



GESCHÄFTSBERICHT
2024

LEITBILD 2024

GESCHÄFTSBERICHT 2024



2024 – EIN ENTSCHEIDENDES JAHR FÜR UNSERE GENOSSENSCHAFT: WIR FEIERTEN 45 JAHRE MARZAHNER TOR UND KAMEN ZUSAMMEN, UM UNSERE GEMEINSAMEN WERTE IN EINEM VISIONÄREN LEITBILD SICHTBAR ZU MACHEN.

AUF EINEN BLICK

	2024	2023	Veränderung absolut
Zahlen (in TEuro)			
Bilanzsumme	147.362	149.818	-2.456
Geschäftsguthaben	5.171	5.174	-3
Bilanzgewinn/-verlust	-1.116	-106	-1.010
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	50.937	53.007	-2.070
Investitionen (Gebäude)	11.476	12.263	-787
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	30.210	29.017	1.193
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	22.722	21.424	1.298
Liquidität	6.423	5.819	604
Zinsaufwendungen	802	811	-9
Daten			
Sollmieten je m ² in Euro	5,91	5,71	0,20
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	5.392	5.384	8

Vorwort des Vorstandes	4
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024	
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	16
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 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	21
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	31
5.3 Gesamtaussage	32
6 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	36
7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024	40
8 Jahresabschluss 2024	44
8.1 Bilanz zum 31.12.2024 (Aktiva)	44
8.2 Bilanz zum 31.12.2024 (Passiva)	45
8.3 Gewinn-und-Verlust-Rechnung zum 31.12.2024	46
8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024	48
8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2024	52
8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024	54
Rechtsverhältnisse der Wohnungsgenossenschaft	55

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner:innen,

das Jahr 2024 war für unsere Genossenschaft in vielfacher Hinsicht von großer Bedeutung. So hatten wir im vergangenen Jahr gleich zweimal Grund, zu feiern.

- Vor 45 Jahren legte Marzahner Tor mit einer Neubausiedlung den Grundstein für unsere heutige Gemeinschaft. Zum Jubiläum luden wir die ganze Nachbarschaft zu einem großen Kiezfest ein.
- Unsere Tochtergesellschaft HVSG Marzahner Tor feierte 2024 ihr 25-jähriges Bestehen als zuverlässiger Partner für Reparaturen, Handwerksarbeiten, Hausmeisterservice und Reinigungsdienstleistungen..

„Es braucht ein ganzes Dorf, um ein Kind aufzuziehen“, heißt es in einem Sprichwort. Wir möchten diesen Satz für unsere Genossenschaft abwandeln: Es braucht eine ganze Gemeinschaft, um ein Leitbild zu erschaffen.

Nachdem wir im Herbst 2023 den Plan für unser Leitbild gefasst hatten, folgte im vergangenen Jahr die konkrete Umsetzung: Gemeinsam mit Aufsichtsrat, Vertreterversammlung sowie Mitarbeiter:innen diskutierten wir im Rahmen mehrerer Workshops Werte, Prioritäten und Zukunftsvisionen für Marzahner Tor.

Mit unseren Genossenschaftsmitgliedern kamen wir beim Kiezfest ins Gespräch. 400 Mietparteien folgten unserem Aufruf und nahmen an unserer Mieterbefragung teil. Wir freuen uns über die Resonanz und das große Interesse an diesem für uns so wichtigen und spannenden Prozess.

Seit Herbst 2024 stehen die Ergebnisse fest:

Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Sicherheit sind die wichtigsten Werte für unsere Genossenschaft. Diese drei Prinzipien werden uns in Zukunft die Richtung weisen, uns Orientierung bei Entscheidungen geben und nach außen hin zeigen, wer wir sind und wofür wir als Genossenschaft stehen.

**EIN TRAUM, DEN MAN ALLEINE
TRÄUMT, IST NUR EIN TRAUM.
EIN TRAUM, DEN MAN ZUSAMMEN
TRÄUMT, WIRD WIRKLICHKEIT.**

Yoko Ono

Schon heute entspricht unser Handeln in vielen Fällen unserem Leitbild. Mit diesem gemeinsam entwickelten Wegweiser werden wir in Zukunft die Gestaltung unseres genossenschaftlichen Lebens noch stärker an den Werten und Prioritäten der Mitgliedercommunity ausrichten. Bei der Umsetzung ist jedes einzelne Mitglied gefragt. Denn: Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Sicherheit sind Teamwork!

Wir danken Ihnen für ein gutes gemeinsames Geschäftsjahr und freuen uns darauf, die wertvolle Zusammenarbeit mit Ihnen auch in den nächsten Jahren fortzusetzen.

Berlin, 30.04.2025

Uwe Heß, Vorstand

Manuel Karasch, Vorstand



1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 Geschäftsmodell

Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor verfolgt seit ihrer Gründung das in der Satzung verankerte Ziel, ihren Mitgliedern eine qualitativ hochwertige, sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung bereitzustellen. Im Geschäftsjahr 2024 lag der Fokus auf der Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden.

Zum 31. Dezember 2024 umfasste der Bestand der Genossenschaft 4.521 Wohnungen, sieben Gästewohnungen, 27 gewerbliche Einheiten sowie 756 Stellplätze.

1.2 Strategie und Ziele

Die Genossenschaft verfolgt weiterhin das Ziel, ihren Mitgliedern eine sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Die strategische Ausrichtung zielt auf die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, eine effiziente Nutzung personeller Ressourcen sowie auf die kontinuierliche Optimierung interner Prozesse. Zentrale Elemente sind ein wirkungsvolles Vermietungsmanagement sowie die Erweiterung des Service- und Dienstleistungsangebots in Kooperation mit dem Tochterunternehmen.

Vor dem Hintergrund des Baualters des Wohnungsbestands – überwiegend errichtet in den Jahren 1979 bis 1982 – sowie angesichts steigender Energiekosten und veränderter Anforderungen in den Bereichen Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit bleibt die regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsgebäude ein wesentlicher Bestandteil der unternehmerischen Tätigkeit.

**WER DIE VERGANGENHEIT KENNT,
KANN DIE GEGENWART VERSTEHEN
UND DIE ZUKUNFT GESTALTEN.**

August Bebel

Wo wir heute leben und uns zu Hause fühlen, standen 1979 noch Bagger und Kräne. Die frisch gegründete Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor hatte gerade mit dem Bau der ersten modernen Wohnanlagen begonnen.

2024 feierten wir als Genossenschaft unser 45. Jubiläum. Die Neubausiedlung am Stadtrand hat sich zu einem grünen, vielfältigen Kiez entwickelt, in dem Menschen unterschiedlichster Hintergründe in guter Nachbarschaft miteinander leben. Auch in Zeiten des Wandels haben wir uns unser Gemeinschaftsgefühl bewahrt.

Aber wie geht es weiter? Wie wollen wir in Zukunft zusammen leben? Jede große Reise beginnt mit einer Standortbestimmung. Unser 2024 entwickeltes Leitbild, das auf den zentralen Werten aller Genossenschaftsmitglieder basiert, ist ein erster Schritt auf unserem gemeinsamen Weg in die Zukunft.



JAHRE
füreinander da
Marzahner Tor

VON DER ERSTEN IDEE BIS ZUM FERTIGEN LEITBILD

Die Idee, unsere gemeinsamen Werte in einem Leitbild zusammenzufassen, beschäftigt uns schon länger. Ein erster Workshop mit Vorstand und Aufsichtsrat bildete im November 2023 den Auftakt.

2024 setzten wir den Plan, ein Leitbild zu entwickeln, in die Tat um: Im Rahmen von Workshops, Umfragen und Gesprächen erforschten wir die Standpunkte von Mieter:innen, Vertreter:innen, Mitarbeiter:innen und Aufsichtsrat. Denkanstöße wie „**Welche Meldungen möchten wir im Jahr 2044 in unserer Mieterzeitung lesen?**“ regten die Vorstellungskraft an und motivierten die Teilnehmer:innen, eigene Zukunftsbilder zu entwerfen. Insgesamt haben über 180 Personen in über 15 Workshopgruppen mitgearbeitet und 400 Mietparteien an der Umfrage teilgenommen.

Im Oktober 2024 trafen sich Vorstand und Aufsichtsrat zur Klausurtagung, um die Ergebnisse auszuwerten. Schnell kristallisierten sich drei Grundwerte heraus. Bei **Gemeinschaft, Sicherheit und Nachhaltigkeit** sind sich alle einig: **Diese Werte, das sind wir, Marzahner Tor!** Nach diesen Prinzipien wollen wir jetzt und in Zukunft handeln.

*Wie wollen
wir leben?*



DIE VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung setzt sich aus 73 ehrenamtlichen Mitgliedern zusammen, die im Frühjahr 2024 für 3 Jahre ins Amt gewählt wurden. Als Mitglieder von Marzahner Tor stehen alle Vertreter:innen mitten im genossenschaftlichen Leben – beste Voraussetzung, um sich für die Belange von Mieterinnen und Mietern einzusetzen.

DIE MITGLIEDER

Die Genossenschaftsmitglieder bei Marzahner Tor sind nicht nur Mieter:innen, sondern Teil einer Gemeinschaft – inklusive Mitbestimmungsrecht. Im Rahmen der Vertreterwahl sowie bei Versammlungen und Befragungen kann sich jedes Mitglied aktiv beteiligen.

DER AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat von Marzahner Tor wurde im Sommer 2024 neu gewählt und besteht derzeit aus 7 Mitgliedern. Als „Kontrollorgan“ arbeitet er eng mit dem Vorstand zusammen und wacht über alle Entscheidungen – immer das Wohl der Genossenschaft und ihrer Mitglieder im Blick.

*Unsere Zukunft
gestalten wir
gemeinsam!*

DER VORSTAND

Der Vorstand von Marzahner Tor wird für eine Amtszeit von 5 Jahren vom Aufsichtsrat bestellt. In Zusammenarbeit mit Aufsichtsrat und Vertreterversammlung leiten Uwe Heß und Manuel Karasch unsere Genossenschaft nicht von oben herab, sondern von mittendrin.

DIE MITARBEITER:INNEN

Unser engagiertes Team aus 32 hauptamtlichen Mitarbeiter:innen bei Marzahner Tor und HVSG gestaltet das Zusammenleben wesentlich mit. Da sie unsere Genossenschaft wie ihre Westentasche kennen, nehmen wir Anregungen und Ideen von unseren Mitarbeiter:innen besonders ernst.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Deutsche Wirtschaft 2024 weiterhin herausgefordert

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der **Arbeitsmarkt** 2024 anhaltend robust. Die **Erwerbstätigkeit** stieg 2024 leicht an. Die allgemeine **Arbeitslosenquote** stieg geringfügig auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Die **Inflation** in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 Prozent (Vorjahr: 5,9 %). Die **Preise für den Neubau von Wohngebäuden** lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen lagen im Dezember bei 3,15 Prozent. Die **Einkommen** (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Wohnungswirtschaft wächst 2024 moderat

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre **Bruttowertschöpfung** um 1,0 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 Prozent. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 4 Prozent entwickelten sich die **Nettokaltmieten** für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

Berlin: Moderates Wachstum in bewegten Zeiten

Die **Berliner Wirtschaftsleistung** ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 Prozent. Die **Verbraucherpreise** stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 Prozent und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2023: 6,2 %).

Die Zahl der **Berliner Erwerbstätigen** erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 Prozent auf 2.197.000 Personen. Insgesamt lag die **Arbeitslosigkeit** in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,7 Prozent. Berlin wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,0 Prozent. Die **Einkommen** (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2024 deutlich an (+4,9 %).

Mietwohnungsmarkt: Neubau weiter gebremst

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die **Bevölkerungszahl** in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,2 %) und lag bei 3.886.046 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.2.1 Umsatzentwicklung

Im Vorjahresvergleich stiegen die **Sollmieten für Wohnraum** im Wirtschaftsjahr 2024 um 697.294,79 Euro. Diese Steigerung von insgesamt 3,44 % begründet sich zum einen durch die nach Mietkonzept von Marzahner Tor durchgeführte Anpassung der Nutzungsgebühren (2,83 %) und ist zum anderen auf die Neuvermietung (0,45 %) und die Umlage von Modernisierungsmaßnahmen (0,17 %) zurückzuführen.

Durch die Sollmietenerhöhung stieg die **durchschnittlich** monatlich erzielbare **Nettokaltmiete** pro Quadratmeter Nutzfläche auf **5,91 Euro** (Vorjahr: 5,71 Euro).

Die Genossenschaft profitiert von der vermietetfreundlichen Marktlage. Per 31.12.2024 waren 37 Wohnungen nicht vermietet. Die **Leerstandsquote** der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei **0,82 Prozent** (Vorjahr: 40 Wohnungen, 0,88 % des Wohnungsbestandes).

Auch die wichtige Kennziffer der **Fluktuationsquote** konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr weiterhin auf niedrigem Niveau gehalten werden. Der prozentuale Anteil der jährlichen Wohnungswechsel lag im Wirtschaftsjahr 2024 bei **3,9 Prozent** (Vorjahr: 4,9 %) und damit erstmals unter 4 Prozent.

Diese Kennzahl spiegelt nicht nur wider, dass sich unsere Mitglieder gut versorgt fühlen, sondern verdeutlicht zugleich die anhaltend angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die kontinuierlich sinkende Zahl an Wohnungskündigungen führt dazu, dass das Wohnungsangebot für suchende oder veränderungswillige Mitglieder unserer Genossenschaft weiter abnimmt. Aus diesem Grund haben wir im Jahr 2024 entschieden, neue Mitglieder nur noch in Verbindung mit einem konkreten Wohnungsangebot aufzunehmen.

2.2.2 Forderungsmanagement

Die bilanzierten Forderungen aus Vermietung beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres 2024 unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt **52.640,55 Euro** (2023: 41.728,58 Euro). Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von **64.386,59 Euro** (2023: 59.564,34 Euro).

Des Weiteren bestanden zum Bilanzstichtag Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von **27.203,60 Euro** (2023: 28.764,11 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.



WER WIRD VISIONÄR? UNSERE VERTRETER:INNEN IM ZUKUNFTSWORKSHOP!



Im Mai 2024 luden wir die Mitglieder der Vertreterversammlung zum Workshop im Garten der Begegnung ein. Aufgeteilt in 6 Gruppen, diskutierten die Teilnehmer:innen angeregt über unsere wichtigsten Werte und entwickelten Visionen, wie unsere Genossenschaft in 20 Jahren aussehen könnte.

2.2.3 Betriebskosten

Die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2023 erfolgte trotz der Verzögerungen bei der Rechnungsstellung und Ausweisung der CO₂-Kosten durch den Wärmelieferanten planmäßig. Die Abrechnungen für den Berliner Bereich wurden im August 2024 an die Mieter:innen zugestellt. Für den Bereich Blumberg erhielten wir von der WEG-Verwaltung die für die Betriebskostenabrechnung notwendigen Kostenzusammenstellungen nicht zum geplanten Termin. Daher konnten die Betriebskostenabrechnungen erst im Oktober 2024 zugestellt werden. Insgesamt wurden 4.712 Abrechnungen erstellt. Die Abrechnungsergebnisse und Anpassungen der Vorauszahlungen wurden für den Berliner Bestand zum 01.10.2024 und für den Bereich Blumberg zum 01.12.2024 fällig gestellt.

Aus den Abrechnungen ergab sich ein saldiertes Guthaben in Höhe von insgesamt 351.035,41 Euro. Dies ist im Wesentlichen auf die Entwicklung der Fernwärmekosten zurückzuführen. Für 2023 wurden steigende Fernwärmepreise kalkuliert. Daher wurden mit der Abrechnung 2022 die Vorauszahlungen für Heizung/Wassererwärmung zum 01.10.2023 um 15 Prozent erhöht. Tatsächlich haben sich die durchschnittlichen Fernwärmepreise gegenüber 2022 aber nur unwesentlich verändert. Durch verschiedene staatliche Maßnahmen (z. B. die Senkung der Mehrwertsteuer und die Energiepreisbremse) wurden hier die überdurchschnittlichen Preisentwicklungen auf dem Energiemarkt teilweise kompensiert.

