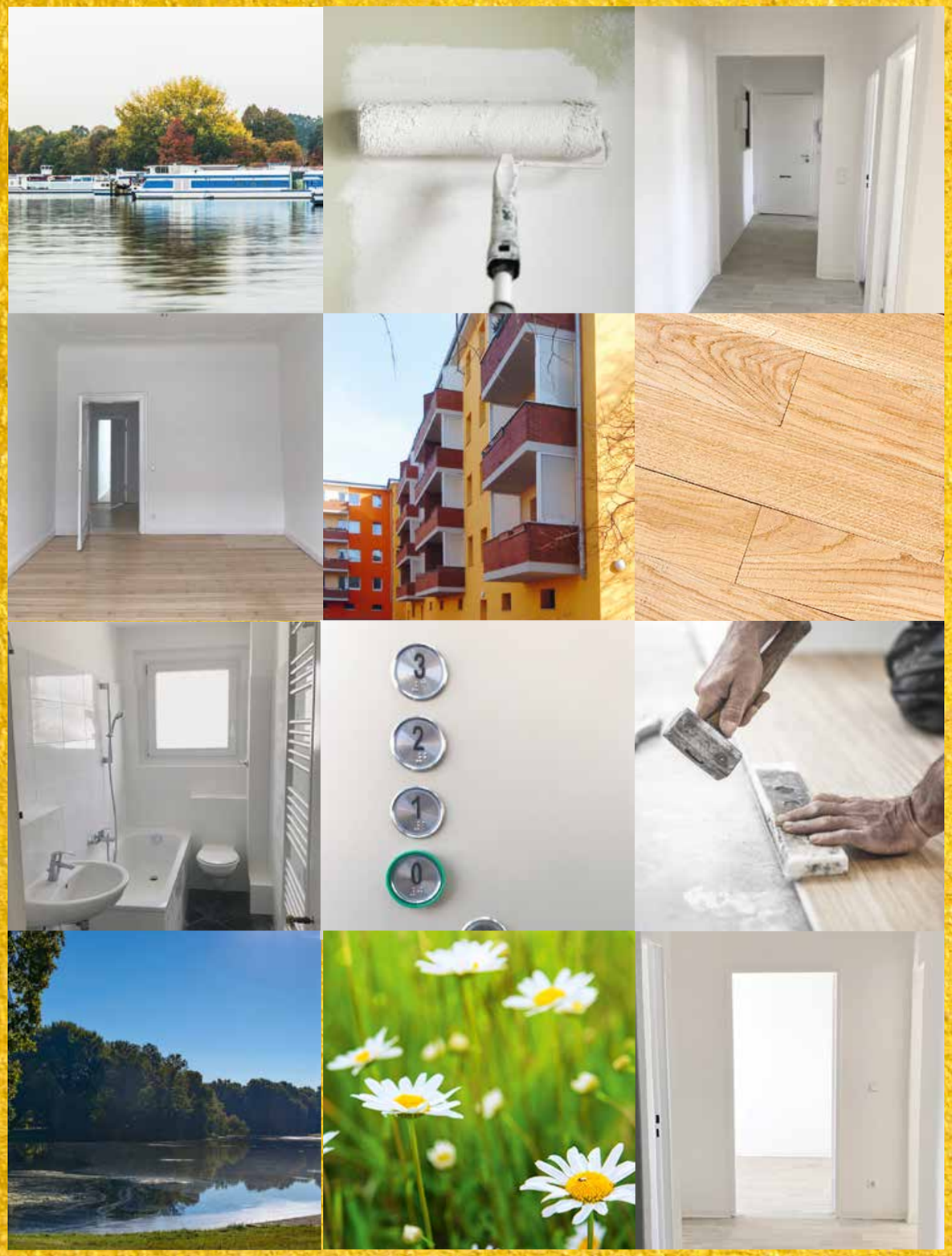
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK EG seit 1924

Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

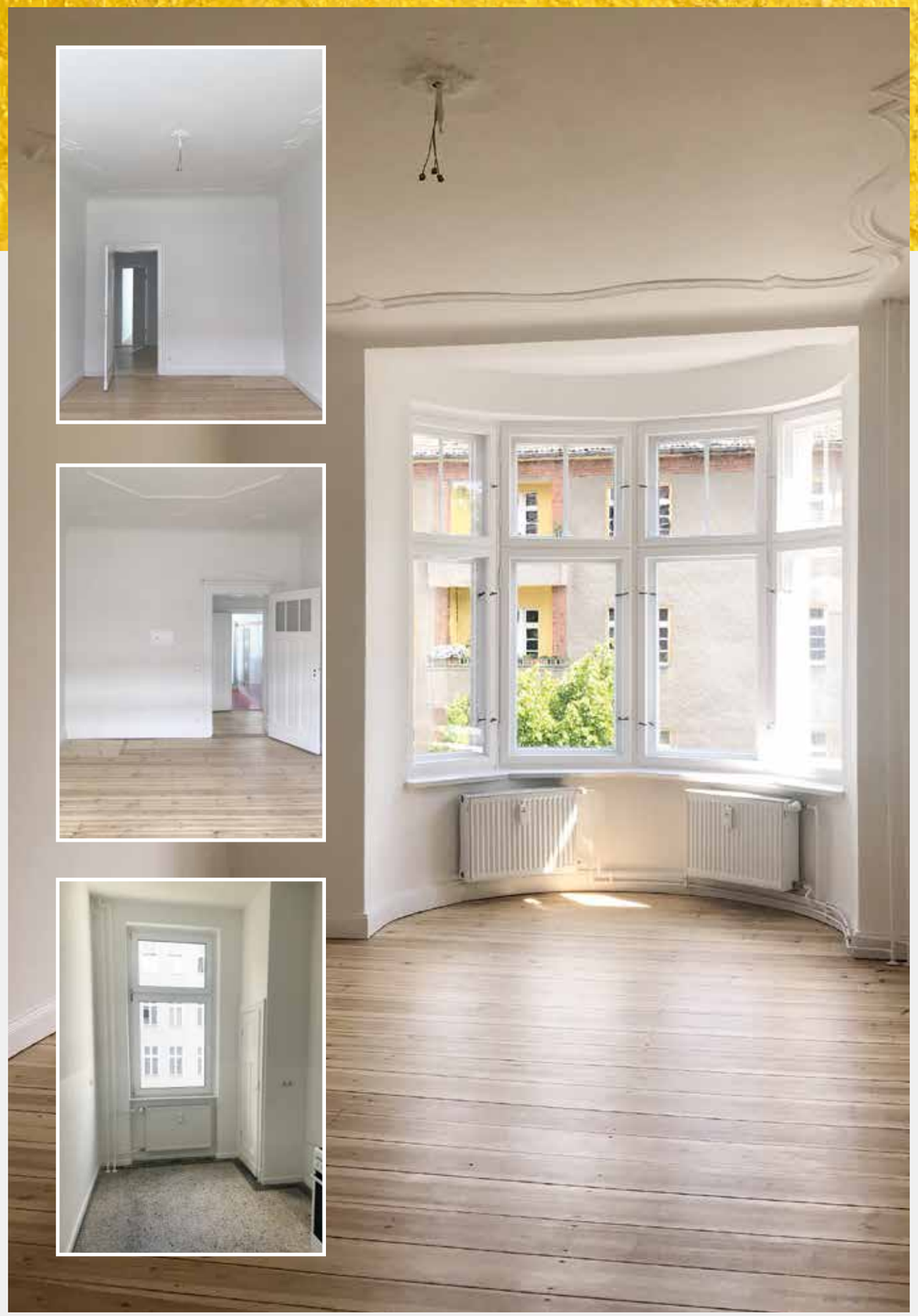
Geschäftsbericht 2019



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT TREPTOWER PARK EG seit 1924

Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2019



Wohnung im Altbau, Baujahr 1911

Bericht über das
95. Geschäftsjahr

Geschäftsbericht 2019

für die Zeit vom
1. Januar 2019
bis 31. Dezember 2019

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	914	914	897	897	897
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	29.635,9 T€	29.577,2 T€	31.660,7 T€	29.090,1 T€	20.103,9 T€
Anlagevermögen	24.915,4 T€	25.432,2 T€	25.953,5 T€	22.435,2 T€	15.101,4 T€
Eigenkapitalquote	34,9 %	30,0 %	25,3 %	23,6 %	30,2 %
Rücklagen	7.894,6 T€	6.871,3 T€	5.805,4 T€	5.469.6 T€	4.663,2 T€
Umsätze Hausbewirtschaftung	5.239,2 T€	4.965,9 T€	4.753,6 T€	4.601,7 T€	4.575,4 T€
Leerstandsquote	0,6 %	1,1 %	0,3 %	3,3 %	1,2 %
Anzahl Mitglieder	1.478	1.477	1.461	1.423	1.361
Anzahl Genossenschaftsanteile	4.998	4.846	4.496	4.207	3.977
Geschäftsguthaben	1.279,5 T€	1.240,3 T€	1.151,0 T€	1.076,7 T€	1.017,8 T€
Personalbestand	15	17	13	13	13

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht **Seite**

1. Allgemeines 7
2. Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen
   - Hausbewirtschaftung 8
   - Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes 9
3. Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung 9
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 2019 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

Wohnung, Baujahr 1963 (vorher/nachher)

Lagebericht des Vorstandes

Allgemeines

Auch wenn die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 zum zehnten Mal in Folge wuchs, tat sie dies nur noch in abgeschwächter Form. Fest gemacht werden kann das an den Zahlen des Bruttoinlandsprodukts, welches 2019 um 0,6 Prozent höher als im Vorjahr war. Im Vergleich dazu, stieg das Bruttoinlandsprodukt in den Jahren 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %.

Ihre Hochphase erlebte dabei vor allem die Bauwirtschaft, die auch zukünftig weiter expandieren dürfte. Kräftiger Zuwachs gelang auch den Dienstleistungsbereichen, wohingegen das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe) einbrach.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Wirtschaftsleistung deutschlandweit ebenfalls deutlich steigern, wobei eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro erzielt wurde.
Ähnlich sah es mit der Wirtschaft in Berlin aus, die sich zwar deutlich besser als der Bundesdurchschnitt entwickelte, aber mit dem konjunkturellen Schwung der letzten Jahre nicht mehr Schritt halten konnte. Die Gründe hierfür sehen Experten in einer Überlastung der Berliner Wirtschaft, hervorgerufen durch das langanhaltende Wachstum. So kommt es beispielsweise zu Kapazitätsengpässen wegen des immer größer werdenden Fachkräftemangels, in dessen Folge die Expansion zunehmend gebremst wird. Dieser Fakt wird auch in Zukunft eine wichtige Rolle bei der Betrachtung der wirtschaftlichen Lage spielen.

Für die Immobilienwirtschaft zeigte sich indes noch ein anderes Problem: die geplante Einführung eines Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), umgangssprachlich als „Mietendeckel“ bekannt. Dieser, vom Berliner Senat als Allheilmittel gegen steigende Mieten angesehene Gesetzentwurf, brachte sehr viel Unruhe in den Berliner Immobiliensektor. So rechnen Experten der Immobilienbranche mit hohen Einnahmeverlusten auf der Vermieterseite und daraus resultierenden Einschnitten bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand sowie einen Rückgang beim Bau dringend benötigten Wohnraums. Im Gegensatz dazu, überwiegt beim Großteil der Berliner Mieter die Hoffnung, dass der Mietenanstieg der letzten Jahre ein Ende findet. Wie sich dieses Gesetz auf die Wohnungswirtschaft und die Neubauaktivitäten nun tatsächlich auswirkt, wird die Zukunft zeigen.

Es ist jedenfalls nicht zu erwarten, dass die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum mit überteuerten Wohnungsrückkäufen und einem „Mietendeckel“, der alle, auch gemeinwohlorientierte Vermieter unter einen Hut steckt, befriedigt werden kann. Oberste Priorität sollte vielmehr die ausreichende Schaffung neuen Wohnraums haben, um den von deutlichen Angebotsdefiziten geprägten Berliner Wohnungsmarkt zu entspannen. Auch hier steht die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in der Pflicht, da Baulandknappheit und langwierige Baugenehmigungsverfahren hausgemachte Probleme beim dringend benötigten Wohnungsneubau darstellen.

Natürlich trägt auch die jährlich ansteigende Einwohnerzahl zur Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt bei. So ist der Statistik zu entnehmen, dass am Ende des Geschäftsjahres 3.769.495 Personen ihren Hauptwohnsitz in Berlin hatten, die Berliner Bevölkerung im Jahr 2019 demnach um weitere 21.347 Personen anwuchs. Hierbei verringerte sich die Zahl der deutschen Einwohner um 7.526, die Zahl der Ausländer nahm um 28.873 zu. Auch wenn der Zuwachs seit 2010 erstmals unter der 1 Prozentmarke blieb, wurde die Zahl der Wohnungssuchenden durch diesen Personenkreis zusätzlich erhöht.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation ist auch in unserer Genossenschaft spürbar. Immer mehr Wohnungssuchende wenden sich an uns und wollen Mitglied der Genossenschaft werden. Die Gründe für das Interesse an

unserer Genossenschaft sind vielfältig. Vorrangig sind hierbei die Weiterempfehlungen wohnender Mitglieder sowie die günstigen Mieten zu benennen. Leider führte der Ansturm von Mietinteressenten dazu, dass die Liste der auf eine Wohnung wartenden Mitglieder immer länger wurde und eine Wohnungsanmietung für Neumitglieder in weite Ferne rückte. Da es unser Ziel ist, wohnungssuchende Mitglieder in einem halbwegs ertragbaren Zeitfenster mit Wohnraum zu versorgen, wurden ab Mitte des Jahres keine weiteren Mitglieder mehr aufgenommen. Hiervon ausgenommen sind Familienangehörige von Mitgliedern der Genossenschaft. Der Aufnahmestopp findet sein Ende, sobald eine wohnliche Versorgung von Neumitgliedern wieder in einem zeitlich überschaubaren Rahmen gewährleistet scheint.

Der Blick auf die mittlere Angebotsmiete in Berlin zeigt für das Jahr 2019 einen Quadratmeterpreis von 10,45 Euro und damit eine weiter ansteigende Tendenz. Dem gegenüber stehen die Mietpreise in unserer Genossenschaft, welche, wie schon in der Vergangenheit, weit unter dem Berliner Durchschnitt liegen. Zum 31.12.2019 weisen wir eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,49 Euro/qm aus, sodass unsere Mieter auch zukünftig keine Angst vor unbezahlbaren Mieten und Wohnungsverlust haben müssen.

Zum Wohlgefühl der Mieter tragen aber nicht nur die günstigen Mieten, sondern auch die regelmäßig stattfindenden Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten bei, durch die die vorhandene Bausubstanz erhalten und dem heutigen Stand der Technik angepasst wird. Diese Verfahrensweise werden wir auch zukünftig beibehalten, um den Mitgliedern eine gute und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu ermöglichen.

Aufgrund der aktuellen Ausnahmesituation, hervorgerufen durch ein Virus, erscheint uns folgender Hinweis noch wichtig: Angesichts der weltweiten Ausbreitung des Corona-Virus und der damit verbundenen enormen wirtschaftlichen Auswirkungen auf sämtliche Bereiche des Lebens, wären Prognosen für die zukünftige Entwicklung der Berliner Wirtschaft an dieser Stelle nicht seriös. Auch wenn die Wohnungswirtschaft im 1. Quartal 2020 nicht so leidgeplagt wie etwa das Hotel- und Gaststättengewerbe war, kann sich dies im weiteren Verlauf der Pandemie jederzeit ändern. Ursächlich hierfür könnten zum Beispiel Mietzahlungsausfälle oder längere Leerstände sein.
Gewissheit über die tatsächlichen Auswirkungen wird es somit erst nach der Corona-Krise geben, sodass derzeitig von Monat zu Monat geschaut werden muss.

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

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungswechsel	
	2019	2018
1 - Zimmer	12	10
1 ½ - Zimmer	7	15
1 $^{2}/_{2}$ - Zimmer	0	1
2 - Zimmer	12	16
2 ½ - Zimmer	15	7
2 $^{2}/_{2}$ - Zimmer	0	3
3 - Zimmer	0	1
3 ½ - Zimmer	2	1
4 - Zimmer	1	0

Die Fluktuationsquote betrug 5,4 %, im Vorjahr 6,0 %.

Eine Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte zum 01.01.2019 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 0,6 % (Vorjahr: 1,1 %). 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 01.07.2019 um 2,7 % angehoben.

Der Vorstand dankt der gesamten Belegschaft für ihren kontinuierlichen Einsatz. Ihr Engagement und die erreichten Ergebnisse sind Beleg für die starke Identifikation aller Beschäftigten mit unserer Genossenschaft. An dieser Stelle sprechen wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

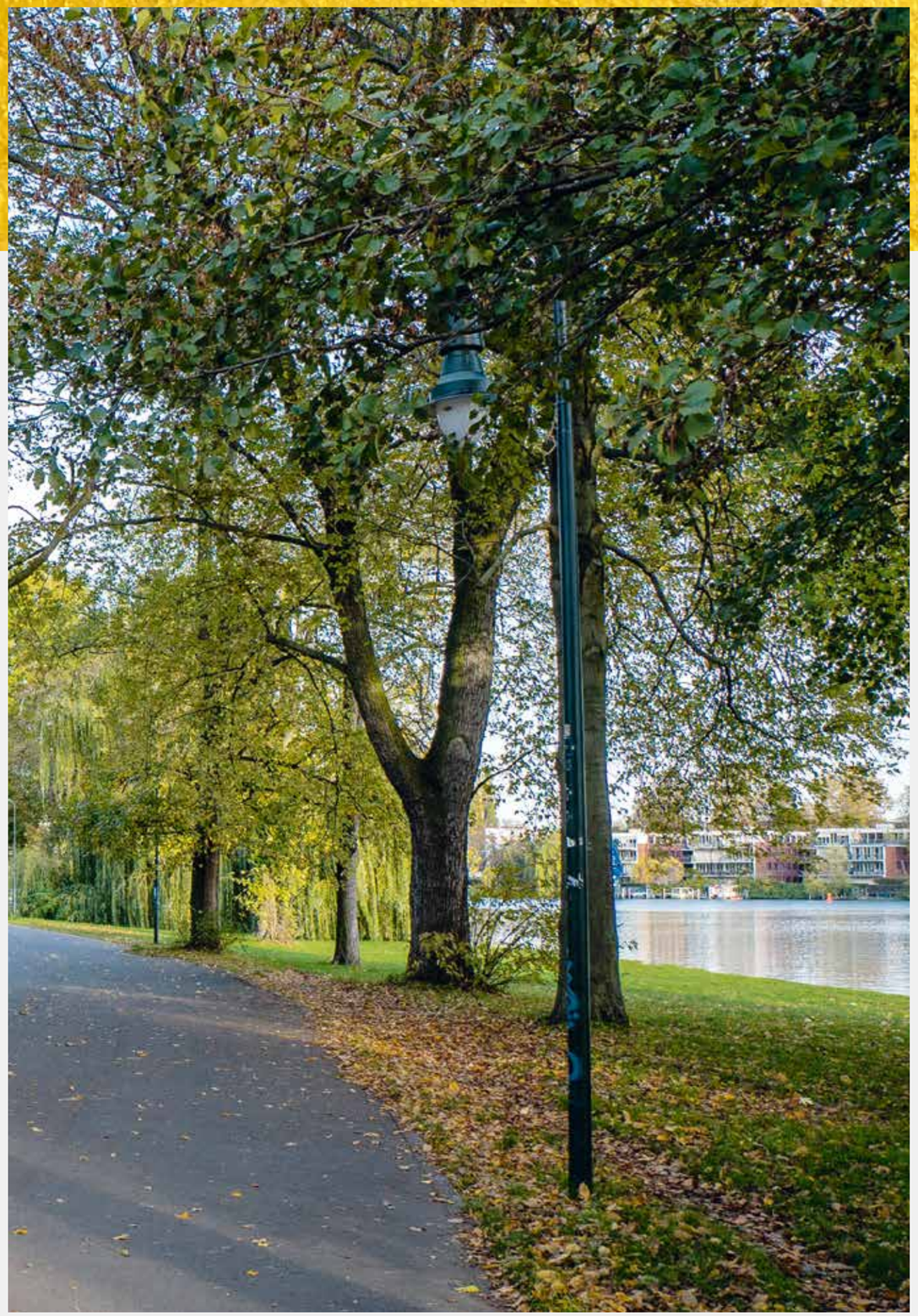
Nachdem das Großprojekt Bürgerstr. im Vorjahr beendet werden konnte, war für dieses Jahr nur ein kleineres Bauvorhaben geplant. Hierbei handelte es ich um die Erneuerung aller Wohnungseingangstüren im Baublock 7, Treptower Str. 57,59 / Heidelberger Str. 47,48.

Die dortigen 44 Wohnungen wurden im Zuge dieser Baumaßnahme mit einbruchshemmenden Eingangstüren ausgestattet, wobei je Arbeitstag 4 Türen erneuert wurden. Da die neuen Türen im Gegensatz zu den Altbestandstüren keine Posteinwurföffnungen mehr aufweisen, war die zusätzliche Montage von Briefkastenanlagen im Hauseingangsbereich erforderlich. Diese erfolgte bereits im Vorfeld der Türerneuerungen, sodass die Postzustellung jederzeit gesichert war.

Die Baumaßnahme wurde mit Eigenmitteln finanziert und führte im Nachgang nicht zu Mieterhöhungen.

Im Dezember konnte auch die Montage der Rauchwarnmelder in fast allen Wohnungen der Genossenschaft durchgeführt werden. Lediglich in 27 Wohnungen waren die Mieter nicht anwesend, sodass Nachtermine für das Jahr 2020 vereinbart werden mussten.

Die Türen vorher-nachher



Neben der Spree im Treptower Park

Vom Konzept der Wohnungsmodernisierung nach Auszug wurde auch in diesem Jahr nicht abgewichen. Zu den hier üblichen Arbeiten zählten größtenteils: Asbestsanierung der Fußböden, Elektroneuinstallation, Badmodernisierung, Malerarbeiten. Ob diese Arbeiten auch in Zukunft so umfangreich ausfallen werden, hängt von 2 Faktoren ab. Als erstes ist da der „Mietendeckel“ zu erwähnen, der uns ab dessen Inkrafttreten dazu zwingt, eine nach Auszug umfangreich modernisierte Leerwohnung zum Mietpreis des Vormieters weiter zu vermieten. Da diese Vorgehensweise bei Modernisierungskosten von ca. 25.000,00 Euro je Wohnung auf Dauer mit einem wirtschaftlichen Negativergebnis einhergehen würde, muss über die Beibehaltung des o.g. Konzepts neu nachgedacht werden.

Den zweiten Faktor stellt die Corona-Pandemie dar, deren wirtschaftliche Auswirkungen zum heutigen Zeitpunkt nicht ansatzweise erkennbar sind. Welche gravierenden Einschnitte bzw. weitreichenden Konsequenzen hier drohen, wird sich erst im weiteren Verlauf der Krise zeigen.

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	2019 T€	2018 T€	2017 T€	2016 T€	2015 T€
1	Neukölln-Altbau	239	78,6	149,2	392,8	182,2	147,7
2	Wedding-Altbau	80	23,0	112,5	101,5	53,6	70,7
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	24,9	52,7	58,8	57,3	154,8
4	Bouchéstr. 43 – 44 a	36	19,5	68,5	14,2	7,2	60,9
5	Bürgerstraße, Mackenroder Weg	100	40,8	92,3	605,7	5,6	6,9
6	Elsenstr. 69/71	39	26,9	31,1	40,2	60,5	11,0
7	Heidelberger/Treptower Str.	44	110,2	34,4	26,5	34,0	20,8
8	Amsterdamer Str. 10	24	23,1	1,7	3,0	14,3	11,3
9	Harzer Str. 14	28	61,3	11,7	9,5	12,3	87,5
10	Harzer Str. 38	18	47,9	110,4	30,2	3,7	24,5
11	Kienhorststr. 149, a – e	67	44,5	50,7	31,3	114,2	43,4
12	Waldstr. 47/48	19	6,3	16,8	8,2	38,7	16,6
13	Kiehlufer 45	19	6,7	30,0	24,4	27,3	12,4
14	Heideläuferweg/Mollnerweg	31	25,7	27,8	52,8	70,6	76,9
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	22,8	20,5	23,2	12,6	27,9
16	Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42	33	65,5	345,0	9,4	17,3	87,3
		915	627,7	1.155,3	1.431,7	711,4	860,6

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,0	0,0	4,2	0,0
Sachanlagen	24.911,4	88,5	25.426,9	90,1
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	24.915,4	88,5	25.432,1	90,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	23,8	0,1	19,7	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	506,3	1,8	528,6	1,9
Liquide Mittel	1.078,1	3,8	729,6	2,6
Bausparguthaben	1.623,1	5,8	1.520,3	5,4
	3.231,3	11,5	2.798,2	9,9
	28.146,7	100,0	28.230,3	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	9.829,1	34,9	8.481,6	30,0
Fremdkapital	17.673,1	62,8	18.878,2	66,9
	27.502,2	97,7	27.359,8	96,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	184,5	0,7	188,3	0,7
Verbindlichkeiten	460,0	1,6	682,2	2,4
	644,5	2,3	870,5	3,1
	28.146,7	100,0	28.230,3	100,0

Nachdem das Bauvorhaben Bürgerstraße/Mackenroder Weg in Berlin-Britz im Geschäftsjahr 2018 weitestgehend abgeschlossen werden konnte, fielen im Berichtsjahr noch nachträgliche Baukosten an. Die Baukosten betrugen zum Jahresende insgesamt 13.701,5 TEUR.

Die Aufteilung der Baukosten gliedert sich wie folgt:

a. Bestandsgebäude	7.956.072,73 EUR
b. Aufstockung	3.548.170,15 EUR
c. Neubau	2.197.251,09 EUR
	13.701.493,97 EUR

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 756,9 TEUR, denen Zu- und Abgänge bei den Positionen Grundstücke mit Wohnbauten, Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung gegenüberstehen, wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 24.911,3 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.

Unter der Position „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sind u.a. bereits wertberichtigte Forderungen in Höhe von 450.000,00 EUR für die Beseitigung des Schimmelschadens in der Aufstockung des Objektes Bürgerstr. 63 – 77, Berlin-Britz 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.

Ursächlich für den Anstieg des Eigenkapitals waren die Einstellung in die gesetzliche Rücklage (131,0 TEUR), die Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage (522,4 TEUR), Einstellung des Bilanzgewinns 2018 in die anderen Ergebnisrücklagen (370,0 TEUR) sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (39,2 TEUR).

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 4,9 % auf 34,9 % und liegt damit noch immer unter dem Durchschnitt (39,25 %) vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Der Bereich des Fremdkapitals sank durch planmäßige Tilgung der Hypothekendarlehen um rund 1.205,1 TEUR.

Straßenansicht Heidelberger Str. / Ecke Treptower Str., Berlin-Neukölln

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2019		2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	5.239,2	95,5	4.965,9	87,8
Bestandsveränderungen	132,3	2,4	8,9	0,2
Sonstige Erträge	116,4	2,1	679,3	12,0
	5.487,9	100,0	5.654,1	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	1.485,0	27,1	1.362,6	24,1
Instandhaltungsaufwand	627,7	11,4	1.155,3	20,4
Personalaufwendungen	836,6	15,2	774,5	13,7
Abschreibungen	756,9	13,8	690,9	12,2
Zinsaufwand	210,3	3,8	221,3	3,9
Sonstige Aufwendungen	278,8	5,1	733,5	13,0
	4.195,3	76,4	4.938,1	87,3
Geschäftsergebnis	**1.292,6**	23,6	**716,0**	12,7
Zins- und Beteiligungsergebnis	15,8		14,8	
Jahresergebnis	**1.308,4**		**730,8**	

Das Geschäftsjahr 2019 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.308,4 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.

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

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 62,1 TEUR gestiegen. Ursächlich hierfür waren Tarifsteigerungen zum 1. Juli 2019 um 2,7 % für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und die Wiederaufnahme der Arbeit nach Genesung einer längeren Arbeitsunfähigkeit einzelner Mitarbeiter.

Der Instandhaltungsaufwand gliedert sich in laufende Instandhaltung (258,9 TEUR), außerordentliche Instandhaltung (362,3 TEUR) sowie periodische Instandhaltung (6,5 TEUR).

Die außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen beinhalten im Wesentlichen Wohnungsmodernisierungen nach Nutzerwechsel.

In der Position sonstige Aufwendungen sind insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten enthalten.

Für die Gewährung einer genossenschaftlichen Rückvergütung in Höhe von 2 %, rund 70,0 TEUR, der im Geschäftsjahr 2019 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 leicht angestiegen. Die Genossenschaft erhält lediglich noch Zinsen aus den Bausparguthaben in Höhe von 15,7 TEUR.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wie auch in den vorangegangenen Jahren, verfügt unsere Genossenschaft über ein der Unternehmensgröße und Organisationsstruktur angepasstes Risikomanagementsystem, welches die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit und die Eigenkapitalstärkung zum Hauptziel hat. Regelmäßige Quartalsberichte sowie mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne tragen des Weiteren zur frühzeitigen Erkennung von Risiken bei.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 waren keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ hätten beeinflussen können.

Mit Beginn des Jahres 2020 trat aber ein globales Problem auf den Plan, das bis dato niemand auf der Rechnung hatte und dass ein wirtschaftliches Risikopotential mit sich führt. Gemeint ist das Corona-Virus (Covid-19).

Auch wenn seit April 2020 abnehmende Reproduktionszahlen in der Corona-Krise erkennbar sind, täuscht dieser positive Eindruck nicht darüber hinweg, dass für die Jahre 2020/2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland gerechnet werden muss. Der Unberechenbarkeit des Epidemieverlaufs ist es dabei geschuldet, dass hier und heute keine zuverlässigen Einschätzungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft getroffen werden können. Vielmehr wird es zukünftig darauf ankommen, die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie genau zu beobachten und auszuwerten, um Risiken, die auf den Geschäftsverlauf Einfluss nehmen könnten, schnell zu erkennen. Für die Wohnungswirtschaft liegen die Risiken u.a. bei einer verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Durch Kurzarbeit oder Arbeitsplatzkündigung kann es darüber hinaus zu einem Anstieg von Mietausfällen kommen, die negative Einschnitte beim Kapitaldienst sowie bei den Kosten der Bewirtschaftung hinterlassen würden.

Chancen für die Genossenschaft sehen wir weiterhin in der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin und der günstigen Situation auf dem Kapitalmarkt.

Voraussichtliche Entwicklung

Angepasst an den jeweiligen Verlauf der Corona-Pandemie, setzen wir die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes auch weiterhin fort. Hierbei liegt unser derzeitiges Augenmerk vor allem auf der Wohnungsmodernisierung nach Mieterwechsel. Dies trägt dazu bei, die Wohnungen nach und nach von Altlasten zu befreien und dem heutigem Stand der Technik anzupassen. Somit bleiben unsere Wohnungen auch zukünftig auf dem Berliner Wohnungsmarkt wettbewerbsfähig.

Gern würden wir unsere Vermietungsangebote durch den Neubau von Wohnungen erweitern, sehen uns aber in der geringen Verfügbarkeit von passenden und bezahlbaren Grundstücken in Berlin derzeitig ausgebremst. Unsere Bemühungen der vergangenen Jahre, bebaute oder unbebaute Grundstücke in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat zu erwerben, scheiterten an finanzkräftigeren Investoren, die unsere Kaufpreisangebote überboten und somit den Zu-

schlag erhielten. Dennoch verlieren wir dieses Ziel nicht aus den Augen und werden weiterhin nach bebaubaren Grundstücken Ausschau halten, um neuen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen.

Der bis zum Jahr 2024 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 5,0 Mio. EUR investiert werden. Trotzdem wir für den genannten Zeitraum keinen nennenswerten Anstieg der Umsatzerlöse erwarten und darüber hinaus das seit dem 23.02.2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“, auch als „Mietendeckel“ bekannt, berücksichtigen müssen, sind für den gleichen Zeitraum weitere 5,1 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant.

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 2020 – 2024 ist nachfolgend zusammengefasst:

Angaben in TEUR	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlage	3.951,0	3.961,0	3.951,0	3.971,0	3.971,0
Instandhaltungsaufwand	710,0	1.015,0	580,0	1.586,0	1.206,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	0,0	1.000,0	2.000,0	1.000,0	1.000,0
Darlehensaufnahme	0,0	850,0	1.700,0	850,0	850,0
Zinsaufwand (Darlehensgeber)	191,7	183,3	196,2	208,5	213,7
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	4,9 %	4,6 %	5,0 %	5,3 %	5,4 %
Liquide Mittel	1.766,8	1.908,7	2.269,1	1.960,3	1.966,1
Jahresergebnis	**1.049,3**	**762,7**	**1.104,8**	**53,5**	**342,3**

12059 Berlin-Neukölln, den 19. Mai 2020

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon ***Böhme***

Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2019

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 2019 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31. Dezember 2019.

Aufgrund einer Sonderregelung zu § 48 Abs. 1 Satz 1 Genossenschaftsgesetz (GenG) hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2019, bestehend aus Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Anhang formal festgestellt.

Am 27. März 2020 ist im Bundesgesetzblatt das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht verkündet worden. Dieses Gesetzespaket beinhaltet in Art. 2 das Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Dieses wiederum beinhaltet in § 3 Regelungen für Genossenschaften.

12059 Berlin-Neukölln, den 19. Mai 2020

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER AUFSICHTSRAT

Yvonne C. Romeike

Vorsitzende

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.025,00	4.241,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	24.844.246,98		25.340.475,98
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	7.614,00		9.428,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.471,70		70.811,73
Bauvorbereitungskosten	0,00	24.911.333,68	6.211,80
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
Anlagevermögen insgesamt		24.915.398,68	25.432.209,51
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.365.106,45		1.232.803,90
Andere Vorräte	23.746,78	1.388.853,23	19.682,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.359,62		15.606,24
Sonstige Vermögensgegenstände	482.962,40	506.322,02	513.002,23
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.202.162,77		843.615,71
Bausparguthaben	1.623.132,77	2.825.295,54	1.520.273,04
Bilanzsumme		29.635.869,47	29.577.193,13

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.744,00		37.888,00
der verbleibenden Mitglieder	1.279.474,30		1.240.306,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.536,00	1.312.754,30	768,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13,70 EUR			(269,70)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.226.000,00		1.095.000,00
Bauerneuerungsrücklage	4.943.646,97		4.421.287,63
Andere Ergebnisrücklagen	1.725.000,00	7.894.646,97	1.355.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.308.359,34		730.840,35
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-653.359,34	655.000,00	-360.840,35
Eigenkapital insgesamt		9.862.401,27	8.520.249,93
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		184.482,02	188.300,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.673.057,08		18.878.241,17
Erhaltene Anzahlungen	1.373.878,38		1.333.693,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	193.154,69		168.175,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	315.656,26		462.909,06
Sonstige Verbindlichkeiten	33.239,77	19.588.986,18	25.624,76
davon aus Steuern: 9.539,21 EUR			(7.854,82)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.662,55 EUR			(1.594,78)
Bilanzsumme		29.635.869,47	29.577.193,13

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.221.954,56		4.950.360,80
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.236,80	5.239.191,36	15.582,05
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		132.302,55	8.903,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		116.346,83	679.293,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-1.937.768,49	-2.358.169,94
Rohergebnis		3.550.072,25	3.295.970,12
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-679.286,43		-635.266,43
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-157.321,40	-836.607,83	-139.207,35
davon für Altersversorgung: 15.560,45 EUR			(9.594,01)
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-756.909,74	-690.891,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-272.650,86	-723.253,13
8. Erträge aus Beteiligungen		26,00	26,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.816,07	14.727,25
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-210.277,23	-221.337,15
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-0,20
12. Ergebnis nach Steuern		1.489.468,66	900.768,11
13. Sonstige Steuern		-181.109,32	-169.927,76
14. Jahresüberschuss		1.308.359,34	730.840,35
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-653.359,34	-360.840,35
16. Bilanzgewinn		655.000,00	370.000,00

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 Umbuchungen im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 238.575,71 EUR gliedern sich u.a. wie folgt:

a. Betriebs- und Geschäftsausstattung — 14.917,83 EUR

b. Baublock 5, Bürgerstr. 63 – 77, Mackenroder Weg 2, Sanierung des Bestandsgebäudes, Aufstockung, Neubau auf dem Grundstück — 223.657,88 EUR

Die Abgänge sowie Umbuchungen im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 239.677,71 EUR gliedern sich wie folgt:

a. Baublock 5, Bürgerstr. 63 – 77	223.657,88 EUR
b. Technische Anlagen und Maschinen (Waschanlagen)	2.627,26 EUR
c. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.392,57 EUR

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position „unfertige Leistungen“ sind 1.365.106,45 EUR (Vorjahr 1.232.803,90 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 im Wesentlichen die bereits wertberichtigten Forderungen in Höhe von 450,0 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	1.488,78	3.399,91
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
	1.488,78	3.399,91

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	1.095.000,00	131.000,00	0,00	1.226.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.421.287,63	522.359,34	0,00	4.943.646,97
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.355.000,00	370.000,00	0,00	1.725.000,00

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	49.400,00 EUR
2. Berufsgenossenschaft	5.200,00 EUR
3. Aufbewahrungspflichten	5.000,00 EUR
4. Genossenschaftliche Rückvergütung	70.000,00 EUR
5. Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	54.882,02 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	5.221.954,56 EUR
1. b. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.236,80 EUR

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsschäden (29,1 TEUR), Kostenerstattungen (50,0 TEUR), Auflösung von Rückstellungen (5,0 TEUR) sowie Erstattungen nach dem AAG (Ausgleich der Arbeitgeberaufwendungen bei Krankheit, 16,1 TEUR).

In den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ sind enthalten:

Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.303.923,67 EUR
Instandhaltungskosten	627.735,77 EUR
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	6.109,05 EUR
Gesamt	1.937.768,49 EUR

Der „Personalaufwand“ umfasst sämtliche von der Genossenschaft aufgewendete Personalkosten in Höhe von 836.607,83 EUR.

Die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 272.650,86 EUR enthält im Wesentlichen:

Raumkosten und Versicherungen	19.940,12 EUR
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	39.247,26 EUR
Gerichts- und Anwaltskosten	6.055,63 EUR
Kosten der Mitgliederversammlung, Veröffentlichung	14.366,98 EUR
Kosten des Aufsichtsrates	9.102,67 EUR
Prüfungskosten	24.012,80 EUR
Beiträge	8.112,74 EUR
Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	30.534,75 EUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.064,03 EUR
Genossenschaftliche Rückvergütung	70.000,00 EUR
Sonstige Aufwendungen	50.213,88 EUR

„Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ umfassen Zinsen für Bausparguthaben (15.673,66 EUR) sowie sonstige Zinsen (142,41 EUR).

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ in Höhe von 210.277,23 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)	3	0
Technische Mitarbeiter (m/w)	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc. (m/w)	8	3
	12	3

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2019	1.477	4.846
Zugänge 2019	43	300
Abgänge 2019	42	148
Stand am 31.12.2019	1.478	4.998

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 39.168,00 EUR vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 256,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 378.368,00 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 27. Juni 2019 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichtes 2018. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt. Nach Ablauf der Amtszeit schieden die Herren Annone und Kerber aus dem Aufsichtsrat aus. Neu in den Aufsichtsrat wurden die Damen Braun und Lang gewählt. Ihre Amtszeit beträgt 3 Jahre.

Wohnung, Baujahr 1963, Bad, Küche (vorher/nachher)

6. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Yvonne C. Romeike Vorsitzende	seit 29. Juni 2006
Benjamin Kinder Stellvertretender Vorsitzender	seit 29. Juni 2017
Juliane Lang Schriftführerin	seit 27. Juni 2019
Sebastian Sadowski Stellvertretender Schriftführer	seit 29. Juni 2017
Dr. Horst Heinze	seit 30. Juni 1997
Susanne Braun	seit 27. Juni 2019
Dipl. Ing. Erwin Memmert Ehrenmitglied	seit 8. April 1969

7. Mitglieder des Vorstands:

Manuela Simon	seit 1. März 1993
Frank Böhme	seit 1. April 2016

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres		1.308.359,34 EUR
führt nach Einstellung in die		
gesetzliche Rücklage	131.000,00 EUR	
Bauerneuerungsrücklage	522.359,34 EUR	653.359,34 EUR
zu einem Bilanzgewinn per 31. Dezember 2019 in Höhe von		655.000,00 EUR

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 19. Mai 2020 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	655.000,00 EUR

12059 Berlin-Neukölln, den 19. Mai 2020

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon ***Böhme***

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.2019 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäfts-jahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	Zuschreibungen des Geschäfts-jahres EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2019 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.726,93	0,00	0,00	0,00	0,00	13.726,93
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	37.953.046,81	0,00	0,00	223.657,88	0,00	38.176.704,69
Grundstücke mit anderen Bauten	23.745,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.745,77
Technische Anlagen und Maschinen	48.623,24	0,00	2.627,26	0,00	0,00	45.995,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.821,41	14.917,83	13.392,57	0,00	0,00	219.346,67
Anlagen im Bau	0,00	223.657,88	0,00	-223.657,88	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	6.211,80	0,00	6.211,80	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	38.249.449,03	238.575,71	22,231,63	0,00	0,00	38.465.793,11
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	38.264.215,96	238.575,71	22.231,63	0,00	0,00	38.480.560,04

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit …			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019 EUR	Buchwert am 31.12.2019 EUR	Buchwert am 31.12.2018 EUR
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR			
9.485,93	1.216,00	0,00	0,00	0,00	10.701,93	3.025,00	4.241,00
12.612.570,83	719.886,88	0,00	0,00	0,00	13.332.457,71	24.844.246,98	25.340.475,98
23.744,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.744,77	1,00	1,00
39.195,24	1.814,00	0,00	2.627,26	0,00	38.381,98	7.614,00	9.428,00
147.009,68	26.257,86	0,00	13.392,57	0,00	159.874,97	59.471,70	70.811,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	6.211,80	0,00	6.211,80	0,00	0,00	0,00	6.211,80
12.822.520,52	754.170,54	0,00	22.231,63	0,00	13.554.459,43	24.911.333,68	25.426.928,51
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
12.832.006,45	755.386,54	0,00	22.231,63	0,00	13.565.161,36	24.915.398,68	25.432.209,51

Verbindlichkeitenspiegel per 31. Dezember 2019

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	davon gesichert EUR	Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**17.673.057,08** *18.878.241,17*	**1.230.438,79** *1.211.129,80*	**4.662.497,60** *4.857.666,24*	**11.780.120,69** *12.809.445,13*	**17.673.057,08** *18.878.241,17*	GPR* *GPR**
Erhaltene Anzahlungen	**1.373.878,38** *1.333.693,08*	**1.373.878,38** *1.333.693,08*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**193.154,69** *168.175,13*	**193.154,69** *168.175,13*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**315.656,26** *462.909,06*	**315.656,26** *462.909,06*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Sonstige Verbindlichkeiten	**33.239,77** *25.624,76*	**28.618,45** *21.895,30*	**85,40** *0,00*	**4.535,92** *3.729,46*	**0,00** *0,00*	
Gesamtbetrag	**19.588.986,18** *20.868.643,20*	**3.141.746,57** *3.197.802,37*	**4.662.583,00** *4.857.666,24*	**11.784.656,61** *12.813.174,59*	**17.673.057,08** *18.878.241,17*	

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

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2019

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2019 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

Anlagevermögen s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	EUR	1.365.106,45
Andere Vorräte	EUR	23.746,78
Heizölvorräte von 31.263 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohnbauten am Bilanzstichtag	EUR	19.605,03
Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten	EUR	4.141,75
Forderungen aus Vermietung	EUR	23.359,62
Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen		
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	482.962,40
Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherung und Firmen	EUR	24.758,20
Forderungen Schimmelbeseitigung und Mietausfall Bürgerstr.	EUR	450.000,00
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	EUR	8.012,20
Andere Vermögensgegenstände	EUR	192,00
Liquide Mittel	EUR	1.202.162,77
davon Guthaben aus Kautionen	EUR	124.056,55
Bausparguthaben	EUR	1.623.132,77

Passiva

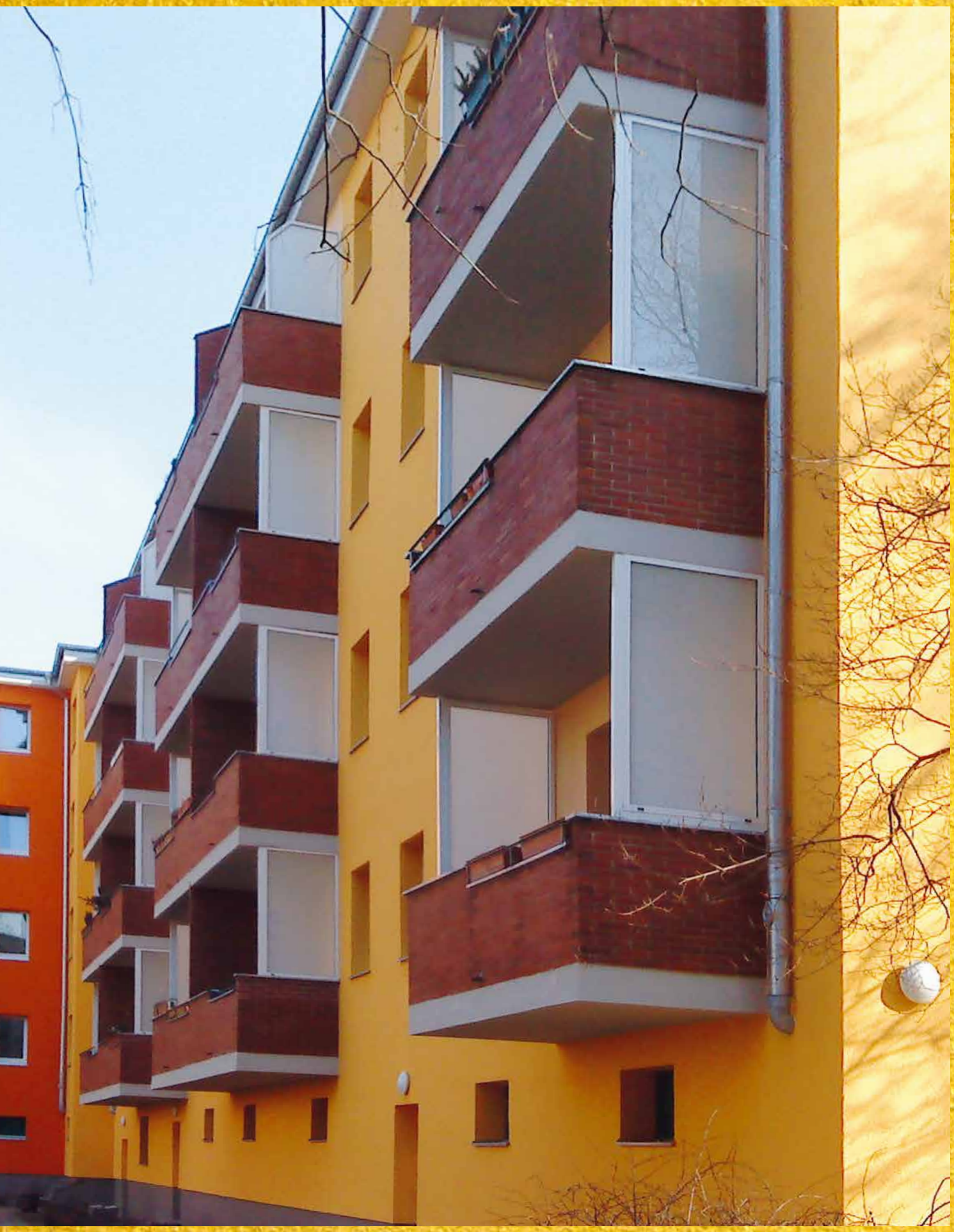
Geschäftsguthaben	EUR	1.312.754,30
Bestand per 31.12.2018	EUR	1.278.962,30
Abgänge per 31.12.2018	EUR	38.656,00
Zugänge in 2019	EUR	72.448,00
Bestand per 31.12.2019	EUR	1.312.754,30
Ergebnisrücklagen	EUR	7.894.646,97
davon Bauerneuerungsrücklage	EUR	4.943.646,97
Rückstellungen	EUR	184.482,02
Rückstellungen 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 2019 bis 31. Dezember 2019

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	EUR	5.239.191,36
Aufgegliedert in:		
Nutzungsgebühren	EUR	3.946.502,29
Erlöse aus Waschanlagen	EUR	4.732,40
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR	1.270.719,87
aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR	17.236,80
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	132.302,55
Sonstige betriebliche Erträge	EUR	116.346,83
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:		
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR	81.275,14
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR	16.149,31
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	4.954,85
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	EUR	10.333,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	EUR	1.937.768,49
... für Betriebskosten	EUR	1.303.923,67
... für Instandhaltungskosten	EUR	627.735,77
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR	2.594,27
…für Vermietungskosten	EUR	952,78
... für sonstige Leistungen	EUR	2.562,00
Personalaufwand	EUR	836.607,83
a) Löhne und Gehälter	EUR	679.286,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR	157.321,40
Abschreibungen	EUR	756.909,74
siehe auch Anlagenspiegel		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	272.650,86
u.a. Genossenschaftliche Rückvergütung	EUR	70.000,00
Erträge aus Beteiligungen	EUR	26,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	15.816,07
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:		
Bausparguthaben	EUR	15.673,66
Verzugszinsen	EUR	142,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	210.277,23
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten		
Sonstige Steuern	EUR	181.109,32
Hierbei handelt es sich um Grundsteuern.		
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	EUR	653.359,34
… in die gesetzliche Rücklage	EUR	131.000,00
… in die Bauerneuerungsrücklage	EUR	522.359,34

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