



Geschäftsbericht

Reinickes Hof im Jahr 2014

---



**REINICKES HOF**  
Baugenossenschaft eG

## Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	5
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
Geschäftsverlauf der Genossenschaft	6
Geschäftsumfang	6
Nutzungsgebühren und Betriebskosten	6
Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	7
Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz	8
Finanzierungsmaßnahmen	9
Personal und Organisation	9
Risikobeurteilung	10
Wirtschaftliche Lage	11
Vermögenslage	11
Ertragslage	13
Finanzlage	14
Nachtragsbericht	15
Prognosebericht	15
Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	16
Bericht des Aufsichtsrates	18
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	25
A. Allgemeine Angaben	25
B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
C. Erläuterungen zum Jahresabschluss	26
D. Sonstige Pflichtangaben	28
Mitgliederinformation zum Jahresabschluss und Struktur	34



# Lagebericht

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

*Trotz der wirtschaftlichen Schwierigkeiten in der gesamten europäischen Union konnte die deutsche Volkswirtschaft im Jahre 2014 wiederum ihre Wirtschaftsleistung steigern. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs um 1,5 Prozentpunkte (2013 um 0,4 %).*

Es zeigt sich, dass eine solide Sparpolitik auch in schwierigen Zeiten zu einer anhaltenden Steigerung der Wirtschaftsleistungen beiträgt. Es darf aber seitens der politisch Verantwortlichen nicht vergessen werden, dass Investitionen, die in der Zeit des Sparens ausbleiben, in späterer Zeit nachgeholt werden müssen. Die Bildungspolitik, die Infrastruktur und die notwendigen Sozialausgaben erfordern ständige Anpassungen, andernfalls wächst dieser Investitionsstau an und deren Beseitigungskosten werden als Lasten auf kommende Generationen übertragen.

Der Konjunkturanstieg sorgt auch im abgelaufenen Jahr für einen Anstieg von Arbeitsplätzen. Im Jahr 2014 waren nach ersten vorläufigen Berechnungen in Deutschland rund 42,7 Millionen Menschen erwerbstätig, 371 000 mehr als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit 2006 anhaltende Abbau der Erwerbslosenrate in Deutschland fort. Gleichzeitig erreichte 2014 die Zahl der Beschäftigten in Deutschland im achten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Im Dezember 2014 lag die Arbeitslosenquote nur noch bei 6,4 %, bei einem Rückgang um 0,3 Prozentpunkte gegenüber 2013.

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich ebenfalls weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem Plus von 1,8 % (Prognose der IBB) lag das Wachstum nicht nur deutlich über dem Vorjahreswert (1,2 %) in der Hauptstadt, sondern auch wiederum über dem Ergebnis des Bundes (1,5 %). Impulsgeber ist weiterhin der Dienstleistungsbereich, hier vor allem auch der Tourismus. Damit setzte die Berliner Wirtschaft den seit Jahren anhaltenden Aufwärtstrend fort.

Auch der Berliner Arbeitsmarkt profitiert von dem konjunkturellen Anstieg. Bei einer Arbeitslosenquote von 11,1 % zum Ende 2014 verringerte sich dieser Wert im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte. Die Entwicklung ist bemerkenswert, da die Einwohner-

zahl Berlins in den vergangenen 10 Jahren kontinuierlich anwuchs und auch 2014 um rund 44.700 Personen angestiegen ist.

Verstärkt konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt stetig. Das gilt vor allem in den großen Ballungsräumen, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

Im Dezember 2014 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,4 % über dem Vorjahreswert. Für die Nettokaltmieten in Berlin ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gemäß Verbraucherpreisindex eine Steigerung um 1,6 % in 2014. Damit lag die Entwicklung in etwa auf der Höhe der Inflationsrate, unterschritt aber den Vorjahreswert (2,6 %).

Für das Jahr 2015 wird prognostiziert, dass die Wachstumsraten der deutschen Wirtschaft ähnlich ausfallen werden wie im Berichtsjahr und die Inflationsrate entsprechend niedrig bleiben wird. Für Berlin wird ein Wirtschaftswachstum von rund 1,6 % erwartet. Die kräftige wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich demnach fortsetzen, ebenfalls der Beschäftigungsaufbau.

## Geschäftsverlauf der Genossenschaft

### Geschäftsumfang

Die Zahl der Mitglieder der Baugenossenschaft sank im Berichtszeitraum geringfügig. Zum 31.12.2014 hatte die Genossenschaft insgesamt 2.222 Mitglieder, fünf weniger als zu Beginn des Geschäftsjahres. Das Geschäftsguthaben betrug zum Ende 2014 1.718,4 TEUR.

Reinickes Hof verwaltet im Jahre 2014 1.549 Wohnungen, 21 Gewerbeeinheiten, 264 Kfz-Stellplätze bzw. Garagen sowie eine Reihe von sonstigen Vermietungseinheiten. Die Wohnungszahl hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, es wurden jedoch im Bauteil 15 auf einer Stellplatzanlage 17 Einzelstellplätze geschaffen, die vermietet werden können.

Im Berichtsjahr wurden 76 Wohnungen neu vermietet. Im Vergleich zu 2013 verringerte sich diese Zahl um 22. Die Fluktuationsrate lag damit bei dem seit Jahren geringsten Wert von 4,9 %. Der Vermietungsstand war im Berichtsjahr weiterhin sehr hoch. Zum Jahreswechsel gab es insgesamt nur noch sechs gekündigte Wohnungen. Bei sämtlichen Wohnungen gibt es bereits Nachvermietungen. Die kontinuierlich steigende Nachfrage nach preisgünstigem und gutem Wohnraum führte dazu, dass wir weiterhin keinen Leerstand in unseren genossenschaftlichen Beständen verzeichnen.

Das Berichtsjahr von Reinickes Hof endete mit einem Jahresüberschuss von 859,5 TEUR. Ursache des hohen Überschusses ist die planmäßige Zurückhaltung bei den Instandhaltungsausgaben. Da im Jahre 2015 mit der Fassadensanierung im gesamten Bereich von Reinickes Hof begonnen werden soll und diese Maßnahmen ohne die Aufnahme von Fremdmitteln geplant sind, wurde 2014 genutzt, um wirtschaftlich und finanziell für diese Aufgabe anzusparen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben deshalb auf ihrer gemeinsamen Sitzung am 06. Mai 2015 beschlossen, diesen Jahresüberschuss wiederum in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Diese Zuführung bewirkt, dass sich die Eigenkapitalquote weiter stabilisiert und wir nunmehr einen Wert von 21,9 % ausweisen.

### Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Nutzungsgebühren stiegen im Berichtsjahr 2014 um 1,4 %, insgesamt 40,7 TEUR. Mieterhöhungen gab es bei den in den 90iger Jahren geschaffenen Neubauten ebenso wie bei Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Des Weiteren wurden bei Neuvermietungen die Nutzungsgebühren angehoben. Auf dem im Bauteil 15 befindlichen Parkplatz wurden insgesamt 17 neue Einzelstellplätze geschaffen und zum 1. April neu vermietet. Im Berichtsjahr gab es ferner eine Anpassung der Mieten für Keller und sonstige Nebenräume.

Die Genossenschaft schließt weiterhin auf Antrag mit wohnenden Mitgliedern in verschiedenen Bauteilen Modernisierungsvereinbarungen zum Fensteraustausch ab. Im Berichtsjahr wurden jedoch nur noch 14 Vereinbarungen geschlossen.

Die Erlösschmälerungen sanken im Berichtsjahr um ca. 9,5 %. Ursache waren im Wesentlichen die verringerten Neuvermietungen. Erlösschmälerungen basieren vor allem auf Leerständen, die im Rahmen der Wohnungssanierungen 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. Im Berichtsjahr wurden Mieterhöhungen bei diesen Wohnungen vorgenommen.

In den Neubauten in Heiligensee und am Lübener Weg ließ der Mietpiegel, aber auch die Marktsituation Erhöhungen nur begrenzt zu. In diesem Herbst konnten wir jedoch bei verschiedenen Wohnungen Erhöhungen der Nutzungsgebühren vornehmen.

Zum Ende des Berichtszeitraumes lagen die Grundmieten bei Reinickes Hof im Bereich der Altbauten bei durchschnittlich 4,83 EUR/m<sup>2</sup> mtl., im sozialen Wohnungsbau bei 5,66 EUR/m<sup>2</sup> mtl., bei den Neubauten der Bauteile 20 und 21 bei ca. 7,80 EUR/m<sup>2</sup> mtl.

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 2013 erfolgte im Geschäftsjahr 2014. Gegenüber der Vorjahresabrechnung (2012) ergab sich bei den kalten Betriebskosten ein Anstieg von lediglich 0,4 %. Bei den warmen Betriebskosten, den Heizungs- und Warmwasserkosten, ergab sich eine Reduzierung von ca. 4,0 %. Ursache

waren die neu abgeschlossenen Verträge mit unseren Wärmeversorgern, aber auch eine Heizperiode, die gegenüber dem Vorjahr etwas milder ausgefallen ist.

### Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

In den letzten Jahren war es der Baugenossenschaft möglich, die Ausgaben für die Instandsetzung regelmäßig zu erhöhen. Im Jahr 2014 wurde das Instandsetzungsbudget planmäßig heruntergefahren, um für die geplante aufwendige Dach- und Fassadeninstandsetzung im Quartier Reinickes Hof entsprechende finanzielle Mittel anzusparen.

Das Instandsetzungsbudget der Baugenossenschaft im Jahr 2014 wurde mit 1.566,0 TEUR ausgeschöpft. Der Anteil der Kleinreparaturen betrug ca. 23 % am Instandsetzungsbudget. Im Weiteren wurden verschiedene Mittelinstandsetzungen (Auftragsgröße ab 1,0 bis 10,0 TEUR) mit Schwerpunkt bei Wohnungsfreizügen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden in 31 Wohnungen die Elektroanlagen VDE-gerecht erneuert und in 16 Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt.

In den Bauteilen 14, 16 und 17 wurden im Rahmen von Mieterwechseln und auf besonderen Mitgliederwunsch in 24 Wohnungen die alten Holzverbundfenster durch moderne Kunststoffisiererglasfenster ersetzt. Insgesamt wurden für Mittelinstandsetzungen ca. 45 % des Instandsetzungsbudgets verwendet.

Die großen Instandsetzungen im Jahr 2014 haben am Instandsetzungsbudget einen Anteil von ca. 32 %. Ein Teil davon wurde in unseren denkmalgeschützten Altbauten zur Pflege und Erhaltung der Bauteile investiert. Unsere Genossenschaft verfügt mit 624 Wohnungen, 40,2 % des gesamten Wohnungsbestandes, über ein erhebliches Potenzial an denkmalgeschützten Objekten. In diesen Bauteilen sind jährlich besondere Aufwendungen für die Substanzerhaltung notwendig.

Instandsetzungskosten 2014	Kosten in Euro	Anteil am Gesamtbudget
Großinstandsetzungen geplant	265.254,23	
Großinstandsetzung zusätzlich	232.341,97	
Großinstandsetzungen gesamt	497.596,20	31,77 %
Mittelinstandsetzung	709.794,03	45,33 %
Kleininstandhaltung	358.556,78	22,90 %
	<b>1.565.947,01</b>	<b>100,00 %</b>

Die in der Baugenossenschaft Reinickes Hof im Jahr 2014 durchgeführten Großinstandsetzungen sind:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	Baukosten
		brutto TEUR
1	Instandsetzung der alten Holzkastendoppelfenster	54,0
2	Instandsetzung der alten Holzkastendoppelfenster	21,0
2	Überarbeitung der Hoffassade	94,0
3	Instandsetzung der alten Holzkastendoppelfenster	20,0
3	Dämmung des Dachgeschossfußbodens	60,0
4	Dämmung des Dachgeschossfußbodens	31,0
5	Erneuerung Schaufenster Gewerbeeinheiten	38,0
8	Freiflächenüberarbeitung/ Fahrradstellplätze	15,0
12	Außenfensterpflegeanstrich	9,5
12	Malerarbeiten Treppenhäuser	30,0
17	Erneuerung Heizungsventile	42,0
16	Balkonstrangsanierung	40,5
19	Außenfensterpflegeanstrich	32,5
19	Außenanlage/ Erschließungswege	10,0
<b>Summe Großinstandsetzungen</b>		<b>497,5</b>

Die Planung und Bauüberwachung der Großinstandsetzungen erfordert besondere Sorgfalt und ist mit einem erheblichen Zeitaufwand verbunden. Alle Maßnahmen sind nach sorgfältiger Beurteilung der Dringlichkeit, der Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Forderungen zu planen und durchzuführen.

Schon bei der Vorbereitung von Großinstandsetzungen sowie während der Durchführung der Baumaßnahmen mit den unvermeidlichen Belästigungen bleibt die Mitgliederbetreuung ein Schwerpunkt der Aufgaben im Rahmen der Baubetreuung.

Im Jahr 2014 sind, wie in den Vorjahren, für Instandsetzungsmaßnahmen 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 Maßnahmen dienen dem Ressourcen- und Umweltschutz. Die Vorteile durch Energieeinsparungen kommen in unserer Baugenossenschaft den Mitgliedern direkt durch einen geringeren Heizenergieverbrauch zugute. Auch im Jahr 2014 wurden für diese baulichen Veränderungen keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorgenommen.

Grundlage für die im Jahr 2014 durchgeführten energieeffizienten Maßnahmen waren die Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009).

Im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2014 folgende energieeffiziente Maßnahmen durchgeführt:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	energieeffiziente Maßnahmen
3	Dämmung der Dachgeschossfußböden	Verlegung einer mineralischen Dämmung auf den begehbaren Dachgeschossfußböden nach EnEV 2009
4	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 Isoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach Energieeinsparverordnung.

Die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen an Fassaden, betreffen nach wie vor Wohnanlagen, die 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 erfolgte im Geschäftsjahr jedoch die Umschuldung der verbliebenen vier Forward-Darlehen mit einem gesamten Betrag in Höhe von 12,2 Mio. EUR. Sämtliche Darlehensverträge der Genossenschaft haben eine langfristige Laufzeit, sodass Neuaufnahmen und Umschuldungen von Fremdmitteln derzeit nicht geplant sind.

### Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2014 gab es folgende Veränderungen im Mitarbeiterbereich: Im Bereich der Verwaltung beendete eine Buchhalterin ihre Tätigkeit bei Reinickes Hof, für deren Arbeitsgebiet wurde eine neue Mitarbeiterin eingestellt. Drei Mitarbeiter, die sich in der passiven Phase der Altersteilzeit befinden, beendeten das Arbeitsverhältnis im Berichtszeitraum.

Beschäftigt waren bei der Genossenschaft am 31.12.2014 insgesamt 27 Mitarbeiter (30) (Vorjahreswerte in Klammern):

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

### Risikobeurteilung

Die Risikobereiche, die für die Genossenschaft bestehen könnten, blieben auch in 2014 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 Ist-Werten gegenübergestellt und analysiert. Dazu erfolgt eine Analyse des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation, der Mietrückstände sowie der Einhaltung des Investitionsplanes.

Die Risikobereiche werden zum Jahresabschluss 2014 wie folgt beurteilt:

### Zinsänderungsrisiko

Für die Fremdmittel bestehen keine Zinsänderungsrisiken, da der größte Teil der Darlehen langfristig gebunden ist. Bei ausreichender Liquiditätslage ist geplant, einige Darlehen nach Auslaufen der Zinsbindungsfristen zurückzuzahlen.

### Leerstandsrisiko

Eine Leerstandsquote hat die Genossenschaft zum 31.12.2014 de facto nicht. Zum Jahresende waren sämtliche gekündigten Wohnungen bereits neu vermietet. Die Lage der Wohnungen, die Wohnungsgröße und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen führten bisher dazu, dass keine Steigerung des Leerstandes erfolgte. 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 belaufen sich auf 1,1 % der Sollmieten. Dies bedeutet kein finanzielles Risiko für die Genossenschaft.

Unabhängig von dieser Tatsache werden bei Mietrückständen konsequent folgende Vorgehensweisen umgesetzt: 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 verstärkte Anstrengungen betreiben.

### 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 2.989,0 TEUR mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 3.435,2 TEUR verrechnet. Die Differenz wurde unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

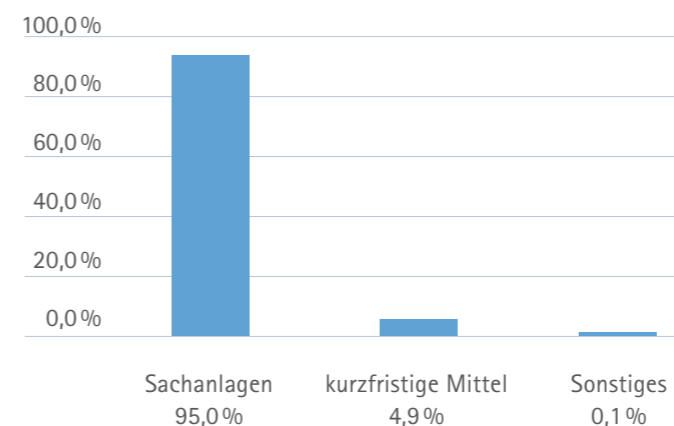
Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.009,2 TEUR verringert. Ursache sind die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens.

Durch die planmäßigen Tilgungen der Darlehen verringerten sich die Fremdmittel um 1.162,8 TEUR auf 30.419,7 TEUR.

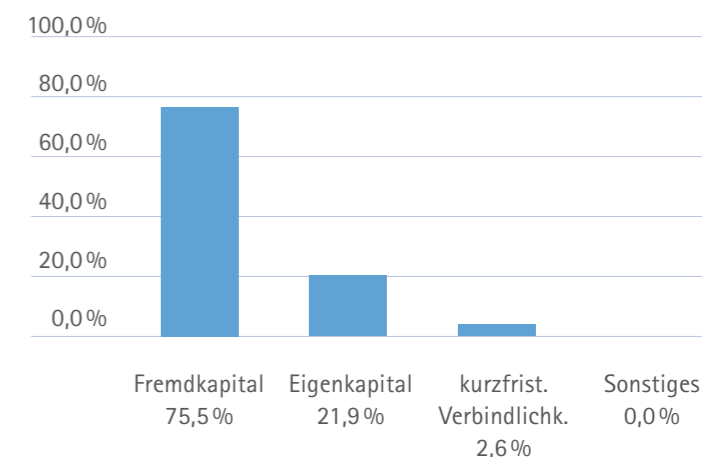
Die Vermögenslage des Unternehmens ist vollständig ausgeglichen. Die langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögenswerte sind zum 31.12.2014 um 958,2 TEUR mit langfristigen Kapitalmitteln überdeckt.

Das wirtschaftliche Eigenkapital von Reinickes Hof erhöhte sich im Berichtszeitraum um 839,9 TEUR auf 8.844,0 TEUR. Bedingt durch den Jahresüberschuss und die Reduzierung des Fremdkapitals verbesserte sich die Eigenkapitalquote von 19,8 % auf 21,9 %.

### Vermögensaufbau



### Kapitalaufbau



## Vermögenslage

	2014		2013		Veränderungen in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Sachanlagen	38.279,9	95,0	39.282,1	97,0	-1.002,2
Finanzanlagen	25,6	0,1	25,6	0,1	0,0
Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0	7,0	0,0	-7,0
Zwischensumme	38.305,5	95,1	39.314,7	97,1	-1.009,2
<b>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>					
Andere Vorräte	45,1	0,1	43,3	0,1	1,8
Forderungen und sonstige					
Vermögensgegenstände	177,6	0,4	143,0	0,4	34,6
Liquide Mittel	1.782,3	4,4	953,0	2,4	829,3
Rechnungsabgrenzungsposten	5,0	0,0	0,1	0,0	4,9
Zwischensumme	2.010,0	4,9	1.139,4	2,9	870,6
<b>Summe</b>	<b>40.315,5</b>	<b>100,0</b>	<b>40.454,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-138,6</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristiges Kapital</b>					
Eigenkapital	8.844,0	21,9	8.004,1	19,8	839,9
Fremdmittel	30.419,7	75,5	31.582,5	78,1	-1.162,8
Zwischensumme	39.263,7	97,4	39.586,6	97,9	-322,9
<b>Mittel- und kurzfristiges Kapital</b>					
Andere Rückstellungen	90,5	0,2	209,5	0,5	-119,0
Verbindlichkeiten	961,3	2,4	658,0	1,6	303,3
Zwischensumme	1.051,8	2,6	867,5	2,1	184,3
<b>Summe</b>	<b>40.315,5</b>	<b>100,0</b>	<b>40.454,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-138,6</b>

## Ertragslage

Die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Leistungen zeigt folgendes Bild:

Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet mit einem Überschuss von 857,0 TEUR.

Die Umsatzerlöse steigerten sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um ca. 0,2 %. Die sonstigen Erträge bewegten sich mit einem Anteil am Betriebsergebnis von 1,5 % auf dem Vorjahresniveau.

Die Aufwendungen sind um 615,6 TEUR geringer ausgefallen als im Vorjahr. Geringe Ausgaben bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten waren ebenso für diese Reduzierung verantwortlich wie die geringeren Ausgaben für Personal und sonstige Aufwendungen.

Die Veränderungen der Erlöse und Aufwendungen führten dazu, dass das Geschäftsjahr 2014 mit einem positiven Jahresergebnis von 859,5 TEUR endete.

	2014		2013		Veränderungen in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
Umsatzerlöse	9.453,1	99,7	9.436,2	98,3	16,9
Sonstige Erträge	145,9	1,5	138,6	1,4	7,3
Bestandsveränderungen	-117,0	-1,2	31,8	0,3	-148,8
<b>Betriebsleistung</b>	<b>9.482,0</b>	<b>100,0</b>	<b>9.606,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-124,6</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	2.894,4	30,5	3.083,3	32,1	-188,9
Instandhaltungskosten	1.565,9	16,5	1.824,9	19,0	-259,0
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	11,2	0,1	12,8	0,1	-1,6
Personalkosten	1.258,6	13,3	1.275,5	13,3	-16,9
Abschreibungen	1.029,7	10,9	1.028,7	10,7	1,0
Zinsaufwand	1.481,9	15,6	1.526,7	15,9	-44,8
Sonstige Aufwendungen	383,3	4,0	488,7	5,1	-105,4
<b>Summe</b>	<b>8.625,0</b>	<b>90,9</b>	<b>9.240,6</b>	<b>96,2</b>	<b>-615,6</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>857,0</b>	<b>9,1</b>	<b>366,0</b>	<b>3,8</b>	<b>491,0</b>
Zinsergebnis	2,5		10,9		-8,4
Steuern	0,0		-1,3		
<b>Jahresergebnis</b>	<b>859,5</b>		<b>375,6</b>		



## Finanzlage

Zum 31.12.2014 weist die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 1.782,3 TEUR aus. Diese liquiden Mittel erhöhten sich im Laufe des Berichtsjahres um 829,3 TEUR. Ursache waren einerseits die Mieterhöhungen des Vorjahres und andererseits die geringen Ausgaben, im Wesentlichen der Betriebs- und Instandhaltungskosten und sonstigen Aufwendungen.

Die Genossenschaft konnte aufgrund der stabilen Liquiditätslage ihren Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr stets termingerecht nachkommen.

Die folgende Kapitalflussrechnung gibt einen Überblick über die Geldmittelbewegungen der Genossenschaft:

## Kapitalflussrechnung

	31.12.2014	31.12.2013
	in TEUR	in TEUR
Mittelfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	2.042,7	1.660,1
Mittelfluss aus der Finanztätigkeit	-1.184,6	-1.178,8
Mittelfluss aus der Investitionstätigkeit	-28,8	-21,3
<b>Veränderungen des Bestandes an flüssigen Mittel</b>	<b>829,3</b>	<b>460,0</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand 1. Januar	953,0	493,0
Veränderung des Liquiditätsfonds	829,3	460,0
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>1.782,3</b>	<b>953,0</b>

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht aufgetreten.

## Prognosebericht

Da sich die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft auch künftig im Wesentlichen auf die Vermietung des in gutem Zustand befindlichen Wohnungsbestandes konzentrieren wird, sind zur Zeit keine Risiken zu erkennen, die einen erwähnenswerten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand von Reinickes Hof haben können.

Die umfangreiche Fassaden- und Dachinstandhaltung im Bauteil 5 mit prognostizierten Kosten von ca. 1 Mio. EUR führen voraussichtlich zu einem negativen Jahresergebnis im Jahre 2015. Trotz der angestrebten 3,1 Mio. EUR Gesamtinvestitionen im Instandhaltungsbereich ist es nicht geplant, die Maßnahmen mit Fremdmitteln zu finanzieren. Die Prognosen bezüglich der flüssigen Mittel gehen davon aus, dass sich der Geldmittelbestand zum Ende des Jahres 2015 auf dem Niveau des Vorjahresendes bewegen wird.

Wirtschaftlich erwartet die Genossenschaft trotz angestrebter hoher Instandhaltungsinvestitionen zukünftig wieder positive Jahresergebnisse. Bezüglich der Liquiditätslage lässt die zehnjährige

Finanzplanung eine stabile Entwicklung erwarten, die in vorsichtigen Steigerungen der Nutzungsgebühren und den geplanten Darlehensrückzahlungen begründet ist. Unterlegt werden diese Prognosen durch die positive Beurteilung der Risikofaktoren der Genossenschaft in den kommenden Jahren.

Die jährlich aktualisierte 10-Jahresplanung wurde aufgrund von folgenden Annahmen aufgestellt:

- Mietsteigerungen in den kommenden Jahren von durchschnittlich 1,5 %
- Erlösschmälerungen weiterhin von unter einem Prozent
- Investitionen im Instandhaltungsbereich von durchschnittlich 2,5 Mio. EUR
- Kontinuierliche Reduzierung der hohen Fremdmittelbestände durch laufende Tilgungen von jährlich ca. 1 Mio. EUR und Sondertilgungen.

## 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. Vorrangig ist jedoch die Abarbeitung der noch vorhandenen Instandsetzungserfordernisse wie Fassadensanierungen.

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, hat sich die Liquidität und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft positiv entwickelt. Aufgrund der derzeitigen Fremdmittelhöhe wird zukünftig angestrebt, Investitionsmaßnahmen mit Eigenmitteln zu realisieren und nur in Ausnahmefällen Fremdmittel einzusetzen.

## 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 zu Transparenz und Publizität (Trans PuG), 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 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) gerecht zu werden, tagte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2014 in acht Sitzungen. Mit dem Vorstand wurde in sieben 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 (BT) wurde auch an den vier Bauteilversammlungen teilgenommen.

Die Instandsetzungsmaßnahmen mit der Überarbeitung der Hoffassade im BT 2, die Dämmung der Dachgeschossfußböden in den BT 3 und 4, die Instandsetzung der Holzkastendoppelfenster in den BT 1, 2 und 3, die weitere Balkonstrangsanierung im BT 16 sowie die Erneuerung der Heizungsventile im BT 17, sind vom Aufsichtsrat beratend begleitet worden.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde durch die Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes für die Jahre 2015–2024 gemeinsam durch Vorstand und Aufsichtsrat weiter transparent gestaltet. Dabei wurde das Risikomanagement gemäß § 91 Abs. 2 AktG beachtet sowie die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsgebühren und der Anstieg der Betriebskosten mit der Analyse der Kennzahlen der Quartale IV/2014 und I/2015 berücksichtigt.

Der Verband Berlin- Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 am 25. Juli 2014 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 zustehen-

den 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 positiv entwickelt und durch die planmäßige Beschränkung der Instandhaltungsausgaben wurde ein Überschuss erwirtschaftet, der für die ab 2015 beginnenden Fassadensanierungen im Bereich Reinickes Hof verwendet werden soll, um die Aufnahme von Fremdmitteln zu vermeiden. Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von 859.482,62 € ab. Dieser Betrag soll zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals den Ergebniserücklagen zugeführt werden und verbessert unsere Eigenkapitalquote um 2,1 %, von 19,8 % auf 21,9 %.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2014 gem. §34 Abs.1e der Satzung zu genehmigen.

Für die im Jahr 2014 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof e.G.

Berlin, den 06.05.2015



Detlef E. Dörschel, Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		35.297,00	48.669,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	38.048.737,98		39.022.438,98
Grundstücke mit anderen Bauten	116.312,00		122.312,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	4.617,00		2.198,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.303,51		58.642,51
Bauvorbereitungskosten	4.750,00	38.244.573,63	
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		25.564,59	25.564,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>38.305.435,22</b>	<b>39.307.678,22</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.989.035,49		3.105.997,65
Andere Vorräte	45.139,09	3.034.174,58	43.348,40
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	50.995,64		81.868,27
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.621,74		3.757,25
Sonstige Vermögensgegenstände	118.010,86	177.628,24	57.409,87
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.774.196,14		949.759,32
Bausparguthaben	8.071,10	1.782.267,24	3.250,66
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	0,00		6.995,55
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.974,69	4.974,69	166,38
<b>Bilanzsumme</b>		<b>43.304.479,97</b>	<b>43.560.231,57</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.200,00		60.000,00
der verbleibenden Mitglieder	1.718.400,00		1.738.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.772.600,00	0,00
– rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		
(Vorjahr: 0,00)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.460.000,00		1.370.000,00
– für das Geschäftsjahr eingestellt	90.000,00		
(für das Vorjahr: 40.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	430.000,00		430.000,00
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>			
– für das Geschäftsjahr eingestellt	769.482,62		
(für das Vorjahr: 335.608,61)		7.125.633,94	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	859.482,62		375.608,61
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-859.482,62	0,00	-375.608,61
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>8.898.233,94</b>	<b>8.064.151,32</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		90.477,69	209.488,50
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.519.434,02		31.681.590,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.288,60		43.422,24
Erhaltene Anzahlungen	3.435.249,22		3.232.113,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.946,29		44.148,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	212.361,75		250.257,85
Sonstige Verbindlichkeiten	30.488,46		35.059,00
davon aus Steuern	13.687,54		
(Vorjahr: 13.655,84)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheiten	28,71		
(Vorjahr: 275,66)		34.315.768,34	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>43.304.479,97</b>	<b>43.560.231,57</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.453.134,46		9.436.172,06
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.670,78	9.476.805,24	31.726,98
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		-116.962,16	31.842,07
Sonstige betriebliche Erträge		122.232,59	106.896,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.524.101,54		2.713.115,34
- Instandhaltungskosten	1.565.947,01		1.824.859,53
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.241,79	4.101.290,34	12.787,62
Rohergebnis		5.380.785,33	5.055.875,21
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.041.358,38		1.066.949,48
b) soziale Abgaben	217.263,71	1.258.622,09	208.566,99
davon für Altersversorgung	7.458,18		
(Vorjahr: 7.270,70)			
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.029.712,54	1.028.745,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		383.333,73	488.603,06
Erträge aus Beteiligungen		0,00	8.077,60
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		780,00	1.040,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.707,61	1.766,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.481.795,15	1.526.662,76
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.229.809,43	747.231,38
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	1.337,29
Sonstige Steuern		370.326,81	370.285,48
Jahresüberschuss		859.482,62	375.608,61
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		859.482,62	375.608,61
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 Form-

blätter 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, der 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 2014

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

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 2.989.035,49 EUR enthalten die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2014, die in 2015 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 90.477,69 EUR sind Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten und Personalaufwendungen (im Wesentlichen für Altersteilzeit und eine Abfindung) enthalten. Die Rückstellung für Altersteilzeit (44.211,10 EUR), ist mit dem verpfändeten Festgeldguthaben in Höhe von 40.581,20 EUR verrechnet worden.

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

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

Die Zinsaufwendungen enthalten mit 2.955,16 EUR (Vorjahr: 10.194,99 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.

### Verbindlichkeitsspiegel per 31.12.2014

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert
		unter 1 Jahr 2015	2 bis 5 Jahre 2016–2019	über 5 Jahre ab 2020	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
gegenüber Kreditinstituten	30.519.434,02	1.032.942,87	4.594.980,30	24.891.510,85	30.519.434,02
Vorjahr	31.681.590,68	1.305.730,34	4.314.727,46	26.061.132,88	31.681.590,68
gegenüber anderen Kreditgebern	36.288,60	7.347,66	28.940,94		
Vorjahr	43.422,24	7.133,64	30.739,86	5.548,74	
Erhaltene Anzahlungen	3.435.249,22	3.435.249,22			
Vorjahr	3.232.113,59	3.232.113,59			
aus Vermietung	81.946,29	35.245,99	46.700,30		
Vorjahr	44.148,39	44.148,39			
aus Lieferungen und Leistungen	212.361,75	209.209,76	3.151,99		
Vorjahr	250.257,85	248.399,32	1.858,53		
Sonstige Verbindlichkeiten	30.488,46	22.195,58	8.292,88		
Vorjahr	35.059,00	26.407,73	8.651,27		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>34.315.768,34</b>	<b>4.742.191,08</b>	<b>4.682.066,41</b>	<b>24.891.510,85</b>	<b>30.519.434,02</b>
Vorjahr	35.286.591,75	4.863.933,01	4.355.977,12	26.066.681,62	31.681.590,68

\* Der Geschäftsbericht 2013 enthielt in den Vorjahressummen die Sondertilgungen aufgrund von Darlehensumschuldungen. Zukünftig werden im Verbindlichkeitsspiegel nur die regulären Tilgungsbeträge aufgeführt.

## D. Sonstige Pflichtangaben

### Mitgliederbewegung im Jahre 2014

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	2.227
Beitritte	75
Übertragungen	11
Zugänge insgesamt	86
Aufkündigungen	48
Todesfälle	18
Nachträglich gemeldete Todesfälle	6
Aufkündigungen für Übertragung	11
Korrektur Vorjahr	8
Ausschlüsse	0
Abgänge insgesamt	91
<b>Anzahl der Mitglieder am 31.12.</b>	<b>2.222</b>

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um fünf reduziert. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um 19.600,00 EUR gemindert.

Rückständige fällige Mindesteinzahlungen bestanden am Ende des Geschäftsjahres 2014 keine.

### Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 2.763,91 EUR. Für Ansprüche aus Altersteilzeitvereinbarungen besteht ein verpfändetes Bankkonto mit einem Guthaben von 40.581,20 EUR.

### Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Genossenschaft hält folgende Mitgliedschaften:

- Berliner Volksbank eG mit 500 Geschäftsanteilen zu je 52,00 EUR
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Genossenschaftsforum e.V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Initiative Reinickendorf e.V.
- Industrie- und Handelskammer Berlin
- Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e.V.

### Angabe der durchschnittlichen Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr waren neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 28 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 30) beschäftigt, darunter 2 Auszubildende und 4 Mitarbeiter/-innen in Teilzeitbeschäftigung.

### 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
Stefan Rehmer	seit 25.06.2014	Sozialpädagoge

#### Kommissionen des Aufsichtsrates

##### Bau- und Wohnungskommission

Detlef E. Dörschel  
Stefan Rehmer  
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, 15.04.2015  
Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

Der Vorstand



Wolfgang Lössl



Dietmar Stelzner



## Anlagenspiegel 2014

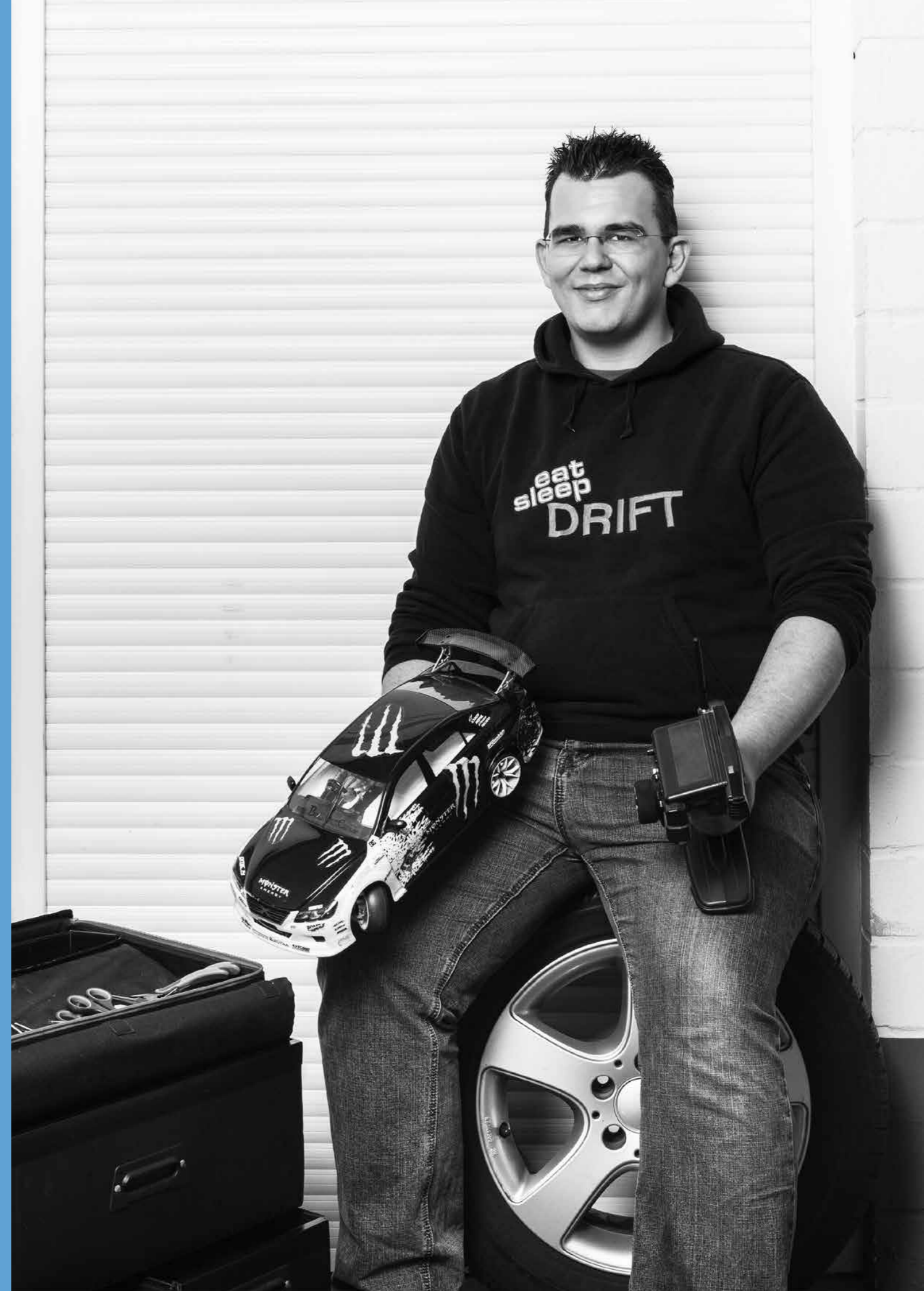
	Bruttowerte			
	Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2013	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2014
	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	105.539,71	4.748,10	--	110.287,81
	105.539,71	4.748,10	--	110.287,81
<b>II. Sachanlagen</b>				
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	77.340,33	3.653,13	6.797,55	74.195,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	261.410,27	15.918,31	37.341,69	239.986,89
Bauvorbereitungskosten	--	4.750,00	--	4.750,00
	67.187.825,30	24.321,44	44.139,24	67.168.007,50
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	--	--	--	--
Andere Finanzanlagen	25.564,59	--	--	25.564,59
	25.564,59	--	--	25.564,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>67.318.929,60</b>	<b>29.069,54</b>	<b>44.139,24</b>	<b>67.303.859,90</b>

v

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
56.870,71	18.120,10	--	74.990,81	35.297,00	48.669,00
56.870,71	18.120,10	--	74.990,81	35.297,00	48.669,00
26.804.114,58	973.701,00	--	27.777.815,58	38.048.737,98	39.022.438,98
120.554,89	6.000,00	--	126.554,89	116.312,00	122.312,00
751.801,11	--	--	751.801,11	27.853,14	27.853,14
75.142,33	1.234,13	6.797,55	69.578,91	4.617,00	2.198,00
*204.367,76	30.657,31	37.341,69	197.683,38	42.303,51	58.642,51
--	--	--	--	4.750,00	--
*27.955.980,67	1.011.592,44	44.139,24	28.923.433,87	38.244.573,63	39.233.444,63
--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
*28.012.851,38	1.029.712,54	44.139,24	28.998.424,68	38.305.435,22	39.307.678,22

\* Korrektur der kumulierten Abschreibungen für frühere Jahre um 1600 Euro.

➤ Mitgliederinformation zum  
Jahresabschluss und Struktur



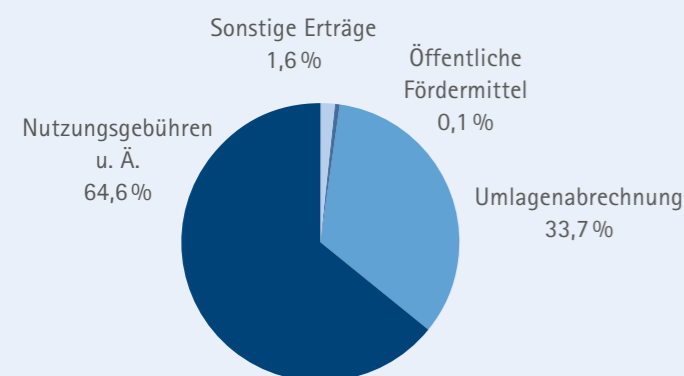
Sozialbilanz

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 2014 wurden 16,78 EUR je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche aufgewendet (siehe Aufstellung).

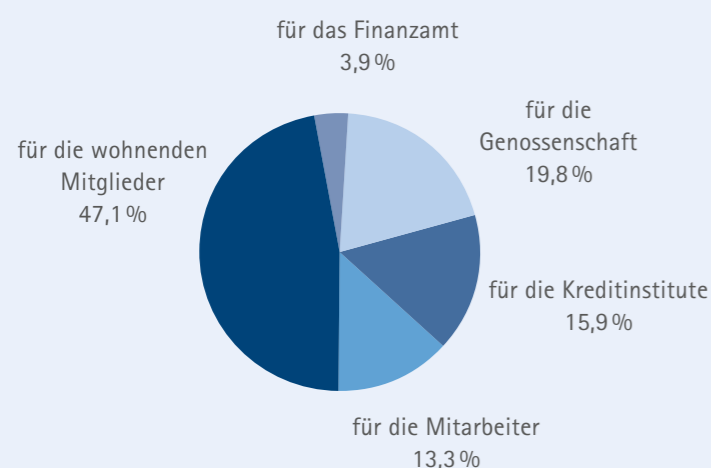
Entstehung unserer Unternehmensleistung



Entstehung

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

Verbrauch unserer Unternehmensleistung



Verbrauch

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

Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für den Zeitraum 2005 bis 2014 in TEUR

Bauteil	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	29,2	27,5	45,6	113,3	17,5	34,0	538,4	95,2	35,9	80,9
2	19,6	14,2	24,6	57,0	41,3	24,9	49,4	242,7	63,6	143,0
3	7,6	24,2	21,7	21,0	55,9	11,7	11,7	14,2	447,2	136,7
4	11,7	20,5	9,9	53,3	32,7	13,4	25,7	30,3	24,9	64,3
5	21,4	30,4	29,9	65,1	62,2	99,4	47,6	47,6	125,5	83,7
6	12,6	9,2	24,0	40,5	20,1	59,0	31,8	21,3	34,1	27,9
7	14,7	27,3	20,0	13,7	16,9	34,5	1,6	10,8	5,6	33,6
8	25,3	66,0	20,4	55,6	43,2	31,9	113,8	34,9	93,0	64,3
9	32,2	49,3	14,9	89,9	66,6	36,5	65,2	28,2	45,2	29,7
10	18,3	37,0	19,5	46,9	33,5	19,4	74,1	29,2	19,8	14,4
11	4,9	9,6	19,9	35,7	299,1	6,1	3,0	2,1	38,6	16,0
12	20,0	56,0	18,5	35,3	9,1	61,3	30,1	38,5	62,8	58,3
13	2,7	3,2	0,9	5,7	3,9	7,7	12,0	14,0	8,4	31,2
14	38,6	154,9	78,5	40,2	278,2	57,9	146,4	83,4	58,6	73,3
15	10,9	8,0	8,5	7,9	6,4	24,9	14,7	27,4	39,4	33,6
16	190,9	349,8	281,6	370,4	200,6	945,6	409,4	451,2	391,7	295,2
17	57,5	154,1	82,4	121,5	123,3	65,7	83,6	114,3	125,7	118,0
18	2,1	4,4	12,6	8,2	35,8	6,1	18,2	19,2	3,4	5,5
19	150,8	163,1	126,1	253,4	117,4	162,5	195,8	361,3	106,2	178,8
20	30,6	37,1	46,5	23,6	38,4	23,2	51,0	33,2	34,8	27,3
21	44,7	12,7	11,3	19,3	23,0	45,2	9,8	19,3	26,7	19,8
Zwischen-summe	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	1.535,5
Verbrauchs-material (Regiebetrieb)	63,2	23,6	19,6	18,5	29,1	32,3	28,6	35,3	33,8	30,5
Fremdkosten insgesamt	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	1.566,0
Kosten des Regiebetrieb	247,7	260,3	190,0	185,3	187,2	184,2	145,8	140,7	130,2	152,4
Gesamt	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	1.718,4
bei einer Nutzfläche von m <sup>2</sup>	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	102.456,61
bedeutet das Kosten von pro m <sup>2</sup> i. J.	10,33	15,04	10,99	16,38	16,99	19,38	20,56	18,48	19,08	16,77

## 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

##### 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 2014, die in 2015 mit den Nutzern abgerechnet werden.

##### Andere Vorräte

Hierunter werden Vorräte von Heizöl für den Bauteil 18, lagerfähige Waschmittel der Wäschereien und Verbrauchsmaterial des Regiebetriebes 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.

##### Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die von der Baugenossenschaft für die Wohnungseigentumsanlage verauslagten Betriebs- und Instandhaltungskosten für 2014 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

#### Andere Rechnungsabgrenzungen

Dieser Ausweis enthält Zahlungen des Jahres 2014, die das Jahr 2015 betreffen.

## Passiva – Eigenkapital

### Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben verringerte sich um 25.400,00 EUR.

### Ergebnisrücklagen

#### Gesetzliche Rücklage

Gemäß § 28, Absatz 2 der Satzung, wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 06. Mai 2015 beschlossen, den Jahresüberschussbetrag in Höhe von 859.482,62 EUR der Rücklage zuzuführen. Der gesetzlichen Rücklage wurden satzungsgemäß 10 % des Jahresüberschusses (90.000,00 EUR) zugeführt.

#### Bauerneuerungsrücklage

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

#### Andere Ergebnisrücklagen

Der anderen Ergebnisrücklage wurden 769.482,62 EUR aufgrund des Aufsichtsrats- und Vorstandsbeschlusses vom 06. Mai 2015 zugeführt.

## 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 2014 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2014, die in 2015 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 2014

### 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 2014 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 2014 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2014 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2013 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

	2014	2013
	EUR	EUR
Be- und Entwässerung	551.645,86	566.440,86
Heizung und Warmwasser	1.100.336,78	1.219.571,16
Müllabfuhr	139.376,21	137.268,69
Kabelfernsehen	110.865,48	109.810,80
Versicherungen	79.512,17	77.861,00
Straßenreinigung	82.078,10	82.197,53
Gartenpflege	142.422,10	176.522,15
Hausreinigung	137.842,16	128.519,83
Beleuchtung	59.811,50	67.200,76
Aufzugsanlagen	20.022,41	18.219,36
Wartungen	4.531,29	1.576,52
Sonstige Betriebskosten	12.338,32	12.123,00
Periodenfremde Betriebskosten	73.093,68	105.772,00
Nicht umlagefähige Betriebskosten	10.225,48	10.031,68
<b>Insgesamt</b>	<b>2.524.101,54</b>	<b>2.713.115,34</b>
Trinkwassergutschriften		30.650,06
<b>Verbleiben</b>	<b>2.524.101,54</b>	<b>2.682.465,28</b>

#### Instandhaltungskosten

Die Ausführungen im Lagebericht enthalten ausführliche Erläuterungen sowie die Aufstellung Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für den Zeitraum von 2005 bis 2014.

#### 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 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

	2010	2011	2012	2013	2014
Mieteinheiten *	1.815	1.815	1.811	1.817	1.834
Bilanzsumme	46,6 Mio. €	45,3 Mio. €	44,1 Mio. €	43,6 Mio. €	43,3 Mio. €
Anlagevermögen	42,3 Mio. €	41,3 Mio. €	40,3 Mio. €	39,3 Mio. €	38,3 Mio. €
Eigenkapitalquote	17,2 %	17,3 %	18,6 %	19,8 %	21,9 %
Rücklagen	5,8 Mio. €	5,6 Mio. €	5,9 Mio. €	6,3 Mio. €	7,1 Mio. €
Umsätze Hausbewirtschaftung	9,0 Mio. €	9,1 Mio. €	9,2 Mio. €	9,5 Mio. €	9,5 Mio. €
Mitglieder	2.171	2.170	2.204	2.227	2.222
Geschäftsguthaben	1,8 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	31	30	30	27
Personalaufwand	1,3 Mio. €	1,4 Mio. €	1,3 Mio. €	1,3 Mio. €	1,3 Mio. €

\* inkl. Gewerbe, Stellplätze

## 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, Ollenhauerstr. 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, Ollenhauerstr. 76 – 78	1930
10	Ollenhauerstr. 72, Saalmansteig 1 – 13, Reinickes Hof 9, 9 a	1939
11	Ollenhauerstr. 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
<b>Gesamt</b>		

\* inklusive der Gästewohnungen  
nicht aufgeführt in den Bauteilen sind die Wascheinrichtungen und die Gemeinschaftsräume  
Die Gewerbeeinheiten enthalten nunmehr auch die von Reinickes Hof genutzten Räume

Häuser	Anzahl				Mietfläche gesamt	Wohnungen mit entsprechenden Zimmern							
	WE*	Gewerbe inkl. Selbst- nutzung	Garagen/ Stellplätze	Sonstige Keller etc.		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5
12	72	1		6	5.046,20			14	57		1		
7	41			2	2.682,80	2	9		30				
7	42			1	2.736,30		12		30				
6	34		1	3	2.314,35	1	11	3	15	2	2		
12	83	5		7	5.995,33		5		74		4		
10	66			3	4.033,22		4	20	39	3			
6	36			3	2.318,34		6		29	1			
16	101	5		9	6.589,05	1	16	75	9				
11	75	1		3	4.858,50	2	10	34	20	6	2	1	
10	72	1	10	4	3.746,68	2	1	68				1	
4	31	1		2	1.434,74	12	15	2	2				
7	48		2		2.782,69		16	25		7			
1	13		7		930,12		3	3		4		3	
7	71	1		2	3.235,20	24	1	25	18	1	2		
5	41		17		2.619,16			15	9	13	1	3	
16	375	2	116	19	27.627,08	65		68	94	62	37	49	
13	104		30		5.988,60			95	7	2			
1	6		3		498,99					4		2	
25	157	3		5	9.750,99		53	32	46	17	9		
8	47		25		4.194,41			5		37		5	
5	34	1	53	1	3.073,86			11		11	9	9	3
<b>189</b>	<b>1.549</b>	<b>21</b>	<b>264</b>	<b>70</b>	<b>102.456,61</b>	<b>109</b>	<b>162</b>	<b>495</b>	<b>479</b>	<b>170</b>	<b>58</b>	<b>73</b>	<b>3</b>

## 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 2014 verstorbenen Mitglieder:

Herrn Gerhard Stanneck	21.01.2014	Frau Edith Meinardt	18.08.2014
Herrn Karl-Heinz Wetzel	25.02.2014	Herrn Gerhard Schneider	30.08.2014
Frau Eva Hoffmann	03.03.2014	Herrn Rolf Jauch	15.09.2014
Frau Johanna Sandow	10.03.2014	Herrn Peter Wellnitz	17.09.2014
Herrn Horst Engelmann	27.03.2014	Frau Hedwig Schönhardt	17.09.2014
Herrn Wolfgang Eichholz	29.03.2014	Herrn Harald Schwartz	28.09.2014
Herrn Bernd Schwidlinsky	08.04.2014	Frau Edith John	08.10.2014
Herrn Dieter Wollschläger	21.04.2014	Frau Reta Kahlau	14.10.2014
Frau Ursula Wetzel	19.05.2014	Herrn Gerhard Schweighöfer	09.11.2014
Herrn Kurt Riedel	25.05.2014	Herrn Bernhard Krüger	19.11.2014
Frau Elfriede Hartmann	05.06.2014	Herrn Wolfgang Hoppe	20.12.2014
Herrn Karl-Heinz Zebitz	16.06.2014	Frau Ute Andreas	27.12.2014
Herrn Manfred Manglitz	21.06.2014		





**REINICKES HOF**  
Baugenossenschaft eG