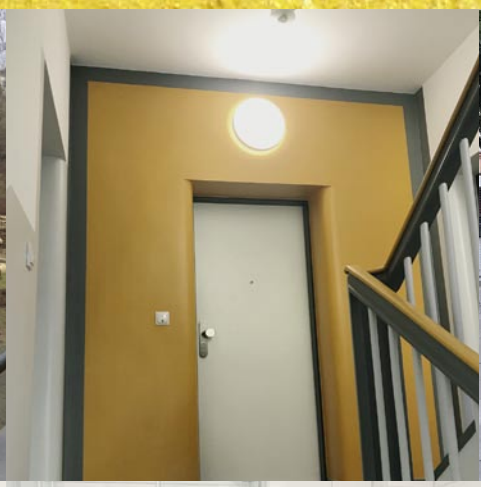
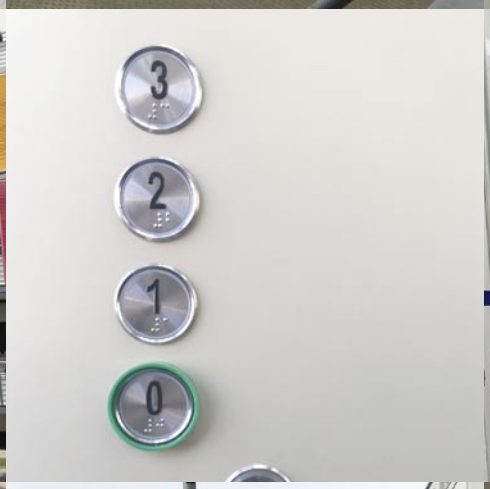
Wohnungsgenossenschaft
TREPTOWER PARK EG
seit 1924

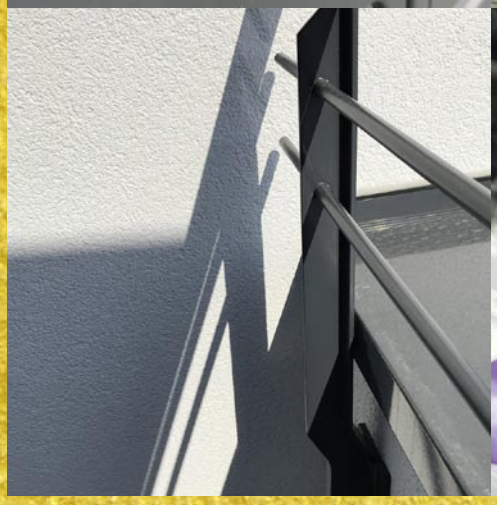
Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

Geschäftsbericht 2018

RAUCHABZUG
JET

DONNER



3
2
1
0



Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2018

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

Bericht über das
94. Geschäftsjahr

Geschäftsbericht 2018

für die Zeit vom
1. Januar 2018
bis 31. Dezember 2018

Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG
Harzer Str. 16, 12059 Berlin
Telefon: 030 / 681 15 65
Telefax: 030 / 687 10 03
E-Mail: info@berliner-genossenschaft.de
Internet: www.berliner-genossenschaft.de

Öffnungszeiten der Verwaltung:

Montag bis Freitag (außer Mittwoch)	10.00 bis 12.30 Uhr
Montag bis Dienstag	14.00 bis 15.00 Uhr
Donnerstag	14.30 bis 17.00 Uhr
Mittwoch	keine Sprechstunde

Sprechstunden des Vorstandes:
nach vorheriger Vereinbarung

Die „Treptower Park eG“ auf einen Blick

	2018	2017	2016	2015	2014
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	914	897	897	897	897
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	29.577,2 T€	31.660,7 T€	29.090,1 T€	20.103,9 T€	18.170,2 T€
Anlagevermögen	25.432,2 T€	25.953,5 T€	22.435,2 T€	15.101,4 T€	13.051,9 T€
Eigenkapitalquote	30,0 %	25,3 %	23,6 %	30,2 %	29,1 %
Rücklagen	6.871,3 T€	5.805,4 T€	5.469.6 T€	4.663,2 T€	3.909,9 T€
Umsätze Hausbewirtschaftung	4.965,9 T€	4.753,6 T€	4.601,7 T€	4.575,4 T€	4.565,7 T€
Leerstandsquote	1,1 %	0,3 %	3,3 %	1,2 %	0,1 %
Anzahl Mitglieder	1.477	1.461	1.423	1.361	1.324
Anzahl Genossenschaftsanteile	4.846	4.496	4.207	3.977	3.923
Geschäftsguthaben	1.240,3 T€	1.151,0 T€	1.076,7 T€	1.017,8 T€	1.004,3 T€
Personalbestand	17	13	13	13	14

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 2018		18-19
Gewinn- und Verlustrechnung		20
Anhang		
1.	Allgemeine Angaben	21
2.	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

Giebel- / Hofansicht, Bürgerstr. 63

Lagebericht des Vorstandes

Allgemeines

Entgegen den Erwartungen, lag das Wachstum der Berliner Bevölkerung im Jahr 2018 unter der Marke von 40.000 Einwohnern. Dennoch wurden noch immer gut 36.000 Einwohner mehr als im Vorjahr registriert, sodass am 31.12.2018 offiziell knapp 3,75 Mio. Menschen in Berlin lebten. Hierbei ist zu bemerken, dass es sich beim Zuwachs ausschließlich um ausländische Personen handelte, die Zahl der inländischen Einwohner dagegen um knapp 1.000 Personen sank.

Dies vorausgeschickt, war auch in diesem Geschäftsjahr deutlich zu spüren, dass in Berlin kaum freier Wohnraum zur Verfügung stand und sich die Mietpreise für Wohnungen auf Grund der großen Nachfrage weiter nach oben verschoben. Laut IBB lag die mittlere Angebotsmiete für Berlin im Jahr 2018 bei 10,32 Euro/qm, was eine Steigerung von 0,53 Euro/qm zum Vorjahr bedeutete. Weiter wird ausgeführt, dass gerade einmal 9 % aller Berliner Mietwohnungen für eine mittlere Nettokaltmiete von unter 7 Euro/qm angeboten wurden.

Zu diesen 9 % gehört auch unsere Genossenschaft, deren durchschnittlicher Mietpreis für Wohnraum am 31.12.2018 bei 5,30 Euro/qm lag. Im Vergleich zur mittleren Angebotsmiete Berlins vermieten wir unsere Wohnungen somit um fast 50 % günstiger und das trotz regelmäßiger Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten.

Den Weg der Erhaltung und Modernisierung unserer Objekte werden wir auch zukünftig beschreiten, da dies zu Wohnwertverbesserungen und Einsparungen bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten führt. Die derzeitig hohen Baukosten bedeuten aber gleichzeitig einen erhöhten finanziellen Aufwand, der bei wirtschaftlicher Betrachtung nur mit einer Einnahmeerhöhung bewältigt werden kann. In Wohnungsunternehmen heißt dieses wirtschaftliche Mittel Mieterhöhung, um die wir als Genossenschaft nicht herumkommen. Wie in der Vergangenheit werden wir die Mieten daher auch zukünftig in regelmäßigen Abständen moderat erhöhen, um die Wohnqualität und den Service für unsere Mitglieder zu erhalten bzw. stetig zu erhöhen und um unseren Wohnungsbestand durch Erwerb und Neubau zu erweitern.

Die Erfahrungen und Ergebnisse der letzten Jahre zeigen, dass wir mit dieser Vorgehensweise richtig liegen. Reparaturen werden schnell ausgeführt, Probleme auf kurzen, unbürokratischen Wegen geklärt und zudem Hilfestellungen (selbst über Mietangelegenheiten hinaus) gegeben, d.h. der Service am Mieter steht bei uns an erster Stelle. Hinzu kommt die Sicherheit, dass kein Mieter Angst haben muss, seine Wohnung wegen zu hoher Mietpreise zu verlieren.

Für uns sind all das Argumente, die unseren Standpunkt zu moderaten Mieterhöhungen rechtfertigen und die bei jeder Diskussion über Mietpreise zu berücksichtigen sind.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen

Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasst 906 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten, 1 Gästewohnung und 28 Garagen. Er verteilt sich auf die Ortsteile Neukölln, Britz, Buckow, Wedding, Reinickendorf und Alt-Treptow. Die Fluktuationsquote betrug 6,0 %, im Vorjahr 8,0 %.

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungswechsel	
	2018	2017
1 - Zimmer	10	20
1 ½ - Zimmer	15	12
1 $^{2}/_{2}$ - Zimmer	1	0
2 - Zimmer	16	23
2 ½ - Zimmer	7	15
2 $^{2}/_{2}$ - Zimmer	3	0
3 - Zimmer	1	0
3 ½ - Zimmer	1	1

In der nachfolgenden Tabelle haben wir Ihnen den im Berichtsjahr erfolgten Wohnungswechsel im Vergleich zum Vorjahr, gegliedert nach Wohnungsgrößen, dargestellt:

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte zum 01.01.2018 nach § 558 BGB in Höhe von 5 % (maximal bis zum Mietspiegelmittelwert) sowie bei Mieterwechsel. In wenigen Einzelfällen wurde zusätzlich ein Modernisierungszuschlag erhoben, sofern entsprechende Wohnwertverbesserungen durchgeführt wurden.

Die Leerstandsquote in der Genossenschaft betrug zum Ende des Berichtsjahres 1,1 % (Vorjahr: 0,3 %). Zum 31.12.2018 stand eine Gewerbeeinheit leer. Der Wohnungsleerstand resultiert aus Baumaßnahmen, die zwischen Wohnungsrückgabe und Neuvermietung erfolgen.

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 01.07.2018 um 2,2 % 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

Wie in den beiden Jahren zuvor, lag das Hauptaugenmerk auch im Geschäftsjahr 2018 auf dem Bauvorhaben Bürgerstr. 63-77, Mackenroder Weg 2 in Berlin-Britz. Trotz weiterer Unwägbarkeiten konnte das Großprojekt zum Jahresende fertig gestellt und den dortigen Mietern zur endgültigen Nutzung übergeben werden. Somit bleibt zu bilanzieren, dass nach 3 Jahren Bauzeit ein Bauvorhaben abgeschlossen wurde, welches trotz einiger Rückschläge als erfolgreich betrachtet werden darf. Viele der am Bau beteiligten Firmen und Ing.-Büros bestätigten uns, dass durch die verbaute Technik ein Vorzeigeobjekt in Berlin entstanden ist, welches bereits zukünftigen Standards entspricht. Positive Rückmeldungen von Mietern und Passanten sowie ein Artikel in der IBB-Zeitschrift sind ein weiteres Indiz dafür, dass das Bauprojekt überall Anklang findet.

Neben der energetischen Sanierung des Bestandshauses, zu der u.a. der Einbau von 3-fach verglasten Fenster- und Balkontüranlagen, dezentrale Wohnungslüfter, die Keller- und Fassadendämmung, der Einbau eines BHKW‘s

(Blockheizkraftwerk) und die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zählen, wurden auch 17 neue Wohneinheiten geschaffen, die weitere überdurchschnittliche Ausstattungsmerkmale aufweisen, wie etwa Fußbodenheizung und Wärmepumpen. Des Weiteren wurden die Außenanlagen neu gestaltet und sämtliche Beleuchtung mit LED-Technik ausgestattet. Alle Maßnahmen aufzulisten, würde den Rahmen des Geschäftsberichtes sprengen, weshalb wir folgend nur einen kurzen Überblick geben:

- Errichtung einer Stadtvilla im hinteren Hofbereich mit 7 Wohnungen (Mackenroder Weg 2)
  Ausstattung: Aufzug, PV-Anlage, Wärmepumpen, Fußbodenheizung, dezentrale Lüftung
- Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein Geschoss mit 10 Wohnungen (Bürgerstr. 63-77)
  Ausstattung: Aufzüge, 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

Nach Abschluss der Maßnahmen wurden folgende KfW-Standards erreicht:

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

Das gesamte Bauprojekt unterstreicht, dass das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm in unserer Genossenschaft eine erfolgreiche Umsetzung findet, wir also nicht nur über erneuerbare Energien reden, sondern deren Nutzung vorantreiben. Die Einsparung herkömmlicher Energieträger wird auch bei zukünftigen Bauvorhaben unserer Genossenschaft immer mehr Beachtung finden, um Energieverbräuche zu senken und damit auch zur Reduzierung der Treibhausgase beizutragen.

Die Finanzierung des vorgenannten Bauvorhabens erfolgte über Darlehen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), einem Bankdarlehen sowie mit Eigenmitteln. Die Kostenvolumen entnehmen Sie bitte den folgenden Seiten.

 Hofgelände Bürgerstr. / Mackenroder Weg

Die im Vorjahr angekündigten Modernisierungsarbeiten in den 8 Wohnungen des Hauses Harzer Str. 16 konnten nun mit 5 Jahren Verspätung erfolgreich durchgeführt werden. Wie mehrmals berichtet, wurden die für das Jahr 2013 vorgesehenen Maßnahmen zum damaligen Zeitpunkt durch 3 Mietparteien boykottiert, sodass unsere Duldungsansprüche gerichtlich durchgesetzt werden mussten. In allen 3 Fällen wurden die Mieter zur Duldung verurteilt und somit der Nachweis erbracht, dass die energetischen Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft nicht willkürlich erfolgen, sondern die Ziele bzw. die Energiepolitik der Bundesrepublik umgesetzt werden. Somit ist der Baublock 16 das nächste Objekt, welches komplett saniert wurde und zukünftig für Einsparungen sorgen wird.

Die Modernisierung einzelner Wohnungen des Gesamtbestandes wurde auch in diesem Geschäftsjahr weiter fortgeführt. Die Arbeiten, zu denen u.a. Badmodernisierungen, Elektroneuinstallationen und Asbestsanierungen der Fußböden zählen, finden vor Neuvermietung statt und tragen ebenfalls zur stetigen Wohnwertverbesserung in unserer Genossenschaft bei.

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

Baublock	Lage	Wohnungen/ Gewerbe	2018 T€	2017 T€	2016 T€	2015 T€	2014 T€
1	Neukölln-Altbau	239	149,2	392,8	182,2	147,7	113,1
2	Wedding-Altbau	80	112,5	101,5	53,6	70,7	90,1
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	52,7	58,8	57,3	154,8	50,8
4	Bouchéstr. 43- 44 a	36	68,5	14,2	7,2	60,9	43,3
5	Bürgerstr. 63 – 77	100	92,3	605,7	5,6	6,9	43,2
6	Elsenstr. 69/71	39	31,1	40,2	60,5	11,0	91,6
7	Heidelberger/Treptower Str.	44	34,4	26,5	34,0	20,8	19,1
8	Amsterdamer Str. 10	24	1,7	3,0	14,3	11,3	11,9
9	Harzer Str. 14	28	11,7	9,5	12,3	87,5	30,6
10	Harzer Str. 38	18	110,4	30,2	3,7	24,5	80,4
11	Kienhorststr. 149, a-e	67	50,7	31,3	114,2	43,4	42,1
12	Waldstr. 47/48	19	16,8	8,2	38,7	16,6	6,2
13	Kiehlufer 45	19	30,0	24,4	27,3	12,4	34,7
14	Heideläuferweg/Mollnerweg	31	27,8	52,8	70,6	76,9	36,4
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	20,5	23,2	12,6	27,9	22,2
16	Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42	33	345,0	9,4	17,3	87,3	18,3
		915	1.155,3	1.431,7	711,4	860,6	734,0

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,2	0,0	0,2	0,0
Sachanlagen	25.426,9	90,1	25.952,3	85,6
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	25.432,1	90,1	25.953,5	85,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	19,7	0,0	12,7	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	528,6	1,9	939,7	3,1
Liquide Mittel	729,6	2,6	1.998,2	6,6
Bausparguthaben	1.520,3	5,4	1.418,2	4,7
	2.798,2	9,9	4.368,8	14,4
	28.230,3	100,0	30.322,3	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	8.481,6	30,0	7.661,4	25,3
Fremdkapital	18.878,2	66,9	21.159,1	69,8
	27.359,8	96,9	28.820,5	95,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	188,3	0,7	149,9	0,5
Verbindlichkeiten	682,2	2,4	1.351,9	4,4
	870,5	3,1	1.501,8	4,9
	28.230,3	100,0	30.322,3	100,0

Die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen, die Aufstockung sowie der Neubau auf dem Grundstück Bürgerstr. 63 – 77, Mackenroder Weg 2 in 12347 Berlin konnten im Geschäftsjahr 2018 weitestgehend abgeschlossen werden.

Für das Bauvorhaben fielen bis zum 31.12.2018 Baukosten in Höhe von insgesamt 13.477,8 TEUR an. Die Aufteilung der Baukosten gliedert sich wie folgt:

a. Bestandsgebäude	7.879.218,85 EUR
b. Aufstockung	3.443.398,40 EUR
c. Neubau	2.155.218,84 EUR
	13.477.836,09 EUR

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 690,9 TEUR, denen Zu- und Abgänge bei den Positionen Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung gegenüber stehen, wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 25.426,9 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.

Unter der Position „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sind u.a. Forderungen in Höhe von 813.821,09 EUR für die Beseitigung des Schimmelschadens in der Aufstockung des Objektes Bürgerstr. 63 – 77, Berlin-Britz enthalten. Demgegenüber steht eine Einzelwertberichtigung in Höhe von 363.821,09 EUR.

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 360,8 TEUR in die Ergebnisrücklagen gestärkt werden. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 4,7 % auf 30,0 % und liegt damit noch immer unter dem Durchschnitt (38,5 %) vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Der Bereich des Fremdkapitals ist um 2.280,9 TEUR gesunken. Für das Erreichen der KfW-Standards des Bauvorhabens Bürgerstraße, Mackenroder Weg in 12347 Berlin wurden Tilgungszuschüsse in Höhe von rund 1.368,9 TEUR gewährt. Die planmäßige Tilgung der Hypothekendarlehen betrug rund 912,0 TEUR.

Aufstockung Bürgerstr. 63-65

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2018		2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	4.965,9	87,8	4.753,5	83,0
Bestandsveränderungen	8,9	0,2	19,1	0,3
Sonstige Erträge	679,3	12,0	958,6	16,7
	5.654,1	100,0	5.731,2	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	1.362,6	24,1	1.360,6	23,8
Instandhaltungsaufwand	1.155,3	20,4	1.431,7	25,0
Personalaufwendungen	774,5	13,7	779,1	13,6
Abschreibungen	690,9	12,2	482,8	8,4
Zinsaufwand	221,3	3,9	373,2	6,5
Sonstige Aufwendungen	733,5	13,0	282,4	4,9
	4.938,1	87,3	4.709,8	82,2
Geschäftsergebnis	**716,0**	12,7	**1.021,4**	17,8
Zins- und Beteiligungsergebnis	14,8		19,4	
Jahresergebnis	**730,8**		**1.040,8**	

Das Geschäftsjahr 2018 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 730,8 TEUR ab.

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 zum einen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie bereits abgeschriebenen Forderungen. Zum anderen ist hier noch ein Restbetrag aus dem entstandenen Schaden der Schimmelbeseitigung in den neuen Wohnungen der Aufstockung Bürgerstr. 63 -77 in Höhe von 81,2 TEUR enthalten.

Des Weiteren enthält die Position „Sonstige Erträge“ auch „Erträge aus Versicherungsschäden“.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 4,6 TEUR leicht gesunken. Zum 1. Juli 2018 erfolgte eine Tariferhöhung um 2,2 % für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der Instandhaltungsaufwand gliedert sich in laufende Instandhaltung (232,7 TEUR), außerordentliche Instandhaltung (891,2 TEUR) sowie periodische Instandhaltung (31,4 TEUR).

In den außerordentlichen Instandhaltungsaufwendungen sind u.a. die Kosten für die Beseitigung des Schimmelbefalls in den Aufstockungswohnungen der Bürgerstr., Berlin-Britz sowie die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen der Harzer Str. 16, Berlin-Neukölln enthalten. Der Aufgang Harzer Str. 16 war der letzte

von insgesamt drei Aufgängen im Baublock 16, bei dem in den Wohnungen der Anschluss an das Fernwärmenetz von Vattenfall, die Strangsanierung, Erneuerung der Bäder, Arbeiten an der Elektroanlage etc. durchgeführt wurden.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten.

Des Weiteren darin enthalten ist auch die Einzelwertberichtigung der Forderungen für den Schimmelschaden in der Bürgerstraße in Höhe von 363,8 TEUR.

Für die Gewährung einer genossenschaftlichen Rückvergütung in Höhe von 2 %, rund 68,0 TEUR, der im Geschäftsjahr 2018 gezahlten Umsätze (Nettokaltmieten) aus den Wohnraummietverhältnissen wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Die Auszahlung der genossenschaftlichen Rückvergütung erfolgt an wohnende 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. Die Genossenschaft erhält lediglich noch Zinsen aus den Bausparguthaben in Höhe von 14,7 TEUR.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für unsere Unternehmensgröße und Organisationsstruktur ist ein angemessenes Risikomanagementsystem installiert. Die Hauptzielsetzung des Risikomanagements beinhaltet dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Zu den weiteren Instrumenten der Risikofrüherkennung zählen die Quartalsberichte sowie mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne.

Unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sind Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten, aber auch bestandsgefährdende Risiken, nicht erkennbar. Kapitaldienst und Kosten der Bewirtschaftung sind durch Zuflüsse aus der Bestandsbewirtschaftung abgedeckt, so dass keine Liquiditätsrisiken zu erwarten sind.

Chancen für die Genossenschaft sehen wir in der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin und der günstigen Situation auf dem Kapitalmarkt. Auch künftig werden die Nutzungsgebühren der Genossenschaft unter Beachtung von sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur moderat steigen und die Mieterhöhungspotenziale im Interesse der Mitglieder nicht vollständig ausgeschöpft.

Voraussichtliche Entwicklung

Wir werden auch zukünftig konsequent die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes fortsetzen, um die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft weiterhin zu sichern. In den Folgejahren wird die Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel nach jetzigen Standards weiterhin Schwerpunkt bleiben. Dadurch ist die Vermietbarkeit langfristig gewährleistet.

Geplant ist auch eine Ausweitung unseres Angebotes an bezahlbaren Wohnraum durch neue Bauvorhaben. Die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft wird zwar durch gute Finanzierungsbedingungen begünstigt, aber durch die Verfügbarkeit von Grundstücken eingeschränkt.

Der bis zum Jahr 2023 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 12,5 Mio. EUR investiert werden. Zusätzlich sind für den gleichen Zeitraum weitere 5,6 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Für den genannten Zeitraum erwarten wir einen Anstieg der Umsatzerlöse um 154,0 TEUR.

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 2019 – 2023 ist nachfolgend zusammengefasst:

Angaben in TEUR	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlage	3.920,0	3.957,0	4.007,0	4.025,0	4.074,0
Instandhaltungsaufwand	1.204,0	1.311,0	1.682,0	688,0	694,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	300,0	2.750,0	1.000,0	1.500,0	7.000,0
Darlehensaufnahme	0,0	2.500,0	850,0	1.300,0	7.000,0
Zinsaufwand (Darlehensgeber)	210,3	251,7	262,7	289,2	270,8
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	5,4%	6,4%	6,6%	7,2%	6,6%
Liquide Mittel	1.621,2	1.441,8	958,4	1.332,4	2.080,7
Jahresergebnis	**604,7**	**468,3**	**66,3**	**989,8**	**973,2**

12059 Berlin-Neukölln, den 2. Mai 2019

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon ***Böhme***

Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2018

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 nebst Anhang sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31. Dezember 2018.

12059 Berlin-Neukölln, den 2. Mai 2019

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER AUFSICHTSRAT

Dr. Horst Heinze

Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.241,00	174,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	25.340.475,98		13.580.008,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	9.428,00		11.240,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.811,73		55.411,35
Anlagen im Bau	6.211,80		11.811.306,32
Geleistete Anzahlungen	0,00	25.426.928,51	494.331,78
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
Anlagevermögen insgesamt		25.432.209,51	25.953.512,93
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.232.803,90		1.223.900,37
Andere Vorräte	19.682,50	1.252.486,40	12.741,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.606,24		17.249,46
Sonstige Vermögensgegenstände	513.002,23	528.608,47	922.406,41
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	843.615,71		2.112.686,04
Bausparguthaben	1.520.273,04	2.363.888,75	1.418.165,21
Bilanzsumme		29.577.193,13	31.660.661,99

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.888,00		30.208,00
der verbleibenden Mitglieder	1.240.306,30		1.150.962,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	768,00	1.278.962,30	3.328,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 269,70 EUR			(13,70)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.095.000,00		1.021.000,00
Bauerneuerungsrücklage	4.421.287,63		4.134.447,28
Andere Ergebnisrücklagen	1.355.000,00	6.871.287,63	650.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	730.840,35		1.040.845,41
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-360.840,35	370.000,00	-335.845,41
Eigenkapital insgesamt		8.520.249,93	7.694.945,58
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		188.300,00	149.900,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.878.241,17		21.159.105,75
Erhaltene Anzahlungen	1.333.693,08		1.292.447,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	168.175,13		155.336,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	462.909,06		1.187.022,64
Sonstige Verbindlichkeiten	25.624,76	20.868.643,20	21.904,35
davon aus Steuern: 7.854,82 EUR			(7.596,96)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.594,78 EUR			(1.572,10)
Bilanzsumme		29.577.193,13	31.660.661,99

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	4.950.360,80		4.735.837,66
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.582,05	4.965.942,85	17.750,14
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.903,53	19.077,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		679.293,68	958.573,55
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-2.358.169,94	-2.630.929,87
Rohergebnis		3.295.970,12	3.100.309,36
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-635.266,43		-637.592,73
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-139.207,35	-774.473,78	-141.543,35
davon für Altersversorgung: 9.594,01 €			(10.468,69)
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-690.891,00	-482.799,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-723.253,13	-273.822,48
8. Erträge aus Beteiligungen		26,00	26,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.727,25	19.389,87
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-221.337,15	-373.192,06
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,20	-1,68
12. Ergebnis nach Steuern		900.768,11	1.210.773,17
13. Sonstige Steuern		-169.927,76	-169.927,76
14. Jahresüberschuss		730.840,35	1.040.845,41
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-360.840,35	-335.845,41
16. Bilanzgewinn		370.000,00	705.000,00

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 Anlagenspiegel, 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 Anlagenspiegel 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 – 4 , 6 –14 — 80 Jahre
- Wohnbauten, Baublock 5, 15 – 16 — 50 Jahre
- Waschhaus Bouchéstr. 43 — 50 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen — 10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung — 3 – 10 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 EUR werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben, geringwertige Wirtschaftsgüter bis 1.000,00 EUR werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Zugänge sowie Zuschreibungen im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 663.919,36 EUR gliedern sich u.a. wie folgt:

a.	Immaterielle Vermögensgegenstände	5.164,98 EUR
b.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.550,21 EUR
c.	Baublock 5, Bürgerstr. 63 – 77, Mackenroder Weg 2, Sanierung des Bestandsgebäudes, Aufstockung, Neubau auf dem Grundstück	143.279,37 EUR
d.	Baublock 16, Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42, Zuschreibung	471.713,00 EUR
e.	Bauvorbereitungskosten	6.211,80 EUR

Die Abgänge im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 25.888,03 EUR gliedern sich wie folgt:

a.	Baublock 5, Bürgerstr. 63 – 77	11.360,91 EUR
b.	Technische Anlagen und Maschinen (Waschanlagen)	1.275,44 EUR
c.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.251,68 EUR

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position „unfertige Leistungen“ sind 1.232.803,90 EUR (Vorjahr 1.223.900,37 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 813,8 TEUR für die Beseitigung des Schimmelschadens in der Aufstockung des Objektes Bürgerstr. 63 – 77, Berlin-Britz enthalten. Aufgrund einer Einzelwertberichtigung in Höhe von 363,8 TEUR beträgt die Forderung zum Jahresende noch 450,0 TEUR. 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	3.399,91	965,74
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
	3.399,91	965,74

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	1.021.000,00	74.000,00	0,00	1.095.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.134.447,28	286.840,35	0,00	4.421.287,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	650.000,00	705.000,00	0,00	1.355.000,00

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	45.400,00 EUR
2. Berufsgenossenschaft	4.900,00 EUR
3. Aufbewahrungspflichten	5.000,00 EUR
4. Genossenschaftliche Rückvergütung	68.000,00 EUR
5. Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	65.000,00 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	4.950.360,80 EUR
1. b. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.582,05 EUR

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsschäden (60,3 TEUR), Kostenerstattungen (38,0 TEUR), Auflösung von Rückstellungen (7,3 TEUR) sowie Erstattungen nach dem AAG (Ausgleich der Arbeitgeberaufwendungen bei Krankheit, 11,1 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 81,2 TEUR.

Für den Baublock 16, Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42 in Berlin-Neukölln erfolgte die Zuschreibung (unter Berücksichtigung der ursprünglichen Abschreibung) der im Jahr 2008 getätigten Sonderabschreibung wegen Wertminderung.

In den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ sind enthalten:

Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.192.689,21 EUR
Instandhaltungskosten	1.155.277,70 EUR
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	10.203,03 EUR
Gesamt	2.358.169,94 EUR

Der „Personalaufwand“ umfasst sämtliche von der Genossenschaft aufgewendete Personalkosten in Höhe von 774.473,78 EUR.

Die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 723.253,13 EUR enthält im Wesentlichen:

Raumkosten und Versicherungen	21.232,57 EUR
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	39.376,15 EUR
Gerichts- und Anwaltskosten	27.951,84 EUR
Kosten der Mitgliederversammlung, Veröffentlichung	13.370,97 EUR
Kosten des Aufsichtsrates	5.862,69 EUR
Prüfungskosten	21.000,00 EUR
Beiträge	6.794,20 EUR
Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	29.894,03 EUR
Spenden	8.477,96 EUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	68.000,00 EUR
Genossenschaftliche Rückvergütung	68.708,27 EUR
Sonstige Aufwendungen (u.a. Steuerberatung, Weiterbildung)	363.821,09 EUR

„Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ umfassen Zinsen für Bausparguthaben (14.652,40 EUR) sowie sonstige Zinsen (74,85 EUR).

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ in Höhe von 221.337,15 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 (m/w)	4	0
Technische Mitarbeiter (m/w)	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc. (m/w)	7	5
	12	5

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2018	1.461	4.496
Zugänge 2018	67	512
Abgänge 2018	51	162
Stand am 31.12.2018	1.477	4.846

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 89.344,00 EUR.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 4.096,00 EUR. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 378.112,00 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.

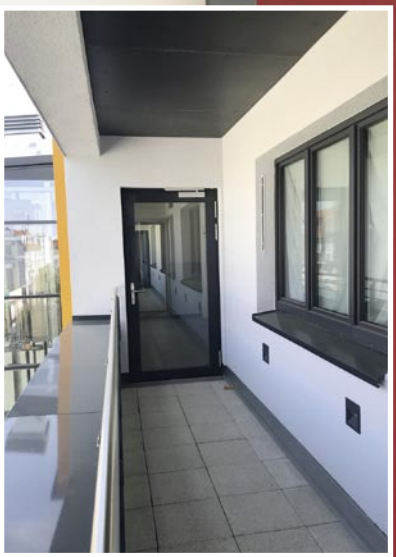
Berliner Volksbank eG

BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

5. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung, Beschlüsse

Die Mitgliederversammlung am 28. Juni 2018 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichtes 2017. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt. Nach Ablauf der Amtszeit und erneuter Kandidatur wurden die Herren Kinder und Sadowski in den Aufsichtsrat wiedergewählt.



Aufstockung Bürgerstr. 63-77, 12347 Berlin.

6. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Horst Heinze Vorsitzender	seit 30.06.1997
Davide Annone Stellvertretender Vorsitzender	seit 30.06.2011
Sebastian Sadowski Schriftführer	seit 29.06.2017
Benjamin Kinder Stellvertretender Schriftführer	seit 29.06.2017
Yvonne Romeike	seit 29.06.2006
Michael Kerber	seit 29.06.2016
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		730.840,35 EUR
führt nach Einstellung in die		
gesetzliche Rücklage	74.000,00 EUR	
Bauerneuerungsrücklage	286.840,35 EUR	360.840,35 EUR
zu einem Bilanzgewinn per 31.12.2018 in Höhe von		370.000,00 EUR

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 2. Mai 2019 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	370.000,00 EUR

12059 Berlin-Neukölln, den 2. Mai 2019

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon ***Böhme***

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.2018 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäfts-jahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	Zuschreibungen des Geschäfts-jahres EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2018 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	8.561,95	5.164,98	0,00	0,00	0,00	13.726,93
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	26.009.822,03	0,00	11.360,91	11.954.585,69	471.713,00	38.424.759,81
Grundstücke mit anderen Bauten	23.745,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.745,77
Technische Anlagen und Maschinen	52.162,70	0,00	1.275,44	0,00	0,00	50.887,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	193.522,88	37.550,21	13.251,68	-194,23 194,23	0,00	217.821,41
Anlagen im Bau	11.811.306,32	143.279,37	0,00	-11.954.585,69	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	6.211,80	0,00	0,00	0,00	6.211,80
Geleistete Anzahlungen	494.331,78	0,00	494.331,78	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	38.584.891,48	187.041,38	520.219,81	0,00	471.713,00	38.723.426,05
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	38.594.493,43	192.206,36	520.219,81	0,00	471.713,00	38.738.192,98

Kumulierte Abschreibungen EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres zum 01.01.2018 EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit … Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018 EUR	Buchwert am 31.12.2018 EUR	Buchwert am 21.12.2016 EUR
8.387,95	1.097,98	0,00	0,00	0,00	9.485,93	4.241,00	174,00
12.429.813,55	665.831,19	0,00	11.360,91	0,00	13.084.283,83	25.340.475,98	13.580.008,48
23.744,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.744,77	1,00	1,00
40.922,70	1.812,00	0,00	1.275,44	0,00	41.459,26	9.428,00	11.240,00
138.111,53	22.149,83	0,00	13.251,68	0,00	147.009,68	70.811,73	55.411,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.811.306,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.211,80	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	494.331,78
12.632.592,55	689.793,02	0,00	25.888,03	0,00	13.296.497,54	25.426.928,51	25.952.298,93
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
12.640.980,50	690.891,00	0,00	25.888,03	0,00	13.305.983,47	25.432.209,51	25.953.512,93

Verbindlichkeitenspiegel per 31. Dezember 2018

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**18.878.241,17** *21.159.105,75*	**1.211.129,80** *853.036,92*	**4.857.666,24** *4.481.091,72*	**12.809.445,13** *15.824.977,11*	**18.878.241,17** *21.159.105,75*	GPR* *GPR**
Erhaltene Anzahlungen	**1.333.693,08** *1.292.447,19*	**1.333.693,08** *1.292.447,19*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**168.175,13** *155.336,48*	**168.175,13** *155.336,48*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**462.909,06** *1.187.022,64*	**462.909,06** *1.187.022,64*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Sonstige Verbindlichkeiten	**25.624,76** *21.904,35*	**21.895,30** *18.200,06*	**0,00** *45,06*	**3.729,46** *3.695,23*	**0,00** *0,00*	
Gesamtbetrag	**20.868.643,20** *23.815.816,41*	**3.197.802,37** *3.506.087,39*	**4.857.666,24** *4.481.136,78*	**12.813.174,59** *15.828.592,24*	**18.878.241,17** *21.159.105,75*	

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

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2018

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2018 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

Anlagevermögen s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	EUR	1.232.803,90
Andere Vorräte	EUR	19.682,50
Heizölvorräte von 25.472 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag	EUR	15.639,81
Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten	EUR	4.042,69
Forderungen aus Vermietung	EUR	15.606,24
Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen		
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	513.002,23
Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherung und Firmen	EUR	53.821,06
Forderungen Schimmelbeseitigung und Mietausfall Bürgerstr.	EUR	450.000,00
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	EUR	8.806,07
Andere Vermögensgegenstände	EUR	375,10
Liquide Mittel	EUR	843.615,71
davon Guthaben aus Kautionen	EUR	114.064,37
Bausparguthaben	EUR	1.520.273,04

Passiva

Geschäftsguthaben	EUR	1.278.962,30
Bestand per 31.12.2017	EUR	1.184.498,30
Abgänge per 31.12.2017	EUR	33.536,00
Zugänge in 2018	EUR	128.000,00
Bestand per 31.12.2018	EUR	1.278.962,30
Ergebnisrücklagen	EUR	6.871.287,63
davon Bauerneuerungsrücklage	EUR	4.421.287,63
Rückstellungen	EUR	188.300,00
Rückstellungen u.a. für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungskosten sowie genossenschaftliche Rückvergütung		

Verbindlichkeiten

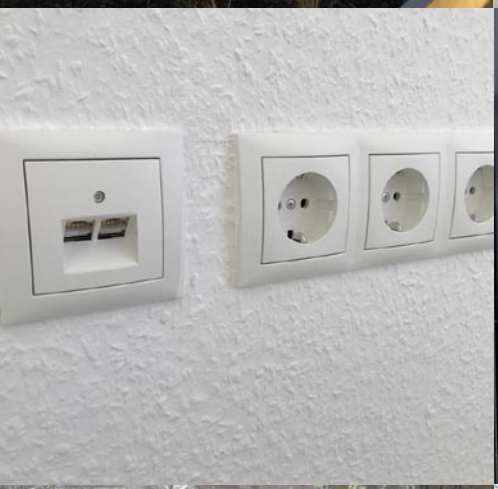
s. Anhang Verbindlichkeitenspiegel

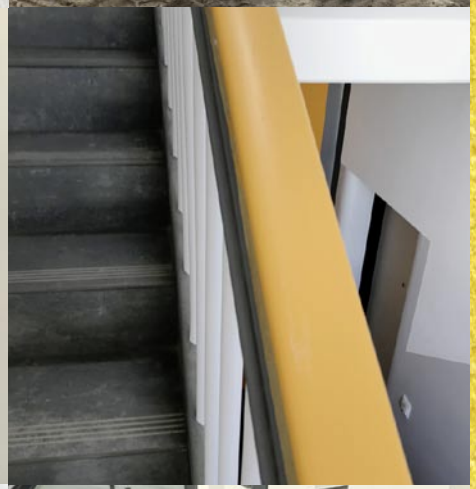
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	EUR	4.965.942,85
Aufgegliedert in:		
Nutzungsgebühren	EUR	3.685.702,33
Erlöse aus Waschanlagen	EUR	5.054,69
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR	1.259.603,78
aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR	15.582,05
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	8.903,53
Sonstige betriebliche Erträge	EUR	679.293,68
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:		
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR	98.246,21
Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen	EUR	471.713,00
Schimmelbeseitigung Aufstockung Bürgerstr.	EUR	81.152,32
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR	11.057,63
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	7.322,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	EUR	2.358.169,94
... für Betriebskosten	EUR	1.192.689,21
... für Instandhaltungskosten	EUR	1.155.277,70
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR	7.010,98
…für Vermietungskosten	EUR	3.192,05
Personalaufwand	EUR	774.473,78
a) Löhne und Gehälter	EUR	635.266,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR	139.207,35
Abschreibungen	EUR	690.891,00
siehe auch Anlagenspiegel		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	723.253,13
u.a. Aufwand aus Einzelwertberichtigung	EUR	363.821,09
Erträge aus Beteiligungen	EUR	26,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	14.727,25
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:		
Bausparguthaben	EUR	14.652,40
Verzugszinsen	EUR	74,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	221.337,15
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten		
Steuern vom Einkommen und Ertrag	EUR	0,20
Sonstige Steuern	EUR	169.927,76
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern		
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	EUR	360.840,35
… in die gesetzliche Rücklage	EUR	74.000,00
… in die Bauerneuerungsrücklage	EUR	286.840,35

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 zzgl. 1 Gästewohnung	77	1952	Fernheizung
4	Neukölln Bouchéstr. 43 - 44 a zzgl. 1 Arztpraxis	35	1954	Fernheizung
5	Britz Bürgerstr. 63 - 77 (ungerade Nummern) Aufstockung Bestandsgebäude und Neubau Mackenroder Weg 2	83 17	1956 2018	Gaszentralheizung und dezentrale Warmwasser- versorgung (BHKW) dezentrale Wärmepumpen
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 zzgl. 3 Zahnarztpraxen	57	1926	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
16	Neukölln Harzer Str. 15 + 16, Bouchéstr. 42 zzgl. 4 Gewerbeeinheiten	29	1911	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung



ThyssenKrupp
8 Personen
CE 0045
2017


DONNER
Energie aus Holz