WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK EG seit 1924

Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

Geschäftsbericht 2021

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK EG seit 1924

Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

Blick auf den Treptower Park und die Spree in Richtung Stadtmitte.

Bericht über das
97. Geschäftsjahr

Geschäftsbericht 2021

für die Zeit vom
1. Januar 2021
bis 31. Dezember 2021

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	914	914	914	914	897
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	29.259,7 T€	29.395,2 T€	29.635,9 T€	29.577,2 T€	31.660,7 T€
Anlagevermögen	23.513,7 T€	24.231,7 T€	24.915,4 T€	25.432,2 T€	25.953,5 T€
Eigenkapitalquote	44,0 %	39,6 %	34,9 %	30,0 %	25,3 %
Rücklagen	10.266,1 T€	8.461,8 T€	7.894,6 T€	6.871,3 T€	5.805,4 T€
Umsätze Hausbewirtschaftung	5.380,5 T€	5.295,2 T€	5.239,2 T€	4.965,9 T€	4.753,6 T€
Leerstandsquote	0,6 %	0,4 %	0,6 %	1,1 %	0,3 %
Anzahl Mitglieder	1.500	1.506	1.478	1.477	1.461
Anzahl Genossenschaftsanteile	5.238	5.180	4.998	4.846	4.496
Geschäftsguthaben	1.340,9 T€	1.326,1 T€	1.279,5 T€	1.240,3 T€	1.151,0 T€
Personalbestand	16	17	15	17	13

Inhaltsverzeichnis

Seite

Lagebericht

1. Deutsche Wirtschaft 7
2. Berliner Wirtschaft und Wohnungsmarkt 7
3. Unsere Genossenschaft 8
4. Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen 10
   - 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

Bericht des Aufsichtsrates 1

Bilanz zum 31. Dezember 2021 18-19

Gewinn- und Verlustrechnung 20

Anhang

1. Allgemeine Angaben 21
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und GuV 21
3. Sonstige Angaben 25
4. Anlagenspiegel 28-29
5. Verbindlichkeitenspiegel 29

Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss 30-31

Wohngebäudeübersicht 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.

Erneuerter Fahrradabstellplatz (kleines Bild: vorher)

Lagebericht des Vorstandes

Deutsche Wirtschaft

Trotz anfänglicher, der Pandemie geschuldeter Einbußen, schaffte es die Wirtschaft, sich in den Sommermonaten des Berichtsjahres zu erholen. Mit dem Einsetzen der 4. Corona-Welle flachten die Umsätze dann wieder ab und führten mit der 5. Omikron-Welle Ende des Jahres zur erneuten Schwächung der Wirtschaft. Insgesamt gesehen, stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 aber um 2,8 Prozent an, nachdem es im Vorjahr um 4,6 Prozent zurückgegangen war.

Demgegenüber verteuerte sich das Leben in Deutschland im vergangenen Jahr sprunghaft. Kräftig gestiegene Energiepreise sowie die Rücknahme der zeitweisen Mehrwertsteuersenkung trieben die Jahresinflation nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes auf 3,1 Prozent. Hinzu kamen Lieferengpässe und Arbeitskräftemangel sowie die Einführung der CO2-Abgabe Anfang 2021.

Am Arbeitsmarkt setzte 2021 zunächst eine Erholung ein, nachdem 2020 der seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit mit der Corona-Krise endete. Die Arbeitslosenquote sank leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent auf 5,7 Prozent.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 Prozent auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR zulegen (Vorjahr – 0,5 Prozent).

Berliner Wirtschaft und Wohnungsmarkt

Auch im Geschäftsjahr 2021 blieb der wirtschaftliche Aufschwung hinter den Erwartungen zurück. Dies lag vor allem an den Corona-Wellen 4 und 5, die einen weiteren Anstieg der Leistungsfähigkeit am Jahresende zunichtemachten. Zwar gab es für die Berliner Wirtschaft im 2. und 3. Quartal eine Erholungsphase von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Diese wurde bei Neuausbruch von Corona aber wieder eingebremst. Neben den Einschränkungen durch die Pandemie sind vor allem der Fachkräftemangel sowie die Liefer- und Materialengpässe zu nennen, die die Berliner Wirtschaft stark belasteten.

Dennoch gelang es der Berliner Wirtschaft im vergangenen Jahr, der anhaltenden Corona-Krise zu trotzen und für eine deutliche Erholung zu sorgen. Das Bruttoinlandsprodukt der Hauptstadt stieg im Jahr 2021 um 3,3 Prozent, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte.

Die wirtschaftlichen Lichtblicke fielen hierbei auf die im ersten Corona-Jahr 2020 stark gebeutelten Dienstleistungsbereiche, welche sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erholten. Das größte Wachstum wies der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation auf. Beinahe die Hälfte des gesamten Wirtschaftswachstums 2021 in Berlin steuerte der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit bei. Der zuvor besonders stark eingeschränkte Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe verbuchte einen Zuwachs von 490 Millionen EUR (+ 3,0 Prozent), so das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Auch das Baugewerbe konnte sich in diesem schwierigen Umfeld behaupten. Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte, liegt insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie der damit einhergehende starke Anstieg der Baupreise.

Ob sich dieser gesamtwirtschaftliche Aufwärtstrend für Berlin im Jahr 2022 fortsetzt, bleibt vor dem Hintergrund der gravierenden Risiken aus dem Ukrainekrieg fraglich.

Bei den Erwerbstätigen in Berlin gab es gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 18.400 bzw. 0,9 Prozent auf 2.086.000 Personen. Damit wies Berlin die höchste Zuwachsrate aller Bundesländer auf. Insgesamt stieg die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt trotzdem leicht von 9,7 auf 9,8 Prozent.

Der Druck auf den Berliner Mietwohnungsmarkt hat aufgrund der Corona-Pandemie nur kurzzeitig nachgelassen, die Lage bleibt also weiter angespannt. Nach einer Stagnation Ende 2020 nahm die Einwohnerzahl Berlins im Berichtsjahr wieder zu und stieg um etwa 5.500 Personen. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hatten 3.775.480 Einwohner am 31.12.2021 ihren Hauptwohnsitz in Berlin. Wohnungen in Berlin bleiben also weiterhin ein sehr knappes Gut. Mit weiter steigenden Bevölkerungszahlen wird sich dessen Verfügbarkeit weiter reduzieren.

Die Zahl der durch die Bauaufsichtsbehörden in Berlin genehmigten Wohnungen ist im vergangenen Jahr erneut gesunken. Einer veröffentlichten Auswertung des Amts für Statistik zufolge, haben die Ämter 2021 insgesamt 18.716 Wohnungen in den zwölf Bezirken der deutschen Hauptstadt genehmigt. Das seien 8,5 Prozent weniger als im Vorjahr. Damit ist die Zahl laut Amt für Statistik das fünfte Jahr in Folge zurückgegangen.

Erstmals seit 2010 sanken im Geschäftsjahr 2021 auch die Baufertigstellungszahlen. Die Liste der Bauhemmnisse ist lang: Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien, Personalmangel sowie mangelnde Digitalisierung der Berliner Verwaltung oder fehlende Baugrundstücke. Die drastisch gestiegenen Baupreise taten ihr Übriges. So verteuerte sich der Neubau von Wohngebäuden im Schnitt um 9,1 Prozent. Im Vorjahr lag der Anstieg noch bei 3,1 Prozent.

Auch wenn der „Berliner Mietendeckel“ 2021 gekippt wurde, dauert die Diskussion um Mietbegrenzungen nach wie vor an. Dies und die andauernde Enteignungsdebatte werden wohl auch 2022 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit unter dem Ende 2021 neu aufgestellten Berliner Senat Ansätze für eine wieder kooperativere Wohnungspolitik umgesetzt werden.

Der Immobilienberater Colliers meldet in seinem aktuellen Marktüberblick 2021/2022 für Berlin einen Anstieg der durchschnittlichen Neuvertragsmiete in der Hauptstadt. Sie liegt demnach im Bestand bei 10,30 EUR pro Quadratmeter im Monat, also 0,20 EUR und damit rund zwei Prozent höher als im Mietendeckel-Jahr 2020. Bei Neubaumieten werden nach Angaben der Analysten durchschnittlich 16,45 EUR verlangt. Die Hauptstadt rangiert mit diesem Wert hinter München, Frankfurt und Stuttgart.

Unsere Genossenschaft

Die große Nachfrage nach Wohnraum in unserer Genossenschaft ist weiterhin ungebrochen. Neben dem massiven Wohnungsmangel Berlins, sind dafür auch unsere niedrigen Mietpreise sowie die häufigen Weiterempfehlungen wohnender Mitglieder verantwortlich.

Aufgrund der langen Wartelisten und den damit verbundenen Wartezeiten bis zur Anmietung einer Wohnung waren wir auch in diesem Jahr gehalten, nur einem bestimmten Personenkreis (Familienangehörige) die Aufnahme in unserer Genossenschaft zu ermöglichen. Mit Blick auf den weiter 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 31.12.2021 einen Betrag von 5,54 EUR pro Quadratmeter im Monat aus. Wie in den Vorjahren zählen wir damit zu den wenigen Wohnungsunternehmen in Berlin, deren Durchschnittsmieten unterhalb von 6,00 EUR pro Quadratmeter liegen.

Wie auch schon im Jahr 2020 ist festzuhalten, dass sich die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie weit weniger stark auf unsere Genossenschaft auswirkte, als zu Beginn befürchtet. Mietausfälle wegen Zahlungsschwierigkeiten sowie Anträge auf Stundung oder Ratenzahlung blieben im Berichtsjahr gänzlich aus.

Somit war es uns ohne Probleme möglich, die Instandsetzung von Leerwohnungen vor Wiedervermietung fortzuführen, um deren Bausubstanz zu erhalten und die Anpassung an den heutigen Stand der Technik vorzunehmen.

Oben: neue Gasheizung, unten: alte Ölheizung

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	
	2021	2020
1 - Zimmer	12	12
1 ½ - Zimmer	15	7
2 - Zimmer	10	13
2 ½ - Zimmer	4	15
3 - Zimmer	0	1
3 ½ - Zimmer	0	2

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

Die Leerstandsquote in der Genossenschaft betrug zum Ende des Berichtsjahres 0,6 Prozent (Vorjahr: 0,4 Prozent). Der Wohnungsleerstand resultierte aus Baumaßnahmen, die zwischen Wohnungsrückgabe und Neuvermietung erfolgten.

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.

Um den besonderen Bedingungen während des Pandemiezeitraumes Rechnung zu tragen, wurden die Möglichkeiten zur Nutzung des Home-Office geschaffen.

Die Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer richten sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2021 um 1,2 Prozent und zum 01.11.2021 um 2,9 Prozent.

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

Die für das Geschäftsjahr 2021 geplante Großbaumaßnahme im Baublock 12, Waldstr. 47, 48, 13403 Berlin – Reinickendorf, wurde aufgrund der Unsicherheiten rund um die Corona-Pandemie erneut verschoben. Die neue Planung sieht nun eine Teilung der Gesamtbaumaßnahme vor, nach der die Strangsanierungsarbeiten in den Wohnungen erst im Jahr 2023 erfolgen. Die Arbeiten außerhalb der Wohnungen (Dachsanierung, Photovoltaik-Anlage, Einbau einer Geothermie-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser) sollen in 2022 stattfinden.

Aufgrund des unvorhersehbaren Pandemieverlaufs war eine konkrete Planung von größeren Baumaßnahmen und den damit verbundenen Unsicherheiten bei Materiallieferungen und Personalausfällen auch im Geschäftsjahr 2021 nicht möglich, sodass nur kurzfristig durchführbare und mieterunabhängige Baumaßnahmen umgesetzt wurden.

So erfolgte im Mai/Juni 2021 die Erneuerung der alten Fahrradstellfläche sowie die Schaffung weiterer Fahrradstellplätze auf dem Hof der Baublöcke 2 (Turiner Str./Utrechter Str.) und 8 (Amsterdamer Str.).

Im September 2021 konnte dann die Erneuerung der Heizungsanlage im Baublock 14 (Heideläuferweg/Mollnerweg) abgeschlossen werden, bei der eine Umstellung von Öl auf Erdgas erfolgte.

Wie auch in den Vorjahren, wurden die nach einem Auszug leerstehenden Wohnungen grundüberholt und somit dem heutigen Stand der Technik angepasst, wobei sich der jeweilige Arbeitsumfang nach dem aktuellen Wohnungszustand richtete. Zu den Arbeiten gehörten in der Regel: Asbestsanierung der Fußböden, Elektroinstallation, Badmodernisierung und 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.

Baublock	Lage	Wohnungen/ Gewerbe	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€
1	Neukölln-Altbau	239	109,1	93,4	78,6	149,2	392,8
2	Wedding-Altbau	80	80,2	95,7	23,0	112,5	101,5
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	27,2	47,3	24,9	52,7	58,8
4	Bouchéstr. 43 – 44 a	36	20,4	41,8	19,5	68,5	14,2
5	Bürgerstraße, Mackenroder Weg	100	32,4	85,8	40,8	92,3	605,7
6	Elsenstr. 69/71	39	30,5	76,2	26,9	31,1	40,2
7	Heidelberger/Treptower Str.	44	14,2	22,4	110,2	34,4	26,5
8	Amsterdamer Str. 10	24	13,1	2,5	23,1	1,7	3,0
9	Harzer Str. 14	28	51,9	37,2	61,3	11,7	9,5
10	Harzer Str. 38	18	5,0	10,8	47,9	110,4	30,2
11	Kienhorststr. 149, a – e	67	31,2	32,0	44,5	50,7	31,3
12	Waldstr. 47/48	19	4,4	71,3	6,3	16,8	8,2
13	Kiehlufer 45	19	5,7	13,1	6,7	30,0	24,4
14	Heideläuferweg/Mollnerweg	31	106,8	20,6	25,7	27,8	52,8
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	71,8	127,6	22,8	20,5	23,2
16	Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42	33	24,8	25,7	65,5	345,0	9,4
		915	628,7	803,4	627,7	1.155,3	1.431,7

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,0	0,0	1,8	0,0
Sachanlagen	23.508,7	84,8	24.228,9	86,8
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
	23.513,7	84,8	24.231,7	86,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	8,8	0,0	24,5	0,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	568,0	2,1	506,4	1,8
Liquide Mittel	1.800,8	6,5	1.429,7	5,1
Bausparguthaben	1.840,3	6,6	1.731,2	6,2
	4.217,9	15,2	3.691,8	13,2
	27.731,6	100,0	27.923,5	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	12.213,9	44,0	11.049,0	39,6
Fremdkapital	14.850,8	53,6	16.449,4	58,9
	27.064,7	97,6	27.498,4	98,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	330,9	1,2	103,8	0,4
Verbindlichkeiten	336,0	1,2	321,3	1,1
	666,9	2,4	425,1	1,5
	27.731,6	100,0	27.923,5	100,0

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 752,1 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 23.508,7 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. Des Weiteren ist die Insolvenzabsicherung bei der Feuersozietät für die Inanspruchnahme von Altersteilzeit berücksichtigt.

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 (116,0 TEUR) und in die Bauerneuerungsrücklage (463,2 TEUR) sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (14,8 TEUR). Die Bilanzgewinne aus den Jahren 2019 (655,0 TEUR) und 2020 (570,0 TEUR) wurden entsprechend den Beschlüssen aus der Mitgliederversammlung vom 30.09.2021 den Anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 4,4 Prozent auf 44,0 Prozent und liegt damit über dem Durchschnitt (39,4 Prozent in 2020) vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Der Bereich des Fremdkapitals sank durch planmäßige Tilgungen und Sondertilgung der Hypothekendarlehen um rund 1.598,5 TEUR.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2021		**2020**	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	5.380,5	96,9	5.295,1	98,1
Bestandsveränderungen	55,4	1,0	-30,6	-0,6
Sonstige Erträge	117,4	2,1	135,2	2,5
	5.553,3	100,0	5.399,7	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	1.519,4	27,4	1.454,9	26,9
Instandhaltungsaufwand	628,7	11,3	803,4	14,9
Personalaufwendungen	1.027,5	18,5	907,8	16,8
Abschreibungen	752,1	13,5	745,9	13,8
Zinsaufwand	158,1	2,9	191,8	3,6
Sonstige Aufwendungen	329,1	5,9	175,5	3,3
	4.414,9	79,5	4.279,3	79,3
Geschäftsergebnis	**1.138,4**	20,5	**1.120,4**	20,7
Zins- und Beteiligungsergebnis	20,9		16,8	
Jahresergebnis	**1.159,3**		**1.137,2**	

Das Geschäftsjahr 2021 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.159,3 TEUR ab.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Abstellplätze abzüglich der Erlösschmälerungen erhöhten sich um 76,5 TEUR. Die Veränderungen basieren im Wesentlichen aus den abgerechneten Betriebskostenumlagen sowie den Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung nach § 558 BGB. Nachdem das MietenWoG Bln (Mietendeckel) vom Bundesverfassungsgericht im April 2021 gekippt wurde, wurden die abgesenkten Bestandsmieten (Stichtag: 23.11.2020) wieder auf das vertraglich vereinbarte Niveau angehoben. Die betroffenen Mitglieder haben die rückständigen Beträge vollständig zurückgezahlt.

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 119,7 TEUR gestiegen. Im Berichtsjahr erfolgte eine Vereinbarung zur Altersteilzeit (ATZ). Ab Beginn der ATZ ist eine Rückstellung für die in der Freistellungsphase zu erbringenden Leistungen zu bilden.

Der Instandhaltungsaufwand gliedert sich in laufende Instandhaltung (252,0 TEUR) sowie außerordentliche Instandhaltung (376,8 TEUR).

Die außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen beinhalten im Wesentlichen Wohnungsmodernisierungen nach Nutzerwechsel, Umbau einer Heizungsanlage von Öl- auf Gasversorgung sowie Maßnahmen in den Außenanlagen.

In der Position sonstigen Aufwendungen sind insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten sowie die genossenschaftliche Rückvergütung enthalten.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Genossenschaft erhält Zinsen aus den Bausparguthaben in Höhe von 17,8 TEUR. Des Weiteren sind 3,1 TEUR aus der Abzinsung der Rückstellung für die Altersteilzeit enthalten.

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.

Trotz der Corona-Krise waren zum Ende des Geschäftsjahres 2021 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ hätten beeinflussen können.

Wir werden uns aber auf ein sehr schwieriges wirtschaftliches Jahr 2022 einstellen müssen und sehen uns 2 Faktoren gegenüber, die hierauf wesentlichen Einfluss haben.

Wie auch in den letzten beiden Jahren, ist dabei die Corona-Pandemie ein unkalkulierbares Risiko. Nunmehr befinden wir uns mitten in der fünften Welle, und niemand weiß, ob sie in diesem Jahr endlich nachhaltig oder wieder nur vorübergehend abklingen und neue Katastrophen hervorrufen wird. Hier sollten wir aber vorsichtig optimistisch sein, da Corona mittlerweile zu unserem Alltag gehört und im Gegensatz zum 2. Faktor händelbar scheint.

Vom 2. Faktor geht ein Risiko aus, dass weitreichende Folgen für die Wirtschaft unseres Landes haben wird. Die Rede ist vom Krieg in der Ukraine.

Der russische Angriffskrieg birgt substanzielle Risiken für die deutsche und damit auch für die Berliner Konjunktur. Die Auswirkungen lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht seriös beziffern. Sie hängen stark von der Dauer und der Intensität des Konflikts ab. Sicher ist, dass der Krieg die Gefahr einer erneuten Verschärfung von Lieferengpässen und einer einhergehenden Bremsung der konjunkturellen Entwicklung mit sich bringt.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukrainekrieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Voraussichtliche Entwicklung

Dieser ungewissen Ausgangslage ist es geschuldet, dass an dieser Stelle keine zuverlässigen Einschätzungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft getroffen werden können. Vielmehr wird es zukünftig darauf ankommen, die wirtschaftlichen Folgen genau zu beobachten und auszuwerten, um Risiken, die auf den Geschäftsverlauf Einfluss nehmen könnten, schnell zu erkennen.

Für uns liegen die möglichen Risiken u.a. bei einer verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Neuer Fahrradabstellplatz (kleines Bild: vorher)

Es besteht weiterhin das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Modernisierung ebenso wie die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte setzen wir die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes auch diesjährig fort, um die Wohnungen nach und nach von Altlasten zu befreien und dem heutigen Stand der Technik anzupassen.

Der bis zum Jahr 2026 vorliegende Finanz- und Erfolgsplan weist durchweg positive Jahresergebnisse aus. Wir erwarten für die Folgejahre eine weiterhin stabile Entwicklung unserer Genossenschaft.

In den kommenden fünf Jahren sollen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen insgesamt 8,4 Mio. EUR investiert werden. Zusätzlich sind für den gleichen Zeitraum weitere 4,7 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 2022 – 2026 ist nachfolgend zusammengefasst:

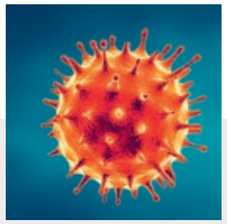
Angaben in TEUR	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlage	3.967,0	3.999,0	4.034,0	4.214,0	4.248,0
Instandhaltungsaufwand	776,0	706,0	712,0	1.668,0	859,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	1.280,0	1.600,0	2.750,0	1.600,0	1.200,0
Darlehensaufnahme	0,0	1.360,0	2.337,0	1.360,0	1.000,0
Zinsaufwand (Darlehensgeber)	127,3	129,1	164,1	196,0	179,7
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	3,2 %	3,2 %	4,0 %	4,6 %	4,2 %
Liquide Mittel	2.327,0	2.762,3	2.850,4	2.295,4	2.614,7
Jahresergebnis	**997,2**	**1.030,9**	**832,9**	**73,0**	**876,3**

12059 Berlin-Neukölln, den 09.05.2022

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon ***Böhme***



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat kam im Berichtszeitraum seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten nach. Der Jahresabschluss per 31.12.2021 und die regelmäßigen Quartalsberichte wurden geprüft und genehmigt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand allgemein zu Vorhaben und Arbeitsweisen beraten und unterstützt und seine Geschäftsführung kontinuierlich überprüft. Hierfür kamen Vorstand und Aufsichtsrat zu regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen zusammen. Zusätzlich fanden Ausschusstreffen des Satzungsausschusses, des Kassen- und Buchprüfungsausschusses sowie des Bau- und Wohnungsausschusses statt.

Ein wichtiges Anliegen des Aufsichtsrates war und ist es, die Transparenz für die Beteiligung von Mitgliedern über genossenschaftliche Aktivitäten zu erhöhen. Hierfür wurden verschiedene erste Schritte getan. So fand am 2. Mai 2022 die lange geplant Mitgliederveranstaltung zur Neufassung der Satzung statt. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat eine allgemeine Mitgliederinformation erarbeitet, die vor allem neuen Mitgliedern erleichtern soll, ein Verständnis für die Arbeit der Wohnungsgenossenschaft zu bekommen und sich als aktive Mitglieder angesprochen zu fühlen. Die Information wird den Mitgliedern bis zur Mitgliederversammlung 2022 zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat unterstützt ausdrücklich alle Vorhaben des Vorstands, welche die Kommunikation zwischen Mitgliedern und dem Genossenschaftsbüro verbessern, wie zum Beispiel Mitgliederbefragungen.

Ferner sind wir als Aufsichtsrat mit dem Vorstand in einem intensiven Austausch über notwendige und geplante Baumaßnahmen sowie Flächennutzungskonzepten. Im Zentrum der Überlegungen steht immer die größtmögliche Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in der Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG. So spielt das Thema Barrierefreiheit eine wichtige Rolle in der Planung anstehender Sanierungsmaßnahmen, ebenso die notwendigen Anpassungen an den Klimawandel und eine an den Bedarfen der Mitglieder orientierte bauliche Veränderung bei Nutzflächen.

12059 Berlin-Neukölln, den 09.05.2022

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER AUFSICHTSRAT

Benjamin Kinder, Juliane Lang,
Mathias Münscher, Susanne Braun,
Florian Grötsch, Dr. Mathias Berek

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.950,00	1.809,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	23.420.584,48		24.133.821,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	7.079,00		5.802,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.842,45		89.254,22
Anlagen im Bau	3.230,68	23.508.731,61	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
Anlagevermögen insgesamt		23.513.727,61	24.231.727,70
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.389.928,23		1.334.499,56
Andere Vorräte	8.836,56	1.398.764,79	24.544,14
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.335,21		2730,48
Sonstige Vermögensgegenstände	551.687,32	568.022,53	484.659,26
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.938.951,45		1.566.907,55
Bausparguthaben	1.840.258,09	3.779.209,54	1.731.155,57
Bilanzsumme		29.259.724,47	29.395.224,26

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.784,00		31.232,00
der verbleibenden Mitglieder	1.340.914,30		1.326.066,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.096,00	1.367.794,30	4 .864,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13,70 EUR			(13,70)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.456.000,00		1.340.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.860.096,88		5.396.847,24
Andere Ergebnisrücklagen	2.950.000,00	10.266.096,88	1.725.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		0,00	655.000,00
Jahresüberschuss	1.159.249,64		1.137.200,27
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-579.249,64	580.000,00	-567.200,27
Eigenkapital insgesamt		12.213.891,18	11.049.009,54
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		330.935,29	103.836,07
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.850.844,30		16.449.352,99
Erhaltene Anzahlungen	1.424.476,81		1.388.641,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.086,22		162.896,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	254.391,55		216.598,39
Sonstige Verbindlichkeiten	25.099,12	16.714.898,00	24.889,14
davon aus Steuern: 6.766,00 EUR			(7.813,63)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 872,69 EUR			(1.717,51)
Bilanzsumme		29.259.724,47	29.395.224,26

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.363.193,91		5.286.725,39
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.346,17	5.380.540,08	8.426,94
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		55.428,67	-30.606,89
3. Sonstige betriebliche Erträge		117.375,70	135.215,67
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-1.972.987,36	-2.080.897,10
Rohergebnis		3.580.357,09	3.318.864,01
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-802.590,33		-735.736,16
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-224.933,60	-1.027.523,93	-172.101,47
davon für Altersversorgung: 19.073,45 EUR			(16.925,45)
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-752.103,47	-745.863,33
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-323.170,71	-171.875,36
8. Erträge aus Beteiligungen		18,20	18,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.879,58	16.760,93
davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 3.097,06 EUR			(0,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-158.097,80	-191.757,23
11. Ergebnis nach Steuern		1.340.358,96	1.318.309,59
12. Sonstige Steuern		-181.109,32	-181.109,32
13. Jahresüberschuss		1.159.249,64	1.137.200,27
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-579.249,64	-567.200,27
15. Bilanzgewinn		580.000,00	570.000,00

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 16. Oktober 2020 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 im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 34.103,38 EUR gliedern sich u.a. wie folgt:

a. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.403,30 EUR
b. Technische Anlagen und Maschinen	3.248,05 EUR
c. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.221,35 EUR
d. Anlagen im Bau	3.230,68 EUR

Die Abgänge im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 102.238,43 EUR gliedern sich wie folgt:

a. Grundstücke mit Wohnbauten	72.916,40 EUR
b. Technische Anlagen und Maschinen (Waschanlagen)	1.177,53 EUR
c. Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.144,50 EUR

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position „unfertige Leistungen“ sind 1.389.928,23 EUR (Vorjahr 1.334.499,56 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. Weiterhin enthalten sind Verauslagungen in Höhe von 43,0 TEUR und die Insolvenzabsicherung für die Altersteilzeit in Höhe von 58,6 TEUR.

Im Übrigen sind keine weiteren Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	2.010,18	2.698,72
Sonstige Vermögensgegenstände	58.638,93	0,00
	60.649,11	2.698,72

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	1.340.000,00	116.000,00	0,00	1.456.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	5.396.847,24	463.249,64	0,00	5.860.096,88
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.725.000,00	1.225.000,00	0,00	2.950.000,00

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	51.900,00 EUR
2. Berufsgenossenschaft	6.200,00 EUR
3. Aufbewahrungspflichten	5.000,00 EUR
4. Steuerberatung	5.700,00 EUR
5. Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	36.000,00 EUR
6. Rückstellung für sonstige Verwaltungskosten, Altersteilzeit	118.135,29 EUR
7. Genossenschaftliche Rückvergütung	108.000,00 EUR

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gliedern sich wie folgt:

1. a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.363.193,31 EUR
1. b. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.346,17 EUR

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsschäden (24,6 TEUR), Kostenerstattungen (41,8 TEUR), Auflösung von Rückstellungen (11,3 TEUR) sowie Erstattungen nach dem AAG (Ausgleich der Arbeitgeberaufwendungen bei Krankheit, 10,3 TEUR).

In den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ sind enthalten:

Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.338.319,44 EUR
Instandhaltungskosten	628.738,38 EUR
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	5.929,54 EUR
Gesamt	1.972.987,36 EUR

Der „Personalaufwand“ umfasst sämtliche von der Genossenschaft aufgewendete Personalkosten in Höhe von 1.027.523,93 EUR. In dieser Position sind erstmals auch Aufwendungen für Altersteilzeit in Höhe von insgesamt 131.757,37 EUR erfasst. Diese gliedern sich wie folgt: Rückstellung für bereits erbrachte Arbeitsleistung 44,4 TEUR, Rückstellungen für Aufstockungsbeträge für die gesamte Laufzeit 87,3 TEUR.

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 323.170,71 EUR sind enthalten:

Raumkosten und Versicherungen	22.839,51 EUR
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	49.781,60 EUR
Kosten der Mitgliederversammlung, Veröffentlichung	24.159,53 EUR
Kosten des Aufsichtsrates	7.645,00 EUR
Prüfungskosten	23.000,00 EUR
Beiträge	8.945,70 EUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	11.893,38 EUR
Genossenschaftliche Rückvergütung	108.000,00 EUR
Sonstige Aufwendungen	66.905,99 EUR

„Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ umfassen Zinsen für Bausparguthaben (17.782,52 EUR) sowie die Abzinsung der Rückstellung Altersteilzeit (3.097,06 EUR).

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ in Höhe von 158.097,80 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 01.01.2021	1.506	5.180
Zugänge 2021	29	173
Abgänge 2021	35	115
Stand am 31.12.2021	1.500	5.238

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 14.848,00 EUR vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.536,00 EUR gemindert. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 384.000,00 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 30.09.2021 beschloss über die Regularien der Geschäftsberichte 2019 und 2020. Aufgrund einer Sonderregelung zu § 48 Abs. 1 Satz 1 Genossenschaftsgesetz (GenG) hatte der Aufsichtsrat die Jahresabschlüsse 2019 und 2020, bestehend aus Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Anhang formal festgestellt. Aufsichtsrat und Vorstand wurde für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 Entlastung erteilt. Nach Ablauf der Amtszeit schieden aus dem Aufsichtsrat aus: Frau Romeike und die Herren Dr. Heinze und Sadowski. Wiedergewählt wurde Herr Kinder.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden die Herren Dr. Berek, Grötsch und Münscher.

Die Amtszeit für die gewählten und wiedergewählten Aufsichtsratsmitglieder beträgt 3 Jahre.

6. Mitglieder des Aufsichtsrats:

	im Amt seit:
Benjamin Kinder Vorsitzender	29.06.2017
Juliane Lang Stellvertretende Vorsitzende	27.06.2019
Mathias Münscher Schriftführer	30.09.2021
Dr. Mathias Berek Stellvertretender Schriftführer	30.09.2021
Susanne Braun	27.06.2019
Florian Grötsch	30.09.2021
Dipl. Ing. Erwin Memmert Ehrenmitglied	08.04.1969

Das alte Waschhaus in der Bouchéstraße wird in 2022 in einen Mitgliedertreff umgewandelt.

7. Mitglieder des Vorstands:

	im Amt seit:
Manuela Simon	01.03.1993
Frank Böhme	01.04.2016

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres		1.159.249,64 EUR
führt nach Einstellung in die		
gesetzliche Rücklage	116.000,00 EUR	
Bauerneuerungsrücklage	463.249,64 EUR	579.249,64 EUR
zu einem Bilanzgewinn per 31.12.2021 in Höhe von		580.000,00 EUR

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 09.05.2022 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	580.000,00 EUR

Nachtragsberichterstattung

Seit dem Ausbruch am 24. Februar 2022 des Kriegs Russland gegen die Ukraine muss auch Deutschland mit den wirtschaftlichen Folgen und wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen umgehen. Auch auf unsere Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG könnten kurzfristig negative Folgen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zukommen, zum Beispiel in Form von Mietausfällen, nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses sind Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht verlässlich möglich.

12059 Berlin-Neukölln, den 09.05.2022

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Simon ***Böhme***

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.2021 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäfts-jahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	Zuschreibungen des Geschäfts-jahres EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.726,93	4.403,30	0,00	0,00	0,00	18.130,23
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	38.168.387,15	0,00	72.916,40	0,00	0,00	38.095.470,75
Grundstücke mit anderen Bauten	23.745,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.745,77
Technische Anlagen und Maschinen	45.409,98	3.248,05	1.177,53	0,00	0,00	47.480,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	237.930,65	23.221,35	28.144,50	0,00	0,00	233.007,50
Anlagen im Bau	0,00	3.230,68	0,00	0,00	0,00	3.230,68
Sachanlagen gesamt	38.475.473,55	29.700,08	102.238,43	0,00	0,00	38.402.935,20
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	38.490.240,48	34.103,38	102.238,43	0,00	0,00	38.422.105,43

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit …			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021 EUR	Buchwert am 31.12.2021 EUR	Buchwert am 31.12.2020 EUR
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR			
11.917,93	2.262,30	0,00	0,00	0,00	14.180,23	3.950,00	1.809,00
14.034.565,67	713.237,00	0,00	72.916,40	0,00	14.034.565,67	23.420.584,48	24.133.821,48
23.744,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.744,77	1,00	1,00
39.607,98	1.971,05	0,00	1.177,53	0,00	40.401,50	7.079,00	5.802,00
148.676,43	34.633,12	0,00	28.144,50	0,00	155.165,05	77.842,45	89.254,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.230,68	0,00
14.246,594,85	749.841,17	0,00	102.238,43	0,00	14.894.197,59	23.508.737,61	24.228.878,70
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
14.258.512,78	752.103,47	0,00	102.238,43	0,00	14.908.377,82	23.513.727,61	24.231.727,70

Verbindlichkeitenspiegel per 31. Dezember 2021

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

		davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**14.850.844,30** *16.449.352,99*	**1.236.215,20** *1.249.449,88*	**4.083.412,58** *4.492.235,98*	**9.531.216,52** *10.707.667,13*	**14.850.844,30** *16.449.352,99*	GPR* *GPR**
Erhaltene Anzahlungen	**1.424.476,81** *1.388.641,14*	**1.424.476,81** *1.388.641,14*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**160.086,22** *162.896,99*	**160.086,22** *162.896,99*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**254.391,55** *216.598,39*	**254.391,55** *216.598,39*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	**0,00** *0,00*	
Sonstige Verbindlichkeiten	**25.099,12** *24.889,14*	**19.289,18** *19.519,63*	**138,38** *0,00*	**5.671,56** *5.369,51*	**0,00** *0,00*	
Gesamtbetrag	**16.714.898,00** *18.242.378,65*	**3.094.458,96** *3.037.106,03*	**4.083.550,96** *4.492.235,98*	**9.536.888,08** *10.713.036,64*	**14.850.844,30** *16.449.352,99*	

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

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2021

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2021 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	EUR	1.389.928,23
Andere Vorräte	EUR	8.836,56
Heizölvorräte von 10.050 Ltr. für de Baublock 12, Waldstr. 47,48 am Bilanzstichtag	EUR	4.927,52
Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten	EUR	3.909,04
Forderungen aus Vermietung	EUR	16.335,21
Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen		
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	551.687,32
Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherung und Firmen	EUR	43.038,79
Forderungen Schimmelbeseitigung und Mietausfall Bürgerstr.	EUR	450.000,00
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	EUR	9,60
Insolvenzabsicherung Feuersozietät/Altersteilzeit	EUR	58.638,93
Liquide Mittel	EUR	1.938.951,45
davon Guthaben aus Kautionen	EUR	138.177,75
Bausparguthaben	EUR	1.840.258,09

Passiva

Geschäftsguthaben	EUR	1.367.794,30
Bestand per 31.12.2020	EUR	1.362.162,30
Abgänge per 31.12.2020	EUR	38.656,00
Zugänge in 2021	EUR	44.288,00
Bestand per 31.12.2021	EUR	1.367.794,30
Ergebnisrücklagen	EUR	10.266.096,88
davon Bauerneuerungsrücklage	EUR	5.860.096,88
Rückstellungen	EUR	330.935,29
Rückstellungen u.a. für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungskosten, für ungewisse Verbindlichkeiten sowie Rückstellung zur Altersteilzeit		

Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitenspiegel

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	EUR	5.380.540,08
Aufgegliedert in:		
Nutzungsgebühren	EUR	3.984.935,82
Erlöse aus Waschanlagen	EUR	3.813,76
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR	1.374.444,33
aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR	17.346,17
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	55.428,67
Sonstige betriebliche Erträge	EUR	117.375,70
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:		
Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen	EUR	66.369,37
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR	10.266,66
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	11.323,13
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	EUR	13.119,04
Erträge aus früheren Jahren und auf abgeschriebene Forderungen	EUR	15.457,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	EUR	1.972.987,36
... für Betriebskosten	EUR	1.338.319,44
... für Instandhaltungskosten	EUR	628.738,38
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR	2.803,54
…für Vermietungskosten	EUR	714,00
…für sonstige Leistungen	EUR	2.412,00
Personalaufwand	EUR	1.027.523,93
a) Löhne und Gehälter	EUR	802.590,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR	224.933,60
Abschreibungen	EUR	752.103,47
siehe auch Anlagenspiegel		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	323.170,71
Die Hauptpositionen bilden u.a. Raumkosten für Geschäftsräume, EDV-Anlagen, Zahlungsverkehr, Prüfungskosten, Mitgliederversammlung und Veröffentlichung, genossenschaftliche Rückvergütung und sonstige Aufwendungen der Verwaltung		
Erträge aus Beteiligungen	EUR	18,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	20.879,58
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:		
Bausparguthaben	EUR	17.782,52
Abzinsung der Rückstellung Altersteilzeit	EUR	3.097,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	158.097,80
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	579.249,64
… in die gesetzliche Rücklage	EUR	116.000,00
… in die Bauerneuerungsrücklage	EUR	463.249,64

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	36	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