

20

GESCHÄFTSBERICHT

23





Die letzten Jahre haben zum Thema Energie viele Fragen aufgeworfen. Unsere Antwort: Sparsamere Gebäudetechnik, mehr Energie aus erneuerbaren Quellen und ein Versprechen an unsere Mieter*innen: Bei Marzahner Tor bleibt die Energieversorgung planbar und bezahlbar.

Auf einen Blick

	2023	2022	Veränderung absolut
Zahlen (in TEuro)			
Bilanzsumme	149.818	155.213	-5.395
Geschäftsguthaben	5.174	5.088	86
Bilanzgewinn/-verlust	-106	3.618	-3.724
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	53.007	59.903	-6.896
Investitionen (Gebäude)	12.263	9.232	3.031
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	29.017	28.463	554
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	21.424	16.828	4.596
Liquidität	5.819	9.438	-3.619
Zinsaufwendungen	811	880	-69
Daten			
Sollmieten je m ² in Euro	5,71	5,68	0,03
Gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand	4.555	4.555	0
davon Wohnungen	4.521	4.521	0
davon Gewerbeeinheiten	27	27	0
davon Gästewohnungen	7	7	0
Genossenschaftsmitglieder	5.384	5.270	114

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes.....	5
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023	
1 Grundlagen des Unternehmens	6
1.1 Geschäftsmodell.....	6
1.2 Strategie und Ziele	6
2 Wirtschaftsbericht	10
2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung.....	10
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft.....	11
2.2.1 Umsatzentwicklung	11
2.2.2 Forderungsmanagement	11
2.2.3 Betriebskosten.....	12
2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung	14
2.2.5 Finanzierungstätigkeit	14
2.2.6 Mitgliederbewegung.....	14
2.2.7 Entwicklung im Personalbereich.....	16
2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	19
3 Lage der Genossenschaft	22
3.1 Ertragslage	22
3.2 Finanzlage	22
3.3 Vermögenslage	22
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	23
3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren.....	24
3.6 Gesamtaussage	25
4 Prognosebericht	28
5 Chancen- und Risikobericht	32
5.1 Risikomanagement.....	32
5.2 Risikolage.....	32
5.2.1 Chancen.....	32
5.2.2 Risiken	33
5.3 Gesamtaussage.....	35
6 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	38
7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023	42
8 Jahresabschluss 2023	46
8.1 Bilanz zum 31.12.2023 (Aktiva)	46
8.2 Bilanz zum 31.12.2023 (Passiva).....	47
8.3 Gewinn-und-Verlust-Rechnung zum 31.12.2023	48
8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023	50
8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2023.....	56
8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023.....	58
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft	59



Vorwort des Vorstandes

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner*innen,

Energie ist für uns Menschen essentiell. Ohne Strom kein Licht, kein Essen auf dem Herd, keine Kommunikation per Smartphone oder PC. Ohne Gas keine Heizung und keine warme Dusche.

Die Energiekrise in den vergangenen Jahren hat viele Menschen mit unbeantworteten Fragen zurückgelassen: Ist unsere Versorgung mit Energie gesichert? Bleibt meine Strom- und Heizungsrechnung bezahlbar? Wo bekommen wir in Zukunft Strom und Erdgas her?

Als Wohnungsgenossenschaft und Akteur in der Berliner Wohnungswirtschaft tragen wir große Verantwortung: Unseren Mieter*innen möchten wir gern weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten. Und nachfolgenden Generationen wollen wir eine Welt hinterlassen, in der sie auch in Zukunft noch gut leben können. Das Ziel der Klimaneutralität 2045 nehmen wir deshalb sehr ernst:

- Für unsere Gebäude setzen wir auf Grünstrom und klimaschonende Fernwärme.
- Bei Sanierungsmaßnahmen installieren wir energieeffiziente Gebäudetechnik.
- Wir nutzen zunehmend Zukunftstechnologien wie Photovoltaik oder Wärmepumpen.
- Mit der Stadtwatt eG beteiligen wir uns am Aufbau einer Energiegenossenschaft.
- Wir unterstützen unsere Mieter*innen beim bewussten Umgang mit Ressourcen im Alltag.

Indem wir z. B. feste Verträge mit Energieversorgern aushandeln, tragen wir durch umsichtiges Handeln und langfristige Planung zur Energie(preis)sicherheit für unsere Mieter*innen bei.

2023 haben wir unsere Energie als Genossenschaft in viele sinnvolle Projekte investiert: Dank der Kampagne „Ehrensache“ konnten wir viele Mitglieder zur Kandidatur für die Vertreterwahl 2024 motivieren. In einem internen Workshop legten wir den Grundstein für die Entwicklung unseres Unternehmensleitbilds, dessen Fertigstellung für 2024 geplant ist. Und mit dem erfolgreichen Relaunch unseres Mietermagazins erfüllten wir ein wichtiges Teilziel bei der Optimierung unserer Unternehmenskommunikation.

Wir danken Ihnen für ein gutes gemeinsames Geschäftsjahr und freuen uns darauf, 2024 wieder mit voller Energie mit Ihnen zusammenzuarbeiten.

Berlin, 30.04.2024



Uwe Heß
Vorstand



Manuel Karasch
Vorstand

1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Seit ihrer Gründung verfolgt die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor das satzungsmäßige Ziel, eine qualitativ hochwertige, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für alle Mitglieder und ihre vielfältigen Bedürfnisse sicherzustellen. Im Jahr 2023 konzentrierte sich der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft auf die Verwaltung ihres eigenen Wohnungsbestandes sowie auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen und Häuser.

Zum 31.12.2023 betrug der Bestand von Marzahner Tor insgesamt 4.521 Wohnungen, 7 Gästewohnungen, 27 gewerbliche Einheiten und 756 Stellplätze.

1.2 Strategie und Ziele

Unsere Genossenschaft setzt weiterhin konsequent darauf, eine sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder sicherzustellen. Unsere Geschäftspolitik konzentriert sich auf die Stärkung unserer Wettbewerbsfähigkeit, die effiziente Nutzung von Personalressourcen und die kontinuierliche Verbesserung interner Prozesse. Wir legen besonderen Wert auf ein effektives Vermietungsmanagement und die Erweiterung unseres Service- und Dienstleistungsangebots durch die Zusammenarbeit mit unserem Tochterunternehmen. Angesichts des Alters der Gebäude in unserem Bestand, die zum großen Teil zwischen 1979 und 1982 errichtet wurden, sowie steigender Energiekosten und sich wandelnder Anforderungen in Bezug auf Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit bleibt die zyklische Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude ein zentraler Aspekt unserer Geschäftstätigkeit.





Als Wohnungsgenossenschaft tragen wir große Verantwortung: für unsere Mitglieder, unser erfolgreiches Weiterbestehen, unseren Kiez, unsere Stadt und eine lebenswerte Zukunft. Der sorgsame Umgang mit Energie-ressourcen trägt dazu bei, dieser Verantwortung gerecht zu werden.



**Für unsere
Mieterinnen und
Mieter bringen
wir nachhaltig was
ins Rollen.**



Als engagierter Akteur im Kiez hinterlassen wir gern Spuren. Unseren ökologischen Fußabdruck hingegen halten wir bewusst klein. So planen wir perspektivisch die Nutzung von klimaneutraler Fernwärme und Grünstrom aus erneuerbaren Energien in unseren Gebäuden. Für unsere Mieter*innen arbeiten wir an ressourcenschonenden Mobilitätskonzepten, damit sie in Zukunft genauso nachhaltig unterwegs sind wie wir.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+0,7 %, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte wie im Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor. Auch das Baugewerbe setzte dabei erneute positive Impulse (+0,6 %), trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau. Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 Prozent. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 Prozent gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten dürften insbesondere die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen 2024 um rund 4,0 Prozent sinken. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei Förderung und Finanzierung verbessern, könnten sich mit Blick auf die Förderkulissen sowie die steigenden Klimaschutzanforderungen zumindest die Modernisierungsinvestitionen 2025 wieder etwas erholen.

Die Berliner Wirtschaftsleistung ging im ersten Halbjahr 2023 um 0,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück und sank damit weniger stark als der bundesweite Durchschnitt (–0,3 %). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2023 um 6,2 Prozent und damit etwas weniger stark als im Vorjahr, aber immer noch stärker als im Bundesdurchschnitt (+5,9 %).

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Prozent. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,1 Prozent. Die Hauptstadt wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2023 leicht (+0,3%).

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.2.1 Umsatzentwicklung

Im Vorjahresvergleich stiegen die **Sollmieten für Wohnraum** im Wirtschaftsjahr 2023 um 121.465,38 Euro. Diese moderate Steigerung von insgesamt 0,61 % erklärt sich dadurch, dass es gemäß Mietekonzept in 2023 keine Anpassungen der Nutzungsgebühren gab. Die Veränderung ergab sich lediglich durch die Neuvermietung (0,48 %) und die Umlage von Modernisierungsmaßnahmen (0,14 %).

Durch die Sollmietenerhöhung stieg die **durchschnittlich** monatlich erzielte **Nettokaltmiete** pro Quadratmeter Nutzfläche auf **5,71 Euro** (Vorjahr: 5,68 Euro).

Die Genossenschaft profitiert von der vermietetfreundlichen Marktlage und einem grundsätzlich guten energetischen Zustand des Wohnungsbestandes, der die Auswirkungen der Energiepreiserhöhungen gedämpft hat. Per 31.12.2023 waren 40 Wohnungen nicht vermietet. Die **Leerstandsquote** der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei **0,88 %** (Vorjahr: 39 Wohnungen, 0,86 % 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 2023 bei **4,9 %** (Vorjahr 4,5 %). 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 2023 unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt **41.728,58 Euro** (2022: 38.977,60 Euro). Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von **59.564,34 Euro** (2022: 79.776,11 Euro).

Des Weiteren bestanden zum Bilanzstichtag Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von **28.764,11 Euro** (2022: 44.889,35 Euro) für Mietermodernisierungen, da die Genossenschaft ihren Mitgliedern auch weiterhin die Möglichkeit einer gesonderten Mietervereinbarung für Loggiaverglasungen, Loggiaaustritte und Badmodernisierungen mit ratenweiser Abzahlung von Umbaumaßnahmen einräumt.

2.2.3 Betriebskosten

Die Zustellung der Betriebskostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2022 erfolgte für den Berliner Bestand sowie für den Wohnpark Blumberg planmäßig im August 2023. Einzige die Abrechnungen für das Geschäftsgebäude wurden in diesem Jahr bereits Anfang Juni zugestellt.

Insgesamt wurden 4.728 Abrechnungen erstellt. Die Abrechnungsergebnisse sowie die Anpassungen der Vorauszahlungen wurden fristgerecht an die Mietbuchhaltung übergeben. Alle erstellten Abrechnungen wurden archiviert und sind im System einsehbar. Aus den umlagefähigen Betriebskosten ergab sich ein saldiertes Guthaben in Höhe von insgesamt 361.685,51 €. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Guthaben bzw. Nachzahlungen wurden mit einer Fälligkeit zum 01.10.2023 gebucht. Beim Geschäftsgebäude lag die Fälligkeit auf dem 01.07.2023.

Die Erhöhung der Mieterguthaben ist im Wesentlichen auf die Entwicklung der Fernwärmekosten zurückzuführen. Der Wärmelieferant hatte Anfang des Jahres mitgeteilt, dass er bis 2022 mit einer Kostensteigerung von ca. 30 Prozent rechnet. Im 2. Quartal stiegen die Tarife um ca. 34 Prozent. Daraufhin haben wir die Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser zum 01.05.2022 um ca. 30 Prozent erhöht. Aufgrund verschiedener Einflüsse fiel der Anstieg der Gesamtwärmekosten nicht ganz so hoch aus. So ist der Gesamtwärmeverbrauch um ca. 14 Prozent gesunken. Dies kann auf den Witterungsverlauf, aber auch auf ein verändertes Nutzerverhalten zurückgehen. Außerdem stiegen die Gesamtkosten nicht im erwarteten Umfang, was verschiedenen staatlichen Maßnahmen zu verdanken ist. So wurde die Mehrwertsteuer rückwirkend von 19 Prozent auf 7 Prozent gesenkt. Außerdem gab es eine Gutschrift für den Monat Dezember.

Die Berechnung der neuen Vorauszahlungen basiert auf den für den Zeitraum 2022 abgerechneten Kosten. Unter Berücksichtigung der bereits bekannten Fakten zur Kostenentwicklung wurden Steigerungsfaktoren berechnet.

Die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten werden mit einer Steigerung von 2 % geplant. Hierbei wurden Steigerungen in verschiedenen Kostenpositionen berücksichtigt.

Für den Bereich Wasser/Abwasser wurde eine Steigerung von 5 % eingeplant. Die Berliner Wasserbetriebe haben zwar in 2023 keine Preisanpassung vorgenommen, aber für die Folgejahre deutliche Preisanpassungen „angekündigt“. Weiterhin ist eine steigende Entwicklung der monatlichen Gesamtwasserverbräuche zu beobachten.

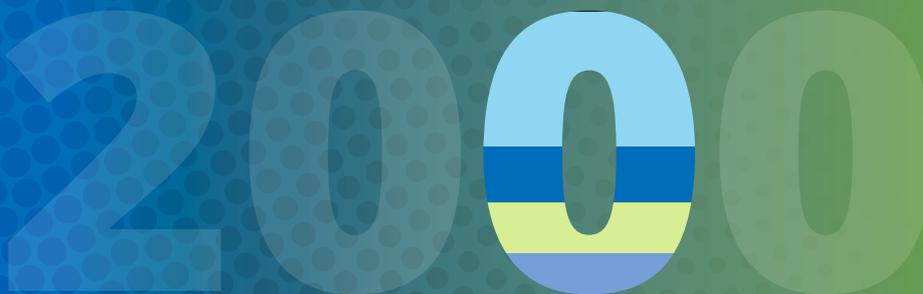
Endenergieverbrauch nach Energieträgern in Berlin

Der Gesamtverbrauch von benötigter Energie blieb in Berlin über die Jahre relativ konstant. Durch die Umverteilung der einzelnen Energieträger konnten jedoch die Gesamtemissionen im Jahr 2021 um 47,7 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 reduziert werden. Marzahner Tor bezieht seine klimaschonende Wärmeenergie aus dem größten Fernwärmenetz Westeuropas.



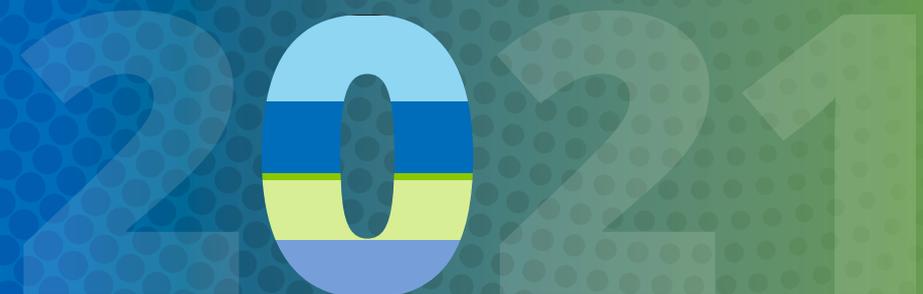
5,9 PJ	Steinkohlen
26,7 PJ	Braunkohlen
109,8 PJ	Mineralöle
25,6 PJ	Gase
1,2 PJ	Erneuerbare
49,4 PJ	Strom
42,8 PJ	Fernwärme

Summe: 261,43 PJ



0,2 PJ	Steinkohlen
1,0 PJ	Braunkohlen
128,3 PJ	Mineralöle
53,1 PJ	Gase
0,0 PJ	Erneuerbare
47,6 PJ	Strom
40,0 PJ	Fernwärme

Summe: 270,18 PJ



0,0 PJ	Steinkohlen
0,6 PJ	Braunkohlen
64,0 PJ	Mineralöle
52,9 PJ	Gase
5,0 PJ	Erneuerbare
44,1 PJ	Strom
43,4 PJ	Fernwärme

Summe: 210,01 PJ

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

PJ steht für Petajoule, die Maßeinheit für Energie, 1 PJ entspricht 1 Billionen Joule

Bei den Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser wird mit einer Kostensteigerung von 15 % gerechnet. Grund hierfür ist u. a. der Wegfall der staatlichen Hilfen, wie der Reduzierung der Fernwärmekosten im Jahr 2022 durch die Dezember-Soforthilfe sowie der bis zum 31.03.2024 befristeten Absenkung der Mehrwertsteuer von 19 Prozent auf 7 Prozent. Der Anteil der Leerstandskosten hat sich trotz gestiegener Kosten (84.282,27 € zu 72.267,09 €) im Vergleich zum Vorjahr reduziert, wobei auch die Anzahl der Abrechnungen (231 zu 187) gesunken sind.

2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Im Wirtschaftsjahr 2023 wurde für geplante **Investitionsprojekte, Instandsetzung und Modernisierung** eine Summe von insgesamt 9.124.867,95 Euro umgesetzt. Schwerpunkte lagen hier insbesondere in der **Strangsanierung** in der Franz-Stenzer-Straße 59–63 (6.123.383,58 Euro) sowie der **Planungsleistung** für die Strangsanierung in der Sella-Hasse-Straße 35–41 (629.403,96 Euro). Einen besonderen Stellenwert nahmen erneut die Umbauten mit Mietervereinbarungen ein, welche mit einer Investitionshöhe von 319.276,99 Euro realisiert wurden.

Für die umfassende **Modernisierung der Aufzüge** in der Raoul-Wallenberg-Straße 66–70 wurden 221.011,45 Euro investiert. Die **Gesamtinvestitionen von 12.263.109,18 Euro** beinhalten **werterhöhende Maßnahmen** in Höhe von **714.412,05 Euro**.

Für **ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen** wurden Mittel in Höhe von 3.138.241,23 Euro aufgewendet. Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete davon mit 1.682.076,15 Euro auch 2023 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit.

Die Baukosten haben sich 2023 auf einem hohen Wert stabilisiert und werden entsprechend bei der Planung künftiger Investitionsmaßnahmen berücksichtigt.

2.2.5 Finanzierungstätigkeit

Im Wirtschaftsjahr 2023 erfolgte eine Sanierungsmaßnahme in der Franz-Stenzer Straße 65–67. Diese Maßnahme umfasste den Heizungsumbau auf ein Zweirohr-System. Für dieses Projekt haben wir ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 1.500 TEuro aufgenommen.

Der Abruf des Darlehens erfolgte im Geschäftsjahr in voller Höhe, die Laufzeit beträgt 11 Jahre.

2.2.6 Mitgliederbewegung

Mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2023 ist wieder ein Anstieg der **Anzahl an Genossenschaftsmitgliedern** erkennbar (+114). Zum 31.12. des Vorjahres waren es insgesamt 5.270 Mitglieder, zum 31.12.2023 sind es insgesamt 5.384 aktive Mitglieder.

Entwicklung von Mini-Solaranlagen in Deutschland

Immer mehr Menschen setzen auf erneuerbare Energien direkt vom eigenen Balkon. Der Strom, der mittels einer Mini-Solaranlage erzeugt wird, verringert die Energiekosten und trägt zum Klimaschutz bei. Die Effizienz eines Balkonkraftwerks hängt von etlichen Faktoren ab. Im Schnitt liefert ein Solarmodul mit 380 Watt Leistung an einem Südbalkon ohne Verschattung rund 280 Kilowattstunden Strom pro Jahr. Das entspricht dem Verbrauch von Kühlschrank und Waschmaschine in einem Zwei-Personen-Haushalt. Die meisten Betreiber*innen von Balkonkraftwerken finden sich in der Altersgruppe 45+. Für dieses zukunftsweisende Thema gibt es bei Marzahner Tor eine eigene Ansprechpartnerin, an die sich Interessent*innen wenden können.

2019

JAHR



2.957

ANZAHL MINI-SOLARANLAGEN

2023



300.203



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 beglichen.

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

Mitgliederbestand	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2022	5.270	32.815
Zugänge	338	1.875
Abgänge durch		
▪ Kündigung/Anteilskündigung/Tod	-181	-1.035
▪ Ausschluss	-5	-29
▪ Übertragungen/Teilübertragungen	-38	-262
Abgänge gesamt	-224	-1.326
Stand 31.12.2023	5.384	33.364

2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 ergab sich folgender Personalbestand:

Personalbestand	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2	0
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	19	16	+3
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	2	4	-2
Technische Angestellte (Vollzeit)	8	7	+1
Auszubildende	3	4	-1
Gesamt	34	33	+1

Veränderungen im Kalenderjahr 2023 im Personalbereich

Im ersten Quartal 2023 fand im Unternehmen eine personelle Umstrukturierung und in diesem Zusammenhang eine unternehmensinterne Besetzung der Vorstandsposition durch den bisherigen Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft/Technik zum 1. April 2023 statt. Die Stelle der Abteilungsleitung Wohnungswirtschaft/Technik konnte zum 1. Oktober 2023 erfolgreich nachbesetzt werden.

Aufgrund der neuen Zuordnungen im Rahmen der Umstrukturierung wurde im Bereich Betriebskosten zum 1. Mai 2023 sowie im Bereich Technik zum 1. Dezember 2023 jeweils eine vakante Stelle nachbesetzt.

Ferner hat ein Auszubildender im Sommer 2023 erfolgreich seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann absolviert und ist in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen worden. Außerdem wurde zum 1. August 2023 eine neue Auszubildende eingestellt.

2023
GENOSSENSCHAFTS
5.384
MITGLIEDER





Nicht nur Hammer und Akkuschauber, sondern auch ein offenes Ohr und ein nettes Lächeln gehören zum Werkzeugkasten der Kolleginnen und Kollegen von unserer Tochtergesellschaft HVSG Marzahner Tor GmbH. Das Team des 1999 gegründeten Dienstleistungsunternehmens leistet in unseren Gebäuden saubere Arbeit bei allen Hausmeister-, Reinigungs- und Handwerksaufgaben.

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 Marzahner Tor GmbH besteht im Wesentlichen in der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der Wohnungswirtschaft und hier insbesondere der Hausmeister-, Reinigungs- und Handwerksleistungen.

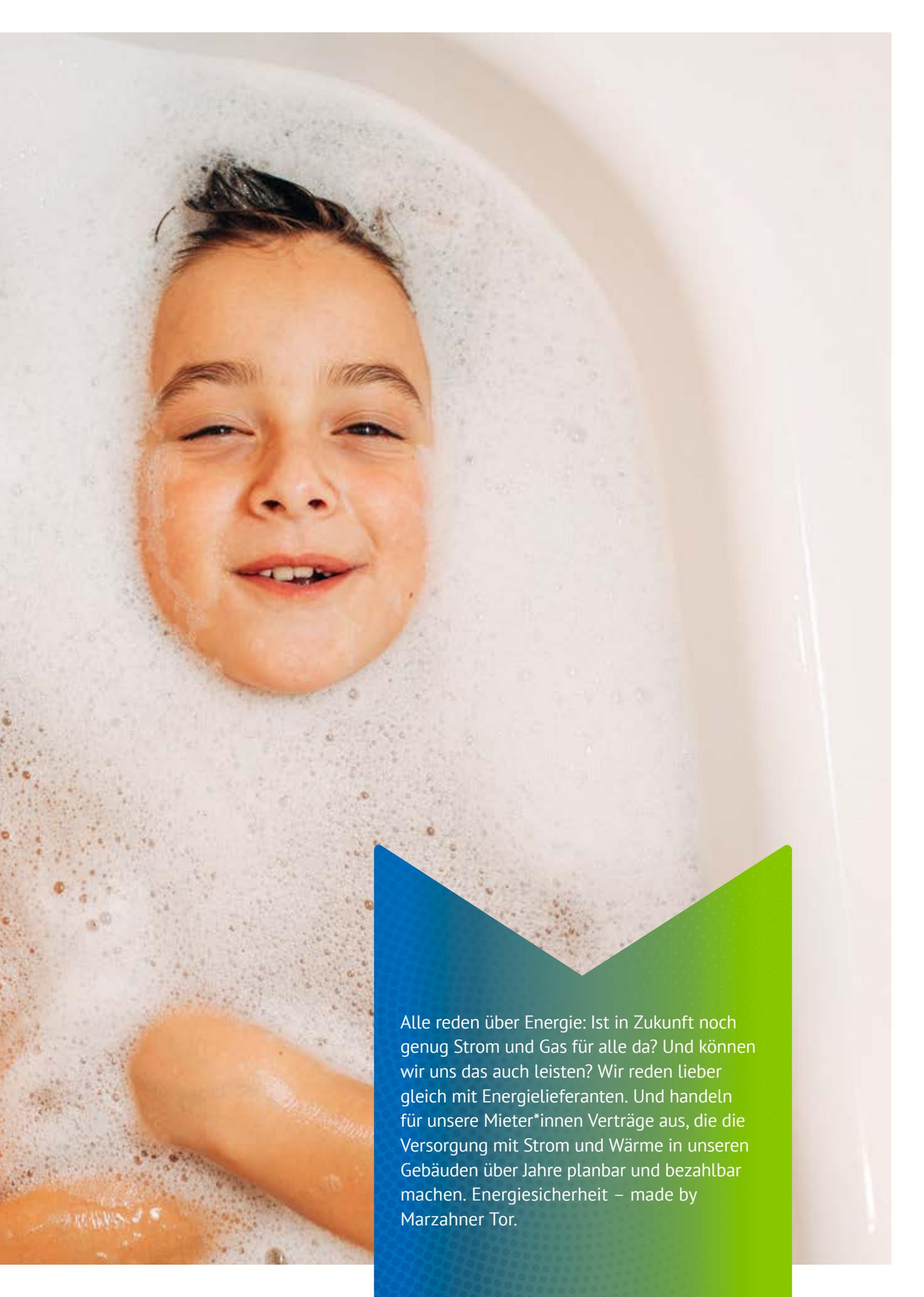
Die HVSG Marzahner Tor GmbH weist zum 31.12.2023 ein voll eingezahltes Stammkapital in Höhe von 250 TEuro auf.

HVSG Jahresergebnis	Euro
Stammkapital	250.000,00
Bilanzsumme	2.366.458,21
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	676.968,69
Gewinnabführung	676.968,69
Eigenkapitalquote	43,23 %

Die **HVSG Marzahner Tor GmbH** hat im Wirtschaftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 676.968,69 Euro erwirtschaftet. **Der Gewinn in Höhe von 676.968,69 Euro wird im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt.**



**Ein warmes Bad
schenkt Geborgenheit.
Eine planbare
Energieversorgung
schenkt Sicherheit.**



Alle reden über Energie: Ist in Zukunft noch genug Strom und Gas für alle da? Und können wir uns das auch leisten? Wir reden lieber gleich mit Energielieferanten. Und handeln für unsere Mieter*innen Verträge aus, die die Versorgung mit Strom und Wärme in unseren Gebäuden über Jahre planbar und bezahlbar machen. Energiesicherheit – made by Marzahner Tor.

3 Lage der Genossenschaft

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr beendete die Genossenschaft mit einem **Jahresfehlbetrag in Höhe von 105,7 TEuro** (Vorjahr: 3.617,6 TEuro). Die Abnahme des Jahresergebnisses um 3.723,3 TEuro resultiert im Wesentlichen aus den um 11.431 TEuro gestiegenen Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung wegen der erforderlichen Strangsanierungen.

Die HVSG GmbH trägt mit 677 TEuro im Wesentlichen zum positiven Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von insgesamt 784,7 TEuro und damit zum positiven Gesamtergebnis der Genossenschaft bei.

3.2 Finanzlage

Die **Finanzlage ist geordnet**. Zum Jahresende 2023 beträgt der Bestand der Genossenschaft an flüssigen Mitteln 5.819,2 TEuro (Vorjahr: 9.437,9 TEuro). Der Finanzmittelbestand hat sich damit um 3.618,7 TEuro im Vergleich zum Vorjahr verringert. 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 2023 insgesamt 860,1 TEuro aufgewendet. Aufgrund der planmäßigen Tilgung (8.482,6 TEuro), der eine Darlehensaufnahme von 1.500 TEuro gegenübersteht, ergab sich ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit. Im Rahmen der Möglichkeiten der aktuellen Kapitalmarktsituation wurde nicht benötigte Liquidität höherverzinslich angelegt. Skonti wurden, sofern mit den Lieferanten vereinbart, in Anspruch genommen. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2023 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 3.234,1 TEuro vermindert. Ursache dafür sind die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 4.091,4 TEuro, denen Zugänge aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 860,1 TEuro gegenüberstehen. Durch die planmäßigen Tilgungen einerseits und die Neuaufnahme eines Darlehens andererseits veränderten sich die Fremdmittel um 6.895,2 TEuro auf 53.007,4 TEuro. Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich überwiegend aufgrund der eingezahlten Geschäftsanteile im Verhältnis zum Jahresfehlbetrag nur geringfügig auf 84.116,3 TEuro vermindert. Bedingt durch die Abnahme des Fremdkapitals wegen planmäßiger Tilgungen und der höheren Zunahme der Geschäftsanteile lässt der Jahresfehlbetrag in diesem Jahr trotzdem die **Eigenkapitalquote von 57,4 %** im Vorjahr auf **59,9 % im Geschäftsjahr** steigen.

Sicherheit in Zahlen: Die Genossenschaft Marzahner Tor verzeichnet solide Finanzen.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Jahr	2023	2022
Eigenkapitalquote in %	59,9	57,4
Leerstandsquote in %	0,88	0,86
Kapitaldienstquote in %	45,0	45,4
Instandhaltungsquote in Euro/m ²	39,06	28,11
Jahresergebnis in TEuro	-105,7	3.617,6
Liquidität in Euro	5.819.162,28	9.437.918,17
Bilanzsumme in Euro	149.818.466,63	155.213.535,24
Sollmiete Wohnung je m ² in Euro	5,71	5,68
Zinsquote in %	3,81	4,37

3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Relaunch Mietermagazin

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir ein für die Optimierung der Unternehmenskommunikation sehr relevantes Teilziel erreicht, indem wir unser Mietermagazin einem umfassenden Relaunch unterzogen haben. Sowohl in Bezug auf das Layout als auch inhaltlich haben wir das Magazin grundlegend überarbeitet, um unseren Mieterinnen und Mietern eine noch hochwertigere und relevantere Lektüre zu bieten. Durch die Neugestaltung konnten wir nicht nur das ästhetische Erscheinungsbild verbessern, sondern auch die inhaltliche Tiefe und Vielfalt erhöhen. Unser Ziel war es, unseren Mieter*innen nicht nur Informationen zu bieten, sondern durch Relevanz auch einen echten Mehrwert zu schaffen. Der erfolgreiche Relaunch des Mietermagazins spiegelt unser Engagement für eine offene Kommunikation, die Förderung des Gemeinschaftsgefühls und die kontinuierliche Verbesserung der Mietererfahrung wider.

Koordination der Vertreterwahl 2024

Mit dem Ziel, eine hohe Anzahl an Kandidaten und Kandidatinnen für die Wahl von Genossenschaftsvertreter*innen im Jahr 2024 zu gewinnen, wurde eine Print-Kampagne unter dem Titel „Ehrensache“ durchgeführt, die unsere Mitglieder auf das Vertreteramt und die damit verbundenen Rechte und Pflichten aufmerksamkeitsstark hinwies. Unser Ziel war es, die Möglichkeiten zur Teilhabe und Mitbestimmung innerhalb unserer Genossenschaft zu betonen und unsere Mitglieder zur eigenen Kandidatur sowie zur Abgabe ihrer Stimme zu motivieren. Hierfür haben wir eine Vielzahl von Maßnahmen ergriffen, darunter die Erstellung und Verbreitung von speziell gestalteten Flyern, Plakaten sowie Kandidaturformularen, die persönliche Angaben zur Motivation der Kandidat*innen enthielten. Zudem wurden die Kandidaten und Kandidatinnen in den Schaukästen unserer Häuser prominent präsentiert und der Wahlvorgang dadurch in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt. Durch diese umfassende und vielfältige Ansprache konnten wir eine deutliche Steigerung des Interesses an der Vertreterwahl verzeichnen und einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der demokratischen Strukturen innerhalb unserer Genossenschaft leisten.

Erneute Rückvergütung an die Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2023 hat Marzahner Tor weniger Mittel verwendet als ursprünglich geplant, sodass ein außerplanmäßiger Überschuss entstanden ist. Der Überschuss in Höhe von 190.000 Euro wird durch uns auf Basis der Satzung unserer Genossenschaft sowie der entsprechenden Beschlussfassung durch den Vorstand und Aufsichtsrat als genossenschaftliche Rückvergütung zur Auszahlung gebracht. Als Berechnungsgrundlage für den individuellen Rückvergütungsanteil dient einerseits die tatsächlich geleistete Nettokaltmiete im Jahr 2023 sowie andererseits die Gesamtmieteinnahmen der Genossenschaft. Alle Mitglieder mit einem aktiven Dauernutzungsvertrag im vergangenen Geschäftsjahr erhalten eine Rückzahlung und werden auf diese Weise am Gewinn der Genossenschaft beteiligt – die im Übrigen weder der Kapitalertragssteuer noch der Kirchensteuer unterliegt.

Auftakt zur Leitbildentwicklung

In einem ersten Schritt zur Leitbildentwicklung haben Vorstand und Aufsichtsrat im November 2023 im Rahmen eines zweitägigen Workshops wichtige Werte unserer Genossenschaft analysiert und bewertet. Als weitere Stakeholder werden im Verlauf des Jahres 2024 die gewählten Genossenschaftsvertreter*innen, die Belegschaft des gesamten Unternehmensverbundes und unsere Genossenschaftsmitglieder mittels mehrerer Workshops aktiv in den Prozess der wertebasierten Leitbildentwicklung einbezogen. Aus allen Vorstellungen und Impulsen konsolidiert Marzahner Tor planmäßig im vierten Quartal 2024 das eigene Unternehmensleitbild, um daraus ableitend Ziele und Strategien festlegen zu können.

3.6 Gesamtaussage

Der wirtschaftliche Verlauf des Geschäftsjahres 2023 ist erneut positiv zu bewerten und die erzielten Ergebnisse entsprechen unseren Unternehmensplanungen. Unsere Kerngeschäftsergebnisse haben sich wie geplant entwickelt und wir konnten die ohnehin **niedrige Leerstandsquote** des Vorjahres (0,86 %) mit **0,88 % auf einem weiterhin geringen Niveau halten**.

Unsere Liquidität ist für die Zukunft gesichert und wir betrachten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als stabil. Wir haben eine solide Eigenkapitalbasis und planen, unsere Entschuldungspolitik auf einem hohen Niveau beizubehalten.

