

Jubilare der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG

50 Jahre gehörte der Genossenschaft im Berichtsjahr an, der Baugenosse:

Mitglieds-Nr.:	Name:
2438	Wolfgang Hadan

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
3156	Christa Biene	3208	Anna Ehrich
3162	Rudolf Kolle	3213	Knut Bernau
3168	Gerd Rückert	3217	Margot Kusnetzow-Langewitz
3171	Anneliese Skorsky	3226	Michael Kusnetzow-Langewitz
3190	Monika Annone	3228	Sophie Sydow
3200	Birgit Hoffmann		

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
4343	Peter Bolle	4366	Stefan Krüger
4345	Petra Kusserow	4369	Heinz Mirring
4349	Renate Schroth	4382	Karl-Heinz Karnath
4351	Ursula Klein	4385	Ralf Matern
4353	Zdenka Ratz	4388	Bernd Münchenhagen
4357	Gabriele Roßkopf	4389	Monika Gorczynski
4358	Stephan Siefert	4394	Renate Waelsch
4361	Wolfgang Wosnitzka	4398	Sabine Ortel

**Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG**

**Bericht über das
Geschäftsjahr 2009**

**Bericht über das
85. Geschäftsjahr**

Geschäftsbericht 2009

für die Zeit vom
1. Januar 2009
bis 31. Dezember 2009

**Gemeinnützige 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

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. Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung	8
5. Vermögens- und Kapitalstruktur	9
6. Ertragslage	10
7. Risiken der künftigen Entwicklung	11
8. Voraussichtliche Entwicklung	11
Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates	11
Bilanz zum 31. Dezember 2009	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 – 16
4. Sonstige Angaben	16 – 19
Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss	20 – 21
Wohngebäudeübersicht	22

Lagebericht des Vorstandes

Allgemeines

Nach den wirtschaftlichen Turbulenzen des letzten Jahres, insbesondere auf den Finanzmärkten, kehrt Deutschland allmählich wieder zu einem Wachstum zurück.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stand auch die Berliner Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unter dem Einfluss der allgemeinen Finanzkrise. Dabei erwies sich unsere Branche angesichts der gesamtwirtschaftlichen sowie der finanziellen Auswirkungen als ein sehr stabiler und wichtiger Faktor für die Volkswirtschaft. Insbesondere die Genossenschaften haben mit ihrem Geschäftsmodell der Nachhaltigkeit durch die kontinuierliche Pflege und Modernisierung des Bestandes langfristige und sichere Werte geschaffen. Durch den gesicherten Liquiditätszufluss und die verlässlichen Mieteinnahmen sowie die langfristigen Hypothekenkredite gab es für die meisten Wohnungsunternehmen keine Probleme bei der Kreditaufnahme bzw. Prolongation.

Die Wohnungsneubautätigkeit in Berlin bewegte sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Vor diesem Hintergrund stehen damit bei vielen Wohnungsunternehmen die Investitionen in den Wohnungsbestand und die energetische Modernisierung im Vordergrund.

Unsere Genossenschaft ist da keine Ausnahme. Die Heizungsumstellungen in den Wohnungen des Neuköllner Altbaubereiches wurden im II. Bauabschnitt fortgesetzt. Dabei wurden die vorhandenen Nachtstromspeicherheizungen entfernt und der Anschluss an das Fernwärmenetz für die Heizung in Verbindung mit einer zentralen Warmwasserversorgung hergestellt. Die Bäder wurden mit neuen Objekten ausgestattet und Wände und Fußböden neu gefliest. Ferner erfolgte eine komplette Strangsanie rung. Des Weiteren wurden die Elektroanlagen in den Wohnungen überprüft und zum Teil erneuert. Betroffen waren 139 Wohneinheiten.

Das Bauvolumen betrug rund 2,3 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgte über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), einem Bankdarlehen sowie über Eigenmittel. Eine Weiterbelastung in Form einer Modernisierungsumlage an die Mieter erfolgte nicht.

Eine Sanierung für den Baublock 7, Heidelberger Str. 47/48 und Treptower Str. 57/59 in Neukölln ist voraussichtlich für das Jahr 2011 geplant.

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	
	2009	2008
1 – Zimmer	21	13
1 ½ - Zimmer	27	14
1 2/2 - Zimmer	3	0
2 – Zimmer	18	21
2 ½ - Zimmer	17	7
3 – Zimmer	0	1
3 ½ - Zimmer	3	4
2 2/2 - Zimmer	1	1

Die Fluktuationsquote betrug 10,1 %, im Vorjahr 6,9 %.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte ab 01.01.2009 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.

Der Leerstand zum Ende des Berichtsjahres betrug 0,4 % (für noch nicht modernisierte Wohnungen 0,2 % und aufgrund von Vermietungsproblemen 0,2 %).

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 2009 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 und Instandsetzung sowie Modernisierung

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

Während der Vorbereitung der Heizungsumstellung auf Fernwärme für den Baublock 1 wurde klar, dass auch die Wasser- und Abwasserrohre erneuert werden müssen.

Wir hatten uns deshalb entschlossen, im Altbaubereich eine Komplettsanierung vorzunehmen, die die Umstellung auf Fernwärme sowie die Umstellung von Durchlauferhitzer auf zentrale Warmwasserversorgung und die Strangsanierung umfasst. Aus organisatorischen Gründen wurden die Baumaßnahmen deshalb in zwei Bauabschnitte aufgeteilt:

Der I. Bauabschnitt wurde im Jahr 2008 durchgeführt, davon betroffen waren die Häuser Elbingeroder Weg 2, 4, 16, Bouchéstraße 55 – 57 und die Harzer Straße 18 – 20.

Im II. Bauabschnitt im Jahr 2009 fanden die Baumaßnahmen in den Häusern Elbingeroder Weg 1 – 21 ungerade, Bouchéstraße 54 und Harzer Straße 23 statt.

Die Baublöcke 7, Heidelberger Str. 47/48, Treptower Str. 57/59 und 9, Harzer Str. 14 wurden ebenfalls in 2009 an das Fernwärmenetz angeschlossen.

In den Baublöcken 6 Elsenstr. 69/71, 9 Harzer Str. 14 und 10 Harzer Str. 38 wurden die Treppenhäuser renoviert und die Beleuchtung optimiert. Im Baublock 6 wurden zusätzlich Gegensprechanlagen installiert.

In der Kienhorststr., Baublock 11, wurden die Parkplätze instandgesetzt und Fahrradstellplätze angelegt.

Wie schon in den vergangenen Jahren, wurden die kontinuierlichen Modernisierungen unserer Wohnungen nach Mieterwechsel durchgeführt. Hier erfolgt jeweils eine Modernisierung des Bades (Verfließung 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.

Periodische Aufwendungen:

Teilerneuerung der Fenster gem. Denkmalschutz incl. Fensteranstricharbeiten	Baublock 1 Neukölln-Altbau
Teilerneuerung der Fenster	div. Baublöcke
Treppenhaussanierung	Baublock 6, 9, 10

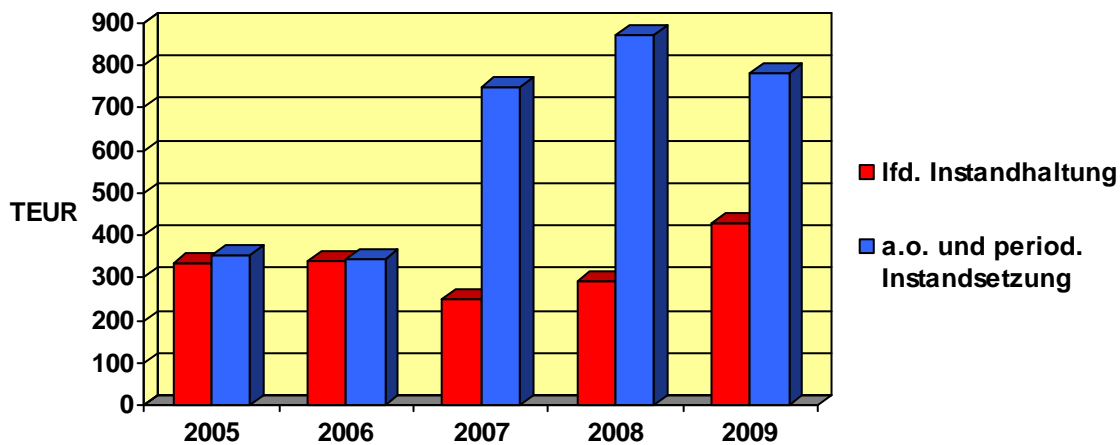
Außerordentliche Instandsetzung:

Modernisierung diverser Wohnungen: u. a. Verfließung des Bades und Erneuerung der Sanitärobjekte, Elektroarbeiten	div. Baublöcke
Neubau von Fahrradstellplätzen sowie Parkplätze	Baublock 11
Sanierungsarbeiten nach Dachstuhlbrand	Baublock 16

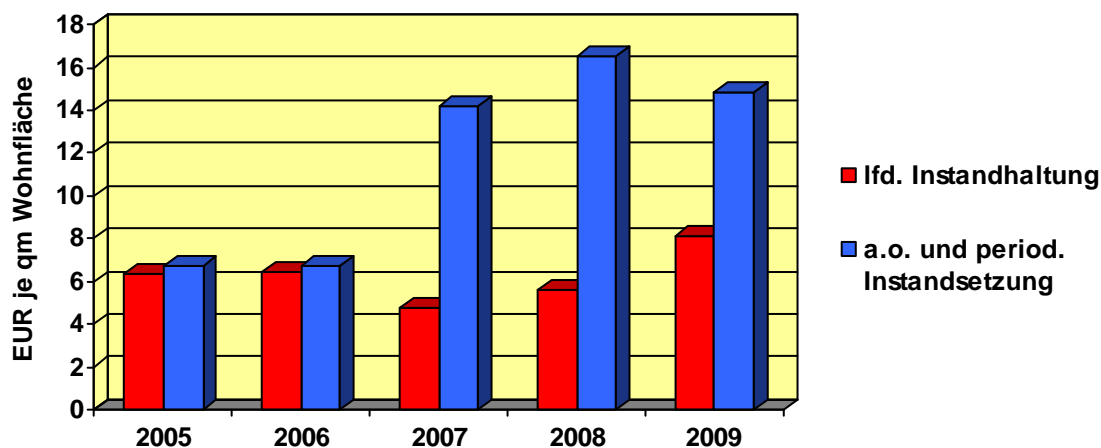
Der Gesamtaufwand der periodischen und außerordentlichen Maßnahmen betrug im Berichtsjahr 779.812,67 EUR.

In diesem Betrag sind die restlichen Kosten für die Sanierung des Dachstuhls in Höhe von rd. 188.000,00 EUR enthalten.

Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung



Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung je qm Wohnfläche p.a.



Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	31.12.2009		31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Sachanlagen	12.809,0	85,9	11.192,9	84,4
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	12.810,0	85,9	11.193,9	84,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	41,5	0,3	80,1	0,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	149,9	1,0	305,9	2,3
Liquide Mittel	905,8	6,0	776,2	5,9
Bausparguthaben	1.012,0	6,8	906,0	6,8
	2.109,2	14,1	2.068,2	15,6
	14.919,2	100,0	13.262,1	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	4.143,7	27,8	3.888,2	29,3
Fremdkapital	10.034,4	67,2	8.704,1	65,6
	14.178,1	95,0	12.592,3	94,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	35,1	0,2	35,5	0,3
Verbindlichkeiten	706,0	4,8	634,3	4,8
	741,1	5,0	669,8	5,1
	14.919,2	100,0	13.262,1	100,0

Die Veränderungen bei den Sachanlagen resultierte insbesondere aus der Aktivierung der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Baublock 1, Neukölln-Altbau, II. Bauabschnitt mit 139 Wohneinheiten. Das Bauvolumen betrug rd. 2,2 Mio. EUR.

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 12.809,0 TEUR ausgewiesen.

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 Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben. Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Die Eigenkapitalquote, bezogen auf die Vermögenslage, beträgt 27,8 % (Vorjahr 29,3 %).

Die im Anhang weiterhin vermerkten Aufwendungshilfedarlehen für den Baublock 14, Heideläufeweg/Mollnerweg sind in der Vermögensrechnung nicht berücksichtigt.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2009		2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.872,9	90,0	3.725,3	83,9
Mietsubventionen	71,4	1,6	74,0	1,6
Bestandsveränderungen	108,1	2,5	52,9	1,2
Sonstige Erträge	256,1	5,9	589,6	13,3
	<u>4.308,5</u>	<u>100,0</u>	<u>4.441,8</u>	<u>100,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.221,4	28,3	1.074,4	24,2
Instandhaltungsaufwand	1.206,8	28,0	1.165,1	26,2
Personalaufwendungen	642,7	14,9	622,1	14,0
Abschreibungen	420,3	9,8	949,9	21,4
Zinsaufwand	481,9	11,2	436,0	9,8
Sonstige Aufwendungen	130,9	3,0	141,4	3,2
	<u>4.104,0</u>	<u>95,2</u>	<u>-4.388,9</u>	<u>98,8</u>
Geschäftsergebnis	204,5	<u>4,7</u>	52,9	<u>1,2</u>
Zins- und Beteiligungsergebnis	<u>27,9</u>		<u>51,1</u>	
Jahresergebnis	<u><u>232,4</u></u>		<u><u>104,0</u></u>	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von 232,4 TEUR ab.

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die Nutzungsgebühren abzüglich der Erlösschmälerungen sowie die Erträge aus den abgerechneten Betriebskosten. Höhere Nutzungsgebühren erzielte die Genossenschaft aus Neuvermietungen und Mieterhöhungen nach § 558 BGB.

Der Aufwand für die Betriebskosten stieg um 147,0 TEUR. Ursächlich hierfür war die Anbindung des Baublocks 1, Neukölln-Altbau an das Fernwärmenetz in Verbindung mit einer zentralen Warmwasserversorgung.

Der Instandhaltungsaufwand erhöhte sich um 41,7 TEUR gegenüber 2008. Neben den planmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen sind weitere Kosten für die Beseitigung des Brandschadens am Dachstuhl des Objektes Harzer Str. 16, Bouchéstr. 42 in Berlin-Neukölln in Höhe von 188,0 TEUR entstanden.

Das positive Jahresergebnis dient der Stärkung des Eigenkapitals, um die zu erwartende Passivierung im Jahre 2013 des Aufwendungshilfedarlebens für den Baublock 14, Heideläuferweg/Mollnerweg in Höhe von rund 1,9 Mio. EUR durch die Rücklagen aufzufangen.

Risiken der künftigen Entwicklung

Da sich die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft auch künftig im wesentlichen auf die Vermietung unseres, im guten Zustand befindlichen Wohnungsbestandes, konzentrieren wird, sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die einen nennenswerten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand unserer Genossenschaft haben können.

Voraussichtliche Entwicklung

Von dem Überangebot an Wohnungen ist natürlich auch unsere Genossenschaft betroffen. Unser Ziel bleibt es daher, unseren Wohnungsbestand zu modernisieren, um uns im Wettbewerb weiterhin behaupten zu können. Da sich unsere Genossenschaft bereits in der Vergangenheit auf die Veränderungen und Erfordernisse des Wohnungsmarktes eingestellt hat und das auch weiterhin tun wird, sind wir voraussichtlich auch zukünftig in der Lage, unseren Mitgliedern gute und preiswerte Wohnungen anzubieten.

12059 Berlin-Neukölln, den 27. Mai 2010

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG
Der Vorstand

Simon

Rauhut

Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2009

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die wesentlichen Belange der Genossenschaft fortlaufend unterrichtet. In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden regelmäßige Berichte des Vorstandes über alle wichtigen Fragen der Geschäftsvorgänge entgegengenommen. Die vom Vorstand eingeleiteten Maßnahmen und getroffenen Entscheidungen erfolgten im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31. Dezember 2009.

12059 Berlin-Neukölln, den 27. Mai 2010

Der Aufsichtsrat

Dipl. Ing. Erwin Memmert
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<u>A. Anlagevermögen</u>			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	12.777.838,48		10.919.436,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		426,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.597,50		6.510,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.524,16		24.473,11
Anlagen im Bau	0,00	12.808.961,14	242.089,37
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
		12.810.001,14	11.193.975,46
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.067.649,61		959.506,18
Andere Vorräte	41.486,56	1.109.136,17	80.065,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.629,53		34.308,78
Sonstige Vermögensgegenstände	120.272,22	149.901,75	271.552,81
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	943.508,21		803.927,71
Bausparguthaben	1.012.086,27	1.955.594,48	905.990,78
Bilanzsumme		16.024.633,54	14.249.326,72

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.832,00		60.160,00
der verbleibenden Mitglieder	967.688,70	1.024.520,70	944.136,70
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.271,30 €			(1.527,30)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	536.000,00		512.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 24.000,00 €			(11.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.909.229,68		1.850.816,73
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 58.412,95 €			(42.970,52)
Andere Ergebnisrücklagen	730.000,00	3.175.229,68	580.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 150.000,00 €			(50.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	232.412,95		103.970,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-232.412,95	0,00	-103.970,52
Eigenkapital insgesamt		4.199.750,38	3.947.113,43
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		35.100,00	35.500,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.475.906,31		9.017.559,71
Erhaltene Anzahlungen	1.067.770,69		1.004.169,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.219,04		41.804,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.288,29		175.299,88
Sonstige Verbindlichkeiten	39.598,83	11.789.783,16	27.879,60
davon aus Steuern: 4.405,39 €			(4.801,14)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 628,43 €			(576,00)
Bilanzsumme		16.024.633,54	14.249.326,72

Bilanzvermerk:

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)	
Bruttowert (Einzelangaben im Anhang)	1.881.462,62
	(1.863.149,12)

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.944.320,84	3.799.327,22
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		108.143,43	52.915,40
Sonstige betriebliche Erträge		256.113,91	589.630,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-2.265.651,23	-2.077.620,39
Rohergebnis		2.042.926,95	2.364.252,93
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-520.180,02		-504.452,27
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-122.555,39	-642.735,41	-117.688,52
davon für Altersversorgung: 11.825,65 €			(11.258,89)
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		-420.308,70	-949.913,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-125.083,62	-134.942,77
Erträge aus Beteiligungen	41,60		46,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.856,39	27.897,99	51.078,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-481.921,56	-436.048,06
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		400.775,65	272.332,88
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,34	0,00
Sonstige Steuern		-168.362,36	-168.362,36
Jahresüberschuss		232.412,95	103.970,52
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-232.412,95	-103.970,52
Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 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 6. März 1987.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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. 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 5 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.

Die Finanzanlagen wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert.

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.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Zugänge im Sachanlagevermögen resultieren aus den umfangreichen Sanierungsarbeiten im Neuköllner Altbaubereich. Das Bauvolumen für den II. Bauabschnitt mit 139 Wohneinheiten betrug rd. 2,4 Mio. EUR.

Weitere Angaben zum Anlagevermögen sind im Anlagenspiegel enthalten.

Die unfertigen Leistungen (1.067,6 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.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. Erträge aus Versicherungsschäden, insbesondere aus dem Brandschaden des Dachstuhls Harzer Str. 16, Bouchéstr. 42 in Berlin-Neukölln in Höhe von 172,0 TEUR.

Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Eventualverbindlichkeiten für durch Grundpfandrechte gesicherte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG) für die ein modifizierter Forderungserlass bzw. Forderungsrücktritt ausgesprochen wurde.

	Bruttowert	Barwert	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
I. Aufwendungshilfe	1.424.818,50 EUR	1.150.141,99 EUR	2 %	2013
II. Aufwendungshilfe	456.644,12 EUR	368.612,27 EUR	2 %	2013

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	2
Hauswarte	3	7
Raumpflegerin	0	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	0
	<u>8</u>	<u>10</u>

3. Mitgliederbewegung:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäfts- anteile
Stand am 31.12.2008	1.308	3.694
Zugänge 2009	79	313
Abgänge 2009	<u>82</u>	<u>225</u>
Stand am 31.12.2009	1.305	3.782

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 23.552,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme der verbleibenden Mitglieder beträgt 334.080,00 EUR, er hat sich gegenüber dem Vorjahr um 768,00 EUR verringert.

4. Zuständiger Prüfungsverband:

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

5. Mitgliedschaften:

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

6. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung, Beschlüsse:

Die Mitgliederversammlung vom 25. Juni 2009 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichtes 2008. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt. Nach Ablauf der Amtszeit und erneuter Kandidatur wurden die Herren Fuchs und Spilke in den Aufsichtsrat wieder gewählt.

Aufsichtsrat

Dipl. Ing. Erwin Memmert	Vorsitzender, im Aufsichtsrat tätig seit 1969
Armin Fuchs	stellvertretender Vorsitzender, im Aufsichtsrat tätig seit 1981
Carmelo Annone	im Aufsichtsrat tätig seit 1995
Dr. Horst Heinze	Schriftführer, im Aufsichtsrat tätig seit 1997
Yvonne Romeike	stellvertretende Schriftführerin, im Aufsichtsrat tätig seit 2006
Oliver Spilke	im Aufsichtsrat tätig seit 2006

Vorstand

Manuela Simon	Hauptamtliches Vorstandsmitglied seit 1993
Manfred Rauhut	nebenamtliches Vorstandsmitglied seit 1996

12059 Berlin, den 27. Mai 2010

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG
DER VORSTAND

Simon

Rauhut

Anlagenpiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 1.1.2009	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2009	Kumulierte Abschreibungen 1.1.2009	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2009	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2009	Buchwert 31.12.2009	Buchwert 31.12.2008
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	19.948.778,95	2.024.220,67	0,00	242.089,37	22.215.088,99	9.029.342,47	407.908,04	9.437.250,51	12.777.838,48	10.919.436,48
Grundstücke mit an- deren Bauten	23.745,77	0,00	0,00	0,00	23.745,77	23.319,77	425,00	23.744,77	1,00	426,00
Technische Anlagen und Maschinen	50.792,60	0,00	0,00	0,00	50.792,60	44.282,10	1.913,00	46.195,10	4.597,50	6.510,50
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	142.116,75	12.113,71	1.837,47	0,00	152.392,99	115.806,17	10.062,66	125.868,83	26.524,16	24.473,11
Anlagen im Bau	242.089,37	0,00	0,00	-242.089,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	242.089,37
	20.407.523,44	2.036.334,38	1.837,47	0,00	22.442.020,35	9.212.750,51	420.308,70	9.633.059,21	12.808.961,14	11.192.935,46
Finanzanlagen										
Beteiligungen	1.040,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	1.040,00
Anlagevermögen insgesamt										
	20.408.563,44	2.036.334,38	1.837,47	0,00	22.443.060,35	9.212.750,51	420.308,70	9.633.059,21	12.810.001,14	11.193.975,46

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2009

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	10.475.906,31 (9.017.559,71)	441.537,15 (313.507,19)	1.921.777,82 (1.992.754,83)	8.112.591,34 (6.711.297,69)	10.475.906,31 (9.017.559,71)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.067.770,69 (1.004.169,65)	1.067.770,69 (1.004.169,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.219,04 (41.804,45)	55.219,04 (41.804,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.288,29 (175.299,88)	137.412,95 (175.299,88)	13.875,34 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	39.598,83 (27.879,60)	38.030,08 (26.301,65)	30,68 (9,20)	1.538,07 (1.568,75)	0,00 (0,00)	
	11.789.783,16 (10.266.713,29)	1.739.969,91 (1.561.082,82)	1.935.683,84 (1.992.764,03)	8.114.129,41 (6.712.866,44)	10.475.906,31 (9.017.559,71)	

*GPR = Grundpfandrechte

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2009

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2009 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva

Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	EUR	<u>1.067.649,61</u>
Vorräte	EUR	<u>41.486,56</u>
Heizölvorräte von 72.883 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag	EUR	37.414,68
Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten	EUR	4.071,88
Forderungen aus Vermietung	EUR	<u>29.629,53</u>
Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen		
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	<u>120.272,22</u>
Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherungen und Firmen	EUR	39.649,62
Forderungen gegen die Versicherung aus dem Brandschaden	EUR	57.726,49
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	EUR	22.896,11
Liquide Mittel	EUR	<u>943.508,21</u>
Bausparguthaben	EUR	<u>1.012.086,27</u>

Passiva

Geschäftsguthaben	EUR	<u>1.024.520,70</u>
Bestand per 31.12.2008	EUR	1.004.296,70
Abgänge per 31.12.2008	EUR	60.160,00
Zugänge in 2009	EUR	80.384,00
Bestand per 31.12.2009	EUR	1.024.520,70
Ergebnisrücklagen	EUR	<u>3.175.229,68</u>
davon Bauerneuerungsrücklage	EUR	1.909.229,68
Rückstellungen	EUR	<u>35.100,00</u>
Rückstellungen für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungskosten		

Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitspiegel

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<u>EUR 3.944.320,84</u>
Aufgegliedert in:	
Nutzungsgebühren	EUR 2.864.102,60
Aufwendungshilfe	EUR 71.411,01
Erlöse aus Waschanlagen	EUR 8.579,50
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR 1.000.227,73
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>EUR 108.143,43</u>
Sonstige betriebliche Erträge	<u>EUR 256.113,91</u>
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:	
Eintrittsgelder	EUR 2.610,00
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen (u. a. Brandschaden)	EUR 251.067,15
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR 2.436,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>EUR 2.265.651,23</u>
... für Betriebskosten	EUR 1.053.051,64
... für Instandhaltungskosten	EUR 1.206.769,94
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR 3.164,01
...für Vermietungskosten (Wohnungsanzeigen)	EUR 2.665,64
Personalaufwand	<u>EUR 642.735,41</u>
a) Löhne und Gehälter	EUR 520.180,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR 122.555,39
Abschreibungen	<u>EUR 420.308,70</u>
siehe auch Anlagenspiegel	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>EUR 125.083,62</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 41,60</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>EUR 27.856,39</u>
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:	
Festgeldanlage	EUR 11.822,32
Bausparguthaben	EUR 15.592,90
Girokonten	EUR 441,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>EUR 481.921,56</u>
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten.	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>EUR 0,34</u>
Sonstige Steuern	<u>EUR 168.362,36</u>
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern.	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>EUR 232.412,95</u>

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
8 Wedding Amsterdamer Str. 10	24	1962	Fernheizung
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 Möllnerweg 8, Heideläufferweg 54	31	1983	Zentralheizung
15 Treptow Karl-Kunger-Str. 33 - 36	60	1926	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
16 Neukölln Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42 zzgl. 4 Gewerbeeinheiten	29	1916	Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung

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

		verstorben am:
Willisch	Margot	05.05.2008
Cap	Susanne	14.01.2009
Brückmann	Lothar	23.05.2009
Heinz	Irmgard	28.05.2009
Zillich	Gerhard	02.09.2009
Auert	Horst	20.10.2009
Hexel	Erwin	19.11.2009
Vogt	Anneliese	24.11.2009
Grützmaker	Manfred	05.12.2009
Ziemann	Charlotte	29.12.2009
Delort	Vivianne	12.02.2010
Meister	Ingo	13.04.2010
Chmielecki	Klaus	11.05.2010

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