



GESCHÄFTSBERICHT





AUF EINEN BLICK

	2025	2024	Veränderung absolut
Zahlen (in TEuro)			
Bilanzsumme	146.168	147.362	-1.194
Geschäftsguthaben	5.160	5.171	-11
Bilanzgewinn/-verlust	1.145	-1.116	2.261
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	49.025	50.937	-1.912
Investitionen (Gebäude)	8.581	11.476	-2.895
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	30.781	30.210	571
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	20.020	22.722	-2.702
Liquidität	7.682	6.423	1.259
Zinsaufwendungen	873	802	71
Daten			
Sollmieten je m² in Euro	5,95	5,91	0,04
Gesamter Wohnungs- und Gewerbebestand	4.555	4.555	0
davon Wohnungen	4.521	4.521	0
davon Gewerbeeinheiten	26	27	-1
davon Gästewohnungen	8	7	1
Genossenschaftsmitglieder	5.366	5.392	-26

Vorwort des Vorstandes	4
1 Grundlagen des Unternehmens	6
1.1 Geschäftsmodell	6
1.2 Strategie und Ziele	6
2 Wirtschaftsbericht	8
2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung	8
2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft	9
2.2.1 Umsatzentwicklung	9
2.2.2 Forderungsmanagement	9
2.2.3 Betriebskosten	10
2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung	11
2.2.5 Finanzierungstätigkeit	11
2.2.6 Mitgliederbewegung	12
2.2.7 Entwicklung im Personalbereich	12
2.2.8 Entwicklung der Beteiligungsunternehmen	13
3 Lage der Genossenschaft	16
3.1 Ertragslage	16
3.2 Finanzlage	16
3.3 Vermögenslage	16
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	17
3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	17
3.6 Gesamtaussage	19
4 Prognosebericht	20
5 Chancen- und Risikobericht	22
5.1 Risikomanagement	22
5.2 Risikolage	22
5.2.1 Chancen	22
5.2.2 Risiken	23
5.3 Gesamtaussage	24
6 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	26
7 Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2025	28
8 Jahresabschluss 2025	32
8.1 Bilanz zum 31.12.2025 (Aktiva)	32
8.2 Bilanz zum 31.12.2025 (Passiva)	33
8.3 Gewinn-und-Verlust-Rechnung zum 31.12.2025	34
8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	36
8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2025	40
8.6 Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2025	42

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner:innen,

die besten Entscheidungen trifft man gemeinsam.

Vor zwei Jahren haben wir in einem gemeinschaftlichen Prozess zusammen mit Mitgliedern, Vertreterversammlung und Aufsichtsrat unsere gemeinsamen Werte erarbeitet und in unserem Leitbild festgehalten. Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Sicherheit bilden seitdem ein starkes Fundament, auf dem unser Handeln basiert. An unserem Leitbild muss sich jede Idee und jedes Projekt messen lassen. So stellen wir sicher, dass die Entscheidungen, die wir für unsere Genossenschaft treffen, den Wünschen und Bedürfnissen aller entsprechen.

Nach einem Jahr des Weichenstellens und Vorausplanens war 2025 Handeln angesagt, um unser Leitbild mit Leben füllen und es ganz konkret im Alltag spürbar zu machen.

Auch wenn uns alle drei Werte am Herzen liegen: **Ohne Gemeinschaft ist alles nichts.** Unsere Genossenschaft lebt vom Miteinander und von Menschen, die sich für unsere Gemeinschaft engagieren. 2025 haben wir das in vielen Momenten gespürt:

- Beim sommerlichen Kiezfest brachten die Ideen und Wünsche unserer Mitglieder unseren Wunschbaum zu voller Blüte.
- Bei der Ehrenamtsgala durften wir 120 engagierten Menschen im Kiez unseren Dank aussprechen.

Gemeinschaft braucht Räume, Gelegenheiten und Menschen, die sich einbringen. Wir sind glücklich, dass wir so viele engagierte Mitglieder in unseren Reihen haben und auch selbst unseren Teil dazu beitragen können.

Auch im Bereich Nachhaltigkeit haben wir 2025 einen großen Schritt nach vorne gemacht. Als Gründungsmitglied der Energiegenossenschaft StadtWatt eG nahmen wir die ersten Photovoltaikanlagen auf den Dächern unserer Gebäude in Betrieb. Mit klimafreundlichem Strom aus der Nachbarschaft leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Energiewende – und bieten unseren Mieter:innen einen Mehrwert, den sie direkt in der Haushaltskasse spüren.

Wie wir im Genossenschaftsalltag Ressourcen sparen können, haben wir in mehreren Nachhaltigkeitsworkshops erarbeitet – von der besseren Mülltrennung bis hin zum Grundsatz „Reparieren statt Wegwerfen“.

Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Sicherheit dienen uns als genossenschaftlicher Kompass und laden uns dazu ein, immer wieder zu hinterfragen: Was ist uns wichtig? Wohin wollen wir als Genossenschaft wachsen?

Wir freuen uns darauf, diese Fragen auch in den kommenden Jahren gemeinsam mit Ihnen zu beantworten.

Berlin, 30.04.2026

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 festgelegte Ziel, ihren Mitgliedern eine qualitativ hochwertige, sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Im Geschäftsjahr 2025 konzentrierten sich die Aktivitäten insbesondere auf die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden.

Zum 31. Dezember 2025 verfügte die Genossenschaft über einen Bestand von 4.521 Wohnungen, acht Gästewohnungen, 26 Gewerbeeinheiten sowie 756 Stellplätzen.

1.2 Strategie und Ziele

Die Genossenschaft verfolgt weiterhin das Ziel, ihren Mitgliedern eine sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung bereitzustellen. Die strategische Ausrichtung ist dabei auf die nachhaltige Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, den effizienten Einsatz personeller Ressourcen sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung und Optimierung interner Prozesse ausgerichtet. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf einem leistungsfähigen Vermietungsmanagement sowie auf der Weiterentwicklung des Service- und Dienstleistungsangebots in enger Zusammenarbeit mit dem Tochterunternehmen.

Vor dem Hintergrund des überwiegend in den Jahren 1979 bis 1982 errichteten Wohnungsbestandes, steigender Energiekosten sowie zunehmend komplexer Anforderungen an Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit kommt der kontinuierlichen Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsgebäude eine zentrale Bedeutung zu. Sie stellt weiterhin einen wesentlichen Baustein der unternehmerischen Tätigkeit dar.



LEBENSPUZZLE

MIT 4.521 TEILEN

Für das echte Leben ist bei Marzahner Tor reichlich Platz: Hinter jeder der 4.521 Wohnungstüren wird gemeinsam gekocht, gelacht, gelernt, gestritten und sich versöhnt. Zusammen entsteht daraus ein Zuhause, in dem viele Stimmen, Gewohnheiten und Generationen unter einem Dach zusammenkommen und aufeinander achtgeben. Gemeinschaft bedeutet nicht, dass alle gleich sind, sondern dass alle zusammenhalten. Wie in unserer Nachbarschaft.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Deutsche Wirtschaft 2025 nur mit verhaltener Erholung

Nach zwei Jahren der Rezession hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nur leicht stabilisiert. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im Jahresvergleich um 0,2 Prozent und damit lediglich moderat. Die wirtschaftliche Entwicklung wurde insbesondere durch erhöhte staatliche Investitionen gestützt, während konjunkturelle und strukturelle Belastungen weiterhin bestanden.

Der **Arbeitsmarkt** zeigte sich insgesamt etwas schwächer. Die **Arbeitslosenquote** stieg auf 6,3 Prozent (+0,3 Prozentpunkte). Die **Erwerbstätigkeit** blieb nahezu konstant, allerdings nahm der Anteil von Teilzeitbeschäftigung zu, während der Anteil an Vollzeitstellen leicht zurückging.

Die **Inflationsrate** stabilisierte sich im Jahr 2025 bei 2,2 Prozent und lag damit auf Vorjahresniveau. Die **Reallöhne** konnten im dritten Quartal 2025 um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen. Die **Preise für den Neubau von Wohngebäuden** stiegen weiter an und lagen im November 2025 um 3,2 Prozent über dem Vorjahreswert.

Im Zuge der geldpolitischen Entwicklung senkte die Europäische Zentralbank im Jahresverlauf erneut die **Leitzinsen**. Der Einlagensatz lag im Dezember 2025 bei 2,0 Prozent. Die **Bauzinsen** zogen zum Jahresende hingegen wieder an und erreichten rund 3,7 Prozent.

Im Wohnungsbereich entwickelten sich die **Nettokaltmieten** im bundesweiten Durchschnitt mit einer Steigerung von rund 2,2 Prozent und damit im Gleichlauf zur allgemeinen Preisentwicklung.

Berlin: moderates Wachstum bei weiterhin angespanntem Umfeld

Die **Berliner Wirtschaft** entwickelte sich im Jahr 2025 weiterhin positiv, wenn auch verlangsamt. Im ersten Halbjahr stieg die Wirtschaftsleistung um 1,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Für das Gesamtjahr wird ein Wachstum von rund 1,0 Prozent erwartet und damit eine überdurchschnittliche Entwicklung im Bundesvergleich.

Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 Prozent und lagen damit über dem Vorjahreswert. Die Zahl der **Erwerbstätigen** ging leicht um 0,1 Prozent auf rund 2.195.000 Personen zurück. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich auf 10,3 Prozent und blieb damit im bundesweiten Vergleich auf einem hohen Niveau. Gleichzeitig setzten die **Reallöhne** ihren Aufwärtstrend fort und stiegen im dritten Quartal 2025 um 3,2 Prozent.

Der **Berliner Wohnungsmarkt** blieb auch 2025 angespannt. Die **Bevölkerungszahl** erhöhte sich leicht um 0,14 Prozent auf rund 3,7 Millionen Einwohner:innen. Gleichzeitig deutete sich im Bereich des **Wohnungsneubaus** eine Belebung an: Die Zahl der Baugenehmigungen stieg von Januar bis November 2025 um 31,7 Prozent und damit erstmals wieder deutlich nach zuvor rückläufiger Entwicklung. Die **Baukosten** für Neubauten setzten ihren Aufwärtstrend auf hohem Niveau fort.

2.2 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

2.2.1 Umsatzentwicklung

Im Vorjahresvergleich stiegen die **Sollmieten für Wohnraum** im Wirtschaftsjahr 2025 um 138.850,88 Euro bzw. 0,67 %. Ursächlich waren insbesondere Neuvermietungen (0,44 %), die Umlage von Modernisierungsmaßnahmen (0,15 %) sowie Veränderungen der Mietzusammensetzung (0,11 %). Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Nutzfläche erhöhte sich auf 5,95 Euro (Vorjahr: 5,91 Euro).

Die Genossenschaft profitierte weiterhin von einer vermierterfreundlichen Marktlage. Zum 31.12.2025 standen 47 Wohnungen leer. Die **Leerstandsquote** lag bei 1,04 % (Vorjahr: 37 Wohnungen bzw. 0,82 %).

Die **Fluktuationsquote** blieb auf niedrigem Niveau und betrug 5,1 % (Vorjahr: 3,9 %). Die Zahl der Kündigungen stieg auf 229 (Vorjahr: 177).

Ursächlich waren insbesondere mehr altersbedingte Kündigungen (90 nach 58 im Vorjahr) sowie die strategische Neuausrichtung, neue Mitglieder nur noch mit konkretem Wohnungsangebot aufzunehmen. Dadurch konnten mehr Bestandsmitglieder versorgt werden (47 nach 29 im Vorjahr).

2.2.2 Forderungsmanagement

Die bilanzierten Forderungen aus Vermietung beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres 2025 unter Berücksichtigung der Wertberichtigung auf insgesamt **66.778,94 Euro** (2024: 52.640,55 Euro). Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von **106.636,31 Euro** (2024: 64.386,59 Euro).

Des Weiteren bestanden zum Bilanzstichtag Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von **8.022,70 Euro** (2024: 26.860,60 Euro) für Mietermodernisierungen, da die Genossenschaft ihren Mitgliedern auch weiterhin die Möglichkeit einer gesonderten Mietvereinbarung für Loggiaverglasungen, Loggiaaustritte und Badmodernisierungen mit ratenweiser Abzahlung von Umbaumaßnahmen einräumt.

2.2.3 Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 wurde planmäßig durchgeführt. Die Abrechnungen für den gesamten Bestand wurden im August 2025 an die Mieter:innen zugestellt. Insgesamt wurden 4.680 Abrechnungen erstellt. Die Abrechnungsergebnisse und Anpassungen der Vorauszahlungen wurden sowohl für den Berliner Bestand als auch für den Bereich Blumberg zum 01.10.2025 fällig gestellt.

Die Abrechnungen ergaben ein saldiertes Guthaben in Höhe von insgesamt 207.343,08 Euro. Dies ist im Wesentlichen auf die Entwicklung der Fernwärmekosten zurückzuführen. Aufgrund der angekündigten Beendigung einiger staatlicher Maßnahmen, wie zum Beispiel der Erhöhung der Mehrwertsteuer von 7 % auf 19 % für die Fernwärme sowie der Erhöhung der CO₂-Abgaben und des Wegfalls der Energiepreisbremse, wurde hier mit relativ stark steigenden Kosten für das Jahr 2024 kalkuliert. Daher wurden mit der Abrechnung 2023 die Vorauszahlungen für Heizung/Wassererwärmung zum 01.10.2024 um 15 Prozent erhöht. Die tatsächlichen Kosten stiegen aber nicht in diesem Umfang. Das lag einerseits daran, dass sich die Fernwärmetarife nur geringfügig erhöhten. Andererseits verringerten sich durch einen milden Witterungsverlauf in Verbindung mit einem reduzierten Verbrauchsverhalten auch die bezogenen Wärmemengen.

Die neuen Vorauszahlungen zum 01.10.2025 basieren auf den abgerechneten Kosten des Jahres 2024 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 2025 keine Preisanpassung vorgenommen, jedoch ist hier eine steigende Entwicklung der monatlichen Gesamtwasserverbräuche zu beobachten.

Die Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser wurden um 30 Prozent erhöht. Grund sind Kostensteigerungen durch neue Fernwärmeverträge ab 2026, steigende Energiebeschaffungskosten und erhöhte CO₂-Abgaben.

Sowohl die Kosten als auch die Anzahl der Abrechnungen sind beim Leerstand im Jahr 2024 mit 63.211,48 Euro bzw. 155 Stück geringer ausgefallen als im Vorjahr.

Die Rückforderungen aus erhaltenen Förderungen nach EWSG seitens der BEW GmbH, der sogenannten Dezemberhilfe 2022, in Höhe von 83.987,50 Euro werden weiterhin nicht anerkannt. Die BEW GmbH betreibt eine Musterverfahrensklage mit einer Genossenschaft des BBU-Verbandes. Die entsprechenden Rückstellungen aus dem Jahr 2024 bleiben bestehen.

2.2.4 Investitionen, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung

Im Wirtschaftsjahr 2025 wurden für Investitionen sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen insgesamt **8.580.710,87 Euro** aufgewendet, darunter **werterhöhende Maßnahmen** in Höhe von **1.713.172,23 Euro**.

Ein Schwerpunkt lag auf der Sanierung von zwei Hausaufgängen mit 64 Wohnungen in der Franz-Stenzer-Straße 55/57. Die Maßnahmen umfassten u. a. **Strangsanierung, Dachinstandsetzung**, den Einsatz von **Photovoltaik in Kombination mit einer Abluft-Wärmepumpe** sowie die **Instandsetzung der Aufzüge**. Hierfür wurden im Berichtsjahr **4.519.863,00 Euro** investiert.

Weitere Schwerpunkte bildeten die Errichtung von **Photovoltaikanlagen** in der Landsberger Allee 445 bis 491 (**624.091,03 Euro**), **Umbauten** auf Mieterwunsch (**308.347,48 Euro**) sowie die **Instandsetzung** des Wohnumfeldes im Bereich der Sella-Hasse-Straße 35 bis 41 (**240.570,89 Euro**).

Für **ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen** wurden **3.226.549,55 Euro** aufgewendet, davon 1.892.784,17 Euro für die Wiederherrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung.

2.2.5 Finanzierungstätigkeit

Im Wirtschaftsjahr 2025 wurde eine umfassende Sanierungsmaßnahme in der Franz-Stenzer-Straße 47–53 und 55–57 durchgeführt. Zu den durchgeführten Arbeiten gehörten die Errichtung einer Photovoltaikanlage, das Verschließen des Müllschluckerschachtes, die Neustrukturierung des Müllraums im Erdgeschoss, der Einbau eines Haustechnikraums, die Instandsetzung des Kellerbereichs und des Aufzugs, die Modernisierung der Treppenhäuser, Dach- und Drempearbeiten sowie der Umbau der Heizungsanlage auf ein Zweirohrsystem. Für die Finanzierung dieses Projekts haben wir ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 4.000 TEuro aufgenommen.

Der gesamte Betrag des Darlehens wurde im Geschäftsjahr 2025 abgerufen und die Laufzeit beträgt 15 Jahre.

2.2.6 Mitgliederbewegung

Mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2025 ist eine geringe Abnahme der **Anzahl an Genossenschaftsmitgliedern** erkennbar (–26). Zum 31.12. des Vorjahres waren es insgesamt 5.392 Mitglieder, zum 31.12.2025 sind es insgesamt 5.366 aktive Mitglieder. Maßgeblich für die Abnahme der Mitgliederzahlen ist weiterhin 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 31.12.2024	5.392	33.362
Zugänge	190	1.281
Abgänge durch		
▪ Kündigung/Anteilskündigung/Tod	–180	–1.071
▪ Ausschluss	0	0
▪ Übertragungen/Teilübertragungen	–36	–280
Abgänge gesamt	–216	–1.351
Stand 31.12.2025	5.366	33.292

2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 ergab sich folgender Personalbestand:

Personalbestand	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Geschäftsführende Vorstandsmitglieder (hauptamtlich)	2	2	0
Kaufmännische Angestellte (Vollzeit)	22	19	+3
Kaufmännische Angestellte (Teilzeit)	3	3	0
Technische Angestellte (Vollzeit)	8	8	0
Auszubildende	2	3	–1
Gesamt	37	35	+2

Veränderungen im Kalenderjahr 2025 im Personalbereich

Eine Auszubildende wurde nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung befristet in ein Beschäftigungsverhältnis übernommen. Darüber hinaus konnten fünf neue Mitarbeitende für das Unternehmen gewonnen werden und verstärken nun die jeweiligen Teams.

Dem gegenüber steht eine Kündigung aus dem bestehenden Mitarbeiterkreis. Zudem ist eine langjährige Kollegin in den Ruhestand eingetreten.

Im Ausbildungsbereich gab es ebenfalls eine Veränderung: Ein neuer Auszubildender hat sich während der Probezeit dazu entschieden, die Ausbildung aus persönlichen Gründen zu beenden.

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 31.12.2025 ein voll eingezahltes Stammkapital in Höhe von 250 TEuro auf.

HVSG Jahresergebnis	Euro
Stammkapital	250.000,00
Bilanzsumme	1.531.595,29
Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung)	77.487,04
Gewinnabführung	77.487,04
Eigenkapitalquote	66,8 %

Die **HVSG Marzahner Tor GmbH** hat im Wirtschaftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 77.487,04 Euro erwirtschaftet. Der **Gewinn** in Höhe von **77.487,04 Euro** wird im Zuge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages **an die Genossenschaft abgeführt**.



47 Jahre Marzahner Tor erzählen von der Entwicklung eines Neubauprojekts auf der grünen Wiese zu einer lebendigen Nachbarschaft. Gemeinschaft lässt sich nicht erzwingen. Man muss sie einladen und ihr ein Zuhause bieten. Das braucht Zeit – und Menschen, die sich engagieren und mitgestalten.

3 LAGE DER GENOSSENSCHAFT

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr beendete die Genossenschaft mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von 1.145,7 TEuro** (Vorjahr: –1.116,1 TEuro). Die Zunahme des Jahresergebnisses um 2.261,8 TEuro resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren: gestiegenen Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit, den gesunkenen Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit, Instandhaltung und Instandsetzung.

Die HVSG GmbH mit 77,5 TEuro trägt zum positiven Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von insgesamt 273,2 TEuro und damit zum positiven Gesamtergebnis der Genossenschaft bei.

3.2 Finanzlage

Die **Finanzlage ist geordnet**. Zum Jahresende 2025 beträgt der Bestand der Genossenschaft an flüssigen Mitteln 7.682,3 TEuro (Vorjahr: 6.423,2 TEuro). Der Finanzmittelbestand hat sich damit um 1.259,1 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 2025 insgesamt 1.828,5 TEuro aufgewendet. Aufgrund der Tilgung (5.912,0 TEuro), der eine Darlehensaufnahme von 4.000 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 2025 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 2.339,7 TEuro vermindert. Ursache dafür sind die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 4.168,2 TEuro, denen Zugänge aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 1.828,5 TEuro gegenüberstehen. Durch die planmäßigen Tilgungen und die Neuaufnahme eines Darlehens veränderten sich die Fremdmittel um 1.911,9 TEuro auf 49.024,9 TEuro. Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich überwiegend aufgrund der eingezahlten Geschäftsanteile im Verhältnis zum Jahresüberschuss erheblich auf 84.150,0 TEuro verbessert. Durch die Abnahme des Fremdkapitals wegen planmäßiger Tilgungen und den Überschuss aus 2025 ließ das Jahresergebnis in diesem Jahr die **Eigenkapitalquote von 60,1 %** im Vorjahr auf **61,4 % im Geschäftsjahr** geringfügig steigen.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Jahr	2025	2024
Eigenkapitalquote in %	61,4	60,1
Leerstandsquote in %	1,04	0,82
Kapitaldienstquote in %	31,7	36,0
Instandhaltungsquote in Euro/m²	35,45	46,92
Jahresergebnis in TEuro	1.145,7	–1.116,1
Liquidität in Euro	7.682.264,53	6.423.201,04
Bilanzsumme in Euro	146.167.676,67	147.362.041,23
Sollmiete Wohnung je m² in Euro	5,95	5,91
Zinsquote in %	4,12	3,82

3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die **Genossenschaft** verfolgt das **Ziel**, ihren Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral zu entwickeln – unter Wahrung des finanziellen Gleichgewichts. Grundlage dieser Strategie sind die geltenden europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze.

Laut den Energieverbrauchsausweisen aus dem Jahr 2019 liegen die Effizienzklassen des Gebäudebestands zwischen A und D, wobei der überwiegende Teil der Gebäude der Klasse C zuzuordnen ist. Der Großteil des Wohnungsbestands ist an die Fernwärme angeschlossen; der Klimapfad der Genossenschaft orientiert sich daher am Klimapfad der BEW für die Berliner Fernwärme. Im Geschäftsjahr 2025 betrug der Gesamtverbrauch an Fernwärme **22.520.079 kWh**, entsprechend einem Durchschnittswert von **81,5 kWh/m²/a**. Die damit verbundenen CO₂-Emissionen lagen bei **4.737.637,7 kg CO₂** bzw. **17,15 kg CO₂/m²/a**.

Die **CO₂-Kostenbelastung** belief sich im Berichtsjahr auf insgesamt **416.407,08 Euro**. Hinsichtlich der Verteilung der CO₂-Kosten hat der Vorstand beschlossen, abweichend von der gesetzlich möglichen Aufteilung nach der gesamten Wohnfläche eine Umlage auf Basis der beheizten Wohnfläche vorzunehmen. Die hierfür maßgebliche **beheizte Wohnfläche** beträgt insgesamt **276.310,62 m²**; ohne das Objekt WIE 80 ergibt sich eine beheizte Wohnfläche von 274.194,78 m². Diese Regelung gewährleistet eine verursachergerechtere Kostenzuordnung, da ausschließlich tatsächlich beheizte Flächen in die Berechnung einfließen.

Für **82 weitere Wohnungen** erfolgt die Wärme- und Warmwasserbereitung über Erdgas im Rahmen eines Wärmecontractings; diese Einheiten weisen die Energieeffizienzklassen A und B auf. Zwei Objekte mit insgesamt **6 Wohnungen** sind mit Gasetagenheizung ausgestattet und liegen in den Klassen E und F.

Gemäß dem gesetzlichen Stufenmodell zur CO₂-Kostenumlage ergibt sich für den Bestand folgendes Bild: Bei dem gewerblich genutzten Objekt können 50 % der CO₂-Kosten umgelegt werden, bei drei Wohnobjekten 100 % und bei den übrigen Objekten zwischen 80 % und 90 %. Der Vermieteranteil an den CO₂-Kosten gemäß CO₂KostAufG betrug im Berichtsjahr 17,42 % bzw. 72.536,64 Euro; bezogen auf die beheizte Wohnfläche ohne WIE 80 ergibt sich ein Vermieteranteil von 17,86 % bzw. 70.234,37 Euro. Im Durchschnitt sind 84 % der CO₂-Kosten umlagefähig.

Im **abgelaufenen Geschäftsjahr** wurden folgende Maßnahmen planmäßig umgesetzt:

- Onlinemonitoring und Steuerung der Heizungsanlagen (50 TEuro)
- Energetische Sanierung der Franz-Stenzer-Straße 55–57 mit PV-Hybridheizung und Umbau auf Zweirohrheizung (4.520 TEuro)
- PV-Mieterstromanlage Landsberger Allee 445–491 (624 TEuro)

Die Sanierung in der Sella-Hasse-Straße 35–41 erzielte eine Energieeinsparung von ca. 27 % (witterungsbereinigt ca. 31 %). Darüber hinaus wurden in vier Objekten Heizungsanlagen optimiert oder erneuert sowie der Anteil erneuerbarer Energien durch den Einsatz von PV-Strom und Wärmepumpen erhöht. Die bestehende Strategie zur Heizkosten- und CO₂-Reduzierung konnte damit im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich umgesetzt werden.

Ausblick und Strategie

Bis zum **Geschäftsjahr 2044** sollen nach aktueller Planung alle vor 1990 errichteten **Gebäude energetisch optimiert** werden. Da sämtliche Gebäude bereits über Wärmedämmung an Fassaden, Kellern und Dächern verfügen, liegt der künftige Schwerpunkt auf dem Einbau **moderner hybrider Heizsysteme** mit gedämmtem Zweirohr-Verteilungssystem. Für den Allgemeinstrom wird **zertifizierter Grünstrom** bezogen.

Für das **Geschäftsjahr 2026** sind gemäß Wirtschaftsplanung Investitionen in Höhe von 7.691 TEuro im Bereich **Strangsanierung** mit **Heizungsoptimierung**, Aufbau von **PV-Anlagen** und **Erneuerungen** von **Hausanschlussstationen mit Online-Monitoring** zur weiteren **Reduzierung der CO₂-Emissionen** vorgesehen.

Risiken

Risiken für die Klimastrategie bestehen insbesondere in der Abhängigkeit der CO₂-Reduzierung vom Fernwärme-Klimapfad der BEW sowie den damit verbundenen Preisstrukturanpassungen. Ein vollständiger Klimapfad, der alle erforderlichen Maßnahmen zur angestrebten Klimaneutralität beschreibt, befindet sich derzeit noch im Aufbau. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne bestehende Förderprogramme zu erheblich steigenden Kosten führen können. Weitere Risiken ergeben sich aus der begrenzten Verfügbarkeit alternativer Heiztechnologien – insbesondere Wärmepumpen – für den Mehrfamilienhausbestand mit Gasversorgung.

3.6 Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2025 verlief erneut erfolgreich und entsprach vollständig unseren unternehmerischen Zielen. Das Kerngeschäft entwickelte sich planmäßig, und die Leerstandsquote stieg nur geringfügig von 0,82 % auf 1,04 %.

Unsere Liquidität ist dauerhaft gesichert; Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bleiben stabil. Auf Basis einer soliden Eigenkapitalausstattung werden wir unseren konsequenten Entschuldungskurs fortsetzen. Der vorliegende Wirtschaftsplan schafft dafür ein klares und transparentes Steuerungsgerüst. In den kommenden Jahren stehen eine positive Liquiditätsentwicklung und ausgeglichene Ergebnisse im Mittelpunkt unserer Planung.

Für unsere Tochtergesellschaft, die HVSG Marzahner Tor GmbH, liegen entsprechende Wirtschaftsplanungen vor, die bereits verabschiedet wurden. Die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG wird ihre starke Stellung in der Berliner Wohnungswirtschaft behaupten und ihren Mitgliedern auch künftig ein überdurchschnittliches Leistungsangebot bereitstellen.



Bei Marzahner Tor leben 5.366 Mitglieder nicht einfach nebeneinander, sondern als Teil einer starken Genossenschaft.

4 PROGNOSEBERICHT

Langfristige Unternehmensplanung

Die Genossenschaft plant langfristig die zukünftige Entwicklung des Unternehmens in Finanz- und Erfolgsplänen, die einen Ausblick von mindestens einem Jahrzehnt bieten. Die Basis für den Wirtschaftsplan 2025 sowie die entsprechenden Fortschreibungen bis zum Jahr 2036 bilden der Werterhaltungsplan (Arbeits- und Budgetplan) aus dem Bereich „Technik/Wohnungswirtschaft“, die projektierten Maßnahmenpläne, die Investitionsplanung sowie die Aufwands- und Ertragsplanungen.

Das Geschäftsjahr 2025 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.145,7 TEuro ab. Die Umsatzerlöse lagen bei 30.772 TEuro, die Liquidität zum Stichtag 31. Dezember 2025 betrug 7.682 TEuro. Damit konnte die Genossenschaft erstmals nach dem Investitionsjahr 2024 wieder ein positives Jahresergebnis erzielen.

Für das Geschäftsjahr 2026 plant die Genossenschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 417,7 TEuro. Die Umsatzerlöse ohne Umlagen werden mit 22.270 TEuro veranschlagt. Die Planung reflektiert weiterhin bestehende Herausforderungen im Marktumfeld sowie die strategische Ausrichtung der Genossenschaft.

Sollmieten und Mietentwicklung

Auf Basis des vorliegenden Mietkonzepts sind für die Bestandsmieten im Planungszeitraum moderate, schrittweise Erhöhungen der Nettokaltmiete gemäß § 558 BGB vorgesehen, beginnend mit 3,01 % p. a. zum 01.01.2026 und degressiv bis auf 1,61 % p. a. zum 01.01.2036; ab 2029 kommt der kalkulatorische Sollmietenansatz für den Neubau in Höhe von 1.070 TEuro p. a. hinzu. Ergänzend wird bei Neuvermietungen von einer Sollmietenerhöhung von ca. 0,26 % p. a. ausgegangen, während Modernisierungserhöhungen nach § 559 BGB im Wege einer Vereinbarungsmietänderung mit einer reduzierten Umlage von 4 % der anrechenbaren Kosten kalkuliert werden.

Erlösschmälerung und Leerstandsentwicklung

Die Erlösschmälerung wird auf Grundlage der Leerstandsquote berechnet, die bis 2026 mit 1,0 % angesetzt und ab 2027 vorsichtig auf bis zu 1,41 % (ab 2029) fortgeschrieben wird, bevor sie ab 2031 wieder leicht auf 1,37 % sinkt. Diese gestufte Annahme berücksichtigt sowohl die positiven Bevölkerungsprognosen für Marzahn-Hellersdorf als auch das schwer abschätzbare Leerstandsrisiko bei der Herrichtung von Wohnungen mit Altverträgen.

Jahresergebnisse und Einflussfaktoren

Die Jahresergebnisse der Genossenschaft im Zeitraum 2026 ff. werden durch die aktivierungsfähigen Kosten maßgeblich beeinflusst. Diese wurden im Wirtschaftsplan zunächst kalkulatorisch erfasst. Die Mietentwicklung basiert auf dem vorliegenden 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 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.

Weiterhin sind in der Wirtschaftsplanung 2026 ff. die nicht umlagefähigen Kosten aus der CO₂-Bepreisung gemäß CO₂KostAufG berücksichtigt. Die errechneten Werte auf Basis der CO₂-Bilanz bilden die Grundlage für den Ausweis dieser Kosten.

Finanzierung und Entschuldungspolitik

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen zum Stichtag 31. Dezember 2025 insgesamt 49.024,9 TEuro. Die Genossenschaft hält trotz etwaiger Kreditaufnahmen an ihrer konsequenten Entschuldungspolitik fest und setzt diese weiter um. Auf Grund einer hohen Besicherungsreserve und einer sehr dynamischen Entschuldungspolitik sind geplante Darlehensaufnahmen abgesichert.

Die Tilgungsentwicklung ist im Wirtschaftsplan abgebildet. So werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nach derzeitiger Planung bis zum Stichtag 31. Dezember 2035 planmäßig weiter reduziert werden.

Risiken und Unsicherheiten

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts bestehen weiterhin geopolitische und gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten, die Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft haben können. Insbesondere Preisentwicklungen auf den Energie- und Baustoffmärkten sowie mögliche Veränderungen bei Zinsniveau und Förderkonditionen können zu Abweichungen gegenüber den Planwerten führen. Quantitative Angaben zu diesen Einflüssen sind zum Zeitpunkt der Berichtserstellung nicht verlässlich möglich. Es ist jedoch möglich, dass es zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen kann.

5 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

5.1 Risikomanagement

Die Wohnungsgenossenschaft verfügt über ein etabliertes und kontinuierlich weiterentwickeltes Risikomanagementsystem, das eine frühzeitige Identifikation, systematische Analyse sowie Bewertung potenzieller Risiken ermöglicht. Ziel ist es, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Risiken abzuleiten und damit die Stabilität der Geschäftsprozesse sowie die nachhaltige wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Genossenschaft sicherzustellen.

Die Steuerung erfolgt auf Basis eines integrierten Planungs-, Steuerungs- und Controllingsystems, das sämtliche relevanten Unternehmensbereiche einbezieht. Hierzu zählen insbesondere eine mittel- und langfristige Finanz-, Erfolgs- und Liquiditätsplanung sowie regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche im Rahmen der Quartalsberichterstattung. Relevante Kennzahlen werden fortlaufend überwacht, analysiert und bei Bedarf angepasst. Ergänzend werden betriebswirtschaftliche Sonderauswertungen zur vertieften Risikobewertung durchgeführt.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die regelmäßigen Lageeinschätzungen des Vorstandes ein und werden dem Aufsichtsrat transparent zur Verfügung gestellt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass Risiken frühzeitig erkannt und aktiv gesteuert werden können.

5.2 Risikolage

5.2.1 Chancen

Im aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umfeld ergeben sich für die Genossenschaft verschiedene strategische Chancen:

- **Nachhaltiges Wachstum:** Die weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin eröffnet Potenziale für eine qualitative Weiterentwicklung des Bestandes sowie für eine gezielte Bestandsausweitung. Investitionen in energetische Sanierungen und Neubauprojekte stärken dabei sowohl die Wettbewerbsfähigkeit als auch die klimapolitischen Zielsetzungen.
- **Energetische Transformation und Klimaziele:** Die fortschreitende energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes bietet zusätzliche Chancen zur langfristigen wirtschaftlichen und ökologischen Optimierung. Neben der Reduzierung von CO₂-Emissionen können hierdurch auch Betriebskosten stabilisiert und die Attraktivität des Bestandes weiter erhöht werden.

- **Digitalisierung und technologische Weiterentwicklung:** Der Ausbau digitaler Lösungen bietet Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung interner Prozesse sowie zur Verbesserung des Serviceangebots für Mitglieder. Schwerpunkte liegen insbesondere in der Digitalisierung administrativer Abläufe, der Optimierung der Mieterkommunikation sowie in der Nutzung intelligenter Gebäudetechnologien.
- **Fördermittel und öffentliche Programme:** Durch die Nutzung staatlicher Förderprogramme, insbesondere im Bereich energetischer Sanierung, des Klimaschutzes und barrierefreier Umbauten, ergeben sich zusätzliche finanzielle Spielräume für Investitionen.
- **Stärkung der Gemeinschaft und Quartiersentwicklung:** Die Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders sowie eines aktiven Quartierslebens trägt wesentlich zur sozialen Stabilität in den Beständen bei. Nachbarschaftsprojekte, gemeinschaftliche Veranstaltungen sowie Kooperationen im Kiez stärken das Wir-Gefühl und erhöhen die Attraktivität der Wohnanlagen.
- **Genossenschaftliches Modell als Stabilitätsfaktor:** Das genossenschaftliche Geschäftsmodell bleibt ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil, da es langfristige Wohnsicherheit, stabile Mietstrukturen und eine hohe Mitgliederbindung gewährleistet.

5.2.2 Risiken

Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Stabilität oder die strategische Ausrichtung der Genossenschaft grundsätzlich gefährden. Gleichwohl bestehen im aktuellen Umfeld sowie im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen potenzielle Herausforderungen:

- **Regulatorische Risiken:** Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, insbesondere im Miet-, Bau- oder Steuerrecht sowie steigende energetische Anforderungen, können zu erhöhtem Aufwand, zusätzlichen Kosten oder Verzögerungen bei Projekten führen.
- **Makroökonomische Risiken:** Konjunkturelle Abschwächungen, geopolitische Unsicherheiten sowie Entwicklungen an den Finanzmärkten können sich auf Zahlungsfähigkeit, Mietentwicklung und Finanzierungsbedingungen auswirken.
- **Baukosten- und Instandhaltungsrisiken:** Anhaltend hohe Baupreise sowie volatile Material- und Energiekosten können die wirtschaftliche Umsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erheblich belasten.

- **Technologische Risiken:** Die zunehmende Digitalisierung erhöht die Anforderungen an IT-Sicherheit und Datenschutz. Cyberangriffe, Systemausfälle oder Abhängigkeiten von einzelnen IT-Anbietern können finanzielle Schäden verursachen und die Geschäftsprozesse beeinträchtigen.
- **Demografische Entwicklungen:** Veränderungen in Altersstruktur und Wohnbedarfen erfordern eine kontinuierliche Anpassung des Wohnraumangebotes. Die Genossenschaft begegnet diesen Entwicklungen durch Marktbeobachtung und flexible Angebotsgestaltung.
- **Fachkräftemangel:** Engpässe im Bereich qualifizierter Fachkräfte, insbesondere in technischen und handwerklichen Berufen, können zu Verzögerungen bei Maßnahmen oder Qualitätsbeeinträchtigungen führen.
- **Portfoliorisiken:** Eine unzureichende Diversifikation des Immobilienbestandes kann zu Abhängigkeiten von einzelnen Marktsegmenten führen. Eine risikoorientierte Investitionsstrategie bleibt daher von zentraler Bedeutung.
- **Zins- und Finanzierungsrisiken:** Schwankungen des Zinsniveaus beeinflussen die Finanzierungskosten der Genossenschaft. Eine vorausschauende Finanzierungsstrategie sowie geeignete Absicherungsinstrumente sind daher essenziell.
- **Reputationsrisiken:** Konflikte im Zusammenhang mit Modernisierungen, baulichen Maßnahmen oder mietbezogenen Anpassungen können sich negativ auf die Wahrnehmung der Genossenschaft auswirken.

5.3 Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2025 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.



73 STARKE STIMMEN FÜR DIE GEMEINSCHAFT

Mitbestimmung hat bei Marzahner Tor nicht ein Gesicht, sondern viele: 73 Vertreter:innen hören zu, bringen sich ein und tragen die Perspektiven der Mitglieder weiter. Genossenschaftlich leben bedeutet mehr als vier Wände und eine warme Heizung. Auch Mitdenken und Mitentscheiden gehört dazu. Nur so entsteht aus vielen einzelnen Interessen ein gutes Ganzes.



6 RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum 31.12.2025 weist die Genossenschaft wie in den vergangenen Jahren einen stabilen Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 7.682.264,53 Euro (Vorjahr: 6.423.201,04 Euro) aus. Demgegenüber betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag 49.024.898,07 Euro (Vorjahr: 50.936.892,73 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. Hypothekenbankdarlehen 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, 30.04.2026



Uwe Heß
Vorstand



Manuel Karasch
Vorstand



**Wer hier durch die Tür tritt, bleibt nicht allein:
Die zwei Wohnfühltreffs Walter-Felsenstein
und Oppermann laden alle Mieter:innen
dazu ein, gemeinsam kreativ zu sein,
Sport zu treiben, Neues zu lernen,
zu feiern, zu quatschen, Kontakte
zu knüpfen oder einfach eine
Tasse Kaffee zu trinken.
Orte wie diese machen
unser Wohngebiet
zu einem echten
Lebensraum.**

7 BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2025

Im Verlaufe des vergangenen Kalenderjahres gelang es unserer Wohnungsgenossenschaft, sich den in vielen gesellschaftlichen Bereichen deutlich umfangreicher werdenden Herausforderungen unserer Zeit zu stellen, diese ernsthaft anzunehmen und mit bestmöglichem Leistungsvermögen engagiert zu meistern.

Durch die stetigen wirtschaftlich stabilen, positiven Entwicklungen unseres Wohnungsunternehmens konnte die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG auch im Geschäftsjahr 2025 ihren erfolgreichen Kurs fortsetzen. Dabei standen sowohl die Stärkung der Wirtschaftlichkeit als auch der fortlaufende Ausbau dauerhaft gesicherter und zufriedenstellender Wohnverhältnisse im Fokus.

Der gesamte Aufsichtsrat nahm seine von Gesetz, Satzung, eigenen Ansprüchen und genossenschaftlichen Werten getragene Arbeit in der Genossenschaft vollumfänglich wahr.

Er hat im Berichtszeitraum seine satzungsgemäßen Aufgaben als Kontroll- und Beratungsorgan der Genossenschaft mit hoher Sorgfalt und großer 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 Berichtszeitraum nahmen Mitglieder des Aufsichtsrates an Schulungen und Weiterbildungen zu genossenschaftlichen Themen teil.

Im Rahmen seiner Kontroll-, Beratungs- und Überwachungsfunktion hat der Aufsichtsrat im Jahr 2025 seine notwendigen Aufgaben hauptsächlich in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie jeweils fünf Sitzungen der Ausschüsse IBW (Immobilienbewirtschaftung) und FPL (Finanzen, Prüfung und innergenossenschaftliches Leben) mit dem Leitungsorgan unserer Genossenschaft konstruktiv und erfolgreich umgesetzt.

Der Vorstand ist seiner Berichtspflicht vollumfänglich und transparent nachgekommen. Hinzu kamen mit Klausurtagung und Konstituierung weitere Zusammenkünfte von hoher Bedeutung. Er informierte das Gremium regelmäßig, sowohl schriftlich als auch mündlich, umfassend und zeitnah über die wirtschaftliche Lage, Entwicklungen innerhalb des Unternehmensverbunds sowie bedeutende Einzelvorhaben, sodass dem Aufsichtsrat ein deutliches Bild der genossenschaftlich relevanten und wirtschaftlichen Verhältnisse vorlag.

Der Aufsichtsrat konnte seine pflichtgemäßen Aufgaben insbesondere eingebunden in das Berichtswesen durch die jeweiligen direkten Konsultationen mit dem Vorstand, vorgelegte risikoorientierte Quartalsberichte im Unternehmensverbund sowie die strategische Langfristplanung aller komplexen Unternehmenskennziffern bestmöglich wahrnehmen.

Datenschutzbericht, Compliance-Bericht, Berichte über fortlaufende Bautätigkeiten in unserer Genossenschaft sowie gemeinsame Begehungen innerhalb unserer Wohnungsbestände waren feste Bestandteile der umfangreichen Arbeit aller Mitglieder des Aufsichts- und Beratungsgremiums. Dabei stand stets der aktive, konstruktive Austausch zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand zum Wohle der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG im Fokus.

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.

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 Genossenschaftsvertretern, Mieterschaft, Mitarbeitenden und Aufsichtsratsmitgliedern entwickelt wurde – sowie die langfristige Positionierung des Unternehmensverbunds im Zentrum. Auch aktuelle strategische Themen wie Marketingmaßnahmen, Kommunikationsformate, Mitgliederbindung und 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.

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 Jahresabschluss und der Lagebericht bieten unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage der Genossenschaft. Dies wurde im Prüfbericht bescheinigt und im Aufsichtsrat ausführlich erörtert und positiv bewertet.

Im Jahr 2025 hat der Aufsichtsrat rechtzeitig die Nachfolge für ein zum Ende 2026 aus Altersgründen ausscheidendes Vorstandsmitglied eingeleitet. Diese wichtige Aufgabe wurde mit begleitender Unterstützung der wohnungswirtschaftlich erfahrenen DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH erfolgreich umgesetzt.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand im Geschäftsjahr 2025 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 2025 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiter:innen der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG und ihrer Tochtergesellschaft HVSG Marzahner Tor GmbH seinen ausdrücklichen Dank und seine große Anerkennung aus.

Berlin, den 30.04.2026

Thomas Scholz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

114 ZUHAUSEMEISTER!

Insgesamt 114 Mitarbeiter:innen von Marzahner Tor und HVSG geben Tag für Tag volle Power für einen reibungslosen Genossenschaftsalltag: in der Verwaltung, im Service, in der Technik, im Reinigungsteam oder im Hausmeisterdienst. Gemeinschaft bedeutet auch, sich umeinander zu kümmern – das macht jedes einzelne Teammitglied täglich erlebbar. Dieser Einsatz verdient einen Ehrentitel: Zuhausemeister!



8 JAHRESABSCHLUSS 2025

8.1 Bilanz zum 31.12.2025 (Aktiva)

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.091,00	20.848,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.532.133,15		120.300.679,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	721.489,53		969.949,41
3. Grundstücke ohne Bauten	8.159.115,57		8.159.115,57
4. Technische Anlagen	19.088,00		30.547,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	296.820,99		304.523,56
6. Bauvorbereitungskosten	765.931,30	127.494.578,54	57.674,72
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	15.400,00
Anlagevermögen insgesamt	127.986.078,06		130.325.745,83
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		9.141.690,49	9.147.054,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	66.778,94		52.640,55
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	80.567,62		27.203,60
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	181.901,84		458.324,20
4. Sonstige Vermögensgegenstände	968.645,39	1.297.893,79	872.481,83
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.682.264,53	6.423.201,04
Umlaufvermögen insgesamt	18.121.848,81		16.980.906,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten		59.749,80	55.389,19
Bilanzsumme	146.167.676,67		147.362.041,23

8.2 Bilanz zum 31.12.2025 (Passiva)

Passiva	31.12.2025		31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	154.225,00		140.740,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.160.260,00		5.171.110,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	5.314.485,00	775,00
II. Kapitalrücklage		360.255,00	352.060,00
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. Bauerneuerungsrücklage	1.234.854,19		1.234.854,19
4. Andere Ergebnisrücklagen	14.584.358,97	78.705.607,97	14.584.358,97
IV. Verlustvortrag	-1.221.822,20		-105.726,91
V. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.145.724,36		-1.116.095,29
Eigenkapital insgesamt	84.304.250,13		83.148.470,77
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellung	0,00		110.971,12
2. Sonstige Rückstellungen	1.024.195,08	1.024.195,08	923.910,83
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.024.898,07		50.936.892,73
2. Erhaltene Anzahlungen	9.811.111,30		9.425.577,85
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.104,27		30.801,97
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.169.172,98		1.753.637,21
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	544.151,56		595.961,67
5. Sonstige Verbindlichkeiten		125.686,47	60.705.124,65
davon aus Steuern	90.506,27 Euro		301.820,98
31. Dezember 2024	262.542,70 Euro		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.128,19 Euro		
31. Dezember 2024	980,66 Euro		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		134.106,81	133.996,10
Bilanzsumme	146.167.676,67		147.362.041,23

8.3 Gewinn-und-Verlust-Rechnung zum 31.12.2025

	2025		2024
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	30.378.177,30		30.209.946,46
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	393.601,97	30.771.779,27	392.293,88
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-5.364,50	-548.618,64
3. Sonstige betriebliche Erträge		373.792,40	755.949,11
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		20.019.647,18	22.721.709,07
5. Rohergebnis		11.120.559,99	8.087.861,74
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter		2.147.947,82	2.137.655,52
b. Soziale Abgaben		517.292,40	2.665.240,22
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.168.175,63	4.073.756,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.825.822,21	1.506.626,75
9. Erträge aus Gewinnabführung		77.487,04	402.152,45
10. Erträge aus Beteiligung		17.097,78	19.285,38
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		178.652,54	184.996,91
davon Erträge aus Abzinsungen Vorjahr	75.095,24 Euro 19.381,04 Euro		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		872.994,78	801.666,72
davon Aufwendungen aus Aufzinsungen Vorjahr	720,00 Euro 289,00 Euro		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		92.956,74	182.209,98
14. Ergebnis nach Steuern		1.768.607,77	-148.692,97
15. Sonstige Steuern		622.883,41	967.402,32
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		1.145.724,36	-1.116.095,29

13 MILLIONEN FÜR DAS
ZUHAUSE VON MORGEN

Gut 13 Millionen Euro investiert Marzahner Tor 2026 in Maßnahmen, die den Alltag spürbar erleichtern – von Strangsanierungen über die Erneuerung von Aufzügen, Treppenhäusern, Dächern, Fassaden bis hin zur Wohnungsinstandhaltung und dem Neubau von Spielplätzen. So bleibt Wohnen bei Marzahner Tor nicht nur bezahlbar, sondern auch verlässlich, gepflegt und zeitgemäß.

8.4 Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

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 2025 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.

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 20 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, 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 Anlagen-spiegel dargestellt.

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 9.141,7 TEuro erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen einen Teil der Forderungen aus Vermietung in Höhe von 1,7 TEuro (Vorjahr: 8,8 TEuro).

Im Geschäftsjahr betragen die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** 181,9 TEuro (Vorjahr: 458,3 TEuro). Darin enthalten sind der abzuführende Gewinn des Tochterunternehmens HVSG Marzahner Tor GmbH für das Jahr 2025 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 Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 30.378,2 TEuro enthalten neben den Mieterlösen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 9.208,7 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 2025 (vor Gewinnabführung) in TEuro	Eigenkapital per 31.12.2025 in TEuro
HVSG Marzahner Tor GmbH, Berlin	100	77,5	1.023,0

Mit dem verbundenen Unternehmen wurde in den Vorjahren jeweils ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, dessen Gültigkeit auch im Jahr 2025 fortbesteht.

Angaben zu den durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

Mitarbeiter:innen	2025	2024
Kaufmännische Mitarbeiter:innen	27	24
(davon in Teilzeit)	(3)	(3)
Technische Mitarbeiter:innen	8	7
Gesamt	35	31

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Bestand verbleibender Mitglieder am 1. Januar 2025	5.392
Zugänge	190
Abgänge	-216
Bestand verbleibender Mitglieder am 31. Dezember 2025	5.366

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 10,9 TEuro auf 5.160,3 TEuro (Vorjahr: 5.171,1 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

- Scholz, Thomas (Vorsitzender)
- Lehmann, Andreas (stellvertretender Vorsitzender ab 25.06.2025)
- Krüger, Jörg (Schriftführer)
- Mandala, Cornelia (stellvertretende Schriftführerin)
- Rausch, Hans-Ulrich (stellvertretender Vorsitzender bis 25.06.2025)
- Heise, Norman
- Deinert, Rüdiger (verstorben am 05.12.2025)

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss von 1.145.724,36 Euro mit dem Verlustvortrag in Höhe von 1.221.822,20 Euro zu verrechnen und den verbleibenden Betrag von 76.097,84 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Berlin, 30. April 2026



Uwe Heß
Vorstand



Manuel Karasch
Vorstand

8.5 Anlagenspiegel zum 31.12.2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2025 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen	Stand am 31.12.2025 Euro	kumuliert am 01.01.2025 Euro	des Geschäftsjahres Euro	auf Abgänge Euro	kumuliert am 31.12.2025 Euro	Stand am 31.12.2025 Euro	Stand am 31.12.2024 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Immaterielle Vermögensgegenstände	616.607,86	0,00	0,00	0,00	616.607,86	595.759,86	11.757,00	0,00	607.516,86	9.091,00	20.848,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	211.766.484,99	1.004.915,65	0,00	36.936,00	212.808.336,64	91.465.805,94	3.773.461,55	36.936,00	95.276.203,49	117.532.133,15	120.300.679,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.709.355,06	0,00	0,00	9.204,00	6.718.559,06	5.739.405,65	248.459,88	9.204,00	5.997.069,53	721.489,53	969.949,41
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	181.283,92	11.459,00	0,00	192.742,92	19.088,00	30.547,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.370.548,91	115.335,63	0,00	0,00	1.485.884,54	1.066.025,35	123.038,20	0,00	1.189.063,55	296.820,99	304.523,56
Bauvorbereitungskosten	57.674,72	708.256,58	0,00	0,00	765.931,30	0,00	0,00	0,00	0,00	765.931,30	57.674,72
Sachanlagevermögen gesamt	228.275.010,17	1.828.507,86	0,00	46.140,00	230.149.658,03	98.452.520,86	4.156.418,63	46.140,00	102.655.079,49	127.494.578,54	129.822.489,31
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	15.400,00	0,00	0,00	0,00	15.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.400,00	15.400,00
Finanzanlagen gesamt	482.408,52	0,00	0,00	0,00	482.408,52	0,00	0,00	0,00	0,00	482.408,52	482.408,52
Anlagevermögen gesamt	229.374.026,55	1.828.507,86	0,00	46.140,00	231.248.674,41	99.048.280,72	4.168.175,63	46.140,00	103.262.596,35	127.986.078,06	130.325.745,83

8.6 Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025

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	49.024.898,07	5.428.715,59	17.250.926,03	26.345.256,45	50.936.892,73	GPR	
Vorjahr	50.936.892,73	5.851.523,68	18.468.767,02	26.616.602,03	50.936.892,73		
Erhaltene Anzahlungen	9.811.111,30	9.811.111,30	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	9.425.577,85	9.425.577,85	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.104,27	30.104,27	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	30.801,97	30.801,97	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.169.172,98	896.003,48	273.169,50	0,00	0,00		
Vorjahr	1.753.637,21	1.626.428,03	127.209,18	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	544.151,56	544.151,56	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	595.961,67	595.961,67	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	125.686,47	125.686,47	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	301.820,98	301.820,98	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	60.705.124,65	16.835.772,67	17.524.095,53	26.345.256,45	50.936.892,73		
Vorjahr	63.044.692,41	17.832.114,18	18.595.976,20	26.616.602,03	50.936.892,73		

GPR=Grundpfandrecht

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/Illustrationen: Markus Bachmann, Anja Thierbach, Laura Jost, Kinder- und Jugendzirkus CABUWAZI, gajic/iStock, alvarez/iStock, Maria Symchych-Navrotska/iStock, atyanaGl/iStoc

**Wohnungsgenossenschaft
Marzahner Tor eG**

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

www.marzahner-tor.de