

**Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG**

**Bericht über das
Geschäftsjahr 2014**

Jubilare der Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG

60 Jahre gehören der Genossenschaft im Berichtsjahr an, die Baugenossen:

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
2024	Willi Laurisch	2105	Erika Hohmann
2089	Sigrid Wenzel-Schulze		

50 Jahre gehören der Genossenschaft im Berichtsjahr an, die Baugenossen:

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
2839	Jürgen Pillau	2883	Aribert Leu
2845	Günter Dietrich	2896	Gerda Wagner
2857	Helmut Sigmanski	2904	Hans-Joachim Harder
2873	Elsa Kolefe		

40 Jahre gehören der Genossenschaft im Berichtsjahr an, die Baugenossen:

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
3651	Hildegard Meyer	3684	Irene Stelter
3659	Christel Schmidt	3694	Johann Wendland
3665	Anna Hoffmann	3697	Brigitte Lange
3675	Ralf Burmeister	3698	Rosemarie Mally
3676	Hartmut Eichner	3703	Michael Bartz
3677	Sylvia Jäckel		

25 Jahre gehören der Genossenschaft im Berichtsjahr an, die Baugenossen:

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
4699	Stefani Paschke	4749	Thomas Schalk
4701	Waltraut Dobberkau	4750	Dietmar Thiemann
4706	Andreas Raue	4757	Ingrid Harder
4710	Carsten Strauch	4761	Sven Bahlmann
4711	Hans-Joachim Pilkun	4762	Bärbel Brandt
4712	Bernd Varduhn	4764	Horst Klüm
4713	Ingrid Lange	4765	Sven Lange
4714	Stefan Reinsch	4768	Axel Wehner
4722	Uwe Fischer	4771	Stefan Hoherz
4723	Annette Rahn	4773	Heiko Kobierowski
4725	Detlef Haßelbach	4776	Jürgen Bollhof
4726	Thomas Jankowski	4784	Kathrin Gintrowski
4728	Matthias Schellmann	4790	Detlef Schicke
4729	Sven Schülke	4792	Bettina Wilberg
4734	Marion Knapp	4798	Wolfgang Krüger
4735	Thomas Bleschke	4801	Carsten Senge
4746	Klaus Preugschat	4803	Sabrina Prothmann

Wir gratulieren recht herzlich!

**Bericht über das
90. Geschäftsjahr**

Geschäftsbericht 2014

für die Zeit vom
1. Januar 2014
bis 31. Dezember 2014

**Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG
Harzer Str. 16 in 12059 Berlin-Neukölln
Telefon: 681 15 65
Telefax: 687 10 03
E-Mail: GeWoGe-Treptower-Park@t-online.de
Internet: www.gewoge-treptower-park.de
www.gewoge-trepa.de
www.berliner-genossenschaft.de**

Öffnungszeiten der Verwaltung:
Montag bis Freitag von 10.00 bis 12.30 Uhr
Montag bis Mittwoch von 14.00 bis 15.00 Uhr
Donnerstag von 14.30 bis 17.00 Uhr

Sprechstunden des Vorstandes:
nach vorheriger Vereinbarung

Die „Treptower Park eG“ auf einen Blick

	2014	2013	2012	2011	2010
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	897	897	897	897	897
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	18.170,2 T€	17.882,0 T€	17.827,5 T€	17.378,7 T€	16.492,5 T€
Anlagevermögen	13.051,9 T€	13.424,1 T€	13.774,8 T€	13.367,8 T€	12.417,1 T€
Eigenkapitalquote	29,1 %	24,4 %	24,7 %	21,8 %	32,3 %
Rücklagen	3.909,9 T€	3.065,0 T€	3.109,5 T€	2.539,9 T€	3.984,5 T€
Umsätze Hausbewirtschaftung	4.565,7 T€	4.477,7 T€	4.369,5 T€	4.312,2 T€	4.169,4 T€
Leerstandsquote	0,1 %	0,6 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %
Anzahl Mitglieder	1.324	1.280	1.281	1.305	1.284
Anzahl Genossenschaftsanteile	3.923	3.831	3.854	3.867	3.764
Geschäftsguthaben	1.004,3 T€	980,7 T€	986,0 T€	989,4 T€	963,1 T€
Personalbestand	16	15	16	16	17

Inhaltsverzeichnis	Seite
Lagebericht	
1. Allgemeines	6
2. Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	
- Hausbewirtschaftung	6
- Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes	7
3. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung	7
4. Vermögens- und Kapitalstruktur	8
5. Ertragslage	9
6. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	10
7. Voraussichtliche Entwicklung	10 – 11
Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates	11
Bilanz zum 31. Dezember 2013	12 – 13
Gewinn- und Verlustrechnung	14
Anhang	
1. Allgemeine Angaben	15
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	15
4. Sonstige Angaben	16 – 19
Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss	20 – 21
Wohngebäudeübersicht	22

Lagebericht des Vorstandes

Allgemeines

Auch im Jahr 2014 konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichem Umfeld behaupten und profitierte vor allem von einer starken Binnennachfrage, so stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %.

Auch der deutsche Arbeitsmarkt erwies sich 2014 als stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit 42,7 Millionen das achte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag bei 7,3 %.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erwies sich auch in 2014 als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft. Hier zählen vor allem die großen Ballungsräume, insbesondere Berlin, in denen kontinuierlich steigende Haushaltszahlen die Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. Es entsteht ein Wohnungsmangel. Dagegen wollen die Mitglieder des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen eV (BBU) in Berlin 18.000 neue Mietwohnungen bis in das Jahr 2020 errichten. Deshalb werden Neubaupläne und die zügige Bearbeitung der Ämter bei der Genehmigung von Bauanträgen zukünftig eine größere Rolle spielen. Auch in unserer Genossenschaft wird geprüft, ob und wie wir zusätzlichen Wohnraum schaffen können, zum Beispiel durch Aufstockung oder Neubau.

Natürlich werden wir die Instandsetzung und Modernisierung unseres Bestands fortsetzen. Im Jahr 2015 werden im Baublock 11, Kienhorststr. 149, a – e in Reinickendorf Strangsanierungen mit anschließender Zentral-Warmwasserbereitung durchgeführt. Ferner wird die Zentralheizung von Öl auf Erdgas umgestellt.

Die Sanierungsmaßnahmen und die Umstellung von Gasetagenheizung auf Fernwärme in der Harzer Str. 16 in Neukölln (Baublock 16) konnten trotz gerichtlicher Teilerfolge noch immer nicht durchgeführt werden, da noch weitere Verfahren rechtsanhängig sind.

Als nächstes großes Bauvorhaben ist die energetische Komplettsanierung der Bürgerstr. 63 – 77 in Britz (Baublock 5) im Jahr 2016 geplant. Die Vorbereitungen dafür sind bereits in vollem Gange.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen

Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasst 890 Wohneinheiten, 7 Gewerbeeinheiten, 1 Gästewohnung und 28 Garagen. Er verteilt sich auf die Bezirke Neukölln, Britz, Buckow, Wedding, Reinickendorf und Treptow. In der nachfolgenden Tabelle haben wir ihnen den im Berichtsjahr erfolgten Wohnungswechsel im Vergleich zum Vorjahr, gegliedert nach Wohnungsgrößen, dargestellt:

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungswechsel	
	2014	2013
1 – Zimmer	11	14
1 ½ - Zimmer	18	9
2 – Zimmer	9	9
2 ½ - Zimmer	14	8
3 – Zimmer	0	2
3 ½ - Zimmer	0	1
2 2/2 – Zimmer	0	1

Die Fluktuationsquote betrug 5,8 %, im Vorjahr 4,9 %.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte ab 01.01.2014 nach § 558 BGB in Höhe von 5 % (maximal bis zum Mietspiegelmittelwert) sowie bei Mieterwechsel. In Einzelfällen wird zusätzlich ein Modernisierungszuschlag erhoben, sofern entsprechende Wohnwertverbesserungen durchgeführt wurden.

Die Leerstandsquote in der Genossenschaft betrug zum Ende des Berichtsjahres 0,1 %, im Vorjahr waren es 0,6 %.

Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes

Der Haus- und Grundbesitz wird vom Verwaltungsbüro in der Harzer Straße 16 in Berlin-Neukölln zentral verwaltet.

Die Datenverarbeitung erfolgt mit Hilfe der Hausverwaltungssoftware der Firma Aareon Wodis GmbH.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Treptower Park eG“ haben auch im Jahr 2014 erneut ein hohes Maß an Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der gestellten Aufgaben bewiesen. Für die erbrachten Leistungen bedankt sich der Vorstand bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung sowie Modernisierung

Ein Schwerpunkt unserer Geschäftspolitik ist es, Energie einzusparen und unseren Mitgliedern eine möglichst wirtschaftliche Heizung und Warmwasserbereitung anzubieten.

Wie schon in den vergangenen Jahren wurden die kontinuierlichen Modernisierungen unserer Wohnungen nach Mieterwechsel durchgeführt. Hier erfolgt jeweils eine Modernisierung des Bades (Verfliesen und Erneuerung der Sanitärobjekte), Überarbeitung der Elektroanlage sowie die Ausführung von Malerarbeiten.

Die Tabelle soll eine Übersicht der Aufwendungen der Genossenschaft im Berichtsjahr, aufgegliedert nach Wohnhausgruppen, vermitteln. Die Instandhaltungsplanung orientiert sich jeweils am Bedarf einzelner Objekte.

Baublock	Lage	Wohnungen/ Gewerbe	2014 T€	2013 T€	2012 T€	2011 T€	2010 T€
1	Neukölln-Altbau	239	113,1	298,8	67,4	94,6	63,5
2	Wedding-Altbau	80	90,1	61,2	108,2	94,0	84,0
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	50,7	17,8	15,5	36,8	31,4
4	Bouchéstr. 43- 44 a	36	43,3	39,0	3,1	4,0	10,5
5	Bürgerstr. 63 – 77	83	43,2	39,7	39,4	24,1	57,9
6	Elsenstr. 69/71	39	91,5	27,1	24,5	43,3	32,7
7	Heidelberger/Treptower Str.	44	19,1	14,0	64,7	420,0	15,6
8	Amsterdamer Str. 10	24	11,9	50,7	331,8	9,6	5,7
9	Harzer Str. 14	28	30,6	34,8	31,8	11,4	39,1
10	Harzer Str. 38	18	80,4	4,8	19,5	3,8	10,1
11	Kienhorststr. 149, a-e	67	42,1	45,5	106,8	76,9	67,7
12	Waldstr. 47/48	19	6,2	3,8	9,4	13,0	5,1
13	Kiehlufer 45	19	34,7	43,5	11,1	63,7	23,3
14	Heideläuferweg/Möllnerweg	31	36,4	16,9	14,5	20,7	65,4
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	22,2	35,0	25,2	91,1	52,5
16	Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42	33	18,5	918,7	94,8	16,7	13,2
		898	734,0	1.651,3	967,7	1.023,7	577,7

Vermögens- und Kapitalstruktur

In der folgenden Darstellung werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,0	0,0	4,3	0,0
Sachanlagen	13.051,9	77,3	13.424,1	81,0
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	13.055,9	77,3	13.429,4	81,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	70,1	0,4	66,9	0,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	70,8	0,4	74,9	0,4
Liquide Mittel	1.755,4	10,4	1.223,9	7,4
Bausparguthaben	1.943,5	11,5	1.786,0	10,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,3	0,0	0,0	0,0
	3.841,1	22,7	3.151,7	19,0
	16.897,0	100,0	16.581,1	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	4.914,1	29,1	4.045,7	24,4
Fremdkapital	11.625,3	68,8	12.163,4	73,4
	16.539,4	97,9	16.209,1	98,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	46,0	0,3	62,3	0,3
Verbindlichkeiten	311,3	1,8	309,7	1,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,0	0,0	0,0
	357,6	2,1	372,0	2,2
	16.897,0	100,0	16.581,1	100,0

Die Reduzierung des Sachanlagevermögens in Höhe von 372,2 TEUR beruhte im Wesentlichen auf Abschreibungen von 433,6 TEUR, denen Zugänge bei den Positionen Technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Anlagen im Bau von 61,4 TEUR gegenüberstehen.

In der Vermögenslage wurden die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten verrechnet; der Saldo ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Die liquiden Mittel sind gut dotiert. Die Genossenschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen und sofern mit den Firmen vereinbart, Skontoerträge in Anspruch nehmen. Bankguthaben aus Kautionen mit entsprechenden Verbindlichkeiten wurden in der Vermögens- und Kapitalstruktur nicht berücksichtigt.

Das Eigenkapital konnte durch die Einstellung des Jahresergebnisses in Höhe von 844,8 TEUR in die Ergebnisrücklagen gestärkt werden. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 4,7 %, liegt aber noch immer unter dem Durchschnitt (35,9 %) vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Der Bereich des Fremdkapitals ist um 538,1 TEUR gesunken, was sich aus der planmäßigen Tilgung der Hypothekendarlehen ergibt.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2014		2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.565,7	98,8	4.431,2	95,9
Mietsubventionen	0,0	0,0	46,5	1,0
Bestandsveränderungen	-38,2	-0,8	66,2	1,4
Sonstige Erträge	92,6	2,0	76,5	1,7
	<u>4.620,1</u>	<u>100,0</u>	<u>4.620,4</u>	<u>100,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.311,5	28,4	1.353,1	29,3
Instandhaltungsaufwand	734,0	15,9	1.651,3	35,7
Personalaufwendungen	722,5	15,6	683,0	14,8
Abschreibungen	434,9	9,4	432,6	9,4
Zinsaufwand	427,2	9,3	441,8	9,6
Sonstige Aufwendungen	167,4	3,6	125,7	2,7
	<u>3.797,5</u>	<u>82,2</u>	<u>4.687,5</u>	<u>105,5</u>
Geschäftsergebnis	822,6	<u>17,8</u>	-67,1	<u>-1,5</u>
Zins- und Beteiligungsergebnis	<u>22,2</u>		<u>22,6</u>	
Jahresergebnis	<u>844,8</u>		<u>-44,5</u>	

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 844,8 TEUR. Das ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 889,3 TEUR, deren Ursache im Wesentlichen in der Rückführung der Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung liegt. Im Vorjahr enthielt diese Position die Großinvestition für den Baublock 16 (rd. 899 TEUR). Dadurch konnte der prognostizierte Jahresüberschuss (156,5 TEUR) durch die deutliche Unterschreitung der Plankosten erhöht werden.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Abstellplätze abzüglich der Erlösschmälerungen ist trotz Fortfall der öffentlichen Fördermittel weiterhin positiv.

Die Veränderungen basieren unter anderem aus höheren Nutzungsgebühren, die die Genossenschaft aus Neuvermietungen und Mieterhöhungen nach § 558 BGB erzielte.

Die Position „Sonstige Erträge“ beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Versicherungsschäden, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie bereits abgeschriebene Forderungen.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 39,5 TEUR angestiegen. Dies lag hauptsächlich an der Besetzung eines Arbeitsplatzes, der von vornherein befristet war.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten. Der Anstieg ist auf die Einführung der elektronischen Archivierung, Schulungsmaßnahme sowie Kosten für die EDV-Umstellung zurückzuführen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis konnte fast auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft richtet sich u.a. nach der vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen strategischen Unternehmensausrichtung. Die Eckpunkte betreffen u.a. die Mietpreisgestaltung, Verwaltung, Neubautätigkeit und Modernisierung.

Der künftige Schwerpunkt für die kommenden Jahre liegt in der Weiterführung der Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes unter Beachtung energetischer Standards. Damit verbunden sind auch eine Verbesserung des Wohnkomforts und die Berücksichtigung von Mieterwünschen.

Das Angebot von bezahlbarem Wohnraum wird zunehmend geringer. Die strategische Unternehmensausrichtung unserer Genossenschaft sieht vor, das Mietpreisniveau möglichst am jeweiligen Mittelwert des Berliner Mietspiegels zu orientieren. Wobei gemäßigte Preissteigerungen notwendig sind, um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen zu können.

Aufgrund der zunehmend angespannten Lage am Wohnungsmarkt sehen wir derzeit keine Vermietungsprobleme.

Die Genossenschaft verfügt über Instrumente zur Risikofrüherkennung die geeignet sind, Entwicklungen, die die Genossenschaft gefährden könnten, rechtzeitig zu erkennen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Quartalsberichte sowie die mehrjährigen Finanz- und Erfolgspläne.

Voraussichtliche Entwicklung

Der bis zum Jahr 2020 vorliegende Finanz- und Erfolgsplan lässt durchweg positive Jahresergebnisse erwarten. Für das Jahr 2016 ist eine umfassende Sanierung des Baublocks 5, Bürgerstraße 63 – 77 in Britz vorgesehen. Auch die Möglichkeiten einer Aufstockung des Gebäudes sowie ein Neubau auf dem Hofgelände werden derzeit geprüft. Die dafür notwendigen Ausgaben wurden bereits im Finanz- und Erfolgsplan berücksichtigt.

Nachdem der Baublock 11, Kienhorststr. 149, a – e in Reinickendorf im Jahre 2007 bereits mit einem Wärmedämmverbundsystem in Verbindung mit der Fenstererneuerung versehen wurde, folgt nun im Jahr 2015 die Strangsanierung in den Wohnungen. Ein Blockheizkraftwerk ersetzt den Heizölkessel und die Durchlauferhitzer werden durch eine zentrale Warmwasserversorgung ausgetauscht. Die Bäder werden erneuert und die elektrischen Steigleitungen erneuert.

In den kommenden fünf Jahren sollen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen insgesamt 12 Mio. EUR investiert werden. Zusätzlich sind für den gleichen Zeitraum weitere 6,2 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sollen in dem genannten Zeitraum um 560 TEUR ansteigen. Für die genannten Baumaßnahmen sollen Darlehen in Höhe von insgesamt 10,6 Mio. EUR in Anspruch genommen werden.

Das Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt werden wir weiterhin nutzen, um bei Umfinanzierungen von zu prolongierenden Darlehen die günstigen Konditionen in Anspruch zu nehmen. Auch die Möglichkeiten zum Abschluss von Forwarddarlehen, bei denen schon jetzt der Darlehenszins für einen späteren Zeitpunkt festgeschrieben werden kann, werden regelmäßig geprüft und ggf. umgesetzt.

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<u>A. Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.024,00	4.319,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	12.985.970,48		13.408.997,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	9.118,50		8.079,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.016,34		7.033,61
Anlagen im Bau	20.778,38	13.051.884,70	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
		13.055.948,70	13.429.470,59
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.195.794,64		1.233.995,56
Andere Vorräte	70.146,79	1.265.941,43	66.946,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.136,31		23.942,79
Sonstige Vermögensgegenstände	41.704,83	70.841,14	50.936,95
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.832.739,95		1.290.645,73
Bausparguthaben	1.943.453,28	3.776.193,23	1.786.043,84
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.280,00	0,00
Bilanzsumme		18.170.204,50	17.881.981,97

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	29.696,00		42.991,64
der verbleibenden Mitglieder	1.004.248,90	1.033.944,90	980.696,90
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 39,10 EUR			(55,46)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	759.000,00		674.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.000.851,90		2.391.030,65
Andere Ergebnisrücklagen	150.000,00	3.909.851,90	0,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	844.821,25		-44.453,47
Einstellungen in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	-844.821,25	0,00	44.453,47
Eigenkapital insgesamt		4.943.796,80	4.088.719,19
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		46.000,00	62.307,84
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.625.308,33		12.163.370,13
Erhaltene Anzahlungen	1.308.991,54		1.269.453,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.708,71		83.999,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.953,94		203.940,28
Sonstige Verbindlichkeiten	10.159,55	13.180.122,07	10.192,26
davon aus Steuern: 5.247,85 EUR			(6.142,98)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 720,90 EUR			(700,87)
Rechnungsabgrenzungsposten		285,63	0,00
Bilanzsumme		18.170.204,50	17.881.981,97

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.565.686,33	4.477.716,99
Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-38.200,92	66.190,76
Sonstige betriebliche Erträge		92.626,69	76.546,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-1.882.123,57	-2.844.138,50
Rohergebnis		2.737.988,53	1.776.315,93
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-591.692,23		-559.409,13
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-130.824,16	-722.516,39	-123.550,73
davon für Altersversorgung: 9.613,36 €			(9.104,74)
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		-434.943,18	-432.560,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-162.351,04	-117.671,16
Erträge aus Beteiligungen	31,20		41,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.173,71	22.204,91	22.546,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-427.198,19	-441.802,91
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.013.184,64	123.909,90
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,03	-1,01
Sonstige Steuern		-168.362,36	-168.362,36
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		844.821,25	-44.453,47
Entnahmen aus Rücklagen			44.453,47
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-844.821,25	
Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 ist unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten erworbene Lizenzen und werden über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Abschreibung des Baublockes 15 (Berlin-Treptow) und 16 (Berlin-Neukölln) erfolgt über 50 Jahre. Die Abschreibungen der anderen Wohnhausgruppen werden über 80 Jahre vorgenommen. Die Abschreibungen der Modernisierungskosten erfolgen über die Restnutzungsdauer. Die Modernisierungskosten des Baublocks 1 (Berlin-Neukölln), Baublocks 7 (Heidelberger Straße/Treptower Straße, Neukölln) sowie des Baublocks 8 (Amsterdamer Str. 10, Wedding) werden über 30 Jahre abgeschrieben. Für Grundstücke mit anderen Bauten liegt ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren für das Gebäude zugrunde.

Technische Anlagen und Maschinen (es handelt sich hier um Waschanlagen) werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 EUR werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben; geringwertige Wirtschaftsgüter bis 1.000,00 EUR werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten für das Objekt Bürgerstraße 63 – 77 in Berlin-Britz wurden in der Position „Anlagen im Bau“ aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die anderen Vorräte (Heizölbestand) werden nach der FiFo-Methode bewertet.

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten enthalten eine vorzeitige Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens.

Die "sonstigen Rückstellungen" berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung wurden mit den bestätigten Restschulden bilanziert.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält Vorauszahlungen für die Gästewohnung.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die unfertigen Leistungen (1.195,8 TEUR) enthalten Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie Heizung und Warmwasser. Die anderen Vorräte wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Von den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen, die mit Anschaffungskosten ausgewiesen werden, sind erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt worden. Der Gesamtbetrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt 5.924,00 EUR.

Rücklagenspiegel:

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
1. gesetzliche Rücklage	674.000,00	85.000,00	0,00	759.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.391.030,65	609.821,25	0,00	3.000.851,90
3. Andere Ergebnisrücklagen	0,00	150.000,00	0,00	150.000,00

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten sind aus dem Verbindlichkeitspiegel zu ersehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen ergibt sich aus den Bestandsveränderungen für die noch nicht abgerechneten Umlagen für Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsschäden und Kostenerstattungen.

Sonstige Angaben

- Neben den zwei Vorstandsmitgliedern betrug die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	0
Hauswarte	3	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	0
	9	7

- Mitgliederbewegung:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2014	1.280	3.831
Zugänge 2014	81	208
Abgänge 2014	37	116
	1.324	3.923
Stand am 31.12.2014	1.324	3.923

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Laufe des Geschäftsjahres um 23.552,00 EUR angestiegen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme der verbleibenden Mitglieder beträgt 338.944,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11.264,00 EUR erhöht.

3. Zuständiger Prüfungsverband:

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

4. Mitgliedschaften:

- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Berliner Volksbank eG
- Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

5. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung, Beschlüsse:

Die Mitgliederversammlung vom 25. Juni 2014 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichts 2013. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt. Nach Ablauf der Amtszeit und erneuter Kandidatur wurde Frau Romeike und Herr Dr. Heinze in Aufsichtsrat wieder gewählt.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Horst Heinze	Vorsitzender
Yvonne Romeike	Stellvertretende Vorsitzende und Schriftführerin
Davide Annone	Stellvertretender Schriftführer
Thomas Schmidt	
Oliver Spilke	
Dipl. Ing. Hans Jürgen Hahn	
Dipl. Ing. Erwin Memmert	Ehrenmitglied

Mitglieder des Vorstandes:

Manuela Simon
Manfred Rauhut

12059 Berlin, den 6. Mai 2015

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon Rauhut

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.477,07	0,00	0,00	3.453,07	3.024,00	1.295,00
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	24.163.967,28	0,00	0,00	11.177.996,80	12.985.970,48	423.027,00
Grundstücke mit anderen Bauten	23.745,77	0,00	0,00	23.744,77	1,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	53.394,87	2.276,28	0,00	46.552,65	9.118,50	1.237,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.180,16	38.366,63	20.955,97	116.574,48	36.016,34	9.383,90
Anlagen im Bau	0,00	20.778,38	0,00	0,00	20.778,38	0,00
	24.376.288,08	61.421,29	20.955,97	11.364.868,70	13.051.884,70	433.648,18
Finanzanlagen						
Beteiligungen	1.040,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	24.383.805,15	61.421,29	20.955,97	11.368.321,77	13.055.948,70	434.943,18

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2014

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung*
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.625.308,33	532.830,06	2.439.345,98	8.653.132,29	11.625.308,33	GPR
	<i>12.163.370,13</i>	<i>538.115,87</i>	<i>2.286.699,37</i>	<i>9.338.554,89</i>	<i>12.163.370,13</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.308.991,54	1.308.991,54	0,00	0,00	0,00	
	<i>1.269.453,01</i>	<i>1.269.453,01</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.708,71	95.708,71	0,00	0,00	0,00	
	<i>83.999,26</i>	<i>83.999,26</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.953,94	83.548,23	56.405,71	0,00	0,00	
	<i>203.940,28</i>	<i>158.852,23</i>	<i>45.088,05</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.159,55	8.892,32	0,00	1.267,23	0,00	
	<i>10.192,26</i>	<i>8.925,03</i>	<i>0,00</i>	<i>1.267,23</i>	<i>0,00</i>	
	13.180.122,07	2.029.970,86	2.495.751,69	8.654.399,52	11.625.308,33	
	<i>13.730.954,94</i>	<i>2.059.345,40</i>	<i>2.331.787,42</i>	<i>9.339.822,12</i>	<i>12.163.370,13</i>	

*GPR = Grundpfandrechte
Die Vorjahreszahlen sind kursiv gedruckt

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2014

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2014 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen EUR 1.195.794,64

Vorräte EUR 70.146,79

Heizölvorräte von 83.200 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag

EUR 65.116,59

Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten

EUR 5.030,20

Forderungen aus Vermietung

EUR 29.136,31

Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen

Sonstige Vermögensgegenstände

EUR 41.704,83

Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherungen und Firmen
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag

EUR 29.974,24

EUR 11.730,59

Liquide Mittel

EUR 1.832.739,95

Bausparguthaben

EUR 1.943.453,28

Passiva

Geschäftsguthaben

EUR 1.033.944,90

Bestand per 31.12.2013

EUR 1.023.688,54

Abgänge per 31.12.2013

EUR 42.991,64

Zugänge in 2014

EUR 53.248,00

Bestand per 31.12.2014

EUR 1.033.944,90

Ergebnisrücklagen

EUR 3.909.851,90

davon Bauerneuerungsrücklage

EUR 3.000.851,90

Rückstellungen

EUR 46.000,00

Rückstellungen u.a. für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungskosten

Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitspiegel

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<u>EUR 4.565.686,33</u>
Aufgegliedert in:	
Nutzungsgebühren	EUR 3.293.395,01
Erlöse aus Waschanlagen	EUR 6.448,29
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR 1.265.843,03
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>EUR 38.200,92</u>
Sonstige betriebliche Erträge	<u>EUR 92.626,69</u>
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:	
Eintrittsgelder	EUR 2.490,00
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR 59.672,00
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR 7.626,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>EUR 1.882.123,57</u>
... für Betriebskosten	EUR 1.143.136,07
... für Instandhaltungskosten	EUR 733.967,76
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR 4.190,31
...für Vermietungskosten (Wohnungsanzeigen)	EUR 829,43
Personalaufwand	<u>EUR 722.516,39</u>
a) Löhne und Gehälter	EUR 591.692,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR 130.824,16
Abschreibungen	<u>EUR 434.943,18</u>
siehe auch Anlagenspiegel	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>EUR 162.351,04</u>
Neben dem sächlichen Verwaltungsaufwand als Hauptposition dieser Gruppe werden hier auch die Aufwendungen für den Zahlungsverkehr, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Beiträge an den Prüfungsverband, Kosten der Mitgliederversammlung und der Veröffentlichung und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung ausgewiesen.	
Erträge aus Beteiligungen	<u>EUR 31,20</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>EUR 22.173,71</u>
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:	
Bausparguthaben	EUR 18.545,94
Girokonten	EUR 3.544,38
Andere Zinsen (u. a. Verzugszinsen)	EUR 83,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>EUR 427.198,19</u>
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten.	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>EUR 1,03</u>
Sonstige Steuern	<u>EUR 168.362,36</u>
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern.	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>EUR 844.821,25</u>
... in die gesetzliche Rücklage	EUR 85.000,00
... in die Bauerneuerungsrücklage	EUR 609.821,25
... in andere Ergebnisrücklagen	EUR 150.000,00

Wohngebäude-Übersicht

Baublock	Wohnungen	Baujahr	Ausstattung
1 Neukölln-Altbau Harzer Str. 18 - 20, 23 Bouchéstr. 54 - 57, Elbingeroder Weg 2, 4, 16, 1 – 21 ungerade	239	1930/31	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
2 Wedding-Altbau Turiner Str. 26 - 38 (gerade Nummern), Utrechter Str. 23	80	1929	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
3 Neukölln Bouchéstr. 45 - 49	77	1952	Fernheizung
4 Neukölln Bouchéstr. 43 - 44 a	36	1954	Fernheizung
5 Britz Bürgerstr. 63 - 77 (ungerade Nummern)	83	1956	Zentralheizung
6 Neukölln Elsenstr. 69 + 71	39	1960	Fernheizung
7 Neukölln Heidelberger Str. 47 + 48, Treptower Str. 57 + 59	44	1962	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
8 Wedding Amsterdamer Str. 10	24	1962	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
9 Neukölln Harzer Str. 14	28	1963	Fernheizung
10 Neukölln Harzer Str. 38	18	1964	Fernheizung
11 Reinickendorf Kienhorststr. 149, a - e	67	1964/65	Zentralheizung
12 Reinickendorf Waldstr. 47 + 48	19	1965	Zentralheizung
13 Neukölln Kiehlufer 45	19	1973	Fernheizung
14 Buckow Mollnerweg 8, Heideläuferweg 54	31	1983	Zentralheizung
15 Treptow Karl-Kunger-Str. 33 - 36	60	1926	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
16 Neukölln Harzer Str. 15, Bouchéstr. 42 zzgl. 4 Gewerbeeinheiten	21	1911	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
Harzer Str. 16	8	1911	Gasetagenheizung

**Seit der letzten Mitgliederversammlung wurde uns
der Tod nachstehender Mitglieder angezeigt**

		verstorben am:
Brand	Kurt	12.04.2014
Krüger	Ingeborg	12.04.2014
Arendt	Joachim	02.06.2014
Kondla	Werner	09.06.2014
Fischer	Bernd	10.06.2014
Hentrich	Claus	05.07.2014
Kasper	Walter	10.09.2014
Scherbach	Irmgard	13.11.2014
Behlau	Gerda	02.02.2015
Sklomeit	Christel	12.02.2015
Langner	Edelgard	13.02.2015
Meißner	Edith	18.02.2015
Obiglo	Manfred	08.03.2015
Sendner	Else	23.03.2015
Scherbach	Rolf	13.04.2015
Krafzick	Waltraud	14.04.2015

**Wir werden das Andenken der
Verstorbenen in Ehren halten!**