

**Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG**

**Bericht über das
Geschäftsjahr 2013**

Jubilare der Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
1903	Ruth Bernau	1938	Hilde König
1913	Edith Gorczynski	1967	Helene Neumann

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
2735	Dietmar Block	2768	Lucie Schwittlinsky
2736	Armin Fuchs	2778	Dieter Kallabinski
2739	Joachim Kloninger	2814	Heinrich Mischke
2742	Wolfgang Linde	2828	Manfred Obiglo
2751	Werner Rackwitz	2829	Walter Petroschkat

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
3501	Waltraud Finetti	3561	Gerda Jankowski
3505	Silvia Nietzeldt	3570	Petra Ismailji
3507	Renate Kaufmann	3575	Christa Gürlich
3514	Dieter Müller	3578	Dagmar Abendroth
3518	Karl-Heinz Resewitz	3586	Detlef Großer
3525	Ulrich Veltzke	3593	Monika Reiche
3542	Monika Müller	3607	Inge Giering
3549	Hans-Joachim Stamm	3618	Hilma Löffler
3552	Reiner Sittko	3629	Brigitte Veltzke
3559	Kläre Feister	3633	Ulrich Facklam

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
4610	Michael Beck	4653	Friedrich Schiemenz
4623	Irmgard Beck †	4654	Lothar Schöne
4624	Regina Beck	4659	Reinhard Broden
4625	Bärbel Hundek	4667	Renate Mentz
4630	Thomas Heinemann	4679	Else Sendner
4640	Matthias Schenk	4681	Ursula Schrödter
4642	Martina Stein	4682	Heiko Adam
4643	Ruth Tönnies	4684	Michael Bonewald
4645	René Zabell	4688	Marina Kos
4649	Anneliese Heeder	4693	Verena M'Sallem
4650	Melanie Krüger	4694	Hubert Schenk
4651	Christine Magdowski		

**Bericht über das
89. Geschäftsjahr**

Geschäftsbericht 2013

für die Zeit vom
1. Januar 2013
bis 31. Dezember 2013

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

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

Sprechstunden des Vorstandes:
nach vorheriger Vereinbarung

Die „Treptower Park eG“ auf einen Blick

	2013	2012	2011	2010	2009
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	897	897	897	897	897
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	17.882,0 T€	17.827,5 T€	17.378,7 T€	16.492,5 T€	16.024,6 T€
Anlagevermögen	13.424,1 T€	13.774,8 T€	13.367,8 T€	12.417,1 T€	12.809,0 T€
Eigenkapitalquote	24,4 %	24,7 %	21,8 %	32,3 %	27,8 %
Rücklagen	3.065,0 T€	3.109,5 T€	2.539,9 T€	3.984,5 T€	3.175,2 T€
Umsätze Hausbewirtschaftung	4.477,7 T€	4.369,5 T€	4.312,2 T€	4.169,4 T€	3.944,3 T€
Leerstandsquote	0,6 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %
Anzahl Mitglieder	1.280	1.281	1.305	1.284	1.305
Anzahl Genossenschaftsanteile	3.831	3.854	3.867	3.764	3.782
Geschäftsguthaben	980,7 T€	986,0 T€	989,4 T€	963,1 T€	967,7 T€
Personalbestand	15	16	16	17	18

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

Lagebericht des Vorstandes

Allgemeines

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2013 trotz der anhaltenden Rezession in einigen europäischen Ländern und der gedämpften Entwicklung als robust, sie ist aber insgesamt nur langsam gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 %.

Auch wenn das Wachstum im Vergleich zu den beiden vergangenen Jahren durch die Belastungen in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld im Jahresdurchschnitt etwas schwächer ausfällt, so steht es doch im weltweiten Vergleich für die bemerkenswert robuste Konstitution der deutschen Wirtschaft.

Auch der deutsche Arbeitsmarkt konnte sich im Jahr 2013 in diesem Umfeld behaupten. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte in 2013 im siebenten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Durchschnittlich waren 41,8 Millionen Menschen erwerbstätig.

Auch die Wohnungswirtschaft konnte von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die Ballungsräume wie Berlin, in denen der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss. Da der Bedarf an Wohnungen prognostiziert steigen wird, steigt auch der Neubaubedarf bzw. Ausnutzung möglicher Erweiterungen.

Diese allgemein günstige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat auch unsere Wohnungsgenossenschaft erneut bewogen, ihren Trend, Wohnungen zu sanieren, fortzusetzen, insbesondere im Baublock 16: Harzer Str. 15, 16 sowie Bouchéstr. 42.

Nachdem im Baublock 16 die vorbereitenden Maßnahmen im Keller abgeschlossen werden konnten, erfolgte im Jahr 2013 die Umstellung der in den Wohnungen vorhandenen Gas-Etagenheizungen auf eine mit Fernwärme versorgte Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Fernwärme ist wegen des Kraft-Wärme-Kopplungseffektes als energiesparende Maßnahme anzusehen. Begleitend dazu wurde eine Strangsanierung sowie Modernisierung der Bäder durchgeführt. Auch hier konnten die Mieter wieder zwischen einer Badewanne oder Dusche wählen. Des Weiteren wurden die elektrischen Steigeleitungen verstärkt und die Zähler zentral in den Kellerbereich verlegt.

Die zuvor beschriebenen Arbeiten konnten jedoch nur in der Bouchéstr. 42 und der Harzer Str. 15 erfolgreich durchgeführt werden. Einige Mieter des Hauses Harzer Str. 16 haben die Duldung zur Durchführung der Maßnahmen verweigert. Die Genossenschaft wird hier eine gerichtliche Klärung herbeiführen, was eine erhebliche zeitliche Verzögerung, aber auch finanzielle Verluste zur Folge haben wird.

Das Bauvolumen betrug insgesamt 1.009.273,34 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 4,48 EUR/qm Wohnfläche monatlich.

Im Berichtsjahr wurden u. a. die Balkone im Baublock 1, Harzer Str. 18 – 20, Elbingeroder Weg 2, 4, 16 und Bouchéstr. 55 – 57 in Neukölln saniert.

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	
	2013	2012
1 – Zimmer	14	12
1 ½ - Zimmer	9	11
2 – Zimmer	9	9
2 ½ - Zimmer	8	9
3 – Zimmer	2	1
3 ½ - Zimmer	1	4
2 2/2 – Zimmer	1	0

Die Fluktuationsquote betrug 4,9 %, im Vorjahr 5,2 %.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte ab 01.01.2013 nach § 558 BGB in Höhe von 5 % (maximal bis zum Mietspiegelmittelwert) sowie bei Mieterwechsel. In Einzelfällen wird zusätzlich ein Modernisierungszuschlag erhoben, sofern entsprechende Wohnwertverbesserungen durchgeführt wurden.

Die Leerstandsquote in der Genossenschaft betrug zum Ende des Berichtsjahres 0,6%, im Vorjahr waren es 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 2013 erneut ein hohes Maß an Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der gestellten Aufgaben bewiesen. Für die erbrachten Leistungen bedankt sich der Vorstand bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung sowie Modernisierung

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

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

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

Baublock	Lage	Wohnun- gen/Gewerb e	2013 T€	2012 T€	2011 T€	2010 T€	2009 T€
1	Neukölln-Altbau	239	298,8	67,4	94,6	63,5	340,7
2	Wedding-Altbau	80	61,2	108,2	94,0	84,0	91,7
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	17,8	15,5	36,8	31,4	26,5
4	Bouchéstr. 43- 44 a	36	39,0	3,1	4,0	10,5	24,2
5	Bürgerstr. 63 – 77	83	39,7	39,4	24,1	57,9	69,8
6	Elsenstr. 69/71	39	27,1	24,5	43,3	32,7	75,1
7	Heidelberger/Treptower Str.	44	14,0	64,7	420,0	15,6	22,5
8	Amsterdamer Str. 10	24	50,7	331,8	9,6	5,7	10,5
9	Harzer Str. 14	28	34,8	31,8	11,4	39,1	48,1
10	Harzer Str. 38	18	4,8	19,5	3,8	10,1	42,3
11	Kienhorststr. 149, a-e	67	45,5	106,8	76,9	67,7	63,7
12	Waldstr. 47/48	19	3,8	9,4	13,0	5,1	6,9
13	Kiehlufer 45	19	43,5	11,1	63,7	23,3	20,9
14	Heideläufferweg/Mollnerweg	31	16,9	14,5	20,7	65,4	7,2
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	35,0	25,2	91,1	52,5	111,3
16	Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42	33	918,7	94,8	16,7	13,2	245,4
		898	1.651,3	967,7	1.023,7	577,7	1.206,8

Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,3	0,0	5,6	0,0
Sachanlagen	13.424,1	81,0	13.774,9	83,0
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	13.429,4	81,0	13.781,5	83,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	66,9	0,4	67,4	0,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	74,9	0,4	70,7	0,4
Liquide Mittel	1.223,9	7,4	1.071,1	6,5
Bausparguthaben	1.786,0	10,8	1.610,8	9,7
	3.151,7	19,0	2.820,0	17,0
	16.581,1	100,0	16.601,5	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	4.045,7	24,4	4.095,5	24,7
Fremdkapital	12.163,4	73,4	12.183,6	73,3
	16.209,1	97,8	16.279,1	98,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	62,3	0,3	43,3	0,3
Verbindlichkeiten	309,7	1,9	279,1	1,7
	372,0	2,2	322,4	2,0
	16.581,1	100,0	16.601,5	100,0

Das Sachanlagevermögen hat sich um rd. 350,8 TEUR vermindert. Die Abnahme des Sachanlagevermögens beruht im Wesentlichen auf Abschreibungen von 431,3 TEUR, denen Zu- und Abgänge von 71,7 TEUR gegenüberstehen.

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

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

Das Eigenkapital hat sich durch das negative Jahresergebnis und die daraus resultierende Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage um 44,5 TEUR gemindert. Der Eigenkapitalanteil bleibt aber mit 24,4 % nahezu stabil auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Bereich des Fremdkapitals ist um 20,2 TEUR gesunken, was sich aus der planmäßigen Tilgung der Hypothekendarlehen (534,0 TEUR), dem Geldzufluss durch die Darlehensaufnahme bei der Deutschen Kreditbank AG (500,0 TEUR) sowie der Passivierung des Aufwendungsdarlehens (Anteil für 2013: 13,8 TEUR) zusammensetzt.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2013		2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.431,2	95,9	4.308,3	95,4
Mietsubventionen	46,5	1,0	61,2	1,4
Bestandsveränderungen	66,2	1,4	57,7	1,3
Sonstige Erträge	76,5	1,7	87,0	1,9
	<u>4.620,4</u>	<u>100,0</u>	<u>4.514,2</u>	<u>100,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.353,1	29,3	1.324,4	29,3
Instandhaltungsaufwand	1.651,3	35,7	967,7	21,4
Personalaufwendungen	683,0	14,8	681,8	15,1
Abschreibungen	432,6	9,4	398,0	8,8
Zinsaufwand	441,8	9,6	462,8	10,3
Sonstige Aufwendungen	125,7	2,7	139,2	3,1
	<u>4.687,5</u>	<u>101,5</u>	<u>3.973,9</u>	<u>88,0</u>
Geschäftsergebnis	-67,1	<u>-1,5</u>	540,3	<u>12,0</u>
Zins- und Beteiligungsergebnis	<u>22,6</u>		<u>29,3</u>	
Jahresergebnis	<u>-44,5</u>		<u>569,6</u>	

Das Geschäftsergebnis fällt aufgrund der durchgeführten Großinvestition für den Baublock 16 im Instandhaltungsbereich erwartungsgemäß negativ aus. Der prognostizierte Fehlbetrag konnte jedoch durch die deutliche Unterschreitung der Plankosten sowie durch die vorläufige Bauunterbrechung der Maßnahme im Baublock 16 reduziert werden.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Abstellplätze abzüglich der Erlösschmälerungen ist weiterhin positiv. Die Veränderungen basieren unter anderem aus höheren Nutzungsgebühren, die die Genossenschaft aus Neuvermietungen und Mieterhöhungen nach § 558 BGB erzielte.

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

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten.

Die Ursache für das geringere Zins- und Beteiligungsergebnis beruht auf der niedrigeren Verzinsung der Bankguthaben gegenüber dem Vorjahr.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung

Der bis zum Jahr 2020 vorliegende Finanz- und Erfolgsplan lässt, bis auf das Jahr 2016, durchweg positive Jahresergebnisse erwarten. Für das Jahr 2016 ist eine umfassende Sanierung des Baublocks 5, Bürgerstraße 63 – 77 in Britz vorgesehen.

In den kommenden fünf Jahren sollen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen insgesamt 3,2 Mio. EUR investiert werden. Zusätzlich sind für den gleichen Zeitraum weitere 6,4 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sollen in dem genannten Zeitraum um 190 TEUR ansteigen. Für die genannten Baumaßnahmen sollen Darlehen in Höhe von insgesamt 3,0 Mio. EUR in Anspruch genommen werden.

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

Die voraussichtliche Entwicklung im Zeitraum 2014 – 2018 ist nachfolgend zusammengefasst:

Angaben in TEUR	2014	2015	2016	2017	2018
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlage	3.291,0	3.314,0	3.307,0	3.458,0	3.492,0
Instandhaltungsaufwand	1.333,0	1.503,0	1.598,0	1.193,0	828,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	0,0	0,0	3.200,0	0,0	0,0
Darlehensaufnahme	0,0	0,0	3.000,0	0,0	0,0
Zinsaufwand (Darlehensgeber)	402,5	383,6	400,0	476,4	469,0
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	12,2%	11,6%	12,1%	13,8%	13,4%
Liquide Mittel	2.619,3	2.517,4	2.341,8	2.264,4	2.515,4
Jahresergebnis	156,5	44,4	-73,0	319,6	720,0

12059 Berlin-Neukölln, den 5. Mai 2014

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG
DER VORSTAND

Simon Rauhut

Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2013

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 2013 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31. Dezember 2013.

12059 Berlin-Neukölln, den 5. Mai 2014

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER AUFSICHTSRAT

Dr. Horst Heinze
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<u>A. Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.319,00	5.614,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	13.408.997,48		13.758.297,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	8.079,50		4.928,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.033,61	13.424.111,59	11.626,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
		13.429.470,59	13.781.506,98
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.233.995,56		1.167.804,80
Andere Vorräte	66.946,51	1.300.942,07	67.403,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.942,79		20.260,35
Sonstige Vermögensgegenstände	50.936,95	74.879,74	50.404,96
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.290.645,73		1.129.297,19
Bausparguthaben	1.786.043,84	3.076.689,57	1.610.784,09
Bilanzsumme		17.881.981,97	17.827.461,71

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.991,64		43.856,87
der verbleibenden Mitglieder	980.696,90		986.040,18
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.023.688,54	1.536,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 55,46 EUR			(1.014,95)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	674.000,00		674.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.391.030,65	3.065.030,65	2.435.484,12
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-44.453,47		569.567,81
Entnahmen aus/ Einstellungen in Ergebnisrücklagen	44.453,47	0,00	-569.567,81
Eigenkapital insgesamt		4.088.719,19	4.140.917,17
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		62.307,84	43.300,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.163.370,13		12.183.550,59
Erhaltene Anzahlungen	1.269.453,01		1.220.480,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.999,26		71.410,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.940,28		155.805,36
Sonstige Verbindlichkeiten	10.192,26	13.730.954,94	11.997,47
davon aus Steuern:			
6.142,98 EUR			(3.836,02)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 700,87 EUR			(677,03)
Bilanzsumme		17.881.981,97	17.827.461,71

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.477.716,99	4.369.488,04
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		66.190,76	57.703,39
Sonstige betriebliche Erträge		76.546,68	86.963,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-2.844.138,50	-2.129.467,02
Rohergebnis		1.776.315,93	2.384.687,78
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-559.409,13		-555.221,54
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-123.550,73	-682.959,86	-126.554,63
davon für Altersversorgung: 9.104,74 €			(10.194,64)
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		-432.560,58	-397.993,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-117.671,16	-133.443,74
Erträge aus Beteiligungen	41,60		41,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.546,88	22.588,48	29.246,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-441.802,91	-462.831,45
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		123.909,90	737.930,87
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,01	-0,70
Sonstige Steuern		-168.362,36	-168.362,36
Jahresfehlbetrag/-überschuss		-44.453,47	569.567,81
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		44.453,47	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen			-569.567,81
Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 ist unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die Finanzanlagen wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Zugänge in der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ in Höhe von 73,7 TEUR betreffen die Übernahme des Breitbandkabelnetzes der Firma TeleColumbus. Die Abschreibung erfolgt über eine Dauer von 3 Jahren. Weitere Angaben zum Anlagevermögen sind im Anlagenspiegel enthalten.

Die unfertigen Leistungen (1.234,0 TEUR) enthalten Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie Heizung und Warmwasser. Die anderen Vorräte wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Von den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen, die mit Anschaffungskosten ausgewiesen werden, sind erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt worden. Der Gesamtbetrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt 7.953,78 EUR.

Rücklagenspiegel:

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
1. gesetzliche Rücklage	674.000,00	0,00	0,00	674.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.435.484,12	0,00	44.453,47	2.391.030,65

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten sind aus dem Verbindlichkeitspiegel zu ersehen. Für die Baumaßnahme im Baublock 16 wurde ein Bankdarlehen in Höhe von 500.000,00 EUR aufgenommen.

Im Berichtsjahr wurden die Darlehensanteile aus der gewährten Aufwendungshilfe für den Baublock 14, Heideläufer-/Mollnerweg 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:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	0
Hauswarte	3	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	0
	<hr/> 8	<hr/> 7

- Mitgliederbewegung:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2013	1.281	3.854
Zugänge 2013	62	179
Abgänge 2013	63	202
	<hr/> 1.280	<hr/> 3.831
Stand am 31.12.2013	1.280	3.831

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Laufe des Geschäftsjahres um 5.343,28 EUR gesunken. Der Gesamtbetrag der Haftsumme der verbleibenden Mitglieder beträgt 327.680,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 256,00 EUR gemindert.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.477,07	0,00	0,00	2.158,07	4.319,00	1.295,00
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	24.090.232,50	73.734,78	0,00	10.754.969,80	13.408.997,48	423.034,78
Grundstücke mit anderen Bauten	23.745,77	0,00	0,00	23.744,77	1,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	51.143,25	4.460,22	2.208,60	45.315,37	8.079,50	1.309,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.443,30	2.329,19	6.592,33	128.146,55	7.033,61	6.921,58
	24.304.564,82	80.524,19	8.800,93	10.952.176,49	13.424.111,59	431.265,58
Finanzanlagen						
Beteiligungen	1.040,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	24.312.081,89	80.524,19	8.800,93	10.954.334,56	13.429.470,59	432.560,58

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2013

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	12.163.370,13	538.115,87	2.286.699,37	9.338.554,89	12.163.370,13	GPR
	<i>12.183.550,59</i>	<i>529.785,10</i>	<i>2.300.072,09</i>	<i>9.353.693,40</i>	<i>12.183.550,59</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.269.453,01	1.269.453,01	0,00	0,00	0,00	
	<i>1.220.480,23</i>	<i>1.220.480,23</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.999,26	83.999,26	0,00	0,00	0,00	
	<i>71.410,89</i>	<i>71.410,89</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.940,28	158.852,23	45.088,05	0,00	0,00	
	<i>155.805,36</i>	<i>147.828,70</i>	<i>7.976,66</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.192,26	8.925,03	0,00	1.267,23	0,00	
	<i>11.997,47</i>	<i>10.679,57</i>	<i>0,00</i>	<i>1.317,90</i>	<i>0,00</i>	
	13.730.954,94	2.059.345,40	2.331.787,42	9.339.822,12	12.163.370,13	
	<i>13.643.244,54</i>	<i>1.980.184,49</i>	<i>2.308.048,75</i>	<i>9.355.011,30</i>	<i>12.183.550,59</i>	

*GPR = Grundpfandrechte
Die Vorjahreszahlen sind kursiv gedruckt

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2013

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2013 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen EUR 1.233.995,56

Vorräte EUR 66.946,51

Heizölvorräte von 74.000 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag

EUR 61.454,56

Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten

EUR 5.491,95

Forderungen aus Vermietung EUR 23.942,79

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

Sonstige Vermögensgegenstände EUR 50.936,95

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

EUR 36.251,75

EUR 13.506,63

Liquide Mittel EUR 1.290.645,73

Bausparguthaben EUR 1.786.043,84

Passiva

Geschäftsguthaben EUR 1.023.688,54

Bestand per 31.12.2012

EUR 1.031.433,05

Abgänge per 31.12.2012

EUR 45.392,87

Zugänge in 2013

EUR 37.648,36

Bestand per 31.12.2013 EUR 1.023.688,54

Ergebnisrücklagen EUR 3.065.030,65

davon Bauerneuerungsrücklage

EUR 2.391.030,65

Rückstellungen EUR 62.307,84

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

Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitspiegel

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<u>EUR 4.477.716,99</u>
Aufgegliedert in:	
Nutzungsgebühren	EUR 3.227.947,72
Aufwendungshilfe	EUR 46.501,05
Erlöse aus Waschanlagen	EUR 6.871,61
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR 1.196.396,61
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>EUR 66.190,76</u>
Sonstige betriebliche Erträge	<u>EUR 76.546,68</u>
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:	
Eintrittsgelder	EUR 1.680,00
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR 41.835,28
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR 9.073,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>EUR 2.844.138,50</u>
... für Betriebskosten	EUR 1.184.758,25
... für Instandhaltungskosten	EUR 1.651.289,76
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR 6.009,23
...für Vermietungskosten (Wohnungsanzeigen)	EUR 2.081,26
Personalaufwand	<u>EUR 682.959,86</u>
a) Löhne und Gehälter	EUR 559.409,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR 123.550,73
Abschreibungen	<u>EUR 432.560,58</u>
siehe auch Anlagenspiegel	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>EUR 117.671,16</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 22.546,88</u>
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:	
Bausparguthaben	EUR 17.059,12
Girokonten	EUR 5.176,12
Andere Zinsen (u. a. Verzugszinsen)	EUR 311,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>EUR 441.802,91</u>
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten.	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>EUR 1,01</u>
Sonstige Steuern	<u>EUR 168.362,36</u>
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern.	
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	<u>EUR 44.453,47</u>
... aus der Bauerneuerungsrücklage	EUR 44.453,47

Wohngebäude-Übersicht

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

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

		verstorben am:
Al-Yasiri	Waltraud	25.06.2013
Thulke	Werner	09.07.2013
Glanz	Gisela	19.06.2013
Rabe	Karl-Heinz	27.07.2013
Morgenstern	Charlotte	01.09.2013
Gamrow	Christa	11.09.2013
Krüger	Inge	21.09.2013
Janetzky	Ursula	24.09.2013
Ehrich	Anna	26.09.2013
Beck	Irmgard	17.11.2013
Brauner	Marion	28.11.2013
Klockenberg	Heinrich	31.01.2014
Forth	Inge	10.02.2014
Karnath	Karl-Heinz	01.03.2014
Grizewitsch	Sabine	06.03.2014
Reiß	Horst	05.04.2014

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