



# Geschäftsbericht Reinickes Hof im Jahr 2022

---



**REINICKES HOF**  
Baugenossenschaft eG

 Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	4
Grundlagen des Unternehmens	5
Geschäftsmodell	5
Wirtschaftsbericht	5
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
Geschäftsverlauf der Genossenschaft	7
Lage	10
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	12
Prognosebericht	12
Chancen- und Risikobericht	12
Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	13
Bericht des Aufsichtsrates	15
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang	24
Mitgliederinformation zum Jahresabschluss und Struktur	33



# ➤ 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, 281 Kfz-Stellplätze bzw. Garagen sowie eine Reihe von sonstigen Vermietungseinheiten. Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

## ➤ Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der weltweiten **Coronavirus-Pandemie**, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Liefer- und Logistikschwierigkeiten, vor allem in China, ergaben sich durch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische und deutsche Wirtschaft.

Parallel zur Coronavirus-Pandemie hat der **Krieg Russlands gegen die Ukraine** die Welt massiv beeinflusst. Seit dem Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und die gesamten Volkswirtschaften auswirken. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an diesem Sektor ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Entwicklungen am **Energiemarkt** haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Dies gilt nicht nur für Neuverträge oder Vertragsverlängerungen mit Abnehmern, die zu deutlich höheren Preisen abgeschlossen wer-

den mussten, sondern auch für Stadtwerke und Versorger, die feste Preise garantiert haben, aber zum Teil noch nicht die vollständige Liefermenge rückgedeckt hatten. In diesen Fällen führten die Preissteigerungen bei den Versorgern teilweise zu erheblichen Liquiditätsproblemen. Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas erhöhte den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen.

Der starke Anstieg der **Energiepreise** hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätspässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsrate.

Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 % und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4 %, November 10,0 %) wieder abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt.

In Folge der steigenden **Inflation** wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einherging. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Anfang 2023 bei rund 4,0 %, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die **Baukosten**, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2022 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 %.

Dementsprechend hat sich im Laufe des Jahres 2022 das **Geschäftsklima** der Bauwirtschaft für den Wohnungsbau deutlich verschlechtert und liegt seit März 2022 im negativen Bereich. Mit minus 32,8 Punkten lag dieser im November 2022 recht deutlich im negativen Bereich. Das bedeutet, dass deutlich mehr als die Hälfte der Unternehmen entweder bereits die heutige Lage als schlecht beurteilt bzw. zumindest für die Zukunft negative Erwartungen hat.

Trotz des schwierigen Umfelds ist das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** der Bundesrepublik Deutschland insgesamt im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Somit konnten sich die deutschen Unternehmen trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässen gut behaupten.

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt weiterhin von einem guten **Beschäftigungsgrad** gekennzeichnet. Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,4 %, was im Wesentlichen Vollbeschäftigung bedeutet. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu

wenige potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der **Fachkräftemangel** noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Situation vor allem im Handwerk.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Es besteht nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und somit ein erheblicher Bedarf an Neubau von Wohnungen. Nachdem die Mietpreisentwicklung 2021 in Berlin zunächst gebremst verlief, ist es 2022 vielerorts wieder zu deutlicheren Anstiegen gekommen.

## Geschäftsverlauf der Genossenschaft

### Geschäftsumfang

Die Zahl der Mitglieder der Baugenossenschaft verringerte sich geringfügig im Berichtszeitraum. Zum 31.12.2022 hatte die Genossenschaft insgesamt 2.727 Mitglieder, 3 weniger als zu Beginn des Geschäftsjahres. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug 1.842,4 TEUR.

Im Berichtsjahr wurden 67 Wohnungen neu vermietet. Die Fluktuationsrate lag bei 3,8 % (Vorjahr 4,5 %). Der Vermietungsstand war im Berichtsjahr weiterhin sehr hoch. Zum Jahreswechsel gab es insgesamt 11 leerstehende Wohnungen. Die Genossenschaft hat weiterhin keinen nennenswerten Leerstand in ihren genossenschaftlichen Beständen zu verzeichnen.

### Geschäftsergebnis

Das positive Jahresergebnis beträgt 421,1 TEUR. Das Ergebnis liegt unter dem Prognosewert aus der Wirtschaftsplanung für das Berichtsjahr. Der Grund sind die gestiegenen Kosten für die Instandhaltungsmaßnahmen.

### Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Nutzungsgebühren (Sollmieten) stiegen im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 49,0 TEUR. Der Anstieg resultiert aus Grundmietenerhöhungen bei Neuvermietung und den Mieterhöhungen in den Bauteilen 18, 20 und 21.

	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Sollmieten	6.919,9	6.870,9
Sollmieten sonstige Wirtschaftseinheiten	228,0	215,7
Erlöse aus Sondereinrichtungen	9,9	8,6
Abgerechnete Betriebskosten	3.238,0	3.048,5
Erlösschmälerungen	-76,6	-67,8
Erlöse andere Lieferungen und Leistungen	25,2	24,5
<b>GESAMT</b>	<b>10.344,4</b>	<b>10.100,4</b>

Am Jahresende lag die durchschnittliche Grundmiete bei Reinickes Hof bei 5,69 EUR/m<sup>2</sup>/mtl., im Bereich der Altbauten bei durchschnittlich 5,49 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. und bei den Neubauten der Bauteile 20 und 21 bei ca. 8,20 EUR/m<sup>2</sup>/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 7,00 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

Die Sollmieten der sonstigen Wirtschaftseinheiten beinhalten die Mieten für Gewerbe, Keller, Stellplätze und Garagen. Hier gab es eine Änderung auf Grund der Erhöhung der Stellplatzmieten.

Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. 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 2021 mit den Wohnungsnutzern und Gewerbiemietern haben sich gegenüber dem Vorjahr um 189,5 erhöht. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgte fristgerecht.

## Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2022 investierte die Genossenschaft 3.318,5 TEUR in umfangreiche Baumaßnahmen. Die Realisierung dieser Maßnahmen konzentriert sich auf den Erhalt, die Pflege sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungs- und Gebäudebestandes. Sämtliche Baumaßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung werden über die Einnahmen der Genossenschaft, die ausschließlich aus Nutzungsentgelten der Mitglieder erzielt werden, finanziert.

Neben der sicheren und sozial verträglichen Wohnraumversorgung unserer Mitglieder und unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Solidarprinzips bleibt es Anspruch der Genossenschaft, durch sorgfältige und vorausschauende Planung die Entwicklung angemessener Lösungen zur Instandhaltung unserer Wohnanlagen und Grundstücke umzusetzen.

Die weiterhin spürbaren Preissteigerungen, eine anhaltend hohe Inflationsquote sowie der Fachkräftemangel im Bausektor beeinflussen nach wie vor die Umsetzung einiger unserer Baumaßnahmen.

Die realisierten Großinstandsetzungen im Jahr 2022 in Höhe von 1.811,1 TEUR weisen einen Anteil von 58,5 % am Instandsetzungsbudget auf. Schwerpunkt bei den Großinstandsetzungen waren im Jahr 2022 nochmal die Dach- und Fassadeninstandsetzung sowie Treppenhausinstandsetzungen in verschiedenen Bauteilen sowie Maßnahmen im Bereich der Außenanlagen.

In der Budgetposition Mittelinstandsetzungen mit Schwerpunkt der Wohnungsinstandsetzung im Rahmen der Neuvermietung wurden im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen der 67 neu vermieteten Wohnungen durchschnittlich rund 15,2 TEUR je Wohnung investiert.

Insgesamt wurden dafür 1.020,6 TEUR und damit 32,9 % des Instandsetzungsbudgets verwendet.

Innerhalb des gesamten Instandhaltungsbudgets betrug der Anteil der sogenannten Kleininstandsetzungen rund 8,6 %.

Instandsetzungskosten 2022	Kosten in TEUR	Anteil am Gesamtbudget
Großinstandsetzung gesamt	1.811,1	58,5 %
Mittelinstandsetzung	1.020,6	32,9 %
Kleininstandhaltung	265,5	8,6 %
<b>Instandsetzung 2022 gesamt</b>	<b>3.097,2</b>	<b>100,0%</b>

Die Kommunikation mit den Mitgliedern und Bewohnern im Vorfeld der einzelnen Baumaßnahmen sowie die Betreuung während der Durchführung, insbesondere der Großinstandsetzungen, bleibt auch im Jahr 2022 Schwerpunkt der Arbeit der Geschäftsstelle.

## Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz

Seit dem 01.11.2021 ist das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft. Dieses wurde 2022 ergänzt und soll so dazu beitragen, die ambitionierten Klimaziele der Bundesregierung, besonders im Gebäudebereich, zu erreichen. So ist u.a. geplant, dass ab 2025 neu eingebaute Heizungen auf der Basis von 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden sollen.

Die Anforderungen des geltenden neuen Gebäudeenergiegesetzes werden, soweit denkmalpflegerische Forderungen dem nicht entgegenstehen, in unseren Gebäuden bei der Dämmung von Gebäudeaußenhüllen sowie von Dachgeschossfußböden berücksichtigt. Die betreffenden Maßnahmen dienen dem Ressourcen- und Umweltschutz und führen zu einer Reduzierung des Energieverbrauches und damit auch zu einer Einsparung von CO<sup>2</sup> und kommen damit unseren Mitgliedern und Mietern zu Gute.

Die Wärmezeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt in der Genossenschaft derzeit zu rund 45 % über das Fernwärmenetz, zu ca. 25 % durch eine Pelletheizung kombiniert mit einem Gaskessel sowie zu ca. 19 % über gasbetriebene Blockheizkraftwerke, die von einem Contractor errichtet und unterhalten werden. Rund 10 % der Wohnungen werden über zentrale Brennkessel versorgt.

In einigen Bauteilen erfolgt die wohnungsbezogene Warmwasserbereitung über elektronische Durchlauferhitzer.

Perspektivisch wird sich die Genossenschaft Reinickes Hof u.a. mit dem Einsatz von Photovoltaikanlagen auseinandersetzen und auch den Einsatz regenerativer Energien als Heizmedium prüfen.

Um den künftigen gesetzlichen Vorgaben 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 in nicht denkmalgeschützten Beständen sowie bei Fassadeninstandsetzungen die Dämmung partieller Fassadenabschnitte nach denkmalrechtlicher Abstimmung.

Die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen an Fassaden und Dächern betreffen derzeit noch einige 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), derzeit generell nicht zu. Durch einvernehmliche Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde sind jedoch Kompromisslösungen möglich, wie die Verarbeitung eines Wärmedämmputzes und an Hoffassaden die Verlegung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) mit einer mineralischen Wärmedämmung, Schichtdicke 40 mm.

## Aktivierungsfähige Maßnahmen

Die Baukosten der im Zuge der Dach- und Fassadeninstandsetzung am Bauteil 4 des im Jahr 2022 fertiggestellten Anbaus von 17 Balkonen, inklusive dem Einbau entsprechender Balkontüren, betragen insgesamt 355,1 TEUR.

## Personal und Organisation

Am Ende des Geschäftsjahres waren in der Genossenschaft tätig:

	31.12.2022	31.12.2021
Vorstand	3	2
Verwaltungsangestellte	10	11
– davon Teilzeitbeschäftigte	2	2
Regiehandwerker	3	3
Hauswarte	2	2
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 421,1 TEUR aus. Dieses setzt sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 420,4 TEUR und einem Zins- und Beteiligungsergebnis von 0,7 TEUR zusammen.

### Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2022 stets fristgerecht nachkommen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Der Bestand an flüssigen Mitteln (Kassenbestand und Guthaben bei Banken) ist gegenüber dem Vorjahresstichtag um 1.544,7 TEUR gesunken. Dies resultiert aus der Ablösung von Darlehen, den höheren Instandhaltungskosten und den gestiegenen Kosten von Energie, insbesondere Heizkosten.

	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Stand 1. Januar	2.485,9	1.478,7
Veränderung	-1.544,7	1.007,2
Stand 31. Dezember	941,2	2.485,9

Kreditaufnahmen erfolgten nicht und sind aktuell auch nicht geplant. Die Genossenschaft hat bestehende Kredite frühzeitig vor dem Ende der Zinsbindung umgeschuldet bzw. prolongiert.

### Vermögenslage

Das Bilanzvolumen (Bilanzsumme verringert um unfertige Leistungen und Bausparguthaben) verringerte sich im Geschäftsjahr um 2.393,9 TEUR auf 34.417,1 TEUR.

Auf der Aktivseite verringerte sich das langfristige Vermögen der Genossenschaft gegenüber dem Vorjahr um 897,2 TEUR. Die wesentlichen Veränderungen im Sachanlagenvermögen ergeben sich aus den planmäßigen Abschreibungen. Die liquiden Mittel änderten sich um -1.544,7 TEUR, das resultiert aus der Rückzahlung von Darlehen und gestiegenen Betriebskosten (Heizkosten).

Auf der Passivseite wirkt sich hauptsächlich die durch die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.391,7 TEUR und die Tilgung von Darlehen in Höhe von 955,8 TEUR bedingte Reduzierung des Fremdkapitals aus.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 96,8 % und ist langfristig durch Eigen- und Fremdkapital vollständig finanziert. Die in der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten noch 90,8 TEUR im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das wirtschaftliche Eigenkapital von Reinickes Hof erhöhte sich im Berichtszeitraum um 415,1 TEUR auf 12.332,7 TEUR. Das führte zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 37,0 %. Ursache ist vor allem das positive Jahresergebnis des Geschäftsjahres.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Das bilanzielle Eigenkapital in der Handelsbilanz beträgt 12.790,2 TEUR. Es erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Jahresüberschusses in 2022. In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Eigenkapitalquote der Genossenschaft mit nunmehr 37,0 % positiv, obwohl Jahr für Jahr ein großer Teil der Umsatzerlöse wieder in Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert wurde. Positiv ist weiterhin die Leerstandsquote der Genossenschaft, sie beträgt 0,71 %.

Die durchschnittliche Miethöhe der Genossenschaft beträgt im Geschäftsjahr 5,69 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat.

Die Belastungen aufgrund von Darlehensannuitäten (Zinsen und Tilgungen) betragen im Jahr 2022 insgesamt 30,8 % der eingenommenen Mieten. Darin enthalten waren 10,5 % Zinsbelastungen.

### Gesamtaussage

Die Baugenossenschaft hat in 2022 ein Instandhaltungsvolumen zuzüglich der Aufwendungen für den Regiebetrieb in Höhe von 3.266,0 TEUR bzw. ca. 31,73 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche umgesetzt.

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

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Die Genossenschaft wird sich auch künftig im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes beschränken, und wir werden weiterhin in die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes investieren. Da sich die Geschäftstätigkeit auf die Vermietung des in gutem Zustand befindlichen Wohnungsbestandes konzentrieren wird, 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 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 positive Jahresergebnisse. Im Jahr 2023 erwarten wir ein wesentlich höheres Ergebnis. Bezüglich der Liquiditätsslage 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 sind geplant
- Erlösschmälerungen weiterhin von ca. 1,3 % bei Wohnungen
- Investitionen im Instandhaltungsbereich von durchschnittlich 2,65 Mio. EUR pro Jahr
- Kontinuierliche Reduzierung der hohen Fremdmittelbestände durch planmäßige Tilgungen von jährlich ca. 1 Mio. EUR.

### Chancen- und Risikobericht

Die Risikobereiche werden zum Jahresabschluss 2022 wie folgt beurteilt:

#### Energieversorgung/-preise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der

ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden für den Winter 2022/2023 auch keine Engpässe mehr erwartet.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebs- und Heizkostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Pellets, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

#### Steigerungen der Baupreise

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs- und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten, aber auch gesteigener Finanzierungskosten analysieren.

#### Anstieg des Zinsniveaus

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Für die Fremdmittel

bestehen keine Zinsänderungsrisiken, da alle bestehenden Kredite mit niedrigen Zinsen endfinanziert sind.

Wir überprüfen aktuell, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

#### Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich erhöhten Mietausfällen, gegenüber den Vorjahren zu rechnen ist. Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten in den Folgejahren gemacht werden.

#### Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren.

Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO<sub>2</sub>-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

#### Cyber-Angriffe

Im Zusammenhang mit dem Krieg Russlands gegen die Ukraine werden verstärkt Cyber-Angriffe gegen kritische Infrastrukturen und auch Unternehmen festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch unser Unternehmen hinsichtlich Cyber-Angriffen über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist. Wir nehmen diese zusätzlichen Bedrohungen sehr ernst und haben in großem Umfang in aktuelle Hard- und Software investiert. Die Datensicherung erfolgt mehrstufig.

#### Gesamteinschätzung zur Risikolage

Vorrangige Zielsetzung der Genossenschaft ist weiterhin die Sicherung und Erhöhung der Qualität unseres Wohnungsbestandes.

Faktoren, wie der Denkmalschutz vieler unserer Gebäude, die neue Energieeinsparverordnung 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 weiterhin 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.

### 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 2022 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 30.05.2022 schieden der Baugenosse Stefan Rehmer und die Baugenossin Silke Fischer aus dem Aufsichtsrat aus. Die Baugenossin Fischer hat auf eine weitere Kandidatur verzichtet und wurde mit Dank verabschiedet. Der Baugenosse Rehmer stellte sich der zulässigen Wiederwahl und wurde von der Mitgliederversammlung ohne Gegenstimme wiedergewählt. Die Mitgliederversammlung folgte anschließend einstimmig dem Vorschlag des Aufsichtsrates, mangels Kandidaten bis zur nächsten Wahl nur mit fünf Aufsichtsratsmitgliedern zu agieren.

## Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2022 wurden folgende Sitzungen und Versammlungen einberufen:

- 1 ordentliche Mitgliederversammlung
- 4 Bauteilbegehungen
- 8 Sitzungen des Aufsichtsrates, davon eine in schriftlicher Form per E-Mail-Konferenz
- 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 1 Sitzung der Prüfungskommission
- diverse Zusammenkünfte anlässlich der Vorbereitung der 100-Jahr-Feier

## 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 (2023 bis 2032)
- Analyse und Entwicklung der Fremdmittel
- Gesetzliche Prüfung des Jahres 2021
- Vorbereitung und Auswertung der Mitgliederversammlung

Schwerpunktthemen im Geschäftsjahr 2022 waren neben den Instandsetzungsmaßnahmen natürlich die Vor- und Nachbereitung der 100-Jahr-Feier, die aus Sicht des Aufsichtsrates als besonders gelungen bezeichnet werden konnte. Dank dafür an alle handelnden Mitwirkenden.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Suche der Nachfolge des zum 31.12.2022 ausgeschiedenen technischen Vorstandsmitglieds Dietmar Stelzner. Zum 01.11.2022 wurde Markus Luft als neues technisches Vorstandsmitglied für fünf Jahre einstimmig durch den Aufsichtsrat bestellt.

## Gesetzliche Prüfung

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) als zuständiger Prüfungsverband hat auch für das

Geschäftsjahr 2021 die wirtschaftlichen Verhältnisse festgestellt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft. Der Prüfungsbericht vom 16.09.2022 wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben, mit dem Wirtschaftsprüfer des BBU, Herrn Fiolka, am 30.11.2022 ausführlich besprochen und zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

## Jahresabschluss 2022

Der Abschluss des Geschäftsjahres 2022 weist einen Jahresüberschuss von 421.125,88 EUR aus, davon wurden nach § 39 Nr. 2 der Satzung 42.200,00 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Für den Bilanzgewinn in Höhe von 378.925,88 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 33,5 % im Jahr 2021 auf 37,0 % im Jahr 2022 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 2022 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 Selbsthilfeverein, der dringend weiterhin neue Mitwirkende sucht.

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

Berlin, den 04.04.2023



Lutz Wittstock, Vorsitzender des Aufsichtsrates

 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Software	8.006,00	8.006,00	11.906,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	33.107.872,51		33.846.346,51
Grundstücke mit anderen Bauten	70.651,00		76.723,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.357,00		2.324,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.972,51		114.799,51
Anlagen im Bau	0,00		126.955,51
		33.273.853,02	
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		25.564,59	25.564,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		33.307.423,61	34.204.619,12
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.465.392,08		3.049.091,23
Andere Vorräte	54.073,02		53.240,36
		3.519.465,10	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	35.398,37		21.231,82
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		4,81
Sonstige Vermögensgegenstände	68.362,92		34.231,36
		103.761,29	
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			2.485.901,71
		941.205,27	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.678,68	11.765,39
<b>Bilanzsumme</b>		37.882.533,95	39.860.085,80

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	41.800,00		33.200,00
der verbleibenden Mitglieder	1.842.400,00		1.848.400,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	600,00	1.884.800,00	1.200,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	1.876.700,00		1.834.500,00
– für das Geschäftsjahr eingestellt	42.200,00		
(für das Vorjahr:	126.500,00)		
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	231.540,96		231.540,96
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	8.418.227,83	10.526.468,79	7.280.229,63
– im Geschäftsjahr eingestellt	1.137.998,2		
(für das Vorjahr:	262.166,43)		
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	421.125,88		1.264.498,20
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-42.200,00	378.925,88	-126.500,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		12.790.194,67	12.367.068,79
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		77.604,15	73.504,72
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.227.149,74		22.761.632,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	577.866,58		597.037,91
Erhaltene Anzahlungen	3.380.668,76		3.320.493,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	159.044,16		107.474,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	654.284,81		574.770,93
Sonstige Verbindlichkeiten	15.721,08		20.775,01
davon aus Steuern	277,65		
(Vorjahr:	1.060,63)		
		25.014.735,13	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	37.327,56
<b>Bilanzsumme</b>		37.882.533,95	39.860.085,80

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.319.169,31		10.075.874,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.231,38	10.344.400,69	24.490,59
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		416.300,85	134.743,31
Sonstige betriebliche Erträge		35.752,68	498.013,43
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	3.242.002,47		2.798.116,89
- Instandhaltungskosten	3.090.408,44		2.411.450,16
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	46.352,93	6.378.763,84	21.425,60
Rohergebnis		4.417.690,38	5.502.129,39
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.111.276,88		1.076.795,45
b) soziale Abgaben	212.821,64	1.324.098,52	220.635,25
davon für Altersversorgung	13.689,04		
(Vorjahr: 13.527,74)			
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.131.056,47	1.134.649,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		447.830,29	497.234,29
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		520,00	455,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		265,30	408,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		725.656,04	938.894,30
Ergebnis nach Steuern		789.834,36	1.634.783,68
Sonstige Steuern		368.708,48	370.285,48
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		421.125,88	1.264.498,20
Einstellung in/Entnahme aus Ergebnisrücklagen		-42.200,00	-126.500,00
Bilanzgewinn		378.925,88	1.137.998,20



# Anhang

## ➤ Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg (Registernummer 180 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 Anlagen- 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 9 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 3.465.392,08 EUR enthalten. Diese sind bezogen auf den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022, 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 8.510,13 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 30.05.2022 wurde der Bilanzgewinn des Jahres 2021 in Höhe von 1.137.998,20 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	54.428,12 EUR
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	2.876,03 EUR
Personalaufwand	20.300,00 EUR
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>77.604,15 EUR</b>

## 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 Verbindlichkeitspiegel hingewiesen.

## Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position Sonstige Zinsen und Ähnliche Erträge sind Erträge in Höhe von 252,51 EUR aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

In den Zinsen und Ähnlichen Aufwendungen sind die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 78,14 EUR enthalten.

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

## Verbindlichkeitspiegel 2022

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	20.227.149,74	1.548.739,99	5.771.547,66	12.906.862,09	20.227.149,74
<i>Vorjahr</i>	22.761.632,72	1.818.457,55	5.908.637,10	15.034.538,07	22.761.632,72
gegenüber anderen Kreditgebern	577.866,58	19.882,92	557.983,66	0,00	577.866,58
<i>Vorjahr</i>	597.037,91	19.171,33	577.866,58	0,00	597.037,91
Erhaltene Anzahlungen	3.380.668,76	3.380.668,76			
<i>Vorjahr</i>	3.320.493,83	3.320.493,83			
aus Vermietung	159.044,16	97.894,16	61.150,00		
<i>Vorjahr</i>	107.474,33	42.354,33	65.120,00		
aus Lieferungen und Leistungen	654.284,81	654.284,81	0,00		
<i>Vorjahr</i>	574.770,93	574.770,93	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	15.721,08	9.279,44	6.441,64		
<i>Vorjahr</i>	20.775,01	14.087,71	6.687,30		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>25.014.735,13</b>	<b>5.710.750,08</b>	<b>6.397.122,96</b>	<b>12.906.862,09</b>	<b>20.805.016,32</b>
<i>Vorjahr</i>	27.382.184,73	5.789.335,68	6.558.310,98	15.034.538,07	23.358.670,63

## Sonstige Pflichtangaben

### Mitgliederbewegung im Jahre 2022

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	2.730
Beitritte	59
Übertragungen	7
Zugänge insgesamt	66
Aufkündigungen	32
Abgänge durch Übertragung	7
Todesfälle	18
Todesfälle im GJ	6
Nachträglich gemeldete Todesfälle	3
Ausschlüsse	3
Abgänge insgesamt	69
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	2.727

Die verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3 verringert. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um 6.000 EUR verringert.

Am Ende des Geschäftsjahres 2022 bestanden keine rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen.

### Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 2.055,47 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 durchschnittlich 2,16 hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 20,5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 23,5) beschäftigt, darunter 1,5 Auszubildende und 2 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 421.125,88 EUR. Nach § 39 Ziffer 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 42.200,00 EUR in die Gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 378.925,88 EUR in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Diese Vorgehensweise soll die Planung der Genossenschaft unterstützen, auch in den kommenden Jahren die erforderlichen Instandsetzungs-, Klima- und Energiemaßnahmen ausschließlich mit eigenen Mitteln zu finanzieren.

### Organe der Genossenschaft

#### Aufsichtsrat

Lutz Wittstock	seit 27.06.2000	Dipl. Verwaltungswirt i.R. (Vorsitzender)
Michael Schmidt	seit 10.06.2015	kaufm. Angestellter i.R. (stellv. Vorsitzender / Schriftführer)
Christian Kampa	seit 20.06.2018	B.A. Immobilienwirtschaft (stellvertretender Schriftführer)
Stefan Rehmer	seit 25.06.2014	Dipl. Sozialpädagoge
Marvin Schulz	seit 14.10.2020	Referatsleiter ÖD
Silke Fischer	bis 31.05.2022	Steuerberaterin

#### Vorstand

Dietmar Stelzner	bis 31.12.2022
Philippa Trostmann	seit 01.01.2019
Markus Luft	seit 01.11.2022

#### Zuständiger Prüfungsverband

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

Berlin 31.03.2023

#### Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

Der Vorstand

  
Philippa Trostmann

  
Markus Luft



## Anlagenspiegel 2022

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	110.020,82	--	5.442,00	--	104.578,82
	<b>110.020,82</b>	<b>--</b>	<b>5.442,00</b>	<b>--</b>	<b>104.578,82</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	68.818.411,45	--	--	355.054,78	69.173.466,23
Grundstücke mit anderen Bauten	245.758,07	--	--	--	245.758,07
Technische Anlagen und Maschinen	68.193,91	--	--	--	68.193,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	326.559,44	5.761,69	72.144,57	--	260.176,56
Anlagen im Bau	126.955,51	228.099,27	--	-355.054,78	--
	<b>69.585.878,38</b>	<b>233.860,96</b>	<b>72.144,57</b>	<b>--</b>	<b>69.747.594,77</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	25.564,59	--	--	--	25.564,59
	<b>25.564,59</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>25.564,59</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>69.721.463,79</b>	<b>233.860,96</b>	<b>77.586,57</b>	<b>--</b>	<b>69.877.738,18</b>

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
98.114,82	3.900,00	5.442,00	96.572,82	8.006,00	11.906,00
<b>98.114,82</b>	<b>3.900,00</b>	<b>5.442,00</b>	<b>96.572,82</b>	<b>8.006,00</b>	<b>11.906,00</b>
34.972.064,94	1.093.528,78	--	36.065.593,72	33.107.872,51	33.846.346,51
169.035,07	6.072,00	--	175.107,07	70.651,00	76.723,00
65.869,91	967,00	--	66.836,91	1.357,00	2.324,00
211.759,93	26.588,69	72.144,57	166.204,05	93.972,51	114.799,51
--	--	--	--	--	126.955,51
<b>35.418.729,85</b>	<b>1.127.156,47</b>	<b>72.144,57</b>	<b>36.473.741,75</b>	<b>33.273.853,02</b>	<b>34.167.148,53</b>
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
<b>35.516.844,67</b>	<b>1.131.056,47</b>	<b>77.586,57</b>	<b>36.570.314,57</b>	<b>33.307.423,61</b>	<b>34.204.619,12</b>



Mitgliederinformation zum  
Jahresabschluss und Struktur



### Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für den Zeitraum 2013 bis 2022 in TEUR

Bauteil	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	35,9	80,9	84,8	15,2	48,8	64,2	55,9	17,9	131,6	911,3
2	63,6	143,0	21,7	19,9	20,6	6,3	18,5	29,6	27,4	427,3
3	447,2	136,7	24,3	24,7	41,9	11,5	12,3	21,0	510,4	106,4
4	24,9	64,3	16,7	48,1	27,7	122,1	23,8	268,6	605,0	361,0
5	125,5	83,7	1.693,7	238,2	19,4	43,8	26,5	37,9	51,6	49,0
6	34,1	27,9	239,4	36,4	64,0	20,1	39,5	615,0	208,6	36,7
7	5,6	33,6	8,4	5,1	800,2	53,2	3,0	2,0	10,3	4,5
8	93,0	64,3	36,1	55,1	51,9	768,3	1.346,7	574,2	100,2	165,5
9	45,2	29,7	31,4	1.310,4	268,7	12,2	22,6	24,1	22,4	22,0
10	19,8	14,4	66,4	57,8	42,7	8,8	27,8	10,4	17,8	69,4
11	38,6	16,0	8,9	23,6	3,5	22,6	32,6	44,3	2,0	1,3
12	62,8	58,3	26,5	18,6	20,5	20,7	122,6	60,4	17,1	21,5
13	8,4	31,2	2,3	13,3	35,6	2,1	5,1	18,9	17,3	6,0
14	58,6	73,3	49,7	54,2	89,9	65,8	43,2	156,0	56,9	72,2
15	39,4	33,6	23,0	43,0	79,1	46,0	38,3	60,0	54,0	87,3
16	391,7	295,2	229,3	142,1	376,8	337,7	249,9	267,2	345,9	240,3
17	125,7	118,0	28,4	100,4	82,3	267,9	183,0	132,7	55,3	122,1
18	3,4	5,5	15,0	20,4	8,6	2,7	6,9	131,8	1,0	1,8
19	106,2	178,8	136,6	125,0	101,7	107,2	148,5	135,3	67,4	139,3
20	34,8	27,3	33,5	19,1	63,2	14,6	29,2	31,5	46,0	155,3
21	26,7	19,8	83,7	64,4	57,5	399,0	8,0	8,1	24,2	43,3
Zwischen- summe	1.791,1	1.535,5	2.859,8	2.435,0	2.304,6	2.396,8	2.443,9	2.646,9	2.372,4	3.043,5
Verbrauchs- material (Regiebetrieb)	35,3	33,8	38,1	37,5	24,2	50,0	42,8	65,7	39,1	46,9
Fremdkosten insgesamt	1.826,4	1.569,3	2.897,9	2.472,5	2.328,8	2.446,8	2.486,7	2.712,6	2.411,5	3.090,4
Kosten des Regiebetriebs	130,2	152,4	149,4	154,1	157,9	161,5	163,4	170,0	170,7	175,6
Gesamt	1.956,6	1.721,7	3.047,3	2.626,6	2.486,7	2.608,3	2.650,1	2.882,6	2.582,2	3.266,0
bei einer Nutzfläche von m <sup>2</sup>	102.510,78	102.510,78	102.456,61	102.570,84	102.570,84	102.570,84	102.570,84	102.897,86	102.879,02	102.915,79
bedeutet das Kosten von EUR pro m <sup>2</sup> i. J.	19,09	16,80	29,74	25,61	24,24	25,43	25,84	28,02	25,10	31,73

## 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 Position beinhaltet die Aktivierung der Kosten für die Balkonbauten in der Wirtschaftseinheit 4.

##### Grundstücke mit anderen Bauten

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

##### 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.

##### Anlagen im Bau

Diese Bilanzposition enthält den Zugang der in 2022 entstandenen Kosten für die Balkonbauten in der Wirtschaftseinheit 4 sowie die dazugehörige Umbuchung der Gesamtkosten aus 2021 und 2022.

#### 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 Anhanges dargestellt.

### Aktiva – Umlaufvermögen

#### Andere Vorräte

##### Unfertige Leistungen

Der Ausweis der unfertigen Leistungen enthält die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2022, die in 2023 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 2022 wurden der WEG in Rechnung gestellt.

##### Sonstige Vermögensgegenstände

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

##### Flüssige Mittel

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

### Aktiva – Rechnungsabgrenzungsposten

#### Andere Rechnungsabgrenzungen

Dieser Ausweis enthält Zahlungen des Jahres 2022, die das Jahr 2023 betreffen.

## Passiva – Eigenkapital

### Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben verringerte sich um 6.000,00 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 421.125,88 EUR der Gesetzlichen Rücklage (aufgerundet 42.200,00 EUR) zuzuführen.

#### Bauerneuerungsrücklage

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

#### Andere Ergebnisrücklagen

Diese Bilanzposition weist die Ergebnisrücklage laut Beschluss der Mitgliederversammlung aus.

## 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 2022 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2022, die in 2023 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 2023, die bereits in 2022 gezahlt wurden.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### 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 2022 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 2022 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2022 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2021 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

	2022	2021
	EUR	EUR
Be- und Entwässerung	483.691,11	522.778,57
Heizung und Warmwasser	1.435.876,15	1.049.434,12
Müllabfuhr	188.393,70	183.168,08
Kabelfernsehen	118.372,32	118.372,32
Versicherungen	113.159,98	107.575,52
Straßenreinigung	103.523,74	102.816,17
Gartenpflege	267.975,56	203.368,26
Hausreinigung	278.652,97	255.140,36
Ungezieferbekämpfung	1.640,42	2.923,54
Beleuchtung	50.815,78	66.456,11
Schornsteinfegerkosten	289,38	142,82
Aufzugsanlagen	25.095,53	20.870,07
Sonstige Betriebskosten	24.833,80	47.599,88
Umlagefähige Betriebskosten Vorjahr	128.154,29	102.865,84
Nicht umlagefähige Betriebskosten	21.527,74	14.605,23
<b>Insgesamt</b>	<b>3.242.002,47</b>	<b>2.798.116,89</b>



#### Instandhaltungskosten

Die Ausführungen im Lagebericht enthalten ausführliche Erläuterungen sowie die Aufstellung zum Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Zeit 2013–2022.

Die Genossenschaft hat seit Jahren hohe Ausgaben für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Jahre 2022 wurden 31,73 EUR je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche aufgewendet (siehe Aufstellung).

#### 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

	2018	2019	2020	2021	2022
Mieteinheiten *	1.854	1.854	1.854	1.849	1.849
Bilanzsumme	41,8 Mio	40,8 Mio	39,8 Mio	39,9 Mio	37,9 Mio
Anlagevermögen	36,4 Mio	36,3 Mio	35,2 Mio	34,2 Mio	33,3 Mio
Eigenkapitalquote	26,30 %	28,44 %	30,00 %	33,50 %	37,0%
Rücklagen	7,7 Mio	8,5 Mio	9,0 Mio	9,3 Mio	10,5 Mio.
Umsätze Hausbewirtschaftung	10,0 Mio	10,0 Mio	10,0 Mio	10,1 Mio	10,3 Mio.
Mitglieder	2.474	2.605	2.682	2.730	2.727
Geschäftsguthaben	1,8 Mio	1,8 Mio	1,8 Mio	1,8 Mio	1,8 Mio.
Bilanzgewinn	633,2 TEUR	473,2 TEUR	262,2 TEUR	1.264,5 TEUR	421,1 TEUR
Mitarbeiter	23	23	23	23	22
Personalaufwand	1,2 Mio	1,2 Mio	1,3 Mio	1,3 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			3	2.682,80	2	9		30					
3	Becherweg 22 – 28	1929	7	42			2	2.736,30		12		30					
4	Humboldtstr. 103 – 104 a, Klenzepfad 2 – 6	1929	6	34			3	2.348,81	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		11	6.953,38		16	75	9					
9	Reinickes Hof 1 – 8, Ollenhauerstr. 76 – 78	1930	11	75	1		4	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	1	2.619,16			15	9	13	1	3		
16	Hermann-Piper-Str. 11 – 41	1969	16	375	2	119	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	
<b>Gesamt</b>			<b>189</b>	<b>1.549</b>	<b>19</b>	<b>281</b>	<b>76</b>	<b>102.915,79</b>	<b>108</b>	<b>161</b>	<b>493</b>	<b>481</b>	<b>170</b>	<b>58</b>	<b>73</b>	<b>3</b>	

\* 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 2022 verstorbenen Mitglieder:

Frau Waltraud Polzin	07.01.22
Frau Anja Staeck	19.01.22
Frau Karin Mühmel	09.02.22
Herr Horst Rempert	04.03.22
Frau Brigitte König	23.03.22
Herr Klaus Brasche	29.03.22
Herr Harry Ehrenberg	29.03.22
Frau Jana Lehmann	07.04.22
Herr Bernard Barteleit	12.04.22
Frau Gerda Lau	12.04.22
Herr Thies Wilkens	17.05.22
Frau Truus Heintze	17.05.22
Frau Marion Bücke	18.05.22
Herr Nikolaus Schwabe	22.06.22
Frau Renate Filz	24.06.22
Frau Annette Dessin	01.07.22
Herr Andreas Hoffmann	29.07.22
Frau Diana Oberstedt	12.08.22
Frau Sieglinde Fahlbusch	31.08.22
Herr Horst Zimmermann	07.09.22
Herr Wolfgang Czaja	09.09.22
Frau Sonja Beiche	21.09.22
Herr Georg Förster	25.09.22
Herr Daniel Koch	03.11.22
Herr Volker Kühnel	20.11.22
Herr Dieter Hauff	24.11.22





**REINICKES HOF**  
Baugenossenschaft eG