

**Wohnungsgenossenschaft  
Treptower Park eG**

**Bericht über das  
Geschäftsjahr 2010**

## **Jubilare der Wohnungsgenossenschaft Trepower Park eG**

### **50 Jahre gehörte der Genossenschaft im Berichtsjahr an, die Baugenossen:**

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
2451	Georg Reichel	2490	Walter Kasper
2461	Marianne Zurek	2496	Werner Lahn
2478	Klaus Bleschke	2509	Wolfgang Quast
2483	Fritz Collié	2528	Klaus Stahn
2487	Horst Handtke	2538	Herta Pfohl

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
3240	Charlotte Thronicker	3291	Rainer Hornung
3259	Dieter Reiche	3292	Erika Leszinski
3269	Gerhard Deutschmann	3297	Harry Krüger
3281	Frank Arndt	3300	Gerhard Sieste
3286	Wolfgang Neumann		

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
4407	Charlotte Donath	4452	Günter Körner
4408	Lothar Gottwald	4455	Michael Kurz
4417	Dagmar Nemark	4457	Uwe Paape
4418	Hermann Nowald	4458	Brigitte Pawelke
4421	Birgit Zander	4460	Joachim Schmidt
4430	Karl-Heinz Edelhoff	4464	Eva Wosnitzka
4438	Frank Loerzer	4467	Maike Kannapin
4442	Martina Rochow	4468	Günter Gronwald
4446	Roswitha Böhm	4471	Karin Kühl
4449	Markus Fuchs	4477	Erich Weißheim
4450	Andrea Artelt		

**Bericht über das  
86. Geschäftsjahr**

**Geschäftsbericht 2010**

für die Zeit vom  
1. Januar 2010  
bis 31. Dezember 2010

**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](mailto:GeWoGe-Treptower-Park@t-online.de)  
Internet: [www.gewoge-treptower-park.de](http://www.gewoge-treptower-park.de)  
[www.gewoge-trepa.de](http://www.gewoge-trepa.de)  
[www.berliner-genossenschaft.de](http://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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Lagebericht</b>	
1. Allgemeines	6
2. Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	
- Hausbewirtschaftung	6
- Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes	7
5. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung	7
6. Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung	8
7. Vermögens- und Kapitalstruktur	9
8. Ertragslage	10
9. Risiken der künftigen Entwicklung	11
10. Voraussichtliche Entwicklung	11
<b>Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates</b>	11
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2010</b>	12 – 13
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	14
<b>Anhang</b>	
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
<b>Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss</b>	20 – 21
<b>Wohngebäudeübersicht</b>	22

## Lagebericht des Vorstandes

### Allgemeines

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit einem Plus von 3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Im Vorjahr hatte Deutschland mit einem Negativwachstum von 4,7 % noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote deutschlandweit belief sich auf 7,7 %, im Vergleich zum Vorjahr 2009 nahm sie um 0,5 % ab. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

Nachdem die Wohnungswirtschaft von der Wirtschafts- und Finanzkrise kaum betroffen war, kann sie nun in besonderer Weise vom Aufschwung profitieren. Vor allem in den großen Städten und ihren umliegenden Regionen steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungsleerstand.

Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen.

Die Anzahl der Haushalte steigt stetig in Berlin, was zum Rückgang des Wohnungsleerstands führt. Entsprechend verzeichnen die Berliner Genossenschaften seit Jahren einen Rückgang des Leerstands auf zuletzt 3,5 %.

Die Leerstandsquote unserer Genossenschaft betrug zum Jahresende 0,4 %.

Gerade die Genossenschaften mit ihren gut aufgestellten und nachhaltig bewirtschafteten Wohnungsbeständen profitieren von diesen Trends.

Das Jahr 2010 war für unsere Genossenschaft ein Jahr der Konsolidierung. Außer einigen kleinen Instandsetzungen haben wir die Vorbereitungen für die Sanierung des Baublocks 7 Heidelberger Str. 47/48, Treptower Str. 57/59 in Berlin-Neukölln durchgeführt. Die Arbeiten finden im Jahr 2011 statt. Auch für andere Baublöcke in unserem Bestand besteht in Zukunft Sanierungsbedarf.

## 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	
	2010	2009
1 – Zimmer	17	21
1 ½ - Zimmer	16	27
1 2/2 - Zimmer	1	3
2 – Zimmer	13	18
2 ½ - Zimmer	19	17
3 – Zimmer	1	0
3 ½ - Zimmer	1	3
2 2/2 - Zimmer	2	1
4 ½ - Zimmer	1	0

Die Fluktuationsquote betrug 8,0 %, im Vorjahr 10,1 %.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte ab 01.01.2010 nach § 558 BGB in Höhe von 5 % (maximal bis zum Mietspiegelmittelwert) sowie bei Mieterwechsel. In Einzelfällen wurde zusätzlich ein Modernisierungszuschlag erhoben, sofern entsprechende Wohnwertverbesserungen durchgeführt wurden.

Der Leerstand zum Ende des Berichtsjahres betrug 0,4 %.

## **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 2010 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.

Die vorbereitenden Maßnahmen für die Sanierung des Baublocks 7 in 2011 wurden in diesem Berichtsjahr ausgeführt.

Im Baublock 14, Heideläuferweg 54, Mollnerweg 8 in Berlin-Buckow wurden die Treppenhäuser renoviert.

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, aufgliedert nach Wohnhausgruppen, vermitteln. Die Instandhaltungsplanung orientiert sich jeweils am Bedarf einzelner Objekte.

### **Periodische Aufwendungen:**

Teilerneuerung der Fenster	Baublock 3 – 5
----------------------------	----------------

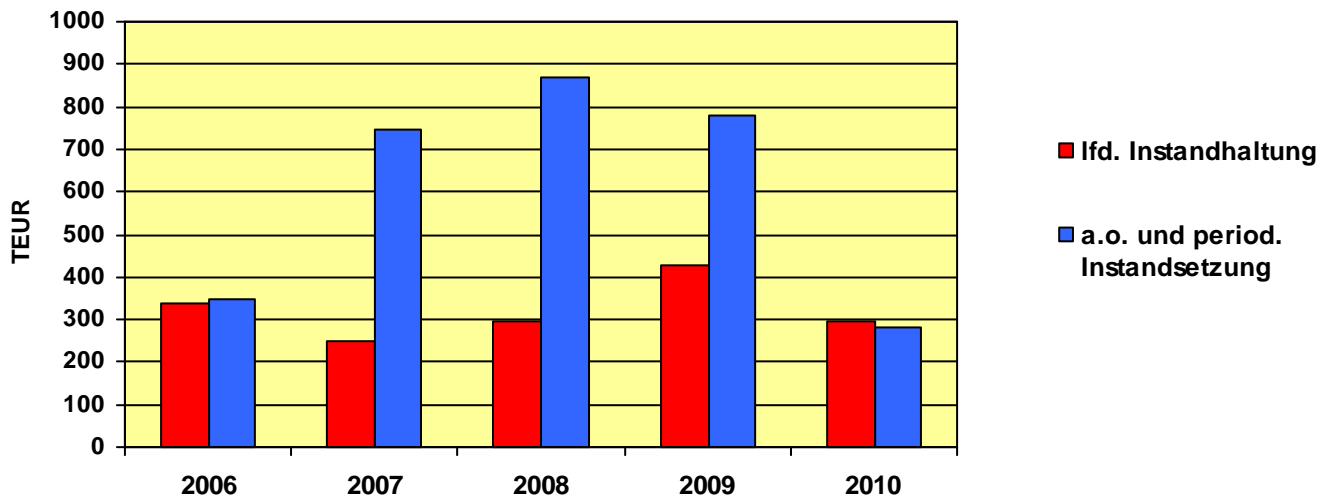
Renovierung der Treppenhäuser	Baublock 14
-------------------------------	-------------

### **Außerordentliche Instandsetzung:**

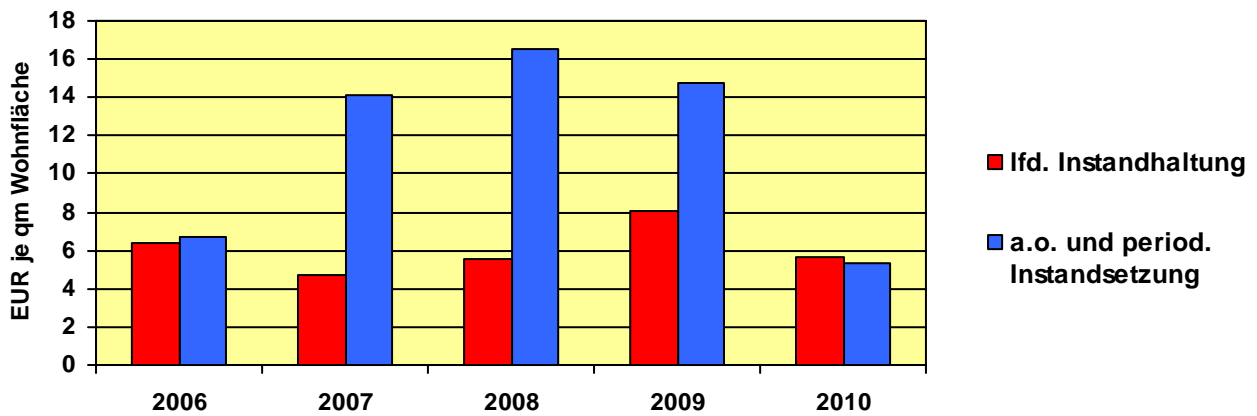
Modernisierung diverser Wohnungen: u. a. Verfließung des Bades und Erneuerung der Sanitärobjekte, Elektroarbeiten	div. Baublöcke
---	----------------

Der Gesamtaufwand der periodischen und außerordentlichen Maßnahmen betrug im Berichtsjahr 280.197,80 €.

### 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:

	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Sachanlagen	12.417,1	81,1	12.809,0	85,9
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	<b>12.418,1</b>	<b>81,1</b>	<b>12.810,0</b>	<b>85,9</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Übriges Vorratsvermögen	44,5	0,3	41,5	0,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	92,6	0,6	149,9	1,0
Liquide Mittel	1.414,3	9,3	905,8	6,0
Bausparguthaben	1.336,3	8,7	1012,0	6,8
	<b>2.887,7</b>	<b>18,9</b>	<b>2.109,2</b>	<b>14,1</b>
	<b>15.305,8</b>	<b>100,0</b>	<b>14.919,2</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	4.947,6	32,3	4.143,7	27,8
Fremdkapital	10.039,6	65,6	10.034,4	67,2
	<b>14.987,2</b>	<b>97,9</b>	<b>14.178,1</b>	<b>95,0</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	36,7	0,2	35,1	0,2
Verbindlichkeiten	281,9	1,9	706,0	4,8
	<b>318,6</b>	<b>2,1</b>	<b>741,1</b>	<b>5,0</b>
	<b>15.305,8</b>	<b>100,0</b>	<b>14.919,2</b>	<b>100,0</b>

Nennenswerte Veränderungen bei den Sachanlagen gab es im Berichtsjahr nicht. Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 12.417,1 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 liquiden Mittel sind gut dotiert. Die Genossenschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen und sofern mit den Firmen vereinbart, Skontoerträge in Anspruch nehmen.

Der Anteil des Eigenkapitals, bezogen auf die Vermögenslage, beträgt 32,3 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 4,5 % gestiegen.

Die Niedrigzinsphase im Berichtsjahr ermöglichte es der Genossenschaft im Mai 2010, für eine Umschuldung zum 30.06.2011 ein Forward-Darlehen in Höhe von 665,5 TEUR abzuschließen.

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



## Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2010		2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.101,4	94,5	3.872,9	90,0
Mietsubventionen	68,0	1,6	71,4	1,6
Bestandsveränderungen	78,1	1,8	108,1	2,5
Sonstige Erträge	92,4	2,1	256,1	5,9
	<u>4.339,9</u>	<u>100,0</u>	<u>4.308,5</u>	<u>100,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.310,2	30,2	1.221,4	28,3
Instandhaltungsaufwand	577,7	13,3	1.206,8	28,0
Personalaufwendungen	656,3	15,1	642,7	14,9
Abschreibungen	400,8	9,2	420,3	9,8
Zinsaufwand	489,6	11,3	481,9	11,2
Sonstige Aufwendungen	125,4	2,9	130,9	3,0
	<u>3.560,0</u>	<u>82,0</u>	<u>4.104,0</u>	<u>95,3</u>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>779,9</b>	<b><u>18,0</u></b>	<b>204,5</b>	<b><u>4,7</u></b>
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	<u>29,3</u>		<u>27,9</u>	
<b>Jahresergebnis</b>	<b><u><u>809,2</u></u></b>		<b><u><u>232,4</u></u></b>	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von 809,2 TEUR ab.

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die Nutzungsgebühren abzüglich der Erlösschmälerungen sowie die Erträge aus den abgerechneten Betriebskosten. Die Veränderungen basieren unter anderem auf höheren Nutzungsgebühren, die die Genossenschaft aus Neuvermietungen und Mieterhöhungen nach § 558 BGB erzielte sowie durch den Anstieg der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten für den Neuköllner Altbaubereich nach Anschluss an das Fernwärmenetz.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Diese Position beinhaltete im Jahr 2009 noch Erträge aus dem Brandschaden des Dachstuhls Harzer Str. 16, Bouchéstr. 42 in Höhe von 172,0 TEUR.

Der Aufwand für die Betriebskosten stieg um 88,8 TEUR. Ursächlich hierfür war die Anbindung des Baublocks 1, Neukölln-Altbau an das Fernwärmenetz in Verbindung mit einer zentralen Warmwasserversorgung.

Der Instandhaltungsaufwand im Berichtsjahr umfasst neben einzelnen Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel hauptsächlich Leistungen für die laufende Instandhaltung.

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**

Unser Ziel bleibt es, 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 16. Mai 2011

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon

Rauhut

## **Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2010**

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 2010 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31. Dezember 2010.

12059 Berlin-Neukölln, den 16. Mai 2011

Der Aufsichtsrat  
Dipl. Ing. Erwin Memmert  
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2010

**Aktiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b><u>A. Anlagevermögen</u></b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	12.389.788,48		12.777.838,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.989,00		4.597,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.297,58		26.524,16
Anlagen im Bau	0,00	12.417.076,06	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
		12.418.116,06	12.810.001,14
<b><u>B. Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.145.795,52		1.067.649,61
Andere Vorräte	44.522,47	1.190.317,99	41.486,56
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	54.363,18		29.629,53
Sonstige Vermögensgegenstände	38.288,34	92.651,52	120.272,22
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, haben bei Kreditinstituten	Gut- 1.455.160,87		943.508,21
Bausparguthaben	1.336.282,19	2.791.443,06	1.012.086,27
<b>Bilanzsumme</b>		<b>16.492.528,63</b>	<b>16.024.633,54</b>

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres schiedenen Mitglieder	ausge-		
	52.735,65		56.832,00
der verbleibenden Mitglieder	963.081,05	1.015.816,70	967.688,70
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 503,30 €			(1.271,30)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	617.000,00		536.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 81.000,00 €			(24.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.067.479,60		1.909.229,68
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 158.249,92 €			(58.412,95)
Andere Ergebnisrücklagen	1.300.000,00	3.984.479,60	730.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 570.000,00 €			(150.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	809.249,92		232.412,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-809.249,92	0,00	-232.412,95
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		5.000.296,30	4.199.750,38
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		36.700,00	35.100,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.039.652,91		10.475.906,31
Erhaltene Anzahlungen	1.153.940,47		1.067.770,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.070,45		55.219,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.875,94		151.288,29
Sonstige Verbindlichkeiten	20.992,56	11.455.532,33	39.598,83
davon aus Steuern: 4.120,43 €			(4.405,39)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 641,25 €			(628,43)
<b>Bilanzsumme</b>		16.492.528,63	16.024.633,54

### Bilanzvermerk:

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)  
 Bruttowert (Einzelangaben im Anhang) 1.898.644,19  
 (1.881.462,62)

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		4.169.416,63	3.944.320,84
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		78.145,91	108.143,43
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		92.447,24	256.113,91
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-1.728.319,54	-2.265.651,23
<b>Rohergebnis</b>		2.611.690,24	2.042.926,95
<b>Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	-528.870,10		-520.180,02
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-127.404,54	-656.274,64	-122.555,39
davon für Altersversorgung: 11.645,65 €			(11.825,65)
<b>Abschreibungen</b>			
auf Sachanlagen		-400.804,46	-420.308,70
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-116.661,46	-125.083,62
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	41,60		41,60
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	29.224,05	29.265,65	27.856,39
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-489.602,02	-481.921,56
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		977.613,31	400.775,65
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		-1,03	-0,34
<b>Sonstige Steuern</b>		-168.362,36	-168.362,36
<b>Jahresüberschuss</b>		809.249,92	232.412,95
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>		-809.249,92	-232.412,95
<b>Bilanzgewinn</b>		0,00	0,00

# Anhang

## Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 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. Die Modernisierungskosten des Baublocks 1 (Berlin-Neukölln) 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.

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

Angaben zum Anlagevermögen sind im Anlagenspiegel enthalten.

Die unfertigen Leistungen (1.145,8 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.

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 im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsschäden und Kostenerstattungen.

## 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	1.213.389,68 EUR	2 %	2013
II. Aufwendungshilfe	473.825,69 EUR	403.514,70 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
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	0
	<u>8</u>	<u>9</u>

3. Mitgliederbewegung:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäfts- anteile
Stand am 31.12.2009	1.305	3.782
Zugänge 2010	60	251
Abgänge 2010	<u>81</u>	<u>269</u>
Stand am 31.12.2010	1.284	3.764

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Laufe des Geschäftsjahres um 4.607,65 EUR gesunken. Der Gesamtbetrag der Haftsumme der verbleibenden Mitglieder beträgt 328.704,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.376,00 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 30. Juni 2010 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichts 2009. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt. Nach Ablauf der Amtszeit und erneuter Kandidatur wurden die Herren Memmert und Annone in den Aufsichtsrat wieder gewählt. Herr Fuchs ist auf eigenem Wunsch, vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Thomas Schmidt gewählt.

## **Aufsichtsrat**

Dipl. Ing. Erwin Memmert	Vorsitzender, im Aufsichtsrat tätig seit 1969
Dr. Horst Heinze	stellvertretender Vorsitzender, im Aufsichtsrat tätig seit 1997
Carmelo Annone	im Aufsichtsrat tätig seit 1995 bis 2010
Yvonne Romeike	Schriftführerin, im Aufsichtsrat tätig seit 2006
Oliver Spilke	stellvertretender Schriftführer, im Aufsichtsrat tätig seit 2006
Thomas Schmidt	im Aufsichtsrat tätig seit 2010

## **Vorstand**

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

12059 Berlin, den 16. Mai 2011

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon Rauhut



**Anlagenspiegel**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2010	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2010	Kumulierte Ab- schreibungen 1.1.2010	Abschreibungen des Geschäftsjah- res 2010	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2010	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 31.12.2009
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke mit Wohnbauten	22.045.088,99	0,00	0,00	22.045.088,99	9.267.250,51	388.050,00	9.655.300,51	12.389.788,48	12.777.838,48
Grundstücke mit anderen Bauten	23.745,77	0,00	0,00	23.745,77	23.744,97	0,00	23.744,97	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	50.792,60	0,00	2.397,96	48.394,64	43.797,14	1.608,50	45.405,64	2.989,00	4.597,50
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	151.823,49	8.919,38	18.672,78	142.070,09	106.626,55	11.145,96	117.772,51	24.297,58	26.524,16
	22.271.450,85	8.919,38	21.070,74	22.259.299,49	9.441.419,17	400.804,46	9.842.223,43	12.417.076,06	12.808.961,14
<b>Finanzanlagen</b>									
Beteiligungen	1.040,00	0,00	0,00	1.040,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	1.040,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>22.272.490,85</b>	<b>8.919,38</b>	<b>21.070,74</b>	<b>22.260.339,49</b>	<b>9.441.419,17</b>	<b>400.804,46</b>	<b>9.842.223,63</b>	<b>12.418.116,06</b>	<b>12.810.001,14</b>

## Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2010

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		
	€	€	€	€	€	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	10.039.652,91 (10.475.906,31)	487.043,96 (441.537,15)	1.918.046,14 (1.921.777,82)	7.634.562,81 (8.112.591,34)	10.039.652,91 (10.475.906,31)	GPR (GPR)
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	1.153.940,47 (1.067.770,69)	1.153.940,47 (1.067.770,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	60.070,45 (55.219,04)	60.070,45 (55.219,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	180.875,94 (151.288,29)	172.727,28 (137.412,95)	8.148,66 (13.875,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	20.992,56 (39.598,83)	19.671,59 (38.030,08)	0,00 (30,68)	1.320,97 (1.538,07)	0,00 (0,00)	
	11.455.532,33 (11.789.783,16)	1.893.453,75 (1.739.969,91)	1.926.194,80 (1.935.683,84)	7.635.883,78 (8.114.129,41)	10.039.652,91 (10.475.906,31)	

\*GPR = Grundpfandrechte

## Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2010

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2010 hinausgehen.

### Bilanz zum 31. Dezember 2010

#### Aktiva

##### Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

##### Umlaufvermögen

**Unfertige Leistungen** EUR 1.145.795,52

**Vorräte** EUR 44.522,47

Heizölvorräte von 70.300 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag

EUR 40.263,31

Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten

EUR 4.259,16

##### Forderungen aus Vermietung

EUR 54.363,18

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

##### Sonstige Vermögensgegenstände

EUR 38.288,34

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

EUR 17.238,05

Kostenvorschuss an Gerichtsvollzieher

EUR 15.469,37

EUR 5.500,00

##### Liquide Mittel

EUR 1.455.160,87

##### Bausparguthaben

EUR 1.336.282,19

#### Passiva

##### Geschäftsguthaben

EUR 1.015.816,70

Bestand per 31.12.2009

EUR 1.024.520,70

Abgänge per 31.12.2009

EUR 56.832,00

Zugänge in 2010

EUR 48.128,00

Bestand per 31.12.2010

EUR 1.015.816,70

##### Ergebnisrücklagen

EUR 3.984.479,60

davon Bauerneuerungsrücklage

EUR 2.067.479,60

##### Rückstellungen

EUR 36.700,00

Rückstellungen für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungskosten

##### Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitspiegel

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<u>EUR 4.169.416,63</u>
Aufgegliedert in:	
Nutzungsgebühren	EUR 2.978.992,98
Aufwendungshilfe	EUR 68.015,19
Erlöse aus Waschanlagen	EUR 7.931,93
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR 1.114.476,53
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	<u>EUR 78.145,91</u>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<u>EUR 92.447,24</u>
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:	
Eintrittsgelder	EUR 1.685,00
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR 80.655,36
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR 10.106,88
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<u>EUR 1.728.319,54</u>
... für Betriebskosten	EUR 1.141.850,27
... für Instandhaltungskosten	EUR 577.693,35
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR 6.846,52
...für Vermietungskosten (Wohnungsanzeigen)	EUR 1.929,40
<b>Personalaufwand</b>	<u>EUR 656.274,64</u>
a) Löhne und Gehälter	EUR 528.870,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR 127.404,54
<b>Abschreibungen</b>	<u>EUR 400.804,46</u>
siehe auch Anlagenspiegel	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<u>EUR 116.661,46</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.	
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<u>EUR 41,60</u>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<u>EUR 29.224,05</u>
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:	
Tages- und Wochengeldanlage	EUR 12.885,13
Bausparguthaben	EUR 14.530,47
Girokonten	EUR 125,49
Andere Zinsen (Verzugszinsen)	EUR 1.682,96
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<u>EUR 489.602,02</u>
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten.	
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<u>EUR 1,03</u>
<b>Sonstige Steuern</b>	<u>EUR 168.362,36</u>
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern.	
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	<u>EUR 809.249,92</u>

## Wohngebäude-Übersicht

Baublock	Wohnungen	Baujahr	Ausstattung
1 <b>Neukölln-Altbau</b> Harzer Str. 18 - 20, 23 Bouchéstr. 54 - 57, Elbingeroder Weg 2, 4, 16, 1 – 21 ungerade	239	1930/31	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
2 <b>Wedding-Altbau</b> Turiner Str. 26 - 38 (gerade Nummern), Utrechter Str. 23	80	1929	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
3 <b>Neukölln</b> Bouchéstr. 45 - 49	77	1952	Fernheizung
4 <b>Neukölln</b> Bouchéstr. 43 - 44 a	36	1954	Fernheizung
5 <b>Britz</b> Bürgerstr. 63 - 77 (ungerade Nummern)	83	1956	Zentralheizung
6 <b>Neukölln</b> Elsenstr. 69 + 71	39	1960	Fernheizung
7 <b>Neukölln</b> Heidelberger Str. 47 + 48, Treptower Str. 57 + 59	44	1962	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
8 <b>Wedding</b> Amsterdamer Str. 10	24	1962	Fernheizung
9 <b>Neukölln</b> Harzer Str. 14	28	1963	Fernheizung
10 <b>Neukölln</b> Harzer Str. 38	18	1964	Fernheizung
11 <b>Reinickendorf</b> Kienhorststr. 149, a - e	67	1964/65	Zentralheizung
12 <b>Reinickendorf</b> Waldstr. 47 + 48	19	1965	Zentralheizung
13 <b>Neukölln</b> Kiehlufer 45	19	1973	Fernheizung
14 <b>Buckow</b> Mollnerweg 8, Heideläuferweg 54	31	1983	Zentralheizung
15 <b>Treptow</b> Karl-Kunger-Str. 33 - 36	60	1926	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
16 <b>Neukölln</b> Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42 zzgl. 4 Gewerbeeinheiten	29	1911	Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung

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

verstorben am:

Staszewski	Monika	12.01.2010
Kolle	Rudolf	07.07.2010
Gomez	Ursula	12.07.2010
Stallkowski	Peter	20.08.2010
Chmielecki	Wojciech	07.09.2010
Schülke	Heinz	29.10.2010
Marchlewski	Marlies	06.11.2010
May	Edith	13.11.2010
Albrecht	Ruth	21.11.2010
Grunwald	Margarete	23.11.2010
Wernicke	Kurt	03.12.2010
Grotke	Alfred	23.12.2010
Schultka	Gerhard	20.01.2011
Jäckel	Wanda	26.02.2011
Abendroth	Helga	04.03.2011
Nimtz	Vera	13.04.2011
Weiser	Erich	05.05.2011

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