

Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG

Geschäftsbericht 2020







Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2020

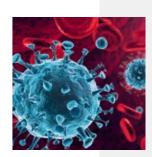


Baublock 8, Amsterdamer Str. 10, Berlin-Wedding

Bericht über das 96. Geschäftsjahr

Geschäftsbericht 2020

für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020



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

	2020	2019	2018	2017	2016
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	914	914	914	897	897
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	29.395,2 T€	29.635,9 T€	29.577,2 T€	31.660,7 T€	29.090,1 T€
Anlagevermögen	24.231,7 T€	24.915,4 T€	25.432,2 T€	25.953,5 T€	22.435,2 T€
Eigenkapitalquote	39,6 %	34,9 %	30,0 %	25,3 %	23,6 %
Rücklagen	8.461,8 T€	7.894,6 T€	6.871,3 T€	5.805,4 T€	5.469,6 T€
Umsätze Hausbewirtschaftung	5.295,2 T€	5.239,2 T€	4.965,9 T€	4.753,6 T€	4.601,7 T€
Leerstandsquote	0,4 %	0,6 %	1,1 %	0,3 %	3,3 %
Anzahl Mitglieder	1.506	1.478	1.477	1.461	1.423
Anzahl Genossenschaftsanteile	5.180	4.998	4.846	4.496	4.207
Geschäftsguthaben	1.326,1 T€	1.279,5 T€	1.240,3 T€	1.151,0 T€	1.076,7 T€
Personalbestand	17	15	17	13	13

Inhaltsverzeichnis

		Seite
La	gebericht	
1.	Deutsche Wirtschaft	7
2.	Berliner Wirtschaft und Wohnungsmarkt	7
3.	Unsere Genossenschaft	9
4.	Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	
	- Hausbewirtschaftung	10
	- Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes	10
5.	Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	10
6.	Vermögens- und Finanzlage	12
7.	Ertragslage	13
8.	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	14
9.	Voraussichtliche Entwicklung	15
Prü	fungsbestätigung des Aufsichtsrates	17
Bila	nz zum 31. Dezember 2020	18-19
Gev	vinn- und Verlustrechnung	20
Anh	ang	
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
Wei	tere Erläuterungen zum Jahresabschluss	30-31
Wol	nngebäudeübersicht	32

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter und Identitäten.



Lagebericht des Vorstandes

Deutsche Wirtschaft

Auch die deutsche Wirtschaft blieb von den massiven Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie nicht verschont und bekam ab dem Frühjahr 2020 die volle Breitseite der ersten Welle zu spüren. Die stark ansteigenden Ansteckungszahlen führten zum ersten Lockdown in der deutschen Geschichte und bescherten Deutschland im zweiten Quartal 2020 einen historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts um 9,8 %. Ab diesem Zeitpunkt steckte die Wirtschaft im festen Griff der Pandemie und wurde von dieser auch im restlichen Jahresverlauf beeinflusst und geprägt.

Dennoch schaffte es Deutschland, im Vergleich zu anderen europäischen Ländern im Jahr 2020 wirtschaftlich noch mit einem blauen Auge davonzukommen. Dies war u.a. dem massiven Eingriff des Staates zu verdanken, der dafür ein hohes Haushaltsdefizit (4,2 %) in Kauf nahm und dadurch das erste Minus seit 2011 und das zweithöchste seit der deutschen Wiedervereinigung hervorrief.

Von der Corona-Pandemie waren so gut wie alle Wirtschaftsbereiche in Deutschland betroffen. Besonders in den Dienstleistungsbereichen zeigte sich der konjunkturelle Einbruch sehr deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft musste dagegen nur leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich nur 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Trotz des leichten Rückgangs erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro. Bei der Wohnungsvermietung waren Corona bedingt keine großartigen Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Wie auch in den Jahren zuvor, konnte die Bauwirtschaft trotz Corona-Krise eine höhere Wirtschaftsleistung als im Vorjahr verbuchen, wenngleich diese mit 1,4 % geringer ausfiel. Ursächlich hierfür waren der Wohnungsbau und der öffentliche Bau, bei denen ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen war.

Berliner Wirtschaft und Wohnungsmarkt

Die weltweite Pandemie machte auch vor den Toren Berlins nicht halt und nahm gehörigen Einfluss auf die wirtschaftlichen Ergebnisse, wobei nicht alle Unternehmen gleichermaßen hart getroffen wurden. Während manche ums nackte Überleben kämpften, verzeichneten andere unerwartete Höhenflüge. Die Zahlen zeigen aber durchschnittlich ein deutlich negatives Bild auf und bestätigen den vorherrschenden Eindruck einer schwächelnden Wirtschaft in der Hauptstadt.

Zwar fiel der Einbruch der Berliner Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 geringer aus als im Bundesdurchschnitt (- 4,9 %), dennoch war das Defizit mit – 3,3 % gegenüber dem Vorjahr dreimal so hoch wie 2007/2008. Auch gab das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bekannt, dass dies das erste Haushaltsdefizit seit 2012 ist.

Am härtesten traf es auch in Berlin die Dienstleistungsbranche und damit eine wichtige Säule der Berliner Wirtschaft. Mit den wiederkehrenden Lockdowns wurden Branchen wie die Hotellerie zu Teilen komplett in ihrem Betrieb heruntergefahren oder wie die Gastronomie, wechselnd phasenweise geöffnet und geschlossen. Das Gastgewerbe verzeichnete infolgedessen die mit Abstand höchsten Umsatz- und Beschäftigungseinbußen. Auch bei Reisebüros, Luft- und Schifffahrt sowie Leiharbeit kam es während des Lockdowns zu hohen Umsatzeinbußen. Nicht zu vergessen sind die unzähligen Selbstständigen und Kleinstunternehmen, für die 2020 ein schwarzes Jahr war.

