



Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

Geschäftsbericht 2024





Geschäftsbericht 2024

für die Zeit vom
1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

Bericht über das 100. Geschäftsjahr



Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG
Harzer Straße 16, 12059 Berlin
Telefon: 030/2888 66 999
E-Mail: info@berliner-genossenschaft.de
Internet: www.berliner-genossenschaft.de

Bürosprechzeiten

Montag, Dienstag, Donnerstag:
nur mit Terminvereinbarung
Mittwoch, Freitag: Schließtage

Telefonische Erreichbarkeit

Montag, Dienstag, Donnerstag:
10:00 bis 14:00 Uhr

Sprechstunden des Vorstandes:
nach vorheriger Vereinbarung

Die „Treptower Park eG“ auf einen Blick

	2024	2023	2022	2021	2020
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	914	914	914	914	914
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Mitgliedertreff	1	1	0	0	0
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	31.750,7 T€	30.290,0 T€	29.496,7 T€	29.259,7 T€	29.395,2 T€
Anlagevermögen	26.814,5 T€	24.201,4 T€	23.312,6 T€	23.513,7 T€	24.231,7 T€
Eigenkapitalquote	52,5 %	51,3 %	48,5 %	44,0 %	39,6 %
Rücklagen	13.766,2 T€	12.711,2 T€	11.360,2 T€	10.266,1 T€	8.461,8 T€
Umsätze Bewirtschaftungstätigkeit	5.606,3 T€	5.565,6 T€	5.472,0 T€	5.380,5 T€	5.295,2 T€
Leerstandsquote	2,7 %	1,1 %	0,9 %	0,6 %	0,4 %
Anzahl Mitglieder	1.591	1.576	1.527	1.500	1.506
Anzahl Genossenschaftsanteile	5.657	5.563	5.379	5.238	5.180
Geschäftsguthaben	1.447,7 T€	1.424,1 T€	1.377,0 T€	1.340,9 T€	1.326,1 T€
Personalbestand	14	15	15	16	17

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	5	Deutsche Wirtschaft
	5	Berliner Wirtschaft und Wohnungsmarkt
	6	Unsere Genossenschaft
	7	Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen
	7	Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung
	9	Vermögens- und Finanzlage
	11	Ertragslage
	12	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
	13	Voraussichtliche Entwicklung
Bericht des Aufsichtsrates	15	Bericht des Aufsichtsrates
Jahresabschluss	16	Bilanz zum 31. Dezember 2024
	18	Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang	19	Allgemeine Angaben
	19	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/ Erläuterungen zur Bilanz und GuV
	22	Sonstige Angaben
	24	Anlagenspiegel
	25	Verbindlichkeitspiegel
	26	Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss
Wohngebäudeübersicht	28	Wohngebäudeübersicht

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

Wie das Statistische Bundesamt Anfang des Jahres 2025 mitteilte, rutschte Deutschlands Wirtschaft im Geschäftsjahr 2024 erneut in die Rezession und schrumpfte somit das zweite Jahr in Folge, wobei das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 Prozent sank. Im Vorjahr lag der Rückgang bei 0,3 Prozent.

Hauptsächlich waren es konjunkturelle und strukturelle Belastungen, die einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2024 im Wege standen. So zum Beispiel blieben die Energiekosten und das Zinsniveau weiterhin hoch. Hinzu gesellten sich politische Unsicherheiten, angefangen beim russischen Krieg gegen die Ukraine bis hin zu haushaltspolitischen Turbulenzen in der Bundesregierung und dem Platzen der Ampel-Regierung.

Trotz der schwachen Konjunktur stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland auf ein Rekordhoch. Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamts gab es im Jahresdurchschnitt 2024 hierzulande 46,1 Millionen Beschäftigte. Mehr gab es seit der deutschen Wiedervereinigung im Jahr 1990 noch nie.

Im Gegensatz dazu stehen die Arbeitslosenzahlen, für welche die Bundesbehörde einen durchschnittlichen Anteil von 6,0 Prozent ausweist, was in ganzen Zahlen 2,78 Millionen Menschen bedeutet. Gegenüber dem Gesamtjahr 2023 gab es durchschnittlich 168.000 Arbeitslose mehr. Die Arbeitslosenquote stieg damit im Jahresvergleich um 0,3 Prozent.

Berliner Wirtschaft und Wohnungsmarkt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg 2024 in Berlin nach ersten Berechnungen um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr und entwickelte sich besser als die gesamte deutsche Wirtschaft (-0,2 Prozent). Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilt, verzeichnete Berlin damit die vierthöchste Zuwachsrate im Bundesländervergleich und konnte sich so erneut vom bundesweiten Trend absetzen.

Weiterhin ist dem Bericht zu entnehmen, dass die Berliner Dienstleistungsbranche mit einem preisbereinigten Anstieg um 0,6 Prozent gegenüber 2023 nur für geringe Wachstumsimpulse sorgte. Die Hälfte des gesamten Ber-

liner Wirtschaftswachstums steuerte hingegen der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation mit einer Steigerung der Wertschöpfung um 3,2 Prozent bei. Auch durch den Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe wurde Berlins Wirtschaftsleistung positiv beeinflusst (+ 1,7 Prozent). Die Wertschöpfung des produzierenden Gewerbes in Berlin legte ebenfalls um 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu. Sowohl das Verarbeitende Gewerbe als auch das Baugewerbe verzeichneten in der Hauptstadt eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr 2023. Wachstumshemmend wirkten dagegen die Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie die Unternehmensdienstleister, so die Statistiker der Landesbehörde.

Im Laufe des Jahres 2024 zeigte sich eine stetig nachlassende Dynamik bei der Beschäftigungsentwicklung in Berlin. Nach Angaben der Investitionsbank Berlin betrug der Zuwachs auf Jahressicht lediglich 7.219 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, ein Anstieg von nur 0,4 Prozent. Auf der Angebotsseite stieg die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen im Laufe des Jahres um 15.312 Personen an. Immerhin ist die Nachfrageseite in einigen Branchen weiterhin geprägt von der Suche nach neuen Arbeitnehmern.

Die Einwohnerzahl von Berlin nähert sich weiter der Vier-Millionen-Marke. Ende Dezember 2024 verzeichnete das Einwohnermelderegister 3.897.145 Menschen mit Hauptwohnsitz in Berlin, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Anstieg um etwa 0,5 Prozent (19.045 Personen mehr). Seit 1991 ist das der höchste Einwohnerbestand der Hauptstadt.

Der jüngste Anstieg hängt maßgeblich mit der Zuwanderung von Menschen aus dem Ausland zusammen. Mit 25.509 Neuregistrierungen im Jahr 2024 stieg die Zahl der Menschen mit ausländischem Pass auf insgesamt 971.878. Jeder vierte Berliner hat damit einen ausländischen Pass. Die Zahl der Menschen mit deutscher Staatsangehörigkeit sank im Geschäftsjahr hingegen um 6.500 Personen.

Der Berliner Wohnungsmarkt war im Jahr 2024 von starkem Mietpreisswachstum und einem allgemeinen Mangel an bezahlbarem Wohnraum geprägt. Die Bevölkerungszunahme in Berlin, die sich auf Vor-Corona-Niveau einpendelte, führte zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum und damit zu steigenden Mieten. Somit ist auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiterhin keine Entspannung in



Hofseite Harzer Straße 38



Giebelseite Elsenstraße 69



Sicht. Die Investitionsbank Berlin teilte hierzu mit, dass im Geschäftsjahr 2024 die mittlere Angebotsmiete für Wohnungssuchende berlinweit um 1,75 Euro auf 15,74 Euro je Quadratmeter nettokalt anstieg. Damit liege sie etwa doppelt so hoch wie die ortsübliche Vergleichsmiete, heißt es in dem Wohnungsmarktbericht. Das sei die höchste Differenz aller deutschen Metropolen.

Aus dem Mietspiegel 2024 geht hervor, dass die Berliner Mieter 2024 im Durchschnitt eine monatliche Nettokaltmiete von 7,21 Euro pro Quadratmeter zahlten. Das sind fünf Cent mehr als vor einem Jahr. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen verzeichnete für das Geschäftsjahr 2024 in seinen Berliner Wohnungen eine durchschnittliche Bestandsmiete von 6,85 Euro.

Ein großes Problem ist und bleibt der Wohnungsneubau. Nur etwa 15.000 prognostizierte Fertigstellungen gab es 2024, davon circa 3.500 Sozialwohnungen, heißt es beim Berliner Mieterverein. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen verfehlten ihr Ziel von 6.500 Wohnungen um 30 Prozent. Auch die Genehmigungszahlen zeichnen keine Trendumkehr für 2025, schon gar nicht beim sozialen Wohnungsbau. Im Geschäftsjahr 2024 wurden mit 9.921 Wohnungen 38 Prozent weniger genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Eine Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist somit nicht in Sicht.



Unsere Genossenschaft

Auch im Geschäftsjahr 2024 konnte die Genossenschaft ein positives Jahresergebnis erzielen und ihre gesetzten Zielvorgaben erfolgreich realisieren. Der im Vergleich zu den Vorjahren gestiegene Wohnungsleerstand ist im Wesentlichen auf notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach Auszügen sowie auf die temporäre Nutzung einzelner Wohnungen als Umsetzquartiere zurückzuführen. Letztere dienten der Unterbringung von Mietern, die von den laufenden Baumaßnahmen in der Harzer Straße und Elsenstraße betroffen waren.

Freiwerdende Wohnungen werden prioritär an Mitglieder vergeben, die mit einem entsprechenden Wohngesuch in unserer Warteliste geführt werden. Sofern für eine konkrete Wohnung kein dort eingetragenes Mitglied Interesse bekundet, erfolgt die Vermietung über den freien Wohnungsmarkt.

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage und der konstant langen Wartelisten bestand auch im Geschäftsjahr 2024 kein Spielraum für Neuaufnahmen. Neue Mitgliedschaften konnten im Wesentlichen nur an enge Familienangehörige bestehender Mitglieder vergeben werden – oder im Zusammenhang mit einer Neuvermietung an Nichtmitglieder, sofern kein wohnungssuchendes Mitglied eine freiwerdende Wohnung anmietete. An diesem Verfahren werden wir auch im kommenden Jahr festhalten.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich bei der durchschnittlichen Miethöhe kein nennenswerter Anstieg. Die leichte Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungen, bei denen die Miethöhe entsprechend dem aktuellen Mietspiegel angepasst wurde. Zum Stichtag 31.12.2024 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 5,68 Euro pro Quadratmeter. Damit zählen wir weiterhin zu den wenigen Wohnungsunternehmen in Berlin, deren Bestandsmieten im Durchschnitt unter 6 Euro pro Quadratmeter liegen.

Trotz schwacher Konjunktur, einem durch die starke Inflation erreichten hohen Preis- sowie eines weiterhin hohen Zinsniveaus blieb unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 wirtschaftlich stabil und liquide. Weder die gestiegenen Energiepreise noch die Aufhebung staatlicher Entlastungsmaßnahmen im Energiesektor führten zu nennenswerten Belastungen: Dank frühzeitiger Umlageanpassungen und Einsparverhalten der Mitglieder blieben hohe Nebenkostennachzahlungen aus. Mietausfälle oder Stundungsanträge traten im Geschäftsjahr nicht auf.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen

Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasst 907 Wohneinheiten, 7 Gewerbeeinheiten, 1 Gästewohnung, 1 Mitgliedertreff und 28 Garagen. Er verteilt sich auf die Ortsteile Neukölln, Britz, Buckow, Wedding, Reinickendorf und Alt-Treptow. In der nachfolgenden Tabelle haben wir Ihnen die im Berichtsjahr erfolgten Wohnungswechsel im Vergleich zum Vorjahr gegliedert nach Wohnungsgrößen dargestellt.

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungswechsel	
	2024	2023
1 - Zimmer	8	11
1 1/2 - Zimmer	5	7
1 2/2 - Zimmer	0	1
2 - Zimmer	8	11
2 1/2 - Zimmer	13	9
2 2/2 - Zimmer	0	0
3 - Zimmer	2	0
3 1/2 - Zimmer	1	3
4 - Zimmer	0	0

Die Fluktuationsquote betrug 4,1 Prozent, im Vorjahr 4,6 Prozent.

Zum Ende des Berichtsjahres lag die Leerstandsquote der Genossenschaft bei 2,7 Prozent (Vorjahr: 1,1 Prozent). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die umfassende Sanierung der Häuser Harzer Str. 38 und Elsenstr. 69/71 zurückzuführen, im Rahmen derer Umsetzwohnungen für betroffene Mieter bereitgestellt wurden. Zusätzlich entstanden Leerstände durch bauliche Maßnahmen im Zeitraum zwischen Wohnungsrückgabe und Wiedervermietung.

Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes

Die zentrale Verwaltung des Haus- und Grundbesitzes der Genossenschaft erfolgt über das Verwaltungsbüro in der Harzer Str. 16 in Berlin-Neukölln.

Für die digitale Datenverarbeitung kommt die Hausverwaltungssoftware der Aareon Deutschland GmbH zum Einsatz.

Die Vergütung der Angestellten sowie gewerblichen Mitarbeitenden richtet sich nach dem geltenden Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Zum 1. Juli 2024 wurde eine tarifliche Erhöhung um 5,0 Prozent vorgenommen.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeitern der Treptower Park eG seinen Dank für die stets zuverlässige und engagierte Zusammenarbeit aus. Auch im Jahr 2024 haben sie die vielfältigen Anforderungen des Arbeitsalltags mit Verantwortungsbewusstsein und hoher Einsatzbereitschaft gemeistert. Ihr Beitrag ist maßgeblich für die erfolgreiche Zielerreichung der Genossenschaft.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Bauprojekt abgeschlossen und ein neues Großbauprojekt begonnen.

Ihren Abschluss fanden die Baumaßnahmen in der Waldstr. 47/48. Wie bereits im Vorjahr beschrieben, wurden u.a. die Bäder der 19 Wohnungen vollumfänglich saniert, Dämmarbeiten am Dach und der Kellerdecke vorgenommen und die Ölheizung gegen eine hybride Wärmeerzeugungsanlage (Geothermie-Wärmepumpe mit Gasbrennwertgerät) ausgetauscht. Durch die vorgenannten Arbeiten wurde so der Standard eines KfW-Effizienzhaus 100 erreicht. Die in der Waldstr. verbaute Technik wird zukünftig für erhebliche Einsparungen beim Energiebezug und beim CO2-Ausstoß sorgen und somit einen weiteren Beitrag zur Nachhaltigkeit und zum Umweltschutz darstellen.

Im Juli 2024 begann dann die Sanierung der Häuser Harzer Str. 38 und Elsenstr. 69/71 in Berlin-Neukölln. Die Großbaumaßnahme, welche für die Jahre 2024/2025 vorgesehen ist, umfasst sowohl die energetische Sanierung der Gebäudehüllen als auch die Strangsanierung aller Bäder. Hinzu kommt die spätere Neugestaltung der Hofanlage, die neben Mieterwünschen auch den zukünftigen klimatischen Bedingungen Rechnung tragen soll.

Das äußere Erscheinungsbild der beiden Bestandshäuser wird sich durch den Umbau stark verändern, denn sowohl die neuen Fenster als auch die farbliche Gestaltung der neuen Fassadendämmung tragen zur Neuansicht bei. Die Verglasung der Loggien in der Elsenstr. sowie die Sanierung der Balkone in der Harzer Str. werden ebenfalls für eine veränderte Hausansicht sorgen.

Folgend führen wir die Eckdaten der vorgenannten Großbaumaßnahme auf:

- Dach- und Kellerdeckendämmung, Dämmung der Fassaden, neue Heizstation (Wärmepumpen für Heizung/Warmwasser), neue Fenster und Balkontüren (3-fach verglast), PV-Anlage
- Erneuerung der Ab- und Frischwasserstränge in den Bädern, mit gleichzeitiger Erneuerung der Wohnungsverteilung in Bädern und Küchen sowie Demontage der Durchlauferhitzer
- Umgestaltung der Hofanlage (angepasst an Klima, Mieterbedürfnisse), Verlagerung der Müllstandsfläche

Nach Fertigstellung der Arbeiten an und in den Häusern wird der Standard eines KfW-Effizienzhaus 70 erreicht, was bedeutet, dass zukünftig mindestens 30 Prozent weniger Energie verbraucht wird als ein Neubau nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz benötigt.

Das gesamte Bauprojekt unterstreicht, dass wir die Berliner Energie- und Klimaschutzziele in unserer Genos-

senschaft erfolgreich umsetzen und die Nutzung erneuerbarer Energien vorantreiben. Unsere Maßnahmen zur Bestandsentwicklung gestalten wir im Sinne der Nachhaltigkeit verantwortungsvoll und zukunftsorientiert. Der Verzicht, mindestens aber die Einsparung fossiler Energieträger wird auch bei zukünftigen Bauvorhaben unserer Genossenschaft weiter Beachtung finden, um die Energieverbräuche und -kosten zu senken und damit zur Reduzierung der Treibhausgase beizutragen.

Zusätzlich zu den oben genannten Baumaßnahmen nahm die Genossenschaft nach Mieterwechsel die kontinuierliche Modernisierung in den Leerwohnungen vor. Wie in der Vergangenheit wurden diese Wohnungen, sofern erforderlich, durch Neuinstallation der Elektrik, Modernisierung der Bäder sowie anschließende Malerarbeiten dem heutigen Stand der Technik angepasst. Hinzu kommen Arbeiten, die auf Grund von schadstoffbelasteten Materialien notwendig werden (z. B. Entfernung asbesthaltiger Bodenbeläge).

Bau-block	Lage	Wohnungen/ Gewerbe	2024 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR
1	Neukölln-Altbau	239	113,7	263,5	201,5	109,1	93,4
2	Wedding-Altbau	80	75,6	61,4	33,3	80,2	95,7
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	41,2	37,4	123,1	27,2	47,3
4	Bouchéstr. 43 – 44 a	36	26,7	52,5	85,3	20,4	41,8
5	Bürgerstr./Mackenroder Weg	100	49,5	43,7	20,3	32,4	85,8
6	Elsenstr. 69/71	39	13,9	14,6	49,4	30,5	76,2
7	Heidelberger/Treptower Str.	44	84,4	15,2	6,4	14,2	22,4
8	Amsterdamer Str. 10	24	17,5	11,1	4,8	13,1	2,5
9	Harzer Str. 14	29	75,1	21,5	5,3	51,9	37,2
10	Harzer Str. 38	18	9,1	30,3	2,6	5,0	10,8
11	Kienhorststr. 149, a – e	67	77,4	26,9	28,6	31,2	32,0
12	Waldstr. 47/48	19	22,0	63,9	2,8	4,4	71,3
13	Kiehlufer 45	19	4,4	48,8	40,0	5,7	13,1
14	Heideläufferweg/Mollnerweg	31	37,7	29,7	38,6	106,8	20,6
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	49,0	47,8	16,0	71,8	127,6
16	Harzer Str. 15, 16/Bouchéstr. 42	33	31,9	42,7	14,1	24,8	25,7
		916	729,1	811,0	672,1	628,7	803,4

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,1	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	26.809,5	89,2	24.201,4	84,6
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	3,0	0,0
	26.814,5	89,2	24.204,4	84,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Übriges Vorratsvermögen	4,8	0,0	4,6	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	741,2	2,5	788,3	2,8
Liquide Mittel	2.481,1	8,3	1.682,8	5,9
Bausparguthaben	0,0	0,0	1.927,3	6,7
	3.227,1	10,8	4.403,0	15,4
	30.041,6	100,0	28.607,4	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	15.841,8	52,7	14.748,0	51,6
Fremdkapital	12.531,5	41,7	12.598,5	44,0
	28.373,3	94,4	27.346,5	95,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	358,0	1,2	334,9	1,2
Verbindlichkeiten	1.310,3	4,4	926,0	3,2
	1.668,3	5,6	1.260,9	4,4
	30.041,6	100,0	28.607,4	100,0

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 790,1 TEUR, denen Zu- und Abgänge bei den Positionen Immaterielle Vermögensgegenstände, Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Ge-

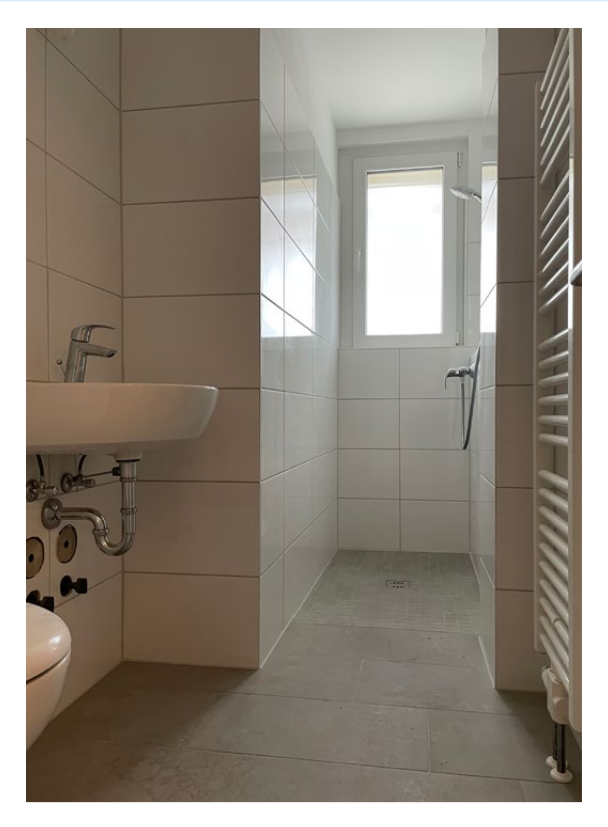
schäftsausstattung gegenüberstehen, wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 26.809,5 TEUR ausgewiesen.

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 Kauti-
onen mit entsprechenden Verbindlichkeiten wurden in der Vermögens- und Kapitalstruktur nicht berücksichtigt.

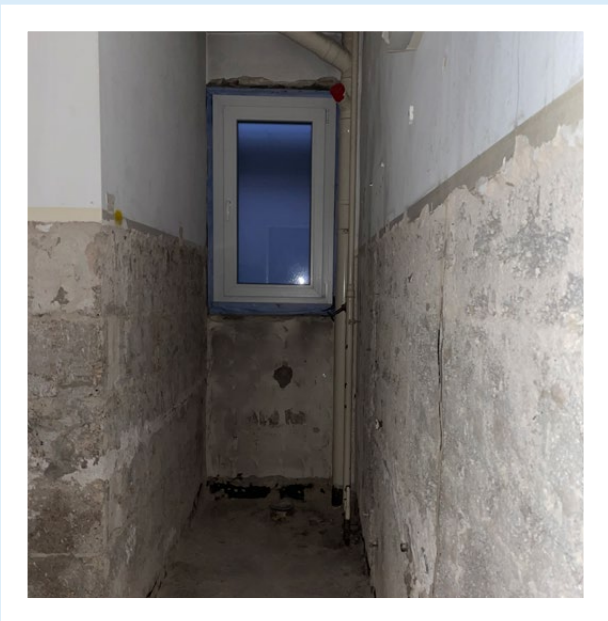
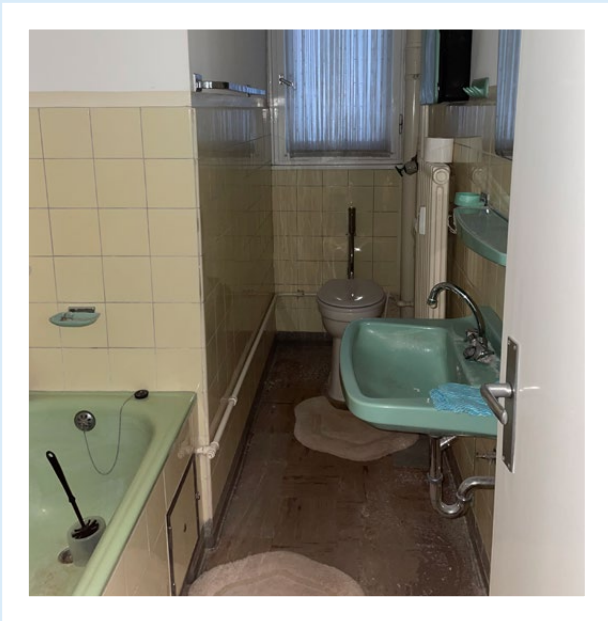
Ursächlich für den Anstieg des Eigenkapitals waren Zuweisungen in die gesetzliche Rücklage (107,0 TEUR) und in die Bauerneuerungsrücklage (372,0 TEUR) sowie die



Erhöhung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (23,6 TEUR). Der Bilanzgewinn aus dem Jahr 2023 in Höhe von 576,0 TEUR wurde entsprechend dem Beschluss aus der Mitgliederversammlung vom 20.06.2024 den Anderen Ergebnissrücklagen zugewiesen.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,2 Prozent auf 52,5 Prozent und liegt damit über dem Durchschnitt (43,07 Prozent in 2022) vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Der Bereich des Fremdkapitals sank im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2023 geringfügig um rund 67,0 TEUR. Dies ist auf die Neuaufnahme von Hypothekendarlehen bei gleichzeitiger planmäßiger Tilgung zurückzuführen.



Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2024		2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	5.606,3	98,5	5.565,6	96,8
Bestandsveränderungen	17,8	0,3	56,1	1,0
Sonstige Erträge	65,2	1,2	127,0	2,2
	5.689,3	100,0	5.748,7	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	1.725,8	30,3	1.728,8	30,1
Instandhaltungsaufwand	729,1	12,8	811,0	14,1
Personalaufwendungen	1.020,0	17,9	998,5	17,4
Abschreibungen	790,1	13,9	755,4	13,1
Zinsaufwand	110,6	2,0	119,3	2,1
Sonstige Aufwendungen	289,1	5,1	263,7	4,6
	4.664,7	82,0	4.676,8	81,4
Geschäftsergebnis	1.024,6	18,0	1.071,9	18,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	45,4		39,1	
Jahresergebnis	1.070,0		1.111,0	

Das Geschäftsjahr 2024 schließt erneut mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.070,0 TEUR ab.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Abstellplätze abzüglich der Erlösschmälerungen erhöhten sich um 40,7 TEUR. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus den abgerechneten Betriebskostenumlagen sowie den Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung nach § 558 BGB. Aufgrund der Baumaßnahme in der Harzer Str. 38 und Elsenstr. 69/71 waren die Erlösschmälerungen höher als im letzten Jahr.

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 21,4 TEUR gestiegen. Zum 01.07.2024 erfolgte eine Tarifierhöhung um 5,0 % für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der Instandhaltungsaufwand gliedert sich in laufende Instandhaltung (384,3 TEUR) sowie außerordentliche Instandhaltung (340,5 TEUR) und periodische Instandhaltung (4,3 TEUR).

Die außerordentlichen und periodischen Instandhaltungsmaßnahmen beinhalten im Wesentlichen Wohnungsmodernisierungen nach Nutzerwechsel sowie den Einbau von Schallschutzwänden.

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

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Genossenschaft erhält Zinsen aus den Bausparguthaben in Höhe von 19,3 TEUR. Des Weiteren sind 4,5 TEUR aus der Abzinsung der Rückstellung für die Altersteilzeit enthalten.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft verfügt über ein etabliertes, an Größe und Struktur unseres Unternehmens angepasstes Risikomanagementsystem. Im Mittelpunkt stehen dabei die Sicherung der Zahlungsfähigkeit sowie die kontinuierliche Stärkung des Eigenkapitals. Risiken werden durch regelmäßige Quartalsanalysen sowie mehrjährige Finanz- und Erfolgsplanungen frühzeitig identifiziert. Bei Bedarf können so zeitnah geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Trotz gestiegener Energiepreise und dem Wegfall staatlicher Entlastungen kam es bei unseren Mietern zu keinen erheblichen Nachzahlungen bei den Nebenkosten. Dennoch belasten der anhaltende Fachkräftemangel, die weiterhin hohen Energiepreise sowie gestiegene Bau- und Produktionskosten die wirtschaftliche Entwicklung und erschweren Innovation und Wettbewerbsfähigkeit. Hinzu kommen geopolitische Unsicherheiten, die sich auf Inflation und Zinsentwicklung auswirken können. Sollte es zu Handelskonflikten oder einer Verschärfung inter-

nationaler Krisen kommen, wären steigende Zinsen und schlechtere Finanzierungsbedingungen möglich. Dies würde auch unsere Investitionsfähigkeit beeinträchtigen. Die zukünftigen Aussichten bleiben daher schwer kalkulierbar und damit risikobehaftet.

Das Risiko aus dem Kohlendioxidkostenaufteilungs-gesetz (CO₂KostAufG) hat sich für das Jahr 2023 nicht bewahrheitet – es kam zu keinen erheblichen finanziellen Belastungen. Zukünftig bleibt die Entwicklung jedoch abhängig vom CO₂-Preis insbesondere im Hinblick auf die Fernwärmeversorgung unseres Wohnungsbestandes.

Für die Genossenschaft liegt der Schwerpunkt weiterhin auf der Fortführung der Sanierung und energetischen Modernisierung unseres Bestandes – auch unter schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen. Durch sukzessive Sanierungen wollen wir langfristig energieeffizienten und klimaschonenden Wohnraum sichern und damit einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die wirtschaftliche Umsetzung dieser Maßnahmen bleibt jedoch herausfordernd. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise, die seit 2019 erheblich gestiegen sind, auf einem sehr hohen Niveau.

Dies betrifft sowohl Neubau- als auch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Angesichts steigender Kosten – insbesondere im Bereich Ausbaugewerke, Heiztechnik und energetischer Dämmung – ist mit einem weiteren Anstieg der Instandhaltungsausgaben zu rechnen. Zusätzlich führt der Fachkräftemangel zu Verzögerungen

in Planung und Umsetzung. Diese Engpässe betreffen nicht nur die Bauwirtschaft, sondern wirken sich zunehmend auch auf unsere internen Innovationsprozesse und Projektumsetzungen aus. Wir sind zunehmend gefordert, qualifiziertes Personal zu gewinnen und zu halten. Neben strategischen Partnerschaften mit externen Dienstleistern setzen wir verstärkt auf Aus- und Weiterbildung und einen kontinuierlichen Kompetenzaufbau innerhalb der Genossenschaft.

Die demografische Entwicklung stellt ein weiteres strukturelles Risiko dar. Die Zahl altersbedingter Wohnungswechsel steigt. Diese Umbrüche erfordern zusätzliche Investitionen in die Instandsetzung und Sanierung freier werdender Wohnungen.

Zur frühzeitigen Identifikation potenzieller Risiken, die sich unter anderem aus wirtschaftlichen Entwicklungen sowie gesetzlichen Vorgaben von Bund und Ländern ergeben, beobachtet und analysiert die Genossenschaft fortlaufend mögliche Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit. Auf Basis dieser Einschätzungen werden gezielt Handlungsstrategien entwickelt, um möglichen negativen Effekten wirksam zu begegnen. Dabei fließen auch die Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt sowie die wohnungspolitischen Maßnahmen auf Landesebene in unsere strategischen Überlegungen ein. Die weiterhin angespannte weltwirtschaftliche Lage erhöht die Unsicherheit. Umso wichtiger bleibt es flexibel zu agieren und Risiken frühzeitig zu erkennen, um mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können.

Voraussichtliche Entwicklung

In Anbetracht der herausfordernden Rahmenbedingungen sieht sich unsere Genossenschaft dennoch gut aufgestellt, um zukünftigen Entwicklungen vorausschauend zu begegnen und ihre Ziele und Vorgaben zu erfüllen. Die Genossenschaft verfolgt eine klare strategische Linie: Ein nachhaltiger, energieeffizienter und zugleich bezahlbarer Wohnraum mit gestärkten genossenschaftlichen Strukturen, in der die Liquidität fortwährend sichergestellt ist.

Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes sowie die Klimaziele des Landes Berlin machen diesen Weg nicht nur notwendig, sondern auch sinnvoll. Durch gezielte Investitionen in die energetische Sanierung – etwa durch den Einbau moderner Heiztechnik, Dämmmaßnahmen und digitale Verbrauchserfassung – schaffen wir es langfristig, diese Ziele umzusetzen.

Der Erwerb von bebauten oder unbebauten Grundstücken wird von uns weiterhin als wichtiger Baustein zur

Sicherung und Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes gesehen. Damit wollen wir auch künftig Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen unserer Mitglieder schaffen. Im laufenden Geschäftsjahr ließ sich dieses Vorhaben jedoch nicht umsetzen.

Zukunftschancen sehen wir insbesondere im weiteren Vorantreiben der Digitalisierung. Die Optimierung unserer Verwaltungsprozesse, die Weiterentwicklung digitaler Prozesse – insbesondere im Bereich Mitgliederverwaltung, Kommunikation und Datenmanagement – soll sowohl unsere Effizienz steigern, als auch Transparenz und Servicequalität verbessern.

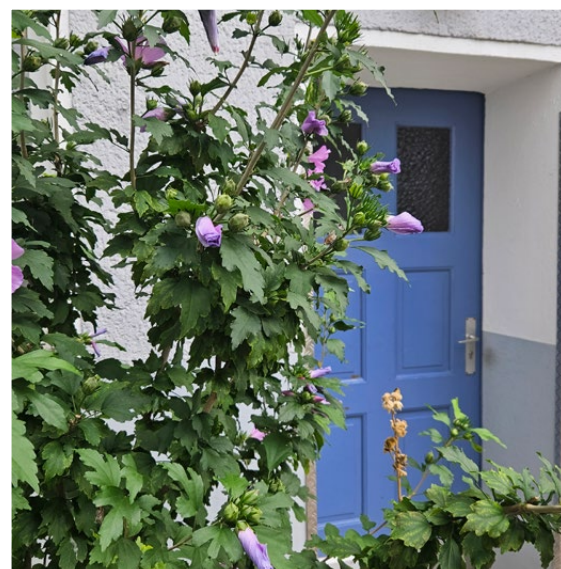
Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben auch im kommenden Jahr herausfordernd: Die anhaltend schwache Konjunktur, geopolitische Spannungen – wie die nicht beendeten Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten – sowie die wirtschaftspolitische Unsicherheit durch die erneute Präsidentschaft Donald Trumps in den USA sorgen für zusätzliche Belastungen. Auch die nach wie vor hohen Energiepreise, das erhöhte Zinsniveau und strukturelle Faktoren wie der demografische Wandel wirken dämpfend auf Investitionen, Konsum und Wachstum.

Angesichts der aktuellen Unsicherheiten lässt sich die künftige wirtschaftliche Entwicklung für unsere Genossenschaft nur schwer einschätzen. Wir werden die weiteren Entwicklungen aufmerksam verfolgen, um mögliche Risiken frühzeitig zu erkennen und mit geeigneten Maßnahmen darauf zu reagieren.

Trotz der anhaltend hohen Baukosten und Zinsen führen wir auch im laufenden Jahr die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes fort. Dabei werden nicht nur technische Altlasten beseitigt, sondern auch energetische Standards angehoben, um den Anforderungen der Klimaschutzstrategie gerecht zu werden. Die damit verbundenen Risiken werden kontinuierlich bewertet und in unsere Planungen einbezogen. Für das Jahr 2025 erwarten wir erstmals eine leichte Entspannung bei den Baupreisen, was sich mittelfristig positiv auf unsere Investitionstätigkeit auswirken kann.

Der Finanz- und Erfolgsplan bis zum Jahr 2029 wird jährlich an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und fortgeschrieben. Er zeigt durchgehend positive Jahresergebnisse. Auch für die kommenden Jahre gehen wir von einer weiterhin stabilen Entwicklung unserer Genossenschaft aus.

In den kommenden fünf Jahren sollen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen insgesamt rund 14 Mio. EUR investiert werden. Zusätzlich sind für den gleichen Zeitraum



weitere 4,5 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingeplant.

Das Zinsniveau ist zwar leicht gesunken, bleibt aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Die Aufnahme von Fremdkapital ist daher mit Risiken verbunden, insbesondere im Hinblick auf mögliche Zinsänderungen. Diese Risiken können durch geeignete Maßnahmen, wie etwa

den Abschluss von Forward-Darlehen, begrenzt werden. Aktuell rechnen wir jedoch weiterhin mit höheren Refinanzierungskosten.

Die voraussichtliche Entwicklung im Zeitraum 2025 – 2029 ist nachfolgend zusammengefasst:

Angaben in TEUR	2025	2026	2027	2028	2029
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlage	4.163,0	4.187,0	4.283,0	4.306,0	4.387,0
Instandhaltungsaufwand	944,0	786,0	944,0	1.001,0	809,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	3.765,0	3.000,0	3.000,0	1.250,0	2.500,0
Darlehensaufnahme	4.566,0	2.555,0	2.550,0	1.062,5	2.125,0
Zinsaufwand (Darlehensgeber)	153,4	330,1	426,2	508,4	561,1
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	3,7 %	7,9 %	10,0 %	11,8 %	12,8 %
Liquide Mittel	5.048,4	4.952,5	4.703,8	4.507,9	4.385,4
Jahresergebnis	553,6	534,9	339,8	171,6	314,9

12059 Berlin-Neukölln, den 19. Mai 2025

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG
DER VORSTAND

Böhme *Henoch*

Bericht des Aufsichtsrates

Für den Aufsichtsrat war das Jahr 2024/2025 erneut arbeitsintensiv und ereignisreich. Mit Aleksandar Cukic und Daniel Baar wurden im Sommer 2024 zwei neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. Beide bereicherten das Gremium von Beginn an. Leider hat Herr Baar im Januar 2025 aus persönlichen Gründen sein Mandat niedergelegt. Seitdem arbeitet der Aufsichtsrat satzungsgemäß mit fünf Mitgliedern.

Zum 1. Februar 2024 trat Frau Henoch als neue Vorständin ihr Amt an. Der Aufsichtsrat unterstützte ihre Einarbeitung im Rahmen seiner Möglichkeiten, um einen erfolgreichen Start zu ermöglichen.

Der Aufsichtsrat war bei der 100-Jahrfeier präsent. Herr Kinder und Herr Cukic führten zusammen mit der Vorständin Frau Henoch durch den Abend. Etwa 300 Personen nahmen an der Feier teil, der Saal war voll und die Stimmung gut. Ein besonderer Dank gilt allen Mitgliedern, die am Gelingen des Abends mitgewirkt haben.

Bauen und Wohnen

Die Bautätigkeit der Genossenschaft nahm in 2024 wieder Fahrt auf. Die Maßnahmen im Block Elsenstraße/ Harzerstraße wurden begonnen und stehen mittlerweile kurz vor der Fertigstellung. Der Aufsichtsrat informierte sich im Rahmen von Sitzungen, durch Bauberichte des technischen Vorstands Herrn Böhme und in Form einer Begehung vor Ort über den Fortschritt. Die Belastung der Mieter:innen durch die Maßnahmen war groß, auch wenn der Vorstand und alle am Bau Beteiligten darum bemüht waren, diese gering zu halten. Der Aufsichtsrat dankt deshalb allen Bewohner:innen des Blocks für ihre Geduld. Ziel bleibt es, die bauliche Substanz der Genossenschaft langfristig zu verbessern und durch energetische Sanierungen steigenden Betriebskosten vorzubeugen. Auch ökologische Kriterien in der Bauplanung und Aspekte der Wohngesundheit behalten für den Aufsichtsrat weiterhin hohe Bedeutung.

Neufassung der Satzung

Aufsichtsrat und Vorstand haben im Satzungsausschuss gemeinsam wichtige Fortschritte erzielt, um im kommenden Jahr eine überarbeitete Fassung der Satzung zur Abstimmung vorlegen zu können. Das Ergebnis dieser Arbeit ist ein Entwurf, der aktuell noch einer rechtlichen Prüfung unterzogen wird und anschließend in einer gemeinsa-

men Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand zur Beratung kommt. Anschließend soll er den Mitgliedern vorgestellt und nach erneuter Beratung zur Abstimmung gebracht werden. In den Entwurf aufgenommen wurden die zahlreichen rechtlichen Änderungen seit der letzten Satzungsänderung im Jahr 2015. So wurde das Genossenschaftsgesetz zuletzt am 23.10.2024 geändert. Darüber hinaus sind vielfältige Rückmeldungen von Mitgliedern in den Entwurf eingeflossen. Nicht zuletzt fanden die Anmerkungen der Satzungs-Arbeitsgruppe Eingang, die sich im Rahmen einer Mitgliederversammlung im Frühjahr 2022 zusammengefunden hat.

Prüfungen

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

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war konstruktiv und kollegial. 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 Aufsichtsrats statt.

12059 Berlin-Neukölln, den 19. Mai 2025

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG
DER AUFSICHTSRAT

*Benjamin Kinder, Juliane Lang
Susanne Braun, Aleksandar Cukic
Dr. Mathias Berek*

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.051,87	5.051,87	5,0
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	22.974.701,48		21.993.388,48
mit Geschäfts- und anderen Bauten	225.784,00		232.971,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.778,00		3.678,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.510,61		76.876,25
Anlagen im Bau	3.525.696,22		1.707.405,47
Bauvorbereitungskosten	0,00	26.809.470,31	187.123,59
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		26.814.522,18	24.201.447,79
B. Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.555.963,54		1.538.177,36
Andere Vorräte	4.796,24	1.560.759,78	4.630,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	39.648,86		48.709,13
Sonstige Vermögensgegenstände	701.541,40	741.190,26	739.580,39
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.634.265,13		1.827.155,59
Bausparguthaben	0,00	2.634.265,13	1.927.305,54
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.970,00
Bilanzsumme		31.750.737,35	30.289.975,93

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.976,00		30.720,00
der verbleibenden Mitglieder	1.447.666,30		1.424.114,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.888,00	1.484.530,30	5.888,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 525,70 EUR			(13,70)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.809.000,00		1.702.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.035.239,29		6.663.248,98
Andere Ergebnisrücklagen	4.922.000,00	13.766.239,29	4.346.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.069.990,31		1.111.026,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-478.990,31	591.000,00	-535.026,60
Eigenkapital insgesamt		15.841.769,59	14.747.971,28
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		358.033,98	334.918,31
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.531.510,73		12.598.530,58
Erhaltene Anzahlungen	1.740.257,46		1.920.359,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	476.607,97		195.718,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	770.517,54		468.321,40
Sonstige Verbindlichkeiten	32.040,08	15.550.933,78	24.156,00
davon aus Steuern: 6.788,24 EUR			(6.027,28)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 982,22 EUR			(946,64)
Bilanzsumme		31.750.737,35	30.289.975,93

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.575.955,69		5.532.268,47
aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.382,91	5.606.338,60	33.327,27
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		17.786,18	56.124,96
3. Sonstige betriebliche Erträge		65.208,21	126.993,99
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
für Bewirtschaftungstätigkeit		-2.278.353,86	-2.364.880,42
Rohergebnis		3.410.979,13	3.383.834,27
5. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-826.518,53		-799.915,50
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-193.437,23	-1.019.955,76	-198.597,23
davon für Altersversorgung: 18.274,73 EUR			(19.234,73)
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-790.120,12	-755.436,89
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-284.543,19	-257.509,38
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	31,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		45.377,47	39.058,25
davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 4.539,83 EUR			(7.602,85)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-110.637,90	-119.328,80
11. Ergebnis nach Steuern		1.251.099,63	1.292.135,92
12. Sonstige Steuern		-181.109,32	-181.109,32
13. Jahresüberschuss		1.069.990,31	1.111.026,60
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-478.990,31	-535.026,60
15. Bilanzgewinn		591.000,00	576.000,00

Anhang des Jahresabschlusses 2024

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-Umsetzungsgesetzes (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.

Die neue Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet und entsprechend angepasst.

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
- Mitgliedertreff Bouchéstraße 43-44 33 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 3.403.194,51 EUR gliedern sich u.a. wie folgt:

- Immaterielle Vermögensgegenstände 8.724,74 EUR
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 34.427,28 EUR
- Anlagen im Bau 3.359.992,49 EUR
- Bauvorbereitungskosten 50,00 EUR

Die Abgänge im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 20.941,02 EUR gliedern sich wie folgt:

- Betriebs- und Geschäftsausstattung 20.941,02 EUR

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind 1.555.963,54 EUR (Vorjahr: 1.538.177,36 EUR) Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Anderen Vorräte enthalten Reparaturmaterial für den Regiehandwerker.

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 64,3 TEUR und die Insolvenzabsicherung für die Altersteilzeit in Höhe von 178,4 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	1.843,54	768,00
Sonstige Vermögensgegenstände	178.362,48	217.579,89
	180.206,02	218.347,89

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	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Ergebnisrücklagen	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	1.702.000,00	107.000,00	0,00	1.809.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.663.248,98	371.990,31	0,00	7.035.239,29
Andere Ergebnisrücklagen	4.346.000,00	576.000,00	0,00	4.922.000,00

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	58.400,00 EUR
2. Berufsgenossenschaft	262,68 EUR
3. Aufbewahrungspflichten	5.000,00 EUR
4. Steuerberatung	12.400,00 EUR
5. Künstlersozialabgabe	389,90 EUR
6. Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	21.000,00 EUR
7. Rückstellung Aufwendungen aus der Veränderung von Urlaubsrückstellungen	30.845,16 EUR
8. Rückstellung für sonstige Verwaltungskosten, Altersteilzeit	175.630,44 EUR
9. Rückstellung für ausstehende Rechnungen	54.105,80 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 gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.575.955,69 EUR
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.382,91 EUR

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im wesentlichen Erträge aus Kostenerstattungen (19,6 TEUR), Auflösung von Rückstellungen (16,6 TEUR), Erstattungen nach dem AAG (Ausgleich der Arbeitgeberaufwendungen bei Krankheit, 23,8 TEUR) sowie Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (1,3 TEUR).

In den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeiten sind enthalten:

Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.544.686,83 EUR
Instandhaltungskosten	729.090,98 EUR
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	4.576,05 EUR
Gesamt	2.278.353,86 EUR

Der Personalaufwand umfasst sämtliche von der Genossenschaft aufgewendete Personalkosten in Höhe von 1.019.955,76 EUR. In dieser Position sind u.a. auch Aufwendungen für Altersteilzeit in Höhe von insgesamt 33.004,05 EUR erfasst.

In der Position Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 284.543,19 EUR sind enthalten:

Raumkosten und Versicherungen	22.974,02 EUR
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	58.832,58 EUR
Kosten der Mitgliederversammlung, Veröffentlichung	20.000,00 EUR
Kosten des Aufsichtsrates	6.795,00 EUR
Prüfungskosten	28.000,00 EUR
Beiträge	9.467,45 EUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	4.761,85EUR
Aufwendungen für die Gemeinschaftspflege	79.949,21 EUR
Sonstige Aufwendungen	53.763,08 EUR

Die Position Sonstige Aufwendungen enthält u.a. Kosten der Steuerberatung, des externen Datenschutzbeauftragten, Weiterbildungsmaßnahmen, Spenden sowie Kosten für die Personalsuche.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge umfassen Zinsen für Bausparguthaben (19.273,06 EUR) sowie die Abzinsung der Rückstellung Altersteilzeit (4.539,83 EUR).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 110.637,90 EUR enthalten Zinsen für die langfristige Finanzierung unseres Hausbesitzes (103,0 TEUR) und die Aufzinsung der Rückstellung Altersteilzeit (7,6 TEUR).

Bei den Sonstigen Steuern handelt es sich um die Grundsteuer.

Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter (m/w)	2	1
Technische Mitarbeiter (m/w)	1	0
Mitarbeiter im Regie- betrieb, Hauswarte, etc. (m/w)	8	2
	11	3

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl Mitglieder	Geschäfts- anteile
Stand am 01.01.2024	1576	5563
Zugänge 2024	55	249
Abgänge 2024	40	155
Stand am 31.12.2024	1591	5657

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 23.552,00 EUR vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 3.840,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 407.296,00 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.

BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

5. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung, Beschlüsse

Die Mitgliederversammlung am 20. Juni 2024 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichtes 2023. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt.

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates	im Amt seit:	gewählt/ wiederge- wählt
Benjamin Kinder Vorsitzender	29.06.2017	20.06.2024
Aleksandar Cukic Stellvertretender Vorsitzender	20.06.2024	20.06.2024
Dr. Mathias Berek Schriftführer	30.09.2021	20.06.2024
Susanne Braun Stellvertretende Schriftführerin	27.06.2019	22.06.2022
Juliane Lang	27.06.2019	22.06.2022
Daniel Baar	20.06.2024	(Amtsnieder- legung am 14.01.2025)
Dipl. Ing Erwin Memmert Ehrenmitglied	08.04.1969	

7. Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Vorstandes	im Amt seit:	Ende der Bestellung
Manuela Simon	01.03.1993	31.03.2024
Frank Böhme	01.04.2016	31.03.2026
Marnie Henoch	01.02.2024	31.01.2027

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 1.069.990,31 EUR

führt nach Einstellung
in die gesetzliche
Rücklage 107.000,00 EUR

Bauerneuerungs-
rücklage 371.990,31 EUR 478.990,31 EUR
zu einem Bilanzgewinn
per 31.12.2024
in Höhe von 591.000,00 EUR

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 19.05.2025 beschlossen, der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:

Einstellung in die anderen
Ergebnisrücklagen 591.000,00 EUR

Nachtragsberichterstattung

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

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bleiben volatil. Die anhaltend schwache Konjunktur, geopolitische Krisen wie der Ukrainekrieg und die instabile Lage im Nahen Osten sowie die neue Präsidentschaft in den USA schaffen zusätzliche Unsicherheiten. Hinzu kommen hohe Energiepreise, ein nach wie vor hohes Zinsniveau und ein zunehmender Fachkräftemangel. Diese Faktoren wirken sich dämpfend auf Konsum, Investitionen und gesamtwirtschaftliches Wachstum aus.

12059 Berlin-Neukölln, den 19. Mai 2025

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Böhme Henoch

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/-	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.130,23	8.724,74	6.488,18	0,00	0,00	20.366,79
Sachanlagen						
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte						
mit Wohnbauten	38.095.470,75	0,00	0,00	1.728.875,33	0,00	39.824.346,08
mit anderen Bauten	263.303,84	0,00	0,00	0,00	0,00	263.303,84
Technische Anlagen und Maschinen	40.630,51	0,00	0,00	0,00	0,00	40.630,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	278.869,18	34.427,28	20.941,02	0,00	0,00	292.355,44
Anlagen im Bau	1.707.405,47	3.359.992,49	0,00	-1.541.701,74	0,00	3.525.696,22
Bauvorbereitungskosten	187.123,59	50,00	0,00	-187.173,59	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	40.572.803,34	3.394.469,77	20.941,02	0,00	0,00	43.946.332,09
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagenvermögen insgesamt	40.590.933,57	3.403.194,51	27.429,20	0,00	0,00	43.966.698,88

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR			
EUR	EUR				EUR	EUR	EUR
18.125,23	3.677,87	0,00	6.488,18	0,00	15.314,92	5.051,87	5,00
16.102.082,27	747.562,33	0,00	0,00	0,00	16.849.644,60	22.974.701,48	21.993.388,48
30.332,84	7.187,00	0,00	0,00	0,00	37.519,84	225.784,00	232.971,00
36.952,51	900,00	0,00	0,00	0,00	37.852,51	2.778,00	3.678,00
201.992,93	30.792,92	0,00	20.941,02	0,00	211.844,83	80.510,61	76.876,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.525.696,22	1.707.405,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.123,59
16.371.360,55	786.442,25	0,00	20.941,02	0,00	17.136.861,78	26.809.470,31	24.201.442,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16.389.485,78	790.120,12	0,00	27.429,20	0,00	17.152.176,70	26.814.522,18	24.201.447,79

Verbindlichkeitspiegel
per 31. Dezember 2024

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.144.500,38 <i>12.598.530,58</i>	1.139.032,40 <i>1.067.199,58</i>	4.215.666,58 <i>3.896.882,40</i>	11.789.801,40 <i>7.634.448,60</i>	17.144.500,38 <i>12.598.530,58</i>	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.740.257,46 <i>1.920.359,45</i>	1.740.257,46 <i>1.920.359,45</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	476.607,97 <i>195.718,91</i>	476.607,97 <i>195.718,91</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	770.517,54 <i>468.321,40</i>	770.517,54 <i>468.321,40</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	32.040,08 <i>24.156,00</i>	24.700,13 <i>16.895,32</i>	70,00 <i>191,73</i>	7.269,95 <i>7.068,95</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	20.163.923,43 <i>15.207.086,34</i>	4.151.115,50 <i>3.668.494,66</i>	4.215.736,58 <i>3.897.074,13</i>	11.797.071,35 <i>7.641.517,55</i>	17.144.500,38 <i>12.598.530,58</i>	

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

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2024

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2024 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	EUR	1.555.963,54
Andere Vorräte	EUR	4.796,24
Vorräte an Reperaturmaterial	EUR	4.796,24
Forderungen aus Vermietung	EUR	39.648,86
Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen		
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	701.541,40
Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherung und Firmen	EUR	64.331,41
Forderungen Schimmelbeseitigung und Mietausfall Bürgerstr.	EUR	450.000,00
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	EUR	7.841,22
Insolvenzabsicherung Feuersozietät/Altersteilzeit	EUR	178.362,48
Liquide Mittel	EUR	2.634.265,13
davon Guthaben aus Kautionen	EUR	153.160,39
Bausparguthaben	EUR	0,00
Passiva		
Geschäftsguthaben	EUR	1.484.530,30
Bestand per 31.12.2023	EUR	1.460.722,30
Abgänge per 31.12.2023	EUR	36.608,00
Zugänge in 2024	EUR	60.416,00
Bestand per 31.12.2024	EUR	1.484.530,30
Ergebnisrücklagen	EUR	13.766.239,29
davon Bauerneuerungsrücklage	EUR	7.035.239,29
Rückstellungen	EUR	358.033,98
Rückstellungen u.a. für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungskosten, für ungewisse Verbindlichkeiten sowie Rückstellung zur Altersteilzeit		
Verbindlichkeiten		
s. Anhang Verbindlichkeitspiegel		

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	EUR	5.606.338,60
Aufgegliedert in:		
Nutzungsgebühren	EUR	3.996.883,72
Erlöse aus Waschanlagen	EUR	2.187,56
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR	1.576.884,41
aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR	30.382,91
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	17.786,18
Sonstige betriebliche Erträge	EUR	65.208,21
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:		
Erträge aus Schadenersatz, sonstigen Kostenerstattungen und Versicherungsentschädigungen	EUR	20.592,75
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR	23.764,41
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	16.627,24
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	EUR	1.315,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Bewirtschaftungstätigkeit	EUR	2.278.353,86
... für Betriebskosten	EUR	1.544.686,83
... für Instandhaltungskosten	EUR	729.090,98
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR	921,07
... für Vermietungskosten	EUR	714,00
... für sonstige Leistungen	EUR	2.940,98
Personalaufwand	EUR	1.019.955,76
Löhne und Gehälter	EUR	826.518,53
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR	193.437,23
Abschreibungen	EUR	790.120,12
siehe auch Anlagenspiegel		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	284.543,19
Die Hauptpositionen bilden u.a. Raumkosten für Geschäftsräume, EDV-Anlagen, Aufwendungen für die Gemeinschaftspflege, Zahlungsverkehr, Prüfungskosten, Mitgliederversammlung und Veröffentlichung und sonstige Aufwendungen der Verwaltung		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	45.377,47
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:		
Flüssigen Mitteln	EUR	21.543,05
Bausparguthaben	EUR	19.273,06
Abzinsung der Rückstellung Altersteilzeit	EUR	4.539,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	110.637,90
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	478.990,31
... in die gesetzliche Rücklage	EUR	107.000,00
... in die Bauerneuerungsrücklage	EUR	371.990,31

Wohngebäudeübersicht

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 Warmwasserversorgung (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	29	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	Zentrale Hybridheizungsanlage mit Wärmepumpe sowie zentrale Warmwasserversorgung
13 Neukölln Kiehlufer 45	19	1973	Fernheizung
14 Buckow Mollnerweg 8 Heideläufferweg 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

100
JAHRE

