Baugenossenschaft
Reinickes Hof eG

Geschäftsbericht 2004

Bericht über das Geschäftsjahr 2004

Seite 2	**Lagebericht** Wirtschaftliche Rahmenbedingungen Allgemeines aus der Genossenschaft
Seite 3	Bautätigkeit
Seite 4	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
Seite 6	Nutzungsgebühren
Seite 7	Organisation und Personal
Seite 8	Wirtschaftliche Lage
Seite 12	Risikobeurteilung und Ausblick
Seite 13	**Bericht des Aufsichtsrates**
Seite 16	**Bilanz**
Seite 18	**Gewinn- und Verlustrechnung**
Seite 19	**Anhang** A. Allgemeine Angaben B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Seite 20	C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2004
Seite 27	D. Sonstige Pflichtangaben
Seite 30	**Struktur**

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2004 zeigte sich die deutsche Wirtschaft leicht erholt. Nach den jüngsten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nahm das reale Bruttoinlandsprodukt um 1,7 % zu. Bedauerlich ist, dass die konjunkturelle Erholung im IV. Quartal wieder abflachte. Wichtige Ursache dieses Rückganges war der gesunkene weltwirtschaftliche Wachstumsprozess. Auch die Aufwertung des Euros gegenüber dem amerikanischen Dollar, verbunden mit einer Verschlechterung der Wettbewerbsfähigkeit unseres Exportes, trug dazu bei. Entscheidender Hemmschuh eines umfassenden Konjunkturanstiegs dürfte das viel zu zaghafte private Konsumverhalten in Deutschland sein. Die Binnennachfrage ging im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,3 % weiter zurück. Anhaltende Arbeitsplatzunsicherheit und eine schwache Lohnentwicklung lassen für das kommende Jahr keine deutliche Verbesserung erwarten.

Die ausbleibende wirtschaftliche Erholung führt auf dem Arbeitsmarkt zu weiter steigenden Arbeitslosenzahlen. Bereits 4,5 Mio. Menschen waren im Dezember 2004 arbeitslos gemeldet.

Eine konjunkturelle Verbesserung in Deutschland wird es nur geben, wenn alle Beteiligten ihren Beitrag dazu leisten. Politik, Arbeitnehmer, aber auch die Wirtschaftsunternehmen müssen für eine Stabilisierung der Lage sorgen. Derzeit vermisst man insbesondere die Bereitschaft der Banken und Großunternehmen mit Investitionen und Personalaufstockung an der wirtschaftlichen Entwicklung mitzuwirken. Reduzierung der Belegschaft und weitere Lohnverzichte, auch in Zeiten von steigenden Gewinnen und wirtschaftlich stabiler werdenden Unternehmen, führen nicht zum Abbau der Verunsicherung bei den Menschen.

Analog der Entwicklung im Bundesgebiet zeigte sich in Berlin ebenfalls eine leichte Verbesserung.

Das 0,4%-ige Wirtschaftswachstum bedeutet jedoch im Ländervergleich den letzten Platz. Verantwortlich für die leichte Belebung war die gewachsene Nachfrage nach Industrieprodukten, vor allem durch kräftig expandierende Auslandsbestellungen. Auch im Inland werden Industrieleistungen aus Berlin wieder stärker nachgefragt. Die leichte Erholung der gesamtwirtschaftlichen Lage hat die Berliner Bauwirtschaft noch nicht erreicht. Im Jahr 2004 sind die Leistungen der Berliner Bauunternehmer weiter um ca. 2,5 % zurückgegangen.

Auf dem Berliner Arbeitsmarkt hat sich die wirtschaftliche Entwicklung nicht positiv ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote mit 19,4 % zum Ende des Berichtsjahres liegt dramatisch hoch.

Zum 01.01.2005 tritt die Arbeitsmarktreform Hartz IV in Kraft. Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe werden zum neuen Arbeitslosengeld II zusammengefasst. Mit der Reform beabsichtigt man mehr Menschen in eine berufliche Tätigkeit zu führen. Neustrukturierungen der Arbeitsagenturen, persönliche Ansprechpartner als Arbeitsvermittler sind einige der wichtigen Punkte, die im Jahr 2005 für eine Verbesserung sorgen sollen. Maßgeblich muss aber sein, dass sich in den kommenden Jahren die Wirtschaftskraft in Deutschland stabilisiert und deutlich verbessert. Erst dadurch werden die Erwerbslosenzahlen entscheidend zurückgehen.

Allgemeines aus der Genossenschaft

Nachdem in den vergangenen Jahren umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Altbaubestand unserer Genossenschaft realisiert wurden, führten wir im Jahr 2004 keine größeren Maßnahmen durch. Als letzte Großsanierung innerhalb der Wohnungen verbleibt die Umstellung der Nachtstromspeicherheizungen und die Strangsanierung in unserem sozialen Wohnungsbau Hermann-Piper-Str. 11-41 (BT 16). Ursprünglich war geplant, die Maßnahme nicht vor dem Jahre 2007 zu beginnen. Darlehensumschuldungen im Berichtsjahr mit deutlich geringeren Kapitalkosten eröffneten aber die Möglichkeit, mit der Umsetzung bereits im Jahr 2005 zu starten.

Im Jahr 2002 wurde der Restitutionsbescheid für unser Grundstück in Hohenschönhausen rechtswirksam. Wir konnten dem Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen bei deren Bearbeitung jedoch Verfahrensfehler nachweisen, so dass im Jahr 2004 das Verfahren wieder aufgenommen wurde. Der bereits gezahlte Ablösebetrag in Höhe von 560 T € wird nochmals neu verhandelt. Mit einer Entscheidung ist im Jahr 2005 zu rechnen.

In den vergangenen 3 Jahren verringerte sich die Mitgliederzahl unserer Genossenschaft um 289 Mitglieder. Die Ursachen waren vielfältig, wie bereits in den früheren Geschäftsberichten dargestellt. Im Berichtsjahr hat sich die Lage stabilisiert. Ende 2004 konnten wir eine annähernd gleiche Anzahl von Baugenossen (2.212) verzeichnen, wie zum Ende des Vorjahres.

Im Bereich der Wohnungskündigungen hat sich das sehr hohe Ergebnis vom Jahr 2003 nicht wiederholt. Mit 135 Wohnungswechseln (Vorjahr 164) lag die Fluktuationsrate mit 8,7 % wieder deutlich unter der magischen Grenze von 10 %.

Bautätigkeit

Positiv zeigt sich weiterhin unsere Vermietungssituation. Kündigungsbedingt standen 24 Wohnungen zum Jahresende leer, von denen der größte Teil bereits wieder durch neue Mietverträge gebunden ist.

Erfreulich ist auch die Vermietungsentwicklung unserer Gewerbeeinheiten. Bis auf ein Objekt in der Brusebergstraße konnten alle Gewerbeeinheiten im Laufe des Jahres 2004 vermietet werden. Auf Grund der schwierigen Marktsituation erfolgt die Vermietung der Gewerberäume jedoch oftmals zu ähnlichen Mieten wie bei den Wohnungen. Da unsere Genossenschaft aber vergleichsweise wenig Gewerbeeinheiten verwaltet, sind die finanziellen Einbußen aus diesem Geschäftbereich verhältnismäßig gering.

In der von uns errichteten Eigentumsanlage im Lübener Weg 24 f konnten im Berichtsjahr 2 weitere Wohnungen veräußert werden, so dass 8 Wohnungen von den insgesamt 13 Eigentumswohnungen einen privaten Eigentümer gefunden haben. Die Mehrheit der Käufer nutzen die erworbene Wohnung selbst.

Unsere im Jahre 2003 fertiggestellte Gästewohnung erweist sich als ein Erfolg. Die Nachfrage im ersten vollständigen Vermietungsjahr ist gut, so dass wir für manche Wochenenden Bewerber ablehnen mussten. Im Rahmen der Sanierungen im kommenden Jahr ist die Einrichtung einer zweiten Gästewohnung im Bauteil 16 geplant.

Im laufenden Jahr wurden die Wohnungen der Bauteile 5 - 8 an eine Regenwasserrückhalteeinrichtung angeschlossen. Das aufgefangene Regenwasser wird für die Toilettenspülung verwandt. Diese Maßnahme verringert die Betriebskosten durch die Einsparung von Frischwasser und den Wegfall der Dachflächenversiegelungskosten.

In der Hermann-Piper-Straße wurde der letzte Müllstandort aus dem Haus an die Grundstücksgrenze zur Carl-Bonhoeffer-Nervenklinik verlagert. Die fertiggestellte Drahtgitterbox wurde begrünt und enthält alle Müllgefäße, die eine moderne Mülltrennung möglich machen.

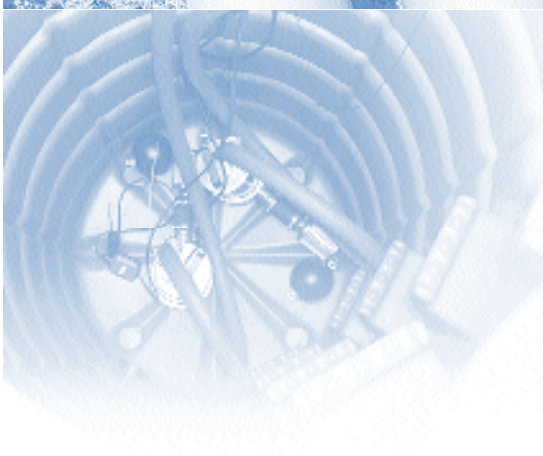
In den BT 9 und 10 wurde der Müllplatz zusammengefasst und damit zusammenhängende Wege und die Garagenzufahrt neu gestaltet.

Im BT 21 sind die Müllstandorte an der Brusebergstraße zu einer Anlage zusammengelegt worden. Die 2 ehemaligen Müllplatzeinhausungen wurden zu abschließbaren überdachten Fahrradunterstellhäusern umgebaut. Diese wurden von den Mitgliedern gut angenommen.

Mit diesen Maßnahmen konnten die Komfortzuschläge bei der Müllentsorgung reduziert bzw. eingespart werden.

Im laufenden Jahr werden 49 Wohnungen des BT 12 (Am Rathauspark 12 - 24) saniert. Die Sanitäranlagen werden komplett erneuert, wobei das Warmwasser in den sonnenträchtigen Monaten mit einer Solaranlage hergestellt wird, in der übrigen Zeit erfolgen Warmwasserbereitung und Beheizung zentral mit Gas.

Begonnen wird auch mit der Sanierung in der Hermann-Piper-Str. 39 und 41, die übrigen Häuser des BT 16 sind 2006 und 2007 vorgesehen. Die Sanierung schließt die Emeuerung der Frischwasser- und Abwasserleitungen sowie den Austausch der Nachtstromspeicherheizungen zu einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung ein.



Die ehemalige Waschküche wird in eine Heizzentrale, verkleinerte Waschcinrichtung, Gästewohnung und Gemeinschaftsraum umgebaut.

Die Heizzentrale wird mit einem Heizkessel für die Vergasung und Verbrennung von Holzpellets (Holzdübel) für die Grundlast und einem Gaskessel für die Spitzenlast bei unter - 5°C ausgestattet. Damit erreichen wir eine ökologisch orientierte Heizungs- und Warmwasserbereitung aus nachwachsenden Rohstoffen zu günstigen Preisen und tragen zum Umweltschutz bei.

Beide Bauteile werden im laufenden Jahr im Bereich des Kabelfernsehens von 450 MHz auf 862 MHz aufgerüstet.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2004 die nachfolgend dargestellten Maßnahmen realisiert:

		T €
BT 1, 2, 3, 4, 6, 8, 11, 14,16	Außenfenster-, Haus- sowie Hoftürenanstrich	**206,0**
BT 1 - 19	Elektromodernisierung (64 Wohnungen)	**134,8**
BT 1, 2, 9, 10, 20, 21	Außenanlagen, Gehwege, Spielplatz	**133,8**
BT 5, 10, 12, 14, 17, 19	Einzelbadmodernisierung (37 Wohnungen)	**118,5**
BT 1 - 19	Tischlerarbeiten (Fenster)	**99,5**
BT 1-21	Malerarbeiten in Wohnungen	**62,8**
BT 16, 17	Hauswasserleitungsreparaturen	**49,8**
BT 1 - 12, 19	Schließanlagen	**42,2**
BT 1, 2, 4 -14, 16 -19	Balkonsanierung	**40,3**
BT 1-11	Treppenhausbelag (Filzteppich)	**29,4**
BT 1 - 19	Maurerarbeiten	**26,1**
BT 15, 19	Badfenstermodernisierung (9 Wohnungen)	**9,7**

Neben diesen größeren Vorhaben haben wir diverse kleinere Instandhaltungsarbeiten und Modernisierungen durchgeführt, um unseren Bestand qualitativ und optisch den heutigen Anforderungen anzupassen.

Für unseren Wohnungsbestand haben wir Ausstattungsmerkmale festgelegt, die bei umfassenden Maßnahmen oder Wohnungswechseln umgesetzt werden, so dass unsere Wohnungen auch für die Zukunft attraktiv bleiben.

Ausstattungsstandard per 31.12.2004

1.568	Wohn- und Gewerbeeinheiten
davon	195 Einheiten mit nicht modernisierten Bädern
davon	62 einfach verglaste Badfenster
davon	103 Gasherde
davon	90 ohne Balkon

In Teilabschnitten werden wir die Fußwege innerhalb unserer Grundstücke in den nächsten Jahren überarbeiten.

Die Aufwendungen für die letzten zehn Jahre sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Leistungen des Verwaltungspersonals sind nicht enthalten, auf eine Verrechnung über den Betriebsabrechnungsbogen wurde verzichtet. Unter Berücksichtigung der aktivierungsfähigen Sanierungsmaßnahmen in den Bauteilen 5 - 8 in 2002 mit 2.030,8 T € und in 2003 mit 2.051,8 T € hat die Genossenschaft im Durchschnitt der letzten zehn Jahre jährlich

22,25 € / je m² Wohnfläche aufgewandt.

Beheizungsart zum 31.12.2004

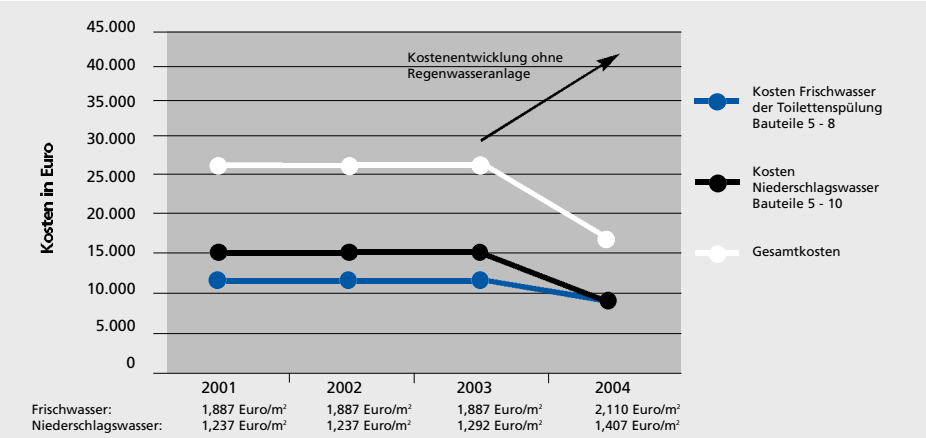
Bauteil	Einheiten	Fernwärme		NSÖ* * *
1	73	69	BTB*	4
2	41	38	BTB	3
3	42	40	BTB	2
4	34	28	BTB	6
5	88	87	HWMV**	1
6	66	63	HWMV	3
7	36	36	HWMV	
8	105	103	HWMV	2
9	77	72	HWMV	5
10	73	70	HWMV	3
11	32	31	BTB	1
14	71	68	BTB	3
15	41	40	BTB	1
21	34	34	BTB	
Bauteil	**Einheiten**	**Sammelheizung**		
17	104	104	BTB Öl	
18	6	6	Öl	
19	161	161	Bewag	
20	47	47	Gas	
Bauteil	**Einheiten**	**Sammelheizung**		**NSÖ**
12	49			49
13	13			13
16	375			375
gesamt	**1.568**		**1.097**	**471**

* Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin

** Heizwerk Märkisches Viertel GmbH

*** Nachtstromspeicheröfen

Kostenentwicklung durch die Inbetriebnahme der Regenwasseranlage 2004 unseres Bauteils Reinickes Hof



Diese Beträge liegen über den in den Nutzungsgebühren enthaltenen Instandhaltungsbeträgen, so dass wir auch in Zukunft Erhöhungsspielräume bis zur kostendeckenden Nutzungsgebühr ausschöpfen müssen.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für den Zeitraum 1995 - 2004 in T €

Bauteil	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
1	41,5	27,8	66,4	890,2	137,7	33,6	53,9	70,5	25,1	142,8
2	16,9	14,6	24,1	324,6	70,9	15,6	26,9	20,3	26,3	44,8
3	40,7	11,9	64,9	439,4	73,2	23,4	32,5	10,9	10,2	25,0
4	28,9	29,1	24,0	290,5	62,0	4,3	16,6	17,0	7,4	26,2
5	61,8	63,1	96,3	67,6	89,1	23,9	62,3	67,6	71,6	52,3
6	38,1	11,5	136,9	7,2	49,6	4,7	34,9	25,5	33,3	59,1
7	40,4	33,4	60,4	12,0	32,9	7,2	13,7	1,1	30,2	7,4
8	107,0	45,8	139,8	17,6	58,3	18,7	70,4	34,7	49,5	94,4
9	44,9	53,2	68,3	16,9	27,4	48,6	835,0	194,5	115,8	41,4
10	51,6	75,5	115,9	12,2	27,3	81,9	781,5	61,0	23,2	82,0
11	26,5	18,2	61,5	10,4	321,9	4,6	17,0	33,4	12,6	30,3
12	44,6	7,6	41,5	8,1	23,6	17,8	53,5	59,4	26,8	17,6
13	3,4	12,9	9,0	3,7	4,4	5,0	2,5	3,4	4,3	8,6
14	33,1	47,1	59,8	562,1	96,9	14,2	22,9	98,7	61,6	54,9
15	23,2	16,8	32,8	241,3	67,8	12,7	14,5	50,5	5,7	7,3
16	162,6	127,5	251,7	56,7	91,9	76,2	101,5	341,2	194,2	208,8
17	87,3	8,4	48,6	126,7	50,7	240,6	75,1	116,9	42,0	102,7
18	2,0	54,0	7,6	8,1	4,7	50,4	9,3	8,7	2,2	15,4
19	67,6	13,0	116,5	86,3	1.022,2	151,2	185,0	149,8	122,3	96,2
20	16,6	66,2	21,7	10,3	14,9	46,2	24,9	28,6	58,0	24,7
21					0,7	11,9	7,7	22,3	28,6	42,7
90									3,0	3,8
	938,7	**737,6**	**1.447,7**	**3.191,9**	**2.328,1**	**892,7**	**2.441,6**	**1.416,0**	**953,9**	**1.188,4**
Wäscherei	4,9	1,5	1,1	2,6	0,7	1,8	2,0	7,5	0,7	0,3
Verbrauchs-material (Regiebetrieb)			49,1	14,9	10,6	41,7	55,4	67,9	83,8	62,9
Fremdkosten insgesamt +	**943,6**	**739,1**	**1.497,9**	**3.209,4**	**2.339,4**	**936,2**	**2.499,0**	**1.491,4**	**1.038,4**	**1.251,6**
Kosten des Regiebetriebes	389,1	288,1	291,6	264,7	266,7	269,6	271,5	243,2	247,7	260,3
Gesamt	**1.332,7**	**1.027,2**	**1.789,5**	**3.474,1**	**2.606,1**	**1.205,8**	**2.770,5**	**1.734,6**	**1.286,1**	**1.511,9**
bei einer Nutzfläche von m²	99.086,70	99.086,70	99.086,70	99.086,70	99.086,70	103.096,77	102.330,83	102.330,83	102.338,69	102.547,82
bedeutet das Kosten pro m² im Jahr	**13,45**	**10,37**	**18,06**	**35,06**	**26,30**	**11,70**	**27,07**	**16,95**	**12,57**	**14,74**

Nutzungsgebühren

Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH

Die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH war auch in 2004 nach Aufhebung der Sanierungssatzung „Berlin-Wedding Schulstraße" intensiv im Rahmen des bestehenden Sanierungsvertrages tätig.

Mit diversen Immobilieninteressierten (u. a. Genossenschaft Habitat e.G. und Pro Max e.V.) wurde intensiv über den Ankauf von unsanierten Objekten verhandelt.

In der Oudenarder Straße 30 und 31 wurden zwei marode Seitenflügel (20 Wohnungen mit Außen-WC, weitgehend unvermietbar) abgerissen, um die Hofsituation attraktiver gestalten zu können. In die Brandwände der betroffenen Gebäudeteile sowie des Gewerbehofes Reinickendorfer Str. 65/66 werden zur besseren Belichtung der Innenräume zusätzliche Fenster eingebaut.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Betreuungsgebiet hat sich im zweiten Halbjahr leicht positiv entwikkelt. So konnten u. a. Mietverträge mit einem Catering-Unternehmen, einem Friseurstudio sowie einem Res-taurant geschlossen werden. Beson-ders für Künstler scheint der Wedding wieder attraktiver geworden zu sein. In der Schererstraße wurden ein Künstler-Cafe und zwei Galerien eröffnet. Auch preisgünstige Ateliers wurden verstärkt nachgefragt.

Die Ertragssituation der Genossenschaft hat sich durch die konsequenten Mietangleichungen in den vergangenen Jahren verbessert. Wir waren verpflichtet, die häufig sehr niedrigen Nutzungsgebühren Zug um Zug anzuheben, um einer Deckung unserer Bewirtschaftungskosten näher zu kommen. Zum Ende des Berichtsjahres lagen die Nettokaltmieten im Altbaubereich unserer Genossenschaft bei durchschnittlich 3,80 €/m² Wfl.

Diese Durchschnittsangabe lässt jedoch nicht erkennen, dass die einzelnen Nutzungsgebühren teilweise sehr unterschiedlich sind. Es gibt eine Reihe von Mitgliedern, deren Mieten deutlich unterhalb des Durchschnittes liegen, selbst bei Wohnungen, die vollständig saniert und modern ausgestattet sind. Die Genossenschaft muss auch in diesem Bereich unter Berücksichtigung der Möglichkeiten, die der Berliner Mietspiegel bietet, eine Anhebung der Nutzungsgebühren erwirken, einerseits um das Mietenniveau innerhalb unserer Genossenschaft anzugleichen und andererseits um die für unsere Genossenschaft notwendigen Ausgaben auch zukünftig finanzieren zu können.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Bereich der Altbauten keine Mieterhöhungen durchgeführt, da in den Vorjahren entsprechende Angleichungen realisiert wurden. Nur bei Neuvermietungen wurden die Nutzungsgebühren im nicht geförderten Wohnungsbestand entsprechend angepasst.

Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus lag das Mietniveau zwischen 3,86 € - 5,19 €, abhängig vom Baujahr und der Förderart. Zum 01.04. und zum 01.07.2004 erfolgten Erhöhungen auf Grund des Fördermittelabbaus. Speziell die Mieten in den durch Zuschüsse geförderten sozialen Wohnungsbauten sind durch die verstärkte Reduzierung der Subventionsmittel so deutlich angestiegen, dass eine weitere Erhöhung auf Grund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage der Bewohner im Augenblick nicht mehr möglich ist. Obwohl wir im Jahr 2004 entsprechende Mietangleichungen vorgenommen haben, werden wir zukünftig genau prüfen müssen, ob solche Maßnahmen nicht zu steigenden Wohnungskündigungen und Leerstand führen.

In unseren frei finanzierten Neubauten bzw. Wohnungen des zweiten Förderweges verhindert die Berliner Vermietungssituation weitere Angleichungen der Nutzungsgebühren. Leerständen konnte nur durch eine sehr vorsichtige Mietenpolitik entgegen gewirkt werden.

Organisation und Personal

Im Berichtsjahr hat sich die Belegschaft der Genossenschaft verkleinert. In der Verwaltung endete ein befristetes Beschäftigungsverhältnis. Der Malerbereich, bestehend aus 3 Personen, musste zum 30. September 2004 aufgelöst werden. 2 Mitarbeitern konnte eine neue Beschäftigung bei einem Malerbetrieb angeboten werden. Der dritte Mitarbeiter unterstützt unseren Hauswart- und Handwerkerbereich.

Reinickes Hof bietet den Belegschaftsangehörigen die Möglichkeit der gesetzlichen Altersteilzeit an. Verschiedene Mitarbeiter werden das Blockmodell in den Jahren 2005 und 2006 in Anspruch nehmen.

Auf Grund dieser Maßnahme erhalten die beiden derzeitigen Auszubildenden nach Beendigung ihrer Lehrzeit einen adäquaten Arbeitsplatz.

Weitere Veränderungen in der Organisation gab es im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht.

Die umfangreichen Tätigkeiten im Bereich der Hausbewirtschaftung und Betreuung der Mitglieder erforderten eine hohe Bereitschaft und den Einsatzwillen aller Mitarbeiter. Dafür dankt der Vorstand an dieser Stelle der gesamten Belegschaft.

Wir danken auch dem Betriebsrat für seine Einsatzbereitschaft für die Mitarbeiter und die Belange der Genossenschaft.

Beschäftigt waren bei der Genossenschaft am 31.12.2004 (Vorjahreswerte in Klammern):

als Hauswarte/Gartenpfleger	11 (11)	Mitarbeiter/innen, davon einer in Teilzeit
als Handwerker	4 (6)	Mitarbeiter/innen
als Verwaltungsangestellte	11 (12)	Mitarbeiter/innen, davon zwei in Teilzeit
als Wäscherinnen	2 (2)	Mitarbeiterinnen, beide in Teilzeit
als Auszubildende	2 (2)	Mitarbeiter/innen

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage
In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen (2.215,9 T €) mit den erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten (2.292,5 T €) verrechnet. Die Differenz wurde in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 245,3 T € vermindert. Ursache sind die planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 896,6 T €, denen jedoch Zugänge durch aktivierungsfähige Baumaßnahmen gegenüber stehen.

Das langfristige Fremdkapital sank durch planmäßige Tilgungen (1.334,7 T €). Der Restbetrag eines Darlehens wurde ausgezahlt, so dass die Reduzierung insgesamt nur 875,9 T € betrug. Im Berichtszeitraum wurden verschiedene Darlehen umgeschuldet und durch zwei neue Kredite in Höhe von 12.644 T € abgelöst.

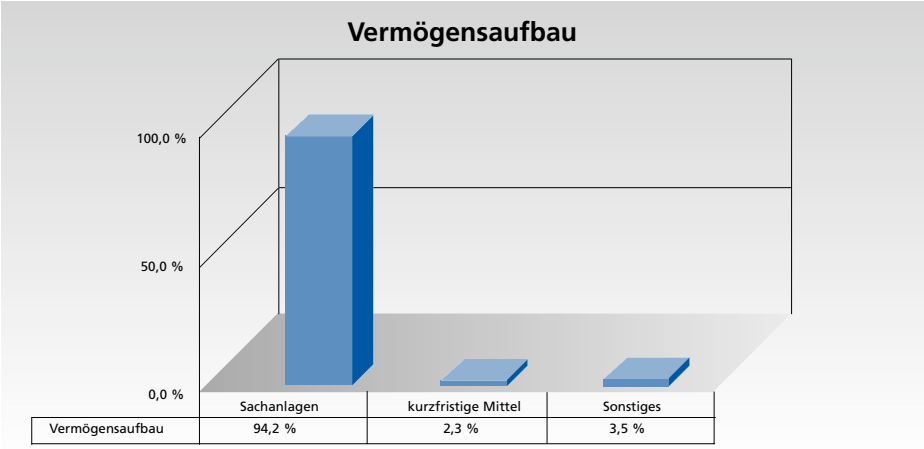
Das langfristige Vermögen der Genossenschaft (42.907,5 T €) ist nicht vollständig durch langfristige Mittel gedeckt (42.151,9 T €). Ursache dafür sind die hohen Fremdkapitaltilgungen, die die Abschreibungen des Sachanlagevermögens deutlich überschritten. Durch die Umschuldung des Jahres 2004 und geplante Umschuldung in 2005 wird sich das Verhältnis angleichen.

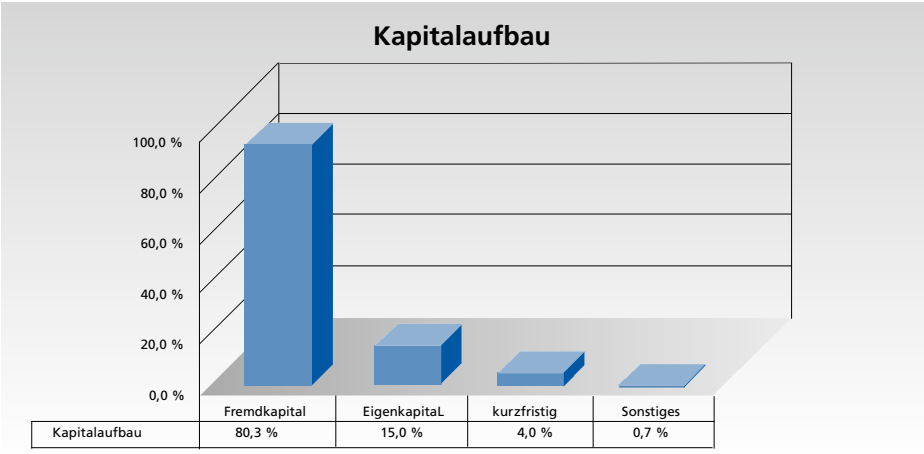
Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft hat sich auf Grund der Zuführung des Jahresüberschusses zu den Rückstellungen von 14,5 auf 15 % erhöht. Mindernd wirkt sich die Verringerung des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder um 27,2 T € aus.

Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets nach.

Die liquiden Mittel betrugen zum Jahresende 268,4 T €.

Vermögens- und Kapitalaufbau der Genossenschaft





	2004		2003		Veränderungen
	in T €	%	in T €	%	in T €
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,5	0,0	1,8	0,0	1,7
Sachanlagen	41.369,0	94,2	41.613,5	92,3	-244,5
Finanzanlagen	1.507,0	3,4	1.507,0	3,3	0,0
Geldbeschaffungskosten	28,0	0,1	30,5	0,1	-2,5
Zwischensumme	**42.907,5**	**97,7**	**43.152,8**	**95,7**	**-245,3**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	398,0	0,9	748,0	1,7	-350,0
Andere Vorräte	3,9	0,0	5,4	0,0	1,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	299,1	0,7	254,7	0,6	44,4
Liquide Mittel	268,4	0,6	905,3	2,0	-636,9
Rechnungsabgrenzungsposten	44,5	0,1	16,0	0,0	28,5
Zwischensumme	**1.013,9**	**2,3**	**1.929,4**	**4,3**	**915,5**
Summe	**43.921,4**	**100,0**	**45.082,2**	**100,0**	**1.160,8**
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	6.602,4	15,0	6.538,3	14,5	64,1
Fremdmittel	35.261,9	80,3	36.137,8	80,2	-875,9
Rückstellung für Drohverluste	287,6	0,7	290,5	0,6	-2,9
Zwischensumme	**42.151,9**	**96,0**	**42.966,6**	**95,3**	**-814,7**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Andere Rückstellungen	970,2	2,2	903,8	2,0	66,4
Verbindlichkeiten	799,3	1,8	1.211,8	2,7	-412,5
Zwischensumme	**1.769,5**	**4,0**	**2.115,6**	**4,7**	**-346,1**
Summe	**43.921,4**	**100,0**	**45.082,2**	**100,0**	**-1.160,8**

Wirtschaftliche Lage

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

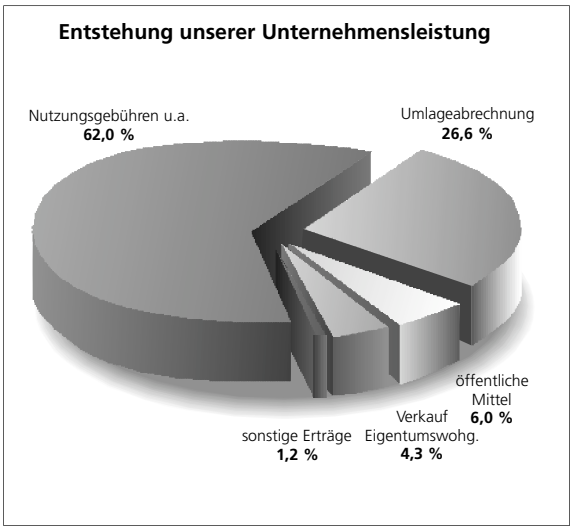
Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet im Jahr 2004 mit einem Überschuss von 72,6 T €.

Wesentliche Ursache ist die Steigerung der Nutzungsgebühren im Berichtszeitraum um ca. 2,2 % (109,9 T €). Die öffentlichen Fördermittel reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,6 T €. Auch im Bereich der Verkaufserlöse für die noch verbleibenden Eigentumswohnungen wurden geringere Erlöse erzielt als im Vorjahreszeitraum.

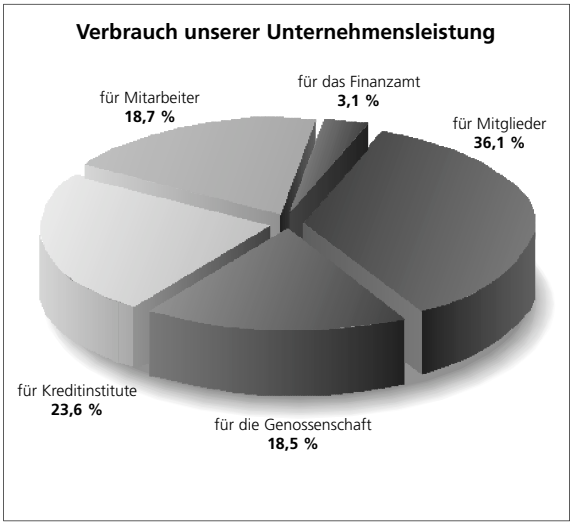
Die Verminderung der Aufwendungen mit Ausnahme der planmäßig angestiegenen Instandhaltungskosten unterstützten das positive Ergebnis.

Das Zinsergebnis konnte im Jahr 2004 auf Grund der höheren Festgeldanlagen ebenfalls gesteigert werden.

Sozialbilanz
In den nachfolgenden Diagrammen wurde die Gewinn- und Verlustrechnung der Genossenschaft aufgegliedert: einerseits nach der Herkunft der Erlöse und andererseits nach deren Verwendung



Entstehung
- Nutzungsgebühren u.ä.
- Umlagerechnung
- öffentliche Fördermittel
- Verkauf von Eigentumswohnungen
- sonstige Erträge



Verbrauch
- **Mitglieder**
  Betriebskosten
  Instandhaltungskosten
- **Mitarbeiter**
  Personalkosten
- **Kreditinstitute**
  Zinsen
- **Genossenschaft**
  Abschreibungen
  Verwaltungskosten
  Jahresüberschuss
- **Finanzamt**
  Steuern

	2004		2003		Veränderungen
	in T €	%	in T €	%	in T €
Umsatzerlöse	8.130,5	100,3	8.107,1	98,8	23,4
Sonstige Erträge	321,3	4,0	428,7	5,2	-107,4
Bestandsveränderungen	-269,7	-3,3	- 454,4	- 5,5	184,7
Betriebsleistung	**8.182,1**	**101,0**	**8.081,4**	**98,5**	**100,7**
Betriebskosten und Grundsteuern	1.959,5	24,2	1.892,0	23,1	67,5
Instandhaltungskosten	1.251,7	15,4	1.041,9	12,7	209,8
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	44,3	0,4	171,5	2,1	-127,2
Personalkosten	1.520,8	18,8	1.653,1	20,1	-132,3
Abschreibungen	896,7	11,1	1.078,8	13,1	-182,1
Zinsaufwand	1.935,1	23,9	1.860,5	22,7	74,6
Sonstige Aufwendungen	501,4	6,2	508,9	6,2	-7,5
Summe	**8.109,5**	**100,0**	**8.206,7**	**100,0**	**-97,2**
Betriebsergebnis	**72,6**	**1,0**	**- 125,3**	**- 1,5**	**197,9**
Zinsergebnis	**18,7**		**10,6**		**8,1**
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	**91,3**		**- 114,7**		
Einstellung in die Rücklagen	**-91,3**				
Entnahme aus den Rücklagen			**114,7**		
Bilanzgewinn	**0,0**		**0,0**		

Risikobeurteilung und Ausblick

Risikobeurteilung

In der Genossenschaft zeigen sich folgende Risikobereiche, die regelmäßig überwacht und analysiert werden:

- Zinsänderungsrisiko
- Leerstandssituation
- Steigende Mietrückstände
- erhöhte Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus

Zur Analyse und Beurteilung der Risikobereiche wurde ein 10-jähriger Finanz-, Erfolgs- und Bauplan erarbeitet, der jährlich angeglichen und beurteilt wird. Vierteljährlich wird die Einhaltung der Planzahlen überwacht.

Es erfolgen quartalsweise Analysen des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation der Mietrückstände sowie die Einhaltung des Instandhaltungsplanes.

Zinsänderungsrisiko

Für unsere langfristigen Fremdmittel bestehen derzeit keine Zinsänderungsrisiken. Die Darlehen sind langfristig gebunden. Auf Grund von Umschuldungen mit verbesserten Zinskonditionen werden sich die Kapitalkosten verringern und es wird mittel- bis längerfristig keine weiteren Umschuldungserfordernisse geben.

Leerstandsrisiko

Die Leerstandsquote in der Genossenschaft ist gering. Die Lage unserer Wohnungen, nachgefragte Wohnungsgrößen und die in den letzten Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sollten auch zukünftig für einen äußerst geringen Leerstand sorgen.

Risiko durch steigende Mietrückstände

In den letzten Jahren hat sich die Zahl der Mitglieder mit finanziellen Problemen deutlich erhöht. Die Genossenschaft versucht durch verschiedene Maßnahmen diese Rückstände zu verringern. Eine realistische Entwicklung der Mietrückstände wurde in unseren Planungsdaten berücksichtigt.

Kostenrisiko durch Instandhaltungsstau

Unsere 10-Jahres-Planung beinhaltet sämtliche in diesem Zeitraum angedachten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die – sofern es die finanzielle Situation zulässt – zu dem entsprechenden Zeitpunkt realisiert werden können.

Sonstige Risiken

Der Wegfall eines Großteils der Aufwendungszuschüsse zum Ende des Jahrzehnts ist planungsmäßig bereits berücksichtigt und wird durch Ertragssteigerungen bzw. Kostenreduzierungen kompensiert werden.

Der Vorstand sieht auf Grund der durchgeführten Maßnahmen und der jährlichen Planung und Planungskontrolle für die nächsten Jahre kein erhöhtes Risiko auf die Genossenschaft zukommen.

Ausblick

Wie bereits in der Vergangenheit dargestellt, ist die wesentliche Aufgabe der Genossenschaft, in den kommenden Jahren den genossenschaftlichen Förderauftrag ihrer Mitglieder zu erfüllen und das Wohnungsangebot durch entsprechende Maßnahmen zu modernisieren und zu verbessern.

Zusätzlich werden auch zukünftig Maßnahmen geprüft, die bestimmte Mitgliedergruppen in Anspruch nehmen können (behindertengerechte Wohnungen, Angebote für Senioren oder Jugendliche u. ä.).

Erweiterungen unseres Wohnungsbestandes durch Erwerb, sofern es sich wirtschaftlich darstellen lässt, sind Maßnahmen, die das Spektrum unseres Wohnungsangebotes verbessern könnten.

Die Planung der Genossenschaft geht davon aus, dass sich die wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Situation in den kommenden Jahren stabilisieren wird. Wir erwarten im Beurteilungszeitraum eine auskömmliche Liquiditätslage sowie positive Jahresergebnisse. Die Planzahlen berücksichtigen leichte Steigerungen der Nutzungsgebühren, geringere Kapitalkosten sowie realistische Ansätze der zu erwartenden Kostensteigerungen und Erlösausfälle.

Diese Voraussetzungen ermöglichen zukünftige Instandhaltungskosten oberhalb der Ansätze der II. Berechnungsverordnung, die zur weiteren Verbesserung unseres Wohnungsbestandes vorgesehen sind.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) über alle wesentlichen Angelegenheiten und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft schriftlich und mündlich umfassend unterrichtet.

Um seinen ehrenamtlichen Kontrollaufgaben gerecht zu werden, tagte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2004 in 9 Sitzungen. Mit dem Vorstand wurde in 8 gemeinsamen Sitzungen über auftretende Probleme diskutiert, es wurden einvernehmliche Lösungsmöglichkeiten gefunden und die notwendigen Beschlüsse sind gefasst worden.

Damit sich der Anstieg der Betriebskosten in den Bauteilen 9, 10, 19 und 21 reduziert, wurde der Zusammenlegung und Verlagerung der Müllstandpunkte auch unter dem Aspekt des Umweltschutzes zur Mülltrennung und Wiederverwertung zugestimmt.

Bei den Planungen der weiteren Sanierungsmaßnahmen im Bauteil 12 als Einzelanlage mit Warmwasser- und Wärmeversorgung durch eine kombinierte Solar- und Gasheizanlage sowie bei der Entscheidung zur vorgezogenen Sanierung im BT 16 hat der Aufsichtsrat aktiv mitgewirkt.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde durch die Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes für die Jahre 2005 – 2014 gemeinsam durch Vorstand und Aufsichtsrat weiter transparent gestaltet. Dabei wurden die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsgebühren und der Anstieg der Betriebskosten mit der Analyse der Kennzahlen der Quartale IV/2004 und I/2005 berücksichtigt.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2003 am 01. November 2004 abgeschlossen.

Im zusammengefassten Prüfungsergebnis wird festgestellt, dass für das Geschäftsjahr 2003 ein Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung aufgestellt wurde, gegen den keine Einwendungen vorzubringen sind. Die Prüfungsverhandlungen haben ergeben, dass die Verwaltungsorgane ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft wird sich in den kommenden Jahren verbessern, da durch Darlehensumschuldungen deutlich geringere Zinslasten zu tragen sind. Durch den Verkauf von zwei weiteren Eigentumswohnungen konnte das Geschäftsjahr 2004 mit einem kleinen Jahresüberschuss abgeschlossen werden, der nach gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand den Ergebnisrücklagen zur Stabilisierung der Eigenkapitalquote zugeführt wurde.

Eine Dividendenausschüttung ist daher für das Geschäftsjahr 2004 noch nicht möglich, wird aber für das Geschäftsjahr 2005 in der Finanzplanung berücksichtigt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2004 zu genehmigen.

Für die im Jahr 2004 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof.

Berlin, 20.04.2005

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Detlef Dörschel

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

BILANZ

zum 31. Dezember 2004

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		3.450,00	1.777,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	40.988.161,98		41.254.860,98
Grundstücke mit anderen Bauten	212.976,00		203.361,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	34.178,00		39.155,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.426,00		69.670,00
Anlagen im Bau	18.661,88		18.661,88
Bauvorbereitungskosten	34.750,39	41.369.007,39	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.481.411,61		1.481.411,61
Andere Finanzanlagen	25.564,59	**1.506.976,20**	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		**42.879.433,59**	**43.122.315,20**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	398.000,00		748.000,00
Unfertige Leistungen	2.215.887,65		2.135.596,43
Andere Vorräte	3.933,76	**2.617.821,41**	5.370,87
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	67.457,92		108.527,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.786,04		24.812,90
Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	103.000,00		3.000,00
Sonstige Vemögensgegenstände	115.866,49	**299.110,45**	118.342,11
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben,	268.379,06		
Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	**268.379,06**	905.274,56
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	28.010,62		30.504,70
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	44.530,52	**72.541,14**	16.013,07
Bilanzsumme		**46.137.285,65**	**47.217.756,88**

PASSIVA

		€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahren ausgeschiedenen Mitglieder		115.400,00		222.135,93
der verbleibenden Mitglieder		1.826.450,00		1.853.657,41
aus gekündigten Geschäftsanteilen		4.800,00	**1.946.650,00**	4.000,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		1.150.000,00		1.140.000,00
für das Geschäftsjahr eingestellt	10.000,00 €			
(für das Vorjahr eingestellt	0,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage		425.233,49		425.233,49
für das Geschäftsjahr entnommen	0,00 €			
(für das Vorjahr entnommen	114.706,41 €)			
Andere Ergebnisrücklagen		3.200.670,04		3.119.362,89
für das Geschäftsjahr eingestellt	81.307,15 €			
(für das Vorjahr eingestellt	0,00 €)		**4.775.903,53**	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss / -fehlbetrag		- 91.307,15		114.706,41
Einstellen in / Entnahmen aus Rücklagen		91.307,15	**0,00**	- 114.706,41
Eigenkapital insgesamt			**6.722.553,53**	**6.764.389,72**
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen			**1.257.806,12**	1.194.305,12
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		34.861.561,11		33.876.492,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		477.873,48		483.181,56
Erhaltene Anzahlungen		2.292.477,55		2.222.671,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung		46.874,18		50.509,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		239.227,60		375.869,74
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis		172.561,01		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten		66.351,07		250.337,57
davon aus Steuern:	14.300,17 € (Vorjahr: 22.275,90 €)			
davon aus sozialer Sicherheit:	31.898,76 € (Vorjahr: 37.953,70 €)		**38.156.926,00**	
Bilanzsumme			**46.137.285,65**	**47.217.756,88**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.780.550,77		7.505.056,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	350.000,00		602.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.681,94	**8.161.232,71**	36.942,06
Minderungen/ Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		**-269.708,78**	-454.386,64
Sonstige betriebliche Erträge		**290.605,22**	391.787,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	1.706.732,07		1.637.612,55
- Instandhaltungskosten	1.251.627,78		1.038.385,20
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	46.023,68	**3.004.383,53**	178.023,81
Rohergebnis		**5.177.745,62**	**5.227.377,65**
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.270.247,93		1.385.757,08
b) soziale Abgaben	250.536,90	**1.520.784,83**	267.279,00
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		**896.645,89**	1.078.818,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**499.625,43**	505.747,25
Erträge aus Beteiligungen		**1.040,00**	1.170,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**17.672,69**	9.451,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.935.112,75**	1.860.485,27
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**344.289,41**	**139.912,00**
Steuern von Einkommen und Ertrag	0,00		0,00
Sonstige Steuern	252.982,26	**252.982,26**	254.618,41
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		**91.307,15**	**-114.706,41**
Einstellung in /Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		**-91.307,15**	114.706,41
Bilanzgewinn		**0,00**	**0,00**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2004 sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung sowie den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06. März 1987. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Für Neuaktivierungen nach dem 01.01.2001 gelten die vom Bundesministerium für Finanzen veröffentlichten Abschreibungssätze. Die Abschreibungsregeln des vor dem 01.01.2001 aktivierten Anlagevermögens sind jedoch beibehalten worden. So werden die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten weiter über 80 Jahre abgeschrieben, wobei für die Liegenschaft in Hohenschönhausen eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt ist. Auch die aktivierten grundlegenden Umbauten, wie z. B. Dachgeschossausbauten, sind noch auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes festgelegt.

Auf der Grundlage der Entscheidungen des Bundesfinanzhofes wurden in den Jahren 2002, 2003 und 2004 die Kosten der Sanierungsmaßnahmen aktiviert, da der Gebrauchswert der entsprechenden Gebäude sich erhöht hat. Die Kosten der Sanierung wurden den Gebäuden direkt zugeschrieben. Diese Gebäude werden mit 2% abgeschrieben.

Die anteiligen Grundstücksflächen für die Wäscherei Hermann-Piper-Straße und das Service Center wurden diesen Gebäuden zugeordnet.

Die Abschreibung von Technischen Anlagen und Maschinen sowie von Wirtschaftsgütern der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt planmäßig und linear zwischen 3 und 16 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Das Vermögen aus Finanzanlagen und Beteiligungen wird zu Anschaffungskosten bilanziert.

Andere Vorräte werden wie bisher zu Einstandspreisen bewertet.

Die Bewertung der sich im Besitz der Baugenossenschaft befindlichen Eigentumswohnungen erfolgt auf der Grundlage der auf dem Markt erzielbaren Verkaufspreise.

Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Kreditverträge abgeschrieben.Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG ist zum Verwalter der Wohneigentümergemeinschaft Lübener Weg 24 f (WEG) bestellt. Die hierfür verwalteten Treuhandgelder (24,2 T€) werden nicht bilanziert.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2004

Die Zahlen des Jahresabschlusses (2003) werden in Klammern angegeben

AKTIVA

Anlagevermögen €

Immaterielle Vermögensgegenstände **3.450,00** (1.777,00)

Unter dieser Bilanzposition wird nur EDV-Software ausgewiesen.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten **40.988.161,98** (41.254.860,98)

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und planmäßig abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2004 wurden insbesondere Kosten für die Regenwasseranlage der Bauteile 5 bis 8 sowie für die Müllstandorte Reinickes Hof 9, Brusebergstr. 9 und Hermann-Piper-Str. 31 aktiviert.

Grundstücke mit anderen Bauten **212.976,00** (203.361,00)

Unter diesem Bilanzposten werden das Wäschereigebäude im Bauteil 16 und das Service Center in Reinickes Hof 14 ausgewiesen. Beiden wurden die entsprechenden anteiligen Grundstücksflächen zugeordnet.

Grundstücke ohne Bauten **27.853,14** (27.853,14)

Hier erfolgt der unveränderte Ausweis der unbebauten Grundstücke in Kladow.

Technische Anlagen und Maschinen **34.178,00** (39.155,00)

Die Technischen Anlagen und Maschinen beinhalten die Maschinen für die Wäschereien.

Betriebs- und Geschäftsausstattung **52.426,00** (69.670,00)

Der ausgewiesene Bilanzwert entwickelte sich im Wesentlichen aus Zugängen von EDV-Nachrüstungen bzw. -ersatz, aus dem Zugang von Möbeln und der Ausrüstung der Hauswarte. Den Zugängen standen planmäßige Abschreibungen gegenüber.

Anlagen im Bau **18.661,88** (18.661,88)

Hier werden unverändert die Kosten für die Planung für eine weitere Gästewohnung bilanziert.

Bauvorbereitungskosten **34.750,39** (0,00)

Als Bauvorbereitungskosten werden Kosten für die in 2005 durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen in den Bauteilen 16 und 12 dargestellt.

Finanzanlagen

Beteiligungen **1.481.411,61** (1.481.411,61)

Unter dieser Bilanzposition werden die Beteiligungen am Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, an der GfÖ und am Netzpool Berlin GmbH dargestellt.

Andere Finanzanlagen **25.564,59** (25.564,59)

Bilanziert wurden die Geschäftsanteile der Berliner Volksbank eG

Der Gesamtüberblick hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel des Anhanges dargestellt.

Umlaufvermögen €

Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Vorräte

Grundstücke mit fertigen Bauten **398.000.00** (748.000,00)

Der hier dargestellte We rt beinhaltet die noch nicht veräußerten Eigentumswohnungen.

Unfertige Leistungen **2.215.887,65** (2.135.596,43)

Der Ausweis der Unfertigen Leistungen enthält die umlagefähigen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Die Ursachen der Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten im Jahr 2004 werden unter der Ziffer „Betriebskosten" erläutert.

Andere Vorräte **3.933,76** (5.370,87)

Hierunter werden Vorräte von Heizöl für den Bauteil 18 sowie lagerfähige Waschmittel geführt. Die Vorräte wurden zum Stichtag körperlich aufgenommen und zu Einstandspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung **67.457,92** (108.527,04)

Diese Position enthält sämtliche Forderungen aus rückständigen Mieten, abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie sonstigen Mietkosten. Des Weiteren wurden Wertberichtigungen auf Mietforderungen aktiviert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen **12.786,04** (24.812,90)

Diese von der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG verauslagten Kosten wurden der WEG in Rechnung gestellt.

Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis **103.000,00** (3.000,00)

Hier wurden die Forderungen gegen den Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften und gegen Netzpool aus den Sonstigen Vermögensgegenständen umgegliedert.

Sonstige Vermögensgegenstände **115.866,49** (118.342,11)

Als Sonstige Vermögensgegenstände wurden bilanziert: Gutschriften von Lieferanten, Forderung aus der Zinsabschlagssteuer, aus Umsatzsteuer, aus Versicherungsschäden und Sonstiges.

Flüssige Mittel **268.379,06** (905.274,56)

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

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten **28.010,62** (30.504,70)

Als Geldbeschaffungskosten werden die von den Kreditinstituten einbehaltenen Damna für die Bauteile 15 und 16 ausgewiesen. Die Abschreibungen erfolgen linear zeitanteilig über die Laufzeit bzw. Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen.

Andere Rechnungsabgrenzungen **44.530,52** (16.013,07)

Dieser Ausweis enthält Zahlungen im Jahr 2004, die das Folgejahr betreffen.

PASSIVA

Eigenkapital €

Geschäftsguthaben **1.946.650,00** (2.079.793,34)

Die Verminderung ist auf die größere Anzahl von Kündigungen gegenüber Neueintritten zurückzuführen.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage **1.150.000,00** (1.140.000,00)

Gemäß § 39, Absatz 2, der Satzung wurde in gemeinsamer Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 20.04.2005 eine Zuführung zur Rücklage in Höhe von 10.000,00 € (mindestens 10 % des Jahresüberschusses) beschlossen.

Bauerneuerungsrücklage **425.233,49** (425.233,49)

Dieser Betrag dient der Deckung von zukünftigen Instandsetzungsaufgaben. Die Bauerneuerungsrücklage blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Andere Ergebnisrücklagen **3.200.670,04** (3.119.362,89)

Gemäß § 39, Absatz 3, der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 20.04.2005 beschlossen, den restlichen Jahresüberschuss in Höhe von 81.307,15 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Rückstellungen €

Sonstige Rückstellungen **1.257.806,12** (1.194.305,12)

Enthalten sind Rückstellungen für Drohverluste aus dem Bauteil 21, für Personalaufwendungen und Prüfungskosten. Die Rückstellungen betreffen alle bis zur Bilanzerstellung bekannt gewordenen Verpflichtungen und Risiken, die dem Grunde nach bestehen, aber noch nicht in der genauen Höhe oder Fälligkeit bekannt sind.

Verbindlichkeiten €

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **34.861.561,11** (35.876.492,84)

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, wie Baudarlehen oder Aufwendungsdarlehen unabhängig von ihren Fälligkeiten sowie Abgrenzungen der Zinsen für das Geschäftsjahr.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern **477.873,48** (483.181,56)

Dargestellt werden unter diesem Posten Mieterdarlehen für den Dachausbau des Bauteiles 12 und ein Darlehen der öffentlichen Hand.

Erhaltene Anzahlungen **2.292.477,55** (2.222.671,29)

Diese Verbindlichkeiten betreffen noch nicht abgerechnete Umlagen für Betriebskosten sowie Heizungs- und Warmwasserkosten, denen entsprechende Vermögenswerte in den Unfertigen Leistungen gegenüber stehen. Die Erhöhung ist insbesondere auf die volle Einbeziehung der Bauteile 6 und 8 in die Heizkostenvorauszahlungen zurückzuführen.

Verbindlichkeiten aus Vermietung **46.874,18** (50.509,04)

Es handelt sich im Wesentlichen um vorausbezahlte Mieten und um Mietkautionen.

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen **239.227,60** (375.869,74)

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

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2004

Die Zahlen des Jahresabschlusses (2003) werden in Klammern angegeben

Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis
172.561,01
(0,00)

Den in den Finanzanlagen dargestellten Beteiligungen am Nordverbund stehen Verbindlichkeiten gegenüber. Diese Verbindlichkeiten sind aus den Sonstigen Verbindlichkeiten in eine eigenständige Bilanzposition umgegliedert.

Sonstige Verbindlichkeiten
66.351,07
(250.337,57)

Die Sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten per 31.12.2004 Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit, Verbindlichkeiten aus Steuern und sonstige Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeitenspiegel

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1. Jahr 2005	2-5 Jahre 2006-2009	über 5 Jahre ab 2010		
gegenüber Kreditinstituten	**34.861.561,11 (35.876.492,84)**	681.378,47 (1.578.359,21)	3.421.077,30 (6.678.176,47)	30.759.105,34 (27.619.957,16)	34.861.561,11 (35.876.492,84)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	**477.873,48 (483.181,56)**	5.467,32 (5.308,08)	23.559,54 (22.873,32)	448.846,62 (455.000,16)		
Erhaltene Anzahlungen	**2.292.477,55 (2.222.671,29)**	2.292.477,55 (2.222.671,29)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**46.874,18 (50.509,04)**	46.874,18 (50.509,04)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**239.227,60 (375.869,74)**	176.244,87 (295.817,40)	62.982,73 (80.052,34)			
Sonstige Verbindlichkeiten	**238.912,08 (250.337,57)**	57.614,02 (68.077,84)	8.737,05 (9.698,72)	172.561,01 (172.561,01)		
Gesamtbetrag	**38.156.926,00 (39.259.062,04)**	**3.260.056,41 (4.220.742,86)**	**3.516.356,62 (6.790.800,85)**	**31.380.512,97 (28.247.518,33)**	**34.861.561,11 (35.876.492,84)**	

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2004

Umsatzerlöse

a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung **7.780.550,77** (7.505.056,70)

Sollmieten, Zuschläge, Aufwendungszuschüsse /-hilfen, abgerechnete Betriebskosten Erlöse aus Wäschereien und der Gästewohnung sowie Erlösschmälerungen enthält diese G.u.V-Position

b) Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungseigentum **350.000,00** (602.000,00)

Diese Erlöse stammen aus dem Verkauf von zwei Wohnungen der Wohneigentumsanlage Lübener Weg 24 f.

c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen **30.681,94** (36.942,06)

Diese Position weist Erlöse für Mobilfunkantennen und Sonstige Erlöse aus. Außerdem werden die der WEG für 2004 in Rechnung gestellten Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten ausgewiesen.

Bestandsveränderungen **-269.708,78** (-454.386,64)

Bestandsveränderung aus Wohneigentum **-350.000,00** (-586.726,67)

Die Bestandsminderung bedeutet eine entsprechende Reduzierung des Umlaufvermögens.

Bestandsveränderung an Unfertigen Leistungen **80.291,22** (132.340,03)

Die Bestandsveränderungen der Unfertigen Leistungen setzen sich zusammen aus Bestandserhöhungen 2.215,9 T € für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Abrechnungsjahres 2004 und aus Bestandsverminderungen 2.135,6 T € für die im Jahr 2004 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2003.

Sonstige betriebliche Erträge **290.605,22** (391.787,09)

Im Wesentlichen werden folgende Sonstige betriebliche Erträge für 2004 ausgewiesen: Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und Wertberichtigungen. Die Periodenfremde Erträge (87,2 T €) beinhalten hauptsächlich aufgelöste Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (47,2 T €) sowie Rückzahlungen der Berufsgenossenschaft aufgrund neuer Einstufung der Gefahrenklasse (19,5 T €)

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2004

Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung **3.004.383,53**
(2.854.021,56)

- Betriebskosten

	2004 €	2003 €
Be- und Entwässerung	544.040,62	503.239,96
Heizung und Warmwasser	579.085,04	559.848,08
Müllabfuhr	146.951,87	150.946,43
Kabelfernsehen	91.409,22	81.262,53
Versicherungen	71.153,10	70.640,93
Straßenreinigung	52.879,72	51.378,69
Gartenpflege	54.685,85	47.809,28
Hausreinigung	28.352,18	30.341,84
Beleuchtung	42.107,51	34.523,43
Aufzugsanlagen	38.759,94	32.970,68
Sonstige Betriebskosten	1.017,16	8.415,67
periodenfremde Betriebskosten	43.967,43	47.867,03
Betriebs- und Heizkosten WEG	9.530,31	18.368,00
Nicht umlagefähige Betriebskosten	2.792,12	0,00
insgesamt	**1.706.732,07**	**1.637.612,55**

Die Erhöhung der Heizkosten ist insbesondere begründet einerseits durch die Anbindung der Bauteile 6 und 8 an die Fernwärmeversorgung und in der allgemeinen Preissteigerung für Heizenergie. Die Betriebskosten stiegen schwerpunktmäßig für die Be- und Entwässerung sowie für Strom aufgrund der Preiserhöhungen zum 01.01.2004. Die in 2004 ganzjährige Nutzung der in 2003 neu angeschlossenen Bauteile 19 und 20 an die Breitbandkommunikationsanlagen (Kabelfernsehen) führte ebenfalls zu erhöhten Kosten.

- Instandhaltungskosten **1.251.627,78**
(1.038.385,20)

Ausführliche Erläuterungen zu dieser Position werden im Lagebericht dargestellt.

- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung **46.023,68**
(178.023,81)

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

Personalaufwendungen **1.520.784,83**
(1.653.036,08)

Enthalten sind die Personal- und Personalnebenkosten für die Mitarbeiter der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG., darunter die anteilige Entlohnung der Mitarbeiter in Altersteilzeit entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Die Senkung der Personalkosten 2004 ist im Wesentlichen begründet in der Verringerung des Personals in 2004.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen **896.645,89**
(1.078.818,86)

Die Abschreibungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Differenz zum Vorjahr stellt die 2003 in Ansatz gebrachten außerplanmäßigen Abschreibungen für Wohneigentum dar.

Sonstige betriebliche Aufwendungen **499.625,43**
(505.747,25)

Enthalten in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u. a. die sächlichen Verwaltungskosten sowie Verluste aus der Abschreibung von Mietforderungen. Den Aufwendungen für sonstige Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen stehen betriebliche Erträge gegenüber. Die periodenfremden Aufwendungen (16,9 T €) beinhalten Ausbuchungen von Forderungen an Lieferanten (7,4 T €), Steuerberatungskosten aus Vorperioden (7,3 T €)

und sonstige periodenfremde Aufwendungen (2,2 T €).

Erträge aus Beteiligungen	**1.040,00**
	(1.170,00)

Für die Geschäftsanteile bei der Berliner Volksbank eG wurden Dividenden gezahlt.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**17.672,69**
	(9.451,81)

Die im Berichtsjahr vorhandenen liquiden Mittel erbrachten dem Unternehmen Zinsen auf die Guthaben laufender und Festgeldkonten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**1.935.112,75**
	(1.860.485,27)

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

Sonstige Steuern	**252.982,26**
	(254.618,41)

Hier sind die Grundsteuern und die Kfz-Steuer für das Fahrzeug des Regiebetriebes enthalten.

Anlagespiegel 2004

	Bruttowerte Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2003 €	Zugänge €	Abgänge €	Um-buchungen (+/-) €	Stand: 31.12.2004 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	**5.586,47**	3.625,00	4.606,27		4.605,20
Geschäfts- oder Firmenwert					
Geleistete Anzahlungen					
	5.586,57	**3.625,00**	**4.607.27**		**4.605,20**
II. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	**55.349.540,89**	595.400,51		-17.106,00	55.927.835,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	**313.457,14**			+17.106,00	330.563,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	**779.654,25**				779.654,25
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter					
Bauten auf fremden Grundstücken					
Technische Anlagen und Maschinen	**78.873,76**		9.717,11		69.156,65
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**217.710,79**	20.761,65	47.926,38		190.546,06
Anlagen im Bau	**18.661,88**				18.661,88
Bauvorbereitungskosten		34.750,39			34.750,39
Geleistete Anzahlungen					
	56.757.898,71	**650.912,55**	**57.643,49**	**17.106,00 -17.106,00**	**57.351.167,77**
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen					
Ausleihungen an verbundene Unternehmen					
Beteiligungen	**1.481.411,61**				1.481.411,61
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht					
Wertpapiere des Anlagevermögens					
Sonstige Ausleihungen					
Andere Finanzanlagen	**25.564,59**				25.564,59
	1.506.976,20				**1.506.976,20**
Anlagevermögen insgesamt	**58.270.461,38**	**654.537,55**	**62.249,76**	**17.106,00 -17.106,00**	**58.862.749,17**

	Abschreibungen			**Buchwerte**	
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2004	Buchwert 31.12.2004	Buchwert 31.12.2003
€	€	€	€	€	€
3.809,47	1.952,00	4.606,27	1.155,20	3.450,00	1.777,00
3.809,47	**1.952,00**	**4.606,27**	**1.155,20**	**3.450,00**	**1.777,00**
14.094.679,91	844.993,51		14.939.673,42	40.988.161,98	41.254.860,98
110.096,14	7.491,00		117.587,14	212.976,00	203.361,00
751.801,11			751.801,11	27.853,14	27.853,14
39.718,76	4.977,00	9.717,11	34.978,65	34.178,00	39.155,00
148.040,79	37.232,38	47.153,11	138.120,06	52.426,00	69.670,00
				18.661,88	18.661,88
				34.750,39	
15.144.336,71	**894.693,89**	**56.870,22**	**15.982.160,38**	**41.369.007,39**	**41.613.562,00**
				1.481.411,61	1.481.411,61
				25.564,59	25.564,59
				1.506.976,20	**1.506.976,20**
15.148.146,18	**896.645,89**	**61.476,49**	**15.983.315,58**	**42.879.433,59**	**43.122.315,20**

D. Sonstige Pflichtangaben

Mitgliederbewegung im Jahre 2004

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	2.217
Neubeitritte	136
Übertragungen	15
Zugang insgesamt	**151**
Aufkündigungen	98
Todesfälle	21
Aufkündigungen für Übertragung	15
Ausschlüsse	22
Abgänge insgesamt	**156**
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	**2.212**

Die Verminderung der Geschäftsguthaben der Mitglieder spiegelt die allgemeine wirtschaftliche Lage und die derzeitige Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt wider. Rückständige fällige Mindesteinzahlungen sind am Ende des Geschäftsjahres 2004 nicht vorhanden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Gesellschafter des Verbundes NordberlinerWohnungsbaugenossenschaften GmbH (Nordverbund) hat die Baugenossenschaft Reinickes Hof zum 31.12.2004 eine gesamtschuldnerische Haftungserklärung für Verpflichtungen in Höhe von 200.802,65 € abgegeben, die sich jährlich vermindert. Bisher hat die Baugenossenschaft Reinickes Hof den Gesellschaftsanteil am Nordverbund bis zu einer Höhe von 1.305.750,60 € geleistet. Die Genossenschaft verpflichtete sich, die im Jahr 2002 aktivierten Kapitaleinlagen in Höhe von 172.561,01 € aus zukünftigen Gewinnen des Nordverbundes auszugleichen.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Genossenschaft weist folgende Beteiligungen aus:

a) Verbund Nordberliner Wohnungsbaugesellschaft GmbH 1.478.311,61 €
mit Sitz in Berlin.
Das Eigenkapital per 31.12.2003 beträgt 2.226.773,56 € . Für das Geschäftsjahr 2003 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 158.738,51 € ausgewiesen. Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG hält ein gezeichnetes Stammkapital in Höhe von 22 % (229.500,00 €).

b) Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit gemeinnütziger und städtischer Wohnungsunternehmen mbH (GfÖ) 300,00 €

c) Netzpool Berlin GmbH 2.800,00 €

Die Genossenschaft hält folgende Mitgliedschaften:

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

Angabe der durchschnittlichen Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern 32,3 (Vorjahr: 34,0) Mitarbeiter beschäftigt, darunter zwei Auszubildende und sechs Mitarbeiter in Teilzeitbeschäftigung.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Berlin, 19.04.2005
Baugenossenschaft
Reinickes Hof eG

Der Vorstand

Wolfgang Lössl Bernd Paul

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Detlef Dörschel (Vorsitzender)	seit 04.06.1975	Beamter
Lutz Wittstock (stellvertretender Vorsitzender und stellvertretender Schriftführer)	seit 27.06.2000	Beamter
Jörg Schorlemmer (Schriftführer)	seit 26.06.2002	Beamter i. R.
Silke Fischer	seit 26.06.2001	Steuerberaterin
Thomas Graf	von 25.06.2003 bis 21.06.2004	E-Marketing Manager
Udo Nitzsche	seit 27.06.2000	Diplomingenieur

Kommissionen des Aufsichtsrats

Bau und Wohnungskommission

Udo Nitzsche
Jörg Schorlemmer

Prüfungskommission

Detlef Dörschel
Silke Fischer

Vorstand

Bernd Paul	seit 01.08.2000
Wolfgang Lössl	seit 01.12.2000

des Bestandes und der Wohnungsgrößen
in der Genossenschaft

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

Reinickes Hof im Überblick

	2000	2001	2002	2003	2004
Mieteinheiten	1.686	1.685	1.738*	1.744*	1.862*
Bilanzsumme	46,1 Mio. €	44,7 Mio. €	45,9 Mio. €	47,2 Mio. €	46,1 Mio. €
Anlagevermögen	39,7 Mio. €	39,5 Mio. €	41,4 Mio. €	43,1 Mio. €	42,9 Mio. €
Eigenkapitalquote	15,2%	14,4%	15,5%	14,5%	15,0%
Rücklagen	4,9 Mio. €	4,2 Mio. €	4,8 Mio. €	4,7 Mio. €	4,8 Mio. €
Umsätze Hausbewirtschaftung	7,2 Mio. €	7,4 Mio. €	7,4 Mio. €	8,1 Mio. €	8,2 Mio. €
Mitglieder	2.506	2.490	2.355	2.217	2.212
Geschäftsguthaben	2,1 Mio. €	2,2 Mio. €	2,2 Mio. €	2,1 Mio. €	1,9 Mio. €
Bilanzgewinn	0	0	0	0	0
Bruttodividende	–	–	—	—	—
Mitarbeiter	31	32	33	34	31
Personalaufwand	1,2 Mio. €	1,4 Mio. €	1,4 Mio. €	1,6 Mio. €**	1,5 Mio. €**

* inkl. Gewerbe, Stellplätze und Sonstiges
** inkl. Rückstellungen für zukünftige Personalaufwendungen (Altersteilzeit)

Anzahl Häuser	Anzahl WE	Gewerbe	Sonstiges Keller etc.	Garagen/ Stellplätze	Mietfläche gesamt	Wohnungen mit entsprechenden Zimmern 1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5
12	72	1	6		5.046,20			14	57		1		
7	41				2.682,80	2	9		30				
7	42		1		2.736,30		12		30				
6	34		1	1	2.314,35	1	11	3	15	2	2		
12	83	5	4		5.995,43		5		74		4		
10	66		2		4.111,58		4	20	39	3			
6	36		2		2.315,70		6		30				
16	101	4	7		6.595,61		18	74	9				
11	76	1	2		4.904,31	2	13	32	19	6	3	1	
10	73		4	12	3.746,68	2	1	70					
4	32		2		1.434,74	12	15	3	2				
7	49			3	2.782,69		17	26		6			
1	13			7	930,12		3	3		4		3	
7	71		2		3.235,20	24	1	25	17	1	3		
5	41				2.619,16			15	9	13	1	3	
16	374	1	19	117	27.586,92	64		68	94	62	37	49	
13	104			25	5.998,60			95	8	1			
1	6			3	500,93					4		2	
25	157	4	3		9.750,99		53	32	46	17	9		
8	47			25	4.194,41			5		37		5	
2	32	2		46	3.065,10			9		11		9	3
186	**1.550**	**18**	**55**	**239**	**102.547,82**	**107**	**168**	**494**	**479**	**167**	**60**	**72**	**3**

Baugenossenschaft
Reinickes Hof eG

Reinickes Hof
13403 Berlin
Telefon 417 858 - 0
Telefax 417 858 - 23

www.reinickes-hof.de
info@reinickes-hof.de

Wir ehren die im Jahr 2004 verstorbenen Mitglieder

Walter Tuchlinsky
Gertrud David
Irma Frühbrodt
Anneliese Kelsch
Klara Nachtigall
Johanna Herzog
Joachim Binding
Karl-Heinz Voger
Hildegard Handke
Hella Becker
Walter Leicht
Margot Stengert
Wolfgang Wittstock
Evelyn Hummel
Günter Ubl
Heinz Krüger
Roland Stupperich
Ursula Ortmann
Irmgard Kunisch
Elisabeth Zeh
Günter Senger
Günter Schmidt
Uwe Kalweit
Erika Walkowiak
Johanna Stiller
Otto Heitschmidt
Edith Neubert
Gertrud Meyer
Erich Schwieg
Johanna Berger
Ellen Scheliga