Die neuen Vorauszahlungen zum 01.10.2024 basieren auf den abgerechneten Kosten des Jahres 2023 und berücksichtigen die bereits bekannten Kostenentwicklungen. Die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten blieben unverändert. Für den Bereich Wasser/Abwasser wurde eine Steigerung von 5 Prozent eingeplant. Die Berliner Wasserbetriebe haben zwar im Jahr 2024 keine Preisanpassung vorgenommen, jedoch ist hier eine steigende Entwicklung der monatlichen Gesamtwasserverbräuche zu beobachten. Darüber hinaus haben die Berliner Wasserbetriebe in 2023 mit der Überprüfung der Grundstücke hinsichtlich der Entsorgung von Niederschlagswasser begonnen. Dadurch ergaben sich einige Nach- und Neuberechnungen.

Bei den Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser wurde eine Kostensteigerung von 15 Prozent berücksichtigt. Gründe hierfür sind die ab 2024 wirksam gewordene Erhöhung der Mehrwertsteuer von 7 Prozent auf 19 Prozent für die Fernwärmelieferung sowie die Erhöhung der CO₂-Abgaben.

Beim Leerstand blieben in 2023 sowohl die Kosten als auch die Anzahl der Abrechnungen mit 72.035,67 Euro bzw. 186 Stück auf Vorjahresniveau.

Die BEW GmbH hat teilweise Rückforderungen aus Zahlungen der sogenannten Dezemberhilfe 2022 (nach EWVG) in Höhe von 83.987,50 Euro angemeldet. In Abstimmung mit dem BBU werden diese Rückforderungen nicht anerkannt. Die BEW GmbH betreibt die Rückforderungsprozesse bis zur gerichtlichen Klärung weiter. Es wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Im Wirtschaftsjahr 2024 wurden für geplante Investitionsprojekte, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen insgesamt **11.476.982,84 Euro** aufgewendet, hierin sind **werterhöhende Maßnahmen** in Höhe von **1.253.592,19 Euro** enthalten.

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der umfassenden Sanierung von vier Hausaufgängen mit insgesamt 156 Wohnungen in der Sella-Hasse-Straße 35–41. Die Maßnahmen umfassten die **Strangsanierung, Dachinstandsetzung, die Installation einer Photovoltaikanlage in Kombination mit einer Wärmepumpe, die Erweiterung der Aufzugsanlagen bis ins Erdgeschoss** sowie **barrierearme Hauseingänge**. Für dieses Projekt wurden im Berichtsjahr **8.842.650,53 Euro** investiert.

Da die Baumaßnahmen im Jahr 2024 noch nicht vollständig abgeschlossen werden konnten, werden **rund 1.700.000 Euro** im Folgejahr **aufwandswirksam**.

Weitere monetäre Schwerpunkte waren die **Dachinstandsetzung** der Landsberger Allee 445–467 (955.681,97 Euro) sowie diverse Umbauten mit Mietvereinbarungen, welche mit einer Investition von 365.811,78 Euro realisiert wurden. Für die umfassende **Modernisierung der Aufzüge** in der Raoul-Wallenberg-Straße 44–50 wurden 191.679,48 Euro investiert.

Für **ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen** wurden Mittel in Höhe von 3.087.779,95 Euro aufgewendet. Die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung bildete davon mit 1.691.589,53 Euro auch 2024 einen Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit.

2.2.5 Finanzierungstätigkeit

Im Wirtschaftsjahr 2024 wurde eine umfassende Sanierungsmaßnahme in der Sella-Hasse-Straße 35–41 durchgeführt. Zu den durchgeführten Arbeiten gehörten das Kürzen der Loggiaausschnitte, der Anbau von Loggien, die Erneuerung der Brüstungselemente an bestehenden Loggien, der Umbau des Hauseingangs sowie des Aufzugs, die Modernisierung der Treppenhäuser, Dach- und Dremplararbeiten sowie der Umbau der Heizungsanlage auf ein Zweirohrsystem. Für die Finanzierung dieses Projekts haben wir ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 5.000 TEuro aufgenommen.

Der gesamte Betrag des Darlehens wurde im Geschäftsjahr 2024 abgerufen, und die Laufzeit beträgt 15 Jahre.



**GUTE IDEEN SIND
BEI UNS IMMER
HERZLICH
WILLKOMMEN!**



Unser 45-jähriges Jubiläum feierten wir im Sommer mit einem Gemeinschaftsfest. Am Infostand von Marzahner Tor gab es für unsere Mitglieder und Mitarbeitenden reichlich Gelegenheit zum konstruktiven Austausch – auch mit den Vorständen Manuel Karasch und Uwe Heß.

2.2.6 Mitgliederbewegung

Mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2024 ist ein geringer Anstieg der **Anzahl an Genossenschaftsmitgliedern erkennbar** (+8). Zum 31.12. des Vorjahres waren es insgesamt 5.384 Mitglieder, zum 31.12.2024 sind es insgesamt 5.392 aktive Mitglieder. Maßgeblich für den geringeren Anstieg der Mitgliederzahlen ist die Reglementierung für Neuaufnahmen, welche seit Juni 2024 nur bei einer konkreten Wohnraumversorgung möglich sind.

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

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

Mitgliederbestand	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 155,00 Euro)
Stand 31.12.2023	5.384	33.364
Zugänge	208	1.232
Abgänge durch		
▪ Kündigung/Anteilskündigung/Tod	-161	-958
▪ Ausschluss	-9	-47
▪ Übertragungen/Teilübertragungen	-30	-229
Abgänge gesamt	-200	-1.234
Stand 31.12.2024	5.392	33.362

2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 ergab sich folgender Personalbestand:

Personalbestand	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2	0
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	19	19	0
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	3	2	+1
Technische Angestellte (Vollzeit)	7	8	-1
Auszubildende	3	3	0
Gesamt	34	34	0

Veränderungen im Kalenderjahr 2024 im Personalbereich

Im Rahmen der Übernahme des Empfangs von der HVSG an die Genossenschaft haben wir den Bereich Sekretariat und Assistenz der Geschäftsführung neugestaltet. Zu diesem Zweck wurden insgesamt drei neue Mitarbeitende eingestellt: Zwei Mitarbeiterinnen übernahmen wir von unserer Tochtergesellschaft und eine weitere Mitarbeiterin wurde neu eingestellt.

Darüber hinaus freuen wir uns seit März 2024, dass wir das Team der Finanzbuchhaltung erweitern konnten. Zudem haben wir zum 01.08.2024 eine neue Auszubildende für unser Unternehmen gewonnen.

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 31.12.2024 ein voll eingezahltes Stammkapital in Höhe von 250 TEuro auf.

HVSG Jahresergebnis	Euro
Stammkapital	250.000,00
Bilanzsumme	1.582.541,61
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	402.152,45
Gewinnabführung	402.152,45
Eigenkapitalquote	64,6 %

Die **HVSG Marzahner Tor GmbH** hat im Wirtschaftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 402.152,45 Euro erwirtschaftet. **Der Gewinn in Höhe von 402.152,45 Euro wird im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt.**



Im Rahmen eines Workshops im April 2024 wurden unsere Mitarbeiter:innen kreativ – vom Azubi bis zum Vorstand. In gemeinsamen Übungen entwickelten die Teilnehmer:innen spannende Zukunftsbilder und erlebten überraschende Aha-Effekte.



**ENDLICH MAL
DEM CHEF DIE
MEINUNG SAGEN!**

3 LAGE DER GENOSSENSCHAFT

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr beendete die Genossenschaft mit einem **Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.116,1 TEuro** (Vorjahr: – 105,7 TEuro). Die Abnahme des Jahresergebnisses um 1.010,4 TEuro resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren: Gestiegenen Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeiten und gesunkenen Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen und sonstige Zinsen und ähnliche Erträge stehen gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie ein höherer Personalaufwand gegenüber.

Die HVSG GmbH trägt mit 402,2 TEuro im Wesentlichen zum positiven Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von insgesamt 606,4 TEuro und damit zum positiven Gesamtergebnis der Genossenschaft bei.

3.2 Finanzlage

Die **Finanzlage ist geordnet**. Zum Jahresende 2024 beträgt der Bestand der Genossenschaft an flüssigen Mitteln 6.423,2 TEuro (Vorjahr: 5.819,2 TEuro). Der Finanzmittelbestand hat sich damit um 604,0 TEuro 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 2024 insgesamt 1.367,3 TEuro aufgewendet. Aufgrund der planmäßigen Tilgung (6.912,7 TEuro), der eine Darlehensaufnahme von 5.000 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 2024 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 2.708,7 TEuro vermindert. Ursache dafür sind die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 4.073,8 TEuro, denen Zugänge aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 1.367,3 TEuro gegenüberstehen. Durch die planmäßigen Tilgungen und die Neuaufnahme eines Darlehens veränderten sich die Fremdmittel um 2.070,5 TEuro auf 50.936,9 TEuro. Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich überwiegend aufgrund der eingezahlten Geschäftsanteile im Verhältnis zum Jahresfehlbetrag nur geringfügig auf 83.067 TEuro vermindert. Bedingt durch die Abnahme des Fremdkapitals wegen planmäßiger Tilgungen und des Fehlbetrages aus 2024 ließ der Jahresfehlbetrag die **Eigenkapitalquote von 60,3 %** im Vorjahr auf **60,2 % im Geschäftsjahr** geringfügig sinken.



3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Jahr	2024	2023
Eigenkapitalquote in %	60,2	60,3
Leerstandsquote in %	0,82	0,88
Kapitaldienstquote in %	36,0	45,0
Instandhaltungsquote in Euro/m ²	46,92	39,06
Jahresergebnis in TEuro	-1.116,1	-105,7
Liquidität in Euro	6.423.201,04	5.819.162,28
Bilanzsumme in Euro	147.362.041,23	149.818.466,63
Sollmiete Wohnung je m ² in Euro	5,91	5,71
Zinsquote in %	3,82	3,81

3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Ziel der Genossenschaft ist es, den Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral zu entwickeln – unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts. Grundlage dieser Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze. Die Genossenschaft hat dazu folgende Ausgangswerte ermittelt:

Der Großteil unseres Wohnungsbestands ist an die Fernwärme angeschlossen. Im abgelaufenen Jahr lag der durchschnittliche Verbrauch bei 71,30 kWh/m². Der überwiegende Teil der Gebäude gehört zur Energieeffizienzklasse C. Laut den Energieverbrauchsausweisen aus dem Jahr 2019 liegen die Effizienzklassen insgesamt zwischen A und D. Der Gesamtverbrauch an Fernwärme betrug im Jahr 2024 **20.645.294 kWh**, was zu CO₂-Emissionen in Höhe von **4.191.720 kg** bzw. **14,48 kg/m²** führte.

Der Klimapfad orientiert sich am Klimapfad der BEW für die Fernwärme in Berlin.

Für weitere **82 Wohnungen** erfolgt die Wärme- und Warmwasserbereitung mittels Erdgas im Rahmen eines Wärmecontractings. Diese Wohnungen weisen die Energieeffizienzklassen A und B auf. Zwei weitere Objekte mit insgesamt **6 Wohnungen** sind mit Gasetagenheizungen ausgestattet und liegen laut Wärmeverbrauchsausweis in den Energieeffizienzklassen E und F.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr waren im Rahmen unserer Strategie folgende Maßnahmen geplant:

- Onlinemonitoring und Steuerung der Heizungsanlagen (145.000 Euro)
- Energetische und barriere-reduzierende Sanierung des Objekts Sella-Hasse-Straße 35–41 (PV-Hybridheizung, Umbau auf Zweirohrheizung) (10 Mio. Euro)
- Klimaverträglicher Umbau des Wohnumfelds Ludwig-Renn-Straße 35–45 (135.000 Euro)

Diese Maßnahmen wurden planmäßig umgesetzt. Sie führen in der Sella-Hasse-Straße 35–41 künftig zu Energieeinsparungen von ca. 10 %. Die bestehende Strategie zur Heizkosten- und damit CO₂-Reduzierung konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich umgesetzt werden.

An **vier Objekten** wurden energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO₂-Reduzierung durchgeführt. Dabei wurden Heizungsanlagen optimiert oder erneuert sowie der Anteil erneuerbarer Energien durch den Einsatz von PV-Strom erhöht.

Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der Abhängigkeit der CO₂-Reduzierung von der BEW-Wärme sowie den damit verbundenen Preisstruktur-Anpassungen. Ein konkreter Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität beschreibt, befindet sich derzeit noch im Aufbau. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne bestehende Förderprogramme zu erheblich steigenden Kosten führen können.

Weitere Risiken ergeben sich aus der mangelnden Verfügbarkeit alternativer Technologien für den Mehrfamilienhausbereich – beispielsweise Wärmepumpen –, insbesondere für unseren gasversorgten Gebäudebestand.

Für den **Allgemeinstrom** wird zertifizierter Grünstrom von Vattenfall bezogen.

Bis zum Geschäftsjahr 2044 sollen nach aktueller Planung alle Gebäude, die vor dem Jahr 1990 errichtet wurden, energetisch optimiert werden. Da sämtliche Gebäude der Marzahner Tor eG bereits über zusätzliche Wärmedämmung an Fassaden, Kellern und Dächern verfügen, liegt der Fokus künftig auf dem Einbau moderner hybrider Heizsysteme mit gedämmtem Zweirohr-Verteilungssystem.

Für das nächste Geschäftsjahr ist die Sanierung von **64 Wohnungen** geplant. Bis zum Jahr 2035 sollen weitere **1.350 Wohnungen** nach gleichem Standard saniert werden.

Bezüglich der **CO₂-Umlage** ergeben sich gemäß Stufenmodell folgende Umlagen:

Ein gewerblich genutztes Objekt liegt bei 50 %, ein zu Wohnzwecken genutztes Objekt bei **100 %**. Die übrigen Objekte verteilen sich auf Werte zwischen **80 % und 90 %**. Im Durchschnitt können **84 % der CO₂-Kosten** umgelegt werden.

Für das **Geschäftsjahr 2025** sind Investitionen in Höhe von **5.500 TEuro** im Bereich Heizungsoptimierung zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen. Dies entspricht etwa **62,5 %** des Gesamtbudgets im Bereich Instandsetzung.

3.6 Gesamtaussage

Der wirtschaftliche Verlauf des Geschäftsjahres 2024 ist erneut erfreulich und entspricht in vollem Umfang unseren Unternehmenszielen. Die Ergebnisse im Kerngeschäft entwickelten sich wie geplant, und die bereits niedrige Leerstandsquote des Vorjahres (0,88 %) konnte weiter auf 0,82 % reduziert werden.

Unsere Liquidität ist nachhaltig gesichert, und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich als stabil dar. Wir verfügen über eine solide Eigenkapitalbasis und beabsichtigen, unsere Entschuldungspolitik weiterhin auf hohem Niveau fortzuführen.

Der vorgelegte Wirtschaftsplan dient als transparentes und zielgerichtetes Steuerungsinstrument. Für die kommenden Jahre setzen wir den Fokus auf eine positive Liquiditätsentwicklung und ausgeglichene Ergebnisse.

Auch für unser Tochterunternehmen, die HVSG Marzahner Tor GmbH, liegen entsprechende und bereits beschlossene Wirtschaftsplanungen vor. Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG wird auch künftig eine wichtige Rolle in der Berliner Wohnungswirtschaft einnehmen und ihren Mitgliedern ein überdurchschnittliches Service- und Dienstleistungsangebot bieten.



UNSER LEITBILD: WEGWEISEND FÜR DIE ZUKUNFT UNSERER GENOSSENSCHAFT

2024 war für Marzahner Tor ein Jahr der Gespräche und des Austauschs. Workshops mit Mitarbeiter:innen, Aufsichtsrat und Vertreter:innen sowie eine Mieterumfrage stellten sicher, dass alle an der Entwicklung des Leitbilds beteiligt sind. Das Ergebnis: Die drei Kernwerte Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Sicherheit bilden die Basis unseres genossenschaftlichen Leitbilds:

- Wir möchten jetzt und in Zukunft sicher zusammen leben.
- Wir möchten jetzt und in Zukunft nachhaltig handeln.
- Wir möchten weiterhin als starke Gemeinschaft füreinander da sein.

Unser Leitbild ist keine Einbahnstraße, sondern ein gegenseitiges Versprechen. Das Engagement aller ist gefragt – von der Teilnahme am genossenschaftlichen Leben bis hin zur gegenseitigen Nachbarschaftshilfe.

Unser Leitbild - Wegweiser für:

Vorstand und Geschäftsführung

- » Rahmen für strategische Entscheidungen und die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft
- » Maßstab für die Bewertung von Projekten und Investitionen

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

- » Leitlinie für tägliches Handeln und Interaktion mit Mieter:innen
- » Motivation zur Weiterentwicklung und Innovation im Sinne der Genossenschaftsziele

Mieter:innen und Vertreter:innen

- » Verständnis der Werte und Erwartungen innerhalb der Gemeinschaft
- » Anregung zur aktiven Beteiligung und Mitgestaltung des Zusammenlebens



*Diese Werte sind
das Fundament, auf dem
wir unsere Zukunft bauen.*

NACHHALTIGKEIT

Gemeinschaft

SICHERHEIT



Gemeinsame Werte verbinden

Für alle ist das Leitbild ein verbindendes Element, das die Menschen innerhalb unserer Genossenschaft auf gemeinsame Ziele ausrichtet und nach außen hin kommuniziert: Das sind wir – und das ist uns wichtig. In den kommenden Monaten und Jahren werden wir unser Leitbild weiter mit Leben füllen – durch konkrete Ziele und die Umsetzung der geplanten Maßnahmen.

Anpacken wohnt sich!

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 2025 sind wie im Jahr 2024 erhebliche Kosten für Strangsanierungen sowie für die Umstellung auf Zweirohrheizungen mit geringerem Energieverbrauch geplant, trotz dieser Maßnahmen ist ein Jahresüberschuss geplant.

Wir gehen 2025 von einem Ergebnis bei den Umsatzerlösen ohne Umlagen in Höhe von 21.400 TEuro aus sowie einem Jahresüberschuss in Höhe von 520 TEuro und einer Liquidität in Höhe von 7.500 TEuro.

Die Basis für den Wirtschaftsplan 2025 sowie die entsprechenden Fortschreibungen bis zum Jahr 2035 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 Franz-Stenzer-Straße wird im Wirtschaftsjahr 2025 eine umfassende Instandsetzung und Modernisierung der haustechnischen Anlagen, ein ebenerdiger Umbau der Aufzugsanlagen sowie ein innovatives energetisches Pilotkonzept (PV-Anlage mit Speicher und Wärmepumpe) realisiert. Für 2025 sind dafür Mittel in Höhe von 4,0 Mio. Euro budgetiert.

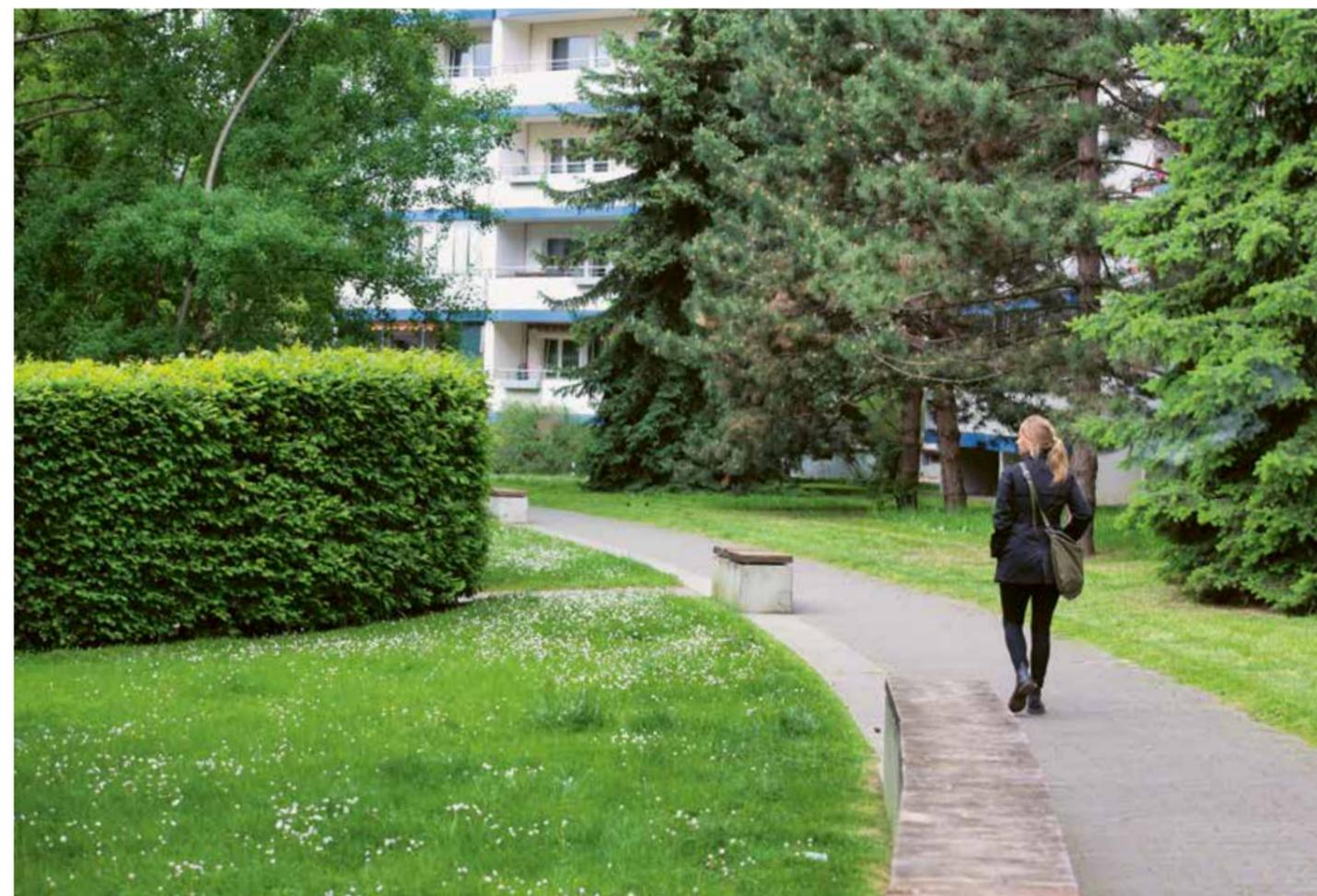
Die Jahresergebnisse der Genossenschaft im Zeitraum 2025 ff. werden durch die aktivierungsfähigen Kosten maßgeblich beeinflusst. Diese wurden im Wirtschaftsplan zunächst kalkulatorisch erfasst. Die Mietentwicklung basiert auf unserem neuen Mietkonzept und wurde für die kommenden Jahre kalkulatorisch berücksichtigt. Auch haben die abführbaren Gewinne in den kommenden Jahren aus der HVSG Einfluss auf die Jahresergebnisse der Genossenschaft. Sie wurden hier ebenfalls kalkulatorisch abgebildet. 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.

Neu eingestellt werden mussten in der vorliegenden Wirtschaftsplanung 2025 ff. die nicht umlagefähigen Kosten aus der CO₂-Bepreisung gem. CO₂KostAufG. Diese Kosten sind erstmals für das Geschäftsjahr 2024 im Rahmen des Jahresabschlusses und der Umlagenabrechnung für 2023 zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Wirtschaftsplan 2025 ff. sind Darlehensaufnahmen in Höhe von insgesamt 19,0 Mio. Euro für die Jahre 2025 bis 2028 eingeplant. Auf Grund 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 51,0 Mio. Euro, Stichtag 31.12.2024, auf 51,3 Mio. Euro, zum Stichtag 31.12.2035, steigen wegen der geplanten Darlehensaufnahmen. 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.



GEMEINSCHAFT: MITEINANDER STATT NEBENEINANDER

GEMEINSCHAFT ist das Herzstück unserer Genossenschaft. Wir gestalten alle miteinander unser Zusammenleben, feiern zusammen und sind füreinander da.

Alle Mitglieder können sich einbringen. Entscheidungen treffen wir nicht einsam, sondern gemeinsam. Jede Stimme ist wichtig. Wer sich aktiv für die Gemeinschaft einsetzen will, hat dafür vielfältige Möglichkeiten, z. B. als Vertreter:in oder im Rahmen ehrenamtlicher Tätigkeiten.

Bei Marzahner Tor leben unterschiedlichste Menschen friedlich zusammen – unabhängig von Alter oder Herkunft. Unser Rezept für ein gutes Miteinander: Toleranz, Respekt, Gleichbehandlung sowie gegenseitige Unterstützung und Hilfsbereitschaft sind bei uns Ehrensache.

