

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK EG seit 1924

Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

Geschäftsbericht 2022





Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2022



Bericht über das 98. Geschäftsjahr

Geschäftsbericht 2022

für die Zeit vom
1. Januar 2022
bis **31. Dezember 2022**



Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG
Harzer Straße 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, Dienstag, Freitag 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	914	914	914	914	914
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	29.496,7 T€	29.259,7 T€	29.395,2 T€	29.635,9 T€	29.577,2 T€
Anlagevermögen	23.312,6 T€	23.513,7 T€	24.231,7 T€	24.915,4 T€	25.432,2 T€
Eigenkapitalquote	48,5 %	44,0 %	39,6 %	34,9 %	30,0 %
Rücklagen	11.360,2 T€	10.266,1 T€	8.461,8 T€	7.894,6 T€	6.871,3 T€
Umsätze Hausbewirtschaftung	5.472,0 T€	5.380,5 T€	5.295,2 T€	5.239,2 T€	4.965,9 T€
Leerstandsquote	0,9 %	0,6 %	0,4 %	0,6 %	1,1 %
Anzahl Mitglieder	1.527	1.500	1.506	1.478	1.477
Anzahl Genossenschaftsanteile	5.379	5.238	5.180	4.998	4.846
Geschäftsguthaben	1.377,0 T€	1.340,9 T€	1.326,1 T€	1.279,5 T€	1.240,3 T€
Personalbestand	15	16	17	15	17



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Lagebericht	
1. Deutsche Wirtschaft	7
2. Berliner Wirtschaft und Wohnungsmarkt	7
3. Unsere Genossenschaft	8
4. Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	
- Hausbewirtschaftung	9
- Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes	9
5. Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	9
6. Vermögens- und Finanzlage	11
7. Ertragslage	13
8. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	14
9. Voraussichtliche Entwicklung	14
Bilanz zum 31. Dezember 2022	16-17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	
1. Allgemeine Angaben	19
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und GuV	19
3. Sonstige Angaben	23
4. Anlagenspiegel	26-27
5. Verbindlichkeitspiegel	27
Bericht des Aufsichtsrates	28
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.



Lagebericht des Vorstandes

Deutsche Wirtschaft

Auch zu Beginn des Jahres 2022 brachten die anhaltende Corona-Pandemie, die Energiepreiskrise sowie die Lieferkettenengpässe Unsicherheiten mit sich, die anfänglich zu schlechten wirtschaftlichen Prognosen führten. Diese Aussichten wurden durch den im Frühjahr ausbrechenden Russland-Ukraine-Krieg weiter eingetrübt.

Umso erfreulicher zeigte sich dann im Verlauf des Geschäftsjahres die Widerstandsfähigkeit der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, denn lt. Statistischen Bundesamt nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Gesamtjahr um 1,9 Prozent zu. Damit wuchs die deutsche Wirtschaft trotz aller Widrigkeiten. Gründe für den positiven Verlauf waren Nachholeffekte nach der Corona-Pandemie sowie nachlassende Lieferengpässe. So expandierte der private Konsum mit einer Wachstumsrate von 4,6 Prozent stark, da Reisen, Restaurantbesuche, große Kulturveranstaltungen sowie Feste und Messen wieder möglich waren.

Dennoch, die Inflation lag in Deutschland 2022 im Jahresdurchschnitt bei 6,9 Prozent. Damit erhöhte sich die Teuerungsrate gegenüber den Vorjahren deutlich, teilte das Statistische Bundesamt mit. Vor allem die hohen Energiekosten sowie ein Anstieg bei den Lebensmittelpreisen sorgten für höhere Ausgaben. Während sich die Energieprodukte im Jahresdurchschnitt um 34,7 Prozent verteuerten, stiegen die Preise für Nahrungsmittel im Schnitt um 13,4 Prozent im Vergleich zu 2021. Ihren Höhepunkt fand die Inflationsrate dann im Oktober 2022 bei 8,8 Prozent.

Darauf reagierend, hob die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins im Jahr 2022 stufenweise von 0 auf 2,5 Prozent an, wodurch sich zum Beispiel die Finanzierung von Bauprojekten erheblich verteuerte.

Ähnlich wie im Vorjahr konnte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch im Jahr 2022 um 1 Prozent zulegen und erzeugte mit 349 Milliarden EUR rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands.

Der deutsche Arbeitsmarkt blieb im Geschäftsjahr trotz Inflation und Energiekrise stabil. Im Jahr 2022 waren im Durchschnitt sogar weniger Menschen ohne Job. Im Vergleich zum Vorjahr ging die Arbeitslosenzahl um 195.000 Menschen zurück, teilte die Bundesagentur für Arbeit mit. Die Arbeitslosenquote sank um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 Prozent.

Berliner Wirtschaft und Wohnungsmarkt

Den Krisen zum Trotz konnte die Berliner Wirtschaft auch 2022 zulegen. Die Zahlen verdeutlichen mit Nachdruck, wie resistent die Berliner Wirtschaft ist. Entgegen aller Hürden durch Corona, den Liefer- und Energieengpässen durch den Krieg in der Ukraine, der Inflation - die Metropole wuchs weiter und lag damit über dem Bundesdurchschnitt.

Das Bruttoinlandsprodukt in der Hauptstadt stieg um 4,9 Prozent, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte (im Vorjahr 3,3 Prozent Zuwachs). Der Bundesdurchschnitt lag dagegen nur bei 1,8 Prozent.

Prozentual das größte Wachstum gab es mit 14 Prozent in den Bereichen Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit 12,3 Prozent. Nach dem Wegfall fast aller Corona-Schutzmaßnahmen legten die Dienstleistungsbereiche um 6,2 Prozent zu. Einen Zuwachs um 5,6 Prozent gab es in dem durch die Pandemie besonders stark eingeschränkten Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Dagegen ging die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe um 3,4 Prozent und im Baugewerbe um 3,5 Prozent zurück.

Steigende Baukosten, Materialknappheit, Fachkräftemangel und verschlechterte Finanzierungsbedingungen wirkten sich letztlich deutlich auf das Baugewerbe aus und führten hier zu einem Rückgang von 3,5 Prozent. Die äußerst positive Wirtschaftsbilanz Berlins wurde dadurch jedoch nur geringfügig geschmälert.

Für das zurückliegende Jahr 2022 gab es auch auf dem Berliner Arbeitsmarkt eine positive Entwicklung zu vermelden. So waren lt. Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt ca. 179.000 Menschen arbeitslos gemeldet, die Arbeitslosenquote lag demnach bei 8,8 Prozent und sank damit um 1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Am Berliner Mietwohnungsmarkt bleibt die Lage weiterhin stark angespannt. Dies ist u.a. darauf zurück zu führen, dass die Einwohnerzahl Berlins im Jahr 2022 um 75.329 Personen anstieg und lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg am 31.12.2022 auf 3.850.809 Einwohner anwuchs. Hierbei ging die Zahl der Deutschen um 13.481 Personen zurück, die Zahl der Ausländer nahm um 88.810 Personen zu, wovon 56.397 ukrainische Personen gezählt wurden.

Die steigende Bevölkerungszahl wird den Wohnungsmarkt weiter belasten, da die vom Senat gesteckten Ziele beim Wohnungsneubau (20.000 Wohnungen pro Jahr) wieder nicht erreicht wurden. Nach Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurden 16.500 neue Wohnungen in Berlin in 2022 gebaut.

Auch die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen nahm gegenüber dem Jahr 2021 erneut ab und lag bei minus 9,3 Prozent. Demzufolge wurden im Jahr 2022 durch die Berliner Bauaufsichtsbehörden 16.968 Wohnungen genehmigt.

Diese Zahlen lassen für die nahe Zukunft nicht Gutes hoffen, da neben den bekannten Hemmnissen im Baugewerbe (wie Fachkräftemangel, Lieferengpässe, Kostensteigerungen etc.), die Zahl der Einwanderungen mittelfristig nicht abnehmen dürfte. Leerstände werden daher auch in den nächsten Jahren gegen Null tendieren und freiwerdende Wohnungen unter den Wohnungssuchenden weiterhin heiß begehrt sein.

Erschwerend kommt hinzu, dass lt. IBB (Investitionsbank Berlin) die mittleren Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahr um 9,5 Prozent auf 11,54 Euro pro Quadratmeter und Monat anstiegen.

Unsere Genossenschaft

Wir können uns wie in der Vergangenheit an dieser Stelle nur wiederholen. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum gibt es in unserer Genossenschaft keinen Leerstand. Freiwerdende Wohnungen werden nach erforderlichen Instandsetzungsarbeiten sofort wieder vermietet. Nur sehr selten bieten wir Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt an, da die Liste unserer, auf eine Wohnung wartenden Mitglieder lang ist und die Vermietung deshalb fast ausschließlich innerhalb der Genossenschaft erfolgt.

Diese Tatsache führte auch im Berichtsjahr dazu, nur einem bestimmten Personenkreis (Familienangehörige) die Aufnahme in unsere Genossenschaft zu ermöglichen. Diese Vorgehensweise wird auch im Jahr 2023 beibehalten.

Bei der durchschnittlichen Nettokaltmiete weisen wir zum 31.12.2022 einen Betrag von 5,57 Euro/ qm aus. Wie in den Vorjahren zählen wir damit zu den wenigen Wohnungsunternehmen in Berlin, deren Bestandsdurchschnittsmieten unterhalb von 6 Euro/ qm liegen.

Trotz der äußeren, wirtschaftlich ungünstigen Einflüsse, zu denen neben Corona und der Energiekrise auch die hohe Inflation zählte, blieben negative Auswirkungen auf unsere Genossenschaft aus.

Die Instandsetzung von Leerwohnungen vor Wiedervermietung, um deren Bausubstanz zu erhalten und die Anpassung an den heutigen Stand der Technik vorzunehmen, war somit nie ein Punkt von Einsparmaßnahmen und blieb jederzeit gesichert.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen

Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasst 907 Wohneinheiten, 7 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	
	2022	2021
1 - Zimmer	18	12
1 1/2 - Zimmer	11	15
1 2/2 - Zimmer	1	0
2 - Zimmer	8	10
2 1/2 - Zimmer	8	4
2 2/2 - Zimmer	1	0
3 1/2 - Zimmer	1	0
4 - Zimmer	1	0

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

Die Leerstandsquote in der Genossenschaft betrug zum Ende des Berichtsjahres 0,9 Prozent (Vorjahr: 0,6 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.

Die Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer richten sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2023 um 2,1 Prozent.

Die Mitarbeiter der „Treptower Park eG“ haben auch im Jahr 2022 erneut ein hohes Maß an Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der gestellten Aufgaben bewiesen. Für die erbrachten Leistungen bedankt sich der Vorstand bei allen Mitarbeitern.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Berichtsjahr 2022 wurde die geplante Großbaumaßnahme im Baublock 12, Waldstr. 47, 48, 13403 Berlin-Reinickendorf, aufgrund der Unsicherheiten rund um die Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg verschoben. Allerdings konnten die Dachsanierungsarbeiten abgeschlossen werden, die der Vorbereitung für die spätere Errichtung der Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) dienen. Die weiteren geplanten Arbeiten im und am Gebäude (PV-Anlage,

Einbau einer Geothermie-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser, Strangsanierung mit Badmodernisierung etc.) werden nun endgültig im Jahr 2023 stattfinden.

Mit Rücksicht auf unsere Bewohner wurde auch im Jahr 2022 von größeren Baumaßnahmen in den Wohnungen abgesehen und den durch Corona und Krieg geschuldeten Planungsunsicherheiten bei Materiallieferungen und Personalausfällen aus dem Weg gegangen. Stattdessen wurden nur kurzfristig durchführbare und mieterunabhängige Baumaßnahmen umgesetzt.

Um solch eine mieterunabhängige Maßnahme handelte es sich beim Umbau des Waschhauses im Hof der Bouchéstr. 43, mit welcher im Berichtsjahr begonnen wurde. Im Verlauf der Baumaßnahme zeigte sich, dass Lieferengpässe, Materialknappheit und Handwerkmangel auch bei uns angekommen waren. Der Plan, den Umbau vom Waschhaus zum Mitgliedertreff innerhalb eines halben Jahres zu schaffen, scheiterte genau an diesen Hemmnissen und führte dazu, dass die komplette Fertigstellung erst im Mai 2023 erfolgen konnte, also über 1 Jahr nach Baubeginn. Die offizielle Eröffnung des Mitgliedertreffs ist nunmehr für Juni 2023 vorgesehen.

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, Elektroneuinstallation, Badmodernisierung, Malerarbeiten. Neu ins Programm wurden in diesem Zusammenhang Schallschutzwände aufgenommen.

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

Bau-block	Lage	Wohnungen/ Gewerbe	2022 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR
1	Neukölln-Altbau	239	201,5	109,1	93,4	78,6	149,2
2	Wedding-Altbau	80	33,3	80,2	95,7	23,0	112,5
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	123,1	27,2	47,3	24,9	52,7
4	Bouchéstr. 43 – 44 a	36	85,3	20,4	41,8	19,5	68,5
5	Bürgerstraße, Mackenroder Weg	100	20,3	32,4	85,8	40,8	92,3
6	Elsenstr. 69/71	39	49,4	30,5	76,2	26,9	31,1
7	Heidelberger /Treptower Str.	44	6,4	14,2	22,4	110,2	34,4
8	Amsterdamer Str. 10	24	4,8	13,1	2,5	23,1	1,7
9	Harzer Str. 14	28	5,3	51,9	37,2	61,3	11,7
10	Harzer Str. 38	18	2,6	5,0	10,8	47,9	110,4
11	Kienhorststr. 149, a – e	67	28,6	31,2	32,0	44,5	50,7
12	Waldstr. 47/ 48	19	2,8	4,4	71,3	6,3	16,8
13	Kiehlufer 45	19	40,0	5,7	13,1	6,7	30,0
14	Heideläufeweg / Mollnerweg	31	38,6	106,8	20,6	25,7	27,8
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	16,0	71,8	127,6	22,8	20,5
16	Harzer Str. 15, 16, Bouchéstr. 42	33	14,1	24,8	25,7	65,5	345,0
		915	672,1	628,7	803,4	627,7	1.155,3

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,7	0,0	4,0	0,0
Sachanlagen	23.309,8	83,2	23.508,7	84,8
Finanzanlagen	1,0	0,0	1,0	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,0	0,0	0,0
	23.316,5	83,2	23.513,7	84,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	14,5	0,1	8,8	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	734,3	2,6	568,0	2,1
Liquide Mittel	2.047,6	7,3	1.800,8	6,5
Bausparguthaben	1.901,7	6,8	1.840,3	6,6
	4.698,1	16,8	4.217,9	15,2
	28.014,6	100,0	27.731,6	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	13.574,5	48,5	12.213,9	44,0
Fremdkapital	13.616,6	48,6	14.850,8	53,6
	27.191,1	97,1	27.064,7	97,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	349,4	1,2	330,9	1,2
Verbindlichkeiten	474,1	1,7	336,0	1,2
	823,5	2,9	666,9	2,4
	28.014,6	100,0	27.731,6	100,0

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 742,3 TEUR, denen Zu- und Abgänge bei den Positionen Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung gegenüberstehen, wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 23.309,8 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 Kauttionen mit entsprechenden Verbindlichkeiten wurden in der Vermögens- und Kapitalstruktur nicht berücksichtigt.

Ursächlich für den Anstieg des Eigenkapitals waren Zuweisungen in die gesetzliche Rücklage (134,0 TEUR) und in die Bauerneuerungsrücklage (380,1 TEUR) sowie die Erhöhung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (36,1 TEUR). Der Bilanzgewinn aus dem Jahr 2021 in Höhe von 580,0 TEUR wurde entsprechend dem Beschluss aus der Mitgliederversammlung vom 22.06.2022 den Anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 4,5 Prozent auf 48,5 Prozent und liegt damit über dem Durchschnitt (38,6 Prozent in 2020) vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Der Bereich des Fremdkapitals sank durch planmäßige Tilgungen der Hypothekendarlehen um rund 1.236,2 TEUR.



Mitgliedertreff Bouchéstraße

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2022		2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	5.472,0	96,9	5.380,5	96,9
Bestandsveränderungen	92,1	1,0	55,4	1,0
Sonstige Erträge	169,4	2,1	117,4	2,1
	<u>5.733,5</u>	<u>100,0</u>	<u>5.553,3</u>	<u>100,0</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.614,8	27,4	1.519,5	27,4
Instandhaltungsaufwand	672,1	11,3	628,7	11,3
Personalaufwendungen	952,7	18,5	1.027,5	18,5
Abschreibungen	742,3	13,5	752,1	13,5
Zinsaufwand	129,1	2,9	158,1	2,9
Sonstige Aufwendungen	317,8	5,9	329,1	5,9
	<u>4.428,8</u>	<u>79,5</u>	<u>4.415,0</u>	<u>79,5</u>
Geschäftsergebnis	1.304,7	20,5	1.138,3	20,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	<u>25,4</u>		<u>20,9</u>	
Jahresergebnis	1.330,1		1.159,2	

Das Geschäftsjahr 2022 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.330,1 TEUR ab.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Abstellplätze abzüglich der Erlöschmälerungen erhöhten sich um 68,7 TEUR. Die Veränderungen basieren im Wesentlichen aus den abgerechneten Betriebskostenumlagen sowie den Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung nach § 558 BGB.

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 74,9 TEUR gesunken. Ursächlich dafür war die im Jahr 2021 einmalig gebildete Rückstellung für die Vereinbarung zur Altersteilzeit (ATZ). Ab Beginn (2021) der ATZ ist eine Rückstellung für die in der Freistellungsphase zu erbringenden Leistungen zu bilden.

Der Instandhaltungsaufwand gliedert sich in laufende Instandhaltung (323,1 TEUR) sowie außerordentliche Instandhaltung (344,8 TEUR) und periodische Instandhaltung (4,2 TEUR).

Die außerordentlichen und periodischen Instandhaltungsmaßnahmen beinhalten im Wesentlichen Wohnungsmodernisierungen nach Nutzerwechsel, Einbau von Schallschutzwänden und Fenstererneuerungen.

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 18,7 TEUR. Des Weiteren sind 6,7 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-Pandemie, der Energiekrise und des Russland-Ukraine-Krieges waren zum Ende des Geschäftsjahres 2022 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ hätten beeinflussen können.

Leider stiegen auch im Berichtsjahr 2022 die Energiepreise, zusätzlich durch den Russland-Ukraine-Krieg befeuert, weiter stark an. Dies führte zu einer hohen Inflation, deren Aufwärtsspirale erst zum Ende des Jahres stagnierte und dann etwas abschwächte.

Auch wenn nun eine leichte Entspannung am Energiepreismarkt zu erkennen ist, bleiben die zukünftigen Aussichten weiterhin schwer kalkulierbar und damit risikobehaftet.

Trotz Gegenmaßnahmen der Bundesregierung, wie etwa die Energiepreisbremse, mussten die Vorauszahlungen für die Wärmelieferung in unseren Wohnungsbeständen teils drastisch erhöht werden. Weil die hohe Inflation einen Reallohnverlust für alle mit sich brachte, besteht hier auf lange Sicht die Gefahr, dass einzelne Mietparteien ihre Mieten nicht mehr zahlen oder hohe Heizkosten-Nachzahlungen nicht leisten können. Dies kann unter Umständen zu Erlösausfällen führen.

Zudem halten es Experten für sehr wahrscheinlich, dass es im Winter 2023/2024 zu zeitweisen Ausfällen bei der Energieversorgung kommen wird. Dies hängt vor allem davon ab, wie lang und wie kalt dieser Winter werden wird. Das Risiko bei dieser Prognose liegt darin, dass die vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser demzufolge nicht in vollem Umfang erfüllt werden könnten.

Die weitere Erhöhung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB) bringt ein zusätzliches Risiko in Form einer verschlechterten Finanzierung von zukünftig geplanten Bauprojekten mit sich und kann somit Einfluss auf unsere Bau- und Investitionstätigkeit haben.

Um Risiken frühzeitig zu erkennen und diesen entgegen zu wirken, werden wir eventuelle Auswirkungen auf unsere Genossenschaft jeder Zeit beobachten sowie analysieren und entsprechende Handlungsstrategien entwickeln.

Voraussichtliche Entwicklung

Es bleibt weiter dabei, dass aufgrund der sehr unsicheren Situation keine verlässlichen Prognosen hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft getroffen werden können. Es wird weiterhin darauf ankommen, die wirtschaftlichen Folgen genau im Auge zu behalten und auszuwerten, um Risiken, die sich auf den Geschäftsverlauf negativ auswirken könnten, schnell zu erkennen und diesen mit gezielten Gegenmaßnahmen zu begegnen.

Mögliche Risiken sehen wir u.a. bei einer verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Zudem besteht das Risiko von Lieferengpässen und weiter steigenden Preisen bei verschiedenen Baumaterialien mit gravierenden Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Modernisierung

ebenso wie die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Bauverzögerungen bis hin zur Unwirtschaftlichkeit von geplanten Baumaßnahmen kommen.

Dennoch 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. Hierbei bleiben die vorgenannten Risikoaspekte jeder Zeit berücksichtigt.

Der bis zum Jahr 2027 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 rd. 11 Mio. EUR investiert werden. Zusätzlich sind für den gleichen Zeitraum weitere 4,3 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Das Zinsniveau hat sich seit Februar 2022 stark verändert. Wie die meisten Wohnungsunternehmen ist auch unsere Genossenschaft sehr stark vom Fremdkapital und damit von den Banken als Darlehensgeber abhängig. Dadurch können Finanzrisiken entstehen, die sich insbesondere als Zinsrisiken zeigen. Vorhandene Zinsänderungsrisiken können durch entsprechende Maßnahmen, z. B. durch Forward-Darlehen, abgedeckt werden. Derzeit können wir aber nicht ausschließen, dass Refinanzierungen teurer werden.

Die voraussichtliche Entwicklung im Zeitraum 2023 – 2027 ist nachfolgend zusammengefasst:

Angaben in TEUR	2023	2024	2025	2026	2027
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlage	4.048,0	4.073,0	4.173,0	4.213,0	4.263,0
Instandhaltungsaufwand	772,0	779,0	786,0	944,0	1.001,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	1.200,0	5.000,0	2.370,0	2.450,0	0,0
Darlehensaufnahme	0,0	4.200,0	2.000,0	2.100,0	0,0
Zinsaufwand (Darlehensgeber)	112,3	185,1	296,2	432,5	497,3
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	2,8 %	4,5 %	7,1 %	10,3 %	11,7 %
Liquide Mittel	3.013,6	2.712,1	2.823,7	2.680,3	2.797,8
Jahresergebnis	1.018,7	720,9	731,8	392,5	301,7

12059 Berlin-Neukölln, den 11. Mai 2023

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG
DER VORSTAND

Simon

Böhme



Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.725,00	3.950,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	22.706.986,48		23.420.584,48
Grundstücke mit anderen Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.900,00		7.079,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.837,21		77.842,45
Anlagen im Bau	530.088,25	23.309.812,94	3.230,68
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
Anlagevermögen insgesamt		23.312.577,94	23.513.727,61
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.482.052,40		1.389.928,23
Andere Vorräte	14.474,20	1.496.526,60	8.836,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.798,51		16.335,21
Sonstige Vermögensgegenstände	695.460,79	734.259,30	551.687,32
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.047.631,92		1.938.951,45
Bausparguthaben	1.901.729,02	3.949.360,94	1.840.258,09
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.023,02	0,00
Bilanzsumme		29.496.747,80	29.259.724,47

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.152,00		22.784,00
der verbleibenden Mitglieder	1.377.010,30		1.340.914,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.096,00	1.398.258,30	4.096,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13,70 EUR			(13,70)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.590.000,00		1.456.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.240.222,38		5.860.096,88
Andere Ergebnisrücklagen	3.530.000,00	11.360.222,38	2.950.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.330.125,50		1.159.249,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-514.125,50	816.000,00	-579.249,64
Eigenkapital insgesamt		13.574.480,68	12.213.891,18
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		349.433,67	330.935,29
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.616.629,08		14.850.844,30
Erhaltene Anzahlungen	1.548.155,87		1.424.476,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	162.435,05		160.086,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213.901,41		254.391,55
Sonstige Verbindlichkeiten	31.712,04	15.572.833,45	25.099,12
davon aus Steuern: 5.014,54 EUR			(6.766,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.137,14 EUR			(872,69)
Bilanzsumme		29.496.747,80	29.259.724,47

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.431.871,52		5.363.193,91
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.105,34	5.471.976,86	17.346,17
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		92.124,17	55.428,67
3. Sonstige betriebliche Erträge		169.353,07	117.375,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-2.110.483,76	-1.972.987,36
Rohergebnis		3.622.970,34	3.580.357,09
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	-765.374,33		-802.590,33
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-187.298,66	-952.672,99	-224.933,60
davon für Altersversorgung: 18.944,09 EUR			(19.073,45)
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-742.314,33	-752.103,47
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-313.030,46	323.170,71
8. Erträge aus Beteiligungen		20,80	18,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.391,63	20.879,58
davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 6.714,16 EUR			(3.097,06)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-129.130,17	-158.097,80
11. Ergebnis nach Steuern		1.511.234,82	1.340.358,96
12. Sonstige Steuern		-181.109,32	-181.109,32
13. Jahresüberschuss		1.330.125,50	1.159.249,64
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-514.125,50	-579.249,64
15. Bilanzgewinn		816.000,00	580.000,00

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen 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 Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 541.164,66 EUR gliedern sich u.a. wie folgt:

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| a. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 14.307,09 EUR |
| b. Anlagen im Bau | 526.857,57 EUR |

Die Abgänge im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 12.423,97 EUR gliedern sich wie folgt:

- | | |
|--|--------------|
| a. Technische Anlagen und Maschinen (Waschanlagen) | 4.577,56 EUR |
| b. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 7.846,41 EUR |

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position „unfertige Leistungen“ sind 1.482.052,40 EUR (Vorjahr 1.389.928,23 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 102,3 TEUR und die Insolvenzabsicherung für die Altersteilzeit in Höhe von 137,2 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	12.288,00	2.010,18
Sonstige Vermögensgegenstände	137.169,21	58.638,93
	149.457,21	60.649,11

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 Rücklagenpiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung während des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Ergebnisrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	1.456.000,00	134.000,00	0,00	1.590.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	5.860.096,88	380.125,50	0,00	6.240.222,38
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.950.000,00	580.000,00	0,00	3.530.000,00

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	51.400,00 EUR
2. Aufbewahrungspflichten	5.000,00 EUR
3. Steuerberatung	6.200,00 EUR
4. Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	20.000,00 EUR
5. Rückstellung für sonstige Verwaltungskosten, Altersteilzeit	158.833,67 EUR
6. Genossenschaftliche Rückvergütung	108.000,00 EUR

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel 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	5.431.871,52 EUR
1. b. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.105,34 EUR

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsschäden (31,9 TEUR), Kostenerstattungen (55,0 TEUR), Auflösung von Rückstellungen (17,8 TEUR), Erstattungen nach dem AAG (Ausgleich der Arbeitgeberaufwendungen bei Krankheit, 27,1 TEUR) sowie Zuschreibungen zum Anlagevermögen (35,4 TEUR).

In den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ sind enthalten:

Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.433.734,44 EUR
Instandhaltungskosten	672.072,62 EUR
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	4.676,70 EUR
Gesamt	2.110.483,76 EUR

Der „Personalaufwand“ umfasst sämtliche von der Genossenschaft aufgewendete Personalkosten in Höhe von 952.672,99 EUR. In dieser Position sind u.a. auch Aufwendungen für Altersteilzeit in Höhe von insgesamt 60.461,48 EUR erfasst.

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 313.030,46 EUR sind enthalten:

Raumkosten und Versicherungen	20.056,86 EUR
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	53.859,74 EUR
Kosten der Mitgliederversammlung, Veröffentlichung	18.000,00 EUR
Kosten des Aufsichtsrates	10.040,00 EUR
Prüfungskosten	24.000,00 EUR
Beiträge	9.032,67 EUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	6.409,56 EUR
Genossenschaftliche Rückvergütung	108.000,00 EUR
Mitgliederveranstaltung (Satzungsneufassung)	10.702,82 EUR
Sonstige Aufwendungen	52.928,81 EUR

Die Position „Sonstige Aufwendungen“ enthält u.a. Kosten der Steuerberatung, des externen Datenschutzbeauftragten, Weiterbildungsmaßnahmen, Spenden sowie Kosten der Coronamaßnahmen.

„Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ umfassen Zinsen für Bausparguthaben (18.677,02 EUR) sowie die Abzinsung der Rückstellung Altersteilzeit (6.714,16 EUR).

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ in Höhe von 129.130,17 EUR enthalten Zinsen für die langfristige Finanzierung unseres Hausbesitzes (126,0 TEUR) und die Aufzinsung der Rückstellung Altersteilzeit (3,1 TEUR).

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



Sonnensegel, Elbingeroder Weg, Berlin-Neukölln

Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern betrug die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	8	2
	12	3

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2022	1.500	5.238
Zugänge 2022	56	249
Abgänge 2022	29	108
Stand am 31.12.2022	1.527	5.379

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 36.096,00 EUR vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 6.912,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 390.912,00 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 22. Juni 2022 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichtes 2021. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt. Nach Ablauf der Amtszeit und erneuter Kandidatur wurden Frau Lang und Frau Braun in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

6. Mitglieder des Aufsichtsrats

		im Amt seit:	gewählt/wiedergewählt
Benjamin Kinder	<i>Vorsitzender</i>	29.06.2017	30.09.2021
Juliane Lang	<i>Stellvertretende Vorsitzende</i>	27.06.2019	22.06.2022
Mathias Münscher	<i>Schriftführer</i>	30.09.2021	30.09.2021
Dr. Mathias Berek	<i>Stellvertretender Schriftführer</i>	30.09.2021	30.09.2021
Susanne Braun		27.06.2019	22.06.2022
Florian Grötsch		30.09.2021	30.09.2021
Dipl. Ing. Erwin Memmert	<i>Ehrenmitglied</i>	08.04.1969	

7. Mitglieder des Vorstands

	im Amt seit:	Ende der Bestellung:
Manuela Simon	01.03.1993	31.03.2024
Frank Böhme	01.04.2016	31.03.2026



Neues Dach, Baublock 12, Waldstr. 47/48, Berlin-Reinickendorf

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	1.330.125,50 EUR	
führt nach Einstellung in die		
gesetzliche Rücklage	134.000,00 EUR	
Bauerneuerungsrücklage	380.125,50 EUR	<u>514.125,50 EUR</u>
zu einem Bilanzgewinn per 31.12.2022 in Höhe von		<u>816.000,00 EUR</u>

Vorstand und Aufsichtsrat haben in getrennten Sitzungen am 11.05.2023 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	<u>816.000,00 EUR</u>
--	-----------------------

Nachtragsberichterstattung

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind.

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

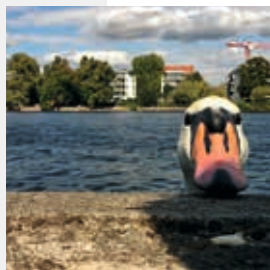
12059 Berlin-Neukölln, den 11. Mai 2023

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG
DER VORSTAND

Simon *Böhme*

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/-	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.130,23	0,00	0,00	0,00	0,00	18.130,23
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	38.095.470,75	0,00	0,00	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	47.480,50	0,00	4.577,56	-2.272,43	0,00	40.630,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.007,50	14.307,09	7.846,41	2.272,43	0,00	241.740,61
Anlagen im Bau	3.230,68	526.857,57	0,00	0,00	0,00	530.088,25
Sachanlagen gesamt	38.402.935,20	541.164,66	12.423,97	0,00	0,00	38.931.675,89
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	38.422.105,43	541.164,66	12.423,97	0,00	0,00	38.950.846,12



Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
14.180,23	2.225,00	0,00	0,00	0,00	16.405,23	1.725,00	3.950,00
14.674.886,27	713.598,00	0,00	0,00	0,00	15.388.484,27	22.706.986,48	23.420.584,48
23.744,77	0,00	0,00	0,00	0,00	23.744,77	1,00	1,00
40.401,50	1.551,50	0,00	4.577,56	-1.644,93	35.730,51	4.900,00	7.079,00
155.165,05	24.939,83	0,00	7.846,41	1.644,93	173.903,40	67.837,21	77.842,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	530.088,25	3.230,68
14.894.197,59	740.089,33	0,00	12.423,97	0,00	15.621.862,95	23.309.812,94	23.508.737,61
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
14.908.377,82	742.314,33	0,00	12.423,97	0,00	15.638.268,18	23.312.577,94	23.513.727,61

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2022

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.616.629,08 <i>14.850.844,30</i>	1.065.267,88 <i>1.236.215,20</i>	3.960.868,83 <i>4.083.412,58</i>	8.590.492,37 <i>9.531.216,52</i>	13.616.629,08 <i>14.850.844,30</i>	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.548.155,87 <i>1.424.476,81</i>	1.548.155,87 <i>1.424.476,81</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.086,22 <i>160.086,22</i>	162.435,05 <i>160.086,22</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213.901,41 <i>254.391,55</i>	213.901,41 <i>254.391,55</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	31.712,04 <i>25.099,12</i>	25.474,58 <i>19.289,18</i>	45,06 <i>138,38</i>	6.192,40 <i>5.671,56</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	15.572.833,45 <i>16.714.898,00</i>	3.015.234,79 <i>3.094.458,96</i>	3.960.913,89 <i>4.083.550,96</i>	8.596.684,77 <i>9.536.888,08</i>	13.616.629,08 <i>14.850.844,30</i>	

*GPR = Grundpfandrechte. Die Vorjahreszahlen sind kursiv gedruckt.

Bericht des Aufsichtsrates

Für den Aufsichtsrat war es ein sehr intensives Jahr, nicht zuletzt, weil in 2022/23 und auch den kommenden Jahren zahlreiche spannende Projekte die Genossenschaft beschäftigen werden. So stehen umfängliche Bau- und Sanierungsvorhaben an und das hundertste Jubiläum vor der Tür. Seit der letzten Mitgliederversammlung arbeiten Aufsichtsrat und aktive Genossenschaftsmitglieder an der Vorbereitung für eine Satzungsänderung. Die Nachbesetzung der Stelle des kaufmännischen Vorstands muss ebenfalls organisiert werden. Um das weitere Vorgehen zu besprechen und uns auf eine gemeinsame Arbeitsweise zu verständigen, traf sich der Aufsichtsrat im November 2022 erstmalig zu einer Klausur. Außerdem wurde die interne digitale Kommunikation zwischen Vorstand und Aufsichtsrat umgestellt, um Datenschutz, Erreichbarkeit und Transparenz sicherzustellen.

Frau Simon wurde 2022 durch den Aufsichtsrat als kaufmännischer Vorstand wiederbestellt. Da sie zum 01.04.2024 in die passive Phase der Altersteilzeit gehen wird, ist der Aufsichtsrat mit dem gesamten Prozess der Nachbesetzung betraut. Dieser soll bis Herbst 2023 abgeschlossen sein.

Bauen und Wohnen

Das Thema Bauen ist einer der Schwerpunkte in den Gesprächen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Der Bau- und Wohnungsausschuss schlug dem Vorstand vor, bei Entscheidungen zu Reihenfolge und Umsetzung von Vorhaben neben Förderungsmöglichkeiten und Risikobewertung auch ökologische Kriterien in der Bauplanung (z.B. Grauwassernutzung, Entsiegelung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, alternative Energiegewinnung) einfließen zu lassen. Grundsätzlich soll durch die energetischen Sanierungen auch stetig steigenden Betriebskosten vorgebeugt werden. Auch war es dem Ausschuss ein Anliegen, für das Thema der Wohnngesundheit zu sensibilisieren, vor allem in Bezug auf Lärmbelästigung und Schadstoffe in Innenräumen.

Um eine bessere Entscheidungsgrundlage für die anstehenden Sanierungen zu haben und auch über die Details der Planungen informiert zu sein, nahm der Aufsichtsrat im Dezember 2022 an einer Vorstellung des Ingenieurbüros eZeit Ingenieure GmbH zum Energiekonzept für den Block Elsenstr. 69,71/ Harzer Str. 38 teil. Der Aufsichtsrat ist zum Schluss gekommen, dass die geplante energetische Sanierung, inkl. einer möglichen Aufstockung schlüssig, nachhaltig und zukunftsorientiert ist. Der Aufsichtsrat ist auch davon überzeugt, dass eine derartige Planung im Einklang mit den Werten unserer Wohnungsgenossenschaft steht. Aus Sicht des Aufsichtsrates agiert der Vorstand fortschrittlich in Bezug auf die energetische Sanierung des Baublocks.

Neufassung der Satzung

Neben der Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes steht auch eine Modernisierung der Satzung der Genossenschaft an. In der Mitgliederversammlung 2019 wurde sich ein transparentes Verfahren gewünscht, in dem Mitglieder ihre Fragen und Bedarfe besser einbringen können. Mit Ausklingen der Corona-Maßnahmen konnte 2022 die bereits für Mai 2020 geplante Mitgliederversammlung zur Satzung mit rund 90 Teilnehmenden stattfinden. Das Ziel der Veranstaltung war, einen Rahmen für den Austausch über das Thema zu bieten, über notwendige Änderungen der Satzung zu informieren und darüberhinausgehende Wünsche an eine Neufassung zu diskutieren. Das Format einer solchen Veranstaltung stellte für die Genossenschaft Neuland dar, es hat sich aber als überaus erfolgreich erwiesen. Die rege Beteiligung an der Veranstaltung zeigt, dass sich viele Mitglieder aktiver in die Gestaltung der Genossenschaft

einbringen wollen und, dass es einen großen Bedarf gibt, miteinander ins Gespräch zu kommen. Als Ergebnis des Treffens wurden Themen gesammelt, die die Mitglieder in der neuen Satzung angesprochen haben möchten, auch fanden sich bereits interessierte Mitglieder zusammen, die an der Neufassung der Satzung mitarbeiten wollten. Der Erweiterte Satzungsausschuss bietet seit dem vergangenen Jahr Mitgliedern die Möglichkeit, sich in den Diskussions- und Gestaltungsprozess der neuen Satzung aktiv einzubringen. Der ESA setzt sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates, den beiden Vorständen und bis zu drei interessierten Mitgliedern der Genossenschaft zusammen. Dieser trifft sich nun regelmäßig, um die Arbeit an der Satzung weiterzuführen. Berichte über den Fortschritt der Arbeit des Erweiterten Satzungsausschusses finden sich im Mitgliederbereich der Genossenschaftshomepage.

Jubiläum

Nicht weniger wichtig sind die Vorbereitungen zum anstehenden 100-jährigen Jubiläum der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat hat hierzu eine kleine Initiativgruppe gebildet. Neben der Fortschreibung der letzten Festschrift (zum 75-jährigen Jubiläum), interessiert uns insbesondere die Darstellung der Geschichte und der Geschichten aus der Genossenschaft. Im ersten Schritt hat der Aufsichtsrat die Mitglieder um Bilder aus 100 Jahren Wohngeschichte gebeten. Gemeinsam mit dem Vorstand wird bereits der im Spätsommer 2024 geplante Festakt vorbereitet.

Prüfungen

Der Aufsichtsrat kam im Berichtszeitraum seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten nach. Die regelmäßigen Quartalsberichte wurden geprüft und in gemeinsamen Sitzungen besprochen. Der Jahresabschluss wurde auf einer gesonderten Sitzung des Kassen- und Buchprüfungsausschusses besprochen und in Folge abschließend durch den Aufsichtsrat genehmigt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand beraten, unterstützt und die Geschäftsführung kontinuierlich überprüft. Vorstand und Aufsichtsrat kamen zu regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen zusammen. Zusätzlich fanden Treffen der Ausschüsse und gesonderte Treffen des Aufsichtsrates statt.

12059 Berlin-Neukölln, den 11. Mai 2023

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG
DER AUFSICHTSRAT

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



Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2022

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2022 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2022**Aktiva****Anlagevermögen**

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen EUR 1.482.052,40

Andere Vorräte EUR 14.474,20

Heizölvorrat von 6.846 Ltr. für den Baublock 12, Waldstr. 47, 48
am Bilanzstichtag EUR 9.698,59

Vorräte an Reparaturmaterial und Objekten EUR 4.775,61

Forderungen aus Vermietung EUR 38.798,51

Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen

Sonstige Vermögensgegenstände EUR 695.460,79

Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherung und Firmen EUR 102.311,88

Forderungen Schimmelbeseitigung und Mietausfall Bürgerstr. EUR 450.000,00

Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag EUR 4.936,37

Andere Vermögensgegenstände EUR 1.043,33

Insolvenzabsicherung Feuersozietät/Altersteilzeit EUR 137.69,21

Liquide Mittel EUR 2.047.631,92

davon Guthaben aus Kauttionen EUR 135.986,05

Bausparguthaben EUR 1.901.729,02

Passiva

Passiva

Geschäftsguthaben EUR 1.398.258,30

Bestand per 31.12.2021 EUR 1.367.794,30

Abgänge per 31.12.2021 EUR 26.880,00

Zugänge in 2022 EUR 57.344,00

Bestand per 31.12.2022 EUR 1.398.258,30

Ergebnisrücklagen EUR 11.360.222,38

davon Bauerneuerungsrücklage EUR 6.240.222,38

Rückstellungen EUR 349.433,67

Rückstellungen u.a. für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungskosten, für ungewisse Verbindlichkeiten, Rückstellung zur Altersteilzeit sowie genossenschaftliche Rückvergütung

Verbindlichkeiten

s. Anhang Verbindlichkeitenspiegel

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung EUR 5.471.976,86

Aufgegliedert in:

Nutzungsgebühren EUR 3.999.193,22

Erlöse aus Waschanlagen EUR 3.336,64

abgerechnete Umlagenvorschüsse EUR 1.429.341,56

aus anderen Lieferungen und Leistungen EUR 40.105,34

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen EUR 92.124,17

Sonstige betriebliche Erträge EUR 169.353,07

Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:

Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Kostenerstattungen, insbesondere Versicherungsentschädigungen EUR 86.941,64

Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz EUR 27.074,27

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen EUR 17.825,96

Erträge aus der Zuschreibung von Anlagevermögen EUR 35.357,44

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen EUR 2.110.483,76

... für Betriebskosten EUR 1.433.734,44

... für Instandhaltungskosten EUR 672.072,62

... für Miet- und Räumungsklagen EUR 1.550,70

für Vermietungskosten EUR 714,00

für sonstige Leistungen EUR 2.412,00

Personalaufwand EUR 952.672,99

a) Löhne und Gehälter EUR 765.374,33

b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung EUR 187.298,66

Abschreibungen EUR 742.314,33

siehe auch Anlagenspiegel

Sonstige betriebliche Aufwendungen EUR 313.030,46

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 20,80

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge EUR 25.391,63

Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen

Erträge aus:

Bausparguthaben EUR 18.677,02

Abzinsung der Rückstellung Altersteilzeit EUR 6.714,16

Zinsen und ähnliche Aufwendungen EUR 129.130,17

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 514.125,50

... in die gesetzliche Rücklage EUR 134.000,00

... in die Bauerneuerungsrücklage EUR 380.125,50

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)	83	1956	Gaszentralheizung und dezentrale Warmwasser versorgung (BHKW)
Aufstockung Bestandsgebäude und Neubau Mackenroder Weg 2	17	2018	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