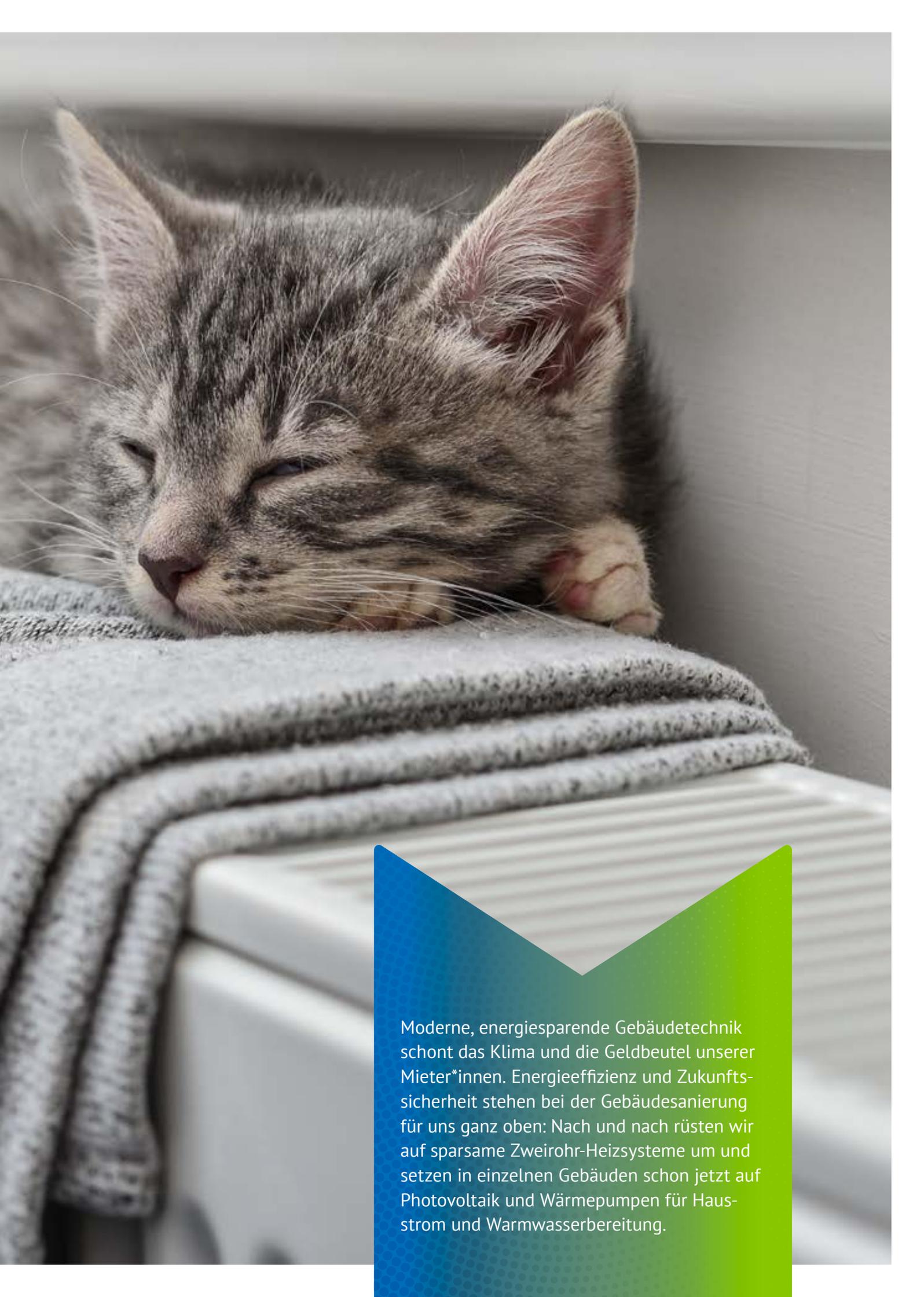
Der vorgelegte Wirtschaftsplan soll ein transparentes und zielgerichtetes Steuerungssystem ermöglichen. Wir konzentrieren uns in den kommenden Jahren darauf, eine positive Liquidität sowie ausgeglichene Ergebnisse zu erreichen.

Für unser Tochterunternehmen HVSG Marzahner Tor GmbH liegen ebenfalls beschlossene Wirtschaftsplanungen vor.

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG wird weiterhin eine bedeutende Rolle in der Wohnungswirtschaft spielen und ein überdurchschnittliches Service- und Dienstleistungsangebot für ihre Mitglieder bereitstellen. Wir werden unsere Organisation optimieren, den Internetauftritt verbessern und die Mieterzeitschrift anpassen, um den Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht zu werden.



**Die einen nennen
es Energieeffizienz.
Wir sagen einfach:
Kuschelige Wohlfühl-
wärme für alle!**



Moderne, energiesparende Gebäudetechnik schont das Klima und die Geldbeutel unserer Mieter*innen. Energieeffizienz und Zukunftssicherheit stehen bei der Gebäudesanierung für uns ganz oben: Nach und nach rüsten wir auf sparsame Zweirohr-Heizsysteme um und setzen in einzelnen Gebäuden schon jetzt auf Photovoltaik und Wärmepumpen für Hausstrom und Warmwasserbereitung.

4 Prognosebericht

Die Genossenschaft plant langfristig die zukünftige Entwicklung des Unternehmens in Finanz- und Erfolgsplänen, die einen Ausblick von mindestens einem Jahrzehnt bieten. Im Geschäftsjahr 2024 sind wie im Jahr 2023 erhebliche Kosten für Strangsanierungen sowie für die Umstellung auf Zweirohr-Heizungen mit geringerem Energieverbrauch geplant, sodass wir erneut von einem Jahresfehlbetrag ausgehen.

Wir erwarten bei den Umsatzerlösen 2024 ein Ergebnis in Höhe von 21.500 TEuro sowie einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.500 TEuro und eine Liquidität in Höhe von 1.800 TEuro.

Die Basis für den Wirtschaftsplan 2024 sowie die entsprechenden Fortschreibungen bis zum Jahr 2034 bilden der Werterhaltungsplan (Arbeits- und Budgetplan) aus dem Bereich „Technik/ Wohnungswirtschaft“, die projektierten Maßnahmenpläne, die Investitionsplanung sowie die Aufwands- und Ertragsplanungen.

Mit der Modernisierung unserer Gebäude in der Sella-Hasse-Straße wird im Wirtschaftsjahr 2024 eine umfassende Instandsetzung und Modernisierung der haustechnischen Anlagen, ein ebenerdiger Umbau der Aufzugsanlagen sowie ein innovatives energetisches Pilotkonzept (Photovoltaik-Anlage mit Speicher und Wärmepumpe) realisiert. Für 2024 sind dafür Mittel in Höhe von 10 Mio. Euro budgetiert.

Die Jahresergebnisse der Genossenschaft im Zeitraum 2024 ff. werden durch die aktivierungsfähigen Kosten maßgeblich beeinflusst. Diese wurden im Wirtschaftsplan zunächst kalkulatorisch erfasst. Die Mietentwicklung basiert auf unserem neuen Mietekonzept und wurde für die kommenden Jahre kalkulatorisch berücksichtigt. Auch haben die abführbaren Gewinne aus der HVSG in den kommenden Jahren Einfluss auf die Jahresergebnisse der Genossenschaft. Sie wurden hier ebenfalls kalkulatorisch abgebildet. Auf der Ausgabenseite beeinflusst die tatsächliche Preisentwicklung auf dem Markt die Planungen und Ergebnisse. Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind geprüft und im Arbeits- und Budgetplan für die kommenden Jahre abgebildet.

Neu eingestellt werden mussten in der vorliegenden Wirtschaftsplanung 2024 ff. die nicht umlagefähigen Kosten aus der CO₂-Bepreisung gemäß CO₂KostAufG. Diese Kosten sind erstmals für das Geschäftsjahr 2023 im Rahmen des Jahresabschlusses und der Umlagenabrechnung für 2023 zu berücksichtigen. Da dazu seitens der Versorgungs- und Abrechnungsunternehmen noch kein Ansatz vorliegt, wurde die DOMUS mit einem Gutachten zur CO₂-Bilanz beauftragt. Die errechneten Werte der DOMUS bilden die Grundlage für den Ausweis der nicht umlagefähigen Kosten aus der CO₂-Bepreisung.

Im vorliegenden Wirtschaftsplan 2024 ff. sind Darlehensaufnahmen in Höhe von insgesamt 10,4 Mio. Euro für die Jahre 2024 bis 2027 eingeplant. Aufgrund einer hohen Besicherungsreserve und einer sehr dynamischen Entschuldungspolitik sind diese Darlehensaufnahmen 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 53 Mio. Euro, Stichtag 31.12.2023, auf 10,8 Mio. Euro, zum Stichtag 31.12.2034, sinken. Die Tilgungsentwicklung ist im Wirtschaftsplan abgebildet.

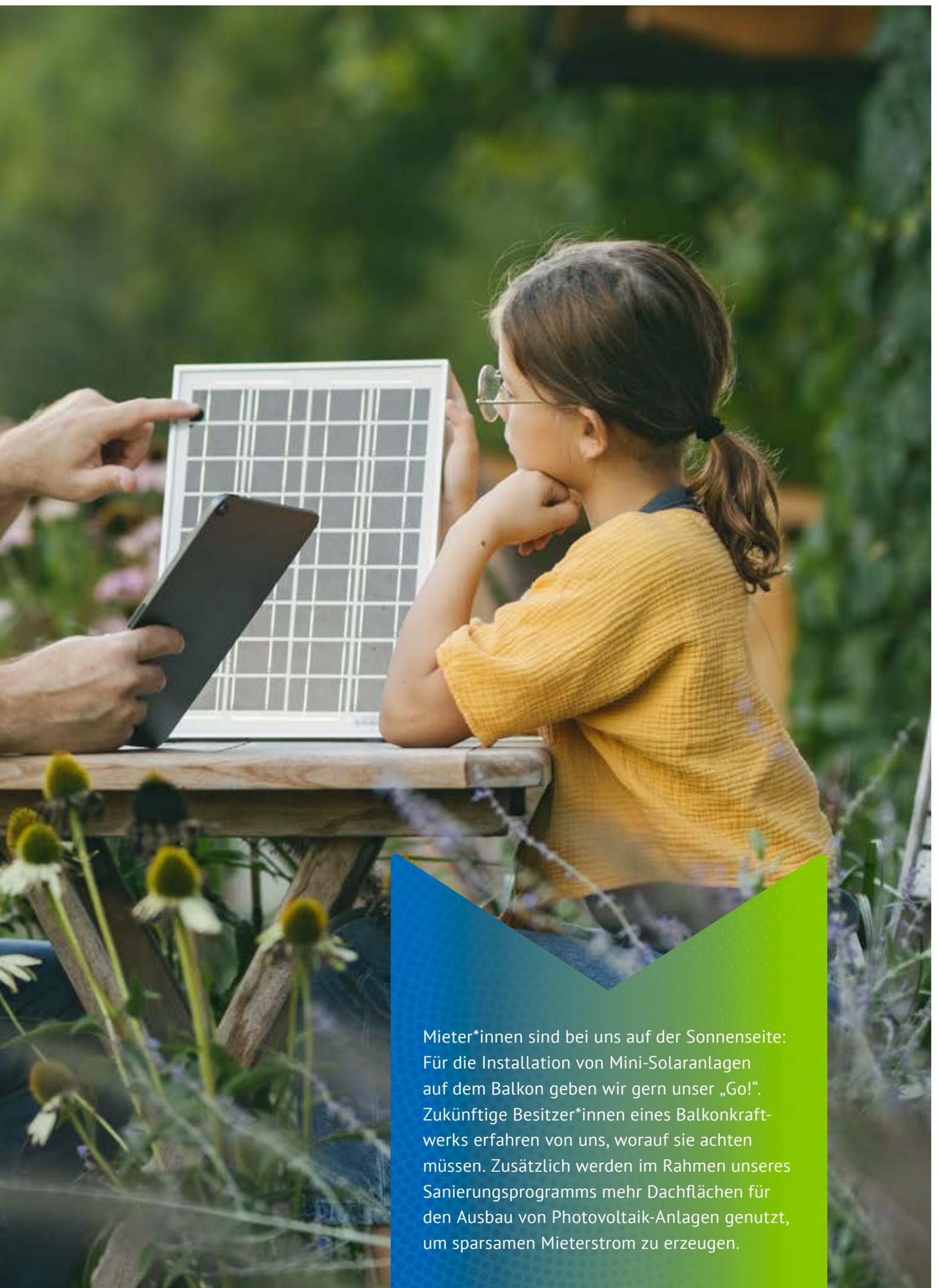
Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts sind quantitative Angaben zum Einfluss des andauernden Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens nicht verlässlich möglich. Dies hängt vom Ausmaß und der Dauer des Krieges sowie den daraus resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist jedoch möglich, dass es zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen kann.



Moderne haustechnische Anlagen arbeiten ressourcenschonend und nachhaltig. Sie sorgen für mehr Energieeffizienz in unseren Gebäuden. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in der Sella-Hasse-Straße investieren wir 2024 voraussichtlich 10 Mio. Euro in die Zukunft unserer Gebäude, ihrer Bewohner*innen und letztlich unseres Planeten.

A man with a beard, wearing a light-colored button-down shirt and blue jeans, is sitting on a wooden bench in a garden. He is looking down and to the right. The garden is filled with various flowers, including purple ones and yellow daisies. The background is a soft, out-of-focus green, suggesting a lush garden setting. The lighting is warm, indicating it might be late afternoon or early morning. Overlaid on the image is a text box with three lines of text in a bold, green font.

**Selbermachen ist in.
Das gilt auch beim
Thema Energie.**



Mieter*innen sind bei uns auf der Sonnenseite: Für die Installation von Mini-Solaranlagen auf dem Balkon geben wir gern unser „Go!“. Zukünftige Besitzer*innen eines Balkonkraftwerks erfahren von uns, worauf sie achten müssen. Zusätzlich werden im Rahmen unseres Sanierungsprogramms mehr Dachflächen für den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen genutzt, um sparsamen Mieterstrom zu erzeugen.

5 Chancen- und Risikobericht

5.1 Risikomanagement

Marzahner Tor verfügt über die Fähigkeit, frühzeitig auf Risiken zu reagieren und Geschäftsprozesse entsprechend anzupassen, um Risiken zu vermeiden oder zu minimieren. Das Unternehmen hat ein umfassendes Risikomanagementsystem implementiert, das es ermöglicht, Unternehmensrisiken zu identifizieren, zu messen und zu dokumentieren. Dadurch können zeitnah Entscheidungen zur Begrenzung und Vorsorge von Risiken getroffen werden.

Dies wird durch die Nutzung verschiedener, aufeinander abgestimmter Instrumente erreicht. Organisatorische Regelungen im Aufbau und Ablauf gewährleisten die Überwachung und Kontrolle wesentlicher Abläufe sowie deren Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen. Neben der jährlichen und langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung ermöglicht der Quartalsbericht einen Soll-Ist-Vergleich mit den Planzahlen, eine Prognose des Jahresergebnisses sowie eine Auswertung wichtiger Kennzahlen. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für laufende Berichte an den Aufsichtsrat. Durch Planungs-, Steuerungs- und Controllingsysteme werden alle Mitarbeiter*innen und Fachabteilungen in die ergebnisorientierte Unternehmenssteuerung einbezogen.

Ergänzend zu diesem umfangreichen Reportingsystem führt die Genossenschaft betriebswirtschaftliche Sonderanalysen durch.

5.2 Risikolage

5.2.1 Chancen

Chancen ergeben sich für unser Unternehmen maßgeblich aus nachfolgenden Punkten:

Nachhaltiges Wachstum

Die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin bietet uns die Chance, unser Portfolio zu erweitern und gleichzeitig unsere genossenschaftlichen Werte zu bewahren. Durch gezielte Investitionen in energetische Sanierungen und Neubauprojekte können wir nicht nur den Bedarf decken, sondern auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Digitalisierung und Innovation

Die fortschreitende Digitalisierung ermöglicht es uns, effizienter zu arbeiten und unseren Mitgliedern einen verbesserten Service zu bieten. Durch die Einführung innovativer Technologien können wir beispielsweise Prozesse wie die Wohnungsverwaltung und -wartung optimieren und die Kommunikation mit unseren Mitgliedern einfacher gestalten.

Gemeinschaftliches Engagement

Die Stärkung des genossenschaftlichen Gedankens und die Förderung eines aktiven Gemeinschaftslebens in unseren Wohnanlagen eröffnen uns die Möglichkeit, das Zusammengehörigkeitsgefühl unter unseren Mitgliedern zu stärken. Durch die Organisation von Veranstaltungen, Nachbarschaftsprojekten und sozialen Initiativen können wir ein positives Umfeld schaffen, in dem sich unsere Mitglieder zuhause fühlen.

5.2.2 Risiken

Die erstellte Bilanz sowie die Gewinn-und-Verlust-Rechnung belegen, dass die Bewertung zukünftiger Chancen und Risiken den bisherigen Anforderungen vollständig entsprochen hat. Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Stabilität oder die eingeschlagene strategische Ausrichtung des Unternehmens gefährden oder in Frage stellen könnten. Dennoch bleiben die folgenden Aspekte für Marzahner Tor von hoher Relevanz:

Regulatorische Herausforderungen

Veränderungen in der Gesetzgebung und regulatorische Auflagen könnten sich negativ auf unsere Geschäftstätigkeit auswirken. Insbesondere neue Vorschriften im Bereich Mietrecht oder Bauvorschriften könnten zu erhöhten Kosten führen oder die Realisierung von Bauprojekten erschweren.

Wirtschaftliche Unsicherheit

Globale wirtschaftliche Entwicklungen und geopolitische Spannungen können sich auf die Immobilienmärkte auswirken und zu einer Unsicherheit bei Mietpreisen und Finanzierungsbedingungen führen. Eine Rezession oder wirtschaftliche Abschwünge können darüber hinaus die Zahlungsfähigkeit unserer Mieter*innen beeinträchtigen und die Nachfrage nach Wohnraum verringern.

Technologische Risiken

Obwohl die Digitalisierung viele Chancen bietet, birgt sie auch Risiken in Bezug auf Datenschutz und Cybersicherheit. Cyberangriffe oder Datenschutzverletzungen könnten nicht nur das Vertrauen unserer Mitglieder gefährden, sondern auch zu finanziellen Verlusten und rechtlichen Konsequenzen führen.

Demografische Veränderungen

Eine alternde Bevölkerung oder Veränderungen in den Lebensgewohnheiten können die Nachfrage nach bestimmten Wohnformen beeinflussen und unsere langfristige Planung erschweren. Wir müssen daher auch in Zukunft flexibel sein und unsere Angebote an die sich ändernden Bedürfnisse unserer Mitglieder anpassen.



Nachhaltig handeln heißt für Marzahner Tor auch, an die Zukunft zu denken und dort etwas zu verändern, wo wir zu Hause sind: Seit vielen Jahren engagieren wir uns für gemeinnützige Projekte in Marzahn-Hellersdorf. So gedeiht direkt vor unserer Haustür langfristig eine Nachbarschaft, in der Nachhaltigkeit, gegenseitige Unterstützung und ein friedliches Miteinander aktiv gelebt werden.

Fachkräftemangel

Der Fachkräftemangel in der Bau- und Immobilienbranche könnte die Umsetzung unserer Projekte verzögern und die Qualität unserer Dienstleistungen beeinträchtigen. Wir müssen Strategien entwickeln, um qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen und langfristig an unsere Genossenschaft zu binden.

Portfoliorisiken

Eine unzureichende Diversifikation unseres Portfolios könnte uns anfällig für Marktschwankungen und regionale Risiken machen. Wir müssen unsere Investitionen sorgfältig diversifizieren, um unser Risiko zu streuen und langfristige Stabilität zu gewährleisten.

Risiken der Zinsentwicklung

Veränderungen der Zinssätze können sich auf unsere Finanzierungskosten auswirken und unsere Rentabilität beeinträchtigen. Eine plötzliche Zinserhöhung könnte zu höheren Kapitalkosten führen und die Rentabilität unserer Projekte verringern. Wir müssen unsere Finanzierung strategisch planen und mögliche Zinsschwankungen berücksichtigen.



5.3 Gesamtaussage

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG verzeichnet für das Geschäftsjahr 2023 erneut ein positives Jahresergebnis. Dieses Ergebnis steht im Einklang mit den Vorgaben aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere in Bezug auf die Finanz- und Liquiditätsplanung sowie die Planungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung.

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

A photograph of an outdoor community event at sunset. In the foreground, a man in a green and white checkered shirt and a woman in a white lace top are seated at a table covered with a white tablecloth. They are clapping. Behind them, a woman in a red and white floral top is also clapping. The background is filled with lush greenery, a string of white lights, and a blue and white bunting. The sun is setting behind the trees, creating a warm, golden glow.

**Wenn jeder etwas
mitbringt, haben
alle was davon.**

So funktionieren

Gemeinschaftsprojekte

bei Marzahner Tor.



Große Vorhaben wie das Klimaschutzziel 2045 stemmt niemand allein. Im Verbund mit anderen Genossenschaften können wir viel erreichen. Als Gründungsmitglied der Ende 2023 neu entstandenen Energiegenossenschaft Stadtwatt eG beteiligen wir uns maßgeblich am Klimaschutz und ermöglichen unseren Mitgliedern gleichzeitig eine faire Energieversorgung.

6 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zum 31.12.2023 weist die Genossenschaft wie in den vergangenen Jahren einen stabilen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 5.819.162,28 Euro (Vorjahr: 9.437.918,17 Euro) aus. Demgegenüber betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag 53.007.399,40 Euro (Vorjahr: 59.902.557,00 Euro).

Für die bestehenden und zukünftig geplanten Kreditverpflichtungen wird ein **strukturiertes Besicherungsmanagement** vorgehalten. Sämtliche langfristigen Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gegenüber den kreditgebenden Banken 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 von 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, 30.04.2024

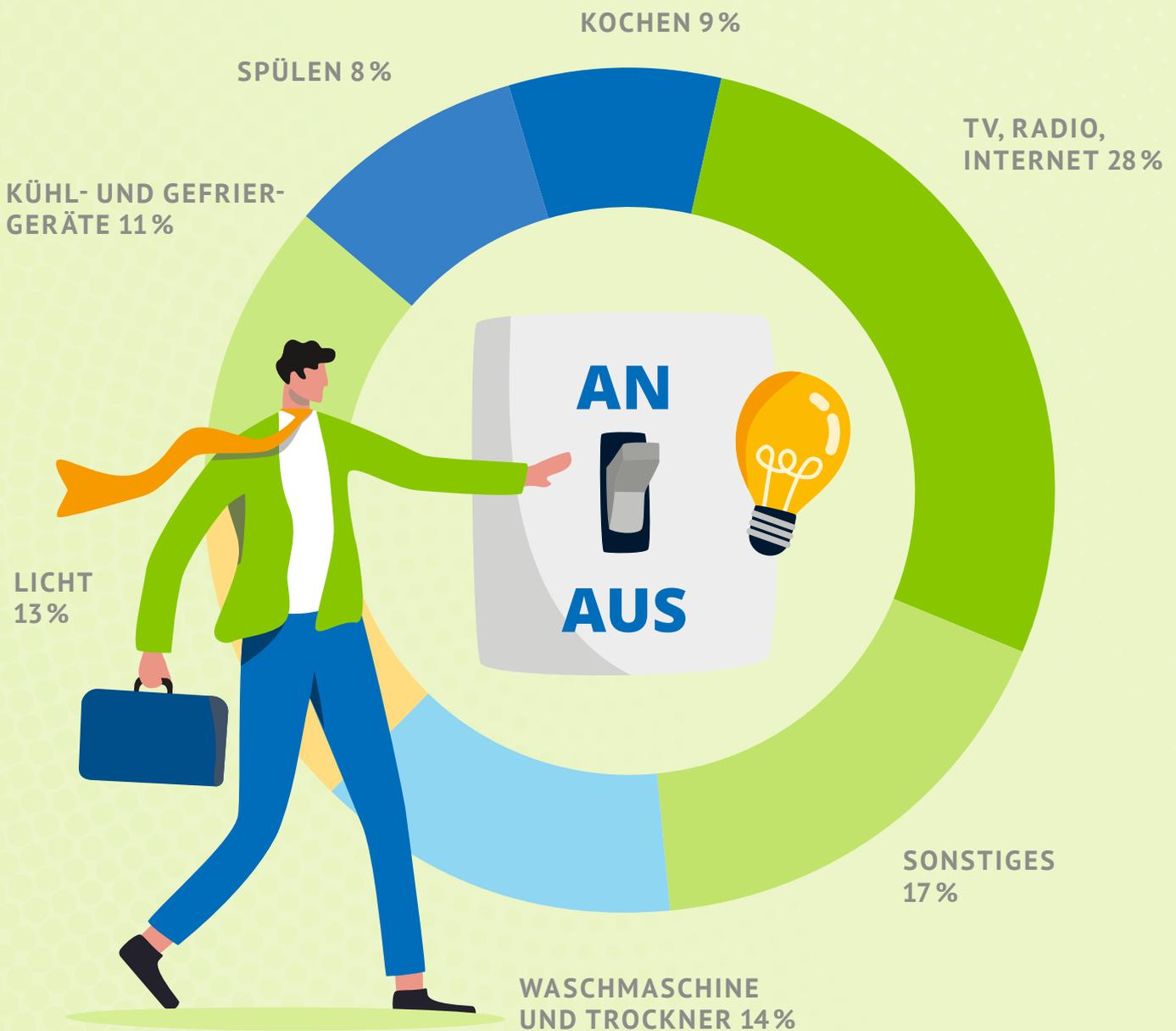


Uwe Heß
Vorstand

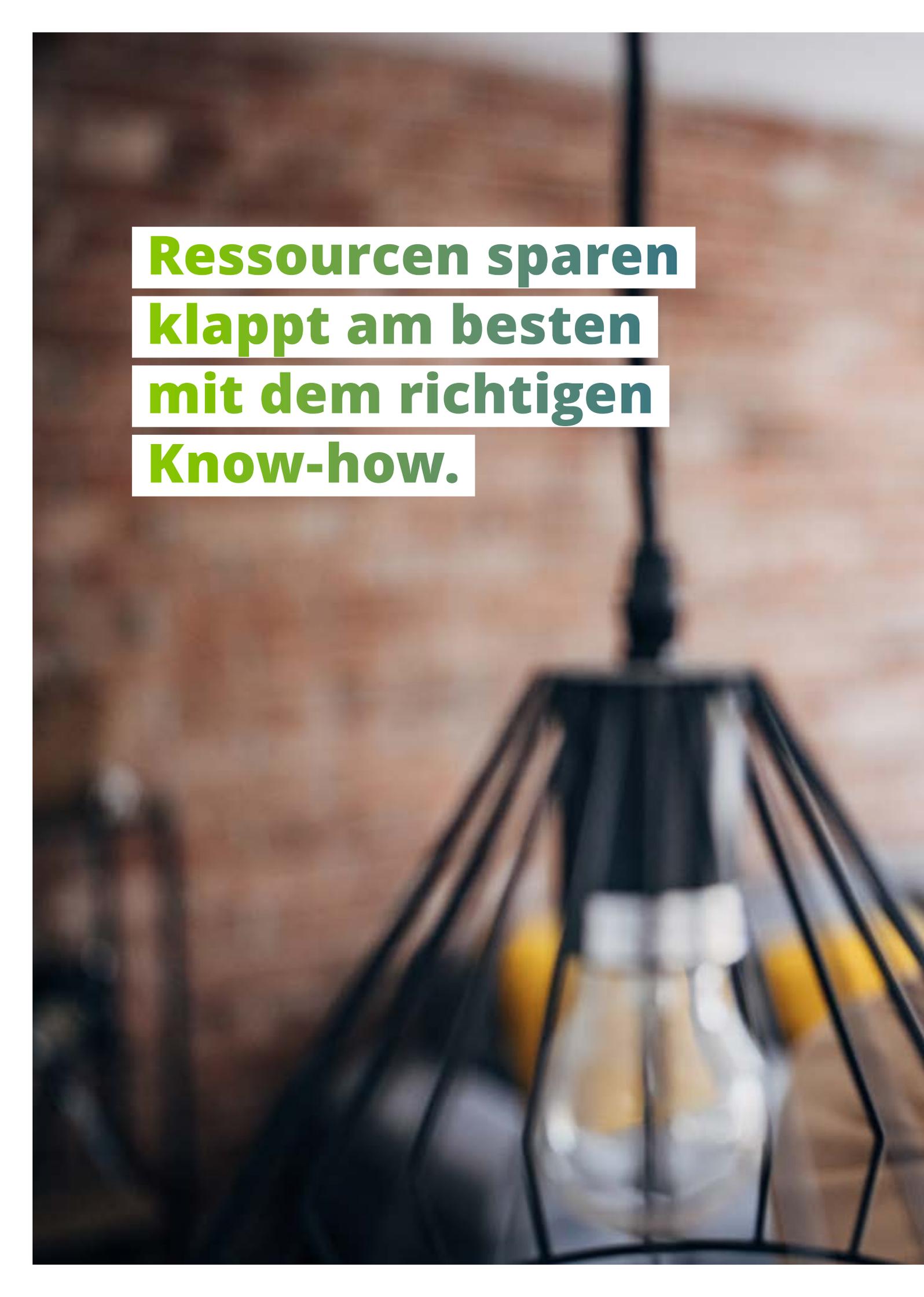


Manuel Karasch
Vorstand

Energieverbrauch im Haushalt



Die Preise für fossile Energie und damit auch die Stromkosten belasten Verbraucherinnen und Verbraucher derzeit genauso wie Unternehmen und Kommunen. Energieeinsparungen in allen Bereichen sind deshalb dringend nötig. Sie schonen den Geldbeutel, schützen das Klima und stärken Deutschlands Energieunabhängigkeit. Um schnell Kosten einzusparen und langfristig davon zu profitieren, lohnt sich ein Blick auf die größten Stromfresser unter deutschen Dächern – zum Beispiel in privaten Haushalten.



**Ressourcen sparen
klappt am besten
mit dem richtigen
Know-how.**



Den Energieverbrauch selbst in die Hand zu nehmen, ist gar nicht so schwer. Wer in Eigeninitiative Ressourcen sparen möchte, hat unsere volle Unterstützung. Unsere Energiesparbroschüre gibt wertvolle Tipps, mit denen alle Mieter*innen ihren Verbrauch an Strom und Wärme verringern und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Denn die Zukunft geht uns alle an.

7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023

Das abgelaufene Geschäftsjahr war geopolitisch überwiegend von anhaltenden Krisen weltweit und kriegerischen Auseinandersetzungen in Europa geprägt. Dabei nimmt der verheerende Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine mit all seinen Auswirkungen eine überaus bestimmende Position im gesellschaftlichen Leben unserer Region ein.

Die damit einhergehenden Sorgen vieler Bürgerinnen und Bürger sind in einer von zahlreichen Fragen und Herausforderungen geprägten Zeit allzu verständlich. Es kommt darauf an, Frieden und menschliches Handeln als Ziele des wiedererstarkenden demokratischen Konsenses zu ermöglichen.

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor ist unter diesen bekannten Bedingungen auch im Jahr 2023 ihrem satzungsgemäßen Anspruch, sozialverträgliches Wohnen für alle Mitglieder in den Mittelpunkt ihres Handelns zu stellen, stets aufrichtig nachgekommen.

Im Kalenderjahr 2023 stand für den Aufsichtsrat die wichtige Aufgabe an, den anstehenden Personalwechsel im Vorstand bestmöglich vorzubereiten, zu steuern und erfolgreich umzusetzen.

In mehreren Zusammenkünften des Aufsichtsgremiums mit den Bewerbern konnte im Rahmen eines anspruchsvollen Auswahlverfahrens mithilfe eines darauf spezialisierten externen Dienstleisters der Grundstein für die erstmalige Bestellung von Herrn Manuel Karasch als Vorstandsmitglied gelegt werden. Dabei haben sich alle Mitglieder des Gremiums mit voller Kraft und großem zeitlichen Aufwand sowie hohem persönlichen Einsatz für die erfolgreiche Umsetzung der gestellten Aufgabe eingesetzt. Darüber hinaus hat der gesamte Aufsichtsrat alle ihm übertragenen Aufgaben im laufenden Geschäftsjahr erfolgreich umgesetzt.

Im Jahr 2023 fanden 10 Aufsichtsratssitzungen statt, davon 5 gemeinsam mit dem Vorstand. Jeweils im Vorfeld dieser gemeinsamen Beratungen tauschten sich die Fachausschüsse IBW (Immobilienbewirtschaftung) und FPL (Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben) mit dem Leitungsorgan unserer Genossenschaft in 5 gemeinsamen Sitzungen zu den anstehenden Vorhaben unserer Genossenschaft aus.

Auf der Grundlage der erstellten Jahresarbeitspläne der Fachausschüsse IBW und FPL konnten in den Projektsteuerungen auch zielgerichtet die Hinweise der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt werden. Ein weiteres Augenmerk legte der Aufsichtsrat auf die langfristig ausgerichtete Arbeits- und Budgetplanung für unsere Wohnobjekte. Im Zuge der vorausschauenden, sicheren Wirtschaftsplanfestschreibung für die kommenden Jahre wurde diese – wie auch in der Vergangenheit – erfolgreich angelegt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit den risikoorientierten Quartalsberichten auseinandergesetzt und dabei insbesondere die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage in den Fokus genommen. Zu den auftretenden Fragen und Hinweisen aus dem Gremium heraus nahm der Vorstand jeweils erklärend Stellung. Hierbei wurden Chancen und Risiken der Geschäftspolitik intensiv besprochen und verständnisvoll zueinander geführt.

Eine durch den FPL-Ausschuss im vergangenen Jahr anberaumte Prüfung anlässlich des durchgeführten Bauvorhabens Zühlsdorfer Straße konnte in jeglicher Form den Nachweis erfolgreichen Wirkens erbringen.

Das Beratungs- und Kontrollorgan wurde seitens des Vorstandes stets zeitnah, regelmäßig, verständlich und vollumfänglich über die Lage unserer Genossenschaft in Kenntnis gesetzt. Mit den satzungskonform gefassten Beschlüssen haben beide Organe ihre besondere Aufgabe, den Grundsatz einer erfolgreichen Geschäftspolitik als wichtigen Teil unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft fortzuführen, eindrucksvoll unter Beweis gestellt.

Im Herbst 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat die nach Wahlordnung notwendigen Voraussetzungen geschaffen, um die im 1. Halbjahr 2024 stattfindende Vertreterwahl erfolgreich vorzubereiten. Ebenso fand die jährlich anberaumte Klausurtagung mit dem Vorstand und dem erweiterten Geschäftsführungskreis im letzten Quartal des vergangenen Jahres zu Fragen und Themen innerhalb unseres Unternehmensverbundes statt.

Der Aufsichtsrat ist sich des genossenschaftlichen Anspruchs zu sozialverträglichem Wohnen, genossenschaftsförderndem Tun und bestmöglichen Wohnbedingungen in der Marzahner Tor auch weiterhin bewusst. Er wird sich in seiner Arbeit trotz der schwierigen gesellschaftlichen Markt- und Umfeldbedingungen strikt an dem gemeinsamen Anliegen der Mitglieder orientieren.

Der Aufsichtsrat bescheinigt dem Vorstand für den genannten Zeitraum eine jederzeit ordnungsgemäße Geschäftsführung und bedankt sich für die geleistete Arbeit. Ein besonderer Dank richtet sich an alle Mitglieder, Vertreterinnen und Vertreter sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das über das abgelaufene Geschäftsjahr hinausgehende gemeinsame Vertrauen zueinander.

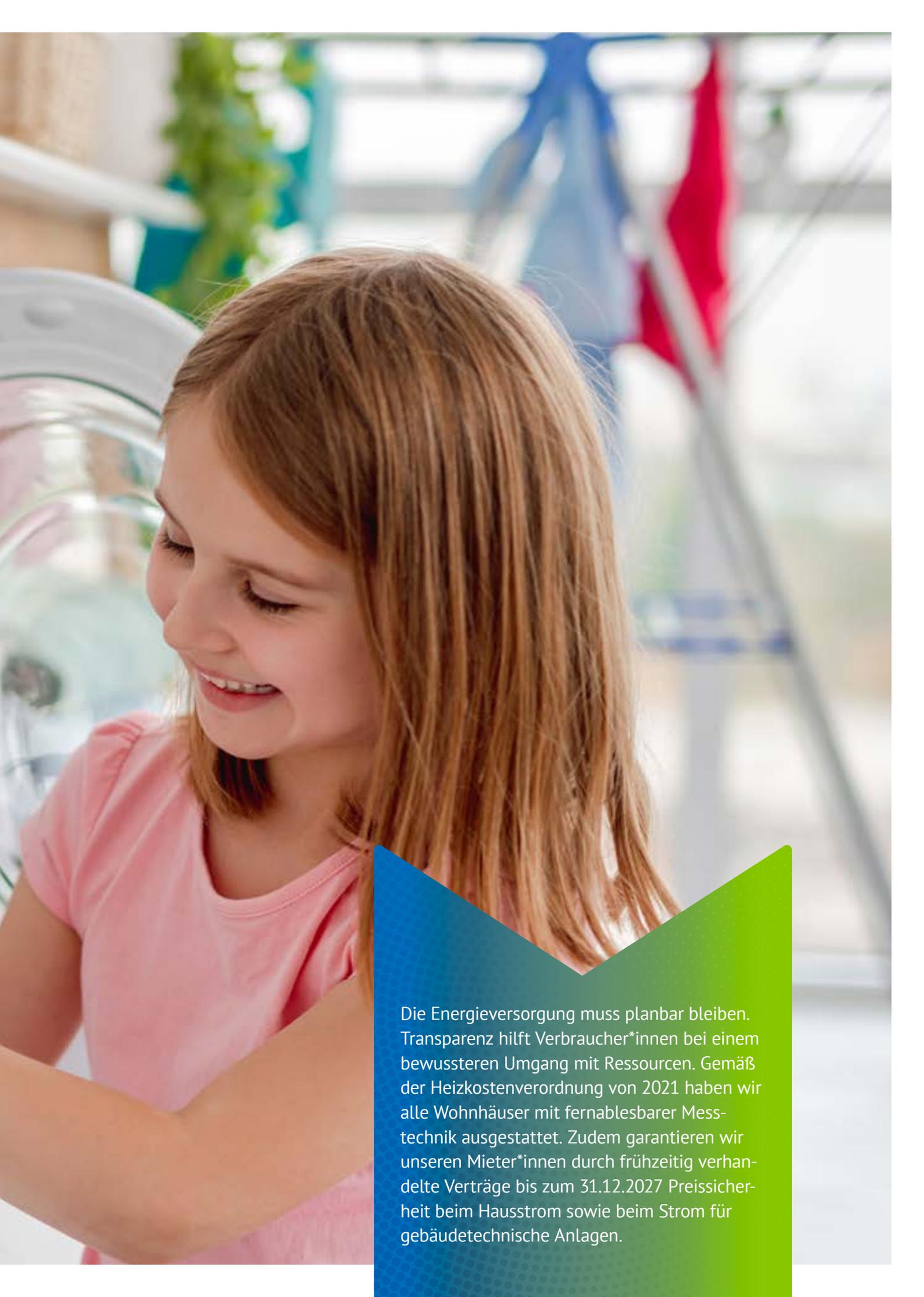
Berlin, den 30.04.2024



Thomas Scholz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**Bei uns bleiben die
Verbrauchsdaten
transparent.
Auch im stärksten
Schleudergang.**





Die Energieversorgung muss planbar bleiben. Transparenz hilft Verbraucher*innen bei einem bewussteren Umgang mit Ressourcen. Gemäß der Heizkostenverordnung von 2021 haben wir alle Wohnhäuser mit fernablesbarer Messtechnik ausgestattet. Zudem garantieren wir unseren Mieter*innen durch frühzeitig verhandelte Verträge bis zum 31.12.2027 Preissicherheit beim Hausstrom sowie beim Strom für gebäudetechnische Anlagen.

8 Jahresabschluss 2023

8.1 Bilanz zum 31.12.2023 (Aktiva)

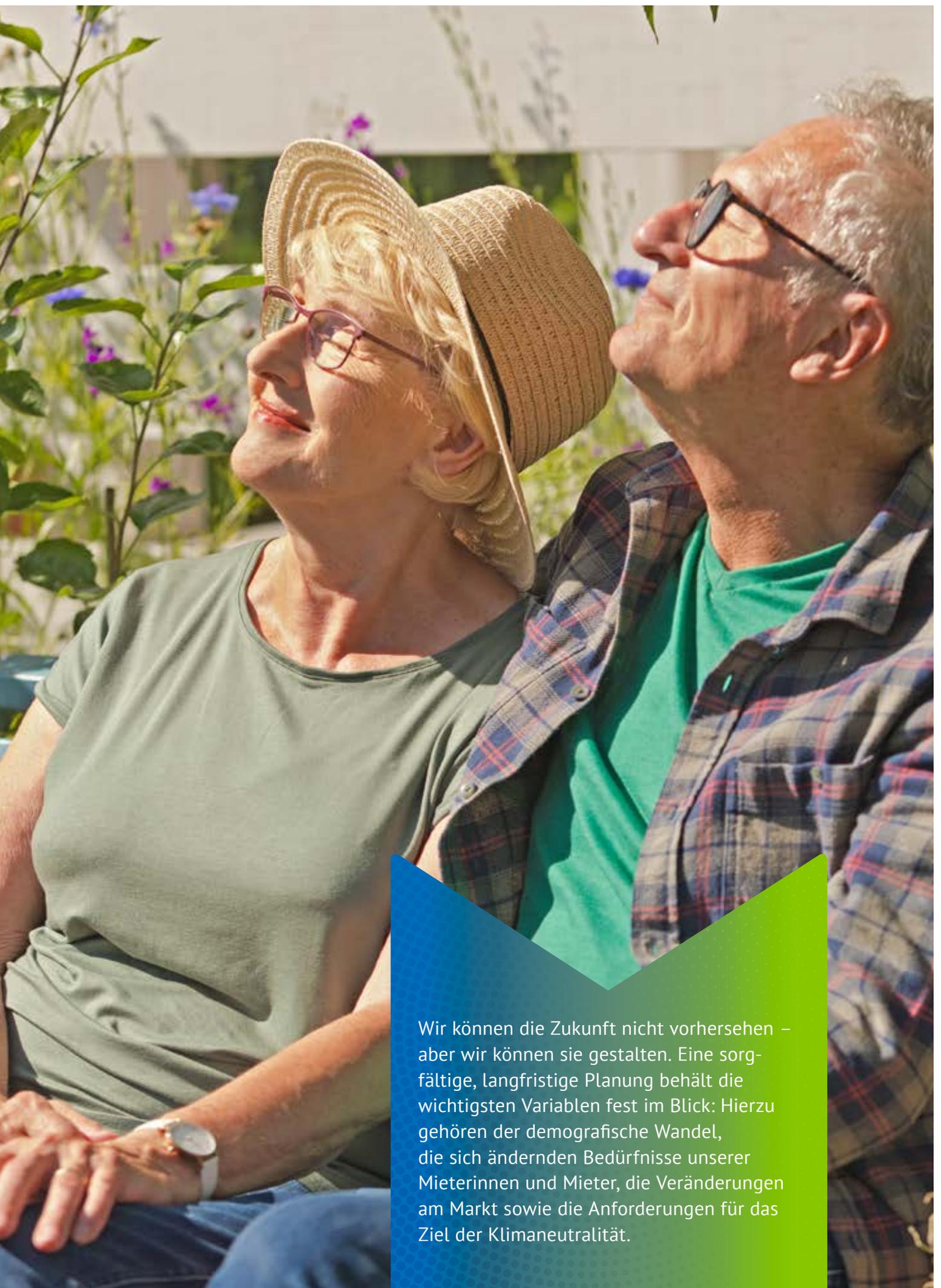
Aktiva	31.12.2023		31.12.2022
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		34.827,00	41.855,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.918.214,05		125.574.224,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.222.067,49		1.465.679,53
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	42.766,00		54.985,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	289.692,84		264.104,99
6. Bauvorbereitungskosten	890.376,67	133.034.468,14	231.065,03
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	463.408,52		463.408,52
2. Beteiligungen	3.600,00		3.600,00
3. Andere Finanzanlagen	10.400,00	477.408,52	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt		133.034.468,14	136.268.437,69
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		9.695.673,63	8.611.684,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	41.728,58		38.977,60
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.764,11		44.889,35
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	930.009,34		564.524,55
4. Sonstige Vermögensgegenstände	237.716,22	1.238.218,25	202.988,85
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.819.162,28	9.437.918,17
Umlaufvermögen insgesamt		16.753.054,16	18.900.983,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten		30.944,33	44.114,13
Bilanzsumme		149.818.466,63	155.213.535,24

8.2 Bilanz zum 31.12.2023 (Passiva)

Passiva	31.12.2023		31.12.2022	
		Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		145.545,00		142.755,00
2. der verbleibenden Mitglieder		5.173.615,02		5.087.565,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	5.319.160,02	2.480,00
II. Kapitalrücklage			342.765,00	326.540,00
III. Ergebnisrücklagen				
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		61.129.970,12		61.129.970,12
2. Gesetzliche Rücklage		1.756.424,69		1.756.424,69
3. Andere Ergebnisrücklagen		14.584.358,97		11.390,99
4. Bauerneuerungsrücklage		1.234.854,19	78.705.607,97	1.234.854,19
IV. Gewinn-/Verlustvortrag		0,00		11.317.083,94
V. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		105.726,91		3.617.648,93
VI. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		0,00	-105.726,91	-361.764,89
Eigenkapital insgesamt		84.261.806,08		84.264.947,97
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellung		110.971,12		334.440,94
2. Sonstige Rückstellungen		1.772.024,24	1.882.995,36	806.102,23
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.007.399,40		59.902.557,00
2. Erhaltene Anzahlungen		9.410.968,27		9.012.711,64
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		54.301,35		27.905,15
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		543.798,65		396.270,47
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		216.355,44		231.324,90
6. Sonstige Verbindlichkeiten		313.768,85	63.546.591,96	105.482,46
davon aus Steuern	88.109,55 Euro			
31. Dezember 2021	23.195,44 Euro			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.447,85 Euro			
31. Dezember 2021	3.078,95 Euro			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		127.073,23		131.792,48
Bilanzsumme		149.818.466,63		155.213.535,24

8.3 Gewinn-und-Verlust-Rechnung zum 31.12.2023

	2023		2022
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	29.017.331,61		28.462.609,55
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	436.181,19	29.453.512,80	486.334,39
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.083.988,73	264.617,96
3. Sonstige betriebliche Erträge		342.892,24	268.090,28
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		21.423.508,32	16.828.232,80
5. Rohergebnis		9.456.885,45	12.653.419,38
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.126.932,06		1.849.364,74
b. Soziale Abgaben	495.029,94	2.621.962,00	420.220,56
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.091.387,58	3.852.899,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.697.371,12	1.360.436,04
9. Erträge aus Gewinnabführung		676.968,69	548.641,94
10. Erträge aus Beteiligung		14.570,04	14.963,44
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		93.163,59	2.108,23
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		811.169,04	880.401,30
davon Aufwendungen aus Aufzinsung Vorjahr	37.612,95 Euro 39.822,09 Euro		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		182.209,98	269.931,15
14. Ergebnis nach Steuern		837.488,05	4.585.879,96
15. Sonstige Steuern		943.214,96	968.231,03
16. Jahresüberschuss		-105.726,91	3.617.648,93



Wir können die Zukunft nicht vorhersehen – aber wir können sie gestalten. Eine sorgfältige, langfristige Planung behält die wichtigsten Variablen fest im Blick: Hierzu gehören der demografische Wandel, die sich ändernden Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter, die Veränderungen am Markt sowie die Anforderungen für das Ziel der Klimaneutralität.

8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB unter Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Marzahner Tor unterstützt seine Bewohner*innen bei der Realisierung von Balkonkraftwerken.



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, Eigennutzung und CO₂-Kosten, bewertet.
- **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Ausfallrisiken bei Mietforderungen werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
- 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-Verlust-Rechnung

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 9.695,7 TEuro erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen einen Teil der Forderungen aus Vermietung in Höhe von 8,3 TEuro (Vorjahr 16,9 TEuro).

Im Geschäftsjahr betragen die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen 930,0 TEuro (Vorjahr 564,5 TEuro). Darin enthalten sind der abzuführende Gewinn des Tochterunternehmens HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2023 und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Umsatzsteuervoranmeldungen.

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-Verlust-Rechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 29.017,3 TEuro enthalten neben den Mieterlösen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 8.651,2 TEuro.

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

D. Sonstige Angaben

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Verbundene Unternehmen	Anteil am Kapital %	Jahresergebnis 2023 (vor Gewinnabführung) in TEuro	Eigenkapital per 31.12.2023 in TEuro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	677,0	1.023,0

Mit dem verbundenen Unternehmen wurde in Vorjahren jeweils ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, dessen Gültigkeit auch im Jahr 2023 fortbesteht.

Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmern

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

Mitarbeiter	2023	2022
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	21	24
(davon in Teilzeit)	(2)	(3)
Technische Mitarbeiter*innen	7	7
Gesamt	28	31

Bestand verbleibender Mitglieder am 1. Januar 2023	5.270
Zugänge	338
Abgänge	-224
Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember 2023	5.384

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 86,0 TEuro auf 5.173,6 TEuro (Vorjahr 5.087,6 TEuro) 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

Karasch, Manuel, ab 01.04.2023
Wachsmann, Uwe, bis 31.03.2023
Heß, Uwe

Mitglieder des Aufsichtsrates

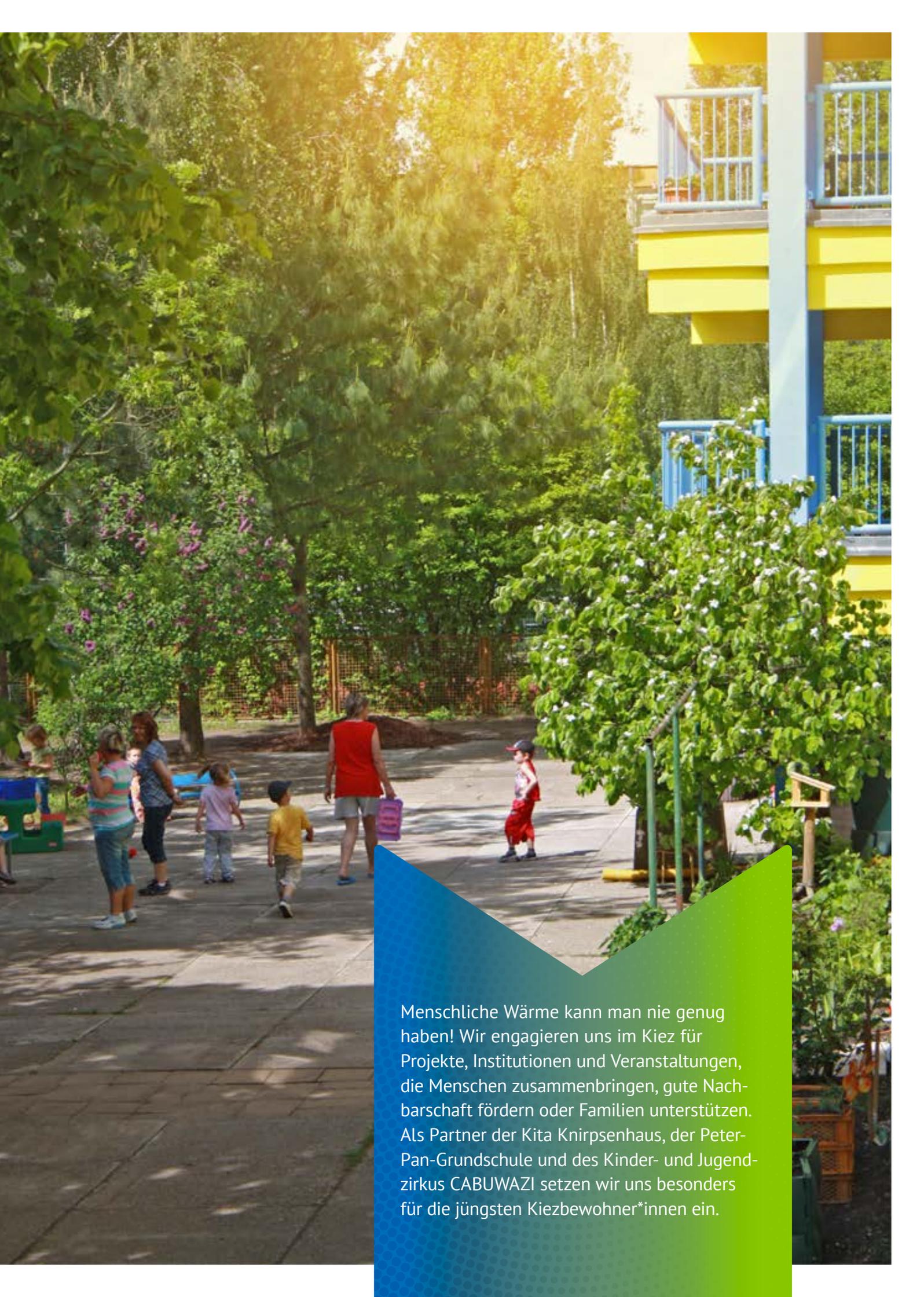
- Thomas Scholz (Vorsitzender)
- Volker Wujak (stellvertretender Vorsitzender)
- Norman Heise
- Hans-Ulrich Rausch
- Jörg Krüger
- Andreas Lehmann
- Cornelia Mandala (gewählt am 27.06.2023)

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von 105.726,91 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 30.04.2024

Uwe Heß
Vorstand

Manuel Karasch
Vorstand



Menschliche Wärme kann man nie genug haben! Wir engagieren uns im Kiez für Projekte, Institutionen und Veranstaltungen, die Menschen zusammenbringen, gute Nachbarschaft fördern oder Familien unterstützen. Als Partner der Kita Knirpsenhaus, der Peter-Pan-Grundschule und des Kinder- und Jugendzirkus CABUWAZI setzen wir uns besonders für die jüngsten Kiezbewohner*innen ein.

8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2023

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2023 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand am 31.12.2023 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Immaterielle Vermögensgegenstände	581.336,08	33.255,22	0,00	614.591,30
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	209.630.578,52	49.612,33	0,00	209.680.190,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.703.866,98	5.488,08	0,00	6.709.355,06
Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57	0,00	0,00	8.159.115,57
Technische Anlagen und Maschinen	211.830,92	0,00	0,00	211.830,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.397.512,52	110.169,76	1.078,73	1.506.603,55
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	231.065,03	659.311,64	0,00	890.376,67
Sachanlagevermögen gesamt	226.333.969,54	824.581,81	1.078,73	227.157.472,62
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	463.408,52	0,00	0,00	463.408,52
Beteiligungen	3.600,00	0,00	0,00	3.600,00
Andere Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	10.400,00
Finanzanlagen gesamt	477.408,52	0,00	0,00	477.408,52
Anlagevermögen gesamt	227.392.714,14	857.837,03	1078,73	228.249.472,44

kumuliert am 01.01.2023 Euro	Abschreibungen			kumuliert am 31.12.2023 Euro	Buchwert	
	des Geschäftsjahres Euro	auf Abgänge Euro			Stand am 31.12.2023 Euro	Stand am 31.12.2022 Euro
539.481,08	40.283,22	0,00	579.764,30	34.827,00	41.855,00	
84.056.354,47	3.705.622,33	0,00	87.761.976,80	121.918.214,05	125.574.224,05	
5.238.187,45	249.100,12	0,00	5.487.287,57	1.222.067,49	1.465.679,53	
0,00	0,00	0,00	0,00	8.159.115,57	8.159.115,57	
156.845,92	12.219,00	0,00	169.064,92	42.766,00	54.985,00	
1.133.407,53	84.162,91	659,73	1.216.910,71	289.692,84	264.104,99	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	890.376,67	231.065,03	
90.584.795,37	4.051.104,36	659,73	94.635.240,00	132.522.232,62	135.749.174,17	
0,00	0,00	0,00	0,00	463.408,52	463.408,52	
0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	477.408,52	477.408,52	
91.124.276,45	4.091.387,58	659,73	95.215.004,30	133.034.468,14	136.268.437,69	

8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023

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	53.007.399,40	6.862.492,85	20.180.838,02	25.964.068,53	53.007.399,40	GPR
<i>Vorjahr</i>	59.902.557,00	8.464.212,64	22.186.607,69	29.251.736,67	58.325.056,02	
					0,00	BÜB
					1.577.500,98	
Erhaltene Anzahlungen	9.410.968,27	9.410.968,27	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	9.012.711,64	9.012.711,64	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.301,35	54.301,35	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	27.905,15	27.905,15	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	543.798,65	535.350,44	8.448,21	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	396.270,47	285.884,64	110.385,83	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	216.355,44	216.355,44	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	231.324,90	231.324,90	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	313.768,85	313.768,85	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	105.482,46	105.482,46	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	63.546.591,96	17.393.237,20	20.189.286,23	25.964.068,53	53.007.399,40	
<i>Vorjahr</i>	69.676.251,62	18.127.521,43	22.296.993,52	29.251.736,67	59.902.557,00	

GPR=Grundpfandrecht, BÜB=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 Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH
Gürtelstraße 29 a/30, 10247 Berlin

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

Berliner Volksbank eG
Budapester Straße 35, 10787 Berlin

BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
Lützowstraße 106, 10785 Berlin

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

IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin
Fasanenstraße 85, 10623 Berlin

SWISS LIFE AG
General-Guisan-Quai 40,
8002 Zürich, Schweiz

AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf

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

VBG Verwaltungs-Berufsgenossenschaft
Markgrafenstraße 18, 10969 Berlin

Genossenschaftsforum e.V.
Machonstraße 25, 12105 Berlin

Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V.
Georg-Knorr-Straße 4, 12681 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

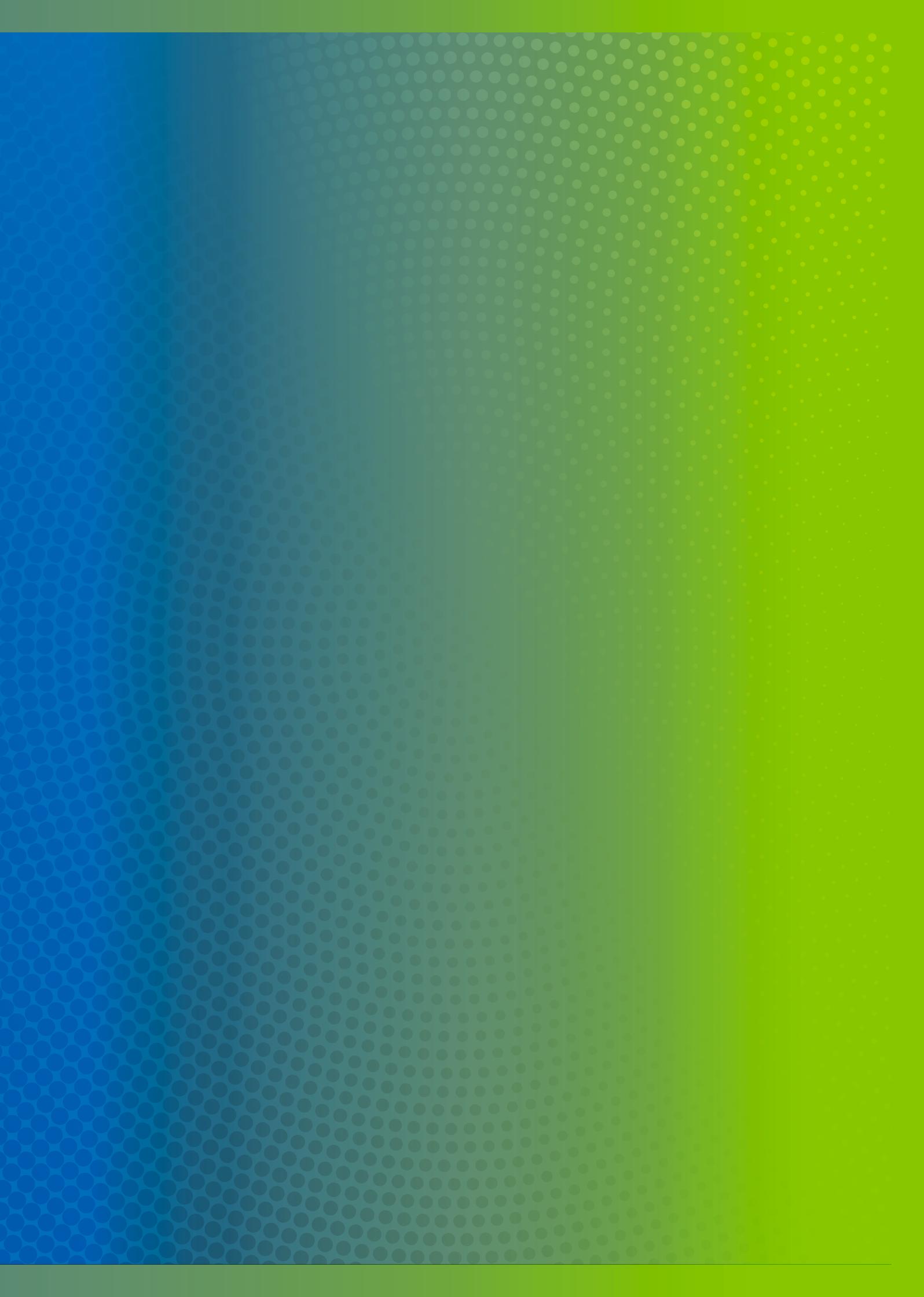
www.revolution-werteagentur.de



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: ozgurcankaya/iStock (S.2/3), PIKSEL/iStock (S.4/5), Markus Bachmann (S.7, S.18), Scharfsinn86/iStock (S.8/9), Nuthawut Somsuk/iStock (S.15, S.17, S.29, S.39), MelkiNimages/iStock (S.20/21), ArminStautBerlin/iStock (S.23), tashka2000/iStock(S.26/27), Halfpoint/iStock (S.30/31), ebenart/iStock S.34/35), miodrag ignjatovic/iStock (S.36/37), Nes-iStock (S.40/41), VYCHEGZHANINA/iStock (S.44/45), izusek/iStock (S.49), Anja Thierbach (S.50), GUD (S.55)





**Wohnungsgenossenschaft
Marzahner Tor eG**

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

www.marzahner-tor.de