Das gilt nicht nur für Mitglieder: Im Team mit dem Kinder- und Jugendzirkus Cabuwazi, dem Garten der Begegnung sowie mit Kitas und Schulen im Quartier stärken wir das Gemeinschaftsgefühl im ganzen Kiez.

Bereits heute fördern wir die Gemeinschaft mit gemeinsamen Feiern, Kaffeetafeln, dem Mieterflohmarkt, unseren Angeboten in den Wohnfühltreffs sowie einer Beteiligung an gemeinnützigen Initiativen im Kiez. Unsere Mitglieder schätzen dieses Engagement, wünschen sich aber noch mehr Gelegenheiten, sich innerhalb der Nachbarschaft kennenzulernen – etwa im Rahmen gemeinsamer Projekte.

Gemeinschaft
wohnt sich!

5 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

5.1 Risikomanagement

Die Genossenschaft verfügt über ein etabliertes und fortlaufend weiterentwickeltes Risikomanagementsystem, das es ermöglicht, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen, systematisch zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung zu ergreifen. Ziel ist es, die Stabilität der Geschäftsprozesse zu sichern und die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Genossenschaft dauerhaft zu gewährleisten.

Die Steuerung erfolgt auf Grundlage eines integrierten Planungs-, Steuerungs- und Controlling-systems, das alle relevanten Fachbereiche einbindet. Dazu gehören u. a. eine langfristige Finanz-, Erfolgs- und Liquiditätsplanung sowie ein regelmäßiger Soll-Ist-Abgleich im Rahmen der Quartalsberichterstattung. Wichtige Kennzahlen werden fortlaufend überwacht, analysiert und bei Bedarf angepasst. Darüber hinaus werden betriebswirtschaftliche Sonderanalysen zur vertieften Risikobewertung durchgeführt.

Die Erkenntnisse aus diesen Prozessen fließen in regelmäßige Lageeinschätzungen des Vorstands ein und werden dem Aufsichtsrat transparent zur Verfügung gestellt. So wird sichergestellt, dass potenzielle Risiken zeitnah erkannt und aktiv gesteuert werden können.

5.2 Risikolage

5.2.1 Chancen

Für die Genossenschaft ergeben sich im aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umfeld verschiedene strategische Chancen:

- **Nachhaltiges Wachstum:** Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin bietet Potenzial zur Erweiterung des Bestandes und zur qualitativen Weiterentwicklung des Portfolios. Investitionen in energetische Sanierungen und Neubauprojekte stärken die Wettbewerbsfähigkeit und unterstützen gleichzeitig die klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt.
- **Digitalisierung und technologische Weiterentwicklung:** Durch den Einsatz digitaler Lösungen können betriebliche Abläufe effizienter gestaltet und Dienstleistungen für Mitglieder nutzerfreundlicher angeboten werden. Potenziale liegen u. a. in der Digitalisierung von Verwaltungsprozessen, der Verbesserung der Mieterkommunikation sowie in der Einführung smarter Gebäudetechnologien.
- **Stärkung der Gemeinschaft:** Die Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders und eines aktiven Quartierlebens trägt zur sozialen Stabilität in den Beständen bei. Projekte zur Nachbarschaftshilfe, gemeinschaftliche Veranstaltungen und generationenübergreifende Initiativen stärken das Wir-Gefühl und erhöhen die Attraktivität der Wohnanlagen.

5.2.2 Risiken

Derzeit bestehen keine Risiken, die die wirtschaftliche Stabilität oder die strategische Ausrichtung der Genossenschaft grundsätzlich in Frage stellen. Dennoch ergeben sich aus dem aktuellen Umfeld sowie aus der künftigen Entwicklung potenzielle Herausforderungen:

- **Regulatorische Risiken:** Gesetzesänderungen, insbesondere im Mietrecht, Bauordnungsrecht oder in steuerlichen Belangen, können zu erhöhten Aufwendungen führen oder Projektvorhaben erschweren.
- **Makroökonomische Risiken:** Wirtschaftliche Abschwünge, geopolitische Unsicherheiten oder Veränderungen an den Finanzmärkten können sich negativ auf die Zahlungsfähigkeit von Mitgliedern, die Entwicklung von Mietpreisen oder die Konditionen für Fremdfinanzierungen auswirken.
- **Technologische Risiken:** Mit der fortschreitenden Digitalisierung steigen die Anforderungen an IT-Sicherheit und Datenschutz. Cyberangriffe oder Sicherheitsvorfälle könnten finanzielle Schäden verursachen und das Vertrauen der Mitglieder beeinträchtigen.
- **Demografische Entwicklungen:** Veränderungen in der Altersstruktur oder in den Wohnbedürfnissen der Mitglieder erfordern eine kontinuierliche Anpassung des Wohnraumangebotes. Die Genossenschaft begegnet dieser Entwicklung durch Beobachtung relevanter Trends und flexible Angebotsgestaltung.
- **Fachkräftemangel:** Engpässe im Bereich qualifizierter Fachkräfte, insbesondere im Bau- und Technikbereich, können zu Verzögerungen bei der Umsetzung geplanter Maßnahmen oder zu Qualitätseinbußen führen.
- **Portfoliorisiken:** Eine unzureichende Diversifikation des Immobilienportfolios könnte zu erhöhten Abhängigkeiten von bestimmten Marktsegmenten führen. Eine risikobewusste Investitionsstrategie und eine gezielte Portfolioentwicklung sind daher von zentraler Bedeutung.
- **Zinsrisiken:** Veränderungen des Zinsniveaus beeinflussen die Finanzierungskosten der Genossenschaft. Insbesondere in Zeiten volatiler Kapitalmärkte bedarf es einer vorausschauenden Finanzierungsplanung und Absicherung gegen mögliche Zinssteigerungen.

5.3 Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2024 kann die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor erneut ein solides Jahresergebnis vorweisen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich geordnet dar. Die Entwicklungen entsprechen den Zielsetzungen der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wird weiterhin als stabil bewertet. Die bestehenden Strukturen im Risikomanagement sowie die gezielte Nutzung sich bietender Chancen bilden eine verlässliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung.



NACHHALTIGKEIT: ENKELTAUGLICH LEBEN

Der Begriff NACHHALTIGKEIT kommt ursprünglich aus der Forstwirtschaft und bedeutet, dass man nicht mehr verbraucht, als nachwachsen kann. Mittlerweile hat sich auch die Bezeichnung „Enkeltauglichkeit“ etabliert: Wir wollen so handeln, dass auch unsere Enkel noch gut auf unserem Planeten leben können. Vor diesem Hintergrund sind Klimaschutz und ein schonender Umgang mit Ressourcen für unsere Genossenschaft Ehrensache.

Das Verständnis von Nachhaltigkeit reicht bei Marzahner Tor aber noch weiter. Auch Beständigkeit, langfristiges soziales Handeln und umsichtiges Wirtschaften als Unternehmen zählen für uns zum Nachhaltigkeitsbegriff. Denn nur so können wir langfristig die Versorgung unserer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum gewährleisten und unsere Genossenschaft zukunftssicher halten.

Und das ist? Genau – absolut nachhaltig.

Mit energieeffizienter Gebäudetechnik, Photovoltaik, Grünstrom und als Gründungsmitglied der StadtWatt eG tut unsere Genossenschaft bereits heute viel für den Klimaschutz. Für die Zukunft wünschen sich unsere Mitglieder einen weiteren Ausbau erneuerbarer Energien, mehr Recyclingmöglichkeiten sowie mehr Infos zu nachhaltigem Handeln im Alltag.

Nachhaltigkeit
wohnt sich!

6 RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum 31.12.2024 weist die Genossenschaft wie in den vergangenen Jahren einen stabilen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 6.423.201,04 Euro (Vorjahr: 5.819.162,28 Euro) aus. Demgegenüber betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag 50.936.892,73 Euro (Vorjahr: 53.007.399,40 Euro).

Für die bestehenden und zukünftig geplanten Kreditverpflichtungen wird ein **strukturiertes Besicherungsmanagement** vorgehalten. Sämtliche langfristige 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, 30.04.2025

Uwe Heß
Vorstand

Manuel Karasch
Vorstand



SICHERHEIT: HIER IST GEBORGENHEIT ZU HAUSE

SICHERHEIT im eigenen Zuhause ist für alle Menschen ein Grundbedürfnis. Besonders wichtig ist das Thema Sicherheit für die treuen älteren Mieter:innen von Marzahner Tor.

Für uns als Genossenschaft bedeutet Sicherheit weit mehr als funktionierende Haustüren, abschließbare Fahrradabstellräume und eine gute Außenbeleuchtung. Genauso essenziell wie individueller Schutz für unsere Mieter:innen und schnelle Hilfe im Notfall ist ein Handeln, das von Erwartbarkeit, Transparenz, Stabilität und Planbarkeit geprägt ist.

Dazu gehört für uns auch das Recht auf lebenslanges Wohnen: Wer sich einmal für unser genossenschaftliches Modell entschieden hat, soll darauf vertrauen können, in unserer Gemeinschaft dauerhaft einen Platz zu finden.

Uns ist wichtig, dass sich unsere Mitglieder auf Marzahner Tor als Unternehmen verlassen und ihre Wohnung als sicheres Zuhause erleben können – jetzt und in Zukunft.

Dank Sicherheits- und Havariedienst, unseren hilfsbereiten Hausmeistern sowie der Umrüstung auf das moderne Schließsystem iLOQ können sich unsere Mitglieder bei Marzahner Tor sicher und gut aufgehoben fühlen – auch im Notfall. Für die Zukunft legen viele Mitglieder Wert auf klare Ansprechpersonen, gepflegte Außenanlagen und einen respektvollen Umgang im Alltag.

Sicherheit
wohnt sich!

7 BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

Anknüpfend an die positiven Entwicklungen der Vorjahre konnte die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG auch im Geschäftsjahr 2024 ihren erfolgreichen Kurs fortsetzen. Dabei standen sowohl die Stärkung der Wirtschaftlichkeit als auch der fortlaufende Ausbau dauerhaft gesicherter und zufriedenstellender Wohnverhältnisse im Fokus.

Der siebenköpfige Aufsichtsrat – bestehend aus sechs Männern und einer Frau – hat im Berichtszeitraum seine satzungsgemäßen Aufgaben als Kontroll- und Beratungsorgan der Genossenschaft mit großer Sorgfalt und hoher Verantwortungsbereitschaft wahrgenommen. Die Mitglieder des Gremiums repräsentieren eine breite Altersspanne sowie eine gesunde Vielfalt an Lebenswegen, beruflichen Erfahrungen und Bildungshintergründen. Diese breite Aufstellung stärkt die Qualität und Tiefe der Aufsichtsratsarbeit und ermöglicht eine vielschichtige Betrachtung strategischer und operativer Fragestellungen.

Im Rahmen seiner Überwachungsfunktion hat der Aufsichtsrat im Jahr 2024 in sechs regulären Sitzungen sowie jeweils sechs Sitzungen der Ausschüsse IBW (Immobilienbewirtschaftung) und FPL (Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben) eng mit dem Vorstand zusammengearbeitet. Der Vorstand ist seiner Berichtspflicht vollumfänglich und transparent nachgekommen. Er informierte das Gremium regelmäßig, sowohl schriftlich als auch mündlich, umfassend und zeitnah über die wirtschaftliche Lage, Entwicklungen innerhalb des Unternehmensverbunds sowie relevante Einzelvorhaben.

Ein Schwerpunkt der Aufsichtsratsarbeit lag auf der Überwachung des internen Berichtswesens. Insbesondere die risikoorientierten Quartalsberichte, der Compliancebericht, der Datenschutzbericht sowie regelmäßige Berichte zum Fortschritt der Bauvorhaben bildeten eine zentrale Grundlage der Gremienarbeit. Ergänzend fanden Baustellenbegehungen durch Mitglieder des Aufsichtsrates statt, um sich ein eigenes Bild vom Fortschritt und der Qualität der Maßnahmen zu verschaffen.

Der Wirtschafts- und Finanzplan, der im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft als rollierender Zehnjahresplan geführt wird, wurde intensiv beraten und beschlossen. Der Aufsichtsrat nahm hierzu Stellung zu Annahmen, Entwicklungspfaden sowie den Auswirkungen auf Investitions- und Instandhaltungsvorhaben. Auch die Prüfung der Vergaberichtlinien wurde im Sinne von Transparenz und Ordnungsmäßigkeit behandelt.

Neben der Überwachungsaufgabe stand die strategische Beratung des Vorstandes im Fokus. Im Rahmen von gemeinsamen Beratungen und einer Klausurtagung mit Vorstand und erweitertem Führungskreis wurden Grundsatzfragen zur künftigen Ausrichtung der Genossenschaft diskutiert. Hierbei standen die Finalisierung des Leitbildes – das unter Beteiligung von Genossenschaftsvertreter:innen, Mieterschaft, Mitarbeitenden und Aufsichtsratsmitgliedern entwickelt wurde – sowie die langfristige Positionierung des Unternehmensverbunds im Zentrum. Auch aktuelle strategische Themen wie Marketingmaßnahmen, Kommunikationsformate und Mitgliederbindung sowie Zukunftsthemen rund ums Wohnen wurden erörtert.

Die Begleitung der Vertreterversammlung zählte ebenfalls zu den prioritären Aufgaben des Aufsichtsrates. Dies umfasste die Abstimmung der organisatorischen und inhaltlichen Abläufe sowie die Einbindung in die Vorbereitungsprozesse. Darüber hinaus war das Gremium eng in die Vertreterwahl eingebunden und verfolgte deren Durchführung aufmerksam. Mehrere Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen an Stammtischen sowie Vertreterinformationsveranstaltungen teil und suchten den aktiven Austausch mit den Vertreter:innen.

Der Personalausschuss führte im Rahmen seiner Fürsorge- und Aufsichtspflicht erneut konstruktive Einzelgespräche mit den Mitgliedern des Vorstandes. Ziel war es, die Zusammenarbeit weiter zu stärken und die herausragende Bedeutung des Führungsorgans im genossenschaftlichen Gefüge zu unterstreichen.

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. hat erneut die genossenschaftliche Pflichtprüfung 2025 durchgeführt. Im Vorfeld der Erstellung des Prüfberichtes bestätigte er, dass Jahresabschluss und Lagebericht – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage der Genossenschaft abbilden. Der Prüfbericht wurde im Aufsichtsrat ausführlich erörtert und die relevanten Feststellungen bewertet.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand im Geschäftsjahr 2024 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß und verantwortungsvoll geführt hat. Er empfiehlt daher der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss sowie die Berichte zum Geschäftsjahr zu bestätigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Für die engagierte, vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit im Berichtszeitraum 2024 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG und ihrer Tochtergesellschaft HVSG Marzahner Tor GmbH seinen ausdrücklichen Dank und große Anerkennung aus.

Berlin, den 30.04.2025

Thomas Scholz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

8 JAHRESABSCHLUSS 2024

8.1 Bilanz zum 31.12.2024 (Aktiva)

Aktiva	31.12.2024		31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		20.848,00	34.827,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.300.679,05		121.918.214,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	969.949,41		1.222.067,49
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	30.547,00		42.766,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	304.523,56		289.692,84
6. Bauvorbereitungskosten	57.674,72	129.822.489,31	890.376,67
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	463.408,52		463.408,52
2. Beteiligungen	3.600,00		3.600,00
3. Andere Finanzanlagen	15.400,00	482.408,52	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt	130.325.745,83	133.034.468,14	
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	9.147.054,99		9.695.673,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	52.640,55		41.728,58
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.203,60		28.764,11
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	458.324,20		930.009,34
4. Sonstige Vermögensgegenstände	872.481,83	1.410.650,18	237.716,22
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.423.201,04		5.819.162,28
Umlaufvermögen insgesamt	16.980.906,21	16.753.054,16	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	55.389,19	30.944,33	
Bilanzsumme	147.362.041,23	149.818.466,63	

8.2 Bilanz zum 31.12.2024 (Passiva)

Passiva	31.12.2024		31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	140.740,00		145.545,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.171.110,00		5.173.615,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	775,00	5.312.625,00	0,00
II. Kapitalrücklage		352.060,00	342.765,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	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		14.584.358,97
4. Bauerneuerungsrücklage	1.234.854,19	78.705.607,97	1.234.854,19
IV. Verlustvortrag	-105.726,91		0,00
V. Jahresfehlbetrag	-1.116.095,29		-105.726,91
Eigenkapital insgesamt	83.148.470,77	84.261.806,08	
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellung	110.971,12		110.971,12
2. Sonstige Rückstellungen	923.910,83	1.034.881,95	1.772.024,24
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.936.892,73		53.007.399,40
2. Erhaltene Anzahlungen	9.425.577,85		9.410.968,27
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.784.439,18		598.100,00
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.801,97		54.301,35
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.753.637,21		543.798,65
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	595.961,67		216.355,44
5. Sonstige Verbindlichkeiten		301.820,98	63.044.692,41
davon aus Steuern	262.542,70 Euro		
31. Dezember 2023	88.109,55 Euro		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	980,66 Euro		
31. Dezember 2023	1.447,85 Euro		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	133.996,10	127.073,23	
Bilanzsumme	147.362.041,23	149.818.466,63	

8.3 Gewinn-und-Verlust-Rechnung zum 31.12.2024

	2024		2023
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	30.209.946,46		29.017.331,61
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	392.293,88	30.602.240,34	436.181,19
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-548.618,64	1.083.988,73
3. Sonstige betriebliche Erträge		755.949,11	342.892,24
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		22.721.709,07	21.423.508,32
5. Rohergebnis		8.087.861,74	9.456.885,45
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.137.655,52		2.126.932,06
b. Soziale Abgaben	505.493,89	2.643.149,41	495.029,94
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.073.756,55	4.091.387,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.506.626,75	1.697.371,12
9. Erträge aus Gewinnabführung		402.152,45	676.968,69
10. Erträge aus Beteiligung		19.285,38	14.570,04
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		184.996,91	93.163,59
davon Erträge aus Abzinsungen Vorjahr	19.381,04 Euro	0 Euro	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		801.666,72	811.169,04
davon Aufwendungen aus Aufzinsungen Vorjahr	289,00 Euro	37.612,95 Euro	
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		182.209,98	182.209,98
14. Ergebnis nach Steuern		-148.692,97	837.488,05
15. Sonstige Steuern		967.402,32	943.214,96
16. Jahresüberschuss		-1.116.095,29	-105.726,91



8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

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 31.12.2024 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. Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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 zehn bis 14 Jahren bemessen.

Die Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei 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 und Eigennutzung sowie 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 ungewissen Verbindlichkeiten. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen angesetzt.

Vorausgezahlte Mieten werden als **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.

Eine Pflicht zum Ansatz von **latenten Steuern** nach § 274 HGB ergab sich im Geschäftsjahr nicht.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und-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 9.147,1 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: 8,3 TEuro).

Im Geschäftsjahr betragen die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** 458,3 TEuro (Vorjahr: 930,0 TEuro). Darin enthalten sind der abzuführende Gewinn des Tochterunternehmens HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2024 und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und 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 und 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 Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 30.209,9 TEuro enthalten neben den Mieterlösen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 9.145,3 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 2024 (vor Gewinnabführung) in TEuro	Eigenkapital per 31.12.2024 in TEuro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	402,2	1.023,0

Mit dem verbundenen Unternehmen wurde in den Vorjahren jeweils ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, dessen Gültigkeit auch im Jahr 2024 fortbesteht.

Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

Mitarbeiter:innen	2024	2023
Kaufmännische Mitarbeiter:innen	24	21
(davon in Teilzeit)	(3)	(2)
Technische Mitarbeiter:innen	7	7
Gesamt	31	28

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 1. Januar 2024	5.384
Zugänge	208
Abgänge	-200
Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember 2024	5.392

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 2,5 TEuro auf 5.171,1 TEuro (Vorjahr: 5.173,6 TEuro) gesunken. 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

Manuel Karasch
Uwe Heß

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Thomas Scholz (Vorsitzender)
- Volker Wujak (ausgeschieden am 25.06.2024)
- Norman Heise
- Hans-Ulrich Rausch (stellvertretender Vorsitzender)
- Jörg Krüger
- Andreas Lehmann
- Cornelia Mandala
- Rüdiger Deinert (gewählt am 25.06.2024)

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von 1.116.095,29 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 30.04.2025



Uwe Heß
Vorstand



Manuel Karasch
Vorstand

8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2024

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Stand am 31.12.2024 Euro	kumuliert am 01.01.2024 Euro	Abschreibungen			Buchwert	
	Stand am 01.01.2024 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen	des Geschäftsjahres Euro			auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2024 Euro	Stand am 31.12.2024 Euro	Stand am 31.12.2023 Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Immaterielle Vermögensgegenstände	614.591,30	2.016,56	0,00	0,00	616.607,86	579.764,30	15.995,56	0,00	595.759,86	20.848,00	34.827,00	
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	209.680.190,85	2.086.294,14	0,00	860.468,99	211.766.484,99	87.761.976,80	3.703.829,14	0,00	91.465.805,94	120.300.679,05	121.918.214,05	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.709.355,06	0,00	0,00	0,00	6.709.355,06	5.487.287,57	249.374,04	0,00	5.736.661,61	969.949,41	1.222.067,49	
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	211.830,92	0,00	0,00	0,00	211.830,92	169.064,92	12.219,00	0,00	181.283,92	30.547,00	42.766,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.506.603,55	106.701,68	242.756,32	0,00	1.370.548,91	1.216.910,71	92.338,81	243.224,17	1.066.025,35	304.523,56	289.692,84	
Bauvorbereitungskosten	890.376,67	27.767,04	860.468,99	-860.468,99	57.674,72	0,00	0,00	0,00	0,00	57.674,72	890.376,67	
Sachanlagevermögen gesamt	227.157.472,62	1.360.293,87	242.756,32	0,00	228.275.010,17	94.637.515,19	4.057.760,99	242.755,32	98.452.520,86	129.822.489,31	132.522.232,62	
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	463.408,52	0,00	0,00	0,00	463.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	463.408,52	463.408,52	
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	5.000,00	0,00	0,00	15.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.400,00	10.400,00	
Finanzanlagen gesamt	477.408,52	5.000,00	0,00	0,00	482.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	482.408,52	477.408,52	
Anlagevermögen gesamt	228.249.472,44	1.367.310,43	242.756,32	0,00	229.374.026,55	95.217.279,49	4.073.756,55	242.755,32	99.048.280,72	130.325.745,83	133.034.468,14	

8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024

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

	insgesamt (Vorjahr)	davon			gesichert	GPR
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.936.892,73	5.851.523,68	18.468.767,02	26.616.602,03	50.936.892,73	
<i>Vorjahr</i>	<i>53.007.399,40</i>	<i>6.862.492,85</i>	<i>20.180.838,02</i>	<i>25.964.068,53</i>	<i>53.007.399,40</i>	
Erhaltene Anzahlungen	9.425.577,85	9.425.577,85	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>9.410.968,27</i>	<i>9.410.968,27</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.801,97	30.801,97	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>54.301,35</i>	<i>54.301,35</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.753.637,21	1.626.428,03	127.209,18	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>543.798,65</i>	<i>535.350,44</i>	<i>8.448,21</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	595.961,67	595.961,67	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>216.355,44</i>	<i>216.355,44</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	301.820,98	301.820,98	0,00	0,00	0,00	
<i>Vorjahr</i>	<i>313.768,85</i>	<i>313.768,85</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	63.044.692,41	17.832.114,18	18.595.976,20	26.616.602,03	50.936.892,73	
<i>Vorjahr</i>	<i>63.546.591,96</i>	<i>17.393.237,20</i>	<i>20.189.286,23</i>	<i>25.964.068,53</i>	<i>53.007.399,40</i>	

GPR=Grundpfandrecht

RECHTSVERHÄLTNISS E DER WOHNUNGS-GENOSSENSCHAFT

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/Illustrationen: Julian Kücklich (S. 1/3/14/15/33/37/42/43/47), Markus Bachmann (S. 5/34/35), Anja Thierbach (S. 12/13/15/18/19/27/28/29/33/37/47), Laura Jost (S. 21/23), Nuthawut Somsuk/iStock (S. 24/25), jordisalas.net, Tatevosian Yana/Shutterstock (S. 38/39/56/57)



**Wohnungsgenossenschaft
Marzahner Tor eG**

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

www.marzahner-tor.de