

Geschäftsbericht 2016

Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG

**Jubilare der
Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG**

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
2267	Udo Pagel	2315	Helga Bellstedt
2302	Heinz Fischer		

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
3003	Siegfried Pletz	3020	Jürgen Schmidt
3006	Martha Samaga	3031	Johanna Wunder
3014	Renate Drews	3033	Bärbel Geiger

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
3777	Helmut Bellstedt	3806	Silvia Schremm
3796	Marta Uhlworm	3810	Erika Kreichelt
3797	Marie Vetter	3816	Ulrike Reipert
3801	Martina Foulon	3829	Ernst Pauli
3804	Wadha Lippock		

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

Mitglieds-Nr.:	Name:	Mitglieds-Nr.:	Name:
4918	Karin Göllner	4929	Matthias Remien
4922	Wenzel Kammel	4942	Monika Köberle
4926	Violetta Modrzejewska	4955	Detlef Kuhnke

Wir gratulieren recht herzlich!

**Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG**

**Bericht über das
Geschäftsjahr 2016**

Bauvorhaben Bürgerstr. 63 – 77, 12347 Berlin



Bauvorhaben Bürgerstr. 63 – 77, 12347 Berlin

Sanierung und Aufstockung des Bestandsgebäudes

Straßenansicht



Hofansicht



Bauvorhaben Bürgerstr. 63 – 77, 12347 Berlin

Neubau auf dem Grundstück Hofseite



Beispiel nach Fertigstellung



**Bericht über das
92. Geschäftsjahr**

Geschäftsbericht 2016

für die Zeit vom
1. Januar 2016
bis 31. Dezember 2016

Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG
Harzer Str. 16, 12059 Berlin
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

	2016	2015	2014	2013	2012
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	897	897	897	897	897
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	29.090,1 T€	20.103,9 T€	18.170,2 T€	17.882,0 T€	17.827,5 T€
Anlagevermögen	22.432,9 T€	15.101,4	13.051,9 T€	13.424,1 T€	13.774,8 T€
Eigenkapitalquote	23,6 %	30,2 %	29,1 %	24,4 %	24,7 %
Rücklagen	5.469,6 T€	4.663,2 T€	3.909,9 T€	3.065,0 T€	3.109,5 T€
Umsätze Hausbewirtschaftung	4.601,7 T€	4.575,4 T€	4.565,7 T€	4.477,7 T€	4.369,5 T€
Leerstandsquote	3,3 %	1,2 %	0,1 %	0,6 %	0,4 %
Anzahl Mitglieder	1.423	1.361	1.324	1.280	1.281
Anzahl Genossenschaftsanteile	4.207	3.977	3.923	3.831	3.854
Geschäftsguthaben	1.076,7 T€	1.017,8 T€	1.004,3 T€	980,7 T€	986,0 T€
Personalbestand	13	13	14	13	14

Inhaltsverzeichnis	Seite
Lagebericht	
1. Allgemeines	6
2. Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	
- Hausbewirtschaftung	6
- Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes	7
3. Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	7
4. Vermögens- und Kapitalstruktur	10
5. Ertragslage	11
6. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	12
7. Voraussichtliche Entwicklung	12
Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates	13
Bilanz zum 31. Dezember 2016	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	
1. Allgemeine Angaben	17
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und GuV	17
3. Sonstige Angaben	20
4. Anlagenspiegel	22
5. Verbindlichkeitspiegel	23
Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss	24 – 25
Wohngebäudeübersicht	26

Lagebericht des Vorstandes

Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes

Das anhaltende Bevölkerungswachstum stellt Berlin weiterhin vor große Herausforderungen auf dem Wohnungssektor. Zwar hat der Wohnungsbau sehr stark zugelegt, was sich in den prall gefüllten Auftragsbüchern der Berliner Bauunternehmen widerspiegelt, dennoch blieb es 2016 bei einer angespannten Wohnungsmarktsituation auf Grund der Angebotsverknappung im mittleren Mietpreissegment und des starken Zuzugs. Die Statistik besagt, dass die Berliner Bevölkerung im 1. Halbjahr 2016 um über 42.000 Einwohner wuchs, wobei 80 Prozent der Neu-Berliner nicht aus Deutschland kamen. Ein weiterer Nachfragetreiber von Wohnraum ist die Haushaltsverkleinerung. Mittlerweile werden 83 Prozent des Berliner Wohnungsmarktes von ein oder zwei Personenhaushalten geprägt. Diese Trends werden auch die nächsten Jahre anhalten und vermutlich zum weiteren Anstieg der Mieten in Berlin führen. Die Berliner Koalition will diesen Trends mit ihrer Koalitionsvereinbarung entgegenwirken, da sie im bezahlbaren Wohnen ein Grundrecht für alle Berliner und Berlinerinnen sieht.

Unsere Genossenschaft kann das Problem der Wohnungsknappheit zwar nicht beheben, leistet durch den Neubau von 17 Wohnungen in Berlin-Britz aber einen Beitrag, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Diese 17 Wohnungen werden allerdings unsere bisherige Durchschnittsmiete übersteigen. Was allerdings die Bestandswohnungen betrifft, trägt die Genossenschaft mit ihrer moderaten Mietpreispolitik dazu bei, attraktiven und preiswerten Wohnraum am Berliner Wohnungsmarkt anzubieten sowie diesen für unsere Mitglieder bezahlbar zu halten.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen

Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasst 890 Wohneinheiten, 7 Gewerbeeinheiten, 1 Gästewohnung und 28 Garagen. Er verteilt sich auf die Ortsteile 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	
	2016	2015
1 – Zimmer	8	10
1 ½ - Zimmer	14	13
1 2/2 – Zimmer	1	0
2 – Zimmer	8	15
2 ½ - Zimmer	11	11
2 2/2 – Zimmer	0	1
3 – Zimmer	3	0
3 ½ - Zimmer	2	0

Die Fluktuationsquote betrug 5,3 %, im Vorjahr 5,6 %.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte ab 01.01.2016 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. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen in der Kienhorststr. 149, a – e in 13403 Berlin wurden die Netto-Kaltnieten um 15 % zum 01.04.2016 angehoben.

Die Leerstandsquote in der Genossenschaft betrug zum Ende des Berichtsjahres 3,3 % (Vorjahr: 1,2 %). Der Leerstand bezieht sich auf noch nicht modernisierte Wohnungen, allein die Modernisierung der Bürgerstraße verursachte einen Leerstand von 2,4 %.

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 Deutschland GmbH.

Die Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer wurden entsprechend des Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zum 01.07.2016 um 2,2 % angehoben.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Treptower Park eG“ haben auch im Jahr 2016 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

Wie in den letzten Jahren wurde auch im Geschäftsjahr 2016 die Modernisierung des Wohnungsbestandes auf hohem Niveau weitergeführt.

Am und im Gebäude der Bürgerstr. 63 – 77, Berlin-Britz, erfolgten umfangreiche energetische Maßnahmen, zu denen zählen:

- Fassadendämmung, Kellerdeckendämmung
- Errichtung von 4 verglasten Aufzugsanlagen mit Hauseingangsbereich
- Erneuerung und Vergrößerung der Balkone
- Erneuerung der Kellerboxen und Kellerbeleuchtung
- Erneuerung der Treppenhausfenster, Treppenhausbodenbeläge und Beleuchtung
- Erneuerung der zentralen Heizungsanlage (BHKW)
- Strangsanierung aller Wohnungen incl. Einbau von Wärmetauschern, neuen Fenstern/Balkontüren (3-fach verglast) und Wohnungseingangstüren
- Erneuerung der Bäder (Objekte, Armaturen, Wand- und Fußbodenbeläge)
- Einbau von dezentralen Lüftern in allen Räumen, Erneuerung der Elektrosteigleitung, Zentralisierung der Zähler, Videogegensprechanlage
- Auf Mieterwunsch Neuinstallation der gesamten Elektrik in den Wohnungen sowie Erneuerung der Zimmertüren

Zeitgleich erfolgte die Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein Stockwerk, in welchem sich 10 neue Wohnungen befinden. Diese Wohnungen verfügen nach Fertigstellung über:

- Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung und Fußbodenfliesen in der gesamten Wohnung
- dezentrale Lüfter in jedem Raum
- Bäder mit Dusche und Badewanne
- Terrassen
- Videogegensprechanlage
- barrierearme Zugänge incl. Aufzug

Im Hofbereich der Bürgerstraße entsteht eine Stadtvilla mit 7 neuen Wohnungen, welche die gleiche Ausstattung wie die Aufstockungswohnungen aufweisen. Wie auch bei der Aufstockung, wird auf dem Dach der Stadtvilla eine Photovoltaikanlage installiert und abschließend eine Dachbegrünung vorgenommen.

Folgende KfW-Standards werden nach Abschluss der Maßnahmen erreicht:

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| 1. Bestandsgebäude | KfW 70 |
| 2. Aufstockung | KfW 55 |
| 3. Neubau | KfW-Effizienzhaus 40 plus |

Nach Abschluss der Arbeiten an den Gebäuden erfolgt dann die Neugestaltung der Hofanlage mit einer Vielzahl von Fahrradstellplätzen. Die Baumaßnahmen sollen im Jahr 2017 ihren Abschluss finden.

Die Baukosten für die Gesamtmaßnahme sind mit 13,2 Mio. EUR kalkuliert. Finanziert wird das gesamte Bauvorhaben über Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), einem Bankdarlehen sowie Eigenmitteln.

Bad mit bodengleicher Dusche



Bad mit Eckbadewanne



Die Modernisierung der Wohnungen des Baublocks 11, Kienhorststr. 149, a – e in 13403 Berlin-Reinickendorf war bereits im Jahr 2015 abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden noch restliche Arbeiten an der Heizungsanlage sowie in den Treppenhäusern durchgeführt.

Die Wege der Außenanlage in der Kienhorststraße wurden instandgesetzt und zum Teil erneuert, Fahrradstellplätze neu geschaffen und Bänke aufgestellt. Des Weiteren wurden sechs Motorradstellplätze errichtet.

Neben den vorgenannten Modernisierungsarbeiten fanden in den Häusern Elbingeroder Weg 2, 4, 16, Bouchéstr. 55 – 57 und Harzer Str. 18 – 20, Berlin-Neukölln, Instandhaltungsarbeiten an den Fenstern des Altbaus statt. So wurden die Kastendoppelfensteranlagen tischlermäßig überarbeitet und der Außenanstrich erneuert.

Im Geschäftsjahr 2016 konnten die Sanierungsarbeiten in der Harzer Str. 16 (Berlin-Neukölln), die zudem die Umstellung von Gasetagenheizung auf Fernwärme beinhalten, erneut nicht ausgeführt werden. Grund hierfür war abermals die noch immer rechtsanhängige Duldungsklage gegen einen Mieter dieses Hauses. Ein rechtskräftiges Urteil wird nunmehr im Jahr 2017 erwartet.

Auch im Jahr 2016 nahm die Genossenschaft nach Mieterwechsel die kontinuierlichen Modernisierungen in den Leerwohnungen vor. Wie in der Vergangenheit wurden diese Wohnungen durch Neuinstallation der Elektrik, Modernisierung der Bäder sowie anschließende Malerarbeiten dem heutigen Stand der Technik angepasst. Hinzu kommen Arbeiten, die auf Grund gesetzlicher Regelungen notwendig werden (Entfernung asbesthaltiger Bodenbeläge o.ä.).

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	Wohnun- gen/Gewerbe	2016 T€	2015 T€	2014 T€	2013 T€	2012 T€
1	Neukölln-Altbau	239	182,2	147,7	113,1	298,8	67,4
2	Wedding-Altbau	80	53,6	70,7	90,1	61,2	108,2
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	57,3	154,8	50,8	17,8	15,5
4	Bouchéstr. 43- 44 a	36	7,2	60,9	43,3	39,0	3,1
5	Bürgerstr. 63 – 77	83	5,6	6,9	43,2	39,7	39,4
6	Elsenstr. 69/71	39	60,5	11,0	91,6	27,1	24,5
7	Heidelberger/Treptower Str.	44	34,0	20,8	19,1	14,0	64,7
8	Amsterdamer Str. 10	24	14,3	11,3	11,9	50,7	331,8
9	Harzer Str. 14	28	12,3	87,5	30,6	34,8	31,8
10	Harzer Str. 38	18	3,7	24,5	80,4	4,8	19,5
11	Kienhorststr. 149, a-e	67	114,2	43,4	42,1	45,5	106,8
12	Waldstr. 47/48	19	38,7	16,6	6,2	3,8	9,4
13	Kiehlufer 45	19	27,3	12,4	34,7	43,5	11,1
14	Heideläuferweg/Mollnerweg	31	70,6	76,9	36,4	16,9	14,5
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	12,6	27,9	22,2	35,0	25,2
16	Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42	33	17,3	87,3	18,5	918,7	94,8
		898	711,4	860,6	734,0	1.651,3	967,7

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,3	0,0	3,3	0,0
Sachanlagen	22.433,0	80,7	15.101,4	80,3
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	22.435,3	80,7	15.105,7	80,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	35,2	0,1	39,9	0,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	71,9	0,3	57,5	0,3
Liquide Mittel	2.934,4	10,6	1.469,0	7,8
Bausparguthaben	2.315,5	8,3	2.135,8	11,4
	5.357,0	19,3	3.702,2	19,7
	27.792,3	100,0	18.807,9	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	6.546,3	23,6	5.681,1	30,2
Fremdkapital	19.841,3	71,4	12.580,5	66,9
	26.387,6	95,0	18.261,6	97,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	144,3	0,5	104,6	0,6
Verbindlichkeiten	1.260,4	4,5	441,7	2,3
	1.404,7	5,0	546,3	2,9
	27.792,3	100,0	18.807,9	100,0

Die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen, die Aufstockung sowie der Neubau auf dem Grundstück Bürgerstr. 63 – 77, 12347 Berlin sind ursächlich für den Anstieg des Bilanzvolumens. Für das Bauvorhaben fielen bis zum 31.12.2016 Baukosten in Höhe von 8.337,5 TEUR an. Die Sanierungsmaßnahmen in den Bestandswohnungen konnten zum größten Teil bis zum Jahresende fertig gestellt werden. Der Abschluss der gesamten Baumaßnahmen ist für das 3. Quartal 2017 vorgesehen. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt über zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), ausgegeben durch die Investitionsbank Berlin (IBB) in Höhe von insgesamt 11.285,0 TEUR.

Aufgrund der Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen für den Bereich der Wärmedämmung wurden Zuschüsse nach dem Qualifizierungs- und Beschäftigungsförderungs-Programm (kurz: QUAB) beantragt.

Der Einsatz von Wärmepumpen in den neu errichteten Wohnungen ermöglichte es uns, beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) weitere Zuschüsse zu beantragen.

In 2017 erwarten wir rd. 154.000,00 EUR an Zuschusszahlungen.

Die Modernisierungsmaßnahmen in der Kienhorststr. 149, a – e in 13403 Berlin erfolgten in dem Zeitraum 2015/2016. Im Jahr 2016 wurden noch Baukosten in Höhe von 197,5 TEUR aktiviert. Der gewährte Tilgungszuschuss der Investitionsbank Berlin aus den KfW-Darlehen in Höhe von 206,2 TEUR wurde dagegen als Abgang im Anlagevermögen erfasst.

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 477,4 TEUR, denen Zu- und Abgänge bei den Positionen Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung gegenüber stehen, wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 22.432,9 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 Kauttionen mit entsprechenden Verbindlichkeiten wurden in der Vermögens- und Kapitalstruktur nicht berücksichtigt.

Das Eigenkapital konnte durch die Einstellung des Jahresergebnisses in Höhe von 806,4 TEUR in die Ergebnisrücklagen gestärkt werden. Die Eigenkapitalquote verminderte sich jedoch um 6,6 % und liegt damit noch immer unter dem Durchschnitt (37,4 %) vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Der Bereich des Fremdkapitals ist um 7.260,8 TEUR gestiegen, was sich aus der Aufnahme der KfW-Darlehen saldiert mit der planmäßigen Tilgung sowie der Tilgungszuschüsse der Hypothekendarlehen ergibt.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2016		2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	4.601,7	98,6	4.575,4	98,0
Bestandsveränderungen	- 8,2	- 0,2	17,2	0,4
Sonstige Erträge	75,4	1,6	76,5	1,6
	<u>4.668,9</u>	<u>100,0</u>	<u>4.669,1</u>	<u>100,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.316,4	28,2	1.341,7	28,7
Instandhaltungsaufwand	711,4	15,2	860,6	18,4
Personalaufwendungen	762,7	16,3	690,0	14,8
Abschreibungen	477,4	10,2	442,1	9,5
Zinsaufwand	387,3	8,3	404,1	8,6
Sonstige Aufwendungen	229,9	4,9	199,3	4,3
	<u>3.885,1</u>	<u>83,1</u>	<u>3.937,8</u>	<u>84,3</u>
Geschäftsergebnis	783,8	<u>16,9</u>	731,3	<u>15,7</u>
Zins- und Beteiligungsergebnis	<u>22,6</u>		<u>22,1</u>	
Jahresergebnis	<u>806,4</u>		<u>753,4</u>	

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 806,4 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 abgeschriebenen Forderungen.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 72,7 TEUR gestiegen, resultierend aus der Neubesetzung der Position des technischen Vorstandsmitglieds und Einstellung eines neuen Mitarbeiters für den Bereich Hausverwaltung.

Nachdem die Betriebskosten und die Grundsteuer auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden konnten, gab es eine Senkung im Bereich der Instandhaltung. Hier mussten u.a. Maßnahmen auf das Jahr 2017 verschoben werden.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten. Enthalten sind auch wieder die Aufwendungen für die Gewährung einer genossenschaftlichen Rückvergütung in Höhe von 3 % der im Geschäftsjahr 2016 gezahlten Umsätze (Nettokalmmieten) 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 allerdings 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.

Chancen für die Genossenschaft sehen wir in der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin und der günstigen Situation auf dem Kapitalmarkt. Wir sind daher in der Lage, die Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes fortzuführen und auch neuen Wohnraum durch Bestandserweiterungen zu schaffen. Durch diese Maßnahmen wird die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft gesichert.

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.

Der vorhandene Nachfrageüberhang auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird für die Genossenschaft sicherlich auch in den kommenden Jahren zu einer guten Vermietung führen. Die von uns verlangten Nutzungsgebühren sind im Vergleich zu anderen Vermietern günstig. Auch dadurch können die Wohnungen im Anschluss schnell weitervermietet werden.

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 2021 vorliegende Finanz- und Erfolgsplan weist durchweg positive Jahresergebnisse aus. Wir erwarten für die Folgejahre eine weiterhin stabile Entwicklung unserer Genossenschaft.

Die Instandhaltungsmaßnahmen werden, wie auch in den Jahren zuvor, konsequent fortgeführt.

In den kommenden fünf Jahren sollen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen insgesamt 3,0 Mio. EUR investiert werden. Zusätzlich sind für den gleichen Zeitraum weitere 5,5 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sollen in dem genannten Zeitraum um 361 TEUR ansteigen. Für die Baumaßnahmen in der Bürgerstraße werden noch die restlichen Darlehen in Höhe von rd. 2,3 Mio. EUR in Anspruch genommen.

Das Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt werden wir weiterhin nutzen, um bei Umfinanzierungen von zu prolongierenden Darlehen die günstigen Konditionen in Anspruch zu nehmen.

Die voraussichtliche Entwicklung im Zeitraum 2017 – 2021 ist nachfolgend zusammengefasst:

Angaben in TEUR	2017	2018	2019	2020	2021
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlage	3.676,0	3.773,0	3.883,0	3.945,0	4.037,0
Instandhaltungsaufwand	1.436,0	781,0	1.691,0	801,0	801,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	3.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Darlehensaufnahme	2.285,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwand (Darlehensgeber)	384,7	390,7	358,9	331,1	303,6
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	10,5%	10,4%	9,2%	8,4%	7,5%
Liquide Mittel	1.587,3	1.919,2	1.421,9	2.013,1	2.699,2
Jahresergebnis	231,3	953,3	160,1	1.116,9	1.209,4

12059 Berlin-Neukölln, den 16. Mai 2017

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon

Böhme

Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2016

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 2016 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31. Dezember 2016.

12059 Berlin-Neukölln, den 16. Mai 2017

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER AUFSICHTSRAT

Dr. Horst Heinze
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<u>A. Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.302,00	3.292,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	14.041.724,48		14.512.211,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	10.263,00		11.805,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.420,88		35.232,88
Anlagen im Bau	7.908.374,70		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		542.160,05
Geleistete Anzahlungen	429.119,79	22.432.903,85	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
Anlagevermögen insgesamt		22.435.245,85	15.105.742,91
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.204.822,49		1.213.007,66
Andere Vorräte	35.182,91	1.240.005,40	39.908,53
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	27.318,54		25.258,89
Sonstige Vermögensgegenstände	44.620,62	71.939,16	32.241,97
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.027.431,60		1.551.914,97
Bausparguthaben	2.315.484,00	5.342.915,60	2.135.780,53
Bilanzsumme		29.090.106,01	20.103.855,46

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.928,00		29.670,60
der verbleibenden Mitglieder	1.076.722,30		1.017.848,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	768,00	1.106.418,30	1.024,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 269,70 EUR			(289,10)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	916.000,00		835.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.903.601,87		3.428.231,03
Andere Ergebnisrücklagen	650.000,00	5.469.601,87	400.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	806.370,84		753.379,13
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-806.370,84	0,00	-753.379,13
Eigenkapital insgesamt		6.576.020,17	5.711.773,93
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		144.300,00	104.638,08
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.841.265,06		12.580.478,22
Erhaltene Anzahlungen	1.264.724,23		1.295.780,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.991,32		105.693,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.117.718,99		295.686,41
Sonstige Verbindlichkeiten	19.086,24	22.369.785,84	9.804,89
davon aus Steuern: 7615,22 EUR			(4.550,10)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 945,22 EUR			(742,50)
Bilanzsumme		29.090.106,01	20.103.855,46

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	4.597.147,52		4.575.394,70
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.593,30	4.601.740,82	638,45
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-8.185,17	17.213,02
3. Sonstige betriebliche Erträge		75.396,73	75.889,19
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-1.859.603,58	-2.038.554,31
Rohergebnis		2.809.348,80	2.630.581,05
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-624.148,50		-565.566,31
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 10.933,27 €	-138.529,81	-762.678,31	-124.433,77 (9.070,42)
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-477.362,24	-442.141,86
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-228.308,32	-194.649,25
8. Erträge aus Beteiligungen		31,20	31,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.583,86	22.052,50
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-387.308,89	-404.096,68
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-7,50	-35,39
12. Ergebnis nach Steuern		976.298,60	921.741,49
13. Sonstige Steuern		-169.927,76	-168.362,36
14. Jahresüberschuss		806.370,84	753.379,13
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-806.370,84	-753.379,13
16. Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang des Jahresabschlusses 2016

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin-Neukölln und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg, Reg. Nr. GnR 170 B.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG angepasst worden. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG haben sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 4.576.033,15 EUR ergeben.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur GuV

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten, Baublock 1 – 14	80 Jahre
- Wohnbauten, Baublock 15 – 16	50 Jahre
- Waschhaus Bouchéstr. 43	50 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen	10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 10 Jahre

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 Zugänge im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 8.013.115,18 EUR gliedern sich wie folgt:

a. Baublock 11, Kienhorststr. 149, a – e, 13403 Berlin, Modernisierung im Jahr 2015, restliche Modernisierungskosten	197.486,23 EUR
b. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.294,51 EUR
c. Baublock 5, Bürgerstr. 63 – 77, 12347 Berlin, Sanierung des Bestandsgebäudes, Aufstockung, Neubau auf dem Grundstück (Hofgelände)	7.795.334,44 EUR

Die Abgänge im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 277.186,06 EUR gliedern sich wie folgt:

- | | |
|--|----------------|
| a. In verschiedenen Baublöcken erfolgte eine Umstellung der Wärmeversorgung, von Ölzentralheizung bzw. Nachtspeicheröfen auf Fernwärme | 64.796,95 EUR |
| b. Baublock 11, Kienhorststr. 149, a – e, 13403 Berlin, Tilgungszuschuss | 206.250,00 EUR |
| c. Technische Anlagen und Maschinen, Waschanlage | 2.996,47 EUR |
| d. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.142,64 EUR |

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position „unfertige Leistungen“ sind 1.204.822,49 EUR (Vorjahr 1.213.007,66 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die anderen Vorräte enthalten neben dem Reparaturmaterial für den Regiehandwerker auch den Heizölbestand. Dieser wird nach der FiFo-Methode bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nominalwert angesetzt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position „sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	1.340,87	1.636,71
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
	1.340,87	1.636,71

In der Position „Flüssige Mittel und Bausparguthaben“ sind Guthaben aus Kauttionen in Höhe von 93.031,22 EUR enthalten.

Latente Steuern

Aufgrund der partiellen Steuerpflicht der Genossenschaft kommt der Ansatz von latenten Steuern nicht in Betracht.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vor- jahres EUR	Einstellung während des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäfts- jahr EUR	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres EUR
Ergebnisrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	835.000,00	81.000,00	0,00	916.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.428.231,03	475.370,84	0,00	3.903.601,87
3. Andere Ergebnisrücklagen	400.000,00	250.000,00	0,00	650.000,00

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

1. Kosten für den Jahresabschluss	42.100,00 EUR
2. Berufsgenossenschaft	4.200,00 EUR
3. Aufbewahrungspflichten	5.000,00 EUR
4. Genossenschaftliche Rückvergütung	93.000,00 EUR

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gliedern sich wie folgt:

1. a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.597.147,52 EUR
1. b. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.593,30 EUR

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsschäden (23,8 TEUR), Kostenerstattungen (24,2 TEUR), Auflösung von Rückstellungen (10,1 TEUR) sowie Erstattungen nach dem AAG (Ausgleich der Arbeitgeberaufwendungen bei Krankheit, 10,0 TEUR).

In den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ sind enthalten:

Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.146.534,05 EUR
Instandhaltungskosten	711.414,02 EUR
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	1.655,51 EUR
Gesamt	1.859.603,58 EUR

Der „Personalaufwand“ umfasst sämtliche von der Genossenschaft aufgewendete Personalkosten in Höhe von 762.678,31 EUR.

Die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 228.308,32 EUR enthält unter anderem:

Kosten für Porto, Telefon, Büromaterial, Drucksachen	6.120,04 EUR
Raumkosten und Versicherungen	19.256,67 EUR
Fahr- und Reisekosten	2.155,36 EUR
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	33.575,34 EUR
Gerichts- und Anwaltskosten	3.277,63 EUR
Kosten der Mitgliederversammlung, Veröffentlichung	8.000,00 EUR
Kosten des Aufsichtsrates	7.364,20 EUR
Prüfungskosten	20.234,34 EUR
Beiträge	6.576,34 EUR
Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	8.651,86 EUR
Spenden	200,00 EUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	4.615,42 EUR
Genossenschaftliche Rückvergütung	93.000,00 EUR
Sonstige Aufwendungen	15.281,12 EUR

„Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ umfassen Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten (267,32 EUR), Bausparguthaben (22.252,58 EUR) sowie sonstige Zinsen (63,96 EUR).