Dies alles spiegelte sich auch in den Arbeitslosenzahlen wider. In Berlin war bei den Erwerbstätigen zum ersten Mal seit 17 Jahren ein Rückgang zu verzeichnen. Die Ermöglichung der Kurzarbeit begrenzte zwar den Verlust zahlreicher Arbeitsplätze, dennoch stieg die Arbeitslosenquote in 2020 stark an.

Ein Blick auf das beginnende Jahr 2021 zeigt, dass die Berliner Wirtschaft langsam wieder Fahrt aufnimmt, dabei aber noch erhebliche Branchenunterschiede erkennbar sind.

Für eine Wachstumsdynamik wie in der Vorkrisenzeit bedarf es jedoch eines langen wirtschaftlichen Aufschwungs. Im Hinblick auf die Pandemieauswirkungen war nicht überraschend, dass die Zahl der Berliner im Geschäftsjahr stagnierte. Ende 2020 waren nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 3.769.962 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt gemeldet, knapp 500 mehr als im Jahr zuvor. Zuzug und Abwanderung hielten sich somit die Waage.

Trotz dieses geringen Zuwachses blieb der Wohnungsmarkt auch in diesem Geschäftsjahr weiter angespannt. Hierzu trug das MietenWoG Bln (Mietendeckel), welches am 23.02.2020 in Kraft trat, nicht unwesentlich bei, denn eine Folge war die sinkende Zahl von Vermietungsanzeigen regulierter Bestandswohnungen.

Das Gesetz legte für alle Vermieter Berlins fest, dass ab dem 23.02.2020 Neu- und Wiedervermietungsmieten bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten durften. Ab dem 23.11.2020 wurden dann auch die Bestandsmieten durch den Mietendeckel reguliert.

Größter Kritikpunkt an dieser Regelung war und ist, dass alle Vermieter, egal ob Investoren oder gemeinwohlorientierte Vermieter, in einen Topf geworfen wurden. Obwohl die meisten Genossenschaften mit Mieten unterhalb dieser Obergrenzen wirtschaften und erzielte Gewinne wieder refinanzieren, wurden deren Mieten ebenfalls reguliert, was infolgedessen zu Verlusten bei Geldmitteln führt, die eigentlich für Instandhaltung, Modernisierung oder Neubau vorgesehen waren.

Die Kappung der Mieten durch den Mietendeckel entlastete zwar die in Berlin ansässigen Haushalte, das Angebot verfügbarer Wohnungen brach aber um ein Viertel ein. Somit ist erkennbar, dass eine staatliche Regulierung der Mieten durch deren Deckelung am Grundproblem wenig ändert.

Seit Jahren wird in Berlin versucht, den mietpreisbildenden Faktoren des Marktes mit Regulierungsmaßnahmen entgegen zu wirken. Zweckentfremdung, Milieuschutz, Umwandlungsverordnungen und zuletzt der Mietendeckel haben als Maßnahmen jedoch gemein, dass sie das Wohnungsangebot verknappen. Wenn infolge starker Regulierung weniger Wohnungen am Markt zur Verfügung stehen, steigen die Kaufpreise und die Mieten ziehen zeitversetzt nach. Die weiter sinkende Leerstandsquote und hohe Zuwanderungen tun zudem ihr Übriges. Auch wenn der Zuzug während der Pandemie einbrach, dürften sich die Zahlen nach Corona sehr schnell auf ein hohes Niveau zurückfinden und die Wohnungskrise weiter zuspitzen.

Aus diesem Blickwinkel betrachtet, sind die 16.337 fertiggestellten Wohnungen keinesfalls ausreichend und stellen im Vergleich zum Vorjahr sogar ein Minus von über 2.650 Wohnungen dar. Um den Wohnungsmangel zu beheben, müsste viel mehr gebaut werden. Leider erfolgt der Bau neuer Wohnungen unter erschwerten Bedingungen, weil immer weniger Bauland zur Verfügung steht, die Vorschriften und Normen das Bauen erschweren, die Baupreise kräftig steigen, Fachkräfte fehlen und betroffene Berliner sich immer mehr gegen geplanten Verdichtungsneubau wehren. In diesem Jahr kamen noch coronabedingte Einflüsse hinzu, wie etwa personelle Probleme bei der Besetzung von Baustellen, ausgelastete Kapazitäten oder Lieferengpässe bei Baumaterialien. Starken Einfluss auf die Bautätigkeit nehmen auch die langwierigen Baugenehmigungsverfahren seitens der Bauämter, durch die Bauvorhaben teilweise um Jahre verschoben werden. Auch sollte nicht vernachlässigt werden, dass eine Vielzahl von bereits geplanten Neubauprojekten wegen Einführung des Mietendeckels auf unbestimmte Zeit verschoben wurde, weil die im Bestandssegment durch Regulierung fehlenden Mieteinnahmen zum Finanzierungsloch beim Neubau führten.

In Berlin wurde im Geschäftsjahr eine mittlere Angebotsmiete von 10,14 Euro/qm ermittelt, was einem Rückgang von 0,31 Euro/qm gegenüber 2019 entsprach. Erstmals seit 2010 waren die Angebotsmieten für Mietwohnungen in Berlin damit rückläufig. Diese Entwicklung spiegelte sich jedoch nur bedingt in den beiden Teilsegmenten Neubau und Bestand wider. Während die mittlere Angebotsmiete im Bestand erstmals seit 2017 wieder unter 10,00 Euro/qm sank, stiegen die angebotenen Neubaumieten mit einem Plus von 1,22 Euro/qm gegenüber 2019 deutlich an (2020: 15,26 Euro/qm).

Damit profitierten vor allem Bestandsmieter vom Mietendeckel. Sie durften sich über Mietsenkungen oder zumindest stabile Mieten freuen. Wer hingegen neuen Wohnraum suchte, hatte noch mehr Schwierigkeiten als vor Einführung des Mietendeckels. Innerhalb eines Jahres stieg die Anzahl an Interessenten pro Objekt bei den unter den Mietendeckel fallenden Wohnungen von im Schnitt 128 auf 214. Am extremsten war die Situation im Stadtteil Britz, wo 417 Bewerber um eine Wohnung buhlten. In Kreuzberg waren es noch 321.

Unsere Genossenschaft

Wie in den Jahren zuvor, ist die Nachfrage nach Wohnraum auch in unserer Genossenschaft sehr hoch. Dies ist nicht nur dem starken Wohnungsmangel in der Stadt, sondern auch unseren niedrigen Mietpreisen sowie den Weiterempfehlungen wohnender Mitglieder geschuldet.

Da die Liste der auf eine Wohnung wartenden Mitglieder weiterhin gut gefüllt ist und sich demzufolge auch die Wartezeiten nicht zeitnah verkürzen lassen, sahen wir uns auch in diesem Jahr veranlasst, nur einem bestimmten Personenkreis (Familienangehörige) die Aufnahme in unserer Genossenschaft zu ermöglichen. Mit Blick auf den angespannten Berliner Wohnungsmarkt gehen wir leider davon aus, dass der Kreis der Aufnahmeberechtigten auch im nächsten Jahr auf die Familienangehörigen beschränkt bleibt.

Bei der durchschnittlichen Nettokaltmiete weisen wir zum 31.12.2020 einen Betrag in Höhe von 5,52 Euro/qm aus. Erneut zählen wir damit zu den wenigen Wohnungsunternehmen in Berlin, deren Durchschnittsmieten unterhalb von 6,00 Euro/qm liegen.

Rückblickend auf das Jahr 2020 können wir konstatieren, dass sich die Corona-Pandemie weit weniger stark auf unsere Genossenschaft auswirkte, als zu Beginn befürchtet. Mietausfälle wegen Zahlungsschwierigkeiten waren so gut wie gar nicht zu verbuchen, genauso wenig wie Anträge auf Stundung oder Ratenzahlung.

Die Auswertung der Auswirkungen des am 23.02.2020 in Kraft getretenen Mietendeckels fällt etwas nüchterner aus. Der Genossenschaft entstanden im gesamten Geltungszeitraum des MietenWoG Bln Mietausfälle in Höhe von rd. 17.000,00 Euro. Vor allem bei Neuvermietungen waren die Nachteile des MietenWoG Bln für unsere Genossenschaft zu spüren, weil trotz teurer Wohnungsinstandsetzungen vor Neuvermietung nur die nicht kostendeckenden Stichtagsmieten vereinbart werden durften.

Ungeachtet dessen führten wir die Instandsetzung von Leerwohnungen vor Wiedervermietung fort, um deren Bausubstanz zu erhalten und die Anpassung an den heutigen Stand der Technik vorzunehmen.



Neue Trinkwassererwärmungsanlage

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			
	2020	2019		
1 - Zimmer	12	12		
1½-Zimmer	7	7		
2 - Zimmer	13	12		
2 ½ - Zimmer	15	15		
3 - Zimmer	1	0		
3 ½ - Zimmer	2	2		
4 - Zimmer	0	1		

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

Die Einführung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) führte dazu, dass Mietanpassungen nicht mehr durchgeführt werden konnten.

Die Leerstandsquote in der Genossenschaft betrug zum Ende des Berichtsjahres 0,4 % (Vorjahr: 0,6 %). 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 richten sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.07.2019 um 2,7 %.

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 Mitarbeitern ausdrücklich unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Für das Geschäftsjahr 2020 war als Großbaumaßnahme die Strangsanierung im Baublock 12, Waldstr. 47, 48, 13403 Berlin-Reinickendorf, geplant. Diese Arbeiten mussten aufgrund der im Frühjahr beginnenden Corona-Pandemie abgesagt und bis auf weiteres verschoben werden, um die Bewohner keiner Gesundheitsgefahr auszusetzen.

Wegen des unvorhersehbaren Pandemieverlaufs und den damit verbundenen Planungsunsicherheiten wurden im Geschäftsjahr 2020 keine größeren Baumaßnahmen in bewohnten Wohnungen durchgeführt. Diese werden erst wieder stattfinden, wenn vom Corona-Virus keine Gefahr für Leib und Leben aller am Bau Beteiligten ausgeht.

Eine Gefahr für die Gesundheit unserer Bewohner im Neuköllner Altbau ging hingegen von einem Wohnungsbrand aus, welcher Anfang des Jahres durch Silvesterraketen hervorgerufen wurde. Der Brand konnte glücklicherweise schnell erkannt und durch die Feuerwehr bekämpft werden, sodass der Wohnungsnutzer und alle Mieter des Hauses mit dem Schrecken davonkamen. Die Kosten der Schadensbeseitigung wurden durch die Gebäudeversicherung vollständig übernommen.

Im Dezember konnte die geplante Erneuerung der Trinkwassererwärmungsanlage, welche die Baublöcke 2 (Turiner Str./Utrechter Str.) und 8 (Amsterdamer Str.) mit Warmwasser versorgt, abgeschlossen werden.

Das Konzept der Wohnungsinstandsetzung nach Auszug wurde auch in diesem Jahr weiterverfolgt. Wie auch in der Vergangenheit, passte sich der Arbeitsumfang dem Wohnungszustand nach Übergabe an. Größtenteils waren dann folgende Arbeiten notwendig: Asbestsanierung der Fußböden, Elektroneuinstallation, Badmodernisierung, Malerarbeiten.

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

Bau-	Lage	Wohnungen/	2020	2019	2018	2017	2016
block		Gewerbe	T€	T€	T€	т€	T€
1	Neukölln-Altbau	239	93,4	78,6	149,2	392,8	182,2
2	Wedding-Altbau	80	95,7	23,0	112,5	101,5	53,6
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	47,3	24,9	52,7	58,8	57,3
4	Bouchéstr. 43 – 44 a	36	41,8	19,5	68,5	14,2	7,2
5	Bürgerstraße, Mackenroder Weg	100	85,8	40,8	92,3	605,7	5,6
6	Elsenstr. 69/71	39	76,2	26,9	31,1	40,2	60,5
7	Heidelberger/Treptower Str.	44	22,4	110,2	34,4	26,5	34,0
8	Amsterdamer Str. 10	24	2,5	23,1	1,7	3,0	14,3
9	Harzer Str. 14	28	37,2	61,3	11,7	9,5	12,3
10	Harzer Str. 38	18	10,8	47,9	110,4	30,2	3,7
11	Kienhorststr. 149, a – e	67	32,0	44,5	50,7	31,3	114,2
12	Waldstr. 47/48	19	71,3	6,3	16,8	8,2	38,7
13	Kiehlufer 45	19	13,1	6,7	30,0	24,4	27,3
14	Heideläuferweg/Mollnerweg	31	20,6	25,7	27,8	52,8	70,6
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	127,6	22,8	20,5	23,2	12,6
16	Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42	33	25,7	65,5	345,0	9,4	17,3
		915	803,4	627,7	1.155,3	1.431,7	711,4



Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2020	31.12.2020		9
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,8	0,0	3,0	0,0
Sachanlagen	24.228,9	86,8	24.911,4	88,5
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	24.231,7	86,8	24.915,4	88,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	24,5	0,1	23,8	0,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	506,4	1,8	506,3	1,8
Liquide Mittel	1.429,7	5,1	1.078,1	3,8
Bausparguthaben	1.731,2	6,2	1.623,1	5,8
	3.691,8	13,2	3.231,3	11,5
	27.923,5	100,0	28.146,7	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	11.049,0	39,6	9.829,1	34,9
Fremdkapital	16.449,4	58,9	17.673,1	62,8
	27.498,4	98,5	27.502,2	97,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	103,8	0,4	184,5	0,7
Verbindlichkeiten	321,3	1,1	460,0	1,6
	425,1	1,5	644,5	2,3
	27.923,5	100,0	28.146,7	100,0

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 745,9 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 24.228,9 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. 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 Zuweisungen in die gesetzliche Rücklage (114,0 TEUR) und in die Bauerneuerungsrücklage (453,2 TEUR) sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (46,6 TEUR). Aufgrund der Corona-Pandemie konnte im Berichtsjahr die Mitgliederversammlung nicht wie gewohnt stattfinden. Aus dem Jahr 2019 wird somit noch ein Gewinn in Höhe von 655 TEUR vorgetragen. Über dessen Verwendung beschließt die Mitgliederversammlung.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 4,7 % auf 39,6 % und liegt damit etwas über dem Durchschnitt (34,9 % in 2019) vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Der Bereich des Fremdkapitals sank durch planmäßige Tilgung der Hypothekendarlehen um rund 1.223,7 TEUR.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2020		2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	5.295,1	98,1	5.239,2	95,5
Bestandsveränderungen	-30,6	-0,6	132,3	2,4
Sonstige Erträge	135,2	2,5	116,4	2,1
	5.399,7	100,0	5.487,9	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	1.454,9	26,9	1.485,0	27,1
Instandhaltungsaufwand	803,4	14,9	627,7	11,4
Personalaufwendungen	907,8	16,8	836,6	15,2
Abschreibungen	745,9	13,8	756,9	13,8
Zinsaufwand	191,8	3,6	210,3	3,8
Sonstige Aufwendungen	175,5	3,3	278,8	5,1
	4.279,3	79,3	4.195,3	76,4
Geschäftsergebnis	1.120,4	<u>20,7</u>	1.292,6	<u>23,6</u>
Zins- und Beteiligungsergebnis	16,8		15,8	
Jahresergebnis	1.137,2	_	1.308,4	

Das Geschäftsjahr 2020 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.137,2 TEUR ab.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Abstellplätze abzüglich der Erlösschmälerungen erhöhten sich um 55,9 TEUR. Die Veränderungen basieren im Wesentlichen aus den abgerechneten Betriebskostenumlagen sowie den zum Anfang des Berichtsjahres noch möglichen Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung nach § 558 BGB. Nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln ("Mietendeckel") zum 23.02.2020 war eine Anpassung nicht mehr möglich.

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 71,2 TEUR gestiegen. Im Berichtsjahr erfolgte ein Personalwechsel im Hauswartbereich sowie eine Verstärkung des Geschäftsbüros für den Bereich der Buchhaltung sowie die Wiederaufnahme der Arbeit nach Genesung einer längeren Arbeitsunfähigkeit einzelner Mitarbeiter.

Der Instandhaltungsaufwand gliedert sich in laufende Instandhaltung (289,9 TEUR), außerordentliche Instandhaltung (503,8 TEUR) sowie periodische Instandhaltung (9,8 TEUR).

Die außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen beinhalten im Wesentlichen Wohnungsmodernisierungen nach Nutzerwechsel sowie vorbereitende Maßnahmen für die Sanierung der Wohnungen in der Waldstr. 47/48 in Berlin-Reinickendorf.

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

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Die Genossenschaft erhält lediglich noch Zinsen aus den Bausparguthaben in Höhe von 16,7 TEUR.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft verfügt, wie in der Vergangenheit, über ein der Unternehmensgröße und Organisationsstruktur angepasstes und gut funktionierendes Risikomanagementsystem, dessen Hauptaugenmerk auf die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit und auf die Eigenkapitalstärkung gerichtet ist. Durch die regelmäßigen Quartalsberichte und mehrjährigen Finanz- und Erfolgspläne können Risiken frühzeitig erkannt und ggf. Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Unsere anfänglichen Befürchtungen, die Corona-Pandemie könnte negativen Einfluss auf den wirtschaftlichen Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft nehmen, bestätigte sich zum Jahresende nicht.

Trotz der Corona-Krise waren zum Ende des Geschäftsjahres 2020 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ hätten beeinflussen können.

Für die Berliner Wohnungswirtschaft blieben die Risiken glücklicherweise überschaubar. Die Hauptrisiken sind bei verzögerten Durchführungen von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie bei zukünftigen Baukostensteigerungen zu sehen.

Zu beachten bleibt auch das Risiko von Mieteinnahmeausfällen, welches daraus resultiert, dass Mieter durch die Corona-Pandemie unverschuldet in finanzielle Notlagen geraten, sei es durch Kurzarbeit oder Arbeitsplatzverlust.

Voraussichtliche Entwicklung

Da der weiterhin unberechenbare Verlauf der Corona-Pandemie noch immer keine konkreten Pläne für umfangreiche Baumaßnahmen in bewohnten Wohnungen zulässt, werden im Jahr 2021 weiterhin nur Arbeiten in Leerwohnungen und im Außenbereich vorgenommen.

Somit setzen wir die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes auch diesjährig fort, was dazu beiträgt, die Wohnungen nach und nach von Altlasten zu befreien und dem heutigen Stand der Technik anzupassen.

Leider brachte die vorgenannte Entscheidung mit sich, dass wir das Bauvorhaben im Baublock 12 (Waldstr. 47, 48) erneut verschieben mussten. Die betroffenen Mieter der Häuser sind informiert, dass die Durchführung der Baumaßnahme nun für das Jahr 2022 geplant ist.

Auch war es uns in diesem Jahr nicht vergönnt, ein bebautes oder unbebautes Grundstück zu erwerben. Wieder einmal scheiterte dieses Vorhaben an der geringen Verfügbarkeit von passenden und bezahlbaren Grundstücken in Berlin. Nichtsdestotrotz werden wir auch in Zukunft weiter Ausschau halten, um zusätzlichen Wohnraum für unsere Mitglieder zu erwerben oder selbst zu schaffen.



Blumenwiese in der Kienhorststraße

Der bis zum Jahr 2025 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 5,5 Mio. EUR investiert werden. Zusätzlich sind für den gleichen Zeitraum weitere 4,8 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Bei den Umsatzerlösen wurden die Auswirkungen des MietenWoG Bln (Mietendeckel) berücksichtigt. Nachdem das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 25.03.2021, veröffentlicht am 15.04.2021, das Gesetz für insgesamt nichtig erklärt hat, werden die Nutzungsgebühren bei Neuvermietung wieder an den aktuellen Mittelwert des Berliner Mietspiegels angepasst.

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 2021 – 2025 ist nachfolgend zusammengefasst:

Angaben in TEUR	2021	2022	2023	2024	2025
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlage	3.945,0	3.945,0	3.945,0	3.965,0	3.955,0
Instandhaltungsaufwand	1.465,0	715,0	680,0	1.126,0	826,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	0,0	1.500,0	2.000,0	1.000,0	1.000,0
Darlehensaufnahme	0,0	1.275,0	1.700,0	850,0	850,0
Zinsaufwand (Darlehensgeber)	183,3	196,2	208,5	213,7	208,8
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	5,1 %	5,4 %	5,8 %	5,9 %	5,8 %
Liquide Mittel	1.269,9	1.474,3	1.802,5	1.786,3	2.091,1
Jahresergebnis	263,7	930,8	898,5	379,3	705,2

12059 Berlin-Neukölln, den 04.05.2021 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT TREPTOWER PARK eG DER VORSTAND

Simon Böhme

Prüfungsbestätigung des Aufsichtsrates für das Rechnungsjahr 2020

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 2020 eingehend beraten und dem Ergebnis zugestimmt. Er billigt den Jahresabschluss per 31.12.2020.

Aufgrund einer Sonderregelung zu § 48 Abs. 1 Satz 1 Genossenschaftsgesetz (GenG) hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2020, bestehend aus Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Anhang formal festgestellt.

Am 27.03.2020 ist im Bundesgesetzblatt das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht verkündet worden.

Die Verordnung zur Verlängerung von Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht ist am 20.10.2020 in Kraft getreten und gilt bis zum 31.12.2021.

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 04.05.2021 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT TREPTOWER PARK eG DER AUFSICHTSRAT

Yvonne C. Romeike

Vorsitzende



Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EURO	EURO	EURO	
<u>A. Anlagevermögen</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.809,00	3.025,0	
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	24.133.821,48		24.844.246,9	
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,0	
Technische Anlagen und Maschinen	5.802,00		7.614,0	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.254,22	24.228.878,70	59.471,7	
Finanzanlagen				
Beteiligungen		1.040,00	1.040,0	
Anlagevermögen insgesamt		24.231.727,70	24.915.398,6	
B. Umlaufvermögen				
Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	1.334.499,56		1.365.106,4	
Andere Vorräte	24.544,14	1.359.043,70	23.746,7	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	21.730,48		23.359,6	
Sonstige Vermögensgegenstände	484.659,26	506.389,74	482.962,4	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.566.907,55		1.202.162,7	
Bausparguthaben	1.731.155,57	3.298.063,12	1.623.132,7	
Bilanzsumme		29.395.224,26	29.635.869,4	

Passiva

A. Eigenkapital Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder	EURO	EURO	EURO
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			
ausgeschiedenen Mitglieder			
der verbleibenden Mitglieder	31.232,00		31.744,00
	1.326.066,30		1.279.474,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.864,00	1.362.162,30	1.536,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile: 13,70 EUR			(13,70)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.340.000,00		1.226.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.396.847,24		4.943.646,97
Andere Ergebnisrücklagen	1.725.000,00	8.461.847,24	1.725.000,00
Bilanzgewinn			
Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres		655.000,00	0,00
Jahresüberschuss	1.137.200,27	·	1.308.359,34
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-567.200,27		-653.359,34
Bilanzgewinn des Geschäftsjahres	,	570.000,00	, .
Eigenkapital insgesamt		11.049.009,54	9.862.401,27
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		103.836,07	184.482,02
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.449.352,99		17.673.057,08
Erhaltene Anzahlungen	1.388.641,14		1.373.878,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	162.896,99		193.154,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	216.598,39		315.656,26
Sonstige Verbindlichkeiten	24.889,14	18.242.378,65	33.239,77
davon aus Steuern: 7.813,63 EUR	,		(9.539,21)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.717,51 EUR			(1.662,55)
Bilanzsumme		29.395.224,26	29.635.869,47

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ANHANG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.286.725,39		5.221.954,56
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.426,94	5.295.152,33	17.236,80
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-30.606,89	132.302,55
3. Sonstige betriebliche Erträge		135.215,67	116.346,83
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-2.080.897,10	-1.937.768,49
Rohergebnis		3.318.864,01	3.550.072,25
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-735.736,16		-679.286,43
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-172.101,47	-907.837,63	-157.321,40
davon für Altersversorgung: 16.925,45 EUR			(15.560,45)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des			
Anlagevermögens und Sachanlagen		-745.863,33	-756.909,74
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-171.875,36	-272.650,86
8. Erträge aus Beteiligungen		18,20	26,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.760,93	15.816,07
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-191.757,23	-210.277,23
11. Ergebnis nach Steuern		1.318.309,59	1.489.468,66
12. Sonstige Steuern		-181.109,32	-181.109,32
13. Jahresüberschuss		1.137.200,27	1.308.359,34
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-567.200,27	-653.359,34
15. Bilanzgewinn		570.000,00	655.000,00

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 17.07.2015 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
 Wohnbauten, Baublock 5, 15 – 16
 Waschhaus Bouchéstr. 43
 Technische Anlagen und Maschinen
 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 im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 62.192,35 EUR gliedern sich u.a. wie folgt:

a. Grundstücke mit Wohnbauten, Baublock 5, Bürgerstr. 63 - 77
 b. Betriebs- und Geschäftsausstattung
 59.327,94 EUR

Die Abgänge im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 52.511,91 EUR gliedern sich wie folgt:

a. Baublock 5, Bürgerstr. 63 – 77 11.181,95 EUR

b. Technische Anlagen und Maschinen (Waschanlagen) 586,00 EUR

c. Betriebs- und Geschäftsausstattung 40.743,96 EUR

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position "unfertige Leistungen" sind 1.334.499,56 EUR (Vorjahr 1.365.106,45 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	Vorjahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	2.698,72	1.488,78
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
	2.698,72	1.488,78

Latente Steuern

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

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Ergebnisrücklagen	EUR	EUR	EUR	EUR
1. gesetzliche Rücklage	1.226.000,00	114.000,00	0,00	1.340.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.943.646,97	453.200,27	0,00	5.396.847,24
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.725.000,00	0,00	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	44.400,00 EUR
2. Berufsgenossenschaft	6.400,00 EUR
3. Aufbewahrungspflichten	5.000,00 EUR
4. Steuerberatung	5.600,00 EUR
5. Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	42.436,07 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	5.286.725,39 EUR
1. b. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.426,94 EUR

Die Mindereinnahmen nach Einführung des MietenWoG Bln ("Mietendeckel") betrugen im Berichtsjahr 8.364,12 EUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsschäden (54,5 TEUR), Kostenerstattungen (31,9 TEUR), Auflösung von Rückstellungen (9,8 TEUR) sowie Erstattungen nach dem AAG (Ausgleich der Arbeitgeberaufwendungen bei Krankheit, 10,7 TEUR).

In den "Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung" sind enthalten:

Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.273.813,80 EUR	
Instandhaltungskosten	803.447,07 EUR	
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	3.636,23 EUR	
Gesamt	2.080.897,10 EUR	



Der "Personalaufwand" umfasst sämtliche von der Genossenschaft aufgewendete Personalkosten in Höhe von 907.837,63 EUR.

In der Position "Sonstige betriebliche Aufwendungen" in Höhe von 171.875,36 EUR sind enthalten:

Raumkosten und Versicherungen	22.188,85 EUR
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	46.703,92 EUR
Kosten der Mitgliederversammlung, Veröffentlichung	13.000,00 EUR
Kosten des Aufsichtsrates	7.726,38 EUR
Prüfungskosten	23.000,00 EUR
Beiträge	8.472,30 EUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	5.465,54 EUR
Sonstige Aufwendungen	45.318,37 EUR

"Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge" umfassen Zinsen für Bausparguthaben (16.702,80 EUR) sowie sonstige Zinsen (58,13 EUR).

"Zinsen und ähnliche Aufwendungen" in Höhe von 191.757,23 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 beiden Vorstandsmitgliedern betrug die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter (m/w)	3	1
Technische Mitarbeiter (m/w)	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc. (m/w)	8	3
	12	4

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2020	1.478	4.998
Zugänge 2020	66	348
Abgänge 2020	38	166
Stand am 31.12.2020	1.506	5.180

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 46.592,00 EUR vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 7.168,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 385.536,00 EUR.

3. Zuständiger Prüfungsverband

 ${\tt BBU\ Verband\ Berlin-Brandenburgischer\ Wohnungsunternehmen\ e.V.}$

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.

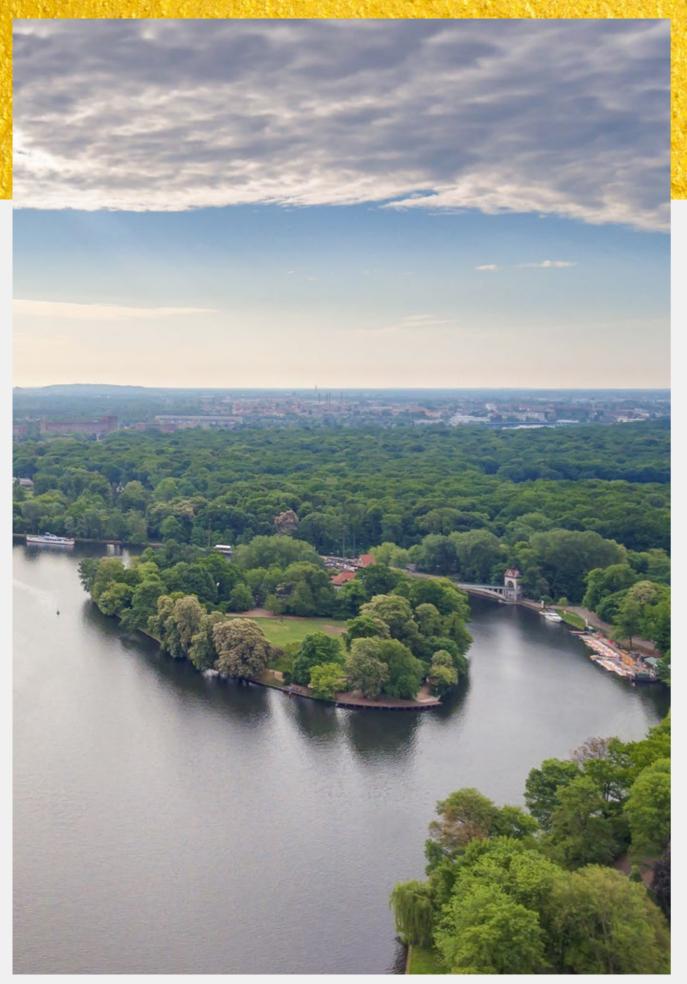
5. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung, Beschlüsse

Die Mitgliederversammlung konnte im Berichtsjahr aufgrund der Corona-Pandemie nicht wie gewohnt stattfinden. Somit konnten über die Regularien des Geschäftsberichtes 2019 keine Beschlüsse gefasst werden.

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.

Entlastungen für Aufsichtsrat und Vorstand konnten nicht erteilt werden. Wahlen zum Aufsichtsrat konnten ebenfalls nicht durchgeführt werden.



6. Mitglieder des Aufsichtsrats	im Amt seit:
Yvonne C. Romeike Vorsitzende	29.06.2006
Benjamin Kinder Stellvertretender Vorsitzender	29.06.2017
Juliane Lang Schriftführerin	27.06.2019
Sebastian Sadowski Stellvertretender Schriftführer	29.06.2017
Dr. Horst Heinze	30.06.1997
Susanne Braun	27.06.2019
Dipl. Ing. Erwin Memmert Ehrenmitglied	08.04.1969

7. Mitglieder des Vorstands im Amt seit: Manuela Simon 01.03.1993 Frank Böhme 01.04.2016

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 1.137.200,27 EUR

führt nach Einstellung in die

gesetzliche Rücklage 114.000,00 EUR

Bauerneuerungsrücklage453.200,27 EUR567.200,27 EURzu einem Bilanzgewinn per 31.12.2020 in Höhe von570.000,00 EUR

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 4.05.2021 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen <u>570.000,00 EUR</u>

12059 Berlin-Neukölln, den 04.05.2021 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT TREPTOWER PARK eG DER VORSTAND

Simon Böhme

ANLAGENSPIEGEL VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/-	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.726,93	0,00	0,00	0,00	0,00	13.726,93
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	38.176.704,69	2.864,41	11.181,95	0,00	0,00	38.168.387,15
Grundstücke mit anderen Bauten	23.745,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.745,77
Technische Anlagen und Maschinen	45.995,98	0,00	586,00	0,00	0,00	45.409,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	219.346,67	59.327,94	40.743,96	0,00	0,00	237.930,65
Sachanlagen gesamt	38.465.793,11	62.192,35	52.511,91	0,00	0,00	38.475.473,55
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	38.480.560,04	62.192,35	52.511,91	0,00	0,00	38.490.240,48

Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12,2020	Buchwert am 31.12.2019
zum 01.01.2020 EUR	EUR	Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR	zum 31.12.2020 EUR	EUR	EUR
10.701,93	1.216,00	0,00	0,00	0,00	11.917,93	1.809,00	3.025,00
13.332.457,71	713.289,91	0,00	11.181,95	0,00	14.034.565,67	24.133.821,48	24.844.246,98
23.744,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.744,77	1,00	1,00
38.381,98	1.812,00	0,00	586,00	0,00	39.607,98	5.802,00	7.614,00
159.874,97	29.545,42	0,00	40.743,96	0,00	148.676,43	89.254,22	59.471,70
13.554.459,43	744.647,33	0,00	52.511,91	0,00	14.246.594,85	24.228.878,70	24.911.333,68
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
13.565.161,36	745.863,33	0,00	52.511,91	0,00	14.258.512,78	24.231.727,70	24.915.398,68

Verbindlichkeitenspiegel per 31. Dezember 2020

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

		davon				
			Restlaufzeit			ert
	Insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
Verbindlichkeiten	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.449.352,99 17.673.057,08	1.249.449,88 1.230.438,79	4.492.235,98 4.662.497,60	10.707.667,13 11.780.120,69	16.449.352,99 17.673.057,08	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.388.641,14 1.373.878,38	1.388.641,14 1.373.878,38	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	162.896,99 193.154,69	162.896,99 193.154,69	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	216.598,39 315.656,26	216.598,39 315.656,26	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	24.889,14 33.239,77	19.519,63 28.618,45	0,00 85,40	5.369,51 <i>4.535,92</i>	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	18.242.378,65 19.588.986,18	3.037.106,03 3.141.746,57	4.492.235,98 <i>4.662.583,00</i>	10.713.036,64 11.784.656,61	16.449.352,99 17.673.057,08	

 $^{^\}star GPR = Grundpfandrechte.$ Die Vorjahreszahlen sind kursiv gedruckt.

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2020

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2020 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	EUR	1.334.499,56
Andere Vorräte	EUR	24.544,14
Heizölvorräte von 40.823 Ltr. für unsere zentralbeheizten Wohn-		
bauten am Bilanzstichtag	EUR	20.025,65
Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten	EUR	4.518,49
Forderungen aus Vermietung	EUR	21.730,48
Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und		
Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B.		
Schönheitsreparaturen		
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	484.659,26
Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherung und Firmen	EUR	30.513,68
Forderungen Schimmelbeseitigung und Mietausfall Bürgerstr.	EUR	450.000,00
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer		
und Solidaritätszuschlag	EUR	4.145,58
Liquide Mittel	EUR	1.566.907,55
davon Guthaben aus Kautionen	EUR	137.186,03
Bausparguthaben	EUR	1.731.155,57

Passiva		
Geschäftsguthaben	EUR	1.362.162,30
Bestand per 31.12.2019	EUR	1.312.754,30
Abgänge per 31.12.2019	EUR	33.280,00
Zugänge in 2020	EUR	82.688,00
Bestand per 31.12.2020	EUR	1.362.162,30
Ergebnisrücklagen	EUR	8.461.847,24
davon Bauerneuerungsrücklage	EUR	5.396.847,24
Rückstellungen Rückstellungen u.a. für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungs-	EUR	103.836,07
kosten sowie für ungewisse Verbindlichkeiten		

Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitenspiegel

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung Aufgegliedert in:	EUR	5.295.152,33
Nutzungsgebühren	EUR	3.944.856,97
Erlöse aus Waschanlagen	EUR	4.322,76
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR	1.337.545,66
aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR	8.426,94
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	30.606,89
Sonstige betriebliche Erträge	<u>EUR</u>	135.215,67
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:		
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen,		
insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR	86.460,84
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR	10.713,33
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	9.849,15
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	EUR	10.212,02
Erträge aus früheren Jahren und auf abgeschriebene Forderungen	EUR	16.256,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	EUR	2.080.897,10
für Betriebskosten	EUR	1.273.813,80
für Instandhaltungskosten	EUR	803.447,07
für Miet- und Räumungsklagen	EUR	519,23
für Vermietungskosten	EUR	705,00
für sonstige Leistungen	EUR	2.412,00
Personalaufwand	EUR	907.837,63
a) Löhne und Gehälter	EUR	735.736,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR	172.101,47
		112.101,41
Abschreibungen	EUR	745.863,33
siehe auch Anlagenspiegel		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	171.875,36
Die Hauptpositionen bilden u.a. Raumkosten für Geschäftsräume,		
EDV-Anlagen, Zahlungsverkehr, Prüfungskosten, Mitgliederver-		
sammlung und Veröffentlichung und sonstige Aufwendungen der		
Verwaltung		
Erträge aus Beteiligungen	EUR	18,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>EUR</u>	16.760,93
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen		
Erträge aus:		
Bausparguthaben	EUR	16.702,80
Verzugszinsen	EUR	58,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	191.757,23
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	567.200,27
in die gesetzliche Rücklage	EUR	114.000,00
in die Bauerneuerungsrücklage	EUR	453.200,27

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 Nu Aufstockung Bestandsgebäude Neubau Mackenroder Weg 2		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. 4 zzgl. 4 Gewerbeeinheiten	42 29	1911	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung



