



Geschäftsbericht

Reinickes Hof im Jahr 2013



REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG

 Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	3
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
Geschäftsverlauf der Genossenschaft	4
Geschäftsumfang	4
Nutzungsgebühren und Betriebskosten	4
Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	5
Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz	6
Finanzierungsmaßnahmen	7
Personal und Organisation	7
Risikobeurteilung	8
Wirtschaftliche Lage	9
Vermögenslage	9
Ertragslage	11
Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	12
Bericht des Aufsichtsrates	14
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	16
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

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich im Jahre 2013 bei einem Wirtschaftswachstum von 0,4 % trotz des weltweit schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes weiter positiv. Der Konjunkturanstieg fiel geringer aus als 2012 (0,7 %), zeigt aber, dass die deutsche Volkswirtschaft in diesen Krisenzeiten weiterhin stabil und widerstandsfähig ist.

Von der guten Konjunkturlage profitierte auch der deutsche Arbeitsmarkt. Durch einen leichten Anstieg der Beschäftigtenzahlen waren in 2013 durchschnittlich 41,8 Millionen Menschen erwerbstätig. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Zuwachs von 233.000 Personen. Trotzdem stieg die durchschnittliche Arbeitslosenquote auf 7,7 % und lag damit um 0,1 % höher als im vergangenen Jahr.

Die Inflationsrate in Deutschland betrug in 2013 nur noch 1,5 % und lag somit nochmals unterhalb des Vorjahreswertes (2,0 %).

2013 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiterhin von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt insbesondere für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. Trotzdem reichen die derzeitigen Wohnungszahlen nicht aus, um den Bedarf an preisgünstigen und guten Wohnungen zu decken. Der politische Druck, Investoren den Weg für Wohnungsneubau zu ebnen, ist deutlich angestiegen.

Mit einem Plus von 1,2 % (Prognose Statistisches Bundesamt) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch 2013 deutlich stärker zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (0,4 %). Damit setzte die Berliner Wirtschaft den seit Jahren anhaltenden Aufwärtstrend fort.

Wie auch in der gesamten Bundesrepublik profitiert auch der Berliner Arbeitsmarkt von diesem konjunkturellen Anstieg. Die Arbeitslosenquote nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,6 % ab und lag zum Jahresende bei 11,7 %. Angesichts des starken Zuzugs in die Stadt ist der fortgesetzte Rückgang der Arbeitslosen sehr bemerkenswert.

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2013 eine Steigerung um 2,6 %. Damit lag die Entwicklung über der des Vorjahrs (1,7 %), aber nur knapp über der Inflationsrate (2,2 %).

Für 2014 wird deutschlandweit wieder mit einem ansteigenden Wirtschaftswachstum gerechnet. Für das Bruttoinlandsprodukt wird eine Steigerung von bis zu 1,9 % erwartet. Bei einer solchen Entwicklung dürfte der Arbeitsmarkt ebenfalls profitieren.

Für Berlin erwarten die Analysten 2014 ein Wirtschaftswachstum von rund 2 %. Damit dürfte sich der Trend fortsetzen, dass die Bundeshauptstadt überdurchschnittlich von der Konjunktorentwicklung profitiert.

Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Geschäftsumfang

Erfreulicherweise stieg die Zahl der Mitglieder in der Baugenossenschaft im Berichtszeitraum wiederum an. Zum 31.12.2013 hatte die Genossenschaft insgesamt 2.227 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von 1.738,0 TEUR. Der Anstieg von 23 Mitgliedern gegenüber dem Vorjahr ist nach der langen Phase der stagnierenden bzw. abnehmenden Mitgliederzahl ein erfreulicher Trend.

Reinickes Hof verwaltet im Jahre 2013 1.549 Wohnungen, 21 Gewerbeeinheiten, 247 Kfz-Stellplätze bzw. Garagen sowie eine Reihe von sonstigen Vermietungseinheiten. Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten erhöhte sich nur statistisch, da nunmehr die von der Genossenschaft selbst genutzten Gewerberäume mit aufgeführt werden.

Im Jahr 2013 wurden 98 Wohnungen neu vermietet. Im Vergleich zu 2012 verringerte sich diese Zahl um 17. Somit lag die Fluktuationsrate bei 6,3 %. Die Fluktuationsrate ist somit die niedrigste seit mehr als zehn Jahren und zeigt, wie nachgefragt unsere gut sanierten und preisgünstigen Wohnungen sind. Umzüge, sofern sie nicht aus gesundheitlichen Gründen erfolgen, werden immer weniger in Erwägung gezogen. Der Vermietungsstand war im Berichtsjahr weiterhin sehr hoch. Zum Jahreswechsel gab es insgesamt nur zwölf gekündigte Wohnungen, von denen elf zu diesem Zeitpunkt bereits einen Nachmieter hatten. Die Leerstandsquote lag somit unbereinigt bei 0,8 %. Unter Berücksichtigung, dass sämtliche Wohnungen bereits neu vermietet sind, gibt es defacto keinen Lehrstand in den genossenschaftlichen Beständen.

In den Geschäftsberichten 2011 und 2012 wurde die Auflösung unserer Tochtergesellschaft, der IMQ Nordverbund GmbH, bereits angekündigt. Der Prozess zog sich über einen langen Zeitraum hin, so dass erst zum Ende des Geschäftsjahres 2013 die vollständige Liquidation der IMQ erfolgen konnte. Die Gesellschaft erzielte auch im letzten Jahr nochmals einen Überschuss, so dass die IMQ insgesamt einen sehr positiven Geschäftsverlauf nahm.

Reinickes Hof trennte sich auch von der zweiten Beteiligung: der Netzpoo Berlin GmbH. Da mit der Netzbetreiber-gesellschaft keine Geschäftsbeziehungen mehr bestehen und im Übrigen deren Geschäftsbetrieb insgesamt deutlich zurückgegangen ist, wurden die Geschäftsanteile der Netzpoo Berlin GmbH veräußert.

Das Berichtsjahr von Reinickes Hof endete mit einem Jahresüberschuss von 375,6 TEUR. Da auch weiterhin ein großer Instandhaltungsbedarf besteht, insbesondere muss ein erheblicher Teil der Fassaden unserer Altbauten in den kommenden Jahren saniert werden, haben Aufsichtsrat und Vorstand in ihrer gemeinsamen Sitzung am 29. April 2014 beschlossen, diesen Jahresüberschuss wiederum in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Diese Zuführung bewirkt, dass sich die Eigenkapitalquote weiter stabilisiert und der Vorjahreswert von 18,6 % auf 19,8 % anstieg.

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Bei den Nutzungsgebühren ergab sich im Berichtsjahr 2013 eine deutliche Steigerung von 5,0 %, um insgesamt 294,6 TEUR. Ende des Jahres 2012 wurden in den Altbauten Erhöhungen der Grundmieten vorgenommen, die sich maßgeblich im Jahre 2013 auswirkten. Im Berichtsjahr wurden keine Mieterhöhungen bei den Bestandswohnungen vorgenommen. Zu Mieterhöhungen kam es lediglich bei Wohnungswechseln. Erstmals seit vielen Jahren wurden Mieten der Kfz-Stellplätze und Garagen angehoben.

Die Genossenschaft schließt weiterhin auf Antrag mit wohnenden Mitgliedern in verschiedenen Bauteilen Modernisierungsvereinbarungen zum Fensteraustausch ab. Im Berichtsjahr wurden jedoch, nach der starken Nachfrage der Vorjahre, weniger Vereinbarungen geschlossen.

Erfreulich ist die Tatsache, dass die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr wiederum gesunken sind, um ca. 14 %. Auch hier zeigt sich, dass kurzfristige Neuvermietungen im Regelfall möglich sind und Erlösschmälerungen im Wesentlichen nur durch Leerstände im Rahmen von Wohnungssanierungen bei neu zu vermietenden Wohnungen entstehen.

Reinickes Hof besitzt noch 21 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Es handelt sich um 13 Wohnungen im Bauteil 13 und acht Dachgeschosswohnungen im Bauteil 15. Die Grundmieten liegen oberhalb unseres übrigen Mietenniveaus, so dass weitere Mieterhöhungen im Berichtszeitraum nicht vorgenommen wurden.

In den Neubauten in Heiligensee und am Lübenener Weg ließ der Mietespiegel, aber auch die Marktsituation, Erhöhungen 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 4,80 EUR/m² monatlich, im sozialen Wohnungsbau bei 5,64 EUR/m² monatlich, bei den Neubauten der Bauteile 20 und 21 bei ca. 7,87 EUR/m² monatlich.

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

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 erfolgte im Geschäftsjahr 2013 erstmals mit dem neuen EDV-System Wodis Sigma. Die Erarbeitung mit der veränderten Software führte dazu, dass die Abrechnung 2012 erst zum Jahresende 2013 versandt wurde. Gegenüber der Vorjahresabrechnung (2011) ergab sich bei den kalten Betriebskosten eine Steigerung von 2,0 %. Bei den warmen Betriebskosten, den Heizungs- und Warmwasserkosten, betrug die Steigerung hingegen 8,0 %. Ursache waren der strenge Winter und die gestiegenen Kosten für die Heizmedien. Die neuen, günstigeren Verträge für die Fernwärmeversorgung im Bereich Reinickes Hof führten lediglich zu einer Dämpfung der Kostensteigerung.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Das Instandsetzungsbudget der Baugenossenschaft im Jahr 2013 wurde mit 1.824,9 TEUR ausgeschöpft. Der Anteil der Kleinreparaturen am Instandsetzungsbudget betrug ca. 21,2 %. Im Weiteren wurden verschiedene Mittelinstandsetzungen (Auftragsgröße ab 1,0 bis 10,0 TEUR) mit Schwerpunkt bei Wohnungsfreizügen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden in 48 Wohnungen die Elektroanlagen VDE-gerecht erneuert und in 7 Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt.

In den Bauteilen 14, 16 und 17 wurden, analog der Vorjahre, im Rahmen von Mieterwechseln und auf besonderen Mitgliederwunsch in 38 Wohnungen die alten Holzverbundfenster durch

moderne Kunststoffisoliertglasfenster ersetzt. Insgesamt wurden für Mittelinstandsetzungen ca. 44,8 % des Instandsetzungsbudgets verwendet.

Die großen Instandsetzungen im Jahr 2013 haben am Instandsetzungsbudget einen Anteil von ca. 34,0 %. Ein Teil davon wird in unseren denkmalgeschützten Altbauten zur Pflege und Erhaltung der Bauteile investiert. Unsere Genossenschaft verfügt mit 624 Wohnungen über ein erhebliches Potenzial an denkmalgeschützten Objekten. Das entspricht einem Anteil von 40,2 % des gesamten Wohnungsbestandes. Hier sind jährlich besondere Aufwendungen für den Substanzerhalt notwendig.

Die in der Baugenossenschaft Reinickes Hof im Jahr 2013 durchgeführten Großinstandsetzungen sind:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	Baukosten brutto TEUR
2	Dämmung des Dachgeschossfußbodens	59,0
3	Instandsetzung Fassaden Straßen- und Hofseite	368,5
3	Instandsetzung Vorgärten und Innenhof	41,0
5	Dämmung des Dachgeschossfußbodens	65,0
12	Bodenlegerarbeiten in den Treppenhäusern	29,7
16	Balkonstrangsanierung	46,0
16	partielle Instandsetzung der Grünanlage	12,0
Summe Großinstandsetzungen		621,2

Auf Grund der Gleichartigkeit der Baukörper der Bauteile 1, 2 und 3 erfolgte für die Fassadeninstandsetzung im Bauteil 3 im Rahmen der Voruntersuchung und unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Forderungen die Auswahl eines mineralischen Putzsystems, wie bereits in den vergangenen Jahren in den Bauteilen 1 und 2.

Die denkmalpflegerische Abwägung führte auch hier zu unserem Ziel, die mit einem mineralischen Kieselkratzputz zu erneuernden Straßenfassaden zumindest mit einem Wärmedämmputz als Unterputz und an den Hoffassaden mit einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem, 4 cm Dicke, herzustellen.

Die Planung und Bauüberwachung der Großinstandsetzungen erfordert besondere Sorgfalt und ist mit einem erheblichen Zeitaufwand verbunden. Nicht nur an den Außenbauteilen unserer Denkmalobjekte ist die Vorbereitung nach sorgfältiger Beurteilung der Dringlichkeit, der Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Forderungen durchzuführen.

Auch die Mitgliederbetreuung während der Durchführung von Großinstandsetzungen mit den unvermeidlichen Belästigungen bleibt ein Schwerpunkt der Aufgaben im Rahmen unserer Baubetreuung.

Auch im Jahr 2013 sind keine Honorarkosten für externe Planungsbüros oder Fachingenieure angefallen. Alle Planungs- und Bauüberwachungsleistungen wurden von den Mitarbeitern der technischen Abteilung unserer Baugenossenschaft erbracht.

Die durchgeführten Instandsetzungsarbeiten entsprechen den Bemühungen zur Erhaltung der Bausubstanz. Die Maßnahmen dienen dem Ziel, den Bedürfnissen der wohnenden und der potenziellen Mitglieder unserer Baugenossenschaft nach einem zeitgerechten Wohnen zu entsprechen.

Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz

Die Planung und Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt in unserer Baugenossenschaft auf Grundlage der Nachhaltigkeit, der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unserer Bauteile sowie im Rahmen unserer ökologischen Verantwortung unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Solidarprinzips.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung werden, soweit denkmalpflegerische Forderungen dem nicht entgegenstehen, bei der Dämmung von Gebäudeaußenhüllen (Dächer und Fassaden) und der Dachgeschossfußböden berücksichtigt. Die betreffenden Maß-

nahmen dienen dem Ressourcen- und Umweltschutz. Die Vorteile durch Energieeinsparungen kommen in unserer Baugenossenschaft den Mitgliedern direkt durch einen geringeren Heizenergieverbrauch zugute. Auch im Jahr 2013 wurden für diese baulichen Veränderungen keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorgenommen. Grundlage für die im Jahr 2013 durchgeführten energieeffizienten Maßnahmen waren die Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009).

Im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2013 folgende energieeffiziente Maßnahmen durchgeführt:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	energieeffiziente Maßnahmen
2	Dämmung der Dachgeschossfußböden	Verlegung einer mineralischen Dämmung auf den begehbaren Dachgeschossfußböden nach EnEV 2009
3	Fassadendämmung Hoffassade	Verlegung einer Fassadendämmung, Dämmdicke 4 cm, nach denkmalrechtlicher Zustimmung
5	Dämmung der Dachgeschossfußböden	Verlegung einer mineralischen Dämmung auf den begehbaren Dachgeschossfußböden nach EnEV 2009
14	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoffisoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2009
16	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoffisoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2009
17	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoffisoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2009
19	partieller Fensteraustausch	Einbau von Holzisoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2009

Um den kommenden Herausforderungen zu entsprechen, sind auch in Zukunft weitere energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen, insbesondere die Wärmedämmung weiterer Dachgeschossfußböden und der partielle Fensteraustausch durch Einbau von Isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach Energieeinsparverordnung.

Die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen an Fassaden betreffen nach wie vor Wohnanlagen, welche in der Denkmalliste Berlin als Denkmalensembles oder Denkmalbereiche eingetragen sind. Die dadurch wirkenden denkmalrechtlichen Forderungen lassen eine Veränderung der Gebäudeaußenhülle, also eine Dämmung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) generell nicht zu. Dennoch ist es durch einvernehmliche Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde möglich, Kompromisslösungen wie die Verarbeitung eines Wärmedämmputzes oder zumindest an Wiederaufbauten oder an Hoffassaden die Verlegung eines mineralischen WDVS mit geringer Schichtdicke bei der Fassadeninstandsetzung zu erreichen. Die Planung und Durchführung von Wärmeschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der denkmalgeschützten Altbauten sind und bleiben für uns eine Herausforderung.

Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr wurden keine Darlehen neu aufgenommen. Es erfolgten bis auf eine Darlehensprolongation keine weiteren Umschuldungen. Insgesamt bestehen bei der Genossenschaft derzeit Verträge für Forward-Darlehen im Umfang von insgesamt 12,2 TEUR. Diese Kredite sind für Umschuldungen vorgesehen, die in den Jahren 2014 bis 2015 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.

Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2013 gab es einige Veränderungen im Mitarbeiterbereich: Ein Mitarbeiter aus dem Regiebetrieb beendete seine Tätigkeit aus altersbedingten Gründen. Ein weiterer Mitarbeiter, der nur stundenweise bei Reinickes Hof beschäftigt war, bat um die Aufhebung seines Beschäftigungsverhältnisses aus persönlichen Gründen. Der Regiebetrieb wurde mit einer Neueinstellung wieder auf drei Handwerker komplettiert. Im Bereich der Verwaltung beendete eine Buchhalterin ihre Tätigkeit bei Reinickes Hof, für dieses Arbeitsgebiet wurde eine neue Mitarbeiterin eingestellt. Aufgrund der Elternzeit einer Mitarbeiterin wurde befristet eine Schwangerschaftsvertretung beschäftigt. Im Sommer stellte die Genossenschaft traditionsgemäß eine neue Auszubildende ein. Der Auszubildende, der in dieser Zeit sein dreijähriges Ausbildungsverhältnis erfolgreich beendete, konnte bei einer anderen Genossenschaft ein neues Beschäftigungsverhältnis antreten.

Beschäftigt waren bei der Genossenschaft am 31.12.2013 insgesamt 30 Mitarbeiter (30) – Vorjahreswerte in Klammern:

Anzahl der Mitarbeiter/-innen	Funktion
6 (7)	Hauswarte/Gartenpfleger
3 (3)	Handwerker
10 (9)	Verwaltungsangestellte
3 (3), alle in Teilzeit	Wäscherinnen
2 (2)	Auszubildende
6 (6)	in Altersteilzeit (passive Phase)

Risikobeurteilung

Die Risikobereiche, die für die Genossenschaft bestehen könnten, blieben auch in 2013 unverändert:

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

Diese Risikofaktoren werden regelmäßig überwacht und analysiert. Die Genossenschaft erstellte einen zehnjährigen 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 2013 wie folgt beurteilt:

Zinsänderungsrisiko

Für die Fremdmittel bestehen keine Zinsänderungsrisiken, da die Darlehen langfristig gebunden sind. Auch ist Vorsorge getroffen: Für die in den kommenden Jahren auslaufenden Darlehen wurden vorfristig neue Kreditverträge im Rahmen von Forward-Darlehen abgeschlossen. Bei ausreichender Liquiditätssituation ist geplant, einige Darlehen nach Auslaufen der Zinsbindungsfristen zurückzuzahlen.

Leerstandsrisiko

Die Leerstandsquote der Genossenschaft zum 31.12.2013 ist mit 0,8 % sehr gering. Zum Jahresende waren bis auf eine Wohnung alle übrigen bereits wieder neu vermietet. 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 aufgrund der Qualität der Wohnungen, aber auch aufgrund der allgemeinen Lage des Berliner Wohnungsmarktes auch in Zukunft nur unwesentlich ändern wird.

Risiko durch steigende Mietrückstände

Die Mietrückstände zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahrs sind angestiegen. Das hängt jedoch vor allem mit den zum Jahresende versandten Betriebskostenabrechnungen zusammen. Mit den Zahlungen der Mitglieder zum Jahresbeginn wird sich diese Situation wieder entschärfen.

Für die Mietrückstände gilt jedoch weiterhin, dass die Genossenschaft konsequent folgende Regeln beachten muss: zügiges Handeln bei Mietrückständen, direkte Kontaktaufnahme mit den Betroffenen, Ratenzahlungsvereinbarungen, die Inanspruchnahme von externen Sozialarbeitern aber auch konsequente Wohnungskündigungen. 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.

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 3.106,0 TEUR mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 3.232,1 TEUR verrechnet. Die Differenz wurde unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.025,5 TEUR verringert. Ursache sind die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens.

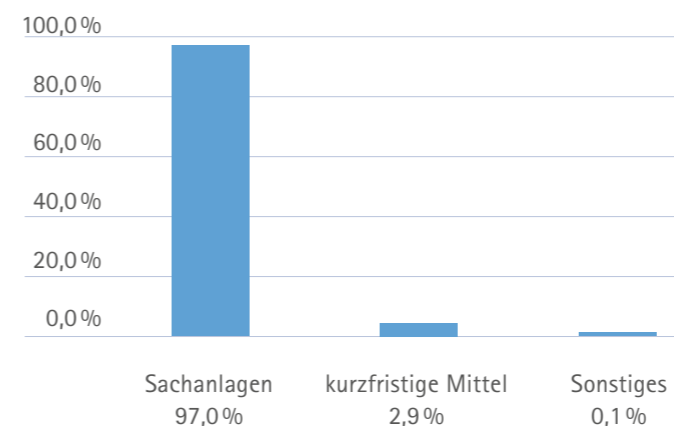
Durch die planmäßigen Tilgungen der Darlehen verringerten sich die Fremdmittel um 1.180,4 TEUR auf 31.582,5 TEUR.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist vollständig ausgeglichen. Die langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögenswerte sind zum 31.12.2013 um 271,9 TEUR mit langfristigen Kapitalmitteln überdeckt.

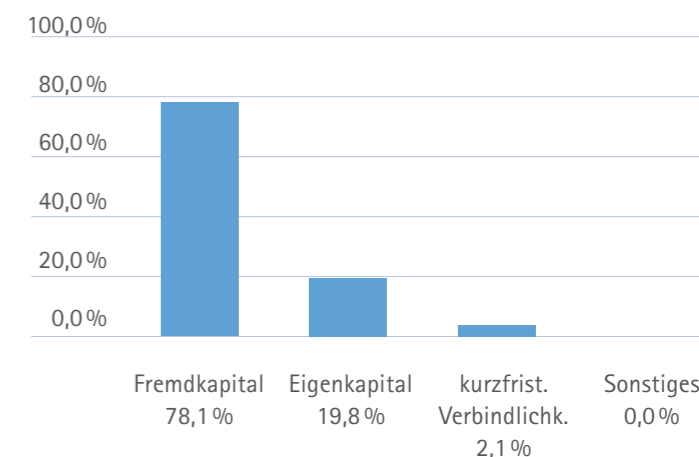
Das wirtschaftliche Eigenkapital von Reinickes Hof erhöhte sich im Berichtszeitraum um 380,0 TEUR auf 8.004,1 TEUR. Bedingt durch den Jahresüberschuss und die Reduzierung des Fremdkapitals verbessert sich die Eigenkapitalquote von 18,6 % auf 19,8 %.

Im Berichtszeitraum konnte die Genossenschaft zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende 953,0 TEUR. Insgesamt übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte (1.139,4 TEUR) die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (867,5 TEUR) ausreichend.

Vermögensaufbau



Kapitalaufbau



Vermögenslage

	2013		2012		Veränderungen in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Sachanlagen	39.282,1	97,0	40.271,2	98,0	-989,1
Finanzanlagen	25,6	0,1	43,7	0,1	-18,1
Geldbeschaffungskosten	7,0	0,0	25,3	0,1	-18,3
Zwischensumme	39.314,7	97,1	40.340,2	98,2	-1.025,5
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Andere Vorräte	43,3	0,1	43,9	0,1	-0,6
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	143,0	0,4	186,9	0,5	-43,9
Liquide Mittel	953,0	2,4	492,8	1,2	460,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Zwischensumme	1.139,4	2,9	723,7	1,8	415,7
Summe	40.454,1	100,0	41.063,9	100,0	-609,8
PASSIVA					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	8.004,1	19,8	7.624,1	18,6	380,0
Fremdmittel	31.582,5	78,1	32.762,9	79,7	-1.180,4
Zwischensumme	39.586,6	97,9	40.387,0	98,3	-800,4
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Andere Rückstellungen	209,5	0,5	149,3	0,4	60,2
Verbindlichkeiten	658,0	1,6	527,6	1,3	130,4
Zwischensumme	867,5	2,1	676,9	1,7	190,6
Summe	40.454,1	100,0	41.063,9	100,0	-609,8

Ertragslage

Die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Leistungen zeigt folgendes Bild: Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet mit einem Überschuss von 366,0 TEUR.

Die Umsatzerlöse steigerten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,8 %. Die sonstigen Erträge fielen mit einem Anteil am Betriebsergebnis von 1,4 % etwas geringer als in den Vorjahren aus.

Die Aufwendungen sind um 127,0 TEUR höher ausgefallen als im Vorjahr. Höhere Ausgaben bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten waren ebenso wie die höheren Sonstigen Aufwendungen für diese Steigerung verantwortlich.

Die Veränderungen der Erlöse und Aufwendungen führten dazu, dass das Geschäftsjahr 2013 mit einem positiven Jahresergebnis von 375,6 TEUR endete.

	2013		2012		Veränderungen in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
Umsatzerlöse	9.436,2	98,3	9.178,2	98,2	258,0
Sonstige Erträge	138,6	1,4	180,4	1,9	-41,8
Bestandsveränderungen	31,8	0,3	-8,8	-0,1	40,6
Betriebsleistung	9.606,6	100,0	9.349,8	100,0	256,8
Betriebskosten und Grundsteuern	3.083,3	32,1	3.056,4	32,7	26,9
Instandhaltungskosten	1.824,9	19,0	1.753,7	18,8	71,2
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	12,8	0,1	13,8	0,1	-1,0
Personalkosten	1.275,5	13,3	1.281,1	13,7	-5,6
Abschreibungen	1.028,7	10,7	1.037,4	11,1	-8,7
Zinsaufwand	1.526,7	15,9	1.557,3	16,7	-30,6
Sonstige Aufwendungen	488,7	5,1	413,9	4,4	74,8
Summe	9.240,6	96,2	9.113,6	97,5	127,0
Betriebsergebnis	366,0	3,8	236,2	2,5	129,8
Zinsergebnis	10,9		30,8		-19,9
Steuern	1,3		0,0		
Jahresergebnis	375,6		267,0		

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 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.

Die Sanierungsaufgaben der letzten zehn Jahre haben die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft erheblich in Anspruch genommen. Mit einer vorsichtigen und sparsamen Unternehmenspolitik, die Grundlage der 10-Jahresplanung ist, bleibt die Liquidität und die wirtschaftliche Situation weiter stabil. 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 wieder von positiven Jahresergebnissen aus. Bezüglich der Liquiditätslage prognostiziert die zehnjährige Finanzplanung zukünftig eine stabile Entwicklung, da die ausreichenden Nutzungsgebühren und die Darlehensumschuldungen zu einer Verbesserung der Liquiditätslage führen werden. Grundlage dieser Aussagen ist die positive Beurteilung der Risikofaktoren der Genossenschaft (siehe Risikobeurteilung).

Bericht des Aufsichtsrates

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

.....

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand beraten und unterstützt, um die erforderlichen Planungsaufgaben zu erfüllen. Er hat die Planung nach ihrer Vorlage auf Plausibilität überprüft, um seine Kontrollaufgaben gem. § 38 Abs. 1 GenG gerecht zu werden. Im Geschäftsjahr 2013 tagte der ehrenamtliche Aufsichtsrat in acht Sitzungen. Gemeinsam mit dem Vorstand wurden sieben Sitzungen durchgeführt, in denen die entstandenen Aufgaben ausführlich besprochen wurden, um Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und einvernehmliche Beschlüsse zu fassen. Um den Kontakt zu den Baugenossen zu intensivieren, hat der Aufsichtsrat an den vier Bauteilversammlungen teilgenommen.

Die Fassadeninstandsetzung der Hof- und Straßenfront einschließlich der Balkone im Bauteil 3, die Dämmung des Dachgeschossfußbodens in den Bauteilen 2 und 5, die Instandsetzung der Vorgärten und des Innenhofes im Bauteil 3, die Grünanlageninstandsetzung nach der Balkonstrangsanierung im Bauteil 16, die Bodenlegearbeiten in den Treppenhäusern im Bauteil 12 sowie die Einführung des neuen EDV-System Wodis Sigma wurden vom Aufsichtsrat begleitet.

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft zu planen, wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand die Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes für die Jahre 2014–2023 vorgelegt und ausführlich besprochen. Dabei wurden das Risikomanagement gem. § 91 Abs. 2 AktG beachtet, die Entwicklung der Nutzungsgewehre, der Anstieg der Betriebskosten sowie die Vermietungssituation mit der Analyse der Kennzahlen der Quartale besprochen. Nach einem insgesamt sehr positiven Geschäftsverlauf konnte auch am Ende des Geschäftsjahres 2013 die vollständige Liquidation unserer, nicht mehr aktiven, Tochtergesellschaft IMQ Nordverbund erfolgen.

Die positive Entwicklung in der Wohnungswirtschaft führte bei unserer Baugenossenschaft u. a. zu der niedrigsten Fluktuationsrate seit über zehn Jahren.

Der Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 am 08.11.2013 abgeschlossen. Im Bericht über die Prüfung wird unter der Ziffer 36, „Zusammengefasstes Prüfergebnis“ auf den Seiten 28/29 des Prüfberichts bestätigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Das Geschäftsjahr 2013 endet mit einem positiven Jahresergebnis von 375,6 TEUR. Dieses soll, wegen des weiterhin bestehenden Instandhaltungsbedarfs und zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals, den Ergebnismrücklagen zugeführt werden. Damit wird sich auch unsere Eigenkapitalquote um 1,2 % von 18,6 % auf 19,8 % verbessern.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2013 gem. § 34 Abs. 1 e der Satzung zu genehmigen.

Für die im Jahr 2013 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof.

Berlin, den 29.04.2014



Detlef E. Dörschel, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		48.669,00	47.365,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	39.022.438,98		40.000.176,98
Grundstücke mit anderen Bauten	122.312,00		128.324,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	2.198,00		3.278,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.642,51	39.233.444,63	64.142,16
Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00		18.100,00
Andere Finanzanlagen	25.564,59	25.564,59	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		39.307.678,22	40.314.803,87
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.105.997,65		3.074.155,58
Andere Vorräte	43.348,40	3.149.346,05	43.868,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	81.868,27		54.302,88
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.757,25		6.890,16
Sonstige Vermögensgegenstände	57.409,87	143.035,39	125.672,81
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	949.759,32		492.951,78
Bausparguthaben	3.250,66	953.009,98	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	6.995,55		25.338,01
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	166,38	7.161,93	108,21
Bilanzsumme		43.560.231,57	44.138.091,49

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.000,00		58.800,00
der verbleibenden Mitglieder	1.738.000,00		1.733.600,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.798.000,00	600,00
– rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €		
(Vorjahr: 0,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.370.000,00		1.330.000,00
– für das Geschäftsjahr eingestellt	40.000,00 €		
(für das Vorjahr: 30.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	430.000,00		430.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.466.151,32		4.130.542,71
– für das Geschäftsjahr eingestellt	335.608,61 €		
(für das Vorjahr: 237.017,88 €)		6.266.151,32	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	375.608,61		267.017,88
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-375.608,61	0,00	-267.017,88
Eigenkapital insgesamt		8.064.151,32	7.683.542,71
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		209.488,50	149.266,48
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.681.590,68		32.784.330,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.422,24		50.348,10
Erhaltene Anzahlungen	3.232.113,59		3.222.096,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.148,39		43.855,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	250.257,85		172.059,36
Sonstige Verbindlichkeiten	35.059,00		32.592,36
davon aus Steuern	12.569,61 €		
(Vorjahr: 11.125,32 €)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheiten	275,66 €		
(Vorjahr: 0,00 €)		35.286.591,75	
Bilanzsumme		43.560.231,57	44.138.091,49

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.436.172,06		9.062.048,42
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		116.000,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.726,98	9.467.899,04	40.248,91
Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		31.842,07	-8.785,70
Sonstige betriebliche Erträge		106.896,59	140.218,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.713.115,34		2.685.719,72
- Instandhaltungskosten	1.824.859,53		1.753.658,21
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.787,62	4.550.762,49	13.764,48
Rohergebnis		5.055.875,21	4.896.587,65
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.066.949,48		1.056.966,88
b) soziale Abgaben	208.566,99	1.275.516,47	224.092,09
davon für Altersversorgung	7.270,70		
(Vorjahr: 7.189,70)			
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.028.745,98	1.037.451,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		488.603,06	413.761,80
Erträge aus Beteiligungen		8.077,60	27.454,38
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.040,00	1.040,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.766,84	2.311,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.526.662,76	1.557.330,01
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		747.231,38	610.337,06
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.337,29	-40,18
Sonstige Steuern		370.285,48	370.813,74
Jahresüberschuss		375.608,61	239.563,50
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		375.608,61	267.017,88
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 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.

Die Wohnbauten werden – mit Ausnahme der Liegenschaft in Hohenschönhausen (50 Jahre) – grundsätzlich über 80 Jahre abgeschrieben. In Zusammenhang mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2002 wurden nachträgliche Herstellungskosten bei acht Objekten aktiviert und es erfolgte eine Umstellung der Abschreibung auf 2 % p. a.

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 im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und der Abgang unterstellt.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Andere Vorräte werden zu Einstandspreisen bewertet.

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 Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt über die Laufzeit bzw. Zinsbindungsfrist der Kreditverträge.

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. 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 2013

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

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 3.105.997,65 EUR enthalten die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2013, die in 2014 mit den Mitgliedern 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.

In den **Sonstigen Rückstellungen** über 209.488,50 EUR sind Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten und Personalaufwendungen (im Wesentlichen für Altersteilzeit und eine Abfindung) enthalten. Die Rückstellung für Altersteilzeit (157.603,44 EUR) ist mit dem verpfändeten Festgeldguthaben in Höhe von 130.381,74 EUR verrechnet worden.

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

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten:

Enthalten sind periodenfremde Erträge in Höhe von 42.812,32 EUR. Im Wesentlichen handelt es sich um die Gutschriften für Trinkwasser der Berliner Wasserbetriebe, die in der Betriebskostenabrechnung 2013 berücksichtigt werden. Weiterhin enthält diese Position Einzahlungen auf bereits ausgebuchte Mietforderungen.

Die periodenfremden Aufwendungen in Höhe von 5.742,03 EUR enthalten im Wesentlichen Auflösungen für Rückstellungen und eine Provision für den Abschluss eines Bauspardarlehens.

Die Zinsaufwendungen enthalten mit 10.194,99 EUR (Vorjahr: 10.621,40 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 31.12.2013

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert
		unter 1 Jahr 2014	2 bis 5 Jahre 2015 – 2018	über 5 Jahre ab 2019	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
gegenüber Kreditinstituten	31.681.590,68	13.464.123,98	3.221.575,97	14.995.890,73	31.681.590,68
Vorjahr	32.784.330,21	2.989.344,19	2.090.182,93	27.704.803,09	32.784.330,21
gegenüber anderen Kreditgebern	43.422,24	7.133,64	30.739,86	5.548,74	
Vorjahr	50.348,10	6.925,86	29.844,54	13.577,70	
Erhaltene Anzahlungen	3.232.113,59	3.232.113,59			
Vorjahr	3.222.096,58	3.222.096,58			
aus Vermietung	44.148,39	44.148,39			
Vorjahr	43.855,69	43.855,69			
aus Lieferungen und Leistungen	250.257,85	248.399,32	1.858,53		
Vorjahr	172.059,36	169.228,83	2.830,53		
Sonstige Verbindlichkeiten	35.059,00	26.407,73	8.651,27		
Vorjahr	32.592,36	25.382,19	7.210,17		
Gesamtbetrag	35.286.591,75	17.022.326,65	3.262.825,63	15.001.439,47	31.681.590,68
Vorjahr	36.305.282,30	6.456.833,34	2.130.068,17	27.718.380,79	32.784.330,21

D. Sonstige Pflichtangaben

Mitgliederbewegung im Jahre 2013

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	2.204
Beitritte	99
Übertragungen	12
Zugänge insgesamt	111
Aufkündigungen	56
Todesfälle	15
Nachträglich gemeldete Todesfälle	1
Aufkündigungen für Übertragung	11
Korrektur Vorjahr	2
Ausschlüsse	3
Abgänge insgesamt	88
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	2.227

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um 23 erhöht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 4.400,00 EUR.

Rückständige fällige Mindestzahlungen gab es am Ende des Geschäftsjahres 2013 keine.

Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 2.508,05 EUR. Für Ansprüche aus Altersteilzeitvereinbarungen besteht ein verpfändetes Bankkonto mit einem Guthaben von 130.381,74 EUR.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Genossenschaft hat im Laufe des Geschäftsjahres die beiden Beteiligungen beendet:

- a) Netzpool Berlin GmbH**
– nominelle Beteiligung am 31.12.2013 0,00 EUR
Verkauf der Geschäftsanteile
- b) IMQ Nordverbund GmbH i.L.**
– nominelle Beteiligung am 31.12.2013 0,00 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 Deutschen Immobilienwirtschaft 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 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 30) beschäftigt, darunter 2 Auszubildende und 4 Mitarbeiter/-innen in Teilzeitbeschäftigung.

	2013	davon in Teilzeit	2012	davon in Teilzeit
Angestellte	10		9	
Wäscherinnen	3	3	3	3
Handwerker	5		5	
Hauswarte/Gärtner	10	1	11	1
Personal ohne Auszubildende	28		28	
Auszubildende	2		2	
Insgesamt mit Auszubildenden	30		30	

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
Burkhard Mohr	seit 12.06.2012	Dipl.-Kaufmann
Heinz Porsch	seit 13.06.2007 bis 31.12.2013	Beamter i. R.

Kommissionen des Aufsichtsrates

Bau- und Wohnungskommission

Detlef E. Dörschel
Heinz Porsch
Jörg Schorlemmer

Prüfungskommission

Silke Fischer
Burkhard Mohr

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, 28.04.2014

Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

Der Vorstand



Wolfgang Lössl



Dietmar Stelzner

Anlagenspiegel 2013

	Bruttowerte			
	Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2012	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2013
	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	115.803,98	16.985,00	27.249,27	105.539,71
	115.803,98	16.985,00	27.249,27	105.539,71
II. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	65.826.553,56	--	--	65.826.553,56
Grundstücke mit anderen Bauten	242.866,89	--	--	242.866,89
Grundstücke ohne Bauten	779.654,25	--	--	779.654,25
Technische Anlagen und Maschinen	77.729,31	--	388,98	77.340,33
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.924,75	22.735,33	10.249,81	261.410,27
	67.175.728,76	22.735,33	10.638,79	67.187.825,30
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	18.100,00	--	18.100,00	--
Andere Finanzanlagen	25.564,59	--	--	25.564,59
	43.664,59	--	18.100,00	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt	67.335.197,33	39.720,33	55.988,06	67.318.929,60

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
68.438,98	15.681,00	27.249,27	56.870,71	48.669,00	47.365,00
68.438,98	15.681,00	27.249,27	56.870,71	48.669,00	47.365,00
25.826.376,58	977.738,00	--	26.804.114,58	39.022.438,98	40.000.176,98
114.542,89	6.012,00	--	120.554,89	122.312,00	128.324,00
751.801,11	--	--	751.801,11	27.853,14	27.853,14
74.651,31	1.080,00	388,98	75.342,33	1.998,00	3.278,00
184.782,59	28.234,98	10.249,81	202.767,76	58.642,51	64.142,16
26.952.154,48	1.013.064,98	10.638,79	27.954.580,67	39.233.244,63	40.223.774,28
--	--	--	--	--	18.100,00
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
--	--	--	--	25.564,59	43.664,59
27.020.593,46	1.028.745,98	37.888,06	28.011.451,38	39.307.478,22	40.314.803,87

➤ 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 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.

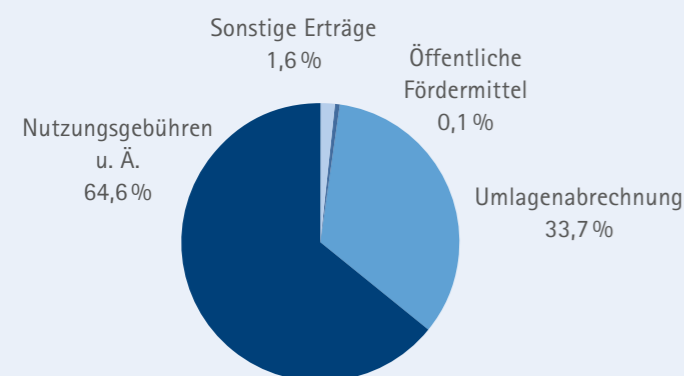
Informationen zur Instandhaltung der Bauteile

Die Genossenschaft hat seit Jahren hohe Ausgaben für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Jahre 2013 wurden 19,08 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche aufgewendet (siehe Aufstellung).

Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für den Zeitraum 2004 bis 2013 in TEUR

Bauteil	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1	142,8	29,2	27,5	45,6	113,3	17,5	34,0	538,4	95,2	35,9
2	44,8	19,6	14,2	24,6	57,0	41,3	24,9	49,4	242,7	63,6
3	25,0	7,6	24,2	21,7	21,0	55,9	11,7	11,7	14,2	447,2
4	26,2	11,7	20,5	9,9	53,3	32,7	13,4	25,7	30,3	24,9
5	52,3	21,4	30,4	29,9	65,1	62,2	99,4	47,6	47,6	125,5
6	59,1	12,6	9,2	24,0	40,5	20,1	59,0	31,8	21,3	34,1
7	7,4	14,7	27,3	20,0	13,7	16,9	34,5	1,6	10,8	5,6
8	94,4	25,3	66,0	20,4	55,6	43,2	31,9	113,8	34,9	93,0
9	41,4	32,2	49,3	14,9	89,9	66,6	36,5	65,2	28,2	45,2
10	82,0	18,3	37,0	19,5	46,9	33,5	19,4	74,1	29,2	19,8
11	30,3	4,9	9,6	19,9	35,7	299,1	6,1	3,0	2,1	38,6
12	17,6	20,0	56,0	18,5	35,3	9,1	61,3	30,1	38,5	62,8
13	8,6	2,7	3,2	0,9	5,7	3,9	7,7	12,0	14,0	8,4
14	54,9	38,6	154,9	78,5	40,2	278,2	57,9	146,4	83,4	58,6
15	7,3	10,9	8,0	8,5	7,9	6,4	24,9	14,7	27,4	39,4
16	208,8	190,9	349,8	281,6	370,4	200,6	945,6	409,4	451,2	391,7
17	102,7	57,5	154,1	82,4	121,5	123,3	65,7	83,6	114,3	125,7
18	15,4	2,1	4,4	12,6	8,2	35,8	6,1	18,2	19,2	3,4
19	96,2	150,8	163,1	126,1	253,4	117,4	162,5	195,8	361,3	106,2
20	24,7	30,6	37,1	46,5	23,6	38,4	23,2	51,0	33,2	34,8
21	42,7	44,7	12,7	11,3	19,3	23,0	45,2	9,8	19,3	26,7
Zwischen- summe	1.184,6	746,3	1.258,5	917,3	1.477,5	1.525,1	1.770,9	1.933,3	1.718,3	1.791,1
Wäscherei	0,7	0,3	0,3	2,0	2,8	0,6	2,5	1,3	1,0	0,1
Verbrauchs- material (Regiebetrieb)	83,8	62,9	23,3	17,6	15,7	28,5	29,8	27,3	34,3	33,7
Fremdkosten insgesamt	1.269,1	809,5	1.282,1	936,9	1.496,0	1.554,2	1.803,2	1.961,9	1.753,6	1.824,9
Kosten des Regiebetrieb	243,2	247,7	260,3	190,0	185,3	187,2	184,2	145,8	140,7	130,2
Gesamt	1.512,3	1.057,2	1.542,4	1.126,9	1.681,3	1.741,4	1.987,4	2.107,7	1.894,3	1.955,1
bei einer Nutzfläche von m ²	102.330,83	102.330,83	102.547,82	102.547,82	102.613,70	102.489,34	102.545,76	102.510,78	102.510,78	102.456,61
bedeutet das Kosten von pro m ² i. J.	14,78	10,33	15,04	10,99	16,38	16,99	19,38	20,56	18,48	19,08

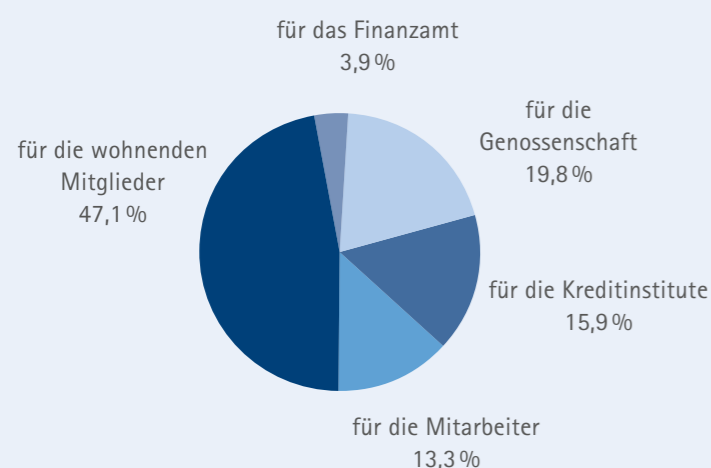
Entstehung unserer Unternehmensleistung



Entstehung

- Nutzungsgebühren u. Ä.
- Umlagenabrechnung
- Öffentliche Fördermittel
- Sonstige Erträge

Verbrauch unserer Unternehmensleistung



Verbrauch

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

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

Aktiva – Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Diese Position umfasst die im Unternehmen verwendete EDV-Software.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und abgeschrieben.

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 Bestandsveränderungen durch den Kauf einer Maschine sowie durch die planmäßigen 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. Die Geringwertigen Wirtschaftsgüter werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Finanzanlagen

Beteiligungen

Hier wurden die Beteiligungen an der Netzpool Berlin GmbH sowie der IMQ Nordverbund Berlin GmbH i. L. ausgewiesen. Die Beteiligungen wurden in 2013 beendet.

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

Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

Der Ausweis der Unfertigen Leistungen enthält die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2013, die in 2014 mit den Nutzern abgerechnet werden.

Andere Vorräte

Hierunter werden Vorräte von Heizöl für den Bauteil 18, lagerfähige Waschmittel der Wäschereien und Verbrauchsmaterial des Regiebetriebes u. a. 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 lagen im Vergleich zum Vorjahr um etwa 27.600,00 EUR höher, da die Betriebskostenabrechnungen für 2012 zum Jahresende 2013 erfolgten.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die von der Baugenossenschaft für die Wohnungseigentumsanlage verauslagten Betriebskosten für 2012 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, sowie der im Jahre 2013 abgeschlossene Bausparvertrag.

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 2013, die das Jahr 2014 betreffen.

Passiva – Eigenkapital

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 5.000,00 EUR.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

Dieser Betrag blieb zum Vorjahr unverändert.

Bauerneuerungsrücklage

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

Andere Ergebnisrücklagen

Gemäß § 28 Absatz 2 der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 29. April 2014 beschlossen, den Jahresüberschussbetrag in Höhe von 375.608,61 EUR zur Verbesserung der Eigenkapitalsituation 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. Zwei Darlehen wurden im Geschäftsjahr umgeschuldet.

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 beinhalten die von den Mietern in 2013 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2013, die in 2014 abgerechnet werden.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten betreffen Sicherheitseinbehalte 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 2013

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 2013 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 2013 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2013 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2012 als Bestandsminderungen gegenüber.

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

	2013	2012
	EUR	EUR
Be- und Entwässerung	566.440,86	546.053,21
Heizung und Warmwasser	1.219.571,16	1.251.142,89
Müllabfuhr	137.268,69	145.811,84
Kabelfernsehen	109.810,80	100.659,00
Versicherungen	77.861,00	76.610,72
Straßenreinigung	82.197,53	78.697,95
Gartenpflege	176.522,15	111.719,45
Hausreinigung	128.519,83	110.599,12
Beleuchtung	67.200,76	63.210,92
Aufzugsanlagen	18.219,36	18.077,33
Wartungen	1.576,52	
Sonstige Betriebskosten	12.123,00	12.679,22
Periodenfremde Betriebskosten	105.772,00	161.270,76
Nicht umlagefähige Betriebskosten	10.031,68	11.655,95
Insgesamt	2.713.115,34	2.688.188,36
Trinkwassergutschriften	-30.650,06	-32.543,20
Verbleiben	2.655.645,16	2.655.645,16

Instandhaltungskosten

Die Ausführungen im Lagebericht enthalten ausführliche Erläuterungen sowie die Aufstellung Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Zeit 2004–2013.

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

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter werden 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 Beteiligungen

Die Ausschüttungen der IMQ Nordverbund Berlin GmbH i. L. sowie der Netzpool Berlin GmbH sind unter dieser Position aufgeführt.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzanlagevermögens

Enthalten ist die Dividende für die Geschäftsanteile bei der Berliner Volksbank eG.

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

	2009	2010	2011	2012	2013
Mieteinheiten *	1.815	1.815	1.815	1.811	1.817
Bilanzsumme	47,6 Mio. €	46,6 Mio. €	45,3 Mio. €	44,1 Mio. €	43,6 Mio. €
Anlagevermögen	43,2 Mio. €	42,2 Mio. €	41,3 Mio. €	40,3 Mio. €	39,3 Mio. €
Eigenkapitalquote	16,5 %	17,2 %	17,3 %	18,6 %	19,8 %
Rücklagen	5,6 Mio. €	5,8 Mio. €	5,6 Mio. €	5,9 Mio. €	5,9 Mio. €
Umsätze Hausbewirtschaftung	9,0 Mio. €	9,0 Mio. €	9,1 Mio. €	9,2 Mio. €	9,5 Mio. €
Mitglieder	2.162	2.171	2.170	2.204	2.204
Geschäftsguthaben	1,9 Mio. €	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €
Bilanzgewinn	0	0	0	0	0
Bruttodividende	0	0	0	0	0
Mitarbeiter	32	32	31	30	30
Personalaufwand	1,2 Mio. €	1,3 Mio. €	1,4 Mio. €	1,3 Mio. €	1,3 Mio. €

* inkl. Gewerbe, Stellplätze u. Sonstiges

Struktur des Bestandes und der Wohnungsgrößen in der Genossenschaft

BT	Siedlung (Adresse)	Baujahr	Anzahl					Mietfläche gesamt	Wohnungen mit entsprechenden Zimmern							
			Häuser	WE*	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Sonstige Keller etc.		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5
1	Becherweg 1 – 10, Humboldtstr. 97 – 99	1927	12	72	1		6	5.046,20			14	57		1		
2	Becherweg 11 – 17	1929	7	41			2	2.682,80	2	9		30				
3	Becherweg 22 – 28	1929	7	42			1	2.736,30		12		30				
4	Humboldtstr. 103 – 104 a, Klenzepfad 2 – 6	1929	6	34		1	3	2.314,35	1	11	3	15	2	2		
5	Reinickes Hof 22, Ollenhauerstr. 79 – 84, Waldstr. 1 – 5	1927	12	83	5		7	5.995,33		5		74		4		
6	Waldstr. 6 – 9, Saalmannstr. 2 – 14	1928	10	66			3	4.033,22		4	20	39	3			
7	Reinickes Hof 16 – 21	1928	6	36			3	2.318,34		6		29	1			
8	Saalmannstr. 16 – 34, Reinickes Hof 10 – 15	1929	16	101	4		7	6.589,05	1	16	75	9				
9	Reinickes Hof 1 – 8, Ollenhauerstr. 76 – 78	1930	11	75	1		3	4.858,50	2	10	34	20	6	2	1	
10	Ollenhauerstr. 72, Saalmannsteig 1 – 13, Reinickes Hof 9, 9 a	1939	10	72	1	10	4	3.746,68	2	1	68				1	
11	Ollenhauerstr. 65, 65 a – c	1938	4	31	1		2	1.434,74	12	15	2	2				
12	Am Rathauspark 12 – 24	1931	7	48		2		2.782,69		16	25		7			
13	Hermann-Piper-Str. 22	1984	1	13		7		930,12		3	3		4		3	
14	Becherweg 18 – 19, Lübener Weg 20 – 24 b	1958	7	71	1		2	3.235,20	24	1	25	18	1	2		
15	Becherweg 20 – 21, Klenzepfad 38 – 38 b	1960	5	41				2.619,16			15	9	13	1	3	
16	Hermann-Piper-Str. 11 – 41	1969	16	375	2	116	19	27.627,08	65		68	94	62	37	49	
17	Waldstr. 99 – 101 d	1956	13	104		30		5.988,60			95	7	2			
18	General-Barby-Str. 122	1983	1	6		3		498,99					4		2	
19	„Hohenschönhausen: Große-Leege-Str. 90 a – 94, Goeckestr. 1 a – 4, Werneuchener Str. 22 – 24 a, Wriezener Str. 9 a – c	1930	25	157	3		4	9.750,99		53	32	46	17	9		
20	Heiligensee: Hennigsdorfer Str. 27 – 31	1994	8	47		25		4.194,41			5		37		5	
21	Brusebergstr. 9 – 9 a, Lübener Weg 24 c, d, e	2000	5	34	1	53	1	3.073,86			11		11	9	9	3
Gesamt			189	1.549	21	247	67	102.456,61	109	162	495	479	170	58	73	3

* inklusive der Gästewohnungen
nicht aufgeführt in den Bauteilen sind die Wascheinrichtungen und die Gemeinschaftsräume

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

Wir ehren die in 2013 verstorbenen Mitglieder:

Herrn Andreas Kuhn	01.01.2013	Herrn Wlodzimierz Wozny	07.07.2013
Herrn Fred Wetzell	15.01.2013	Herrn Herbert Kühne	13.07.2013
Herrn Lothar Kannengießer	23.01.2013	Herrn Wilfried Finger	14.07.2013
Herrn Günter Blume	28.01.2013	Herrn Günter Thiede	23.07.2013
Frau Ingeborg Augurzke	11.02.2013	Herrn Wolfgang Stahr	28.08.2013
Frau Margitta Heese	09.03.2013	Herrn Heinz Belling	01.10.2013
Herrn Klaus Peter Rabe	18.03.2013	Herrn Wolfgang Schwarz	13.10.2013
Herrn Manfred Kiel	18.04.2013	Frau Hannelore Strauß	15.10.2013
Frau Gisela Kolbe	03.05.2013	Frau Brigitte Schmidt	31.10.2013
Herrn Walter Ritter	03.06.2013	Frau Karola Pelka	31.10.2013
Herrn Wilfried Kastner	18.06.2013	Herrn Hartmut Hauck	06.11.2013
Frau Meta Hirte	25.06.2013		



REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG