Zinsquote in %	4,37	5,07

Marzahner Tor wird auch zukünftig weit über den Bezirk Marzahn-Hellersdorf hinaus eine herausragende wohnungswirtschaftliche Rolle einnehmen.

3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Überarbeitung Mietenkonzept

Das Mietenkonzept der Genossenschaft wurde novelliert und neu gestaltet. Inzwischen wurde allen Mietern ein neu gestaltetes Exemplar des Mietenkonzeptes zugestellt. Auch bei allen Neuvertragsabschlüssen wird ein solches Exemplar ausgehändigt.

Satzungsanpassung Rückvergütung

Durch die Vertreterversammlung wurde im Rahmen einer Satzungsanpassung die Möglichkeit zur künftigen Realisierung einer genossenschaftlichen Rückvergütung umgesetzt. Durch den entsprechenden Beschluss kommt es erstmalig im Jahr 2023 zu einer anteiligen Rückvergütung an die Genossenschaftsmitglieder für das Geschäftsjahr 2022.

Kontaktmöglichkeiten für Mieter

Zur Vereinheitlichung und deutlichen Verbesserung der Erreichbarkeit der Geschäftsstelle steht Mieterinnen und Mietern ab sofort neben der Mailadresse eine neu eingerichtete Servicenummer zur Verfügung, über die alle mieterseitigen Anliegen angenommen, den Fachbereichen entsprechend zugeordnet, terminiert und abgearbeitet werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für konkrete Anliegen oder Rückrufwünsche das Terminbuchungsportal auf der Website zu nutzen.

Bewohnerbeteiligung Spielplatzoffensive

Aufgrund der geplanten Erneuerung des Spielplatzes im Innenhof (Raoul-Wallenberg-Straße/ Zühlsdorfer Straße/Märkische Allee) wurde eine Möglichkeit der Bewohnerbeteiligung geschaffen. Bis zum 1. Mai hatten die umliegenden Haushalte und hier gezielt die Kinder die Möglichkeit, sich zwei mögliche Varianten des Spielplatzes auf Bauzaunplanen anzuschauen. Mittels Stimmzettelwurf konnten die Anwohner vor Ort demokratisch darüber entscheiden, welcher Spielplatz im Jahr 2023 entstehen soll. Dabei entfielen 60 Stimmen auf die Planungsvariante A und weitere 30 Stimmen auf die Planungsvariante B.

Energiesparbroschüre

Das zweite und dritte Quartal des abgelaufenen Wirtschaftsjahres wurde intensiv genutzt, um insbesondere vor dem Hintergrund der energiepolitischen Entwicklungen und der Unsicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner einen Ratgeber zum Energiesparen zu kreieren. Die Broschüre unterbreitet den Mieterinnen und Mietern Ratschläge und Tipps, wie sie konkret in ihrem Alltag Energie sparen und somit Kosten reduzieren können. Die Publikation wurde planmäßig Mitte November 2022 den Haushalten zugestellt.

3.6 Gesamtaussage

Der wirtschaftliche Verlauf des Geschäftsjahres 2022 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 **Leerstandquote** des Vorjahres (1,24 %) konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr nochmals stark auf **0,86 % gesenkt 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.

Mit einer für unsere Genossenschaft weiterhin außerordentlich guten Eigenkapitalbasis, einer auf die kommenden Jahre planerisch gesicherten Liquidität, als auch den für die anstehenden Gebäudesanierungen (Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung) notwendigen und berücksichtigten Mitteln schaffen wir es, auch weiterhin die Entschuldungspolitik auf die kommenden zehn Jahre auf einem hohen Niveau zu belassen. Die Tilgungsentwicklungen sind dem Wirtschaftsplan zu entnehmen.


Vorstand und Geschäftsführung vertreten die Ansicht, dass mit der Vorlage dieses Wirtschaftsplanes dem Anspruch auf ein transparentes und gleichzeitig zielgerichtetes Steuerungssystem Rechnung getragen werden kann.

Unter Berücksichtigung einer hohen Eintrittserwartung der aufgezeigten Prämissen (die jedoch in der weiteren Zeitreihenfortschreibung natürlich deutlich ungenauer wird), legen wir das Augenmerk für die kommenden Jahre erneut auf eine weiterhin positive Liquidität sowie auf weitestgehend ausgeglichene Ergebnisse. Der liquide Sockelbetrag von 1.800 T Euro wird in der vorliegenden Planung nicht unterschritten. Dies ist neben der Eigenkapitalquote und weiteren finanzanalytischen Erfolgskennziffern Voraussetzung für zinsgünstige Darlehensaufnahmen und ein positives Rating der Genossenschaft.

Für das Tochterunternehmen HVSG Marzahner Tor GmbH liegen ebenfalls Wirtschaftsplanungen vor, die auf der Gesellschafterversammlung der HVSG beschlossen wurden.

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG wird auch zukünftig weit über den Bezirk Marzahn-Hellersdorf hinaus eine herausragende wohnungswirtschaftliche Rolle einnehmen. Gemeinsam mit der HSVG bleiben wir für unsere Mitglieder auch weiterhin ein überdurchschnittliches Service- und Dienstleistungsunternehmen.

Um den Anforderungen unserer Mitglieder gerecht zu werden, planen wir ab 2023 verschiedene Maßnahmen, u. a. die Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation, die Überarbeitung unseres Internetauftritts sowie die Anpassung unserer Mieterzeitschrift.

A young girl with brown hair in pigtails, wearing a pink and blue striped shirt, is smiling and holding several large, fresh carrots. The background is a blurred outdoor setting with green foliage and a white building.

„Die hab' ich fast jeden Tag volle Möhre gegossen. In unserem „Garten um die Ecke.“

Ella lebt seit ihrer Geburt bei Marzahner Tor und mag frisches Gemüse (aber nur selbst angebautes).

Damit sich unsere Mieter*innen nicht nur in den eigenen vier Wänden, sondern auch im Kiez wohlfühlen, unterstützen wir gemeinnützige Projekte in Marzahn: Für den Kinder- und Jugendzirkus CABUWAZI stellen wir uns seit 14 Jahren auf den Kopf. Und seit 2021 setzen wir uns für den Garten der Begegnung ein: In der üppig grünen Kiez-Oase erblüht von Mai bis September gute Nachbarschaft.

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 Mietkonzeptes geplant.

Die Basis für den Wirtschaftsplan 2023 sowie die entsprechenden Fortschreibungen bis zum Jahr 2032 bilden der Werterhaltungsplan (Arbeits- und Budgetplan) aus dem Bereich „Technik/Wohnungswirtschaft“, die projektierten Maßnahmenpläne, die Investitionsplanung sowie die Aufwands- und Ertragsplanungen.

Mit der Modernisierung BV Franz-Stenzer-Straße 59–63 (3. BA) wird im Wirtschaftsjahr 2023 die umfassende Instandsetzung der haustechnischen Anlagen in dieser Spange abgeschlossen. Die Hauptmaßnahme besteht – wie auch 2022 – darin, alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu erneuern sowie die Heizungsanlage auf eine moderne Zweirohrheizungsanlage umzubauen. Inklusiv der Vorplanung aus 2020 umfasst das Projekt bis 2023 einen Investitionsbetrag von rund 13.000 T Euro.

Die Jahresergebnisse der Genossenschaft im Zeitraum 2023 ff. werden durch die aktivierungsfähigen Kosten maßgeblich beeinflusst. Auch haben noch die abführbaren Gewinne in den kommenden Jahren aus der HVSG Einfluss auf die Jahresergebnisse der Genossenschaft. Auf der Ausgabenseite beeinflusst die tatsächliche Preisentwicklung auf dem Markt ebenfalls die Planungen und Ergebnisse. Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind geprüft und im Arbeits- und Budgetplan für die kommenden Jahre abgebildet.

Im vorliegenden Wirtschaftsplan 2023 ff. sind Darlehensaufnahmen in Höhe von insgesamt 6,5 Mio. Euro für die Jahre 2023 und 2024 eingeplant. Aufgrund einer hohen Besicherungsreserve und einer sehr dynamischen Entschuldungspolitik ist diese Darlehensaufnahme abgesichert.

Trotz Kreditaufnahmen halten wir auch weiterhin an der Entschuldungspolitik fest und setzen diese weiter um. So werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nach derzeitiger Planung von 59,9 Mio. Euro zum Stichtag 31.12.2022 auf 15,1 Mio. Euro zum Stichtag 31.12.2032 sinken.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes 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.

ENTSCHULDUNGSPOLITIK VON MARZAHNER TOR

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

59,8 Mio. Euro




31.12.2022

15,1 Mio. Euro



31.12.2032



A woman with short reddish-brown hair, wearing a bright yellow long-sleeved top and a necklace, stands on a balcony. She is leaning her hands on a railing with several potted plants, including pink dahlias. The background is a blurred green landscape with trees.

„Ein schönes Umfeld ist mir wichtig. Dafür kremple ich gern die Ärmel hoch – beim Gärtnern auf dem Balkon und für ein gutes Miteinander.“

Sylvia Mühlmann arbeitet seit 1998 bei Marzahner Tor.

Wer unser Gemeinschaftsleben aktiv mitgestalten möchte, hat dazu bei Marzahner Tor reichlich Gelegenheit. Mit derzeit 5.270 Genossenschaftsmitgliedern, 60 gewählten Vertreter*innen und 7 Aufsichtsratsmitgliedern treffen wir wichtige Entscheidungen nicht einsam, sondern immer gemeinsam. Denn Mitbestimmung ist bei uns Ehrensache.

5 Chancen- und Risikobericht

5.1 Risikomanagement

Marzahner Tor ist in der Lage, rechtzeitig auf Risiken zu reagieren und Geschäftsprozesse anzupassen, um Risiken zu vermeiden oder zu minimieren. Die Genossenschaft verfügt über ein umfassendes Risikomanagementsystem, welches Unternehmensrisiken identifiziert, misst und dokumentiert, sodass zeitnah Entscheidungen zur Risikobegrenzung und -vorsorge getroffen werden können.

Dazu bedient sich das Unternehmen verschiedener aufeinander abgestimmter Instrumente. 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 bilden die Basis für laufende Informationen an den Aufsichtsrat. Mithilfe von Planungs-, Steuerungs- und Controllingssystemen werden alle Abteilungen sowie die gesamte Belegschaft in die ergebnisorientierte Unternehmenssteuerung einbezogen.

Betriebswirtschaftliche Sonderanalysen ergänzen das umfangreiche Reportingsystem der Genossenschaft.

5.2 Risikolage

5.2.1 Chancen

Chancen ergeben sich für unser Unternehmen vor allem aus:

- einer auf steigendem Bevölkerungswachstum basierenden hohen Nachfragesituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt,
- Flächenpotenzialen im eigenen Bestand, die für zukünftige Bestandserweiterungen in Betracht gezogen werden,
- Solide wirtschaftliche Situation ermöglicht Weiterentwicklung der Liegenschaften und der Marke Marzahner Tor und damit die zukünftige Anpassung an Bedürfnisse.

5.2.2 Risiken

Die erstellte Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zeigen, dass die Bewertung zukünftiger Chancen und Risiken den Anforderungen bisher in vollem Umfang gerecht wurde. Gegenwärtig sind für das Unternehmen keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Stabilität oder die eingeschlagene strategische Ausrichtung gefährden oder in Frage stellen könnten. Jedoch sind nachfolgend aufgeführte Aspekte für Marzahner Tor weiterhin von hoher Relevanz.

Inflation

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die Lebenshaltungskosten laut statistischem Bundesamt mit einer historisch hohen Jahresteuerrate von 7,9% gestiegen, wobei hier insbesondere die Energieprodukte mit einer Steigerung von 34,7% herausstechen. Dies birgt in mehrfacher Hinsicht Risiken, die auf die Genossenschaft wirken: Einerseits führt dies zu einem Kaufkraftverlust in der Bevölkerung und somit auch bei den Mitgliedern der Genossenschaft, und andererseits verteuern sich Bau- und Instandhaltungsleistungen. In Berlin haben sich die Baupreise, zu denen auch die Instandhaltung gehört, laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg in den letzten fünf Jahren um 49,7% erhöht, wobei der Index allein vom Jahr 2021 zu 2022 um 22,1% gestiegen ist. Vor dem Hintergrund der zyklischen Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes der Marzahner Tor stellt dies ein Risiko dar, sofern die Inflationsraten längerfristig auf einem hohen Niveau verharren. Verhindern lassen sich diese gesellschaftlichen Entwicklungen nicht. Durch die enge Einbindung der Tochtergesellschaft HVSG Marzahner Tor und vorausschauende Planung lassen sich aber marktbedingte Mitnahmeeffekte begrenzen.

Zinsentwicklung

Nachdem der durch die Europäische Zentralbank festgelegte Leitzins über einen Zeitraum von über sechs Jahren um 0% lag, wurde dieser ab Mitte des Jahres 2022 zur Bekämpfung der Inflation in mehreren Schritten mit Stand März 2023 auf 3,5% erhöht. Damit einher gehen deutlich höhere Zinskosten für die Aufnahme von Krediten, z. B. zur Finanzierung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Bei gleichzeitig stark steigenden Kosten im Rahmen der Modernisierung/Instandsetzung stellen diese eine zusätzliche finanzielle Belastung dar. Die Genossenschaft konnte sich über die vergangenen Jahre zwar weiter stark entschulden – bei anhaltend hohen Zinsen kann sich dies aber langfristig negativ auf die Kosten im Zusammenhang mit Prolongationen und nötigen Fremdfinanzierungen auswirken.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Berlin ist auch weiterhin durch ein Bevölkerungswachstum geprägt, welches mit drastischer Verknappung von Wohnraum einhergeht. Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird die Bereitstellung der benötigten Infrastruktur 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 Wohnquartieren und dem Umfeld engagieren und durch geeignete Maßnahmen und Produkte selbst attraktive Angebote für die Mitglieder bereitstellen, beispielsweise im Bereich Mobilität.

Politische und regulatorische Risiken

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

Portfoliorisiken

Der wesentliche Wohnungsbestand der Genossenschaft erstreckt sich über einen Radius von 5 km um das Geschäftsgebäude und besteht vorrangig aus 5- bis 11-geschossigen Plattenbauten der Typen WBS 70 und QP 71. Dem damit verbundenen vermarktungstechnischen Risiko begegnet die Genossenschaft, indem sie bei der Bestandsentwicklung eine größere Diversifizierung der Lage und der Gebäudetypen anstrebt.

Alle Gebäude und Bauteile unterliegen einem technischen Verschleiß. Zur Präzisierung der erforderlichen Gegenmaßnahmen und deren Kosten führt die Genossenschaft fortlaufend technische Bestandsbegehungen durch, teilweise auch mit Sachverständigen und Ingenieurbüros. Die Ergebnisse fließen in die gebäudetechnische Werterhaltungsplanung sowie in die Finanzplanung ein und beinhalten Maßnahmen, deren Umfang und zeitliche Umsetzung jährlich neu eingeschätzt werden.

Um den Ansprüchen aller Mitglieder auf ein langes Wohnen in der Genossenschaft gerecht zu werden, wird das bestehende Portfolio sukzessive auf Barrierearmut ausgerichtet. Insbesondere die bedarfsorientierte Umgestaltung der Wohnungen unter Beteiligung der Mieter*innen wird auch in Zukunft fortgeführt, um einerseits ein selbständiges Wohnen in jeder Lebensphase im Bestand zu ermöglichen und zu fördern und andererseits den Bestand langfristig zu erhalten sowie gezielt zu ergänzen.

Betriebsorganisatorische und personelle Risiken

Zwei wichtige Faktoren für den geschäftlichen Erfolg sind die Professionalität und die Motivation der Mitarbeiter. Durch eine moderne Personalpolitik in Verbindung mit einer fairen und tarifvertraglichen Vergütung sowie einer Vielzahl von weiteren sozialen Leistungen wird dem Kündigungsrisiko entgegengewirkt. Die geringe Anzahl von Eigenkündigungen durch Mitarbeiter lässt eine enge Mitarbeiterbindung zu Marzahner Tor erkennen.

Die Genossenschaft bildet fortlaufend Kaufleute der Immobilienwirtschaft aus und bietet somit berufliche Einstiegsmöglichkeiten. Weiterhin werden regelmäßig Schulungen für die Mitarbeiter durchgeführt, um sie für neue Herausforderungen zu rüsten und den Qualitätsstandard der Dienstleistungen zu sichern.

Fachkräftemangel

In den kommenden Jahren wird auch in unserem Unternehmen ein erheblicher Teil der Belegschaft altersbedingt ausscheiden. Wir sind gezwungen, frühzeitig auf diese Veränderung zu reagieren und auf dem Arbeitsmarkt intensiver nach qualifiziertem Personal Ausschau zu halten. Wie in anderen Wirtschaftszweigen muss auch in der Wohnungswirtschaft mit verstärkten Anreizsystemen operiert werden, um langfristig neues Personal zu binden.

IT-Risiken

Die Genossenschaft nutzt das wohnungswirtschaftliche Verwaltungssystem Wodis Sigma und unterhält darüber hinaus externe Betriebs- und Wartungsverträge. Es ist ein wirksames Überwachungssystem im Einsatz, um den Risiken von Systemangriffen und möglichen Datenverlusten frühzeitig entgegenzuwirken. Die vorhandenen Sicherungssysteme werden durch einen externen Datenschutzbeauftragten regelmäßig auf Effizienz und Qualität geprüft.

Vor dem Hintergrund der Risikominimierung wurde im Geschäftsjahr 2022 ein umfassender Penetrationstest der IT-Infrastruktur durchgeführt. Ferner wurde ein Datenschutzkonzept erstellt, um das Risiko eines Datenverlustes zu begrenzen.

5.3 Gesamtaussage

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG bilanziert für das Geschäftsjahr 2022 wiederholt ein positives Jahresergebnis, welches im Rahmen der Vorgabe aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie den Planungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung liegt.

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

*Die wirtschaftliche
Entwicklung der
Genossenschaft wird
vom Vorstand positiv
bewertet.*

A young child with brown hair, wearing a light green long-sleeved shirt and blue jeans, is lying on their back in a lush green field of daisies. The child is smiling and looking up at a blue paper pinwheel they are holding with both hands. The pinwheel has a green center with a red dot and white spots. The background is a soft-focus field of green grass and white flowers.

*„In unseren Garten passen
10 Piratenschiffe, ein Fußball-
platz, der ganze wilde Westen
und Oma mit ihrem Liegestuhl.“*

Emil lebt seit seiner Geburt 2017 bei Marzahner Tor.

Wohlfühlen ist in unserer Nachbarschaft für alle Generationen kinderleicht: Unsere gepflegten grünen Innenhöfe bieten reichlich Platz zum Entspannen oder aktiv sein. Extra für kleine Mieter*innen starten wir mit dem neu gestalteten Spielplatz in der Raoul-Wallenberg-Straße unsere Spielplatz-Offensive: Bis 2033 investieren wir hierfür insgesamt 900.000 Euro.



Marzahner Tor - aber sicher!

Wir tun alles, damit sich unsere Mieter*innen in ihrem Zuhause sicher fühlen können. Eine Schlüsselrolle nahm dabei 2022 der Einbau unserer neuen digitalen Schließanlage ein. Bereits 59 Aufgänge sind mit dem neuen iLoQ-System ausgerüstet – und Probleme durch Verlust, Diebstahl oder Missbrauch von Schlüsseln mit Sicherheit ausgeschlossen.

6 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum 31.12.2022 weist die Genossenschaft wie in den vergangenen Jahren einen stabilen und zugleich hohen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 9.437.918,17 Euro (Vorjahr: 9.296.118,58 Euro) aus. Demgegenüber betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag 59.902.557,00 Euro (Vorjahr: 66.860.117,07 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. Hypothekenbankdarlehen 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, 28.04.2023

Uwe Heß
Vorstand

Manuel Karasch
Vorstand



„Wir sind die mit der Werkzeugkiste, dem offenen Ohr und dem freundlichen Lächeln.“

Anne Plamp und Mario Schmidt,
Servicemitarbeiter*in bei Marzahner Tor

Überdurchschnittlicher Service gehört für uns und unsere Tochtergesellschaft HVSG zum Alltag – von A wie Aufzugswartung bis Z wie Zuhören. Die Lebensqualität unserer Mieter*innen ist uns viel wert: 15 Hausmeister sind jeden Tag mit Rat und Tat für sie im Einsatz. Und in unserem Servicebüro direkt vor Ort begrüßen wir jedes Anliegen mit einem Lächeln.

7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022

Das Jahr 2022 brachte in Folge der enormen gesamtgesellschaftlichen Veränderungen für uns alle eine Vielzahl von Herausforderungen, die im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Anspruches unseres Unternehmensverbundes gut gemeistert wurden.

Im Berichtsjahr nahm der Aufsichtsrat erneut seine nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Pflichten und Aufgaben mit höchster Verantwortung sowie größter Sorgfalt wahr. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand umfangreich beraten und seine Tätigkeit kontrolliert. In stets kooperativer Zusammenarbeit ist der Vorstand seinen Informationspflichten vollumfänglich nachgekommen und hat regelmäßig, mündlich wie schriftlich, über die Lage und Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft informiert.

Im Zuge der längerfristigen krankheitsbedingten Abwesenheit eines Vorstandsmitgliedes konnten die vielschichtigen und komplexen Arbeitsaufgaben zur Sicherstellung des Geschäftsbetriebes in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat zeitnah mit dem Prokuristen der Wohnungsgenossenschaft erfolgreich bewältigt werden. Dabei wurde dessen unmittelbare Einbindung als unterstützendes Geschäftsführungsmitglied in alle bestehenden Geschäftsvorfälle der Genossenschaft schnellstmöglich und vollständig erreicht.

In enger Zusammenarbeit hat der Aufsichtsrat die aktuelle und zukünftige Wirtschaftsplanung begleitet und beraten und bestehende sowie zukünftige Chancen und Risiken des Unternehmensverbundes mit dem Leitungsorgan der Wohnungsgenossenschaft konstruktiv und plausibel erörtert. Alle notwendigen Beschlüsse zur erfolgreichen Bewältigung der Arbeit des Vorstandes wurden durch den Aufsichtsrat nach gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand satzungskonform gefasst.

In den Aufsichtsratssitzungen sowie den Sitzungen des Ausschusses für Finanzen, Prüfungen und Innergenossenschaftliches Leben (FPL) und des Ausschusses für Immobilienbewirtschaftung (IBW) konnte sich das Beratungs- und Kontrollorgan von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsprozesse überzeugen.

Der Aufsichtsrat trat im Berichtsjahr 2022 zu insgesamt neun Sitzungen zusammen. Darüber hinaus nutzten die Fachausschüsse bei weiteren fünf gemeinsamen Arbeitszusammenkünften mit der Geschäftsleitung die Möglichkeit des konstruktiven Austausches. Sowohl die turnusmäßige ordentliche Vertreterversammlung im Juni 2022 als auch die jährliche Klausurtagung von Aufsichtsrat und Geschäftsführungskreis im Herbst 2022 konnten jeweils in Präsenz durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der Maßnahmen zum Infektionsschutz wurden die Sitzungen überwiegend in persönlicher Anwesenheit, aber auch per Fernkommunikation durchgeführt. Gegenstand dabei war die fortlaufende Unterrichtung über die aktuelle Situation sowie die langfristige Planung zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage. Weitere wichtige Themen waren die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Investitionstätigkeit der Genossenschaft, das Mitgliederwesen, die Mietenpolitik und die Förderung einer guten, sicheren, sozial verträglichen Versorgung mit Wohnraum für unsere Mitglieder.

Der Aufsichtsrat begleitete sehr intensiv u. a. die Baumaßnahmen zur umfangreichen Strangsanierung in den Bauabschnitten der Franz-Stenzer-Straße, die abschließende Gestaltung der Außenanlagen in der Zühlsdorfer Straße, die Dachinstandsetzung in der Raoul-Wallenberg-Straße sowie die voranschreitende E-Mobilität und konnte bei der Planung und Umsetzung der neuen digitalen Schließanlage positive Hinweise geben.

Die Genossenschaft stellt sich den Aufgaben und Zielen der Klimawende und verpflichtet sich auch zukünftig, die hohen Anforderungen zur Erreichung der in Deutschland angestrebten Klimaneutralität bis 2045 mitzutragen.

Weiterhin wurde in Vorbereitung der Vertreterversammlung 2022 und des darin gefassten Beschlusses zur nunmehr abgeschlossenen Verschmelzung der SWaP GmbH Surf, Watch & Phone auf die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG der Aufsichtsrat erfolgreich eingebunden.

Die zum Jahresende aufgestellten Abschlüsse der Genossenschaft wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und von diesem intensiv mit dem Vorstand beraten. Der Aufsichtsrat bestätigt den Jahresabschluss 2022 in seiner Plausibilität und Ordnungsmäßigkeit und folgt der Empfehlung des Vorstandes an die Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2022 der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG festzustellen und den Bilanzgewinn zur Stärkung des Eigenkapitals der Genossenschaft vollständig in andere Ergebnismittel einzustellen.

Der Prüfbericht zum Jahresabschluss der Genossenschaft wird zudem konform mit dem Genossenschaftsgesetz regelmäßig mit den zuständigen Prüfern des Prüfungsverbandes erörtert.


Der Aufsichtsrat ist gemäß Gesetz und Satzung für die Bestellung des Leitungsorgans einer Genossenschaft allein zuständig. Nach übereinstimmenden Gesprächen mit dem erkrankten Vorstandsmitglied haben sich beide Seiten zur vorfristigen Beendigung der Bestelldauer und dem Auslaufen des Anstellungsvertrages zum 31.12.2023 verständigt.

In Kenntnis der zu erwartenden schwierigen Personalsituation hat der Aufsichtsrat in Ausübung seiner Verantwortlichkeit frühestmöglich seine Pflicht wahrgenommen, ein umfangreiches Stellenbesetzungsverfahren für ein neues Vorstandsmitglied durchzuführen.

Der Aufsichtsrat hat nach Abschluss des intensiven und professionellen Auswahlverfahrens mit Wirkung zum 01.04.2023 den bisherigen Prokuristen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG zum neuen Vorstandsmitglied des Unternehmens bestellt.

Dem Vorstand, allen Mitarbeiter*innen unserer Wohnungsgenossenschaft sowie allen im gesamten Unternehmensverbund Beschäftigten gilt mein persönlicher Dank für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die im Berichtszeitraum erfolgreich geleistete Arbeit.

Berlin, 28.04.2023



Thomas Scholz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

8 Jahresabschluss 2022

8.1 Bilanz zum 31.12.2022 (Aktiva)

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		41.855,00	91.278,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.574.224,05		126.521.623,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.465.679,53		1.714.030,53
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	54.985,00		47.814,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	264.104,99		218.192,99
6. Bauvorbereitungskosten	231.065,03		0,00
7. Anlagen im Bau	0,00	135.749.174,17	1.780.268,34
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	463.408,52		488.408,52
2. Beteiligungen	3.600,00		3.600,00
3. Andere Finanzanlagen	10.400,00	477.408,52	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt	136.268.437,69	139.034.731,00	
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		8.611.684,90	8.347.066,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	38.977,60		35.734,83
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.889,35		38.131,26
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	564.524,55		1.181.109,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	202.988,85	851.380,35	223.385,87
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.437.918,17	9.296.118,58
Umlaufvermögen insgesamt	18.900.983,42	19.121.547,40	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	44.114,13	26.050,96	
Bilanzsumme	155.213.535,24	158.182.329,36	

8.2 Bilanz zum 31.12.2022 (Passiva)

Passiva	31.12.2022		31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	142.755,00		171.120,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.087.565,00		5.024.945,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.480,00	5.232.800,00	1.550,00
II. Kapitalrücklage		326.540,00	152.955,00
III. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	61.129.970,12		61.129.970,12
2. Gesetzliche Rücklage	1.756.424,69		1.394.659,80
3. Andere Ergebnismrücklagen	11.390,99		11.390,99
4. Bauerneuerungsrücklage	1.234.854,19	64.132.639,99	1.234.854,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	11.317.083,94		7.210.773,46
2. Jahresüberschuss	3.617.648,93		4.562.567,20
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 361.764,89	14.572.967,98	- 456.256,72
Eigenkapital insgesamt	84.264.947,97	80.438.529,04	
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellung	334.440,94		223.469,82
2. Sonstige Rückstellungen	806.102,23	1.140.543,17	539.651,63
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.902.557,00		66.860.117,07
2. Erhaltene Anzahlungen	9.012.711,64		8.428.605,88
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.905,15		18.972,74
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	396.270,47		1.157.173,99
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	231.324,90		307.577,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten	105.482,46	69.676.251,62	85.611,73
davon aus Steuern	23.195,44 Euro		
31. Dezember 2021	42.654,06 Euro		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.078,95 Euro		
31. Dezember 2021	14.944,84 Euro		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	131.792,48	122.619,95	
Bilanzsumme	155.213.535,24	158.182.329,36	

8.3 Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022

	2022		2021
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	28.462.609,55		27.278.338,88
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	486.334,39	28.948.943,94	460.186,46
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		264.617,96	230.748,54
3. Sonstige betriebliche Erträge		268.090,28	2.700.474,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.828.232,80	17.306.955,64
5. Rohergebnis		12.653.419,38	13.362.792,26
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.849.364,74		1.792.650,39
b. Soziale Abgaben	420.220,56	2.269.585,30	414.806,01
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.852.899,24	3.768.941,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.360.436,04	1.232.425,25
9. Erträge aus Gewinnabführung		548.641,94	826.986,76
10. Erträge aus Beteiligung		14.963,44	19.339,25
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.108,23	521,07
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 39.822,09 Euro Vorjahr: 1.818,86 Euro		880.401,30	971.353,91
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		269.931,15	498.750,02
14. Ergebnis nach Steuern		4.585.879,96	5.530.711,92
15. Sonstige Steuern		968.231,03	968.144,72
16. Jahresüberschuss		3.617.648,93	4.562.567,20
17. Gewinnvortrag		11.317.083,94	7.210.773,46
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		- 361.764,89	- 456.256,72
19. Bilanzgewinn		14.572.967,98	11.317.083,94



Startklar für die Zukunft

Für den Komfort unserer Mieter*innen setzen wir auf zukunftsfähige technische Lösungen. So können einige Bewohner*innen schon jetzt mit Lichtgeschwindigkeit im schnellsten Glasfasernetz surfen. Bis 2026 wird die Umrüstung in allen Häusern abgeschlossen sein.

8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

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 31.12.2022 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.
- 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 ungewisse 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 8.611,7 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 16,9 T Euro (Vorjahr 12,9 T Euro).

Im Geschäftsjahr betragen die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen 564,5 T Euro (Vorjahr 1.181,1 T Euro). Darin enthalten ist der abzuführende Gewinn des Tochterunternehmens HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2022 und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Umsatzsteuervoranmeldungen. Die SWaP GmbH wurde zum 01.01.2022 auf die Genossenschaft verschmolzen.

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 sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft 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 28.462,6 T Euro enthalten neben den Mieterlösen abgerechnete Nebenkosten in Höhe 8.230,9 T Euro.

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

D. Sonstige Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Verbundene Unternehmen	Anteil am Kapital %	Jahresergebnis 2022 (vor Gewinnabführung) in T Euro	Eigenkapital per 31.12.2022 in T Euro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	548,6	1.023,0

Mit dem verbundenen Unternehmen wurde in Vorjahren ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, dessen Gültigkeit auch im Jahr 2022 fortbesteht.

Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

Mitarbeiter	2022	2021
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	24	23
(davon in Teilzeit)	(3)	(3)
Technische Mitarbeiter*innen	7	7
Gesamt	31	30

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 1. Januar 2022	5.180
Zugänge	291
Abgänge	- 201
Bestand verbleibende Mitglieder am 31. Dezember 2022	5.270

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 62,7 T Euro auf 5.087,6 T Euro (Vorjahr 5.024,9 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

Uwe Wachsmann (bis 31.03.2023)
Manuel Karasch (ab 01.04.2023)
Uwe Heß

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Thomas Scholz (Vorsitzender)
- Volker Wujak (stellvertretender Vorsitzender)
- Norman Heise
- Hans-Ulrich Rausch
- Dr. Günter Siegemund (verstorben am 13.03.2023)
- Jörg Krüger
- Andreas Lehmann

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 14.572.967,98 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, 28.04.2023

Uwe Heß
Vorstand

Manuel Karasch
Vorstand



8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2022

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwert	
	Stand am 01.01.2022 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	Stand am 31.12.2022 Euro	kumuliert am 01.01.2022 Euro	des Geschäfts- jahres Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2022 Euro	Stand am 31.12.2022 Euro	Stand am 31.12.2021 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Immaterielle Vermögensgegenstände	581.336,08	0,00	0,00	581.336,08	581.336,08	490.058,08	49.423,00	0,00	539.481,08	41.855,00	91.278,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	207.108.826,93	741.483,25	1.780.268,34	0,00	209.630.578,52	80.587.203,88	3.469.150,59	0,00	84.056.354,47	125.574.224,05	126.521.623,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.703.866,98	0,00	0,00	0,00	6.703.866,98	4.989.836,45	248.351,00	0,00	5.238.187,45	1.465.679,53	1.714.030,53
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	8.159.115,57	8.159.115,57
Technische Anlagen und Maschinen	192.545,75	19.285,17	0,00	0,00	211.830,92	144.731,75	12.114,17	0,00	156.845,92	54.985,00	47.814,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.277.740,04	119.772,48	0,00	0,00	1.397.512,52	1.059.547,05	73.860,48	0,00	1.133.407,53	264.104,99	218.192,99
Anlagen im Bau	1.780.268,34	0,00	-1.780.268,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.780.268,34
Bauvorbereitungskosten	0,00	231.065,03	0,00	0,00	231.065,03	0,00	0,00	0,00	0,00	231.065,03	0,00
Sachanlagevermögen gesamt	225.222.363,61	1.111.605,93	0,00	0,00	226.333.969,54	86.781.319,13	3.803.476,24	0,00	90.584.795,37	135.749.174,17	138.441.044,48
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	488.408,52	0,00	0,00	25.000,00	463.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	463.408,52	488.408,52
Beteiligungen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00
Andere Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
Finanzanlagen gesamt	502.408,52	0,00	0,00	25.000,00	477.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	477.408,52	502.408,52
Anlagevermögen gesamt	226.306.108,21	1.111.605,93	0,00	25.000,00	227.392.714,14	87.271.377,21	3.852.899,24	0,00	91.124.276,45	136.268.437,69	139.034.731,00

8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

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

	insgesamt (Vorjahr)	davon			gesichert		
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit				Euro
			1-5 Jahre	über 5 Jahre			
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	59.902.557,00 (66.860.117,07)	8.464.212,64 (8.525.212,55)	22.186.607,69 (25.484.113,69)	29.251.736,67 (32.850.790,83)	58.325.056,02 (63.729.480,83)	GPR	
					1.577.500,98 (3.130.636,24)	BÜ	
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	9.012.711,64 (8.428.605,88)	9.012.711,64 (8.428.605,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	27.905,15 (18.972,74)	27.905,15 (18.972,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	396.270,47 (1.157.173,99)	285.884,64 (1.027.569,21)	110.385,83 (129.604,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	231.324,90 (307.577,51)	231.324,90 (307.577,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	105.482,46 (85.611,73)	105.482,46 (85.611,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	69.676.251,62	18.127.521,43	22.296.993,52	29.251.736,67	59.902.557,00		
(Vorjahr)	(76.858.058,92)	(18.393.549,62)	(25.613.718,47)	(32.850.790,83)	(66.860.117,07)		

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 29a/30, 10247 Berlin

Berliner Volksbank
Budapester Straße 35, 10787 Berlin

VFHI – Verein zur Förderung des Handels, Handwerks und der Industrie e.V.
Werdohler Weg 63, 13507 Berlin

SWISS LIFE AG
Postfach 8022

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

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



Dieser Geschäftsbericht wurde CO₂-neutral mit mineralölfreien Farben produziert und auf einem 100 % Recyclingpapier gedruckt, das mit dem EU-Ecolabel und dem Blauen Engel ausgezeichnet wurde.

Fotos: Markus Bachmann (S. 2, 6, 8, 18, 24, 28, 34, 38), fizkes/Shutterstock (S. 4), Annett Grüner (S. 21), Irina Wilhauk/Shutterstock (S. 27), Ground Picture/Shutterstock (S. 36), Kate Aedon/Shutterstock (S. 45), GUD (S. 13, 46, 51)