

**Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG**

**Bericht über das
Geschäftsjahr 2012**

**Bericht über das
88. Geschäftsjahr**

Geschäftsbericht 2012

für die Zeit vom
1. Januar 2012
bis 31. Dezember 2012

**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. Vermögens- und Kapitalstruktur	8
5. Ertragslage	9
6. Risiken der künftigen Entwicklung	10
7. Voraussichtliche Entwicklung	10
Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates	10
Bilanz zum 31. Dezember 2012	12 – 13
Gewinn- und Verlustrechnung	14
Anhang	
1. Allgemeine Angaben	15
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	15
4. Sonstige Angaben	16 – 19
Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss	20 – 21
Wohngebäudeübersicht	22

Lagebericht des Vorstandes

Allgemeines

Von der Eurokrise war natürlich auch die deutsche Wirtschaft betroffen, wenngleich nicht in dem Ausmaß anderer europäischer Staaten.

Im gesamten Jahr 2012 expandierte die deutsche Wirtschaft um 0,9 Prozent des Bruttoinlandproduktes und ist damit, wie erwartet, nur langsam gewachsen.

Angesichts der Krise in den meisten europäischen Staaten hat sich Deutschland damit als stabil behauptet. Mit einem größeren Wachstum wird im Jahr 2014 gerechnet. Aufgrund des Konjunkturrückganges nahm die Zahl der Arbeitslosen leicht zu. Die Arbeitslosenquote betrug im Durchschnitt 7,6 Prozent.

Für die Wohnungswirtschaft war 2012 wieder ein gutes Jahr. Die Nachfrage nach Wohnungen nahm erneut zu. In den besonders beliebten Städten wie Berlin werden die Wohnungen mangels nennenswerter Neubautätigkeit knapp und teuer. Genossenschaften dagegen bieten ihren Mitgliedern sichere und bezahlbare Wohnungen an. Das erklärt die große Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen und den niedrigen Leerstand.

Nachdem wir im Jahr 2011 die Sanierung des Baublocks 7, Heidelberger Str. 47/48, Treptower Str. 57/59 in Neukölln erfolgreich durchgeführt haben, wurden die Arbeiten in den Außenanlagen im Berichtsjahr fortgesetzt. Die Vorgärten bekamen neue Metallzäune und wurden neu bepflanzt, die Wege im Hof und zu den Hauseingängen wurden erneuert.

Schwerpunkt der Arbeiten im Jahr 2012 waren energiesparende Maßnahmen im Baublock 8, Wedding, Amsterdamer Str. 10. Die Fassade wurde mit einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem versehen. Der Dachboden und die Kellerdecke wurden ebenfalls gedämmt. Ergänzend dazu wurden die Fenster erneuert. Im Inneren des Gebäudes erfolgte neben der Strangsanierung, Heizungserneuerung und Badmodernisierung auch die Zentralisierung der Warmwasserversorgung.

Anschließend wurden die die Wege instand gesetzt und mit barrierefreien Zugängen zum Hauseingang und Müllplatz versehen. Die Außenanlage wurde für die Bepflanzung im Frühjahr 2013 vorbereitet.

Das Bauvolumen betrug insgesamt 1.120.099,69 EUR. Die Finanzierung erfolgte über ein Bankdarlehen in Höhe von 500.000,00 EUR, der Rest wurde über Eigenmittel finanziert. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in diesem Objekt beträgt 4,30 EUR/qm Wohnfläche monatlich.

Im Baublock 16, Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42 in Neukölln wurden die vorbereitenden Maßnahmen im Keller für die im Jahr 2013 durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen ausgeführt.

Hier werden ebenfalls die Stränge saniert, die Heizung und die Warmwasserversorgung an das Fernwärmenetz von Vattenfall angeschlossen und die Bäder erneuert.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen

Hausbewirtschaftung

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

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungswechsel	
	2012	2011
1 – Zimmer	12	24
1 ½ - Zimmer	11	18
1 ¾ - Zimmer	0	1
2 – Zimmer	9	10
2 ½ - Zimmer	9	11
3 – Zimmer	1	2
3 ½ - Zimmer	4	5
2 ¾ - Zimmer	0	4

Die Fluktuationsquote betrug 5,2 %, im Vorjahr 8,4 %.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte ab 01.01.2012 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. Bei komplexen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde bisher auf eine Modernisierungsumlage verzichtet.

Die Leerstandsquote in der Genossenschaft betrug zum Ende des Berichtsjahres, 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 2012 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 (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	Baublock 1 und 3	4.195,57 EUR
----------------------------	------------------	--------------

Außerordentliche Instandsetzung:

Modernisierung diverser Wohnungen: u. a. Verfließung des Bades und Erneuerung der Sanitärobjekte, Elektroarbeiten	Baublock 1 – 15	252.867,61 EUR
---	-----------------	----------------

Neugestaltung der Außenanlage	Baublock 7	54.236,10 EUR
-------------------------------	------------	---------------

Instandhaltungsanteil der energetischen Sanierung	Baublock 8	322.627,24 EUR
--	------------	----------------

Abdichtung der Giebelwand	Baublock 15	9.001,36 EUR
---------------------------	-------------	--------------

Vorbereitende Maßnahmen im Kellerbereich für die Modernisierung im Jahr 2013	Baublock 16	89.120,50 EUR
---	-------------	---------------

Der Gesamtaufwand der periodischen und außerordentlichen Maßnahmen betrug im Berichtsjahr 732.048,38 EUR.

Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,6	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	13.774,9	83,0	13.367,8	82,4
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	13.781,5	83,0	13.368,8	82,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	67,4	0,4	38,5	0,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	70,7	0,4	149,8	0,9
Liquide Mittel	1.071,1	6,5	1.043,6	6,4
Bausparguthaben	1.610,8	9,7	1.617,7	10,0
	2.820,0	17,0	2.849,6	17,6
	16.601,5	100,0	16.218,4	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	4.097,1	24,7	3.529,3	21,8
Fremdkapital	12.183,6	73,3	12.335,4	76,0
	16.280,7	98,0	15.864,7	97,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	43,3	0,3	44,7	0,3
Verbindlichkeiten	277,5	1,7	309,0	1,9
	320,8	2,0	353,7	2,2
	16.601,5	100,0	16.218,4	100,0

Das Bilanzvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 383,1 TEUR erhöht.

Ursächlich hierfür zeichnet die Teil-Aktivierung der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen für den Baublock 8, Amsterdamer Str. 10 in 13347 Berlin mit 24 Wohneinheiten. Das Bauvolumen betrug rd. 1,1 Mio. EUR, davon wurden 800 TEUR aktiviert. Die Finanzierung erfolgte über ein Bankdarlehen in Höhe von 500 TEUR.

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 13.774,9 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. Bankguthaben aus Kautionen mit entsprechenden Verbindlichkeiten wurden in der Vermögens- und Kapitalstruktur nicht berücksichtigt.

Die Eigenkapitalquote, bezogen auf die Vermögenslage, beträgt 24,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,9 % gestiegen.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich trotz Aufnahme eines Bankdarlehens durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen um 151,8 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2012		2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.308,3	95,4	4.247,6	97,6
Mietsubventionen	61,2	1,4	64,6	1,5
Bestandsveränderungen	57,7	1,3	-35,7	-0,8
Sonstige Erträge	87,0	1,9	76,3	1,7
	<u>4.514,2</u>	<u>100,0</u>	<u>4.352,8</u>	<u>100,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.324,4	29,3	1.277,4	29,3
Instandhaltungsaufwand	967,7	21,4	1.023,8	23,5
Personalaufwendungen	681,8	15,1	666,8	15,3
Abschreibungen	398,0	8,8	351,1	8,1
Zinsaufwand	462,8	10,3	469,4	10,8
Sonstige Aufwendungen	139,2	3,1	2.041,8	46,9
	<u>3.973,9</u>	<u>88,0</u>	<u>5.830,3</u>	<u>133,9</u>
Geschäftsergebnis	540,3	<u>12,0</u>	-1.477,5	<u>-33,9</u>
Zins- und Beteiligungsergebnis	<u>29,3</u>		<u>32,9</u>	
Jahresergebnis	<u>569,6</u>		<u>-1.444,6</u>	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von 569,6 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.

Der Anstieg bei den Betriebskosten ist hauptsächlich auf gestiegene Rohölpreise für unsere Baublöcke mit Ölzentralheizung zurückzuführen.

Der Instandhaltungsaufwand im Berichtsjahr umfasst neben einzelnen Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel und Leistungen für die laufende Instandhaltung hauptsächlich Maßnahmen aufgrund der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Baublock 8, Amsterdamer Str. 10 in Berlin-Wedding.

Die sonstigen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. EUR gesunken. Ursächlich dafür ist die im Jahr 2011 vorgenommene Passivierung der Aufwendungsdarlehen für den Baublock 14, Heideläuferweg/Mollnerweg in Berlin-Buckow in gleicher Höhe.

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.

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 beabsichtigt, sind wir voraussichtlich auch zukünftig in der Lage, unseren Mitgliedern gute und preiswerte Wohnungen anzubieten.

12059 Berlin-Neukölln, den 6. Mai 2013

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon

Rauhut

Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2012

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 2012 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31. Dezember 2012.

12059 Berlin-Neukölln, den 6. Mai 2013

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER AUFSICHTSRAT

Dr. Horst Heinze
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<u>A. Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.614,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	13.758.297,48		13.345.102,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.928,50		3.699,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.626,00	13.774.852,98	19.016,59
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
		13.781.506,98	13.368.859,57
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.167.804,80		1.110.101,41
Andere Vorräte	67.403,34	1.235.208,14	38.493,63
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.260,35		20.328,88
Sonstige Vermögensgegenstände	50.404,96	70.665,31	129.511,15
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.129.297,19		1.093.735,91
Bausparguthaben	1.610.784,09	2.740.081,28	1.617.718,13
Bilanzsumme		17.827.461,71	17.378.748,68

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.856,87		36.096,00
der verbleibenden Mitglieder	986.040,18		989.449,05
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.536,00	1.031.433,05	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
1.014,95 EUR			(502,95)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	674.000,00		617.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.435.484,12	3.109.484,12	1.922.916,31
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	569.567,81		-1.444.563,29
Einstellungen in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	-569.567,81	0,00	1.444.563,29
Eigenkapital insgesamt		4.140.917,17	3.565.461,36
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		43.300,00	44.700,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.183.550,59		12.335.381,22
Erhaltene Anzahlungen	1.220.480,23		1.179.739,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.410,89		68.385,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.805,36		114.096,91
Sonstige Verbindlichkeiten	11.997,47	13.643.244,54	70.984,35
davon aus Steuern:			
3.836,02 EUR			(3.522,31)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
677,03 EUR			(657,12)
Bilanzsumme		17.827.461,71	17.378.748,68

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.369.488,04	4.312.245,64
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		57.703,39	-35.694,11
Sonstige betriebliche Erträge		86.963,37	76.306,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-2.129.467,02	-2.143.941,10
Rohergebnis		2.384.687,78	2.208.916,93
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-555.221,54		-542.594,45
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-126.554,63	-681.776,17	-124.250,35
davon für Altersversorgung: 10.194,64 €			(8.455,75)
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		-397.993,41	-351.150,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-133.443,74	-2.030.654,59
Erträge aus Beteiligungen	41,60		41,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.246,26	29.287,86	32.857,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-462.831,45	-469.366,05
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		737.930,87	-1.276.200,24
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,70	-0,69
Sonstige Steuern		-168.362,36	-168.362,36
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		569.567,81	-1.444.563,29
Entnahmen aus Rücklagen			1.444.563,29
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-569.567,81	
Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 ist unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände enthalten erworbene Lizenzen der Anwendersoftware der Aareon Wodis GmbH und werden über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

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

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

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

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

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 (1.167,8 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.

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	57.000,00	0,00	674.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.922.916,31	512.567,81	0,00	2.435.484,12

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

Die bisher nachrichtlich zur Bilanz ausgewiesenen Aufwendungsdarlehen wurden zum 31.12.2011 passiviert. Im Berichtsjahr wurden die Darlehensanteile aus der gewährten Aufwendungshilfe ebenfalls passiviert.

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

- 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
	8	8

- Mitgliederbewegung:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäfts- anteile
Stand am 31.12.2011	1.305	3.867
Zugänge 2012	51	180
Abgänge 2012	75	193
Stand am 31.12.2012	1.281	3.854

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Laufe des Geschäftsjahres um 3.408,87 EUR gesunken. Der Gesamtbetrag der Haftsumme der verbleibenden Mitglieder beträgt 327.936,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.144,00 EUR gemindert.

- Zuständiger Prüfungsverband:

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	6.477,07	0,00	0,00	5.614,00	863,07
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	23.320.551,44	800.000,00	30.318,94	10.331.935,02	13.758.297,48	386.805,00
Grundstücke mit anderen Bauten	23.745,77	0,00	0,00	23.744,97	1,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	48.913,14	2.230,11	0,00	46.214,75	4.928,50	1.001,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.045,29	1.933,64	4.535,63	127.817,30	11.626,00	9.324,23
	22.259.299,49	1.301.894,40	25.849,30	9.816.374,33	13.367.819,37	397.130,34
Finanzanlagen						
Beteiligungen	1.040,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	22.260.339,49	1.301.894,40	25.849,30	9.816.374,33	13.368.859,37	397.993,41

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2012

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	12.183.550,59	529.785,10	2.300.072,09	9.353.693,40	12.183.550,59	GPR
	<i>12.335.381,22</i>	<i>559.876,66</i>	<i>2.232.663,33</i>	<i>9.542.841,23</i>	<i>12.335.381,22</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.220.480,23	1.220.480,23	0,00	0,00	0,00	
	<i>1.179.739,47</i>	<i>1.179.739,47</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.410,89	71.410,89	0,00	0,00	0,00	
	<i>68.385,37</i>	<i>68.385,37</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.805,36	147.828,70	7.976,66	0,00	0,00	
	<i>114.096,91</i>	<i>89.815,93</i>	<i>24.280,98</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	11.997,47	10.679,57	0,00	1.317,90	0,00	
	<i>70.984,35</i>	<i>69.706,89</i>	<i>0,00</i>	<i>1.277,46</i>	<i>0,00</i>	
	13.643.244,54	1.980.184,49	2.308.048,75	9.355.011,30	12.183.550,59	
	<i>13.768.587,32</i>	<i>1.967.524,32</i>	<i>2.256.944,31</i>	<i>9.544.118,69</i>	<i>12.335.381,22</i>	

*GPR = Grundpfandrechte
Die Vorjahreszahlen sind kursiv gedruckt.

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2012

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2012 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen EUR 1.167.804,80

Vorräte EUR 38.493,63

Heizölvorräte von 77.200 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag

EUR 63.885,23

Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten

EUR 3.518,11

Forderungen aus Vermietung EUR 20.260,35

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

Sonstige Vermögensgegenstände EUR 50.404,96

Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherungen und Firmen

EUR 34.154,53

Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag

EUR 16.101,92

Liquide Mittel EUR 1.129.297,19

Bausparguthaben EUR 1.610.784,09

Passiva

Geschäftsguthaben EUR 1.031.433,05

Bestand per 31.12.2011

EUR 1.025.545,05

Abgänge per 31.12.2011

EUR 36.096,00

Zugänge in 2012

EUR 41.984,00

Bestand per 31.12.2012 EUR 1.031.433,05

Ergebnisrücklagen EUR 3.109.484,12

davon Bauerneuerungsrücklage

EUR 2.435.484,12

Rückstellungen EUR 43.300,00

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

Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitspiegel

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<u>EUR 4.369.488,04</u>
Aufgegliedert in:	
Nutzungsgebühren	EUR 3.136.916,67
Aufwendungshilfe	EUR 61.224,96
Erlöse aus Waschanlagen	EUR 6.979,23
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR 1.164.367,18
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>EUR 57.703,39</u>
Sonstige betriebliche Erträge	<u>EUR 86.963,37</u>
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:	
Eintrittsgelder	EUR 1.350,00
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR 61.844,95
Erstattungen nach dem Aufwandausgleichsgesetz	EUR 7.426,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>EUR 2.129.467,02</u>
... für Betriebskosten	EUR 1.155.967,46
... für Instandhaltungskosten	EUR 967.698,08
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR 3.952,28
...für Vermietungskosten (Wohnungsanzeigen)	EUR 1.849,20
Personalaufwand	<u>EUR 681.776,17</u>
a) Löhne und Gehälter	EUR 555.221,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR 126.554,63
Abschreibungen	<u>EUR 397.993,41</u>
siehe auch Anlagenspiegel	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>EUR 133.443,74</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 29.246,26</u>
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:	
Tages- und Wochengeldanlage	EUR 6.777,20
Bausparguthaben	EUR 19.191,17
Girokonten	EUR 2.358,33
Andere Zinsen (u. a. Verzugszinsen)	EUR 919,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>EUR 462.831,45</u>
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten.	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>EUR 0,70</u>
Sonstige Steuern	<u>EUR 168.362,36</u>
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern.	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>EUR 569.567,81</u>
... in die gesetzliche Rücklage	EUR 57.000,00
... in die Bauerneuerungsrücklage	EUR 512.567,81

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 Eisenstr. 69 + 71	39	1960	Fernheizung
7 Neukölln Heidelberger Str. 47 + 48, Treptower Str. 57 + 59	44	1962	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
8 Wedding Amsterdamer Str. 10	24	1962	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
9 Neukölln Harzer Str. 14	28	1963	Fernheizung
10 Neukölln Harzer Str. 38	18	1964	Fernheizung
11 Reinickendorf Kienhorststr. 149, a - e	67	1964/65	Zentralheizung
12 Reinickendorf Waldstr. 47 + 48	19	1965	Zentralheizung
13 Neukölln Kiehlufer 45	19	1973	Fernheizung
14 Buckow Mollnerweg 8, Heideläuferweg 54	31	1983	Zentralheizung
15 Treptow Karl-Kunger-Str. 33 - 36	60	1926	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
16 Neukölln Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42 zzgl. 4 Gewerbeeinheiten	29	1911	Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung