



Geschäftsbericht

Reinickes Hof im Jahr 2020



REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG

 Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	4
Grundlagen des Unternehmens	5
Geschäftsmodell	5
Wirtschaftsbericht	5
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
Geschäftsverlauf der Genossenschaft	6
Lage	10
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	12
Prognosebericht	12
Chancen- und Risikobericht	12
Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	14
Bericht des Aufsichtsrates	15
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	24
Mitgliederinformation zum Jahresabschluss und Struktur	32



Wiederaufbau Saalmanstraße 2-14 nach der Dach- und Fassadeninstandsetzung 2020

➤ Lagebericht

➤ Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG wurde am 14.03.1921 gegründet. Die Genossenschaft besitzt und bewirtschaftet zum Bilanzstichtag 1.549 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten, 279 Kfz-Stellplätze bzw. Garagen sowie eine Reihe von sonstigen Vermietungseinheiten. Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

➤ Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Berliner Wirtschaft ist überwiegend von Dienstleistungen geprägt und weist einen vergleichsweise geringeren Industrieanteil auf. Auch deshalb ist die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt diesmal von der Corona-Krise stärker betroffen als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. 2020 wird der Einbruch des Bruttoinlandsprodukts in Berlin mit voraussichtlich -6 % deshalb auch noch über dem Bundesdurchschnitt liegen. Bisher lassen sich die wirtschaftlichen Schäden der Krise vorwiegend anhand von branchenspezifischen Umsatzausfällen schätzen. Nach einer deutlichen Erholung der Stimmungsindikatoren über den Sommer zeigen diese nun wieder abwärts. Etwas abgeschwächt wird die negative Entwicklung wahrscheinlich unter anderem durch das Wirtschaftswachstum im Baugewerbe. Eine Rückkehr zu den wirtschaftlichen Niveaus auf Vorkrisenniveau wird voraussichtlich erst in 2022 erreicht werden können.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,5 %. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 0,7 % auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Die Baupreise stiegen dagegen weiter deutlich: der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 3,1 %. Selbst im vierten Quartal – im Bund von einem (minimalen) Preisrückgang bei Neubauten gekennzeichnet – stiegen die Baupreise in Berlin weiter.

Die Arbeitslosigkeit stieg in Berlin im Jahresdurchschnitt von 7,8 % (2019) auf 9,7 %. Gleichzeitig ist die Zahl der Erwerbstätigen 2020 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,2 % auf 2.063.200 gesunken. Damit waren 3.500 Personen weniger erwerbstätig als im Vorjahr. Berlin weist unter allen Bundesländern den geringsten prozentualen Rückgang auf.

Entsprechend der anhaltenden Nachfrage nach Arbeitskräften verzeichneten auch die Einkommen (im Baugewerbe) eine weiterhin leicht positive Entwicklung. Insgesamt ist der Berliner Arbeitsmarkt robust.

Von einer Erholung nach der Krise dürfte Deutschland im europäischen Vergleich profitieren. Da vor allem in den besonders von Corona betroffenen europäischen Ländern die Arbeitsmärkte oft sehr rigide sind, könnte dort die Jugendarbeitslosigkeit erneut ansteigen. Das dürfte die Abwanderung junger Arbeitskräfte nach Deutschland fördern. Davon wird dann auch Berlin profitieren, wo weiterhin gut ausgebildete Fachkräfte gesucht werden.

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum trotz Bevölkerungsrückgang

Die Stagnation im 1. und 3. Quartal 2020 sowie ein Bevölkerungsrückgang im 2. Quartal führten in Berlin zu einem Verlust

von 6.200 Personen bzw. 0,2 % seit Jahresbeginn 2020. Im Vorjahreszeitraum war die Bevölkerung noch um 11.700 Personen bzw. 0,3 % gewachsen. Grund für den Bevölkerungsrückgang war der Wanderungsverlust von 7.000 Personen. Das Defizit entstand durch den geringeren Zuzug aus dem Ausland (8.200 Personen in 2020, 17.900 Personen in 2019). Dieser konnte den steten Fortzug nach Brandenburg (14.900 Personen) und darunter vor allem in das Berliner Umland (10.800 Personen) nicht ausgleichen.

Angesichts der Corona-Krise war mit einer solchen Entwicklung zu rechnen. Da Deutschland und Berlin auch diesmal besser durch die Krise zu kommen versprechen als viele andere EU-Staaten, dürfte sich der Trend nach Abebben der Pandemie vermutlich rasch wieder umkehren. Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren aufgebauten deutlichen Nachfrageüberhangs, bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt. Verfassungsrechtlich angegriffene Maßnahmen wie der „Berliner Mietendeckel“ oder die fortdauernde Debatte um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen sind mit ursächlich dafür, dass sich daran aufgrund von Investitionszurückhaltung am Wohnungsmarkt auf mittlere Sicht wahrscheinlich auch wenig ändern wird. Für 2020 wird daher zwar von einer Dämpfung der Mietentwicklung berichtet, aber auch von einem teilweise deutlichen Rückgang der Angebote für Mietwohnungen. Weiter kräftig gestiegen sind hingegen die Preise für Eigentumswohnungen.

Prognose Berlin: Wohnungswirtschaft im Wahljahr unter besonderem Druck

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie und ihrer wachsenden wirtschaftlichen Auswirkungen gestaltet sich eine Prognose für 2021 schwierig. Bisher sind Wohnungsunternehmen insgesamt kaum von den Auswirkungen der Krise betroffen. Grundsätzlich dürfte der Druck auf die Berliner Wohnungswirtschaft im Wahljahr jedoch steigen. Themen sind hier u.a.: Der „Berliner Mietendeckel“ (Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und seine Folgen), Enteignungsdiskussion mit Blick auf die weitere Entwicklung des Volksentscheids oder Neubau (Fortgang von Projekten unter dem Eindruck des Wahlkampfes auch in den Bezirken).

Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Das am 24.02.2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) wird Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft haben. Im Kern sieht das Gesetz ein Einfrieren der Mieten auf den Stichtag 18.06.19, die Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf maximal 1 EUR/m² sowie ein Verbot von überhöhten Mieten 9 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes vor.

Im Geschäftsjahr 2020 hat das Gesetz geringe Auswirkungen auf die Umsatzentwicklung der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG.

Geschäftsumfang

Im Geschäftsjahr 2020 stieg die Zahl der Mitglieder der Baugenossenschaft an. Zum 31.12.2020 waren 2.682 Mitglieder bei der Genossenschaft eingetragen, damit stieg die Anzahl der Mitglieder gegenüber dem Vorjahr um 77. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug 1.832,6 TEUR.

Im Berichtszeitraum wurden 70 Wohnungen gekündigt und 76 Wohnungen neu vermietet. Die Zahl der Kündigung lag wieder auf einem niedrigen Niveau und betrug im Verhältnis zur Wohnungsanzahl 4,5 % (Vorjahr 5,1 %). Am Ende des Geschäftsjahres standen 11 Wohnungen leer. Für diese waren bereits neue Mieter gefunden und 7 Verträge bereits abgeschlossen.

Geschäftsergebnis

Das positive Jahresergebnis beträgt 292,2 TEUR. Das Ergebnis liegt unter dem Prognosewert aus der Wirtschaftsplanung für das Berichtsjahr, weil sich insbesondere die Nutzungsgebühren nicht wie geplant entwickelt haben und die Instandhaltungskosten aufgrund der umfangreichen Sanierungen bei den Wohnungswechseln gestiegen sind. Weiterhin wurden Bauvorbereitungskosten abgeschrieben.

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die Genossenschaft aus der Hausbewirtschaftung folgende Umsatzerlöse:

	2020 in TEUR	2019 in TEUR
Sollmieten	6.846,7	6.826,6
Sollmieten sonstige Wirtschaftseinheiten	218,2	218,1
Erlöse aus Sondereinrichtungen	9,5	13,2
Abgerechnete Betriebskosten	3.086,8	3.061,1
Erlösschmälerungen	-91,7	-86,3
Erlöse andere Lieferungen und Leistungen	24,1	25,3
GESAMT	10.093,6	10.058,0

Die Nutzungsgebühren (Sollmieten) stiegen im Berichtsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 20,1 TEUR. Der Anstieg resultiert aus Grundmietenhöhungen bei Neuvermietung, die vor dem Eintreten des Mietendeckels abgeschlossen wurden, und Erhöhungen für Modernisierungsmaßnahmen unter 1,00 EUR/m², die im Rahmen des Mietendeckels möglich sind.

Am Jahresende lag die durchschnittliche Grundmiete bei Reinickes Hof bei 5,71 EUR/m²/mtl. Im Bereich der Altbauten bei durchschnittlich 5,50 EUR/m²/mtl., bei den Neubauten der Bauteile 20 und 21 bei ca. 8,02 EUR/m²/mtl.

Reinickes Hof besitzt 21 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau. Es handelt sich um 13 Wohnungen im Bauteil 13 und 8 Dachgeschosswohnungen im Bauteil 15. Hier lagen die Mieten bei 6,90 EUR/m²/mtl..

Die Sollmieten der sonstigen Wirtschaftseinheiten beinhalten die Mieten für Gewerbe, Stellplätze und Garagen. Hier gab es keine Veränderungen.

Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Erlösschmälerungen basieren vor allem

auf Leerständen, die im Rahmen von Wohnungswechseln und im Regelfall durch die anschließenden Wohnungssanierungen entstehen. Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2019 mit den Wohnungsnutzern und Gewerbetiern haben sich gegenüber dem Vorjahr um 5,7 TEUR leicht erhöht.

Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgte fristgerecht. Alle Fragen konnten uneingeschränkt geklärt werden.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Sämtliche Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung werden über die Einnahmen der Genossenschaft, die fast ausschließlich aus Nutzungsentgelten der Mitglieder erzielt werden, finanziert. Die am Markt üblichen und regelmäßig stattfindenden Preiserhöhungen der Handwerkerfirmen und Dienstleister belasten das Instandsetzungsbudget derzeit zusätzlich, da aufgrund des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) kein Ausgleich durch maßvolle Erhöhungen der Nutzungsgebühren möglich ist.

Neben der sicheren und sozial verträglichen Wohnraumversorgung unserer Mitglieder und unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Solidarprinzips bleibt es unser Anspruch, durch sorgfältige und vorausschauende Planung die Entwicklung angemessener Lösungen zur Instandhaltung unserer Wohnanlagen und Grundstücke umzusetzen. Dabei war es uns in den vergangenen Jahren möglich, die Ausgaben für die Instandhaltung und Instandsetzung regelmäßig zu erhöhen.

Das Instandsetzungsbudget der Baugenossenschaft wurde im Jahr 2020 mit 2.712,6 TEUR ausgeschöpft. Der Anteil der Kleinreparaturen am Instandsetzungsbudget betrug ca. 10,5 %.

Im Weiteren wurden verschiedene Mittelinstandsetzungen (Auftragsgröße ab 1,0 bis 10,0 TEUR), mit Schwerpunkt der Wohnungsinstandsetzung bei Mieterwechsel, durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden in 39 Wohnungen die Elektroanlagen VDE-gerecht erneuert und in 24 Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt.

In den Bauteilen 14, 16, 17 und 19 wurden im Rahmen der stattgefundenen Mieterwechsel oder auf besonderen Mitgliederwunsch in 18 Wohnungen die alten Holzfenster durch moderne Kunststoff- bzw. Holzisoliertglasfenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzt. Insgesamt wurden für Mittelinstandsetzungen ca. 885,7 TEUR und damit 32,5 % des Instandsetzungsbudgets verwendet.

Die großen Instandsetzungen im Jahr 2020 weisen einen Anteil von ca. 57 % am Instandsetzungsbudget auf. Schwerpunkt bei den Großinstandsetzungen waren im Jahr 2020 nochmal die Dach- und Fassadeninstandsetzung im denkmalgeschützten Quartier Reinickes Hof. Die Genossenschaft verfügt nach wie vor über einen großen Wohnungsbestand in denkmalgeschützten Objekten. In diesen Bauteilen sind jährlich besondere Aufwendungen für die Substanzerhaltung und, soweit möglich, begleitende energetische Maßnahmen notwendig.

Instandsetzungskosten 2020	Kosten in TEUR	Anteil am Gesamtbudget
Großinstandsetzung gesamt	1.540,0	57,0 %
Mittelinstandsetzung	885,7	32,5 %
Kleininstandhaltung	286,9	10,5 %
Instandsetzung 2020 gesamt	2.712,6	100,0 %

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

Bereits bei der Vorbereitung von Großinstandsetzungen sowie während der Durchführung der Baumaßnahmen, mit den unvermeidlichen Belästigungen für die Bewohner, bleibt die Mitgliederbetreuung ein Schwerpunkt der Aufgaben im Rahmen der Baubetreuung und unseres Tagesgeschäfts.

Die in der Baugenossenschaft Reinickes Hof im Jahr 2020 durchgeführten Großinstandsetzungen sind:

Bauteil	Großinstandsetzungen 2020 fertiggestellt	Baukosten brutto TEUR
4	Heizungsumbau Planung	45,1
4	Heizungsstränge Umbau	147,3
6	Fassadeninstandsetzung	257,1
6	Dachinstandsetzung	208,5
6	Dämmung DG Fußboden Saalmanstr. 2-14	73,9
6	Überarbeitung Vorgärten RH 10-15	37,7
6	E-Anlage Treppenhäuser Saalmanstr. 2-14	17,0
8	Dämmung DG Fußboden Saalmanstr. 16-34	100,7
8	Maler Treppenhäuser Saalmanstr. 16-34	69,6
8	Tischlerarbeiten Saalmanstr. 16-34	33,6
8	Überarbeitung Vorgärten 1. BA	23,0
8	Überarbeitung Vorgärten 2. BA	16,0
8	Wegebau Innenhof 2020 Planung (Denkmal)	12,5
8	Wegebau Innenhof 3. Bauabschnitt	95,8
8	Wegebau Innenhof 4. Bauabschnitt	22,3
8	Freifläche Innenhof überarbeiten	53,3
8	Kellerabgangstreppen erneuern	42,9
8	Bauschlosser Kellerabgangsgeländer	20,9
12	Außenfensterpflegestrich	18,2
14	Malerarbeiten Treppenhäuser	17,2
17	Instandsetzung Balkone Waldstr. 101c + 101d	85,2
18	Instandsetzung Walmdach	113,5
18	Heizungsumstellung von Öl auf Gas	12,7
19	Außenfensterpflegestrich 1. Teilabschnitt	16,0
	Großinstandsetzungen gesamt	1.540,0

Die durchgeführten Instandsetzungsarbeiten entsprechen den Bemühungen zur Erhaltung der Bausubstanz und des genossenschaftlichen Eigentums. Die Maßnahmen dienen dem Ziel, den Bedürfnissen der wohnenden und der potenziellen Mitglieder unserer Baugenossenschaft nach einem zeitgerechten Wohnen in einer angemessenen Qualität gerecht zu werden. Alle Maßnahmen dienen der Förderung unserer Mitglieder durch eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung.

Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz

Der Deutsche Bundestag hat am 18.06.2020 beschlossen, dass die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmG) in einem neuen Gesetz, dem Gebäudeenergiegesetz – GEG zusammenzufassen. Das neue Gebäudeenergiegesetz – GEG ist seit dem 1.11.2020 in Kraft, beinhaltet jedoch kaum Änderungen zu den ehemaligen Regelungen gemäß EnEV und EEWärmG.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung bzw. des seit dem 01.11.2020 geltenden neuen Gebäudeenergiegesetzes – GEG 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 2020 wurden für diese baulichen Veränderungen keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorgenommen.

Grundlage für die im Jahr 2020 durchgeführten energieeffizienten Maßnahmen waren die Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) und natürlich unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Forderungen.

Im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2020 folgende energieeffiziente Maßnahmen durchgeführt:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahme	energieeffiziente Maßnahme
6	Dämmung der Dachgeschossfußböden Saalmanstr. 2-14	gemäß denkmalrechtlicher Vorgabe Verlegung eines mineralischen Wärmedämmverbundsystems
8	Dämmung der Dachgeschossfußböden Saalmanstr. 16-34	Verlegung einer mineralischen Dämmung auf den begehbaren Dachgeschossfußböden nach EnEV 2014
14	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoffisoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014
16	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoffisoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014
17	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoffisoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014

Um den kommenden Herausforderungen zu entsprechen, sind auch in Zukunft weitere energieeffiziente Maßnahmen erforderlich und auch vorgesehen, insbesondere die Wärmedämmung weiterer Dachgeschossfußböden, der partielle Fensteraustausch durch Einbau von Isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach Gebäudeenergiegesetz – GEG sowie die Dämmung partieller Fassadenabschnitte nach denkmalrechtlicher Abstimmung.

Die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen an Fassaden und Dächern betreffen derzeit nach wie vor hauptsächlich 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 gelungen, Kompromisslösungen, wie die Verarbeitung eines Wärmedämmputzes und an Hoffassaden die Verle-

gung eines mineralischen Wärmedämmverbundsystems (WDVS) mit einer mineralischen Wärmedämmung, Schichtdicke 40 mm, bei der Fassadeninstandsetzung, zu erreichen. Die Planung und Durchführung energetischer Maßnahmen an den Außenbauteilen der denkmalgeschützten Altbauten sind und bleiben für uns eine Herausforderung.

Personal und Organisation

Am Ende des Geschäftsjahres waren in der Genossenschaft tätig:

	31.12.2020	31.12.2019
Vorstand	2	2
Verwaltungsangestellte	11	11
– davon Teilzeitbeschäftigte	2	3
Regiehandwerker	3	3
Hauswarte / Gärtner	3	3
Auszubildende	1	2
Wäscherinnen (geringfügig beschäftigt)	3	3

Entscheidend für unsere Leistungen ist, alle Geschäftsvorfälle bedarfs- und zeitgerecht zu erbringen. Einen erheblichen Anteil daran haben unsere Mitarbeiter. Im Rahmen der Personalentwicklung wird fortlaufend in die Qualifizierung der Mitarbeiter sowie in gute Arbeitsbedingungen investiert. Die Genossenschaft ist Mitglied des Arbeitgeberverbands und tarifgebunden. Die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann sehen wir als unsere Aufgabe zur Nachwuchsförderung.

Auf diesem Weg möchten wir uns bei der gesamten Belegschaft für ihren kontinuierlichen Einsatz bedanken. Die erreichten Ergebnisse sind Beleg für die starke Identifikation aller Beschäftigten mit ihrer Genossenschaft. Der Vorstand spricht an dieser Stelle allen Mitarbeitern ausdrücklich Dank und Anerkennung aus.

Lage

Ertragslage

Das Jahresergebnis der Genossenschaft weist einen Überschuss von 292,2 TEUR aus. Dieses setzt sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 291,3 TEUR und einem Zins- und Beteiligungsergebnis von 0,9 TEUR zusammen. Der Rückgang des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr resultiert, bei leicht gestiegenen Umsatzerlösen, vor allem aus den um 225,9 TEUR höheren Instandhaltungsaufwendungen.

Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2020 stets fristgerecht nachkommen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Der Bestand an flüssigen Mitteln (Kassenbestand und Guthaben bei Banken) ist gegenüber dem Vorjahresstichtag um 144,5 TEUR gestiegen.

	2020 in TEUR	2019 in TEUR
Stand 1. Januar	1.334,2	2.266,9
Veränderung	144,5	-932,7
Stand 31. Dezember	1.478,7	1.334,2

Kreditaufnahmen erfolgten nicht und sind aktuell auch nicht geplant. Die Genossenschaft ist bestrebt, bestehende Kredite frühzeitig vor dem Ende der Zinsbindung zu prolongieren.

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen (Bilanzsumme verringert um unfertige Leistungen und Bausparguthaben) verringerte sich im Geschäftsjahr um 925,5 TEUR auf 36.848,8 TEUR.

Auf der Aktivseite verringerte sich das langfristige Vermögen der Genossenschaft gegenüber dem Vorjahr um 1.031,3 TEUR. Die wesentlichen Veränderungen im Sachanlagenvermögen ergeben sich aus den planmäßigen Abschreibungen.

Auf der Passivseite wirkt sich hauptsächlich die durch die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.315,8 TEUR bedingte Reduzierung des Fremdkapitals aus.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 95,6 % und ist langfristig durch Eigen- und Fremdkapital vollständig finanziert. Die in der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten noch 467,6 TEUR im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das wirtschaftliche Eigenkapital von Reinickes Hof erhöhte sich im Berichtszeitraum um 309,4 TEUR auf 11.052,4 TEUR. Das führte zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 30,0 %. Ursache ist vor allem das positive Jahresergebnis des Geschäftsjahres.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Das bilanzielle Eigenkapital in der Handelsbilanz beträgt 11.098,4 TEUR. Es erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Jahresüberschusses in 2020. In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Eigenkapitalquote der Genossenschaft mit nunmehr 30,0 % positiv, obwohl Jahr für Jahr ein großer Teil der Umsatzerlöse wieder in Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert wurde. Positiv ist weiterhin die Leerstandsquote der Genossenschaft: Zum 31.12.20 waren 11 Wohnungen in der Neuvermietung, für 7 waren bereits neue Nutzungsverträge geschlossen.

Die durchschnittliche Miethöhe der Genossenschaft beträgt im Geschäftsjahr 5,71 EUR je m² Wohnfläche im Monat.

Die Belastungen aufgrund von Darlehensannuitäten (Zinsen und Tilgungen) betragen im Jahr 2020 insgesamt 34,3 % der eingenommenen Mieten. Darin enthalten waren 15,6 % Zinsbelastungen.

Gesamtaussage

Die Baugenossenschaft hat in 2020 planmäßig ihr Instandhaltungsprogramm mit Aufwendungen in Höhe von 2.712,6 TEUR bzw. ca. 28,01 EUR je m² Wohnfläche umgesetzt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage spiegeln die solide wirtschaftliche Lage und die insgesamt positive Entwicklung der Genossenschaft wieder.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die Genossenschaft wird sich auch künftig im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes beschränken. Wir werden weiterhin in die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes investieren. Bei der Vermietung des in gutem Zustand befindlichen Wohnungsbestandes sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die einen erwähnenswerten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand von Reinickes Hof haben könnten.

Die Auswirkungen des Mietendeckels haben wir in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Im Ergebnis wird durch den Mietendeckel die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft nicht wesentlich negativ beeinflusst.

Die Rahmenbedingungen, die uns seitens des Gesetzgebers auferlegt werden, beeinflussen die wirtschaftlichen und technischen Ausstattungen unserer Wohnanlagen sowie unser Handeln.

Wirtschaftlich erwartet die Genossenschaft trotz angestrebter hoher Instandhaltungsinvestitionen zukünftig ähnliche positive Jahresergebnisse wie im Jahr 2020. Bezüglich der Liquiditätslage lässt die zehnjährige Finanzplanung eine stabile Entwicklung erwarten. 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 aufgrund des Mietendeckels ab 2025
- Erlösschmälerungen weiterhin von unter einem Prozent
- Investitionen im Instandhaltungsbereich von durchschnittlich 2,5 Mio. EUR pro Jahr
- Kontinuierliche Reduzierung der hohen Fremdmittelbestände durch planmäßige Tilgungen von jährlich ca. 1 Mio. EUR und Sondertilgungen.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Die Risikobereiche, die für die Genossenschaft bestehen, sind:

- Risiken in Folge politischer Entscheidungen
- IT-Risiko
- Zinsänderungsrisiko
- Leerstandsrisiko
- Baukostenrisiko für Instandhaltungsmaßnahmen

Diese Risikofaktoren werden regelmäßig überwacht und analysiert. Die Genossenschaft erstellt 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.

Chancen und Risiken

Die Risikobereiche werden zum Jahresabschluss 2020 wie folgt beurteilt:

Risiken infolge politischer Entscheidungen

Diese nehmen in der täglichen Arbeit spürbar zu. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), welches von der Berliner Regierung mit einem Eckpunktepapier im Juni 2019 in die Diskussion gebracht und gegen massive Widerstände aus der Wohnungswirtschaft zum Gesetz vorangetrieben wurde, war vor einem Jahr noch nicht vorhersehbar. Die Auswirkungen des Gesetzes wurden analysiert und die finanziellen Auswirkungen in den Planungen berücksichtigt. Durch Organisationsanweisungen und Kontrollen wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Anforderungen beachtet werden.

Auch in den nächsten Jahren muss davon ausgegangen werden, dass sich der politische Druck auf den Wohnungsmarkt weiter verstärken wird und damit auch Handlungsspielräume der Vermieter noch mehr beschränkt werden. Die Entwicklungen werden laufend beobachtet.

IT-Risiken

Diese Risiken werden permanent überwacht, um den störungsfreien Einsatz und die Anwendung der EDV sicherzustellen sowie Ausfälle zu vermeiden. Die Genossenschaft investiert kontinuierlich in großem Umfang in aktuelle Hard- und Software. Die Datensicherung erfolgt mehrstufig. Die Genossenschaft hat externe Dienstleister gebunden, die die systematische Überwachung und Wartung aller kritischen Komponenten sichern.

Zinsänderungsrisiko

Für die Fremdmittel bestehen keine Zinsänderungsrisiken, da der größte Teil der Darlehen langfristig gebunden ist. Bei ausreichender Liquiditätslage ist geplant, einige Darlehen zum Ende deren Zinsbindungsfristen vollständig zurückzuzahlen. Des Weiteren werden im Jahr 2021 Umschuldungen von vier Hypothekendarlehen mit dem dafür aufgenommenen Forward-Darlehen erfolgen. Diese Umschuldungen werden demzufolge zu dem Zeitpunkt zu einer spürbaren Entlastung im Zinsbereich führen.

Leerstandsrisiko

Eine Leerstandsquote hat die Genossenschaft zum 31.12.2020 de facto nicht. Die Lage der Wohnungen, die Wohnungsgrößen und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen führten bisher dazu, dass keine Steigerung des Leerstandes erfolgte. Es ist davon auszugehen, 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.

Baukostenrisiko für Instandhaltungsmaßnahmen

Durch kontinuierliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten Jahren umgesetzt wurden und angesichts der anhaltend hohen geplanten Instandsetzungskosten, ist der bauliche Zustand der Häuser ohne wesentliche Risiken.

Die Baupreise sind in den letzten zwei Jahren überdurchschnittlich gestiegen. Die dadurch 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.

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 beeinflusst. Mit einer weiteren sparsamen Unternehmenspolitik, die sich in der 10-Jahresplanung widerspiegelt, entwickelt sich die Liquidität und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft weiter positiv. Aufgrund der derzeitigen Höhe an aufgenommenen Fremdmitteln wird zukünftig angestrebt, Investitionsmaßnahmen im Regelfall mit Eigenmitteln zu realisieren und weitere Fremdmittel nur in besonderen Fällen in Anspruch zu nehmen.

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich Risiken, die aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Je länger die Ausnahmesituation anhält, umso bedeutsamer werden die Risiken sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg von Mietausfällen zu rechnen.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln, insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zu nennen. Mittel- bis langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Im Rahmen unseres Finanzierungs- und Investitionskonzeptes sind unsere Darlehen durch Grundschulden abgesichert.

Möglichen Zinsänderungsrisiken wird durch langfristige Festzinsvereinbarungen und durch eine Streuung der Vertragslaufzeiten entgegengewirkt.



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 seine in Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Führung der Geschäfte unterstützt, überwacht und beratend begleitet. In den Sitzungen des Aufsichtsrates und den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden die anstehenden Themen ausführlich besprochen. Der Aufsichtsrat wurde durch mündliche und schriftliche Berichte über die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung sowie die weitere Planung durch den Vorstand regelmäßig und umfassend informiert.

Personelles

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 14.10.2020 schieden die Baugenossen Christian Kampa und Detlef E. Dörschel aus dem Aufsichtsrat aus. Der Baugenosse Kampa stellte sich der zulässigen Wiederwahl und wurde von der Mitgliederversammlung mehrheitlich gewählt. Der Baugenosse Dörschel konnte aufgrund der in der Satzung festgelegten Altersbegrenzung nicht mehr kandidieren und wurde unter Würdigung seiner mehr als 45-jährigen Tätigkeit im Aufsichtsrat unserer Genossenschaft verabschiedet. Zur Wahl als neues Mitglied im Aufsichtsrat stellte sich der Baugenosse Marvin Schulz. Er stellte sich den Mitgliedern vor und wurde mehrheitlich in den Aufsichtsrat gewählt.

Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2020 wurden folgende Sitzungen und Versammlungen einberufen:

- 1 ordentliche Mitgliederversammlung
- 7 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 1 Sitzung der Prüfungskommission

Die Dezembersitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde digital per Videokonferenz durchgeführt. Aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen konnten leider keine Bauteilversammlungen, Mieterfeste und weitere genossenschaftliche Veranstaltungen durchgeführt werden. Auch die erstmalig geplante eintägige Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand fiel den Einschränkungen zum Opfer. Insofern war die Terminlage auch im Aufsichtsrat 2020 überschaubar.

Schwerpunktthemen der Arbeit

Die turnusmäßig abzuhandelnden Themen des Aufsichtsrates werden alljährlich im Termin- und Rahmenplan mit dem Vorstand festgelegt. Dazu gehören schwerpunktmäßig folgende Themen:

- Als ständiger Tagesordnungspunkt der Bericht des Vorstandes, insbesondere über Geschäfte von besonderer Bedeutung
- Quartalsmäßige Analyse der Kennzahlen im Rahmen des Risikomanagements
- Analyse der Mitgliederentwicklung
- Halbjährliche Auswertung der wirtschaftlichen Situation
- Vermietungssituation / Nutzungsgebühren / Betriebskosten
- Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes (2021 bis 2030)
- Analyse und Entwicklung der Fremdmittel
- Gesetzliche Prüfung des Jahres 2019
- Vorbereitung und Auswertung der Mitgliederversammlung

Schwerpunktthemen im Geschäftsjahr 2020 waren selbstverständlich auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Mitglieder und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft sowie der Mietendeckel.

Gesetzliche Prüfung

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) als zuständiger Prüfungsverband hat auch das Geschäftsjahr 2019 geprüft. Der Prüfungsbericht vom 11.09.2020 wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben, mit

dem Wirtschaftsprüfer des BBU, Herrn Fiolka, am 28.10.2020 ausführlich besprochen und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Prüfungsergebnis bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, der Geschäftsführung und der Tätigkeit der Organe, welche ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Jahresabschluss 2020

Der Abschluss des Geschäftsjahres 2020 weist einen Jahresüberschuss von 292.166,43 EUR aus, davon wurden nach § 39 Nr. 2 der Satzung 30.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Für den Bilanzgewinn in Höhe von 262.166,43 EUR schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung gem. § 34 Nr. 1 Buchst. c der Satzung vor, diesen in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen. Damit würde die Eigenkapitalquote von 28,40 % im Jahr 2019 auf 30,0 % im Jahr 2020 steigen. Mit dieser Rücklage ist die Genossenschaft für die künftig erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen unserer Bauteile gut gerüstet.

Danksagung

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2020 geleistete Arbeit und das außerordentliche Engagement zum Wohle unserer Mitglieder.


Der Aufsichtsrat bedankt sich auch für die Arbeit der vielen ehrenamtlichen Helfer und Helferinnen, hier insbesondere beim Reinickes Hof Selbsthilfverein, welcher das genossenschaftliche Miteinander gelebt und gefördert hat.

Zum Abschluss dankt der Aufsichtsrat den Vorstandsmitgliedern Philippa Trostmann und Dietmar Stelzner für die geleistete Arbeit und die immer offene und faire Zusammenarbeit.

Berlin, den 31.03.2021



Lutz Wittstock, Vorsitzender des Aufsichtsrates

 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Software	13.768,00		2.590,00
geleistete Anzahlungen	0,00		3.570,00
		13.768,00	
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	34.937.354,51		35.959.406,51
Grundstücke mit anderen Bauten	82.795,00		88.867,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	3.464,00		4.616,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.776,51		137.276,51
Bauvorbereitungskosten	0,00	35.191.243,16	12.082,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	25.564,59	25.564,59	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		35.230.575,75	36.261.825,75
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.914.347,92		3.054.032,37
Andere Vorräte	34.075,93	2.948.423,85	58.722,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.493,55		36.430,12
Sonstige Vermögensgegenstände	78.603,36	95.096,91	83.044,43
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.478.714,02		1.334.191,00
Bausparguthaben	37.374,47	1.516.088,49	32.445,59
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.258,81	83,49
Bilanzsumme		39.800.443,81	40.860.775,31

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	45.400,00		33.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.832.600,00		1.815.400,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	600,00	1.878.600,00	2.400,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
– für das Geschäftsjahr eingestellt	1.708.000,00		1.678.000,00
(für das Vorjahr:	30.000,00€		53.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	231.540,96		231.540,96
Andere Ergebnisrücklagen	7.018.063,20	8.957.604,16	6.544.784,12
– im Geschäftsjahr eingestellt	473.279,08€		
(für das Vorjahr:	633.191,33)		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	292.166,43		526.279,08
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-30.000,00	262.166,43	-53.000,00
Eigenkapital insgesamt		11.098.370,59	10.778.804,16
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		78.731,00	91.200,82
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.232.266,37		25.473.129,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	615.523,12		634.802,95
Erhaltene Anzahlungen	3.306.539,47		3.302.316,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.495,22		91.927,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	321.752,99		435.562,96
Sonstige Verbindlichkeiten	22.092,79		17.770,66
davon aus Steuern	1.298,01€		
(Vorjahr:	1.042,35)		
		28.586.669,96	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		36.672,26	35.259,89
Bilanzsumme		39.800.443,81	40.860.775,31

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.069.474,70		10.032.719,69
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.070,06	10.093.544,76	25.309,91
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		-139.684,45	31.623,05
Sonstige betriebliche Erträge		120.885,16	86.894,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.573.444,13		2.717.865,46
- Instandhaltungskosten	2.712.600,02		2.486.669,14
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.872,69	5.300.916,84	20.724,82
Rohergebnis		4.773.828,63	4.951.287,35
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.090.699,54		1.024.790,13
b) soziale Abgaben	187.688,99	1.278.388,53	200.726,41
davon für Altersversorgung	12.198,75		
(Vorjahr: 12.769,12)			
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.150.806,76	1.117.611,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		589.199,06	446.286,96
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		455,00	650,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		272,59	278,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.093.709,96	1.266.235,58
Ergebnis nach Steuern		662.451,91	896.564,56
Sonstige Steuern		370.285,48	370.285,48
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		292.166,43	526.279,08
Einstellung in/Entnahme aus Ergebnisrücklagen		-30.000,00	-53.000,00
Bilanzgewinn		262.166,43	473.279,08



Geschäftsstelle mit Aufzug
nach Umbaumaßnahme
2018/2019

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Registernummer 108 B) eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang mit Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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 1,25 % 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 Liegenschaft Hohenschönhausen und der neu modernisierte Bauteil 13 werden ebenfalls mit 2 % p. a. abgeschrieben.

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 zu 100 % abgeschrieben. Die Bewertung der anderen Finanzanlagen erfolgt mit den Anschaffungskosten.

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

Umlaufvermögen

In der Position „unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2.914.347,92 EUR enthalten. Diese sind bezogen auf den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020, gemindert um die erwarteten Kosten aus Leerstandswohnungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Zweifelhafte Forderungen wurden wertberichtigt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Bei den Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wird eine Restlaufzeit von unter einem Jahr erwartet.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind die Forderungen an die WEG Lübener Weg in Höhe von 8.111,39 EUR enthalten.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Eigenkapital

Auf der Grundlage des Beschlusses der Mitgliederversammlung vom 14.10.2020 wurde der Bilanzgewinn des Jahres 2019 in Höhe von 473.279,08 EUR den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten und Preissteigerungen einbezogen.

Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem der Restlaufzeit entsprechendem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungskosten/Steuerberatung/ Jahresabschluss	53.300,00 EUR
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	3.031,00 EUR
Berufsgenossenschaft	10.100,00 EUR
Personalaufwand	12.300,00 EUR
Gesamtbetrag	78.731,00 EUR

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Als Sicherheiten für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind Grundschuldeintragungen vorgenommen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel hingewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position Sonstige Zinsen und Ähnliche Erträge sind Erträge in Höhe von 97,54 EUR aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

In den Zinsen und Ähnlichen Aufwendungen sind die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 127,72 EUR enthalten.

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

Verbindlichkeitenspiegel 2020

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grund- pfandrechte gesichert EUR
		unter 1 Jahr EUR	2 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
gegenüber Kreditinstituten	24.232.266,37	1.606.540,46	6.080.977,75	16.544.748,16	24.232.266,37
<i>Vorjahr</i>	25.473.129,45	1.286.213,79	5.214.769,01	18.972.146,65	25.473.129,45
gegenüber anderen Kreditgebern	615.523,12	18.485,21	597.037,91	0,00	615.523,12
<i>Vorjahr</i>	634.802,95	19.279,83	615.523,12	0,00	634.802,95
Erhaltene Anzahlungen	3.306.539,47	3.306.539,47			
<i>Vorjahr</i>	3.302.316,94	3.302.316,94			
aus Vermietung	88.495,22	32.265,22	56.230,00		
<i>Vorjahr</i>	91.927,48	37.087,48	54.840,00		
aus Lieferungen und Leistungen	321.752,99	321.752,99	0,00		
<i>Vorjahr</i>	435.562,96	435.562,96	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	22.092,79	15.275,01	6.817,78		
<i>Vorjahr</i>	17.770,66	10.782,61	6.988,05		
Gesamtbetrag	28.586.669,96	5.300.858,36	6.741.063,44	16.544.748,16	24.847.789,49
<i>Vorjahr</i>	29.955.510,44	5.091.243,61	5.892.120,18	18.972.146,65	26.107.932,40

Sonstige Pflichtangaben

Mitgliederbewegung im Jahre 2020

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	2.605
Beitritte	148
Übertragungen	14
Zugänge insgesamt	162
Aufkündigungen	45
Todesfälle	21
Nachträglich gemeldete Todesfälle	5
Aufkündigungen für Übertragung	14
Ausschlüsse	0
Abgänge insgesamt	85
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	2.682

Die verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 77 erhöht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um 17.200 EUR erhöht.

Am Ende des Geschäftsjahres 2020 bestanden keine rückständigen fälligen Mindestzahlungen.

Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 2.764,35 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 23,25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 23) beschäftigt, darunter 1,5 Auszubildende und 3 Mitarbeiterinnen in Teilzeitbeschäftigung und 3 geringfügig Beschäftigte.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Vorschlag über die Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresüberschuss von 292.166,43 EUR. Nach § 39 Ziffer 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 30.000,00 EUR in die Gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 262.166,43 EUR in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Diese Vorgehensweise soll die Planung der Genossenschaft unterstützen, auch in den kommenden Jahren die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen ausschließlich mit eigenen Mitteln zu finanzieren.

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Lutz Wittstock	seit 27.06.2000	Beamter i. R. (Vorsitzender)
Michael Schmidt	seit 10.06.2015	Rentner (stellv. Vorsitzender / Schriftführer)
Christian Kampa	seit 20.06.2018	Immobilienkaufmann (stellvertretender Schriftführer)
Silke Fischer	seit 26.06.2001	Steuerberaterin
Detlef E. Dörschel	seit 04.06.1975 bis 14.10.2020	Beamter i. R.
Stefan Rehmer	seit 25.06.2014	Sozialpädagoge
Marvin Schulz	seit 14.10.2020	Referatsleiter ÖD

Kommissionen des Aufsichtsrates

Bau- und Wohnungskommission
Stefan Rehmer, Christian Kampa, Marvin Schulz

Prüfungskommission

Silke Fischer, Marvin Schulz

Vorstand

Dietmar Stelzner	seit 01.09.2008
Philippa Trostmann	seit 01.01.2019

Zuständiger Prüfungsverband

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

Berlin, 31.03.2021

Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

Der Vorstand



Dietmar Stelzner



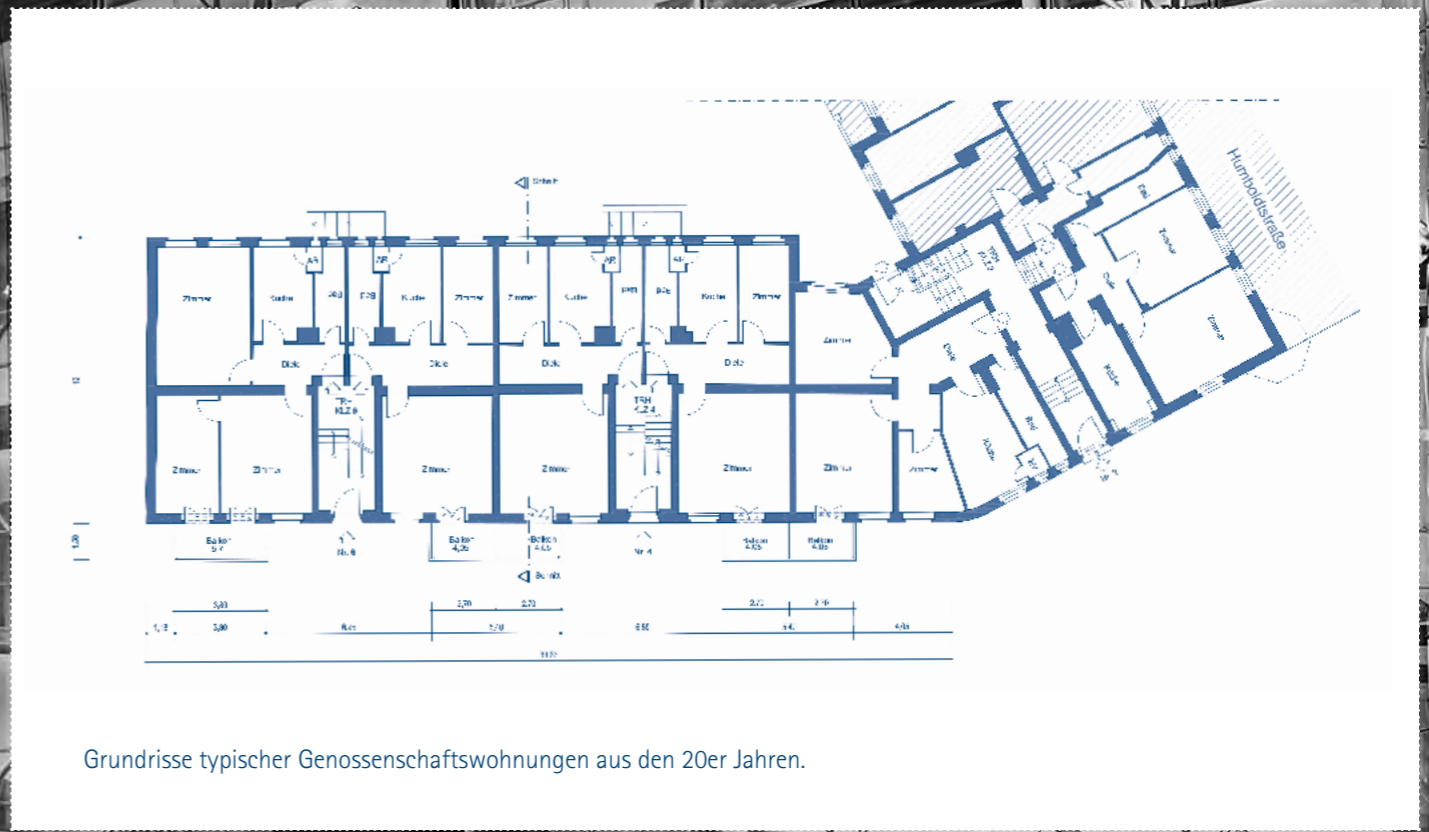
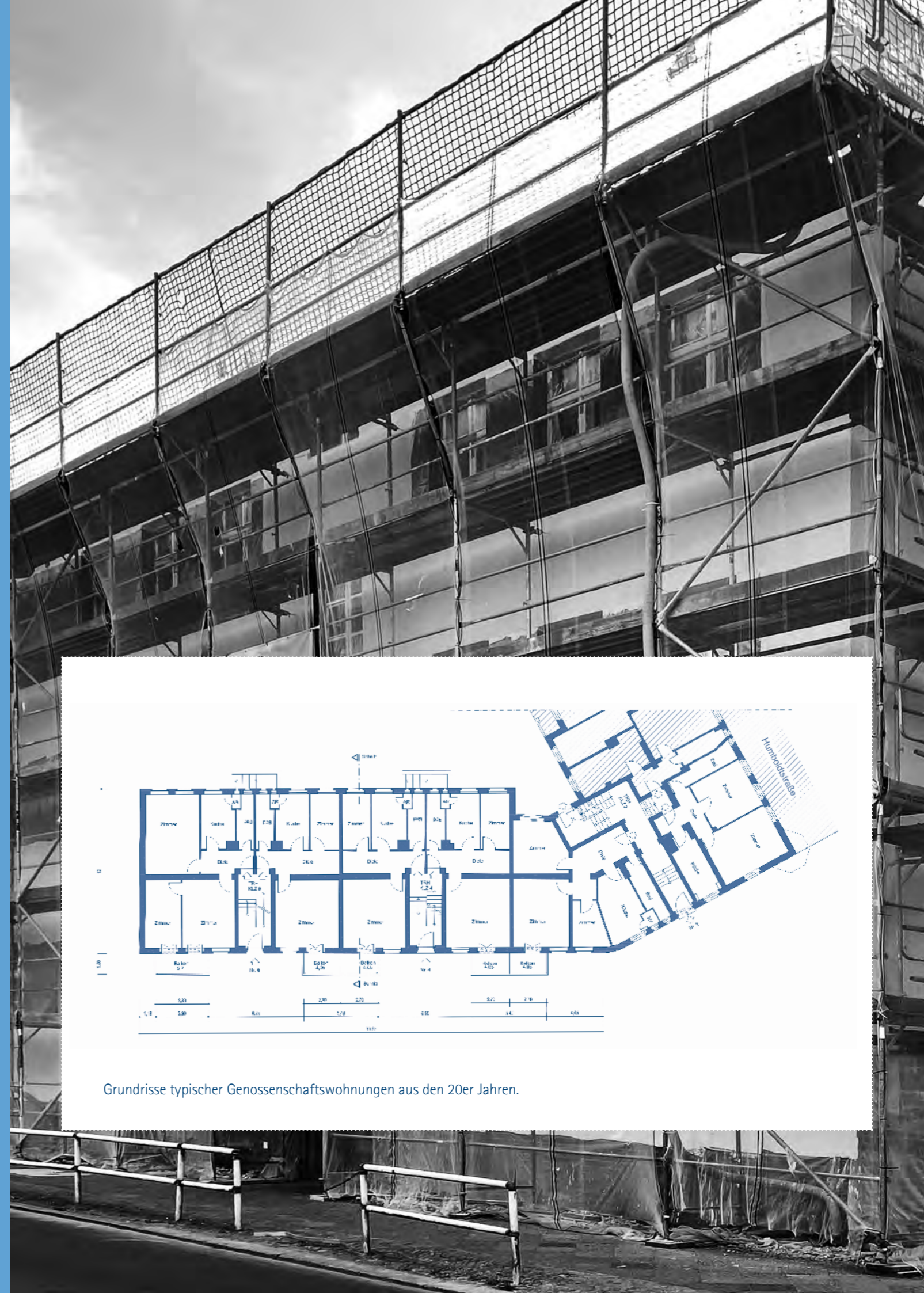
Philippa Trostmann

Anlagenspiegel 2020

	Bruttowerte				Stand 31.12.2020
	Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	94.759,51	10.490,00	590,00	3.570,00	108.229,51
Geleistete Anzahlungen	3.570,00	--	--	-3.570,00	--
	98.329,51	10.490,00	590,00	--	108.229,51
II. Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	68.854.920,29	69.168,72	--	--	68.924.089,01
Grundstücke mit anderen Bauten	245.758,07	--	--	--	245.758,07
Grundstücke ohne Bauten	779.654,25	--	--	--	779.654,25
Technische Anlagen und Maschinen	80.591,29	--	12.397,38	--	68.193,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	307.057,81	51.980,04	23.337,64	--	335.700,21
Bauvorbereitungskosten	12.082,00	83.733,08	95.815,08	--	--
	70.280.063,71	204.881,84	131.550,10	--	70.353.395,45
III. Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	25.564,59	--	--	--	25.564,59
	25.564,59	--	--	--	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt	70.403.957,81	215.371,84	132.140,10	--	70.487.189,55

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
92.169,51	2.882,00	590,00	94.461,51	13.768,00	2.590,00
--	--	--	--	--	3.570,00
92.169,51	2.882,00	590,00	94.461,51	13.768,00	6.160,00
32.895.513,78	1.091.220,72	--	33.986.734,50	34.937.354,51	35.959.406,51
156.891,07	6.072,00	--	162.963,07	82.795,00	88.867,00
751.801,11	--	--	751.801,11	27.853,14	27.853,14
75.975,29	1.152,00	12.397,38	64.729,91	3.464,00	4.616,00
169.781,30	49.480,04	23.337,64	195.923,70	139.776,51	137.276,51
--	--	--	--	--	12.082,00
34.049.962,55	1.147.924,76	35.735,02	35.162.152,29	35.191.243,16	36.230.101,16
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
34.142.132,06	1.150.806,76	36.325,02	35.256.613,80	35.230.575,75	36.261.825,75

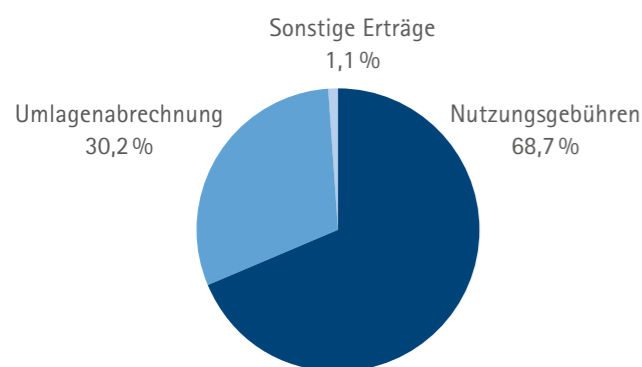
➤ Mitgliederinformation zum
Jahresabschluss und Struktur



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. Die nachfolgenden Diagramme stellen die Herkunft der Erlöse und deren Verwendung dar. Als Grundlage dienen die Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung.

Entstehung unserer Unternehmensleistung

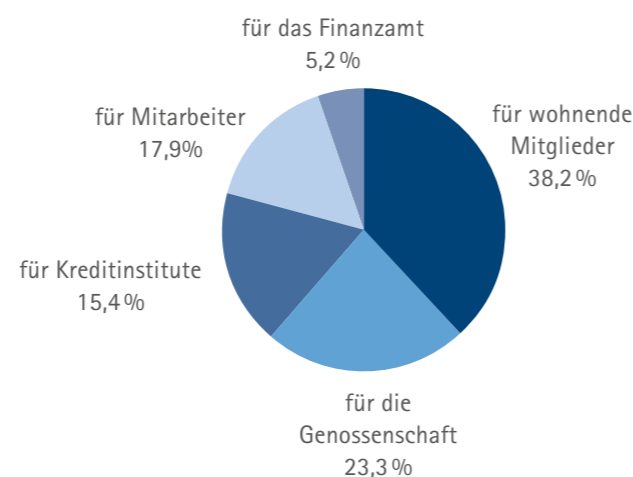


Entstehung
 Nutzungsgebühren u. Ä.
 Umlagenabrechnung
 Öffentliche Fördermittel
 Sonstige Erträge

Informationen zur Instandhaltung der Bauteile

Die Genossenschaft hat seit Jahren hohe Ausgaben für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Jahre 2020 wurden 28,02 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche aufgewendet (siehe Aufstellung).

Verbrauch unserer Unternehmensleistung



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

Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für den Zeitraum 2011 bis 2020 in TEUR

Bauteil	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	538,4	95,2	35,9	80,9	84,8	15,2	48,8	64,2	55,9	17,9
2	49,4	242,7	63,6	143,0	21,7	19,9	20,6	6,3	18,5	29,6
3	11,7	14,2	447,2	136,7	24,3	24,7	41,9	11,5	12,3	20,9
4	25,7	30,3	24,9	64,3	16,7	48,1	27,7	122,1	23,8	268,6
5	47,6	47,6	125,5	83,7	1.693,7	238,2	19,4	43,8	26,5	37,9
6	31,8	21,3	34,1	27,9	239,4	36,4	64,0	20,1	39,5	615,0
7	1,6	10,8	5,6	33,6	8,4	5,1	800,2	53,2	3,0	2,1
8	113,8	34,9	93,0	64,3	36,1	55,1	51,9	768,3	1.346,7	574,2
9	65,2	28,2	45,2	29,7	31,4	1.310,4	268,7	12,2	22,6	24,2
10	74,1	29,2	19,8	14,4	66,4	57,8	42,7	8,8	27,8	10,4
11	3,0	2,1	38,6	16,0	8,9	23,6	3,5	22,6	32,6	44,3
12	30,1	38,5	62,8	58,3	26,5	18,6	20,5	20,7	122,6	60,4
13	12,0	14,0	8,4	31,2	2,3	13,3	35,6	2,1	5,1	18,9
14	146,4	83,4	58,6	73,3	49,7	54,2	89,9	65,8	43,2	156,0
15	14,7	27,4	39,4	33,6	23,0	43,0	79,1	46,0	38,3	60,0
16	409,4	451,2	391,7	295,2	229,3	142,1	376,8	337,7	249,9	267,2
17	83,6	114,3	125,7	118,0	28,4	100,4	82,3	267,9	183,0	132,6
18	18,2	19,2	3,4	5,5	15,0	20,4	8,6	2,7	6,9	131,8
19	195,8	361,3	106,2	178,8	136,6	125,0	101,7	107,2	148,5	135,3
20	51,0	33,2	34,8	27,3	33,5	19,1	63,2	14,6	29,2	31,5
21	9,8	19,3	26,7	19,8	83,7	64,4	57,5	399,0	8,0	8,1
Zwischen-summe	1.933,3	1.718,3	1.791,1	1.535,5	2.859,8	2.435,0	2.304,6	2.396,8	2.443,9	2.646,9
Verbrauchs-material (Regiebetrieb)	32,3	28,6	35,3	33,8	38,1	37,5	24,2	50,0	42,8	65,7
Fremdkosten insgesamt	1.965,6	1.746,9	1.826,4	1.569,3	2.897,9	2.472,5	2.328,8	2.446,8	2.486,7	2.712,6
Kosten des Regiebetriebs	145,8	140,7	130,2	152,4	149,4	154,1	157,9	161,5	163,4	170,0
Gesamt	2.111,4	1.887,6	1.956,6	1.721,7	3.047,3	2.626,6	2.486,7	2.608,3	2.650,1	2.882,6
bei einer Nutzfläche von m ²	102.489,34	102.545,76	102.510,78	102.510,78	102.456,61	102.570,84	102.570,84	102.570,84	102.570,84	102.897,86
bedeutet das Kosten von EUR pro m ² i. J.	20,60	18,41	19,09	16,80	29,74	25,61	24,24	25,43	25,84	28,01

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. Diese Bilanzposition enthält in diesem Jahr eine Korrekturbuchung einer Rechnung aus dem Jahr 2019 für die bereits im Jahr 2019 durchgeführte Aktivierung der Kosten des Büroumbaus.

Grundstücke mit anderen Bauten

Unter diesem Bilanzposten wird weiterhin 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.

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.

Bauvorbereitungskosten

Der ausgewiesene Bilanzwert enthält die Abschreibung der Bauvorbereitungskosten für den Dachausbau im Bauteil 4 aufgrund der Nichtdurchführung.

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

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

Der Gesamtüberblick über die 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 2020, die in 2021 mit den Nutzern abgerechnet werden.

Andere Vorräte

Hierunter werden Vorräte wie 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 2020 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 2020, die das Jahr 2021 betreffen, vor allem vorausbezahlte Versicherungsgebühren.

Passiva – Eigenkapital

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 17.200,00 EUR.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

Gemäß § 28 m der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes beschlossen, 10 % des Jahresüberschussbetrags in Höhe von 292.166,43 EUR der Gesetzlichen Rücklage (aufgerundet 30.000,00 EUR) zuzuführen.

Bauerneuerungsrücklage

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

Andere Ergebnisrücklagen

Die anderen Rücklagen blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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 die planmäßigen Tilgungen und die Tilgungsgutschriften für zwei KfW-Darlehen.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Dargestellt werden unter diesem Posten ein Hypothekendarlehen von einem Versicherungsinstitut. Es erfolgten die planmäßigen Tilgungen.

Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten die von den Mietern in 2020 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2020, die in 2021 abgerechnet werden.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

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

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.

Passiva – Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungen

Dieser Ausweis enthält Mietvorauszahlungen für den Monat Januar 2021, die bereits in 2020 gezahlt wurden.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar – 31. Dezember 2020

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 2020 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 2020 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2020 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2019 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

	2020	2019
	EUR	EUR
Be- und Entwässerung	505.396,83	518.569,87
Heizung und Warmwasser	959.287,55	1.037.478,43
Müllabfuhr	175.776,36	171.649,47
Kabelfernsehen	116.880,24	116.566,96
Versicherungen	97.373,11	92.838,12
Straßenreinigung	100.908,55	94.446,80
Gartenpflege	162.232,36	144.594,75
Hausreinigung	247.920,39	318.590,82
Ungezieferbekämpfung	1.660,65	2.400,24
Beleuchtung	59.955,79	61.063,44
Schornsteinfegerkosten	810,53	240,79
Aufzugsanlagen	22.469,70	19.836,86
Sonstige Betriebskosten	42.251,87	62.207,17
Umlagefähige Betriebskosten Vorjahr	65.502,85	65.396,59
Nicht umlagefähige Betriebskosten	15.217,35	11.985,15
Insgesamt	2.573.444,13	2.717.865,46

Instandhaltungskosten

Die Ausführungen im Lagebericht enthalten ausführliche Erläuterungen sowie die Aufstellung zum Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Zeit 2011–2020.

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.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Die Abschreibungsmethoden gegenüber dem Vorjahr bleiben weiterhin unverändert. Es sind ausschließlich 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 Ausleihungen 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 einige 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

	2016	2017	2018	2019	2020
Mieteinheiten *	1.834	1.854	1854	1854	1854
Bilanzsumme	42,2 Mio.	41,8 Mio	41,8 Mio	40,8 Mio	39,8 Mio
Anlagevermögen	37,3 Mio	36,4 Mio	36,4 Mio	36,3 Mio	35,2 Mio
Eigenkapitalquote	22,7 %	24,3 %	26,30 %	28,44 %	30,00 %
Rücklagen	7,1 Mio.	7,2 Mio.	7,7 Mio	8,5 Mio	9,0 Mio
Umsätze Hausbewirtschaftung	9,6 Mio.	9,6 Mio.	10,0 Mio	10,0 Mio	10,0 Mio
Mitglieder	2.283	2.354	2474	2605	2.682
Geschäftsguthaben	1,8 Mio.	1,8 Mio.	1,8 Mio	1,8 Mio	1,8 Mio
Bilanzgewinn	0	485,0 TEUR	633,2 TEUR	473,2 TEUR	262,2 TEUR
Mitarbeiter	20	23	23	23	23
Personalaufwand	1,2 Mio.	1,2 Mio.	1,2 Mio	1,2 Mio	1,3 Mio

* inkl. Gewerbe und Kfz-Stellplätzen

Struktur des Bestandes und der Wohnungsgrößen in der Genossenschaft

BT	Siedlung (Adresse)	Baujahr	Anzahl					Mietfläche	Wohnungen mit entsprechenden Zimmern								
			Häuser	WE*	Gewerbe inkl. Selbst- nutzung	Garagen/ Stellplätze	Sonstige Keller etc.	gesamt	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			3	2.312,04	1	10	3	15	4	1			
5	Reinickes Hof 22, Ollenhauerstr. 79 – 84, Waldstr. 1 – 5	1927	12	83	5		7	6.017,73		5		74		4			
6	Waldstr. 6 – 9, Saalmanstr. 2 – 14	1928	10	66			4	4.033,22		4	20	39	3				
7	Reinickes Hof 16 – 21	1928	6	36			3	2.318,34		6		29	1				
8	Saalmanstr. 16 – 34, Reinickes Hof 10 – 15	1929	16	101	4		10	6.953,38		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, Saalmansteig 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		6	1			
13	Hermann-Piper-Str. 22	1984	1	13		7		930,12		3	3		4		3		
14	Becherweg 18 – 19, Lübenener Weg 20 – 24 b	1958	7	71			1	3.273,19	24	1	25	18	1	2			
15	Becherweg 20 – 21, Klenzepfad 38 – 38 b	1960	5	41		17		2.619,16			15	9	13	1	3		
16	Hermann-Piper-Str. 11 – 41	1969	16	375	2	117	18	27.627,08	65		67	94	62	37	49		
17	Waldstr. 99 – 101 d	1956	13	104		45		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		6	9.750,99		53	31	48	16	9			
20	Heiligensee: Hennigsdorfer Str. 27 – 31	1994	8	47		25		4.194,41			5		37		5		
21	Brusebergstr. 9 – 9 a, Lübenener Weg 24 c, d, e	2000	5	34	1	53	1	3.073,86			11		11		9	3	
Gesamt			189	1.549	19	279	71	102.879,02	108	161	493	481	170	58	73	3	

* inklusive der Gästewohnungen
nicht aufgeführt in den Bauteilen sind die Wascheinrichtungen und die Gemeinschaftsräume
Die Gewerbeeinheiten enthalten die Geschäftsräume von Reinickes Hof.

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 2020 verstorbenen Mitglieder:

Herrn Detlef Schmidt	07.01.2020	Frau Susanne Sardarew	09.07.2020
Herrn Wolfgang Peikert	26.01.2020	Herrn Reinhard Vogel	09.07.2020
Herrn Harro Protz	08.02.2020	Herrn Wolfgang Knospe	18.08.2020
Frau Renate Siefert	09.02.2020	Frau Gertraud Döring	29.08.2020
Frau Renate List	22.02.2020	Herrn Peter Kromolski	17.09.2020
Herrn Helmer Schröter	22.02.2020	Frau Cornelia Konradt	01.10.2020
Frau Lieschen Kühl	26.03.2020	Frau Ingrid Disselberger	07.10.2020
Frau Nicole Tabor	08.04.2020	Frau Helga Buchholz	20.10.2020
Frau Gundula Fahner	20.04.2020	Frau Ilonna Groll	30.10.2020
Frau Erika Förster	08.05.2020	Herrn Günter Timm	12.11.2020
Frau Rosel Pustan	14.05.2020	Frau Jenny Kutz	15.11.2020
Frau Hannelore Büti	22.05.2020	Herrn Andreas Witkowski	04.12.2020
Frau Brigitte Hanke	08.06.2020	Frau Ursula Gennrich	11.12.2020
Herrn Hartmut Weniger	19.06.2020	Herrn Manfred Lemcke	12.12.2020
Frau Sabine Schmidt	24.06.2020	Frau Helga Stüben	17.12.2020
Frau Ulla Helmke	27.06.2020	Frau Margarete Peters	30.12.2020
Herrn Reiner Thiede	07.07.2020		



REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG