

**Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG**

**Bericht über das
Geschäftsjahr 2008**

**Bericht über das
84. Geschäftsjahr**

Geschäftsbericht 2008

für die Zeit vom
1. Januar 2008
bis 31. Dezember 2008

**Gemeinnützige 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.berlinergenossenschaft.de**

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

Sprechstunden des Vorstandes:
nach vorheriger Vereinbarung

Inhaltsverzeichnis

3
Seite

Lagebericht

1. Allgemeines	6
2. Internetauftritt	6
3. Gästewohnung	7
4. Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	
- Hausbewirtschaftung	7
- Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes	7
5. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung	8
6. Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung	9
7. Vermögens- und Kapitalstruktur	10
8. Ertragslage	11
9. Risiken der künftigen Entwicklung	12
10. Voraussichtliche Entwicklung	12
Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates	13
Bilanz zum 31. Dezember 2008	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	17
4. Sonstige Angaben	18 – 21
Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss	22 – 23
Wohngebäudeübersicht	24

Lagebericht des Vorstandes

Allgemeines

Im Jahr 2008 überschlugen sich die Ereignisse. Im ersten Halbjahr explodierte der Ölpreis und heizte damit die Teuerungsrate an. Hinzu kam ein starker Euro, der die gesamtwirtschaftliche Entwicklung erheblich beeinflusste und sich damit die ersten Signale einer sich abschwächenden Konjunktur zeigte.

Der Ölpreis reduzierte sich zwar im zweiten Halbjahr, das konnte aber den konjunkturellen Abschwung nicht aufhalten. Grund dafür waren die Auswirkungen der internationalen Finanzmarktkrise.

Wir möchten hier ausdrücklich feststellen, dass eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft momentan nicht zu befürchten ist. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert. Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um mögliche Risiken, wie Liquiditätseingipfeln und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, werden wir mit Hilfe unser Risikomanagements den Bereich Finanzierung weiterhin intensiv, ggf. noch stärker beleuchten und kontrollieren.

Ein unerfreuliches Ereignis betraf unsere Genossenschaft am 14. April 2008 unmittelbar. Gegen 16.00 Uhr brannte der Dachstuhl des Hauses Harzer Straße 16/Bouchéstraße 42 in Berlin-Neukölln. Die Rauchschwaden waren kilometerweit zu sehen. Die Mieter konnten rechtzeitig ihre Wohnungen verlassen. Das Dach wurde vollständig zerstört. Die darunter liegenden Wohnungen wurden erheblich beschädigt. Zum Glück hatte die Berliner Feuerwehr das Löschwasser zwischenzeitlich abpumpen können, so dass in den Wohnungen des 1. und 2. OG keine Schäden zu verzeichnen waren. Der Schaden wurde vom Gutachter der Feuersozietät Berlin-Brandenburg auf rund 670.000,00 EUR beziffert. Bis zum Jahresende konnte das Dach wieder hergestellt werden. Die Arbeiten in den Wohnungen wurden im April 2009 abgeschlossen.

Die Heizungsumstellung in den Wohnungen des Neuköllner Altbaubereichs, hier I. Bauabschnitt mit 100 Wohnungen, verlief ohne größere Probleme. Die vorhandenen Nachtstromspeicherheizungen wurden entfernt und der Anschluss an das Fernwärmenetz für die Heizung in Verbindung mit einer zentralen Warmwasserversorgung hergestellt. Die Bäder wurden mit neuen Objekten ausgestattet und Wände und Fußboden neu gefliest. Es erfolgte eine komplette Strangsanierung. Des Weiteren wurden die Elektroanlagen in den Wohnungen überprüft und zum Teil erneuert.

Das Bauvolumen betrug rund 1,5 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgte über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), einem Bankdarlehen sowie über Eigenmittel. Eine Weiterbelastung in Form einer Modernisierungsumlage an die Mieter erfolgte nicht.

Im Jahr 2009 werden die Maßnahmen fortgeführt. Der II. Bauabschnitt umfasst 139 Wohnungen. Das Bauvolumen ist mit rund 2,4 Mio. EUR veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt auch hier über ein Darlehen der KfW, einem Bankdarlehen sowie über Eigenmittel.

Internetauftritt

Unsere aktuellen Wohnungsangebote finden Sie im Internet unter www.immobilienscout24.de. Bei den nachfolgend aufgeführten Adressen gelangen Sie automatisch auf die Homepage der Genossenschaft:

www.gewoge-treptower-park.de,
www.gewoge-trepa.de,
www.berliner-genossenschaft.de.

Die benutzerfreundlichen Seiten dienen der Kommunikation, Information und dem Service sowohl für Mitglieder, als auch für Wohnungssuchende und zukünftige Mitglieder.

Gästewohnung

Die Einzimmerwohnung mit Küche und Bad in der Neuköllner Bouchéstraße wurde für maximal drei Personen ausgestattet. Wir konnten unsere Gästewohnung fast durchgängig vermieten. Die Kosten für die Gästewohnung betragen 35,00 EUR pro Tag.

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	
	2008	2007
1 – Zimmer	13	25
1 ½ - Zimmer	14	11
2 – Zimmer	21	19
2 ½ - Zimmer	7	9
3 – Zimmer	1	2
3 ½ - Zimmer	4	6
2 ¾ - Zimmer	1	0

Die Fluktuationsquote betrug 6,9 %, im Vorjahr 8,1 %.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte ab 01.01.2008 nach § 558 BGB in Höhe von 5 % (maximal bis zum Mietspiegelmittelwert) sowie bei Mieterwechsel. In Einzelfällen wird zusätzlich ein Modernisierungszuschlag erhoben, sofern entsprechende Wohnwertverbesserungen durchgeführt wurden.

Der Leerstand zum Ende des Berichtsjahres betrug 1,7 % (für noch nicht modernisierte Wohnungen 1,6 % und aufgrund von Vermietungsproblemen 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 Wodis GmbH.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Treptower Park eG“ haben auch im Jahr 2008 erneut ein hohes Maß an Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der gestellten Aufgaben bewiesen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung.

Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung

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

Im Bereich Neukölln wurden, nach der erfolgreichen Umstellung der Baublöcke 3 und 4, Bouchéstr. 43 – 49 im Jahr 2006, nur noch im Baublock 1, Neukölln-Altbau und 13, Kiehlufer 45 Nachtspeicherheizungen zur Raumheizung verwendet.

Während der Vorbereitung der weiteren Heizungsumstellung auf Fernwärme für den Baublock 1 wurde klar, dass auch die Wasser- und Abwasserrohre erneuert werden müssen.

Wir haben uns deshalb entschlossen, im Altbaubereich eine Komplettsanierung vorzunehmen, die die Umstellung auf Fernwärme sowie die Umstellung von Durchlauferhitzer auf zentrale Warmwasserversorgung und die Strangsanierung umfasst. Aus organisatorischen Gründen werden die Baumaßnahmen deshalb in zwei Bauabschnitte aufgeteilt:

Der I. Bauabschnitt wurde im Jahr 2008 durchgeführt, davon betroffen sind die Häuser Elbingeroder Weg 2, 4, 16, Bouchéstraße 55 – 57 und die Harzer Straße 18 – 20.

Im II. Bauabschnitt im Jahr 2009 finden die Baumaßnahmen in den Häusern Elbingeroder Weg 1 – 21 ungerade, Bouchéstraße 54 und Harzer Straße 23 statt.

Im Baublock 13, Kiehlufer 45 wurde die Heizung ebenfalls im Jahr 2008 auf Fernwärme umgestellt. Hier konnten wir für unsere Genossenschaft einen Vertrag mit dem Fernheizwerk Neukölln, einer Tochter von Vattenfall, abschließen, deren Fernwärmerohre direkt vor Ort vorhanden waren.

Die Baublöcke 6, Elsenstr. 69/71 und 10, Harzer Str. 38 konnten ebenfalls an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Die Baublöcke 7, Heidelberger Str. 47/48, Treptower Str. 57/59 und 9, Harzer Str. 14 werden in 2009 an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Ein weiterer Schwerpunkt in diesem Berichtsjahr war die Instandsetzung des Daches des Hauses Harzer Str. 16, Bouchéstr. 42 in 12059 Berlin-Neukölln. Am 14. April 2008 kam es zu einem großflächigen Dachstuhlbrand, der zur Folge hatte, dass das komplette Dach abgebrannt und die darunterliegenden Wohnungen, hauptsächlich 3. und 4. Etage, erheblich in Mitleidenschaft gezogen wurden. Die Kosten für die Instandsetzung wurden von dem Gebäudeversicherer, der Feuersozietät Berlin-Brandenburg, übernommen.

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

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

Periodische Aufwendungen:

Teilerneuerung der Fenster gem. Denkmalschutz incl. Fensteranstricharbeiten	Baublock 1 Neukölln-Altbau
--	----------------------------

Teilerneuerung der Fenster	div. Baublöcke
----------------------------	----------------

Außerordentliche Instandsetzung:

Modernisierung diverser Wohnungen: div. Baublöcke
u. a. Verfliesung des Bades und Erneuerung der Sanitärobjekte, Elektroarbeiten

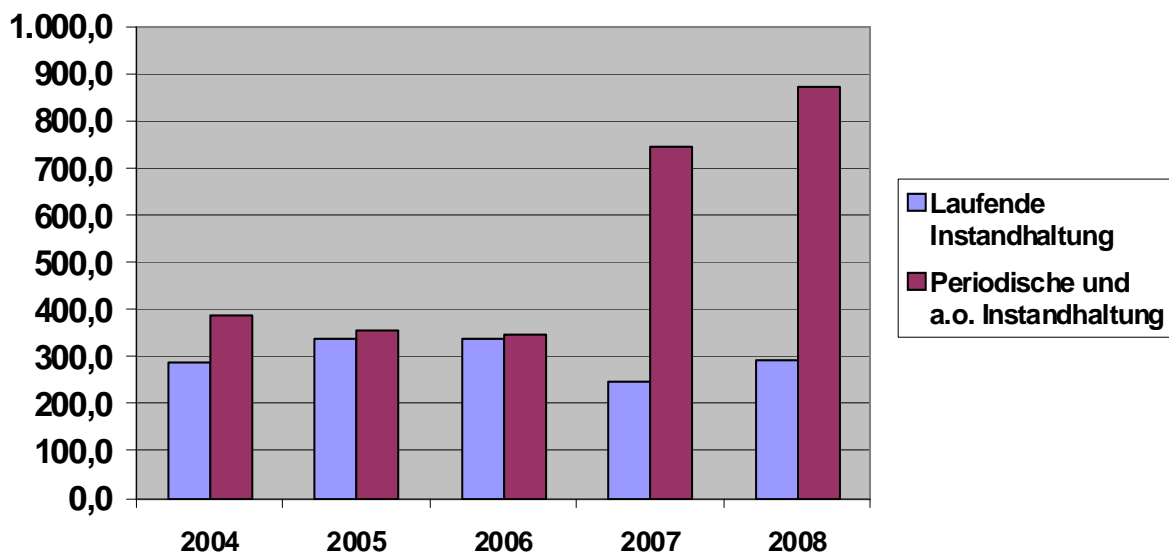
Heizungsumstellung, Anschluss an das Fernwärmenetz Baublock 13

Sanierungsarbeiten nach Dachstuhlbrand Baublock 16

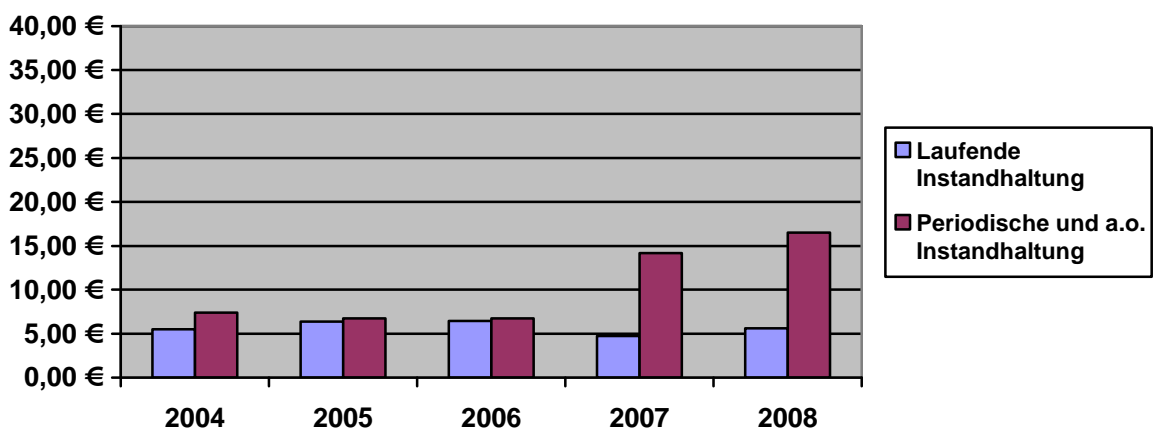
Der Gesamtaufwand der periodischen und außerordentlichen Maßnahmen betrug im Berichtsjahr 870.416,59 €.

In diesem Betrag sind die Kosten für die Sanierung des Dachstuhls in Höhe von rd. 505.000,00 € enthalten.

Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung Tsd. EUR



Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung je qm Wohnfläche p.a.



Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2008		31.12.2007	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	11.193,0	78,6	10.363,1	78,8
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	11.194,0	78,6	10.364,1	78,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.039,6	7,3	993,6	7,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	305,8	2,1	169,9	1,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.709,9	12,0	1.619,0	12,3
	3.055,3	21,4	2.782,5	21,2
	14.249,3	100,0	13.146,6	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	3.947,1	27,7	3.838,5	29,2
Fremdkapital	8.705,6	61,1	7.663,7	58,3
	12.652,7	88,8	11.502,2	87,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	35,5	0,2	27,8	0,2
Verbindlichkeiten	1.561,1	11,0	1.616,6	12,3
	1.596,6	11,2	1.644,4	12,5
	14.249,3	100,0	13.146,6	100,0

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um 1.102,7 TEUR gestiegen.

Ursächlich hierfür zeichnet die Aktivierung der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen für den Baublock 1, Neukölln-Altbau, I. Bauabschnitt mit 100 Wohneinheiten. Das Bauvolumen betrug rd. 1,5 Mio. EUR.

Für den Baublock 16, Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42 in Berlin-Neukölln wurde aufgrund dauernder Wertminderung eine Sonderabschreibung in Höhe von 554,0 TEUR vorgenommen.

Nach weiteren planmäßig vorgenommenen Abschreibungen wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 11.193,0 TEUR ausgewiesen.

Die unfertigen Leistungen betreffen die noch nicht abgerechneten Heizungs- und Warmwasserkosten sowie andere noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten u.a. Forderungen gegen die Versicherung aus dem Brandschaden des Dachstuhls Harzer Str. 16, Bouchéstr. 42 in Berlin-Neukölln in Höhe von 190,6 TEUR.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben. Die flüssigen Mittel sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Die Eigenkapitalquote hat sich von 29,2 % auf 27,7 % gemindert.

Die im Anhang weiterhin vermerkten Aufwendungshilfedarlehen für den Baublock 14, Heideläufeweg/Mollnerweg sind in der Vermögensrechnung nicht berücksichtigt.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2008		2007	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.799,3	85,5	3.742,9	96,3
Bestandsveränderungen	52,9	1,2	13,7	0,4
Sonstige Erträge	589,6	13,3	127,6	3,3
	<u>4.441,8</u>	<u>100,0</u>	<u>3.884,2</u>	<u>100,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.074,4	24,2	1.074,3	27,7
Instandhaltungsaufwand	1.165,1	26,2	995,8	25,6
Personalaufwendungen	622,1	14,0	606,0	15,6
Abschreibungen	949,9	21,4	358,2	9,2
Zinsaufwand	436,0	9,8	443,9	11,4
Sonstige Aufwendungen	141,4	3,2	159,4	4,1
	<u>4.388,9</u>	<u>98,8</u>	<u>3.637,6</u>	<u>93,6</u>
Geschäftsergebnis	52,9		246,6	
Zinsergebnis	51,1		41,5	
Außerordentliches Ergebnis	<u>0,0</u>		<u>0,4</u>	
Ergebnis vor Steuern	104,0		288,5	
Steuern	<u>0,0</u>		<u>-2,9</u>	
Jahresergebnis	<u>104,0</u>		<u>285,6</u>	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2008 schließt mit einem Jahresüberschuss von 104,0 TEUR ab.

Die Steigerung der Umsatzerlöse ist u.a. auf die höheren Nutzungsgebühren bei Neuvermietung und Mieterhöhungen nach § 558 BGB zurückzuführen.

Die Betriebskosten in 2008 sind nahezu konstant geblieben. Eine Anhebung der Heizkosten ist einerseits auf gestiegene Rohölpreise zurückzuführen. Andererseits sind die Kosten für den erstmaligen Bezug von Fernwärme in Verbindung mit einer zentralen Warmwasserversorgung des Baublockes 1, Neukölln-Altbau (I. Bauabschnitt mit 100 Wohneinheiten) anteilig für das Jahr 2008 enthalten.

Die Instandhaltungskosten 2008 sind gegenüber dem Vorjahr im Bereich der außerordentlichen Instandhaltung angestiegen. Ursächlich hierfür war der Brandschaden des Dachstuhl des Baublocks 16, Harzer Str. 16, Bouchéstr. 42 in Berlin-Neukölln.

Die Abschreibungen beinhalten eine Sonderabschreibung in Höhe von 554,0 TEUR für den Baublock 16 wegen dauernder Wertminderung.

Das positive Jahresergebnis dient der Stärkung des Eigenkapitals, um die zu erwartende Passivierung im Jahre 2013 des Aufwendungshilfedarlehens für den Baublock 14, Heideläuferweg/Mollnerweg in Höhe von rund 1,9 Mio. € durch die Rücklagen aufzufangen.

Risiken der künftigen Entwicklung

Da sich die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft auch künftig im wesentlichen auf die Vermietung unseres, im guten Zustand befindlichen Wohnungsbestandes, konzentrieren wird, sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die einen nennenswerten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand unserer Genossenschaft haben können.

Voraussichtliche Entwicklung

Auf der Grundlage unserer sich fortschreibenden Mehrjahresplanung prognostiziert der Vorstand auch für die folgenden Jahre überwiegend positive Jahresabschlussergebnisse. Entscheidend dafür sind die positiven Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung und der gute Instandhaltungszustand unserer Bestände. Die erwirtschafteten Überschüsse werden auch in Zukunft in die Erhaltung unserer Wohnanlagen fließen und somit die Wettbewerbsqualität erhöhen sowie den Genossenschaftsbestand dauerhaft sichern. Bei einer Annahme einer regelmäßigen Mietentwicklung pro Jahr, hoher Vermietungsquote und regelmäßigen Investitionen in die Bestände verfügt unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder in Zukunft über eine solide Basis für die weitere wirtschaftliche Entwicklung.

12059 Berlin-Neukölln, den 4. Mai 2009

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG
Der Vorstand

Simon

Rauhut

Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2008

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 2008 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31. Dezember 2008.

12059 Berlin-Neukölln, den 27. Mai 2009

Der Aufsichtsrat

Dipl. Ing. Erwin Memmert

Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<u>A. Anlagevermögen</u>			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.919.436,48		10.292.913,48
Grundstücke mit anderen Bauten	426,00		855,00
Technische Anlagen und Maschinen	6.510,50		8.616,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.473,11		30.789,50
Anlagen im Bau	242.089,37	11.192.935,46	29.876,19
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
		11.193.975,46	10.364.090,17
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	959.506,18		906.590,78
Andere Vorräte	80.065,00	1.039.571,18	87.014,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	34.308,78		25.380,11
Sonstige Vermögensgegenstände	271.552,81	305.861,59	144.552,25
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	803.927,71		711.856,83
Bausparguthaben	905.990,78	1.709.918,49	907.103,55
Bilanzsumme		14.249.326,72	13.146.587,82

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.160,00		48.384,00
der verbleibenden Mitglieder	944.136,70	1.004.296,70	951.304,70
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.527,30 €			(503,30)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	512.000,00		501.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 11.000,00 €			(28.859,06)
Bauerneuerungsrücklage	1.850.816,73		1.807.846,21
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 42.970,52 €			(106.743,41)
Andere Ergebnisrücklagen	580.000,00	2.942.816,73	530.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 50.000,00 €			(150.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	103.970,52		285.602,47
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-103.970,52	0,00	-285.602,47
Eigenkapital insgesamt		3.947.113,43	3.838.534,91
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		35.500,00	27.800,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.017.559,71		8.138.521,34
Erhaltene Anzahlungen	1.004.169,65		948.768,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.804,45		27.898,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.299,88		120.563,36
Sonstige Verbindlichkeiten	27.879,60	10.266.713,29	44.500,77
davon aus Steuern: 4.801,14 €			(4.452,57)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 576,00 €			(529,03)
Bilanzsumme		14.249.326,72	13.146.587,82

Bilanzvermerk:

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)	
Bruttowert (Einzelangaben im Anhang)	1.863.149,12
	(1.843.703,27)

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.799.327,22	3.742.937,38
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		52.915,40	13.710,97
Sonstige betriebliche Erträge		589.630,70	127.635,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-2.077.620,39	-1.907.208,67
Rohergebnis		2.364.252,93	1.977.075,03
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-504.452,27		-490.042,46
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-117.688,52	-622.140,79	-115.945,68
davon für Altersversorgung: 11.258,89 €			(11.258,89)
Abschreibungen			
auf Sachanlagen		-949.913,37	-358.185,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-134.942,77	-153.993,05
Erträge aus Beteiligungen	46,80		41,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51.078,14	51.124,94	41.434,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-436.048,06	-443.881,29
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		272.332,88	456.503,03
Außerordentliche Erträge		0,00	419,80
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-2.958,00
Sonstige Steuern		-168.362,36	-168.362,36
Jahresüberschuss		103.970,52	285.602,47
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-103.970,52	-285.602,47
Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Abschreibung des Baublockes 15 (Berlin-Treptow) und 16 (Berlin-Neukölln) erfolgt über 50 Jahre. Die Abschreibungen der anderen Wohnhausgruppen werden über 80 Jahre vorgenommen. Die Abschreibungen der Modernisierungskosten erfolgen über die Restnutzungsdauer. 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 5 bis 10 Jahren, geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 EUR im Jahr der Anschaffung in voller Höhe 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 im Sachanlagevermögen resultieren aus den umfangreichen Sanierungsarbeiten im Neuköllner Altbaubereich. Das Bauvolumen für den I. Bauabschnitt mit 100 Wohneinheiten betrug rd. 1,5 Mio. EUR.

Neben planmäßigen Abschreibungen wurde für den Baublock 16, Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42 in Berlin-Neukölln aufgrund dauernder Wertminderung eine Sonderabschreibung in Höhe von 554,0 TEUR vorgenommen.

Weitere Angaben zum Anlagevermögen sind im Anlagenspiegel enthalten.

Die unfertigen Leistungen (959,5 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.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. Erträge aus Versicherungsschäden, insbesondere aus dem Brandschaden des Dachstuhls Harzer Str. 16, Bouchéstr. 42 in Berlin-Neukölln in Höhe von 511,7 TEUR.

Aufgrund dauernder Wertminderung wurde für das Objekt Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42 in Berlin-Neukölln eine Sonderabschreibung in Höhe von 554,0 TEUR vorgenommen.

Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Eventualverbindlichkeiten für durch Grundpfandrechte gesicherte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG) für die ein modifizierter Forderungslass bzw. Forderungsrücktritt ausgesprochen wurde.

	Bruttowert	Barwert	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
a. Aufwendungshilfe	1.424.818,50 EUR	1.090.171,38 EUR	2 %	2013
b. Aufwendungshilfe	438.330,62 EUR	335.379,91 EUR	2 %	2013

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	2
Hauswarte	3	7
Raumpflegerin	0	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	0
	<u>8</u>	<u>10</u>

3. Mitgliederbewegung:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäfts- anteile
Stand am 31.12.2007	1.341	3.718
Zugänge 2008	61	246
Abgänge 2008	<u>93</u>	<u>270</u>
Stand am 31.12.2008	1.309	3.694

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 7.168,00 EUR vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme der verbleibenden Mitglieder beträgt 335.104,00 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.192,00 EUR verringert.

4. Zuständiger Prüfungsverband:

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

5. Mitgliedschaften:

- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
Peter-Müller-Str. 16, 40468 Düsseldorf
- Berliner Volksbank eG, 10892 Berlin

6. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung, Beschlüsse:

Die Mitgliederversammlung vom 30. Juni 2008 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichtes 2007. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt. Nach Ablauf der Amtszeit und erneuter Kandidatur wurde Frau Romeike und Herr Dr. Heinze in den Aufsichtsrat wieder gewählt.

Aufsichtsrat

Dipl. Ing. Erwin Memmert	Vorsitzender, im Aufsichtsrat tätig seit 1969
Armin Fuchs	stellvertretender Vorsitzender, im Aufsichtsrat tätig seit 1981
Carmelo Annone	im Aufsichtsrat tätig seit 1995
Dr. Horst Heinze	Schriftführer, im Aufsichtsrat tätig seit 1997
Yvonne Romeike	stellvertretender Schriftführerin, im Aufsichtsrat tätig seit 2006
Oliver Spilke	im Aufsichtsrat tätig seit 2006

Vorstand

Manuela Simon	Hauptamtliches Vorstandsmitglied seit 1993
Manfred Rauhut	nebenamtliches Vorstandsmitglied seit 1996

12059 Berlin, den 4. Mai 2009

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG
DER VORSTAND

Simon

Rauhut

Anlagenpiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 1.1.2008	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2008	Kumulierte Abschreibungen 1.1.2008	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2008	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2008	Buchwert 31.12.2008	Buchwert 31.12.2007
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen									
Grundstücke mit Wohnbauten	18.389.024,74	1.559.754,21	0,00	19.948.778,95	8.096.111,26	933.231,21	9.029.342,47	10.919.436,48	10.292.913,48
Grundstücke mit anderen Bauten	23.745,77	0,00	0,00	23.745,77	22.890,77	429,00	23.319,77	426,00	855,00
Technische Anlagen und Maschinen	53.448,66	0,00	2.656,06	50.792,60	42.176,60	2.105,50	44.282,10	6.510,50	8.616,00
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	138.267,24	7.831,27	3.981,76	142.116,75	103.495,98	14.147,66	117.643,64	24.473,11	30.789,50
Anlagen im Bau	29.876,19	242.089,37	29.876,19	242.089,37	0,00	0,00	0,00	242.089,37	29.876,19
	18.634.362,60	1.779.798,66	6.637,82	20.407.523,44	8.264.674,61	949.913,37	9.214.587,98	11.192.935,46	10.363.050,17
Finanzanlagen									
Beteiligungen	1.040,00	0,00	0,00	1.040,00	0,00	0,00	0,00	1.040,00	1.040,00
Anlagevermögen insgesamt	18.635.402,60	1.779.798,66	6.637,82	20.408.563,44	8.264.674,61	949.913,37	9.214.587,98	11.193.975,46	10.364.090,17

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2008

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	9.017.559,71 (8.138.521,34)	313.507,19 (508.461,56)	1.992.754,83 (1.940.891,15)	6.711.297,69 (5.689.168,63)	9.017.559,71 (8.138.521,34)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.004.169,65 (948.768,49)	1.004.169,65 (948.768,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.804,45 (27.898,95)	41.804,45 (27.898,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.299,88 (120.563,36)	175.299,88 (88.578,30)	0,00 (31.985,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	27.879,60 (44.500,77)	26.301,65 (42.901,80)	9,20 (21,02)	1.568,75 (1.577,95)	0,00 (0,00)	
	10.266.713,29 (9.280.252,91)	1.561.082,82 (1.616.609,10)	1.992.764,03 (1.972.897,23)	6.712.866,44 (5.690.746,58)	9.017.559,71 (8.138.521,34)	

*GPR = Grundpfandrechte

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2008

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2008 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva

Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	<u>EUR</u>	<u>959.506,18</u>
Vorräte	<u>EUR</u>	<u>80.065,00</u>
Heizölvorräte von 121.700 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag	EUR	75.831,79
Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten	EUR	4.233,21
Forderungen aus Vermietung	<u>EUR</u>	<u>34.308,78</u>
Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>EUR</u>	<u>271.552,81</u>
Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherungen und Firmen	EUR	49.967,64
Forderungen gegen die Versicherung aus dem Brandschaden	EUR	190.623,37
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	EUR	26.892,52
Liquide Mittel	<u>EUR</u>	<u>803.927,71</u>
Bausparguthaben	<u>EUR</u>	<u>905.990,78</u>

Passiva

Geschäftsguthaben	<u>EUR</u>	<u>1.004.296,70</u>
Bestand per 31.12.2007	EUR	999.688,70
Abgänge per 31.12.2007	EUR	48.384,00
Zugänge in 2008	EUR	52.992,00
Bestand per 31.12.2008	EUR	1.004.296,70
Ergebnisrücklagen	<u>EUR</u>	<u>2.942.816,73</u>
davon Bauerneuerungsrücklage	EUR	1.850.816,73
Rückstellungen	<u>EUR</u>	<u>35.500,00</u>
Rückstellungen für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungskosten		

Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitspiegel

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<u>EUR 3.799.327,22</u>
Aufgegliedert in:	
Nutzungsgebühren	EUR 2.778.165,61
Aufwendungshilfe	EUR 73.984,65
Erlöse aus Waschanlagen	EUR 8.616,94
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR 938.560,02
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>EUR 52.915,40</u>
Sonstige betriebliche Erträge	<u>EUR 589.630,70</u>
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:	
Eintrittsgelder	EUR 1.590,00
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen (u. a. Brandschaden)	EUR 573.750,99
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR 4.833,19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	<u>EUR 2.077.620,39</u>
... für Betriebskosten	EUR 906.075,99
... für Instandhaltungskosten	EUR 1.165.095,39
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR 3.692,24
...für Vermietungskosten (Wohnungsanzeigen)	EUR 2.756,77
Personalaufwand	<u>EUR 622.140,79</u>
a) Löhne und Gehälter	EUR 504.452,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR 117.688,52
Abschreibungen	<u>EUR 949.913,37</u>
davon Sonderabschreibung Baublock 16 siehe auch Anlagenspiegel	EUR 554.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>EUR 134.942,77</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 46,80</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>EUR 51.078,14</u>
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:	
Festgeldanlage	EUR 37.256,84
Bausparguthaben	EUR 13.326,70
Girokonten	EUR 494,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>EUR 436.048,06</u>
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten.	
Sonstige Steuern	<u>EUR 168.362,36</u>
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern.	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>EUR 103.970,52</u>

Wohngebäude-Übersicht

Baublock	Wohnungen	Baujahr	Ausstattung
1 Neukölln-Altbau Harzer Str. 18 - 20, Bouchéstr. 55 - 57, Elbingeroder Weg 2, 4, 16	100	1930/31	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
Elbingeroder Weg 1 – 21 ungerade, Harzer Str. 23, Bouchéstr. 54	139	1930/31	Nachtstromheizung
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
8 Wedding Amsterdamer Str. 10	24	1962	Fernheizung
9 Neukölln Harzer Str. 14	28	1963	Fernheizung
10 Neukölln Harzer Str. 38	18	1964	Fernheizung
11 Reinickendorf Kienhorststr. 149, a - e	67	1964/65	Zentralheizung
12 Reinickendorf Waldstr. 47 + 48	19	1965	Zentralheizung
13 Neukölln Kiehlufer 45	19	1973	Fernheizung
14 Buckow Mollnerweg 8, Heideläuferweg 54	31	1983	Zentralheizung
15 Treptow Karl-Kunger-Str. 33 - 36	60	1926	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
16 Neukölln Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42 zzgl. 4 Gewerbeeinheiten	29	1916	Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung

(Anmerkung: Die Seitenzahlen beziehen sich auf die Seitenzahlen im gedruckten Geschäftsbericht. Namen von Jubilaren und verstorbenen Mitgliedern wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen aus dem Online-Geschäftsbericht entfernt!