



Geschäftsbericht Reinickes Hof im Jahr 2010



REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	4
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
Geschäftsverlauf der Genossenschaft	5
Geschäftsumfang	5
Nutzungsgebühren und Betriebskosten	6
Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	6
Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz	7
Finanzierungsmaßnahmen	8
Personal und Organisation	8
Risikobeurteilung	9
Wirtschaftliche Lage	10
Vermögenslage	10
Ertragslage	12
Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	13
Bericht des Aufsichtsrates	15
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	17
Anhang	21
A. Allgemeine Angaben	21
B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
C. Erläuterungen zum Jahresabschluss	22
D. Sonstige Pflichtangaben	24
Mitgliederinformation zum Jahresabschluss und Struktur	30



Lagebericht



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009 befanden sich die Volkswirtschaften der führenden Industrieländer im Jahre 2010 wieder auf Wachstumskurs. Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich bei einer Steigerungsrate des Bruttoinlandsproduktes von 3,6% überdurchschnittlich. Damit wurde der zu Beginn des Jahres 2010 prognostizierte Konjunkturanstieg von 2,3% deutlich übertroffen.

.....

Die sehr erfreuliche Konjunktorentwicklung in Deutschland basiert auf der weiterhin zuversichtlichen Stimmung der Unternehmen und Verbraucher. Umfangreiche Investitionen der Gewerbebetriebe und eine starke Bereitschaft zu Neuanschaffungen bei privaten Haushalten förderten diese Entwicklung. Aber auch die lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland nach deutschen Industrieprodukten sorgte für dieses Wachstum.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland profitierte ebenfalls von dieser Entwicklung. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 197.000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Demzufolge lag die Arbeitslosenquote mit 7,5% zum Ende des Berichtsjahres unterhalb des Wertes vom Vorjahr. Arbeitslos gemeldet waren Ende 2010 insgesamt 3,2 Mio. Menschen.

Die Berliner Wirtschaft erlebte den konjunkturellen Abschwung der Vorjahre erfreulicherweise nur in abgeschwächter Form. Deshalb profitierte sie von dem Wirtschaftsaufschwung nur moderat. Mit einem Plus von 2,7% erholte sich das Berliner Bruttoinlandsprodukt jedoch stärker, als es die Analysten vorausgesagt hatten (1,0%). Positiv hat sich insbesondere Berlins Industrie entwickelt, bei der die reale Bruttowertschöpfung 2010 um 5,8% anstieg. Über dem bundesdeutschen Durchschnitt steigerte sich zudem der Berliner Dienstleistungsbereich um 2,8%. Unterstützt durch die öffentlichen Infrastrukturinvestitionen aus dem Konjunkturpaket II verzeichnete auch das Berliner Baugewerbe im Berichtszeitraum einen sehr positiven Wertschöpfungszuwachs von realen 4,2%. Insbesondere diese Branche leidet seit vielen Jahren zum einen an der Öffnung der Märkte innerhalb der Europäischen Union und zum anderen an den zurückhaltenden Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Bauherren.

Die Entwicklung auf dem lokalen Arbeitsmarkt war in Berlin ebenfalls erfreulich. Zu Beginn des Jahres 2010 lag die Arbeitslosenquote noch bei 13,4%, sie reduzierte sich im Laufe des Jahres auf 12,8%.

Ansteigend ist die Bevölkerungsentwicklung der Hauptstadt. Nachdem die Bevölkerungszahl in den 90er Jahren sukzessive sank, können wir seit mehreren Jahren eine Zunahme der Bewohnerzahlen beobachten. Zum Ende des Jahres 2010 wohnten in der Stadt 3,45 Mio. Menschen, ca. 9.000 mehr als zum Jahresbeginn. Einerseits resultiert der Zuwachs aus einem bescheidenen Geburtenüberschuss (ca. 500 Personen) und andererseits aus einer größeren Anzahl von Zuziehenden gegenüber denjenigen, die unsere Stadt verlassen haben.

Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Geschäftsumfang

Die Zahl der Mitglieder stieg im Berichtsjahr erstmals seit drei Jahren wieder etwas an. Zum 31.12.2010 zählte die Genossenschaft 2.171 Mitglieder, 9 Mitglieder mehr als zum Jahresbeginn. Inwieweit sich eine ansteigende Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt auf einen steigenden Wunsch nach einer Mitgliedschaft bei Reinickes Hof auswirkt, lässt sich derzeit noch nicht beurteilen. Das Geschäftsguthaben von Reinickes Hof verringerte sich hingegen im Geschäftsjahr um 29,2 TEUR.

Die Genossenschaft verwaltet 1.551 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, 246 Kfz-Stellplätze bzw. Garagen sowie eine Reihe von sonstigen Vermietungseinheiten. Die Wohnungsanzahl blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Beide Gästewohnungen werden unter dem Wohnungsbestand geführt.

Im Jahr 2010 wurden 101 Wohnungen gekündigt (im Vergleich 2009 = 129 Wohnungen). Die Fluktuationsrate verringerte sich damit erfreulicherweise gegenüber dem Vorjahr und lag im Berichtsjahr bei 6,5%.

Der Vermietungsstand war im Berichtsjahr wiederum sehr positiv. Zum Jahreswechsel gab es 9 gekündigte Wohnungen, von denen bereits 5 wieder neu vermietet sind. Die noch nicht vermieteten Wohnungen entsprechen einer Leerstandsquote von 0,3%. Zum Jahresende gab es keine Wohnung, die länger als zwei Monate unvermietet war. In den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl von Wohnungen nach Auszug des Vormieters saniert. Diese Wohnungen, versehen mit einem modernen Standard, konnten deshalb kurzfristig weitervermietet werden. Dieser Umstand führt dazu, dass die Erlösschmälerungen durch Leerstand bei Neuvermietungen sukzessive geringer werden.

Unsere Tochtergesellschaft, die IMQ, konnte auf drei Geschäftsjahre mit positiven Jahresergebnissen zurückblicken. Der größte Auftraggeber, die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, kündigte jedoch den Hausverwaltungsvertrag für 590 Wohnungen und 60 Gewerbeeinheiten im Wedding zum 31.01.2010. Da dieser Auftragsverlust nicht zu kompensieren war, haben die Gesellschafter der IMQ gemeinsam mit dem Geschäftsführer beschlossen, die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zu beenden. Die Verträge über Hausverwaltungstätigkeiten mit wei-

teren 175 Wohneinheiten wurden zum 31. Mai 2010 beendet. Alle bisherigen Mitarbeiter haben im Laufe des Jahres neue Arbeitsverhältnisse geschlossen bzw. wurden bei ehemaligen Mitgesellschaftern oder bei Unternehmen untergebracht, die die Tätigkeitsfelder der IMQ fortführen. Der Auszubildende konnte seine Berufsausbildung in einem externen Hausverwaltungsbetrieb fortsetzen. Zu Ende Juli 2010 wurde das Büro aufgelöst und das Inventar veräußert. Auf der Gesellschafterversammlung am 28.10.2010 beschlossen die Gesellschafter, das Unternehmen aufzulösen und den Geschäftsführer Volker Devermann als Liquidator einzusetzen. Für die Auflösung der Gesellschaft wird mit einem positiven Liquidationsergebnis gerechnet. Die Gesellschaftereinlagen werden zurückgezahlt. Das Geschäftsjahr 2009 konnte mit einem Jahresüberschuss von 42,4 TEUR abgeschlossen werden.

Das Berichtsjahr von Reinickes Hof endete mit einem positiven Jahresergebnis von 119,2 TEUR. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung am 4. Mai 2011 beschlossen, dieses Ergebnis den Rücklagen zuzuführen, um die Eigenkapitalsituation der Genossenschaft weiter zu verbessern. Außerdem sind weiterhin verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen notwendig und es ist beabsichtigt, diese Maßnahmen ohne die Aufnahme von Fremdmitteln zu realisieren.

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Bei den Nutzungsgebühren gab es im Berichtsjahr 2010 eine Steigerung von 3,5%, insgesamt 193,7 TEUR. Diese Mehreinnahmen resultieren im Wesentlichen aus den Mieterhöhungen vom Herbst 2009. Erhöhungen wurden bei den Altbauwohnungen vorgenommen sowie in etwas stärkerem Maße bei den Wohnungen im Bauteil 16 nach dem Ende der Mietpreisbindung des sozialen Wohnungsbaues. Bei diesen Wohnungen lag das Mietenniveau teilweise deutlich unterhalb der übrigen Wohnungen unseres Bestandes.

Weitere Mehreinnahmen erzielte die Genossenschaft bei der Neuvermietung von Wohnungen (31,3 TEUR zusätzliche Nutzungsgebühren). Die Genossenschaft ersetzt in den Bauteilen 16 und 17 bei Wohnungsfreizug die alten Holzverbundfenster durch neue Isolierglasfenster mit Wärmeschutzverglasung und schließt auf Antrag mit wohnenden Mitgliedern in diesen Bauteilen eine Modernisierungsvereinbarung zum Fensteraustausch ab. Die betroffenen Mitglieder verpflichten sich, dafür einen Modernisierungszuschlag zu zahlen. Von dieser Möglichkeit machten die Bewohner der Bauteile regen Gebrauch, so dass Reinickes Hof in 2010 mit dieser Maßnahme 13,8 TEUR Modernisierungszuschläge zusätzlich einnehmen konnte.

Die Bauteile 13 und 18 sowie die 8 Dachgeschosse im Bauteil 15 sind unsere verbliebenen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Die Grundmieten liegen oberhalb unseres übrigen Mietenniveaus, so dass weitere Mietsteigerungen im Berichtszeitraum nicht vorgenommen wurden.

In den Neubauten in Heiligensee und am Lübener Weg lassen der Mietspiegel, aber auch die Marktsituation Erhöhungen derzeit nicht zu. In diesem Wohnungssegment sind die Nettokaltmieten seit Jahren konstant.

Zum Ende des Berichtszeitraumes lagen die Grundmieten bei Reinickes Hof im Bereich der Altbauten bei durchschnittlich 4,43 EUR/m²/mtl., im sozialen Wohnungsbau bei 5,59 EUR/m²/mtl., bei den Neubauten bei ca. 7,85 EUR/m²/mtl.

Im Bereich der Gewerbemieten gab es nur geringe Veränderungen. Unsere Kleingewerbebetriebe sind nicht umsatzstark genug, um Mieterhöhungen verkraften zu können.

Im Sommer 2010 wurden die Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2009 abgerechnet. Gegenüber der Vorjahresabrechnung (2008) ergab sich bei den kalten Betriebskosten lediglich eine Steigerung von 1,5%. Insbesondere die überdurchschnittliche Kostensteigerung für Kaltwasser sorgte für diesen Anstieg. Die kalte Winterperiode im Jahr 2009 führte dazu, dass in einigen Bauteilen die Heizungs- und Warmwasserkosten deutlich anstiegen.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Neben den Kleinreparaturen zur Instandhaltung mit einem Anteil am Instandhaltungsbudget von ca. 18% wurden verschiedene Mittelinstandsetzungen (Auftragsgröße von 1,0 bis 10,0 TEUR) insbesondere in freigezogenen Wohnungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden in 40 Wohnungen die Elektroanlagen VDE-gerecht erneuert und in 9 Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt.

Darüber hinaus wurden in den Bauteilen 16 und 17 im Rahmen von Mieterwechseln, aber auch auf besonderen Mitgliederwunsch in 74 Wohnungen die alten Holzverbundfenster durch moderne Kunststoffisolierglasfenster ersetzt.

Im Berichtsjahr wurden in verschiedenen Bauteilen als substanz-erhaltende Maßnahmen Fensterpflegeanstriche an den alten Holzfenstern ausgeführt. Diese Arbeiten werden auch zukünftig erforderlich sein, da unsere Genossenschaft über ein Potenzial an denkmalgeschützten Häusern verfügt und die alten Holzkastendoppelfenster erhalten werden müssen.

Im Jahr 2010 wurden für größere Instandsetzungsarbeiten, mit Schwerpunkt an den Flachdächern im Bauteil 16, von der Genossenschaft erhebliche Mittel aufgewendet. Die Planung und zeitliche Einordnung der einzelnen Maßnahmen erfolgt nach sorgfältiger Beurteilung der Dringlichkeit, der Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung langfristiger Funktionserhaltung.

Großinstandsetzungen, ab einer Auftragsgröße von 10,0 TEUR, haben am Instandhaltungsbudget der Baugenossenschaft einen

Anteil von ca. 40%. Die größeren der von unserer Genossenschaft im Jahr 2010 durchgeführten Maßnahmen sind in folgender Tabelle aufgeführt:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	Baukosten
		brutto TEUR
4, 5, 6, 7, 14	Fensterpflegeanstrich	71,0
12	Treppenhausrenovierung	15,0
12	Anlagenüberarbeitung Heizung und Warmwasser	20,0
16	Flachdachinstandsetzung	532,0
16	Instandsetzung Außenanlagen	32,0
7, 9 (teilweise)	Dämmung Dachgeschossfußböden	33,0
5, 6, 7, 8	Instandsetzung Regenwassernutzungsanlage	15,0
19	Aufwertung der Kabelversorgung	11,0
	Summe Großinstandsetzungen	729,0

Die Planung und Bauüberwachung der Großinstandsetzungen erfordert besondere Sorgfalt und ist mit einem erheblichen Zeitaufwand verbunden. Hinzu kommt bei derartigen Maßnahmen während der Durchführung eine besondere Mitgliederbetreuung, da diese Instandsetzungsmaßnahmen mit Belästigungen in der Wohnsituation der Mitglieder verbunden sind.

Ferner sind im Jahr 2010 keine Honorarkosten für externe Planungsbüros oder Fachingenieure angefallen. Alle Planungs- und Bauüberwachungsleistungen konnten von eigenen Mitarbeitern der technischen Abteilung erbracht werden. Die durchgeführten Instandsetzungsarbeiten entsprechen den Bemühungen zur sachgerechten Erhaltung der Bausubstanz. Mit den ausgeführten Maßnahmen wurde den Bedürfnissen der wohnenden und der potenziellen Mitglieder der Baugenossenschaft nach einem zeitgerechten Wohnen entsprochen.

Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz

Durch die im Oktober 2009 in Kraft getretene neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) gelten erhöhte Anforderungen unter anderem bei der Dämmung von Gebäudeaußenhüllen (Dächer und Fassaden) und der Dachgeschossfußböden. Die EnEV 2009 begründet sich in der Notwendigkeit des Ressourcen- und Umweltschutzes. Die Vorteile durch Energieeinsparungen kommen in unserer Baugenossenschaft den Mitgliedern direkt durch geringere Heizkosten zugute. Auch im Jahr 2010 wurden für betreffende bauliche Veränderungen keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorgenommen.

In der Baugenossenschaft Reinickes Hof werden bei der Planung und Ausführung von Instandsetzungsmaßnahmen, soweit denkmalpflegerische Forderungen dem nicht entgegenstehen, die Vorgaben der Energieeinsparverordnung berücksichtigt.

Grundlage für die im Jahr 2010 durchgeführten energieeffizienten Maßnahmen waren die bautechnischen Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß der Energieeinsparverordnung 2009.

Im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2010 folgende energieeffiziente Maßnahmen durchgeführt:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	energieeffiziente Maßnahme
7 + 9 (5 Aufgänge)	Dämmung der Dachgeschossfußböden	Wärmedämmung der Dachgeschossfußböden (Wohnungsabschlussdecke gegen den Kaltdachbereich) nach Energieeinsparverordnung 2009
16	Flachdachinstandsetzung	Wärmedämmung der Flachdächer nach EnEV 2009

In den nächsten Jahren sind energieeffiziente Maßnahmen insbesondere durch die Wärmedämmung weiterer Dachgeschossfußböden, durch die Flachdachinstandsetzungen im Bauteil 14 (Lübener Weg 24b) und durch den Austausch alter Holzverbundfenster durch moderne Isolierglasfenster mit Wärmeschutzverglasung nach Energieeinsparverordnung vorgesehen.

8 Lagebericht

Die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen an Fassaden betreffen ausschließlich Wohnanlagen, welche als Denkmalensembles oder Denkmalbereiche eingetragen sind. Die dadurch wirkenden rechtlichen Forderungen lassen eine Veränderung der Gebäudeaußenhülle, also eine Dämmung der Fassade, generell nicht zu. Dennoch ist es durch einvernehmliche Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde möglich gewesen, über Alternativmaßnahmen, wie die Verarbeitung eines Wärmedämmputzes den Wärmeschutz der denkmalgeschützten Altbauten zu verbessern.

Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2010 wurde ein Darlehen nach Auslaufen des Zinsfestsetzungszeitraumes in Höhe von 300,2 TEUR vollständig getilgt. Des Weiteren wurde ein Darlehen umgeschuldet (7.293,3 TEUR). Dafür wurde im Jahre 2006 ein Forward-Darlehen in derselben Höhe aufgenommen. Insgesamt bestehen bei der Genossenschaft derzeit Verträge für Forward-Darlehen im Umfang von insgesamt 14.125,5 TEUR. Diese Kredite sind für Umschuldungen vorgesehen, die in den Jahren 2011 bis 2014 notwendig werden. Ein großer Teil der Darlehensverträge, die die Genossenschaft in den kommenden Jahren neu abschließen müsste, ist somit bereits vorfristig für weitere zehn Jahre vertraglich gebunden worden. Der durchschnittliche Zinssatz für diese Darlehen beträgt 5,2%.

Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2010 ergaben sich wenige Veränderungen im Personalbereich. Ein Regiebetriebshandwerker beendete seine Tätigkeit in unserem Unternehmen, indem er in die Freistellungsphase der Altersteilzeit wechselte. Eine Hauswartin schied nach Beendigung der passiven Altersteilzeitphase endgültig aus Reinickes Hof aus. Derzeit befinden sich ein ehemaliger Regiehandwerker in der passiven Phase und fünf weitere gewerbliche Mitarbeiter in der aktiven Phase der Altersteilzeit. Im Sommer 2010 wurde ein männlicher Bewerber für die Ausbildung zum Immobilienkaufmann eingestellt.

Weitere Veränderungen in der Organisation gab es im Berichtsjahr nicht.

Regelmäßig nehmen die Mitarbeiter an Fortbildungsmaßnahmen (Kostenaufwand in 2010: 5,3 TEUR) teil, um ihre Kenntnisse für die entsprechenden Arbeitsgebiete zu vertiefen.

Beschäftigt waren bei der Genossenschaft am 31.12.2010 (Vorjahreswerte in Klammern):

Anzahl der Mitarbeiter/-innen	Funktion
13 (12), davon drei in Teilzeit	Hauswarte/Gartenpfleger
3 (3)	Handwerker
12 (11)	Verwaltungsangestellte
3 (3)	Wäscherinnen
2 (3)	Auszubildende
1 (1)	in Altersteilzeit (passive Phase)

Risikobeurteilung

.....

Die Risikobereiche, die für die Genossenschaft bestehen könnten, blieben auch in 2010 unverändert:

- Zinsänderungsrisiko
- Leerstandsrisiko
- steigende Mietrückstände und
- erhöhte Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus.

Diese Risikofaktoren werden regelmäßig überwacht und analysiert. Die Genossenschaft erstellte einen 10-jährigen Finanz-, Erfolgs- und Investitionsplan, der einmal pro Jahr den veränderten Rahmenbedingungen angepasst wird. Regelmäßig werden die Planzahlen den Istwerten gegenübergestellt und analysiert. Dazu erfolgt eine Analyse des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation, der Mietrückstände sowie der Einhaltung des Investitionsplanes.

Die Risikobereiche werden zum Jahresabschluss 2010 wie folgt beurteilt:

Zinsänderungsrisiko

Für die Fremdmittel bestehen keine Zinsänderungsrisiken, da die Darlehen langfristig gebunden sind. Zudem ist Vorsorge getroffen: Für einen Großteil der in den kommenden Jahren auslaufenden Darlehen wurden vorfristig neue Kreditverträge im Rahmen von Forward-Darlehen abgeschlossen.

Leerstandsrisiko

Die Leerstandsquote der Genossenschaft zum 31.12.2010 ist mit 0,6% extrem gering. Unter der Berücksichtigung, dass zum Jahresende bereits der größte Teil der Wohnungen wieder neu vermietet wurde, beträgt die effektive Leerstandsquote tatsächlich nur 0,3% und ist dementsprechend gegenüber dem Vorjahr noch einmal gesunken. Die Lage der Wohnungen, die Wohnungsgröße und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen führten bisher dazu, dass es zu keiner Steigerung des Leerstandes gekommen ist. Wir gehen davon aus, dass sich diese Situation in der Zukunft nur geringfügig ändern wird.

Risiko durch steigende Mietrückstände

Die Mietrückstände im abgelaufenen Geschäftsjahr sind etwas angestiegen. Die von der Genossenschaft ergriffenen Maßnahmen, zügiges Handeln bei Mietrückständen, direkte Kontaktaufnahme mit den Betroffenen, Ratenzahlungsvereinbarungen, aber auch konsequente Wohnungskündigungen sowie die Mithilfe von externen Sozialarbeitern führten dazu, dass dieser Anstieg sich im Rahmen bewegte. Wir werden deshalb auch in Zukunft im Bereich der Rückstandsbearbeitung erhebliche Anstrengungen betreiben müssen.

Risiko durch erhöhte Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus

Die 10-Jahresplanung berücksichtigt alle erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sofern sie bekannt sind. Aufgrund der erheblichen Maßnahmen, die in den letzten Jahren umgesetzt wurden, konnte der Instandhaltungsstau der Genossenschaft reduziert werden. Das im vergangenen Jahr aufgetretene Problem mit den Flachdächern im Bauteil 16 führte dazu, dass wir unsere Planung modifizierten und verschiedene Maßnahmen um ein Jahr nach vorn verlagerten.

Sonstige Risiken

Im Frühjahr des Jahres 2011 wurde uns vom Bezirksamt Reinickendorf mitgeteilt, dass voraussichtlich im Becherweg der Regenwasserkanal erneuert werden muss. An den Kosten dieser Maßnahme würden sich die Anlieger im Rahmen des Straßenausbaubeteiligungsgesetzes beteiligen. Da der Termin der Bauausführung, der Abrechnungszeitpunkt und die Höhe der Kosten, aber auch die in diesem Bereich geplante Gesetzesänderung noch nicht feststehen, ist eine Rückstellungsbildung erst bei Vorliegen entsprechender Informationen geplant.

Für alle bekannten Risiken wurden entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Die in der Zukunft zu erwartenden wirtschaftlichen Belastungen wurden, soweit bekannt, in der Jahresplanung berücksichtigt. Von zusätzlichen höheren Risiken für die Genossenschaft in den kommenden Jahren kann daher nicht ausgegangen werden.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2.991,8 TEUR mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 3.100,2 TEUR verrechnet. Die Differenz wurde unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.035,0 TEUR verringert. Ursache sind im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens.

Durch die planmäßigen Tilgungen und die Rückzahlung eines Darlehens verringerten sich die Fremdmittel um 1.356,4 TEUR.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen ist zum 31.12.2010 um 474,2 TEUR mit langfristigen Kapitalmitteln überdeckt.

Das Eigenkapital von Reinickes Hof wuchs im Berichtszeitraum um 120,5 TEUR auf 7.492,3 TEUR. Dadurch erhöhte sich die Eigenkapitalquote von 16,5% auf 17,2%.

Im Berichtszeitraum konnte die Genossenschaft zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende 906,3 TEUR. Insgesamt übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte (1.322,0 TEUR) die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (841,3 TEUR) ausreichend.

Vermögenslage

	2010		2009		Veränderungen
	in TEUR	%	in TEUR	%	in TEUR
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Sachanlagen	42.170,1	96,9	43.200,2	96,7	-1.030,1
Finanzanlagen	43,7	0,1	43,7	0,1	0,0
Geldbeschaffungskosten	35,1	0,1	40,0	0,1	-4,9
Zwischensumme	42.248,9	97,1	43.283,9	96,9	-1.035,0
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	150,0	0,2	250,0	0,5	-100,0
Andere Vorräte	6,7	0,0	5,6	0,0	1,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	99,5	0,2	136,2	0,3	-36,7
Liquide Mittel	906,3	2,1	1.036,1	2,3	-129,8
Rechnungsabgrenzungsposten	159,5	0,4	0,4	0,0	159,1
Zwischensumme	1.322,0	2,9	1.428,3	3,1	-106,3
Summe	43.570,9	100,0	44.712,2	100,0	-1.141,3
PASSIVA					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	7.492,3	17,2	7.371,8	16,5	120,5
Fremdmittel	35.230,8	80,8	36.587,2	81,8	-1.356,9
Zwischensumme	42.723,1	98,0	43.959,0	98,3	-1.235,9
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Andere Rückstellungen	121,1	0,3	264,3	0,6	-143,2
Verbindlichkeiten	726,7	1,7	488,9	1,1	237,8
Zwischensumme	847,8	2,0	753,2	1,7	94,6
Summe	43.570,9	100,0	44.712,2	100,0	-1.141,3

Ertragslage

Die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Leistungen zeigt folgendes Bild: Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet mit einem Überschuss von 127,7 TEUR.

Die Umsatzerlöse steigerten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,4%. Die sonstigen Erträge zeigen mit einem Anteil am Betriebsergebnis von 0,9% einen üblichen Wert. Im Vorjahr beeinflussten umfangreiche einmalige Erlöse den Wert überproportional (7,7%).

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer. Die sonstigen Aufwendungen sanken um 875,1 TEUR, da in 2009 der Beteiligungswert des veräußerten Nordverbundes enthalten war. Die Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen stiegen planmäßig um 241,6 TEUR. Bei den übrigen Aufwendungen veränderten sich die Kostenpositionen in üblichem Umfang.

Die Veränderungen der Erlöse und Aufwendungen führten insgesamt dazu, dass sich das Jahresergebnis von Reinickes Hof gegenüber dem Vorjahr von 175,3 TEUR auf 119,2 TEUR verminderte.

Ertragslage

	2010		2009		Veränderungen
	in TEUR	%	in TEUR	%	in TEUR
Umsatzerlöse	9.006,9	98,8	8.960,7	91,6	46,2
Sonstige Erträge	84,0	0,9	757,7	7,7	-673,7
Bestandsveränderungen	26,5	0,3	69,1	0,7	-42,6
Betriebsleistung	9.117,4	100,0	9.787,5	100,0	-670,1
Betriebskosten und Grundsteuern	2.808,9	30,8	2.782,2	28,4	26,7
Instandhaltungskosten	1.799,0	19,7	1.557,4	15,9	241,6
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	19,3	0,2	31,3	0,3	-12,0
Personalkosten	1.284,5	14,1	1.257,9	12,9	26,6
Abschreibungen	1.040,3	11,4	1.045,0	10,7	-4,7
Zinsaufwand	1.657,7	18,2	1.702,8	17,4	-45,1
Sonstige Aufwendungen	380,0	4,2	1.255,1	12,8	-875,1
Summe	8.989,7	98,6	9.631,7	98,4	-642,0
Betriebsergebnis	127,7	1,4	155,8	1,6	-28,1
Außerordentliches Ergebnis	-26,9		0,0		-26,9
Zinsergebnis	18,4		19,5		-1,1
Steuern	0,0		0,0		
Jahresergebnis	119,2		175,3		

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Vorrangige Zielsetzung der Genossenschaft ist weiterhin die Sicherung und Erhöhung der Qualität unseres Wohnungsbestandes. Faktoren wie der Denkmalschutz vieler unserer Gebäude, die neue Energieeinsparverordnung und die Auswirkungen des Kyoto-Protokolls spielen dabei eine wesentliche Rolle.

Maßnahmen in den Wohnungen für bestimmte Mitgliedergruppen (behindertengerechte Wohnungen, Angebote für Senioren oder Jugendliche u. Ä.) werden bei einem entsprechenden Bedarf und unter der Voraussetzung der finanziellen Machbarkeit geprüft. Eine Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Zukauf wird unter der Maßgabe in Betracht gezogen, dass diese neuen Objekte die Genossenschaft nicht zusätzlich finanziell belasten dürfen und sie dem Anforderungsprofil unserer Genossenschaft entsprechen müssen.

Die Sanierungsaufgaben der letzten 10 Jahre haben die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft erheblich in Anspruch genommen. Mit einer vorsichtigen und sparsamen Unternehmenspolitik, die Grundlage der 10-Jahresplanung ist, aber auch mit dem Verkauf des Gesellschafteranteils des Nordverbundes hat sich die wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Situation weiter stabilisiert. Aufgrund der derzeitigen Fremdmittelhöhe wird zukünftig angestrebt, Investitionsmaßnahmen mit Eigenmitteln zu realisieren und nur in Ausnahmefällen Fremdmittel einzusetzen.

In den kommenden Jahren geht die Genossenschaft trotz angestrebter hoher Instandhaltungsinvestitionen von positiven Jahresergebnissen aus. Bezüglich der Liquiditätslage prognostiziert die 10-jährige Finanzplanung zukünftig einen ähnlich positiven Bestand wie im Jahre 2010. Grundlage dieser Aussagen ist die positive Beurteilung der Risikofaktoren der Genossenschaft (siehe Risikobeurteilung).



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG), des Gesetzes zur weiteren Reform des Aktien- und Bilanzrechts und des Gesetzes zur Transparenz und Publizität (TransPuG), die alle auch für die Genossenschaften gelten, über alle wesentlichen Angelegenheiten und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft schriftlich und mündlich umfassend unterrichtet.

.....

Um seinen ehrenamtlichen Kontrollaufgaben gemäß §38 Abs. 1 GenG gerecht zu werden, tagte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 in 8 Sitzungen. Mit dem Vorstand wurden in 7 gemeinsamen Sitzungen über auftretende Probleme diskutiert, es wurden einvernehmliche Lösungsmöglichkeiten gefunden und die notwendigen Beschlüsse sind gefasst worden. Neben den vielen persönlichen Gesprächen mit Baugenossen in verschiedenen Bauteilen wurde auch an den vier Bauteilversammlungen teilgenommen.

Die Flachdachsaniierungen im BT 16 mussten wegen erheblicher Winterschäden auf den unsanierten Flächen dringend durchgeführt und damit die geplante Fassadeninstandsetzung im Bauteil 1 auf 2011 verschoben werden. Die Instandhaltung der Außenanlagen im BT 16 und die Anlagenüberarbeitung Heizung/Warmwasser im BT 12 wurden planmäßig durchgeführt. Die Dachdämmung im Fußbodenbereich nach der Energieeinsparverordnung wurde in den Bauteilen 7 und teilweise 9 fortgesetzt, sowie der turnungsgemäße Fensterpflegeanstrich in den Bauteilen 4, 5, 6, 7 und 14 durchgeführt. Diese Sanierungsarbeiten wurden vom Aufsichtsrat beratend begleitet.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde durch die Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes für die Jahre 2011 - 2020 gemeinsam durch Vorstand und Aufsichtsrat weiter transparent gestaltet. Dabei wurde das Risikomanagement gemäß §91 Abs. 2 AktG beachtet, sowie die Vermietungssituation, die Entwicklung der Betriebskosten mit der Analyse der Kennzahlen der Quartale IV/2010 und I/2011 berücksichtigt.

Der Verband Berlin- Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 am 3. September

2010 abgeschlossen. Die Prüfungshandlungen über die Tätigkeit der Organe haben ergeben, dass der Aufsichtsrat die ihm gemäß GenG und Satzung obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen hat. Im zusammengefassten Prüfungsergebnis ist dokumentiert, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft hat sich unter anderem durch den moderaten Wirtschaftsaufschwung im Land Berlin verbessert und lässt sich durch einen leichten Anstieg der Mitgliederzahlen, einer Wohnungsleerstandsquote von nur 0,3% und einem positiven Jahresergebnis ablesen.

Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von 119.210,42 EUR ab, der für eine Zuführung zu den Rücklagen verwendet werden soll.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2010 zu genehmigen.

Für die im Jahr 2010 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof.

Berlin, den 04.05.2011

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Detlef E. Dörschel





Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	41.947.556,98		42.945.632,98
Grundstücke mit anderen Bauten	140.330,00		146.336,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	10.007,00		15.377,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.354,00	42.170.101,12	65.021,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	18.100,00		18.100,00
Andere Finanzanlagen	25.564,59	43.664,59	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		42.213.765,71	43.243.884,71
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	150.000,00		250.000,00
Unfertige Leistungen	2.991.772,21		2.865.298,30
Andere Vorräte	6.770,62	3.148.542,83	5.577,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	56.033,06		45.905,10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.079,85		9.309,86
Sonstige Vermögensgegenstände	33.339,29	99.452,20	80.970,02
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		906.309,53	1.036.105,54
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	35.142,93		40.045,39
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	159.545,64	194.688,57	415,14
Bilanzsumme		46.562.758,84	47.577.511,75

18 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	66.600,00		97.000,00
der verbleibenden Mitglieder	1.730.400,00		1.729.400,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	200,00	1.797.200,00	0,00
– rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €		
Vorjahr:	(0,00 €)		
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.300.000,00		1.280.000,00
– für das Geschäftsjahr eingestellt	20.000,00 €		
(für das Vorjahr:	20.000,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage	430.000,00		430.000,00
Andere Gewinnrücklagen	4.031.652,99		3.932.442,57
– für das Geschäftsjahr eingestellt	99.210,42 €		
(für das Vorjahr:	155.442,57 €)	5.761.652,99	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		103,31
Jahresüberschuss	119.210,42		175.339,26
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-119.210,42	0,00	-175.442,57
Eigenkapital insgesamt		7.558.852,99	7.468.842,57
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		20.061,57
Sonstige Rückstellungen	121.132,31	121.132,31	244.200,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.229.003,36		36.517.278,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.600,54		69.938,70
Erhaltene Anzahlungen	3.100.229,46		2.987.733,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.822,40		43.027,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	408.578,77		194.656,20
Sonstige Verbindlichkeiten	31.539,01		31.773,57
davon aus Steuern	11.125,32 €		
(Vorjahr:	883,03 €)	38.882.773,54	
Bilanzsumme		46.562.758,84	47.577.511,75

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.878.869,87		8.960.671,77
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	128.000,00		0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.200,53	9.035.070,40	26.668,47
Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie Unfertigen Leistungen		26.473,91	69.100,47
Sonstige betriebliche Erträge		55.780,21	731.058,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.438.746,29		2.474.289,19
- Instandhaltungskosten	1.801.482,75		1.558.303,02
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.358,46	4.259.587,50	31.303,73
Rohergebnis		4.857.737,02	5.723.602,91
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.080.150,03		1.060.295,25
b) soziale Abgaben	204.307,72	1.284.457,75	197.656,18
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.040.338,60	1.045.048,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		377.262,08	1.253.968,90
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.790,00	7.188,51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.648,24	12.264,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.657.712,50	1.702.754,47
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		516.404,33	483.332,34
Außerordentliche Aufwendungen	26.873,18		
Außerordentliches Ergebnis		26.873,18	0,00
Sonstige Steuern		370.320,73	307.993,08
Jahresüberschuss		119.210,42	175.339,26
Gewinnvortrag		0,00	103,31
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-119.210,42	-175.442,57
Bilanzgewinn		0,00	0,00



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes. Die geänderten Vorschriften wurden erstmals auf das Geschäftsjahr 2010 angewendet. Die Vorjahreszahlen wurden in Ausübung des gesetzlichen Wahlrechtes nicht angepasst.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Wohnbauten werden – mit Ausnahme der Liegenschaft in Hohenschönhausen (50 Jahre) – über 80 Jahre abgeschrieben. Mit Beginn der Sanierungsmaßnahmen in 2002 wurden nachträgliche Herstellungskosten bei acht Objekten aktiviert und es erfolgte eine Umstellung der Abschreibung auf 2%.

Die Abschreibung von technischen Anlagen und Maschinen sowie von Wirtschaftsgütern der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt planmäßig und linear zwischen 3 und 16 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ab 2010 im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und der Abgang unterstellt. Die in den vergangenen Jahren gebildeten Pools zur Abschreibung von Geringwertigen Wirtschaftsgütern über 5 Jahre wurden im Geschäftsjahr voll abgeschrieben. Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt über die Laufzeit bzw. Zinsbindungsfrist der Kreditverträge.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Andere Vorräte werden zu Einstandspreisen bewertet. Die Bewertung von Eigentumswohnungen im Umlaufvermögen erfolgt auf Grundlage der auf dem Markt erzielbaren Verkaufspreise.

Die Unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten – unter Berücksichtigung eines Abschlags für Leerstand sowie Eigennutzung – bewertet. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben und vorhandene Risiken durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Künftige Kosten- und Preissteigerungen werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Zuführungen zur Rückstellung für Altersteilzeit aufgrund der Erstanwendung des § 253 HGB sind unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Die Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen wurden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit dem entsprechenden Deckungsvermögen verrechnet. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen bewertet.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2010

Der Gesamtüberblick hinsichtlich der Entwicklung des **Anlagevermögens** wird im Anlagenspiegel des Anhangs dargestellt.

Die **Zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit fertigen Bauten** in Höhe von 150.000,00 EUR betreffen drei Wohnungen im Lübener Weg 24 f. Im Geschäftsjahr wurde eine Wohnung, die aufgrund einer Rückabwicklung des Kaufvertrages aus dem Jahre 2003 im Vorjahr wieder in den Bestand zurückfloss, verkauft.

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 2.991.772,21 EUR enthalten die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2010, die in 2011 mit den Mietern abgerechnet werden.

In den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Darunter befinden sich keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die für die Dividende 2008 gebildete **Steuerrückstellung** in Höhe von 20.061,57 EUR wurde im Geschäftsjahr verbraucht.

In den **Sonstigen Rückstellungen** über 121.132,31 EUR sind Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten und Personalaufwendungen (im Wesentlichen für die Altersteilzeit) enthalten. Die Rückstellung für Altersteilzeit (274.674,72 EUR) ist mit dem verpfändeten Festgeldguthaben in Höhe von 231.192,41 EUR verrechnet worden.

Zur Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Folgende wesentliche außerordentliche Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten:

Durch die Umstellung der Bewertungsgrundlagen für die Rückstellungen der Altersteilzeit unter Berücksichtigung der Vorjahresrückstellung ist nach Art. 67 Abs. 1 und 7 EGHGB hierin ein Betrag in Höhe von 26.873,18 EUR enthalten.

Die Zinserträge enthalten mit 1.801,71 EUR den Saldo aus der Auf- und Abzinsung der Rückstellung für die Altersteilzeit einschließlich des Deckungsvermögens.

Eine Pflicht zum Ansatz latenter Steuern bestand im Geschäftsjahr nicht.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2010

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert
		unter 1 Jahr 2011	2 bis 5 Jahre 2012 – 2015	über 5 Jahre ab 2016	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
gegenüber Kreditinstituten	35.229.003,36	1.137.050,32	4.836.345,39	29.255.607,65	35.229.003,36
(Vorjahr)	(36.517.278,28)	(1.074.704,68)			
gegenüber anderen Kreditgebern	63.600,54	6.528,30	28.131,30	28.940,94	
(Vorjahr)	(69.938,70)	(6.338,16)			
Erhaltene Anzahlungen	3.100.229,46	3.100.229,46			
(Vorjahr)	(2.987.733,69)	(2.987.733,69)			
aus Vermietung	49.822,40	49.822,40			
(Vorjahr)	(43.027,17)	(43.027,17)			
aus Lieferungen und Leistungen	408.578,77	381.145,99	27.432,78		
(Vorjahr)	(194.656,20)	(157.288,57)			
Sonstige Verbindlichkeiten	31.539,01	25.372,07	6.166,94		
(Vorjahr)	(31.773,57)	(25.266,88)			
Gesamtbetrag	38.882.773,54	4.700.148,54	4.898.076,41	29.284.548,59	35.229.003,36
(Vorjahr)	(39.844.407,61)	(4.294.359,15)			

D. Sonstige Pflichtangaben

Mitgliederbewegung im Jahr 2010

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	2.162
Korrektur zum Vorjahr	2
Beitritte	94
Übertragungen	15
Übertragung einzelner Anteile	0
Zugänge insgesamt	109
Aufkündigungen	67
Todesfälle	10
Nachträglich gemeldete Todesfälle	2
Aufkündigungen für Übertragung	19
Ausschlüsse	4
Abgänge insgesamt	102
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	2.171

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um 9 Personen erhöht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder reduzierte sich um 1.000,00 EUR.

Rückständige fällige Mindesteinzahlungen gab es am Ende des Geschäftsjahres 2010 keine.

Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 5.252,11 EUR.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Genossenschaft weist folgende Beteiligungen aus:

a) Netzpool Berlin GmbH

- nominelle Beteiligung am 31.12.2010 5.600,00 EUR
- Anteil Reinickes Hof eG am Stammkapital 11,00%
- Jahresergebnis 2009 in Höhe von 257.190,09 EUR

b) IMQ Nordverbund GmbH

- nominelle Beteiligung am 31.12.2010 12.500,00 EUR
- Anteil Reinickes Hof eG am Stammkapital 50,00%
- Jahresergebnis 2009 in Höhe von 42.416,96 EUR

Die Genossenschaft hält folgende Mitgliedschaften:

- a) Berliner Volksbank eG mit 500 Geschäftsanteilen zu je 52,00 EUR
- b) Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- c) Genossenschaftsforum e.V.
- d) Arbeitgeberverband der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft e.V.
- e) DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- f) Initiative Reinickendorf e.V.
- g) Industrie- und Handelskammer Berlin
- h) Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e.V.

Angabe der durchschnittlichen Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr waren neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 31 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 32) beschäftigt, darunter 2 Auszubildende und 6 Mitarbeiter /-innen in Teilzeitbeschäftigung.

	2010	2009
Angestellte	10	10
Wäscherinnen	3	3
Handwerker	3	4
Hauswarte/Gärtner	13	13
Personal ohne Auszubildende	29	30
Auszubildende	2	2
Insgesamt mit Auszubildenden	31	32

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Detlef E. Dörschel seit 04.06.1975 Beamter i. R.
(Vorsitzender)

Lutz Wittstock seit 27.06.2000 Beamter i. R.
(stellvertretender Vorsitzender und stellvertretender Schriftführer)

Jörg Schorlemmer seit 26.06.2002 Beamter i. R.
(Schriftführer)

Silke Fischer seit 26.06.2001 Steuerberaterin

Joachim Merten seit 15.06.2005 Beamter i. R.

Heinz Porsch seit 13.06.2007 Beamter i. R.

Kommissionen des Aufsichtsrates

Bau- und Wohnungskommission

Detlef E. Dörschel

Heinz Porsch

Jörg Schorlemmer

Prüfungskommission

Silke Fischer

Joachim Merten

Vorstand

Wolfgang Lössl seit 01.12.2000

Dietmar Stelzner seit 01.09.2008

Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Berlin, 05.05.2011

Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

Der Vorstand

Wolfgang Lössl Dietmar Stelzner



Anlagenspiegel 2010

		Bruttowerte			
		Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2009	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2010
		EURO	EURO	EURO	EURO
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	49.720,07	--	--	49.720,07
		49.720,07	--	--	49.720,07
II.	Sachanlagen				
	Grundstücke mit Wohnbauten	65.793.410,71	--	--	65.793.410,71
	Grundstücke mit anderen Bauten	242.866,89	--	--	242.866,89
	Grundstücke ohne Bauten	779.654,25	--	--	779.654,25
	Technische Anlagen und Maschinen	75.930,03	--	--	75.930,03
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.542,03	10.782,60	26.733,65	194.590,98
		67.102.403,91	10.782,60	26.733,65	67.086.452,86
III.	Finanzanlagen				
	Beteiligungen	18.100,00	--	--	18.100,00
	Andere Finanzanlagen	25.564,59	--	--	25.564,59
		43.664,59	--	--	43.664,59
	Anlagevermögen insgesamt	67.195.788,57	10.782,60	26.733,65	67.179.837,52

Abschreibungen			Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2010	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 31.12.2009
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
49.720,07	--	--	49.720,07	0,00	0,00
49.720,07	--	--	49.720,07	0,00	0,00
22.847.777,73	998.076,00	--	23.845.853,73	41.947.556,98	42.945.632,98
96.530,89	6.006,00	--	102.536,89	140.330,00	146.336,00
751.801,11	--	--	751.801,11	27.853,14	27.853,14
60.553,03	5.370,00	--	65.923,03	10.007,00	15.377,00
145.521,03	30.886,60	26.170,65	150.236,98	44.354,00	65.021,00
23.902.183,79	1.040.338,60	26.170,65	24.916.351,74	42.170.101,12	43.200.220,12
--	--	--	--	18.100,00	18.100,00
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
--	--	--	--	43.664,59	43.664,59
23.951.903,86	1.040.338,60	26.170,65	24.966.071,81	42.213.765,71	43.243.884,71



Mitgliederinformation zum
Jahresabschluss und Struktur



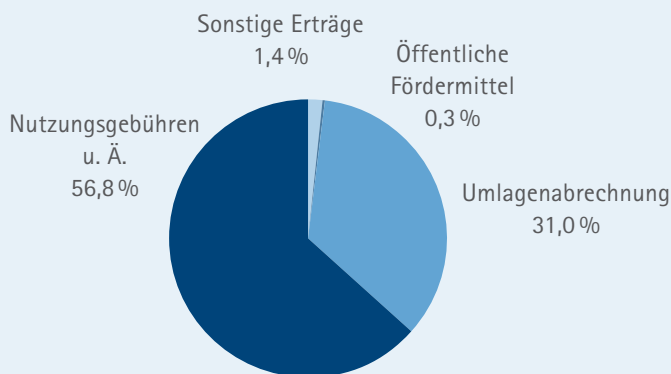
Sozialbilanz

Bei der Sozialbilanz handelt es sich um eine Darstellung der Faktoren, mit denen die Genossenschaft ihre Erträge erwirtschaftet, und darüber, welche Aufgaben mit diesen zu finanzieren sind. Das nachfolgende Diagramm stellt die Herkunft der Erlöse und deren Verwendung dar. Als Grundlage dienen die Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung.

Informationen zur Instandhaltung der Bauteile

Unter Berücksichtigung der aktivierungsfähigen Sanierungsmaßnahmen in den Bauteilen 5 – 8 in 2002 mit 2.030,8 TEUR, in 2003 mit 2.051,8 TEUR sowie in den Bauteilen 12 und 16 (teilweise) in 2005 mit 3.479,7 TEUR, in 2006 mit 2.409,2 TEUR und in 2007 mit 3.663,1 TEUR hat die Genossenschaft im Durchschnitt der letzten zehn Jahre jährlich 28,50 EUR/m² Wohnfläche aufgewandt (siehe Aufstellung).

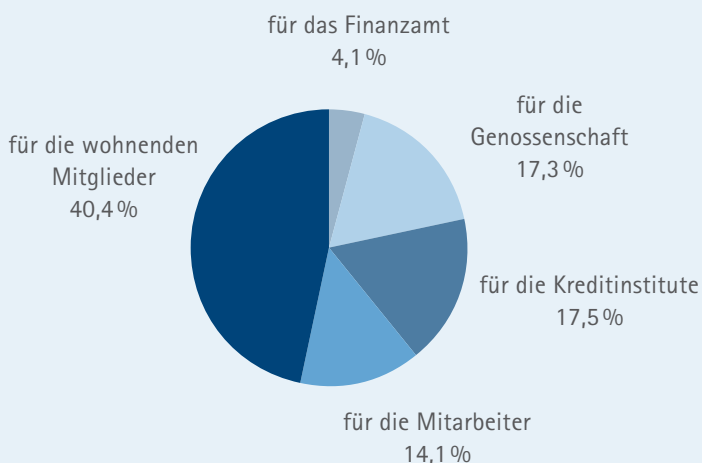
Entstehung unserer Unternehmensleistung



Entstehung

Nutzungsgebühren u. Ä.
Umlagenabrechnung
Öffentliche Fördermittel
Sonstige Erträge

Verbrauch unserer Unternehmensleistung



Verbrauch

Wohnende Mitglieder
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
Mitarbeiter
- Personalkosten
Kreditinstitute
- Zinsen
Genossenschaft
- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Eigenkapital
Finanzamt
- Steuern

Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für den Zeitraum 2001 bis 2010 in TEUR

Bauteil	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	53,9	70,5	25,1	142,8	29,2	27,5	45,6	113,3	17,5	34,0
2	26,9	20,3	26,3	44,8	19,6	14,2	24,6	57,0	41,3	24,9
3	32,5	10,9	10,2	25,0	7,6	24,2	21,7	21,0	55,9	11,7
4	16,6	17,0	7,4	26,2	11,7	20,5	9,9	53,3	32,7	13,4
5	62,3	67,6	71,6	52,3	21,4	30,4	29,9	65,1	62,2	99,4
6	34,9	25,5	33,3	59,1	12,6	9,2	24,0	40,5	20,1	59,0
7	13,7	1,1	30,2	7,4	14,7	27,3	20,0	13,7	16,9	34,5
8	70,4	34,7	49,5	94,4	25,3	66,0	20,4	55,6	43,2	31,9
9	835,0	194,5	115,8	41,4	32,2	49,3	14,9	89,9	66,6	36,5
10	781,5	61,0	23,2	82,0	18,3	37,0	19,5	46,9	33,5	19,4
11	17,0	33,4	12,6	30,3	4,9	9,6	19,9	35,7	299,1	6,1
12	53,5	59,4	26,8	17,6	20,0	56,0	18,5	35,3	9,1	61,3
13	2,5	3,4	4,3	8,6	2,7	3,2	0,9	5,7	3,9	7,7
14	22,9	98,7	61,6	54,9	38,6	154,9	78,5	40,2	278,2	57,9
15	14,5	50,5	5,7	7,3	10,9	8,0	8,5	7,9	6,4	24,9
16	101,5	341,2	194,2	208,8	190,9	349,8	281,6	370,4	200,6	945,6
17	75,1	116,9	42,0	102,7	57,5	154,1	82,4	121,5	123,3	65,7
18	9,3	8,7	2,2	15,4	2,1	4,4	12,6	8,2	35,8	6,1
19	185,0	149,8	122,3	96,2	150,8	163,1	126,1	253,4	117,4	162,5
20	24,9	28,6	58,0	24,7	30,6	37,1	46,5	23,6	38,4	23,2
21	7,7	22,3	28,6	42,7	44,7	12,7	11,3	19,3	23,0	45,2
90	0,0	0,0	3,0	3,8	0,5	1,0	1,6	41,8	0,9	2,5
Zwischen- summe	2.441,6	1.416,0	953,9	1.188,4	746,8	1.259,5	918,9	1.519,3	1.526,0	1.773,4
Wäscherei	2,0	7,5	0,7	0,3	0,3	2,0	2,8	0,6	2,5	1,3
Verbrauchs- material (Regiebetrieb)	55,4	67,9	83,8	62,9	23,3	17,6	15,7	28,5	29,8	27,3
Fremdkosten insgesamt	2.499,0	1.491,4	1.038,4	1.251,6	770,4	1.279,1	937,4	1.548,4	1.558,3	1.802,0
Kosten des Regiebetrieb	271,5	243,2	247,7	260,3	190,0	185,3	187,2	184,2	145,8	140,7
Gesamt	2.770,5	1.734,6	1.286,1	1.511,9	960,4	1.464,4	1.124,6	1.732,6	1.704,1	1.942,7
bei einer Nutzfläche von m ²	102.330,83	102.330,83	102.338,69	102.547,82	102500,41	102.613,70	102.489,34	102.545,76	102.510,78	102.510,78
bedeutet das Kosten von pro m ² i. J.	27,07	16,95	12,57	14,74	9,37	14,27	10,97	16,90	16,62	18,95

Weitere Erläuterungen zu den Punkten der Jahresbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva – Anlagevermögen

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und abgeschrieben. Im Geschäftsjahr gab es lediglich durch planmäßige Abschreibungen Veränderungen.

Grundstücke mit anderen Bauten

Unter diesem Bilanzposten wird nach wie vor das Service-Center in Reinickes Hof 14 abzüglich der planmäßigen Abschreibung ausgewiesen.

Grundstücke ohne Bauten

Hier erfolgt unverändert der Ausweis der unbebauten Grundstücke in Kladow.

Technische Anlagen und Maschinen

Die technischen Anlagen und Maschinen beinhalten die Maschinen für die Wäschereien. Im Berichtsjahr gab es keine Bestandsveränderungen, lediglich planmäßige Abschreibungen.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der ausgewiesene Bilanzwert entwickelte sich im Wesentlichen aus Zugängen von mehreren kleineren technischen Geräten für die Verwaltung, für den Regiebetrieb sowie für die Hauswarte. Diesen Zugängen standen planmäßige Abschreibungen gegenüber. Ab 2010 werden die Geringwertigen Wirtschaftsgüter wieder im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Finanzanlagen

Beteiligungen

Hier werden die Beteiligungen an der Netzpool Berlin GmbH sowie der IMQ Nordverbund Berlin GmbH ausgewiesen. Die Beteiligungen sind zum Vorjahr unverändert.

Andere Finanzanlagen

Bilanziert werden hier unverändert die Geschäftsanteile bei der Berliner Volksbank eG.

Der Gesamtüberblick hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel des Anhangs dargestellt.

Aktiva – Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke mit fertigen Bauten

In 2010 wurde eine Eigentumswohnung veräußert, die im Vorjahr aufgrund der Rückabwicklung eines Kaufvertrages aus 2003 in den Bestand der Genossenschaft zurückfloss. Es sind zum 31.12.2010 demnach noch drei Zwei-Zimmer-Wohnungen im Bestand der Genossenschaft, die zum Verkauf bestimmt sind.

Unfertige Leistungen

Der Ausweis der Unfertigen Leistungen enthält die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2010, die in 2011 mit den Nutzern abgerechnet werden.

Andere Vorräte

Hierunter werden Vorräte von Heizöl für den Bauteil 18 sowie lagerfähige Waschmittel der Wäschereien aufgeführt. Die Vorräte wurden zum Stichtag genau ermittelt und zu Einstandspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

Diese Position enthält sämtliche Forderungen aus rückständigen Mieten, abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie sonstigen Mietkosten. Die Forderungen aus Vermietung erhöhten sich zum Vorjahr um etwa 10.000,00 EUR.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die von der Baugenossenschaft für die Wohnungseigentumsanlage verauslagten Betriebskosten sowie die Verwaltergebühr für 2010 wurden der WEG in Rechnung gestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Als sonstige Vermögensgegenstände wurden u. a. bilanziert: Forderungen aus der Zinsabschlagssteuer, Forderungen gegenüber Versicherungen und Lieferanten sowie sonstige Forderungen.

Flüssige Mittel

In den flüssigen Mitteln werden die Bestände der kurzfristig verfügbaren Guthaben bei den Banken und der Kassenbestand bilanziert.

Aktiva – Rechnungsabgrenzungsposten
.....

Geldbeschaffungskosten

Als Geldbeschaffungskosten werden die bei Kreditaufnahmen von den Kreditinstituten einbehaltenen Damna für die Bauteile 15 und 16 ausgewiesen. Die Verringerung erfolgt durch die lineare Auflösung über die Laufzeit bzw. Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen.

Andere Rechnungsabgrenzungen

Dieser Ausweis enthält Zahlungen des Jahres 2010, die das Jahr 2011 betreffen. Einen wesentlichen Teil nehmen hier die Abrechnungen der Versicherungen für 2011 ein.

34 Mitgliederinformationen

Passiva – Eigenkapital

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben erhöhte sich um 1.000,00 EUR.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

Gemäß § 39 Absatz 2 der Satzung wurde in gemeinsamer Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 04. Mai 2011 eine Zuführung zur Rücklage in Höhe von 20.000,00 EUR (mindestens 10% des Jahresüberschusses) beschlossen.

Bauerneuerungsrücklage

Dieser Betrag dient der Deckung von zukünftigen Instandsetzungsaufgaben und blieb zum Vorjahr unverändert.

Andere Ergebnisrücklagen

Gemäß § 39 Absatz 3 der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 04. Mai 2011 beschlossen, den verbleibenden Jahresüberschuss einschließlich Gewinnvortrag 99.210,42 EUR den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Passiva – Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind unter anderem Rückstellungen für Personalaufwendungen und Prüfungskosten.

Passiva – Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt und finden ihre zusammengefasste Darstellung im Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, wie Baudarlehen oder Aufwendungsdarlehen unabhängig von ihren Fälligkeiten. Die Veränderungen beinhalten lediglich planmäßige Tilgungen. Ein Forward-Darlehen wurde im Geschäftsjahr ausgezahlt, dadurch konnten weitere Darlehen abgelöst werden.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Dargestellt werden unter diesem Posten Mieterdarlehen für den Dachausbau des Bauteiles 12. Es erfolgte die planmäßige Tilgung.

Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen sind die von den Mietern in 2010 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2010, die erst in 2011 abgerechnet werden.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Es handelt sich hierbei um noch nicht ausgeglichene Guthaben und Mietvorauszahlungen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten betreffen Sicherheitseinhalte aus Bauleistungen sowie Verbindlichkeiten aus Instandhaltung, Betriebskosten und anderen Lieferungen und Leistungen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Ausweis beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern, gegenüber dem Finanzamt (aus Lohn- und Umsatzsteuer) und anderen.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar – 31. Dezember 2010

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Sollmieten, Zuschläge, Aufwendungszuschüsse/-hilfen, abgerechnete Betriebskosten, Erlöse aus Wäschereien und den Gästewohnungen sowie Erlösschmälerungen sind in dieser Position enthalten.

Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Diese Position weist Erlöse für Mobilfunkantennen und sonstige Erlöse aus. Außerdem werden die der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) für 2010 in Rechnung gestellten Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten hier ausgewiesen.

Bestandsveränderungen an Unfertigen Leistungen

In den Bestandsveränderungen stehen sich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Abrechnungsjahres 2010 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2010 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2009 als Bestandsminderungen gegenüber. Des Weiteren ist hier die im Geschäftsjahr veräußerte Eigentumswohnung als Bestandsminderung erfasst.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten werden folgende Erträge ausgewiesen: Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und Wertberichtigungen, Eintrittsgelder und Mahngebühren sowie periodenfremde und sonstige Erträge.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Enthalten sind in dieser Position:

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

	2010	2009
	EUR	EUR
Be- und Entwässerung	580.514,54	563.428,48
Heizung und Warmwasser	1.113.532,56	1.118.479,84
Müllabfuhr	150.715,14	152.915,87
Kabelfernsehen	99.608,21	98.373,82
Versicherungen	74.304,15	83.549,08
Straßenreinigung	68.273,51	56.152,20
Gartenpflege	69.409,65	81.498,27
Hausreinigung	48.785,82	66.744,15
Beleuchtung	42.872,47	55.437,04
Aufzugsanlagen	17.446,42	16.351,66
Sonstige Betriebskosten	17.880,28	20.794,08
Periodenfremde Betriebskosten	144.238,20	151.252,52
Betriebskosten WEG	1.997,75	2.335,38
Nicht umlagefähige Betriebskosten	9.167,59	6.976,80
Insgesamt	2.438.746,29	2.474.289,19

Instandhaltungskosten

Ausführliche Erläuterungen werden im Lagebericht und in der Aufstellung Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Zeit 2001 bis 2010 in TEUR ersichtlich.

Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In diesen Aufwendungen werden die Kosten der Vermietung, der sonstige Aufwand für die Wäschereien und Gästewohnungen, Kosten für Räumungsklagen sowie sonstige Aufwendungen ausgewiesen.

Personalaufwendungen

Enthalten sind die Personal- und Personalnebenkosten für die Beschäftigten der Baugenossenschaft, darunter die anteilige Entlohnung und die Einstellung in die Rückstellung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Altersteilzeit.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Ab 2010 werden die Geringwertigen Wirtschaftsgüter wieder im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Ansonsten blieben die Abschreibungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert. Es sind lediglich planmäßige Abschreibungen enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Enthalten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u. a. die sächlichen Verwaltungskosten sowie Verluste aus der Abschreibung von Mietforderungen und sonstigen Vermögensgegenständen.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzanlagevermögens

Für die Geschäftsanteile bei der Berliner Volksbank eG und bei der IMQ Nordverbund Berlin GmbH wurden Dividenden vereinnahmt.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die im Berichtsjahr vorhandenen liquiden Mittel erbrachten der Genossenschaft Zinsen für Guthaben auf den laufenden Konten und den Festgeldkonten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Ausgewiesen werden Zinsen für die langfristige Finanzierung von Bauinvestitionen, Bearbeitungsgebühren und Bereitstellungszinsen sowie Verwaltungskosten für Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse und Zinsen für Mieterdarlehen.

Sonstige Steuern

Hier werden die Grundsteuern und die Kfz-Steuer für das geleaste Fahrzeug des Regiebetriebes ausgewiesen.



Reinickes Hof im Überblick

	2006	2007	2008	2009	2010
Mieteinheiten *	1.871	1.882	1.888	1.883	1.889
Bilanzsumme	48,6 Mio. €	50,2 Mio. €	49,3 Mio. €	47,6 Mio. €	46,6 Mio. €
Anlagevermögen	43,5 Mio. €	45,2 Mio. €	44,2 Mio. €	43,2 Mio. €	42,2 Mio. €
Eigenkapitalquote	15,2 %	14,9 %	15,6 %	16,5 %	17,2 %
Rücklagen	5,2 Mio. €	5,3 Mio. €	5,5 Mio. €	5,6 Mio. €	5,8 Mio. €
Umsätze Hausbewirtschaftung	8,4 Mio. €	8,5 Mio. €	8,7 Mio. €	9,0 Mio. €	9,0 Mio. €
Mitglieder	2.184	2.194	2.179	2.162	2.169
Geschäftsguthaben	1,9 Mio. €	1,9 Mio. €	1,9 Mio. €	1,9 Mio. €	1,8 Mio. €
Bilanzgewinn	0	0	44,5 T€	0	0
Bruttodividende	0	0	44,3 T€	0	0
Mitarbeiter	30	30	30	32	32
Personalaufwand **	1,5 Mio. €	1,3 Mio. €	1,2 Mio. €	1,3 Mio. €	1,3 Mio. €

* inkl. Gewerbe, Stellplätze u. Sonstiges

** inkl. Rückstellungen für zukünftige Personalaufwendungen (Altersteilzeit)

Struktur des Bestandes und der Wohnungsgrößen in der Genossenschaft

BT	Siedlung (Adresse)	Baujahr
1	Becherweg 1 - 10, Humboldtstr. 97 - 99	1927
2	Becherweg 11 - 17	1929
3	Becherweg 22 - 28	1929
4	Humboldtstr. 103 - 104 a, Klenzepfad 2 - 6	1929
5	Reinickes Hof 22, Ollenhauer Str. 79 - 84, Waldstr. 1 - 5	1927
6	Waldstr. 6 - 9, Saalmanstr. 2 - 14	1928
7	Reinickes Hof 16 - 21	1928
8	Saalmanstr. 16 - 34, Reinickes Hof 10 - 15	1929
9	Reinickes Hof 1 - 8, Ollenhauer Str. 76 - 78	1930
10	Ollenhauer Str. 72, Saalmansteig 1 - 13, Reinickes Hof 9, 9 a	1939
11	Ollenhauer Str. 65, 65 a - c	1938
12	Am Rathauspark 12 - 24	1931
13	Hermann-Piper-Str. 22	1984
14	Becherweg 18 - 19, Lübener Weg 20 - 24 b	1958
15	Becherweg 20 - 21, Klenzepfad 38 - 38 b	1960
16	Hermann-Piper-Str. 11 - 41	1969
17	Waldstr. 99 - 101 d	1956
18	General-Barby-Str. 122	1983
19	Hohenschönhausen: Große-Leege-Str. 90 a - 94, Goeckestr. 1 a - 4, Werneuchener Str. 22 - 24 a, Wriezener Str. 9 a - c	1930
20	Heiligensee: Hennigsdorfer Str. 27 - 31	1994
21	Brusebergstr. 9 - 9 a, Lübener Weg 24 c, d, e	2000
Gesamt		

Häuser	WE*	Anzahl			Mietfläche gesamt	Wohnungen mit entsprechenden Zimmern								
		Gewerbe	Sonstige Keller etc.	Garagen/ Stellplätze		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5	
12	72	1	7		5.046,20			14	57		1			
7	41				2.682,80	2	9		30					
7	42				2.736,30		12		30					
6	34		2	1	2.314,35	1	11	3	15	2	2			
12	83	5	8		5.995,33		5		74		4			
10	66		4		4.033,22		4	20	39	3				
6	36		3		2.315,70		6		29	1				
16	102	3	8		6.590,53	1	16	76	9					
11	76	1	3		4.905,20	2	11	34	20	6	2	1		
10	72		5	12	3.746,68	2	1	68					1	
4	30	2	2		1.434,74	11	15	2	2					
7	49			3	2.782,69		17	26		6				
1	13			7	930,12		3	3		4		3		
7	71		2		3.235,20	24	1	25	18	1	2			
5	41				2.619,16			15	9	13	1	3		
16	375	1	22	117	27.627,08	65		68	94	62	37	49		
13	104			25	5.988,60			95	7	2				
1	6			3	500,93					4		2		
25	157	4	7		9.750,99		53	32	46	17	9			
8	47			25	4.194,41			5		37		5		
2	34	1	1	53	3.080,55			11		11		9	3	
186	1.551	18	74	246	102.510,78	108	164	497	479	169	58	73	3	

Impressum



REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG

Reinickes Hof 14
13403 Berlin
Tel +49 30 417 858 -0
Fax +49 30 417 858 -23
info@reinickes-hof.de
www.reinickes-hof.de



REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG