

**Wohnungsgenossenschaft  
Treptower Park eG**

**Bericht über das  
Geschäftsjahr 2011**

## **Jubilare der Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG**

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
1774	Heinz Hornung †	1777	Hans Starck

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
2542	Klaus Genz	2577	Walter Steuckardt
2545	Georg Kattillus	2583	Max Lahmert
2569	Bernd Horn	2594	Gerda Fischer

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
3308	Erwin Rocek	3347	Edelgard Langner
3312	Rudi Struck	3349	Michael Schirmer
3319	Marianne Grau	3362	Martha Ruprecht
3320	Manfred Rautenberg	3377	Johanna Riedel
3321	Christa Rohmkopf	3388	Achim Rixinger
3327	Veronika Berger	3393	Maria Heymann

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
4484	Helga Genge	4506	Burkhard Silakowski
4488	Hans-Jürgen Schneider	4508	Karl-Heinz Dorn
4493	Rita Vieth	4526	Petra Berger
4500	Werner Kondla	4530	Ursel Jungkuhn †
4503	Werngard Pannke	4531	Margot Just

**Bericht über das  
87. Geschäftsjahr**

**Geschäftsbericht 2011**

für die Zeit vom  
1. Januar 2011  
bis 31. Dezember 2011

**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
3. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung	7
4. Vermögens- und Kapitalstruktur	8
5. Ertragslage	9
6. Risiken der künftigen Entwicklung	10
7. Voraussichtliche Entwicklung	10
<b>Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates</b>	10
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2011</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 – 16
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 auch im Jahr 2011 weiter kräftig gewachsen. Damit hob sie sich deutlich vom internationalen Trend ab. Mit einem Plus von 3,0 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ähnlich stark an wie zuvor im Jahr 2010 (3,6 %). Für das Jahr 2012 wird mit einer zwar abgeschwächten, aber dennoch deutlichen Fortsetzung dieser Entwicklung gerechnet.

Aufgrund der guten Konjunktur sank die Zahl der Arbeitslosen erneut. Die Arbeitslosenquote betrug im Durchschnitt 7,1 %, im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,6 % ab. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen erneut einen Höchststand.

Die Wohnungswirtschaft konnte weiterhin von der guten wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Insbesondere Wohnungsunternehmen in Ballungsgebieten verzeichnen eine wachsende Wohnungsnachfrage.

Die anhaltende Beliebtheit Berlins und die niedrige Neubautätigkeit der letzten Jahre führten hier zu einem weiteren Rückgang des Leerstandes von Mietwohnungen. Insbesondere die Berliner Genossenschaften verzeichnen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 3,0 % (im Vorjahr 3,5 %).

Die Leerstandsquote unserer Genossenschaft betrug zum Jahresende 0,4 % und tendierte somit gegen Null.

Im Berichtsjahr haben wir die Sanierung des Baublocks 7, Heidelberger Str. 47/48, Treptower Str. 57/59 in Neukölln durchgeführt. Neben der Strangsanierung, Heizungserneuerung, Badmodernisierungen und Verstärkung der elektrischen Steigeleitungen wurden die Fenster und das Dach erneuert sowie die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Im Anschluss wurden die Treppenhäuser malermäßig instand gesetzt.

Das Bauvolumen betrug insgesamt 1.676.796,70 EUR. Die Finanzierung erfolgte über ein Bankdarlehen in Höhe von 880.000,00 EUR. Für die Fassadendämmung wurde ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 60.833,10 EUR durch die Investitionsbank Berlin nach dem Förderprogramm „Qualifizierung und Beschäftigung“, kurz QUAB genannt, gewährt.

Im Jahr 2012 werden wir im Baublock 8, Amsterdamer Str. 10 im Wedding energiesparende Maßnahmen durchführen. Im Einzelnen werden die Fassade und das Dach gedämmt, die Fenster teilerneuert, die Stränge saniert, die Warmwasserversorgung zentralisiert und die Bäder anschließend erneuert.

Die neuen verschärften Ausführungsbestimmungen der Trinkwasserversorgung zwingen uns zu Maßnahmen, die so zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgesehen waren.

Im Baublock 16, Harzer Str. 15, 16 und Bouchéstr. 42 in Neukölln werden ebenfalls die Stränge saniert, die Heizung und die Warmwasserversorgung an das Fernwärmenetz von Vattenfall angeschlossen und die Bäder erneuert. Die vorbereitenden Maßnahmen im Keller werden in 2012 ausgeführt. Mit den Arbeiten in den Wohnungen wird voraussichtlich im Mai 2013 begonnen.

Auch für andere Baublöcke besteht in Zukunft Handlungsbedarf.

### 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	
	2011	2010
1 – Zimmer	24	17
1 ½ - Zimmer	18	16
1 ¾ - Zimmer	1	1
2 – Zimmer	10	13
2 ½ - Zimmer	11	19
3 – Zimmer	2	1
3 ½ - Zimmer	5	1
2 ¾ - Zimmer	4	2
4 ½ - Zimmer	0	1

Die Fluktuationsquote betrug 8,4 %, im Vorjahr 8,0 %.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte ab 01.01.2011 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, wie bereits im Vorjahr, 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 2011 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.

Wie schon in den vergangenen Jahren, wurden die kontinuierlichen Modernisierungen unserer Wohnungen nach Mieterwechsel durchgeführt. Hier erfolgt jeweils eine Modernisierung des Bades (Verfliesung 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	Baublock 3 – 14	5.836,11 EUR
Teilerneuerung der Treppenhausläufer	Baublock 2 – 5	9.123,75 EUR

### **Außerordentliche Instandsetzung:**

Modernisierung diverser Wohnungen: u. a. Verfliesung des Bades und Erneuerung der Sanitärobjekte, Elektroarbeiten	Baublock 1 – 15	245.555,70 EUR
Instandhaltungsanteil Sanierungsmaßnahmen	Baublock 7	401.496,36 EUR
Erneuerung der Schmutzwasserleitungen	Baublock 11	9.077,89 EUR
Balkonsanierung	Baublock 13	55.092,24 EUR

Der Gesamtaufwand der periodischen und außerordentlichen Maßnahmen betrug im Berichtsjahr 726.182,05 EUR.

## Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	31.12.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Sachanlagen	13.367,8	82,4	12.417,1	81,1
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	<b>13.368,8</b>	<b>82,4</b>	<b>12.418,1</b>	<b>81,1</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Übriges Vorratsvermögen	38,5	0,3	44,5	0,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	149,8	0,9	92,6	0,6
Liquide Mittel	1.043,6	6,4	1.414,3	9,3
Bausparguthaben	1.617,7	10,0	1.336,3	8,7
	<b>2.849,6</b>	<b>17,6</b>	<b>2.887,7</b>	<b>18,9</b>
	<b>16.218,4</b>	<b>100,0</b>	<b>15.305,8</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	3.529,3	21,8	4.947,6	32,3
Fremdkapital	12.335,4	76,0	10.039,6	65,6
	<b>15.864,7</b>	<b>97,8</b>	<b>14.987,2</b>	<b>97,9</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	44,7	0,3	36,7	0,2
Verbindlichkeiten	309,0	1,9	281,9	1,9
	<b>353,7</b>	<b>2,2</b>	<b>318,6</b>	<b>2,1</b>
	<b>16.218,4</b>	<b>100,0</b>	<b>15.305,8</b>	<b>100,0</b>

Das Bilanzvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 912,6 TEUR erhöht. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Modernisierungsmaßnahmen im Baublock 7, Heidelberger Str. 47/48, Treptower Str. 57/59 in Berlin-Neukölln sowie auf die Aufnahme langfristiger Finanzierungsmittel zurückzuführen.

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 Kautioren mit entsprechenden Verbindlichkeiten wurden in der Vermögens- und Kapitalstruktur nicht berücksichtigt.

Der Anteil des Eigenkapitals, bezogen auf die Vermögenslage, beträgt 21,8 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 10,5 % gesunken. Ursächlich hierfür ist die Entnahme aus den anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 1,3 Mio. EUR zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages, der hauptsächlich durch die Passivierung der Aufwendungsdarlehen für den Baublock 14, Heideläufferweg/Mollnerweg entstanden ist.

Das langfristige Fremdkapital hat sich zum 31.12.2011 um 2.295,8 TEUR erhöht. Diese Zunahme resultiert aus der Neuaufnahme für die Finanzierung der Baumaßnahme im Baublock 7, Heidelberger Straße/Treptower Straße in Höhe von 880,0 TEUR und Passivierung der Aufwendungsdarlehen für den Baublock 14, Heideläufferweg/Mollnerweg in Höhe von 1.914,7 TEUR, abzgl. der im Berichtsjahr planmäßig geleisteten Tilgungen in Höhe von 498,9 TEUR.

Die anhaltende Niedrigzinsphase im Berichtsjahr ermöglichte es der Genossenschaft zwei Forward-Darlehen zum 30.04.2012 bzw. 30.11.2013 abzuschließen.

## Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2011		2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.247,6	97,6	4.101,4	94,5
Mietsubventionen	64,6	1,5	68,0	1,6
Bestandsveränderungen	-35,7	-0,8	78,1	1,8
Sonstige Erträge	76,3	1,7	92,4	2,1
	<u>4.352,8</u>	<u>100,0</u>	<u>4.339,9</u>	<u>100,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.277,4	29,3	1.310,2	30,2
Instandhaltungsaufwand	1.023,8	23,5	577,7	13,3
Personalaufwendungen	666,8	15,3	656,3	15,1
Abschreibungen	351,1	8,1	400,8	9,2
Zinsaufwand	469,4	10,8	489,6	11,3
Sonstige Aufwendungen	2.041,8	46,9	125,4	2,9
	<u>5.830,3</u>	<u>133,9</u>	<u>3.560,0</u>	<u>82,0</u>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>-1477,5</b>	<b>-33,9</b>	<b>779,9</b>	<b>18,0</b>
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	<u>32,9</u>		<u>29,3</u>	
<b>Jahresergebnis</b>	<b><u>-1.444,6</u></b>		<b><u>809,2</u></b>	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2011 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 1.444,6 TEUR ab.

Ursächlich hierfür ist die Passivierung der Aufwendungsdarlehen für den Baublock 14, Heideläufeweg/Mollnerweg in Berlin-Buckow. Die Passivierung der bisher nachrichtlich zur Bilanz ausgewiesenen Aufwendungsdarlehen war für das Jahr 2013 geplant. Nach dem Urteil des OLG Düsseldorf vom 10.11.2011 liegt ein wirksamer Rangrücktritt der Investitionsbank Berlin (IBB) nicht vor, sodass damit die Aufwendungsdarlehen nicht mehr nachrichtlich sondern in der Bilanz als echte Verbindlichkeiten erfasst werden müssen.

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die Nutzungsgebühren abzüglich der Erlösschmälerungen sowie die Erträge aus den abgerechneten Betriebskosten. Die Veränderungen basieren unter anderem aus höheren Nutzungsgebühren, die die Genossenschaft aus Neuvermietungen und Mieterhöhungen nach § 558 BGB erzielte.

Einsparungen bei den Heiz- und Warmwasserkosten führten zu einer Reduzierung der Betriebskosten um rd. 32,8 TEUR.

Der Instandhaltungsaufwand im Berichtsjahr umfasst neben einzelnen Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel und Leistungen für die laufende Instandhaltung hauptsächlich Maßnahmen aufgrund der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Baublock 7, Heidelberger Straße/Treptower Straße.



## **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.

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.

Eine ständige Beobachtung des Finanzmarktes ermöglichte es uns, die günstigen Zinskonditionen für zwei weitere Darlehen, deren Prolongation in 2012 bzw. 2013 angestanden hätte, in zwei Forward-Darlehen umzuwandeln.

## **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 8. Mai 2012

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon

Rauhut

## **Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2011**

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 2011 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31. Dezember 2011.

12059 Berlin-Neukölln, den 8. Mai 2012

Der Aufsichtsrat

Dipl. Ing. Erwin Memmert  
Vorsitzender



Bilanz zum 31. Dezember 2011

**Aktiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b><u>A. Anlagevermögen</u></b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	13.345.102,48		12.389.788,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.699,50		2.989,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.016,59		24.297,58
Anlagen im Bau	0,00	13.367.819,57	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
		13.368.859,57	12.418.116,06
<b><u>B. Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.110.101,41		1.145.795,52
Andere Vorräte	38.493,63	1.148.595,04	44.522,47
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	20.328,88		54.363,18
Sonstige Vermögensgegenstände	129.511,15	149.840,03	38.288,34
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.093.735,91		1.455.160,87
Bausparguthaben	1.617.718,13	2.711.454,04	1.336.282,19
<b>Bilanzsumme</b>		<b>17.378.748,68</b>	<b>16.492.528,63</b>

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.096,00		51.455,65
der verbleibenden Mitglieder	989.449,05		963.081,05
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.025.545,05	1.280,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
502,95 EUR			(503,30)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	617.000,00		617.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.922.916,31		2.067.479,60
Andere Ergebnisrücklagen	0,00	2.539.916,31	1.300.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-1.444.563,29		809.249,92
Entnahmen aus/Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.444.563,29	0,00	-809.249,92
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>3.565.461,36</b>	<b>5.000.296,30</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		44.700,00	36.700,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.335.381,22		10.039.652,91
Erhaltene Anzahlungen	1.179.739,47		1.153.940,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.385,37		60.070,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114.096,91		180.875,94
Sonstige Verbindlichkeiten	70.984,35	13.768.587,32	20.992,56
davon aus Steuern:			
3.522,31 EUR			(4120,43)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
657,12 EUR			(641,25)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>17.378.748,68</b>	<b>16.492.528,63</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		4.312.245,64	4.169.416,63
<b>Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-35.694,11	78.145,91
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		76.306,50	92.447,24
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-2.143.941,10	-1.728.319,54
<b>Rohergebnis</b>		2.208.916,93	2.611.690,24
<b>Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	-542.594,45		-528.870,10
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-124.250,35	-666.844,80	-127.404,54
davon für Altersversorgung: 8.455,75 €			(9.545,65)
<b>Abschreibungen</b>			
auf Sachanlagen		-351.150,89	-400.804,46
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-2.030.654,59	-116.661,46
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	41,60		41,60
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	32.857,56	32.899,16	29.224,05
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-469.366,05	-489.602,02
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		-1.276.200,24	977.613,31
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		-0,69	-1,03
<b>Sonstige Steuern</b>		-168.362,36	-168.362,36
<b>Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>		-1.444.563,29	809.249,92
<b>Entnahmen aus Rücklagen</b>		1.444.563,29	
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>			-809.249,92
<b>Bilanzgewinn</b>		0,00	0,00

## Anhang

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 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

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 (1.110,1 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.

In den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ sind Forderungen in Höhe von 60.800,00 EUR enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Das betrifft den Zuschuss der Investitionsbank Berlin aus dem Förderprogramm Qualifizierung und Beschäftigung (QUAB) für die Modernisierungsmaßnahme an dem Objekt Heidelberger Straße/Treptower Straße.

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	617.000,00	0,00	0,00	617.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.067.479,60	0,00	144.563,29	1.922.916,31
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.300.000,00	0,00	1.300.000,00	0,00

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

Die bisher nachrichtlich zur Bilanz ausgewiesenen Aufwendungsdarlehen (1.914.694,04 EUR per 31.12.2011) wurden im Berichtsjahr erstmals passiviert.

## 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 Kosten-erstattungen.

## Sonstige Angaben

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

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

2. Mitgliederbewegung:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäfts- anteile
Stand am 31.12.2010	1.284	3.764
Zugänge 2011	84	301
Abgänge 2011	<u>63</u>	<u>198</u>
Stand am 31.12.2011	1.305	3.867

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Laufe des Geschäftsjahres um 26.368,00 EUR gestiegen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme der verbleibenden Mitglieder beträgt 334.080,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.376,00 EUR erhöht.

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 2011 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichtes 2010. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt. Nach Ablauf der Amtszeit und erneuter Kandidatur wurden Frau Romeike und Herr Dr. Heinze in den Aufsichtsrat wieder gewählt. Herr Carmelo Annone ist auf eigenem Wunsch, vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Davide Annone gewählt.

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dipl. Ing. Erwin Memmert, Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Horst Heinze, stellvertretender Vorsitzender

Davide Annone, Schriftführer

Yvonne Romeike, stellvertretende Schriftführerin

Thomas Schmidt

Oliver Spilke

**Mitglieder des Vorstandes:**

Manuela Simon

Manfred Rauhut

12059 Berlin, den 8. Mai 2012

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon

Rauhut



**Anlagenspiegel**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2011	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2011	Kumulierte Abschreibungen 1.1.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2011	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2011	Buchwert 31.12.2011	Buchwert 31.12.2010
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke mit Wohnbauten	22.045.088,99	1.294.604,20	19.141,75	23.320.551,44	9.636.158,76	339.290,20	9.975.448,96	13.345.102,48	12.389.788,48
Grundstücke mit anderen Bauten	23.745,77	0,00	0,00	23.745,77	23.744,77	0,00	23.744,77	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	48.394,64	2.296,37	1.777,87	48.913,14	43.627,77	1.585,87	45.213,64	3.699,50	2.989,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.070,09	4.993,83	4.929,68	142.134,24	112.842,83	10.274,82	123.117,65	19.016,59	24.297,58
	22.259.299,49	1.301.894,40	25.849,30	23.535.344,59	9.816.374,33	351.150,89	10.167.525,22	13.367.819,37	12.417.076,06
<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>22.260.339,49</b>	<b>1.301.894,40</b>	<b>25.849,30</b>	<b>23.536.384,59</b>	<b>9.816.374,33</b>	<b>351.150,89</b>	<b>10.167.525,22</b>	<b>13.368.859,37</b>	<b>12.418.116,06</b>

## Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2011

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

Restlaufzeit

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung*
	€	€	€	€	€	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>12.335.381,22</b>	<b>559.876,66</b>	<b>2.232.663,33</b>	<b>9.542.841,23</b>	<b>12.335.381,22</b>	GPR
	<i>10.039.652,91</i>	<i>487.043,96</i>	<i>1.918.046,14</i>	<i>7.634.562,81</i>	<i>10.039.652,91</i>	GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>1.179.739,47</b>	<b>1.179.739,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<i>1.153.940,47</i>	<i>1.153.940,47</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>68.385,37</b>	<b>68.385,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<i>60.070,45</i>	<i>60.070,45</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>114.096,91</b>	<b>89.815,93</b>	<b>24.280,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<i>180.875,94</i>	<i>172.727,28</i>	<i>8.148,66</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>70.984,35</b>	<b>69.706,89</b>	<b>0,00</b>	<b>1.277,46</b>	<b>0,00</b>	
	<i>20.992,56</i>	<i>19.671,59</i>	<i>0,00</i>	<i>1.320,97</i>	<i>0,00</i>	
	<b>13.768.587,32</b>	<b>1.967.524,32</b>	<b>2.256.944,31</b>	<b>9.544.118,69</b>	<b>12.335.381,22</b>	
	<i>11.455.532,33</i>	<i>1.893.453,75</i>	<i>1.926.194,80</i>	<i>7.635.883,78</i>	<i>10.039.652,91</i>	

\*GPR = Grundpfandrechte

Die Vorjahreszahlen sind kursiv gedruckt.

## Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2011

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2011 hinausgehen.

### Bilanz zum 31. Dezember 2011

#### Aktiva

##### Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

##### Umlaufvermögen

<b>Unfertige Leistungen</b>	EUR	<u>1.110.101,41</u>
<b>Vorräte</b>	EUR	<u>38.493,63</u>
Heizölvorräte von 43.800 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag	EUR	33.647,56
Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten	EUR	4.846,07
<b>Forderungen aus Vermietung</b>	EUR	<u>20.328,88</u>
Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen		
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	EUR	<u>129.511,15</u>
Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherungen und Firmen	EUR	50.492,33
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	EUR	15.915,25
Andere Vermögensgegenstände, u. a. Forderungen an die Investitionsbank Berlin	EUR	62.687,59
<b>Liquide Mittel</b>	EUR	<u>1.093.735,91</u>
<b>Bausparguthaben</b>	EUR	<u>1.617.718,13</u>

#### Passiva

<b>Geschäftsguthaben</b>	EUR	<u>1.025.545,05</u>
Bestand per 31.12.2010	EUR	1.015.816,70
Abgänge per 31.12.2010	EUR	52.735,65
Zugänge in 2011	EUR	62.464,00
Bestand per 31.12.2011	EUR	1.025.545,05
<b>Ergebnisrücklagen</b>	EUR	<u>2.539.916,31</u>
davon Bauerneuerungsrücklage	EUR	1.922.916,31
<b>Rückstellungen</b>	EUR	<u>44.700,00</u>
Rückstellungen u.a. für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungskosten		

#### Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitspiegel

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<u>EUR 4.312.245,64</u>
Aufgegliedert in:	
Nutzungsgebühren	EUR 3.045.254,55
Aufwendungshilfe	EUR 64.620,03
Erlöse aus Waschanlagen	EUR 7.024,47
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR 1.195.346,59
<b>Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	<u>EUR 35.694,11</u>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<u>EUR 76.306,50</u>
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:	
Eintrittsgelder	EUR 2.370,00
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR 51.064,86
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR 14.385,85
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<u>EUR 2.143.941,10</u>
... für Betriebskosten	EUR 1.109.029,91
... für Instandhaltungskosten	EUR 1.023.763,18
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR 9.277,07
...für Vermietungskosten (Wohnungsanzeigen)	EUR 1.870,94
<b>Personalaufwand</b>	<u>EUR 666.844,80</u>
a) Löhne und Gehälter	EUR 542.594,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR 124.250,35
<b>Abschreibungen</b>	<u>EUR 351.150,89</u>
siehe auch Anlagenspiegel	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<u>EUR 2.030.654,59</u>
Die Hauptposition dieser Gruppe sind die übrigen Aufwendungen und zwar die Passivierung der Aufwendungsdarlehen für den Bau- block 14	EUR 1.914.694,04
Neben dem sächlichen Verwaltungsaufwand werden hier auch die Aufwendungen für den Zahlungsverkehr, Prüfungs- und Beratungs- kosten sowie Beiträge an den Prüfungsverband, Kosten der Mitglieder- versammlung 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 32.857,56</u>
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:	
Tages- und Wochengeldanlage	EUR 14.782,91
Bausparguthaben	EUR 17.774,00
Girokonten	EUR 161,87
Andere Zinsen (u.a. erzugszinsen)	EUR 138,78
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<u>EUR 469.366,05</u>
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten.	
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<u>EUR 0,69</u>
<b>Sonstige Steuern</b>	<u>EUR 168.362,36</u>
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern.	
<b>Entnahme aus Ergebnisrücklagen</b>	<u>EUR 1.444.563,29</u>
... aus der Bauerneuerungsrücklage	EUR 144.563,29
... aus den anderen Ergebnisrücklagen	EUR 1.300.000,00

## 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, Heideläufferweg 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:

Brauner	Heiderose	20.06.2011
Hornung	Heinz	08.07.2011
Rückert	Gerd	01.08.2011
Kowalczyk	Magdalena	31.08.2011
Kümmele	Arno	21.09.2011
Hellmiß	Waltraud	23.11.2011
Schreck	Klaus	27.11.2011
Leszinski	Erika	20.12.2011
Braun	Alfred	13.01.2012
Wernicke	Lieselotte	25.01.2012
Hildebrandt	Horst	28.01.2012
Mischke	Karin	23.02.2012
Jungkuhn	Ursel	30.03.2012

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