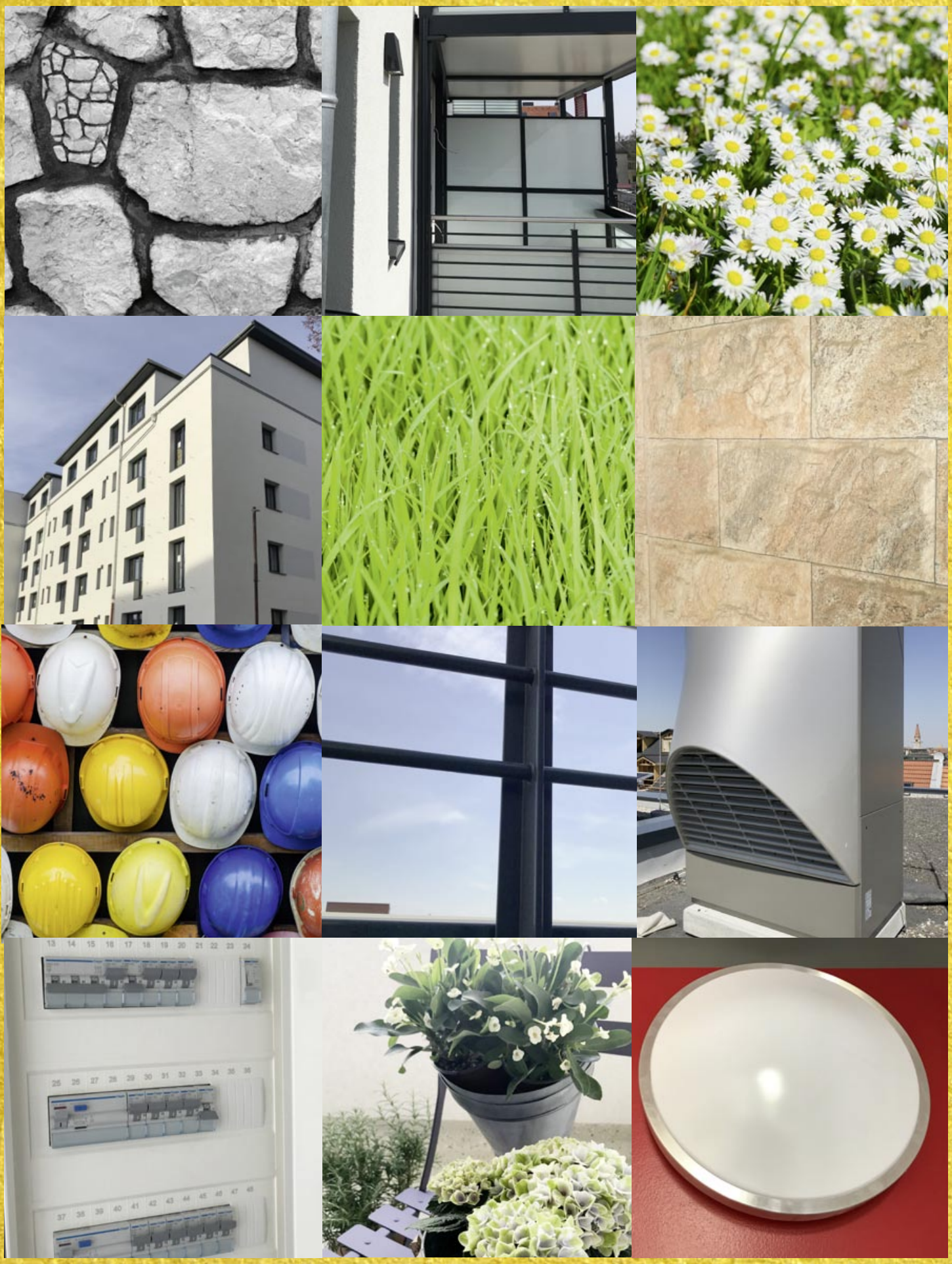
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK EG seit 1924

Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

Geschäftsbericht 2017



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK EG seit 1924

Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2017

Neubau Mackenroder Weg 2, Hofgelände Bürgerstraße 63-77, 12347 Berlin.

Bericht über das
93. Geschäftsjahr

Geschäftsbericht 2017

für die Zeit vom
1. Januar 2017
bis 31. Dezember 2017

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

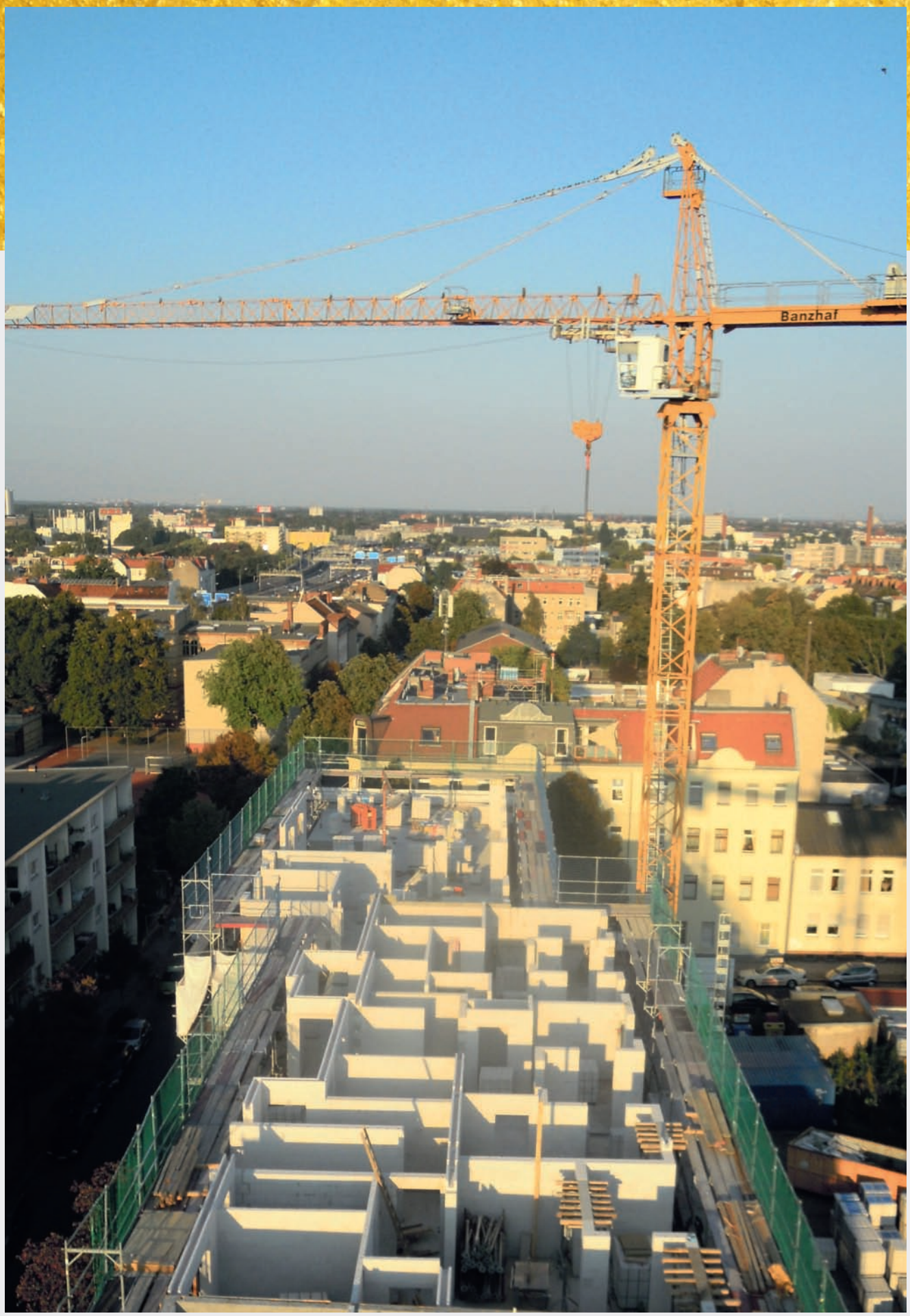
	2017	2016	2015	2014	2013
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	897	897	897	897	897
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	31.660,7 T€	29.090,1 T€	20.103,9 T€	18.170,2 T€	17.882,0 T€
Anlagevermögen	25.953,5 T€	22.435,2 T€	15.101,4 T€	13.051,9 T€	13.424,1 T€
Eigenkapitalquote	25,3 %	23,6 %	30,2 %	29,1 %	24,4 %
Rücklagen	5.805,4 T€	5.469.6 T€	4.663,2 T€	3.909,9 T€	3.065,0 T€
Umsätze Hausbewirtschaftung	4.753,6 T€	4.601,7 T€	4.575,4 T€	4.565,7 T€	4.477,7 T€
Leerstandsquote	0,3 %	3,3 %	1,2 %	0,1 %	0,6 %
Anzahl Mitglieder	1.461	1.423	1.361	1.324	1.280
Anzahl Genossenschaftsanteile	4.496	4.207	3.977	3.923	3.831
Geschäftsguthaben	1.151,0 T€	1.076,7 T€	1.017,8 T€	1.004,3 T€	980,7 T€
Personalbestand	13	13	13	14	13

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

Seite

1.	Allgemeines	7
2.	Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	
	- Hausbewirtschaftung	7
	- Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes	8
3.	Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	8
4.	Vermögens- und Finanzlage	12
5.	Ertragslage	14
6.	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	15
7.	Voraussichtliche Entwicklung	15
Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates		17
Bilanz zum 31. Dezember 2017		18-19
Gewinn- und Verlustrechnung		20
Anhang		
1.	Allgemeine Angaben	21
2.	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und GuV	21
3.	Sonstige Angaben	24
4.	Anlagenspiegel	28-29
5.	Verbindlichkeitenspiegel	29
Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss		30-31
Wohngebäudeübersicht		32



Rohbau Aufstockung, Bürgerstr. 63-77, 12347 Berlin.
Neubau von 10 Wohneinheiten

Lagebericht des Vorstandes

Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes

Für Wohnungssuchende in Berlin gab es 2017 keine guten Nachrichten. Die Preisspirale auf dem Berliner Wohnungsmarkt drehte sich mit kaum veränderter Geschwindigkeit weiter aufwärts und auch für 2018 scheint eine Änderung nicht in Sicht. Gegenüber 2016 stiegen die Nettokaltmieten der auf dem Berliner Markt angebotenen Wohnungen (in einfachen und mittleren Lagen) im Durchschnitt um 6,3 Prozent auf 8,50 Euro/qm Wohnfläche.

Wenigstens vermeldeten die Statistiker eine gute Neuigkeit für Berlins leidgeprüfte Mieter, die in den vergangenen fünf Jahren einen Preisanstieg von knapp 30 Prozent hinnehmen mussten nämlich, dass mehr als 17.000 Mietwohnungen auf den Markt gebracht werden konnten.

Gemessen an der nochmals gestiegenen Einwohnerzahl Berlins wurden aber nach wie vor zu wenig neue Wohnungen errichtet. Um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten müssen in der Metropole bis 2021 mindestens 100.000 neue Wohnungen gebaut werden, also 20.000 Wohnungen pro Jahr. Zwar fällt das Bevölkerungswachstum im Vergleich zum Vorjahr niedriger aus, weil der Flüchtlingszuzug zurückgegangen ist, insgesamt ist dieses in Berlin jedoch ungebrochen. Somit wird Wohnraummangel den Markt auch in den kommenden Jahren weiter dominieren, da nirgendwo sonst in Deutschland so viele Wohnungen benötigt werden, wie in Berlin.

Liest man die vorangegangenen Statistiken als Außenstehender bzw. Neuberliner, glaubt man wohl nicht daran, in Berlin jemals eine Wohnung zu finden, die den eigenen Ansprüchen genügt und zudem bezahlbar ist. Hört man sich aber genauer um, dann findet doch noch jeder sein Kleinod in Berlin. Über kurz oder lang erkennt ein Großteil der Wohnungssuchenden, dass Genossenschaften wohnungspolitisch anders aufgestellt sind und hier nicht der Profit im Vordergrund steht, so auch in unserer Genossenschaft. Mit einer Durchschnittskaltmiete von 5,20 Euro tragen wir keinesfalls zur Mietpreistreiberei bei. Durch hohe Wohnqualität und ein gut durchwachsenes Mieterklientel können wir uns zudem über fehlende Nachfrage nicht beschweren. Leerstand ist seit Jahren kein Thema mehr und Mundpropaganda macht uns auch über Ländergrenzen hinweg bekannt. So ist es nicht verwunderlich, dass die 17 neu errichteten Wohnungen in Berlin-Britz bereits vor der Fertigstellung vermietet werden konnten, was uns stolz feststellen lässt, dass wir aktiver Bestandteil des Berliner Wohnungswachstums sind.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen

Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasst 889 Wohneinheiten, 8 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	
	2017	2016
1 – Zimmer	20	8
1 ½ - Zimmer	12	14
1 $^{2}/2$ – Zimmer	0	1
2 – Zimmer	23	8
2 ½ - Zimmer	15	11
3 – Zimmer	0	3
3 ½ - Zimmer	1	2

Die Fluktuationsquote betrug 8,0 %, im Vorjahr 5,3 %.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte zum 01.01.2017 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 0,3 % (Vorjahr: 3,3 %). Der Leerstand bezieht sich auf noch nicht modernisierte Wohnungen.

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 01.07.2017 um 2,4 % angehoben.

Unser großer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Geschäftsbüros, die durch ihr Engagement und ihr umsichtiges Handeln alle Situationen des Arbeitsalltags vollumfänglich bewältigten und auch durch die von der Baumaßnahme Bürgerstr. 63 – 77 geprägten Mehrarbeit souverän meisterten. Der Vorstand bedankt sich auch bei den Hauswarten für die sehr gute Zusammenarbeit und die gezeigten Leistungen.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Jahr 2017 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.).

Hinzu kamen 2017 auch Instandhaltungsarbeiten an den Kastendoppelfenstern/-türen des Neuköllner Altbaubestandes Elbingeroder Weg 1-21, Harzer Str. 23, Bouchéstr. 54. Diese Bauteile wurden sowohl tischler- als auch malermäßig überarbeitet. Zeitgleich erfolgte die Überarbeitung der Hauseingangs-, Keller- und Hoftüren sowie Treppenhausfenster durch Tischler und Maler.

Die größte Aufmerksamkeit erhielt auch im Geschäftsjahr 2017 das Großprojekt Bürgerstr. 63-77 in Berlin-Britz. Wie schon im letzten Geschäftsbericht ausführlich erwähnt, entstanden in diesem Bauteil neben 10 Aufstockungswohnungen auf dem Bestandsgebäude weitere 7 Wohnungen in einem Neubau auf dem Hofgelände. Diesem Neubau wurde seitens des Bezirksamts eine neue Anschrift zugeteilt, sodass sich unser Bestand um den Mackenroder Weg 2 erweitert.

Leider konnten wir diese Baumaßnahme nicht wie geplant im Sommer 2017 fertigstellen. Ursächlich hierfür war ein Schimmelbefall am Aufstockungsdach der uns dazu zwang, das Dach komplett abzutragen und neu aufzubauen. Hinzu kamen weitere nicht vorhersehbare Unwägbarkeiten wie zum Beispiel eine hohe Bodenbelastung und eine PAK[1]-Sanierung auf dem alten Dach des Bestandshauses. Diese und weitere Zwischenfälle ließen die Fertigstellungs-pläne immer wieder platzen, sodass das Bauvorhaben erst im Jahr 2018 zu Ende geführt werden kann.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen kurzen Überblick über die Baumaßnahme:

- Errichtung einer Stadtvilla im hinteren Hofbereich mit 7 Wohnungen (Mackenroder Weg 2)
  Ausstattung: Aufzug, PV[2]-Anlage, Wärmepumpen, Fußbodenheizung, dezentrale Lüftung
- Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein Geschoss mit 10 Wohnungen (Bürgerstr. 63-77)
  Ausstattung: PV-Anlage, Wärmepumpen, Fußbodenheizung, dezentrale Lüftung
- Energetische Sanierung der 83 Bestandswohnungen (Bürgerstr. 63-77)
  Ausstattung: Heizungs- und Strangsanierung, Wärmetauscher, dezentrale Lüftung
- sonstige Maßnahmen am Bestandshaus: Erneuerung Heizungsanlage mit BHKW, Errichtung von 4 Aufzugsanlagen, Balkonerneuerung, Fassadendämmung, Außenanlagenneugestaltung

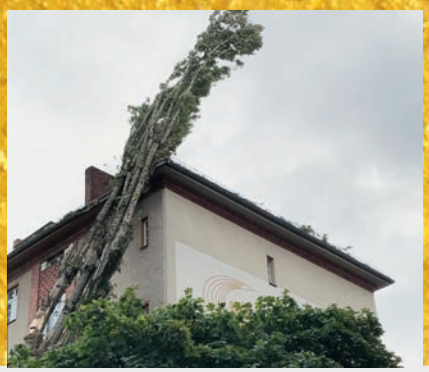
Nach Abschluss der Maßnahmen werden folgende KfW-Standards erreicht:

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

Das gesamte Bauvorhaben, welches mit 13,2 Mio. Euro Baukosten kalkuliert ist, wird über Darlehen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), einem Bankdarlehen sowie mit Eigenmitteln finanziert.

[1] Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

[2] Photovoltaikanlage



Auwirkungen des Sturmschadens ‚Xavier‘ im Elbingroder Weg 16, 12059 Berlin.

Wie schon in den letzten Jahren war es uns auf Grund einer rechtsanhängigen Duldungsklage gegen einen Mieter des Hauses Harzer Str. 16 nicht möglich, die beiden Wohnungsstränge dieses Objekts von Gas- auf Fernwärmeversorgung umzustellen. 2017 wurde unserer Klage vor dem Landgericht stattgegeben, sodass diese Strangsanierungsarbeiten nunmehr für das Jahr 2018 geplant sind.

Nicht unerwähnt sollte an dieser Stelle bleiben, dass auch die Genossenschaft durch den Sturm Xavier erhebliche Schäden davon trug. Den größten Sturmschaden richtete Xavier im Neuköllner Altbaubereich Elbingeroder Weg 16 an. Hier wurden 2 Pappeln entwurzelt, die sich infolgedessen an das angrenzende Objekt lehnten. Glück im Unglück: Durch das Nichtumfallen blieben größeren Schäden im gesamten Umfeld aus, auch am Haus selbst entstanden kaum Schäden. Stark angeschlagen wurden aber der Hofbereich und dessen Umzäunung. Die Instandsetzung dieser Schäden soll bis Ende Mai 2018 abgeschlossen sein und umfasst die Neugestaltung des Hofes, mit Schaffung zusätzlicher Fahrradabstellplätze.

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	2017 T€	2016 T€	2015 T€	2014 T€	2013 T€
1	Neukölln-Altbau	239	392,8	182,2	147,7	113,1	298,8
2	Wedding-Altbau	80	101,5	53,6	70,7	90,1	61,2
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	58,8	57,3	154,8	50,8	17,8
4	Bouchéstr. 43- 44 a	36	14,2	7,2	60,9	43,3	39,0
5	Bürgerstr. 63 – 77	83	605,7	5,6	6,9	43,2	39,7
6	Elsenstr. 69/71	39	40,2	60,5	11,0	91,6	27,1
7	Heidelberger/Treptower Str.	44	26,5	34,0	20,8	19,1	14,0
8	Amsterdamer Str. 10	24	3,0	14,3	11,3	11,9	50,7
9	Harzer Str. 14	28	9,5	12,3	87,5	30,6	34,8
10	Harzer Str. 38	18	30,2	3,7	24,5	80,4	4,8
11	Kienhorststr. 149, a-e	67	31,3	114,2	43,4	42,1	45,5
12	Waldstr. 47/48	19	8,2	38,7	16,6	6,2	3,8
13	Kiehlufer 45	19	24,4	27,3	12,4	34,7	43,5
14	Heideläuferweg/Mollnerweg	31	52,8	70,6	76,9	36,4	16,9
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	23,2	12,6	27,9	22,2	35,0
16	Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42	33	9,4	17,3	87,3	18,5	918,7
		898	1.431,7	711,4	860,6	734,0	1.651,3

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2017		31.12.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,2	0,0	1,3	0,0
Sachanlagen	25.952,3	85,6	22.433,0	80,7
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	25.953,5	85,6	22.435,3	80,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	12,7	0,0	35,2	0,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	939,7	3,1	71,9	0,3
Liquide Mittel	1.998,2	6,6	2.934,4	10,6
Bausparguthaben	1.418,2	4,7	2.315,5	8,3
	4.368,8	14,4	5.357,0	19,3
	30.322,3	100,0	27.792,3	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	7.661,4	25,3	6.546,3	23,6
Fremdkapital	21.159,1	69,8	19.841,3	71,4
	28.820,5	95,1	26.387,6	95,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	149,9	0,5	144,3	0,5
Verbindlichkeiten	1.351,9	4,4	1.260,4	4,5
	1.501,8	4,9	1.404,7	5,0
	30.322,3	100,0	27.792,3	100,0

Die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen, die Aufstockung sowie der Neubau auf dem Grundstück Bürgerstr. 63 – 77, 12347 Berlin sind auch weiterhin ursächlich für den Anstieg des Bilanzvolumens.

Für das Bauvorhaben fielen bis zum 31.12.2017 Baukosten in Höhe von insgesamt 12.305,6 TEUR an. Die Sanierungsmaßnahmen in den Bestandswohnungen sind abgeschlossen. Die Fertigstellung der gesamten Baumaßnahmen ist für das 2. Quartal 2018 geplant. Der ursprüngliche Abschluss der Baumaßnahmen war für das 2. Quartal 2017 vorgesehen. Der entstandene Schimmelschaden in den Wohnungen der Aufstockung führte zu einer Bauverzögerung von rund einem Jahr. Die Forderungen aus der Beseitigung des Schadens betrugen zum Jahresende rd. 733,0 TEUR. Die Klärung des Schadenverursachers steht derzeit noch aus.

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgte 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 und bewilligt. Der Zuschuss in Höhe von 86,3 TEUR wurde im Februar 2018 ausgezahlt.

Der Einbau von Wärmepumpen in den neu errichteten Wohnungen ermöglichte es uns, beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) weitere Zuschüsse zu beantragen. Die Zuschüsse in Höhe von insgesamt 68.000,00 EUR wurden im November 2017 ausgezahlt.

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 482,8 TEUR, denen Zu- und Abgänge bei den Positionen Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung gegenüber stehen, wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 25.952,3 TEUR ausgewiesen.

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

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

Das Eigenkapital konnte durch die Einstellung des Jahresergebnisses in Höhe von 335,8 TEUR in die Ergebnisrücklagen gestärkt werden. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,7 % auf 25,3 % und liegt damit noch immer unter dem Durchschnitt (38,8 %) vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Der Bereich des Fremdkapitals ist um 1.317,8 TEUR gestiegen, was sich aus der Aufnahme der KfW-Darlehen für den Baublock 5, Bürgerstr. saldiert mit der planmäßigen Tilgung ergibt.

Bauvorhaben Bürgerstr. 63-77, 12 347 Berlin
Aufstockung und Sanierung des Bestandsgebäudes, Hofansicht.
Links: Fertigstellung. Rechts: Planung.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2017		2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	4.753,5	83,0	4.601,7	98,6
Bestandsveränderungen	19,1	0,3	-8,2	-0,2
Sonstige Erträge	958,6	16,7	75,4	1,6
	5.731,2	100,0	4.668,9	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	1.360,6	23,8	1.316,4	28,2
Instandhaltungsaufwand	1.431,7	25,0	711,4	15,2
Personalaufwendungen	779,1	13,6	762,7	16,3
Abschreibungen	482,8	8,4	447,4	10,2
Zinsaufwand	373,2	6,5	387,3	8,3
Sonstige Aufwendungen	282,4	4,9	229,9	4,9
	4.709,8	82,2	3.885,1	83,1
Geschäftsergebnis	**1.021,4**	17,8	**783,8**	16,9
Zins- und Beteiligungsergebnis	19,4		22,6	
Jahresergebnis	**1.040,8**		**806,4**	

Das Geschäftsjahr 2017 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.040,8 TEUR ab.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Abstellplätze abzüglich der Erlösschmälerungen ist weiterhin positiv.

Die Veränderungen resultieren unter anderem aus höheren Nutzungsgebühren, die die Genossenschaft aus Neuvermietungen und Mieterhöhungen nach § 558 BGB erzielte.

Die Position „Sonstige Erträge“ beinhaltet zum Einen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie bereits abgeschriebenen Forderungen. Zum Anderen ist hier der entstandene Schaden der Schimmelbeseitigung in den neuen Wohnungen der Aufstockung Bürgerstr. 63 -77 in Höhe von 732,7 TEUR enthalten.

Des Weiteren enthält die Position „Sonstige Erträge“ auch „Erträge aus Versicherungsschäden“. Diese sind gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen. Ursächlich hierfür war der Sturmschaden (Xavier) im Elbingeroder Weg 16. Die vorläufigen Kosten aus der Schadensbeseitigung betrugen rd. 58,0 TEUR und wurden vollständig von der Versicherung übernommen. Weiterführende Maßnahmen können aufgrund der Witterung erst in 2018 erfolgen.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 16,4 TEUR gestiegen. Zum 1. Juli 2017 erfolgte eine Tariferhöhung um 2,4 % für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der Instandhaltungsaufwand gliedert sich in laufende Instandhaltung (269,3 TEUR), außerordentliche Instandhaltung (1.158,5 TEUR) sowie periodische Instandhaltung (3,9 TEUR).

In den außerordentlichen Instandhaltungsaufwendungen sind u.a. die Kosten für die Beseitigung des Schimmelbefalls in den Aufstockungswohnungen der Bürgerstr. sowie der Sturmschaden im Elbingeroder Weg enthalten.

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 2017 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 allerdings nicht.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Überwiegend erhält die Genossenschaft Zinsen aus den Bausparguthaben (18,7 TEUR). Durch die Verwendung von drei Bausparverträgen (Guthabenauszahlung) zur Ablösung der Hypothekendarlehen bei der Aareal Bank AG sind die Zinserträge für das Jahr 2017 gesunken.

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 2022 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 9,2 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 307 TEUR ansteigen.

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 2018 – 2022 ist nachfolgend zusammengefasst:

Angaben in TEUR	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlage	3.726,0	3.880,0	3.955,0	4.014,0	4.033,0
Instandhaltungsaufwand	1.301,0	1.808,0	801,0	801,0	801,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	500,0	0,0	1.700,0	7.000,0	0,0
Darlehensaufnahme	0,0	0,0	1.000,0	7.500,0	0,0
Zinsaufwand (Darlehensgeber)	322,8	302,3	281,8	448,5	427,8
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	8,7%	7,8%	7,1%	11,2%	10,6%
Liquide Mittel	2.959,0	2.776,6	2.946,7	4.346,6	5.239,6
Jahresergebnis	**469,2**	**112,7**	**642,2**	**1.207,0**	**1.225,7**

12059 Berlin-Neukölln, den 15. Mai 2018

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon ***Böhme***

Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2017

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 2017 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31. Dezember 2017.

12059 Berlin-Neukölln, den 15. Mai 2018

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER AUFSICHTSRAT

Dr. Horst Heinze

Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		174,00	1.302,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	13.580.008,48		14.041.724,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.240,00		10.263,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.411,35		43.420,88
Anlagen im Bau	11.811.306,32		7.908.374,70
Geleistete Anzahlungen	494.331,78	25.952.298,93	429.119,79
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
Anlagevermögen insgesamt		25.953.512,93	22.435.245,85
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.223.900,37		1.204.822,49
Andere Vorräte	12.741,57	1.236.641,94	35.182,91
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.249,46		27.318,54
Sonstige Vermögensgegenstände	922.406,41	939.655,87	44.620,62
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.112.686,04		3.027.431,60
Bausparguthaben	1.418.165,21	3.530.851,25	2.315.484,00
Bilanzsumme		31.660.661,99	29.090.106,01

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.208,00		28.928,00
der verbleibenden Mitglieder	1.150.962,30		1.076.722,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.328,00	1.184.498,30	768,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13,70 EUR			(269,70)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.021.000,00		916.000,00
Bauerneuerungsrücklage	4.134.447,28		3.903.601,87
Andere Ergebnisrücklagen	650.000,00	5.805.447,28	650.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.040.845,41		806.370,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-335.845,41	705.000,00	-806.370,84
Eigenkapital insgesamt		7.694.945,58	6.576.020,17
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		149.900,00	144.300,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.159.105,75		19.841.265,06
Erhaltene Anzahlungen	1.292.447,19		1.264.724,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.336,48		126.991,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.187.022,64		1.117.718,99
Sonstige Verbindlichkeiten	21.904,35	23.815.816,41	19.086,24
davon aus Steuern: 7.596,96 EUR			(7.615,22)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.572,10 EUR			(945,22)
Bilanzsumme		31.660.661,99	29.090.106,01

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	4.735.837,66		4.597.147,52
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.750,14	4.753.587,80	4.593,30
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		19.077,88	-8.185,17
3. Sonstige betriebliche Erträge		958.573,55	75.396,73
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-2.630.929,87	-1.859.603,58
Rohergebnis		3.100.309,36	2.809.348,80
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-637.592,73		-624.148,50
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-141.543,35	-779.136,08	-138.529,81
davon für Altersversorgung: 10.468,69 €			(10.933,27)
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-482.799,76	-447.362,24
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-273.822,48	-228.308,32
8. Erträge aus Beteiligungen		26,00	31,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.389,87	22.583,86
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-373.192,06	-387.308,89
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,68	-7,50
12. Ergebnis nach Steuern		1.210.773,17	976.298,60
13. Sonstige Steuern		-169.927,76	-169.927,76
14. Jahresüberschuss		1.040.845,41	806.370,84
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-335.845,41	-806.370,84
16. Bilanzgewinn		705.000,00	0,00

Anhang des Jahresabschlusses 2017

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, Verbindlichkeitenspiegel). 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.

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 4.001.066,84 EUR gliedern sich wie folgt:

a. Technische Anlagen und Maschinen (Waschanlagen)	2.698,29 EUR
b. Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.224,94 EUR
c. Baublock 5, Bürgerstr. 63 – 77, 12347 Berlin, Sanierung des Bestandsgebäudes, Aufstockung, Neubau auf dem Grundstück (Hofgelände)	3.968.143,61 EUR

Die Abgänge im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 8.297,75 EUR gliedern sich wie folgt:

a. Technische Anlagen und Maschinen (Waschanlagen)	2.243,84 EUR
b. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.053,91 EUR

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position „unfertige Leistungen“ sind 1.223.900,37 EUR (Vorjahr 1.204.822,49 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 Forderungen in Höhe von 732,7 TEUR für die Beseitigung des Schimmelschadens in der Aufstockung des Objektes Bürgerstr. 63 – 77, Berlin-Britz enthalten. Im Übrigen sind keine weiteren 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	965,74	1.340,87
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
	965,74	1.340,87

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:

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung während des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
1. gesetzliche Rücklage	916.000,00	105.000,00	0,00	1.021.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.903.601,87	230.845,41	0,00	4.134.447,28
3. Andere Ergebnisrücklagen	650.000,00	0,00	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	44.700,00 EUR
2. Berufsgenossenschaft	4.200,00 EUR
3. Aufbewahrungspflichten	5.000,00 EUR
4. Genossenschaftliche Rückvergütung	96.000,00 EUR

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel 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	4.735.837,66 EUR
1. b. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.750,14 EUR

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsschäden (103,4 TEUR), Kostenerstattungen (44,3 TEUR), Auflösung von Rückstellungen (14,1 TEUR) sowie Erstattungen nach dem AAG (Ausgleich der Arbeitgeberaufwendungen bei Krankheit, 11,4 TEUR).

Des Weiteren sind enthalten die Forderungen aus der Beseitigung des Schimmelschadens in den Wohnungen der Aufstockung Bürgerstr. 63 – 77 in Berlin-Britz in Höhe von 732,7 TEUR.

In den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ sind enthalten:

Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.190.645,25 EUR
Instandhaltungskosten	1.431.732,84 EUR
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	8.551,78 EUR
Gesamt	2.630.929,87 EUR

Der „Personalaufwand“ umfasst sämtliche von der Genossenschaft aufgewendete Personalkosten in Höhe von 779.136,08 EUR.

Die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 273.822,48 EUR enthält unter anderem:

Kosten für Porto, Telefon, Büromaterial, Drucksachen	7.588,46 EUR
Raumkosten und Versicherungen	22.384,94 EUR
Fahr- und Reisekosten	821,30 EUR
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	36.429,87 EUR
Gerichts- und Anwaltskosten	4.578,59 EUR
Kosten der Mitgliederversammlung, Veröffentlichung	8.000,00 EUR
Kosten des Aufsichtsrates	7.051,45 EUR
Prüfungskosten	22.389,85 EUR
Beiträge	6.717,49 EUR
Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	17.788,34 EUR
Spenden	250,00 EUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.761,35 EUR
Genossenschaftliche Rückvergütung	96.000,00 EUR
Sonstige Aufwendungen (u.a. Steuerberatung, Weiterbildung)	42.060,84 EUR

„Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ umfassen Zinsen für Bausparguthaben (18.683,58 EUR) sowie sonstige Zinsen (706,29 EUR).

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ in Höhe von 373.192,06 EUR enthalten Zinsen für die langfristige Finanzierung unseres Hausbesitzes.

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

Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Neben den zwei 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 01.01.2017	1.423	4.207
Zugänge 2017	85	444
Abgänge 2017	47	155
Stand am 31.12.2017	1.461	4.496

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 74.240,00 EUR.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 9.728,00 EUR. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 374.016,00 EUR.

3. Zuständiger Prüfungsverband:

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin

4. Mitgliedschaften:

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Berliner Volksbank eG

BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

5. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung, Beschlüsse

Die Mitgliederversammlung am 29. Juni 2017 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichtes 2016. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt. Nach Ablauf der Amtszeit und erneuter Kandidatur wurden Frau Romeike und Herr Dr. Heinze in den Aufsichtsrat wiedergewählt. Herr Schmidt schied auf eigenen Wunsch vor Ablauf der Amtszeit zum 29.06.2017 aus dem Aufsichtsrat aus. Für die Herren Schmidt und Spilke (ausgeschieden am 17.03.2016) wurden die Herren Kinder und Sadowski für ein Jahr neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Bauvorhaben Bürgerstr. 63-77, 12347 Berlin.
Links oben und mitte: vor der Baumaßnahme. Rechts oben: Während der Baumaßnahme. Bild unten: Straßenseite.

6. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Horst Heinze Vorsitzender	seit 30.06.1997
Davide Annone Stellvertretender Vorsitzender	seit 30.06.2011
Benjamin Kinder Schriftführer	seit 29.06.2017
Michael Kerber Stellvertretender Schriftführer	seit 29.06.2016
Yvonne Romeike	seit 29.06.2006
Sebastian Sadowski	seit 29.06.2017
Dipl. Ing. Erwin Memmert Ehrenmitglied	seit 08.04.1969

7. Mitglieder des Vorstands:

Manuela Simon	seit 01.03.1993
Frank Böhme	seit 01.04.2016

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres		1.040.845,41 EUR
führt nach Einstellung in die		
gesetzliche Rücklage	105.000,00 EUR	
Bauerneuerungsrücklage	230.845,41 EUR	335.845,41 EUR
zu einem Bilanzgewinn per 31.12.2017 in Höhe von		705.000,00 EUR

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 15. Mai 2018 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	705.000,00 EUR

12059 Berlin-Neukölln, den 15. Mai 2018

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon ***Böhme***

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.2017 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäfts-jahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	Zuschreibungen des Geschäfts-jahres EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2017 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	8.561,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.561,95
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	26.009.822,03	0,00	0,00	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	51.708,25	2.698,29	2.243,84	0,00	0,00	52.162,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.351,85	30.224,94	6.053,91	0,00	0,00	193.522,88
Anlagen im Bau	7.908.374,70	3.902.931,62	0,00	0,00	0,00	11.811.306,32
Geleistete Anzahlungen	429.119,79	65.211,99	0,00	0,00	0,00	494.331,78
Sachanlagen gesamt	34.592.122,39	4.001.066,84	8.297,75	0,00	0,00	38.584.891,48
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
Anlagenvermögen insgesamt	34.601.724,34	4.001.066,84	8.297,75	0,00	0,00	38.594.493,43

Kumulierte Abschreibungen EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres zum 01.01.2017 EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit …			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017 EUR	Buchwert am 31.12.2017 EUR	Buchwert am 21.12.2016 EUR
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR			
7.259,95	1.128,00	0,00	0,00	0,00	8.387,95	174,00	1.302,00
11.968.097,55	61.716,00	0,00	0,00	0,00	12.429.813,55	13.580.008,48	14.041.724,48
23.744,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.744,77	1,00	1,00
41.445,25	1.721,29	0,00	2.243,84	0,00	40.922,70	11.240,00	10.263,00
125.930,97	18.234,47	0,00	6.053,91	0,00	138.111,53	55.411,35	43.420,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.811.306,32	7.908.374,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	494.331,78	429.119,79
12.159.218,54	481.671,76	0,00	8.297,75	0,00	12.632.592,55	25.952.298,93	22.432.903,85
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
12.166.478,49	482.799,76	0,00	8.297,75	0,00	12.640.980,50	25.953.512,93	22.435.245,85

Verbindlichkeitenspiegel per 31. Dezember 2017

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* EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**21.159.105,75** *19.841.265,06*	**853.036,92** *676.196,03*	**4.481.091,72** *3.633.255,25*	**15.824.977,11** *15.531.813,78*	**21.159.105,75** *19.841.265,06*	GPR *GPR*
Erhaltene Anzahlungen	**1.292.447,19** *1.264.724,23*	**1.292.447,19** *1.264.724,23*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**155.336,48** *126.991,32*	**155.336,48** *126.991,32*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1.187.022,64** *1.117.718,99*	**1.187.022,64** *1.117.718,99*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Sonstige Verbindlichkeiten	**21.904,35** *19.086,24*	**18.244,16** *16.331,74*	**45,06** *16,36*	**3.615,13** *2.738,14*	**0,00** *0,00*	
Gesamtbetrag	**23.815.816,41** *22.369.785,84*	**3.506.087,39** *3.201.962,31*	**4.481.136,78** *3.633.271,61*	**15.828.592,24** *15.534.551,92*	**21.159.105,75** *19.841.265,06*	

*GPR = Grundpfandrechte. *Die Vorjahreszahlen sind kursiv gedruckt.*

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2017

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2017 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

Anlagevermögen s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	EUR	1.223.900,37
Andere Vorräte	EUR	12.741,57
Heizölvorräte von 15.826 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag	EUR	8.530,21
Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten	EUR	4.211,36
Forderungen aus Vermietung	EUR	17.249,46
Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen		
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	922.406,41
Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherung und Firmen	EUR	178.855,16
Forderungen Schimmelbeseitigung und Mietausfall Bürgerstr.	EUR	732.668,77
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	EUR	10.882,48
Liquide Mittel	EUR	2.112.686,04
davon Guthaben aus Kautionen	EUR	114.517,82
Bausparguthaben	EUR	1.418.165,21

Passiva

Geschäftsguthaben	EUR	1.184.498,30
Bestand per 31.12.2016	EUR	1.106.418,30
Abgänge per 31.12.2016	EUR	29.696,00
Zugänge in 2017	EUR	107.776,00
Bestand per 31.12.2017	EUR	1.184.498,30
Ergebnisrücklagen	EUR	5.805.447,28
davon Bauerneuerungsrücklage	EUR	4.134.447,28
Rückstellungen	EUR	149.900,00
Rückstellungen u.a. für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungskosten sowie genossenschaftliche Rückvergütung		

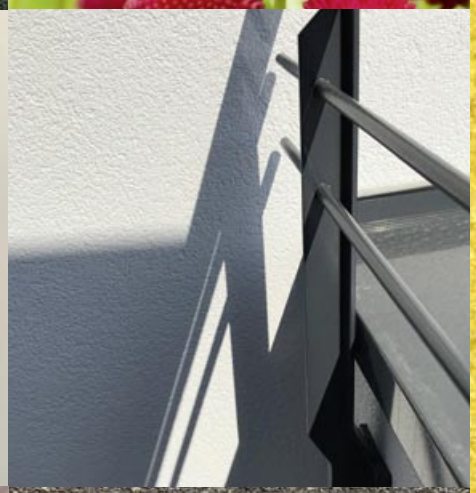
Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitenspiegel

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	EUR	4.753.587,80
Aufgegliedert in:		
Nutzungsgebühren	EUR	3.492.926,52
Aufwendungszuschüsse Baublock 14	EUR	1.108,68
Erlöse aus Waschanlagen	EUR	5.521,03
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR	1.236.281,43
aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR	17.750,14
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	19.077,88
Sonstige betriebliche Erträge	EUR	958.573,55
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:		
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR	147.715,81
Schimmelbeseitigung Aufstockung Bürgerstr.	EUR	732.668,77
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR	11.425,65
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	14.116,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	EUR	2.630.929,87
... für Betriebskosten	EUR	1.190.645,25
... für Instandhaltungskosten	EUR	1.431.732,84
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR	7.833,61
…für Vermietungskosten (Wohnungsanzeigen)	EUR	718,17
Personalaufwand	EUR	779.136,08
a) Löhne und Gehälter	EUR	637.592,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR	141.543,35
Abschreibungen	EUR	482.799,76
siehe auch Anlagenspiegel		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	273.822,48
Erträge aus Beteiligungen	EUR	26,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	19.389,87
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:		
Bausparguthaben	EUR	18.683,58
Verzugszinsen	EUR	706,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	373.192,06
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten		
Steuern vom Einkommen und Ertrag	EUR	1,68
Sonstige Steuern	EUR	169.927,76
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern		
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	EUR	335.845,41
… in die gesetzliche Rücklage	EUR	105.000,00
… in die Bauerneuerungsrücklage	EUR	230.845,41

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 Harzer Str. 16	21 8	1911 1911	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung Gasetagenheizung

ThyssenKrupp
8 Personen
CE 0045
2017