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ in Höhe von 387.308,89 EUR enthalten Zinsen für die langfristige Finanzierung unseres Hausbesitzes.

Die Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ enthält die Übernachtungssteuer für unsere Gästewohnung.

Bei den „sonstigen Steuern“ handelt es sich um die Grundsteuer.

Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Neben den drei Vorstandsmitgliedern betrug die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	5	4
	9	4

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2016	1.361	3.977
Zugänge 2016	106	364
Abgänge 2016	44	134
Stand am 31.12.2016	1.423	4.207

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 58.880,00 EUR.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 15.872,00 EUR. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 364.288,00 EUR.

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
- BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

5. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Horst Heinze Vorsitzender	seit 30.06.1997
Yvonne Romeike Stellvertretende Vorsitzende und Schriftführerin	seit 29.06.2006
Michael Kerber Stellvertretender Schriftführer	seit 29.06.2016
Dipl. Ing. Erwin Memmert Ehrenmitglied	seit 08.04.1969
Thomas Schmidt	seit 30.06.2010
Davide Annone	seit 30.06.2011
Oliver Spilke	von 29.06.2006 bis 17.03.2016
Dipl. Ing. Hans Jürgen Hahn	von 20.06.2013 bis 29.06.2016

6. Mitglieder des Vorstands:

Manuela Simon	seit 01.03.1993
Frank Böhme	seit 01.04.2016
Manfred Rauhut	vom 01.11.1996 bis 31.12.2016

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 806.370,84 EUR ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 81.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Gemäß § 28 k) wurden 475.370,84 EUR in die Bauerneuerungsrücklage sowie 250.000,00 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

12059 Berlin, den 16. Mai 2017

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

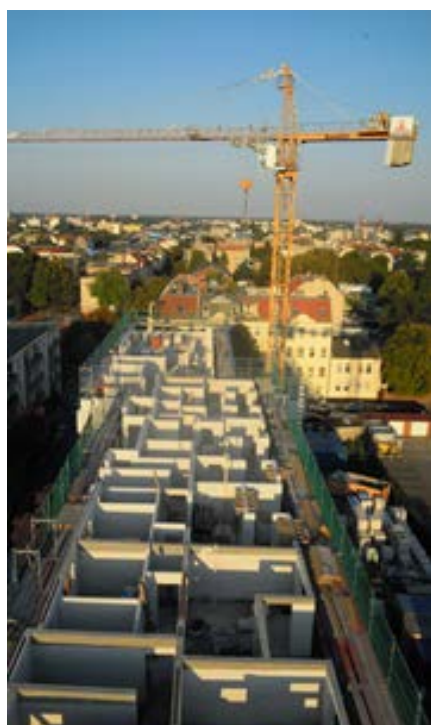
DER VORSTAND

Simon

Böhme

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2016	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Zu- schreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	8.561,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.561,95
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	26.083.382,75	197.486,23	271.046,95	0,00	0,00	26.009.822,03
Grundstücke mit anderen Bauten	23.745,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.745,77
Technische Anlagen und Maschinen	54.704,72	0,00	2.996,47	0,00	0,00	51.708,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	152.199,98	20.294,51	3.142,64	0,00	0,00	169.351,85
Anlagen im Bau	0,00	7.366.214,65	0,00	+ 542.160,05	0,00	7.908.374,70
Bauvorbereitungskosten	542.160,05	0,00	0,00	- 542.160,05	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	429.119,79	0,00	0,00	0,00	429.119,79
Sachanlagen gesamt	26.856.193,27	8.013.115,18	277.186,06	0,00	0,00	34.592.122,39
Finanzanlagen						
Beteiligungen	1.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00
Finanzanlagen gesamt	1.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00
Anlagevermögen insgesamt	26.865.795,22	8.013.115,18	277.186,06	0,00	0,00	34.601.724,34



Britz, Bürgerstr. 63 – 77, 12347 Berlin

Aufstockung, Neubau von 10 Wohneinheiten

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2016 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016 EUR	Buchwert am 31.12.2016 EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR			
5.269,95	1.990,00	0,00	0,00	0,00	7.259,95	1.302,00	3.292,00
11.571.171,27	461.723,23	0,00	64.796,95	0,00	11.968.097,55	14.041.724,48	14.512.211,48
23.744,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.744,77	1,00	1,00
42.899,22	1.542,50	0,00	2.996,47	0,00	41.445,25	10.263,00	11.805,50
116.967,10	12.106,51	0,00	3.142,64	0,00	125.930,97	43.420,88	35.232,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.908.374,70	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	542.160,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	429.119,79	0,00
11.754.782,36	475.372,24	0,00	70.936,06	0,00	12.159.218,54	22.432.903,85	15.101.410,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	1.040,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	1.040,00
11.760.052,31	477.362,24	0,00	70.936,06	0,00	12.166.478,49	22.435.245,85	15.105.742,91

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2016

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.841.265,06 <i>12.580.478,22</i>	676.196,03 <i>561.208,06</i>	3.633.255,25 <i>2.808.073,99</i>	15.531.813,78 <i>9.211.196,17</i>	19.841.265,06 <i>12.580.478,22</i>	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.264.724,23 <i>1.295.780,65</i>	1.264.724,23 <i>1.295.780,65</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.991,32 <i>105.693,28</i>	126.991,32 <i>105.693,28</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.117.718,99 <i>295.686,41</i>	1.117.718,99 <i>295.686,41</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	19.086,24 <i>9.804,89</i>	16.331,74 <i>7.305,46</i>	16,36 <i>63,40</i>	2.738,14 <i>2.436,03</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	22.369.785,84 <i>14.287.443,45</i>	3.201.962,31 <i>2.265.673,86</i>	3.633.271,61 <i>2.808.137,39</i>	15.534.551,92 <i>9.213.632,20</i>	19.841.265,06 <i>12.580.478,22</i>	

*GPR = Grundpfandrechte

Die Vorjahreszahlen sind kursiv gedruckt.

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2016

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2016 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

EUR 1.204.822,49

Vorräte

EUR 35.182,91

Heizölvorräte von 56.230 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag

EUR 30.690,87

Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten

EUR 4.492,04

Forderungen aus Vermietung

EUR 27.318,54

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

Sonstige Vermögensgegenstände

EUR 44.620,62

Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherung und Firmen

EUR 31.378,45

Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag

EUR 11.760,99

Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz (AAG)

EUR 1.481,18

Liquide Mittel

EUR 3.027.431,60

davon Guthaben aus Kautionen

EUR 93.031,22

Bausparguthaben

EUR 2.315.484,00

Passiva

Geschäftsguthaben

EUR 1.106.418,30

Bestand per 31.12.2015

EUR 1.048.542,90

Abgänge per 31.12.2015

EUR 35.302,60

Zugänge in 2016

EUR 93.178,00

Bestand per 31.12.2016

EUR 1.106.418,30

Ergebnisrücklagen

EUR 5.469.601,87

davon Bauerneuerungsrücklage

EUR 3.903.601,87

Rückstellungen

EUR 144.300,00

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

Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitspiegel

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<u>EUR 4.601.740,82</u>
Aufgegliedert in:	
Nutzungsgebühren	EUR 3.348.383,90
Erlöse aus Waschanlagen	EUR 6.108,76
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR 1.242.654,86
aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 4.593,30
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>EUR 8.185,17</u>
Sonstige betriebliche Erträge	<u>EUR 75.396,73</u>
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:	
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR 48.010,23
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR 9.982,02
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR 10.104,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>EUR 1.859.603,58</u>
... für Betriebskosten	EUR 1.146.534,05
... für Instandhaltungskosten	EUR 711.414,02
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR 326,52
...für Vermietungskosten (Wohnungsanzeigen)	EUR 1.328,99
Personalaufwand	<u>EUR 762.678,31</u>
a) Löhne und Gehälter	EUR 624.148,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR 138.529,81
Abschreibungen	<u>EUR 477.362,24</u>
siehe auch Anlagenspiegel	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>EUR 228.308,32</u>
Erträge aus Beteiligungen	<u>EUR 31,20</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>EUR 22.583,86</u>
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:	
Bausparguthaben	EUR 22.252,58
Girokonten, Verzugszinsen	EUR 331,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>EUR 387.308,89</u>
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten.	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>EUR 7,50</u>
Sonstige Steuern	<u>EUR 169.927,76</u>
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern.	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>EUR 806.370,84</u>
... in die gesetzliche Rücklage	EUR 81.000,00
... in die Bauerneuerungsrücklage	EUR 475.370,84
... in andere Ergebnisrücklagen	EUR 250.000,00

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	Gaszentralheizung und dezentrale Warmwasser- versorgung (BHKW)
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	Gaszentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung (BHKW)
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:
Jankowski	Gerda	10.08.2016
Kasper	Brigitte	24.08.2016
Zemke	Wolfgang	15.11.2016
Rehfeldt	Liesbeth	03.12.2016
Kattillus	Georg	06.01.2017
Klüm	Horst	08.01.2017
Ehrenberger	Herwig	28.01.2017
Bleschke	Klaus	16.02.2017
Zabel	Inge	21.03.2017
Kolefe	Elsa	24.04.2017
Schulz	Margarete	05.05.2017

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