

Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG

**Bericht über das
Geschäftsjahr 2015**

Fotos von der neu gestalteten Außenanlage Bouchéstr. 42-49 und Harzer Str. 15, 16



Die neuen Parkplätze an der Einfahrt vom Kiehluer



Der neu angelegte „gemeinsame“ Müllplatz

**Bericht über das
91. Geschäftsjahr**

Geschäftsbericht 2015

für die Zeit vom
1. Januar 2015
bis 31. Dezember 2015

**Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG
Harzer Str. 16 in 12059 Berlin-Neukölln
Telefon: 681 15 65
Telefax: 687 10 03
E-Mail: info@berliner-genossenschaft.de
Internet: 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

	2015	2014	2013	2012	2011
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	897	897	897	897	897
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	20.103,9 T€	18.170,2 T€	17.882,0 T€	17.827,5 T€	17.378,7 T€
Anlagevermögen	15.101,4	13.051,9 T€	13.424,1 T€	13.774,8 T€	13.367,8 T€
Eigenkapitalquote	30,2 %	29,1 %	24,4 %	24,7 %	21,8 %
Rücklagen	4.663,2 T€	3.909,9 T€	3.065,0 T€	3.109,5 T€	2.539,9 T€
Umsätze Hausbewirtschaftung	4.575,4 T€	4.565,7 T€	4.477,7 T€	4.369,5 T€	4.312,2 T€
Leerstandsquote	1,2 %	0,1 %	0,6 %	0,4 %	0,4 %
Anzahl Mitglieder	1.361	1.324	1.280	1.281	1.305
Anzahl Genossenschaftsanteile	3.977	3.923	3.831	3.854	3.867
Geschäftsguthaben	1.017,8 T€	1.004,3 T€	980,7 T€	986,0 T€	989,4 T€
Personalbestand	15	16	15	16	16



Der Hof Harzer Str. 15, 16 und Bouchéstr. 42

Inhaltsverzeichnis	Seite
Lagebericht	
1. Allgemeines	6
2. Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	
- Hausbewirtschaftung	6
- Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes	7
3. Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	7 – 8
4. Vermögens- und Kapitalstruktur	10
5. Ertragslage	11
6. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	12
7. Voraussichtliche Entwicklung	12 – 13
Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates	13
Bilanz zum 31. Dezember 2015	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	
1. Allgemeine Angaben	17
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	18
4. Sonstige Angaben	18 – 19
5. Anlagenspiegel	20
6. Verbindlichkeitenspiegel	21
Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss	22 – 23
Wohngebäudeübersicht	24

Lagebericht des Vorstandes

Allgemeines

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2015 als außerordentlich stabil, konnte dabei wesentlich von dem guten Konsumklima, dem niedrigen Ölpreis und einem schwachen Euro profitieren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 0,8 %.

Der deutsche Arbeitsmarkt konnte von der guten konjunkturellen Entwicklung profitieren, was zu einer anhaltenden Senkung der Arbeitslosenzahlen führte. In 2015 erreichte die Zahl der Erwerbstätigen mit 43,4 Millionen das neunte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag bei 6,4 %.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt entwickelte sich weiterhin positiv. Im Vergleich zu anderen europäischen und deutschen Großstädten besteht ein preiswertes Wohnungsangebot.

Durch das anhaltende Bevölkerungswachstum von jährlich über 40.000 Personen benötigt die Hauptstadt immer mehr Wohnraum im sozial verträglichen Bereich für die bereits in Berlin lebende Bevölkerung sowie für die vielen Zuzügler. Im vergangenen Jahr wurden rund 2.100 neue Wohngebäude mit etwas mehr als 8.700 neuen Wohnungen errichtet. Auch die Berliner Genossenschaften sind mit einer Investitionssumme von rund 100 Millionen Euro daran beteiligt.

Unsere Genossenschaft wird im Zuge der ohnehin geplanten Komplettsanierung des Baublocks 5 in der Bürgerstraße eine Aufstockung des Gebäudes mit 10 zusätzlichen Wohnungen vornehmen. Auf dem Hofgelände wird ein kleines Stadthaus mit 7 Wohnungen komplett altengerecht und barrierefrei für unsere Mitglieder gebaut.

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 Alt-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	
	2015	2014
1 – Zimmer	10	11
1 ½ - Zimmer	13	18
2 – Zimmer	15	9
2 ½ - Zimmer	11	14
2 ½ – Zimmer	1	0

Die Fluktuationsquote betrug 5,6 %, im Vorjahr 5,8 %.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte ab 01.01.2015 nach § 558 BGB in Höhe von 5 % (maximal bis zum Mietspiegelmittelwert) sowie bei Mieterwechsel. In Einzelfällen wurde zusätzlich ein Modernisierungszuschlag erhoben, sofern entsprechende Wohnwertverbesserungen durchgeführt wurden.

Die Leerstandsquote in der Genossenschaft betrug zum Ende des Berichtsjahres 1,2 % (1,1 % für noch nicht modernisierte Wohnungen und 0,1 % aus sonstigen Gründen). Im Vorjahr betrug die Leerstandsquote 0,1 %.

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 Deutschland GmbH.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Treptower Park eG“ haben auch im Jahr 2015 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.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2015 wurde die Modernisierung des Wohnungsbestandes auf hohem Niveau durchgeführt.

Die Gebäude des Baublocks 11, Kienhorststr. 149, a – e in 13403 Berlin-Reinickendorf, erhielten bereits im Jahr 2007 neue Fenster in Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem.

Im Berichtsjahr wurden hier weitere umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu gehörten u.a.

- Dämmung der obersten Geschossdecken/Dachflächen und Kellerdecken,
- Erneuerung der zentralen Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk)
- Erneuerung aller Sanitärstränge in den Wohnungen, Zentralisierung der Warmwasserversorgung,
- Erneuerung der Bäder (Objekte, Armaturen, Wand- und Bodenbeläge),
- Verstärkung der elektrischen Steigeleitungen, Zentralisierung der Zähler,
- Erneuerung der Hauseingangstüren mit integrierten Briefkästen, Wohnungseingangstüren, sowie Treppenhausfenster,
- malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser.

Das Investitionsvolumen per 31.12.2015 betrug rund 1.955,0 TEUR. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden mit zinsgünstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert.

Ein weiterer Schwerpunkt im Berichtsjahr lag in den bauvorbereitenden Maßnahmen für das Bauvorhaben in der Bürgerstr. 63 – 77 in 12347 Berlin-Britz.

Nach 33 Jahren baut unsere Genossenschaft wieder!

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Umfangreiche Sanierung des Bestandsgebäudes mit 83 Wohneinheiten
2. Aufstockung des Bestandsgebäudes, Erweiterung um 10 Wohneinheiten
3. Neubau von 7 Wohneinheiten auf dem Hofgelände der Bürgerstraße

Die Bauvorbereitungskosten enthalten im Wesentlichen Planungskosten sowie Kosten für die Freimachung des Grundstücks. Die Arbeiten in den Wohnungen des Bestandsgebäudes werden im II. Quartal 2016 begonnen und zum Ende des Jahres 2016 fertig gestellt. Die Fertigstellungen des Neubaus sowie der Aufstockung erfolgen voraussichtlich im I. Quartal 2017.



Die Außenanlage im Hofbereich des Baublocks 14, Heideläuferweg 54/Mollnerweg 8 in 12353 Berlin-Buckow wurde neu gestaltet. Der ehemalige Bolzplatz und das Kinderbecken wurden entfernt, die Wege neu gepflastert, die Müllplatzanlage zur Straße hin verlegt, Stellmöglichkeiten für Fahrräder und Motorräder neu geschaffen sowie die Kfz-Stellplätze erneuert.

Das Außengelände in der Bouchéstr. 42 – 49 wurde komplett umgestaltet. Die Parkplätze wurden zum Kiehluer verlegt. Die Höfe der Bouchéstraße und der Hof des Hauses Harzer Str. 15/16 wurden zusammengelegt. Es gibt jetzt einen gemeinsamen Müllplatz für alle Mieter. Die Wege zum Waschhaus wurden barrierefrei gepflastert und mit neuen Lampen versehen. Des Weiteren wurden neue Fahrradstellplätze geschaffen.

Die Sanierungsmaßnahmen und die Umstellung von Gasetagenheizung auf Fernwärme in der Harzer Str. 16 in Berlin-Neukölln (Baublock 16) konnten trotz gerichtlicher Teilerfolge noch immer nicht durchgeführt werden, da noch ein Verfahren rechtsanhangig ist. Die Genossenschaft musste gegen drei Mieter Klage auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen einreichen.

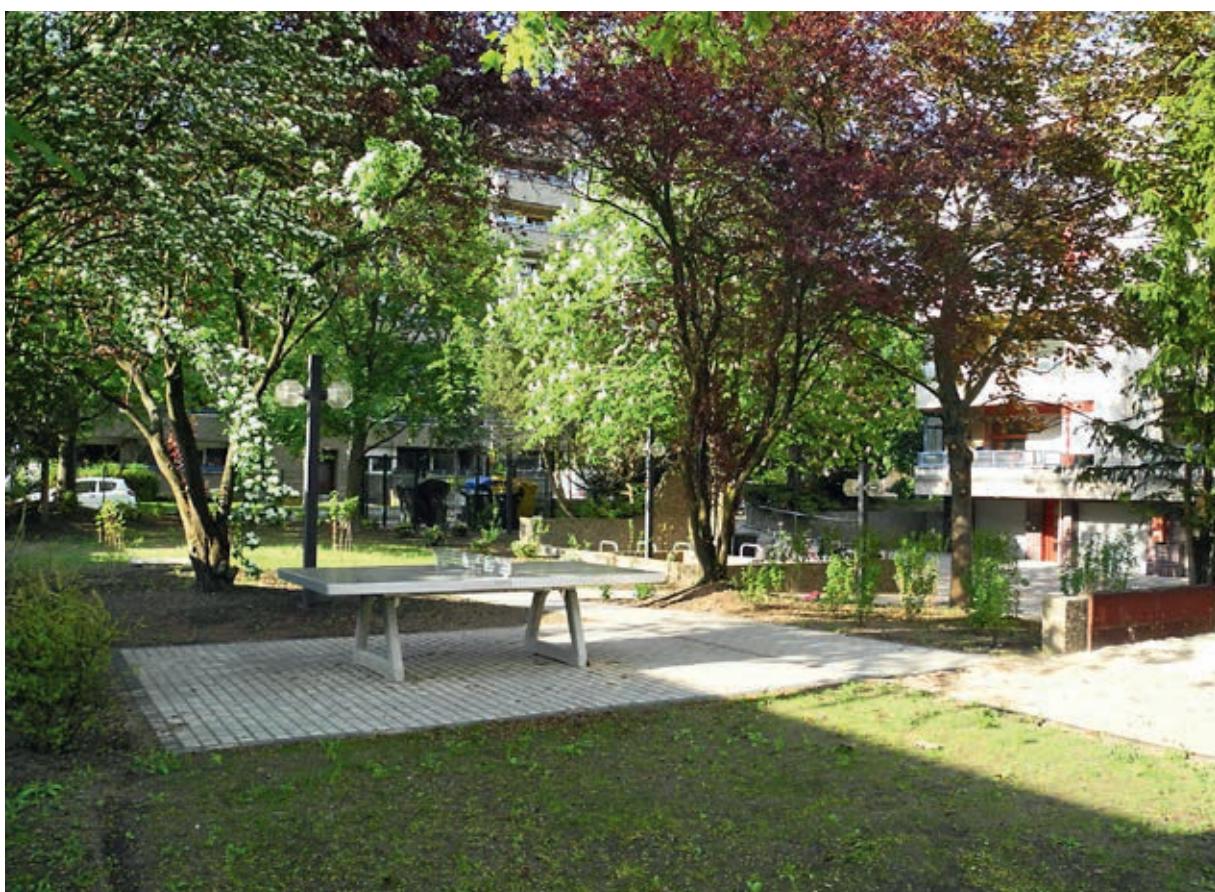
Wie schon in den vergangenen Jahren wurden die kontinuierlichen Modernisierungen unserer Wohnungen nach Mieterwechsel fortgesetzt. Hier erfolgt jeweils eine Modernisierung des Bades (Verfliegung und Erneuerung der Sanitärobjekte), Überarbeitung der Elektroanlage sowie die Ausführung von Malerarbeiten.

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

Bau-block	Lage	Wohnungen/ Gewerbe	2015 T€	2014 T€	2013 T€	2012 T€	2011 T€
1	Neukölln-Altbau	239	147,7	113,1	298,8	67,4	94,6
2	Wedding-Altbau	80	70,7	90,1	61,2	108,2	94,0
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	154,8	50,8	17,8	15,5	36,8
4	Bouchéstr. 43- 44 a	36	60,9	43,3	39,0	3,1	4,0
5	Bürgerstr. 63 – 77	83	6,9	43,2	39,7	39,4	24,1
6	Elsenstr. 69/71	39	11,0	91,6	27,1	24,5	43,3
7	Heidelberger/Treptower Str.	44	20,8	19,1	14,0	64,7	420,0
8	Amsterdamer Str. 10	24	11,3	11,9	50,7	331,8	9,6
9	Harzer Str. 14	28	87,5	30,6	34,8	31,8	11,4
10	Harzer Str. 38	18	24,5	80,4	4,8	19,5	3,8
11	Kienhorststr. 149, a-e	67	43,4	42,1	45,5	106,8	76,9
12	Waldstr. 47/48	19	16,6	6,2	3,8	9,4	13,0
13	Kiehluer 45	19	12,4	34,7	43,5	11,1	63,7
14	Heideläuferweg/Mollnerweg	31	76,9	36,4	16,9	14,5	20,7
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	27,9	22,2	35,0	25,2	91,1
16	Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42	33	87,3	18,3	918,7	94,8	16,7
		898	860,6	734,0	1.651,3	967,7	1.023,7



Fotos von der neu gestalteten Außenanlage Mollnerweg 8



Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,3	0,0	3,0	0,0
Sachanlagen	15.101,4	80,3	13.051,9	77,3
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	15.105,7	80,3	13.055,9	77,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	39,9	0,2	70,1	0,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	57,5	0,3	70,8	0,4
Liquide Mittel	1.469,0	7,8	1.755,4	10,4
Bausparguthaben	2.135,8	11,4	1.943,5	11,5
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	1,3	0,0
	3.702,2	19,7	3.841,1	22,7
	18.807,9	100,0	16.897,0	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	5.681,1	30,2	4.914,1	29,1
Fremdkapital	12.580,5	66,9	11.625,3	68,8
	18.261,6	97,1	16.539,4	97,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	104,6	0,6	46,0	0,3
Verbindlichkeiten	441,7	2,3	311,3	1,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,3	0,0
	546,3	2,9	357,6	2,1
	18.807,9	100,0	16.897,0	100,0

Das Bilanzvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.910,9 TEUR erhöht.

Ursächlich hierfür zeichnet die Aktivierung der umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen für den Baublock 11, Kienhorststr. 149, a - e in 13403 Berlin mit 67 Wohneinheiten. Das Bauvolumen betrug rd. 2,0 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgte über zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 1.488,0 TEUR (insgesamt 1.650,0 TEUR) sowie über den Einsatz von Eigenmitteln.

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 442,1 TEUR, denen Zu- und Abgänge bei den Positionen Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung gegenüber stehen, wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 15.101,4 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 Käutionen mit entsprechenden Verbindlichkeiten wurden in der Vermögens- und Kapitalstruktur nicht berücksichtigt.

Das Eigenkapital konnte durch die Einstellung des Jahresergebnisses in Höhe von 753,4 TEUR in die Ergebnisrücklagen gestärkt werden. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,1 %, liegt aber noch immer unter dem Durchschnitt (36,6 %) vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Der Bereich des Fremdkapitals ist um 955,2 TEUR gestiegen, was sich aus der Aufnahme der KfW-Darlehen saldiert mit der planmäßigen Tilgung der Hypothekendarlehen ergibt.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2015		2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.575,4	98,0	4.565,7	98,8
Bestandsveränderungen	17,2	0,4	-38,2	-0,8
Sonstige Erträge	76,5	1,6	92,6	2,0
	4.669,1	100,0	4.620,1	100,0
 Betriebskosten und Grundsteuer	 1.341,7	 28,7	 1.311,5	 28,4
Instandhaltungsaufwand	860,6	18,4	734,0	15,9
Personalaufwendungen	690,0	14,8	722,5	15,6
Abschreibungen	442,1	9,5	434,9	9,4
Zinsaufwand	404,1	8,6	427,2	9,3
Sonstige Aufwendungen	199,3	4,3	167,4	3,6
	3.937,8	84,3	3.797,5	82,2
 Geschäftsergebnis	731,3	15,7	822,6	17,8
 Zins- und Beteiligungsergebnis	 22,1	 22,2		
 Jahresergebnis	 753,4	 844,8		

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 753,4 TEUR.

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.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 32,5 TEUR gesunken. Das lag hauptsächlich an dem Fortfall eines befristeten Arbeitsplatzes.

Während die Betriebskosten und Grundsteuer fast auf dem Niveau des Vorjahrs gehalten werden konnten, gab es eine leichte Steigerung bei dem Instandhaltungsaufwand. Dennoch lagen die Instandhaltungskosten deutlich unter den Planzahlen für das Jahr 2015.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten.

Erstmals enthalten sind die Aufwendungen für die Gewährung einer genossenschaftlichen Rückvergütung in Höhe von 2 % der im Geschäftsjahr 2015 gezahlten Umsätze (Nettokaltmieten) aus den Wohnraummietverhältnissen.

Die Auszahlung der genossenschaftlichen Rückvergütung erfolgt an die Mitglieder nur, soweit keine Forderungen seitens der Genossenschaft an das Mitglied bestehen. Die Genossenschaft ist berechtigt, offene Forderungen mit der genossenschaftlichen Rückvergütung zu verrechnen.

Ein Rechtsanspruch auf Zahlung einer genossenschaftlichen Rückvergütung für die Folgejahre besteht nicht.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis konnte auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

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 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 Preisseigerungen notwendig sind, um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen zu können.

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

Die Genossenschaft verfügt über Instrumente zur Risikofrühkennung 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. Neben der Aufstockung des Bestandsgebäudes um eine Etage mit 10 Wohneinheiten erfolgt auch der Neubau eines Wohnhauses mit 7 Wohneinheiten auf dem Hofgelände. Die dafür notwendigen Ausgaben wurden bereits im Finanz- und Erfolgsplan berücksichtigt.

Die Instandhaltungsmaßnahmen werden, wie auch in den Jahren zuvor, konsequent fortgeführt. Unter anderem ist für das Jahr 2016 der Außenfensteranstrich im Baublock 1, Neukölln-Altbau mit 100 Wohneinheiten, einzelne Wohnungsmodernisierungen nach Wohnungswechsel sowie Arbeiten im Bereich der Außenanlagen verschiedener Baublöcke vorgesehen.

In den kommenden fünf Jahren sollen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen insgesamt 11,1 Mio. EUR investiert werden. Zusätzlich sind für den gleichen Zeitraum weitere 6,0 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sollen in dem genannten Zeitraum um 557 TEUR ansteigen. Für die genannten Baumaßnahmen sollen Darlehen in Höhe von insgesamt 10,6 Mio. EUR in Anspruch genommen werden.

Das Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt werden wir weiterhin nutzen, um bei Umfinanzierungen von zu prolongierenden Darlehen die günstigsten 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 2016 – 2020 ist nachfolgend zusammengefasst:

Angaben in TEUR	2016	2017	2018	2019	2020
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlage	3.345,5	3.640,3	3.782,8	3.859,9	3.902,6
Instandhaltungsaufwand	1.781,0	1.106,0	736,0	1.646,0	756,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	8.100,0	3.000,0	0,0	0,0	0,0
Darlehensaufnahme	8.280,0	1.840,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwand (Darlehensgeber)	438,6	493,6	468,4	436,2	408,2
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	13,1%	13,6%	12,4%	11,3%	10,5%
Liquide Mittel	2.261,9	1.576,2	2.001,4	1.648,4	2.373,6
Jahresergebnis	-293,1	479,7	1.001,4	185,7	1.131,4

12059 Berlin-Neukölln, den 9. Mai 2016

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon Rauhut Böhme

Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2015

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 2015 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31. Dezember 2015.

12059 Berlin-Neukölln, den 9. Mai 2016

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER AUFSICHTSRAT

Dr. Horst Heinze
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
A. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.292,00	3.024,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	14.512.211,48	12.985.970,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.805,50	9.118,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.232,88	36.016,34
Anlagen im Bau	0,00	20.778,38
Bauvorbereitungskosten	<u>542.160,05</u>	0,00
Finanzanlagen	<u>15.101.410,91</u>	
Beteiligungen	1.040,00	1.040,00
Anlagevermögen insgesamt	<u>15.105.742,91</u>	13.055.948,70
B. Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.213.007,66	1.195.794,64
Andere Vorräte	<u>39.908,53</u>	70.146,79
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	25.258,89	29.136,31
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>32.241,97</u>	41.704,83
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.551.914,97	1.832.739,95
Bausparguthaben	<u>2.135.780,53</u>	1.943.453,28
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.280,00
Bilanzsumme	<u>20.103.855,46</u>	18.170.204,50

Passiva

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
A. Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	29.670,60	29.696,00
der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Anteilen	1.017.848,30 1.024,00	1.004.248,90
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:		
289,10 EUR		(39,10)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	835.000,00	759.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.428.231,03	3.000.851,90
Andere Ergebnisrücklagen	<u>400.000,00</u>	150.000,00
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	753.379,13	844.821,25
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-753.379,13	0,00
Eigenkapital insgesamt	<u>5.711.773,93</u>	4.943.796,80
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	104.638,08	46.000,00
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.580.478,22	11.625.308,33
Erhaltene Anzahlungen	1.295.780,65	1.308.991,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.693,28	95.708,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	295.686,41	139.953,94
Sonstige Verbindlichkeiten	9.804,89	10.159,55
davon aus Steuern:		
4.550,10 EUR		(5.247,85)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
742,50 EUR		(720,90)
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	285,63
Bilanzsumme	<u>20.103.855,46</u>	<u>18.170.204,50</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.575.394,70	4.565.686,33
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	17.213,02	-38.200,92
Sonstige betriebliche Erträge	76.527,64	92.626,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-2.038.554,31	-1.882.123,57
Rohergebnis	2.630.581,05	2.737.988,53
Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-565.566,31	-591.692,23
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversor- gung	-124.433,77	-690.000,08
davon für Altersversorgung: 9.070,42 €		-130.824,16 (9.613,36)
Abschreibungen auf Sachanlagen	-442.141,86	-434.943,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-194.649,25	-162.351,04
Erträge aus Beteiligungen	31,20	31,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.052,50	22.173,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-404.096,68	-427.198,19
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	921.776,88	1.013.184,64
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-35,39	-1,03
Sonstige Steuern	-168.362,36	-168.362,36
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	753.379,13	844.821,25
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-753.379,13	-844.821,25
Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 drei bzw. 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. Modernisierungskosten 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 Bauvorbereitungskosten betreffen das Objekt Bürgerstraße 63 – 77 in Berlin-Britz.

Die Finanzanlagen wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die anderen Vorräte (Heizölbestand) werden nach der FiFo-Methode bewertet.

Die "sonstigen Rückstellungen" berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrages angesetzt. Erstmals wurde eine Rückstellung für die Gewährung einer genossenschaftlichen Rückvergütung gebildet. Grundlage für diese Zahlung ist die gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, da das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss abgeschlossen werden konnte.

Basis für den jeweiligen Betrag pro Mieter ist die Vertragsbeziehung mit der Genossenschaft, der Dauernutzungsvertrag. Die Höhe der Zahlung richtet sich dabei nach der Größe der Wohnung und der Miethöhe.

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

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die unfertigen Leistungen (1.213,0 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 5.336,71 EUR.

Rücklagenspiegel:

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahrs EUR
1. gesetzliche Rücklage	759.000,00	76.000,00	0,00	835.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.000.851,90	427.379,13	0,00	3.428.231,03
3. Andere Ergebnisrücklagen	150.000,00	250.000,00	0,00	400.000,00

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsschäden und Kostenerstattungen.

Sonstige Angaben

1. 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
	8	7

2. Mitgliederbewegung:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2015	1.324	3.923
Zugänge 2015	83	193
Abgänge 2015	46	139
Stand am 31.12.2015	1.361	3.977

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Laufe des Geschäftsjahres um 13.599,40 EUR angestiegen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme der verbleibenden Mitglieder beträgt 338.944,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 9.472,00 EUR erhöht.

3. Zuständiger Prüfungsverband:

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

4. Mitgliedschaften:

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

5. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung, Beschlüsse:

Die Mitgliederversammlung vom 30. Juni 2015 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichtes 2014. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt. Nach Ablauf der Amtszeit und erneuter Kandidatur wurden die Herren Schmidt und Spilke in den Aufsichtsrat wieder gewählt.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Horst Heinze	Vorsitzender
Yvonne Romeike	Stellvertretende Vorsitzende und Schriftführerin
Davide Annone	Stellvertretender Schriftführer
Thomas Schmidt	
Oliver Spilke (bis 17.03.2016)	
Dipl. Ing. Hans Jürgen Hahn	
Dipl. Ing. Erwin Memmert	Ehrenmitglied

Mitglieder des Vorstandes:

Manuela Simon
Manfred Rauhut
Frank Böhme (ab 1. April 2016)

12059 Berlin, den 9. Mai 2016

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon Rauhut Böhme

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungs-kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahrs
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.477,07	2.084,88	0,00	0,00	5.269,95	3.292,00	1.816,88
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	24.163.967,28	1.954.486,18	35.070,71		11.571.171,27	14.512.211,48	428.245,18
Grundstücke mit anderen Bau-ten	23.745,77	0,00	0,00		23.744,77	1,00	0,00
Technische Anlagen und Ma-schinen	55.671,15	4.136,49	5.102,92		42.899,22	11.805,50	1.449,49
Betriebs- und Geschäftsaus-stattung	152.590,82	9.846,85	10.237,69		116.967,10	35.232,88	10.630,31
Anlagen im Bau	20.778,38	0,00	0,00	-20.778,38	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	521.381,67	0,00	20.778,38	0,00	542.160,05	0,00
	24.416.753,40	2.489.851,19	50.411,32	0,00	11.754.782,36	15.101.410,91	440.324,98
Finanzanlagen							
Beteiligungen	1.040,00	0,00	0,00		0,00	1.040,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	24.424.270,47	2.491.936,07	50.411,32	0,00	11.760.052,31	15.105.742,91	442.141,86

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2015

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar:
Restlaufzeit

Verbindlichkeiten	insgesamt			Restlaufzeit	Art der Sicherung*
	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.580.478,22	561.208,06	2.808.073,99	9.211.196,17	12.580.478,22
	11.625.308,33	532.830,06	2.439.345,98	8.653.132,29	11.625.308,33
Erhaltene Anzahlungen	1.295.780,65	1.295.780,65	0,00	0,00	0,00
	1.308.991,54	1.308.991,54	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.693,28	105.693,28	0,00	0,00	0,00
	95.708,71	95.708,71	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	295.686,41	254.554,02	41.132,39	0,00	0,00
	139.953,94	83.548,23	56.405,71	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	9.804,89	7.305,46	63,40	2.436,03	0,00
	10.159,55	8.892,32	0,00	1.267,23	0,00
14.287.443,45	2.224.541,47	2.849.269,78	9.213.632,20	12.580.478,22	
13.180.122,07	2.029.970,86	2.495.751,69	8.654.399,52	11.625.308,33	

*GPR = Grundpfandrechte
Die Vorjahressahlen sind kursiv gedruckt.

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2015

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2015 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	<u>EUR</u>	<u>1.213.007,66</u>
Vorräte	<u>EUR</u>	<u>39.908,53</u>
Heizölvorräte von 57.700 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag	EUR	35.157,28
Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten	EUR	4.751,25
Forderungen aus Vermietung	<u>EUR</u>	<u>25.258,89</u>
Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>EUR</u>	<u>32.241,97</u>
Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherung und Firmen	EUR	20.594,27
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	EUR	11.647,70
Liquide Mittel	<u>EUR</u>	<u>1.551.914,97</u>
Bausparguthaben	<u>EUR</u>	<u>2.135.780,53</u>

Passiva

Geschäftsguthaben	<u>EUR</u>	<u>1.048.542,90</u>
Bestand per 31.12.2014	EUR	1.033.944,90
Abgänge per 31.12.2014	EUR	29.696,00
Zugänge in 2015	EUR	44.294,00
Bestand per 31.12.2015	EUR	1.048.542,90
Ergebnisrücklagen	<u>EUR</u>	<u>4.663.231,03</u>
davon Bauerneuerungsrücklage	EUR	3.428.231,03
Rückstellungen	<u>EUR</u>	<u>104.638,08</u>
Rückstellungen u.a. für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungs-Kosten sowie genossenschaftliche Rückvergütung		

Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitenspiegel

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<u>EUR</u>	<u>4.575.394,70</u>
Aufgegliedert in:		
Nutzungsgebühren	EUR	3.339.845,01
Erlöse aus Waschanlagen	EUR	5.853,77
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR	1.229.695,92
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>EUR</u>	<u>17.213,02</u>
Sonstige betriebliche Erträge	<u>EUR</u>	<u>76.527,64</u>
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:		
Eintrittsgelder	EUR	2.460,00
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR	45.711,45
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR	10.529,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>EUR</u>	<u>2.038.554,31</u>
... für Betriebskosten	EUR	1.173.317,54
... für Instandhaltungskosten	EUR	860.626,47
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR	3.580,82
... für Vermietungskosten (Wohnungsanzeigen)	EUR	1.029,48
Personalaufwand	<u>EUR</u>	<u>690.000,08</u>
a) Löhne und Gehälter	EUR	565.566,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR	124.433,77
Abschreibungen	<u>EUR</u>	<u>442.141,86</u>
siehe auch Anlagenspiegel		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>EUR</u>	<u>194.649,25</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</u>	<u>31,20</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>EUR</u>	<u>22.052,50</u>
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:		
Bausparguthaben	EUR	20.383,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>EUR</u>	<u>404.096,68</u>
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten.		
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>EUR</u>	<u>35,39</u>
Sonstige Steuern	<u>EUR</u>	<u>168.362,36</u>
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern.		
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>EUR</u>	<u>753.379,13</u>
... in die gesetzliche Rücklage	EUR	76.000,00
... in die Bauerneuerungsrücklage	EUR	427.379,13
... in andere Ergebnisrücklagen	EUR	250.000,00

Wohngebäude-Übersicht