

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2005

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	Sozialbilanz
	Wirtschaftliche Lage
Seite 12	Risikobeurteilung und Ausblick
Seite 13	Bericht des Aufsichtsrates
Seite 13	Gewinnverwendungsvorschlag
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 2005
Seite 27	D. Sonstige Pflichtangaben
Seite 30	Struktur



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Politisch war das Jahr 2005 geprägt durch den Regierungswechsel im Herbst des Jahres. Die neue große Koalition aus CDU/CSU und SPD muss neben einer Reihe von erforderlichen Reformen vordringlich die Verbesserung der wirtschaftlichen Situation in Deutschland vorantreiben. Die Reformansätze der alten Regierung aus SPD und Grünen gilt es konsequent weiterzuentwickeln und auszubauen. Dass es dabei viel zu tun gibt, belegen die Wirtschaftsdaten des Berichtszeitraumes.

Das Wirtschaftswachstum in 2005 hat sich gegenüber dem Vorjahr nur noch um 0,9 % erhöht. Diese Steigerung bedeutet eine Halbierung im Vergleich zu 2004.

Auch im Berichtsjahr war der Export die treibende Kraft. Der Außenhandel wies eine Steigerung von 6,2 % auf. Diese Entwicklung begünstigte auch die Investitionstätigkeit in Deutschland. Weiterhin ist eine starke Zurückhaltung bei den Privathaushalten in Bezug auf deren Konsumverhalten festzustellen. Gegenüber 2004 sind die Ausgaben in diesem Bereich nochmals gesunken.

Positiv erscheint jedoch zum Ende des letzten Jahres, dass sich nicht nur in der gewerblichen Wirtschaft, sondern auch bei den Privathaushalten eine vorsichtige Stimmungsverbesserung einstellt.

Die Beschäftigungszahlen in Deutschland haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum geringfügig verbessert. Die Arbeitslosenstatistik weist zwar eine Zahl von 4,7 Mio. nicht beschäftigter Personen aus, die Arbeitslosenquote von 11,4 % ist in dieser Höhe jedoch durch die Zusammenlegung von Sozial- und Arbeitslosenhilfe zum Arbeitslosengeld II be-

gründet. Ohne diese Maßnahmen lägen die Zahlen der registrierten Arbeitslosen geringfügig unter dem Vorjahreswert.

In Berlin entwickelt sich die konjunkturelle Situation deutlich geringer als im Bundesdurchschnitt. Mit einem Minus von 0,1 % ist der Weg zum Aufschwung in Berlin noch nicht zurückgelegt. Eine Verbesserung der Situation wird von den Analysten für das Jahr 2006 prognostiziert.

Keine Verbesserung gab es 2005 im Berliner Baugewerbe. Verbunden mit einer weiteren Reduzierung der Auftragsvergabe für die Berliner Bauunternehmen erfolgte auch ein weiterer Abbau von Arbeitsplätzen in diesem Bereich. Nur noch 18.600 Mitarbeiter sind in Berlin im Bauhauptgewerbe beschäftigt, eine Absenkung um weitere 6,9 % gegenüber dem Vorjahr. Die Bauwirtschaft war noch vor einigen Jahren einer der wichtigsten Arbeitgeber in unserer Stadt. Sie verliert dramatisch an Bedeutung. Besonders problematisch ist dabei, dass insbesondere die großen Baumaßnahmen in der Region immer häufiger mit billigen Arbeitskräften aus den ärmeren EU-Staaten realisiert werden.

Allgemeines aus der Genossenschaft

Die Sanierung des Bauteiles 12 und der Beginn der Sanierung in der Hermann-Piper-Str. 11 - 41 standen im Mittelpunkt der Aktivitäten im Jahre 2005. Insbesondere unsere neue Holzpellets- und Gaszentralheizung hat zu einem großen Interesse in der Berlin-Brandenburgischen Wohnungswirtschaft geführt. Die Ursache dafür ist die unsichere politische Lage in den Öl-Erzeugerländern und die damit ver-

bundenen exorbitant angestiegenen Heizöl- und Gaspreise. Das führt zwangsläufig zu einem Umdenken in der Energiepolitik.

Im Rahmen der Sanierung des Bauteils 16 war es möglich, in dem ehemaligen Waschhaus unsere zweite Gästewohnung einzurichten sowie den Mitgliedern einen neuen Gemeinschaftsraum zur Verfügung zu stellen. Auch die Wascheinrichtung konnte, wenn auch in deutlich kleinerer Form, erhalten werden. Diese Maßnahmen wurden unter Zuhilfenahme von zinssubventionierten KfW-Krediten finanziert.

Wie in den Jahren zuvor muss die Genossenschaft mit weiteren Kündigungen von Mitgliedschaften leben, die die Neueintritte übersteigen. Die Zahl der Neueintritte betrug 127, die der Abgänge aus der Genossenschaft 150, so dass zum Jahresende nur noch 2.189 Personen als Mitglieder bei Reinickes Hof verblieben.

Das Jahr 2005 beendeten wir mit 108 Neuvermietungen. Das bedeutet eine Fluktuationsrate von ca. 7 %, die seit 1996 (damals 101 Kündigungen) nicht mehr so gering ausfiel. Die Anzahl der Mitglieder, die ihre Wohnung wechseln wollten, war ab 1997 deutlich höher.

Die bisherige entspannte Vermietungssituation hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht verändert. Von den 23 zum Jahresende gekündigten Wohnungen konnten bereits zwölf wieder neu vermietet werden. Auch unsere Gewerbeeinheiten sind bis auf ein Objekt vollständig vermietet. Als schwierig erweist sich dabei die Vermietung der Gewerbeinheit in der Brusebergstraße 9. Alle Vermietungsanstrengungen haben in den

Bautätigkeit

vergangenen fünf Jahren keinen Erfolg gezeigt. Unser Bezirk weist eine größere Nachfrage nach behinderten- und rollstuhlgerechten Wohnungen aus. Wir werden daher diese letzte unvermietete Gewerbeeinheit im Jahr 2006 umbauen und zwei rollstuhlgerechte Wohnungen schaffen.

In der Eigentumsanlage Lübener Weg 24 f konnte im Jahr 2005 eine vermietete Eigentumswohnung veräußert werden. Die Genossenschaft ist noch Eigentümer von drei verbliebenen 1-1/2-Zimmer-Wohnungen sowie einer 3-Zimmer-Wohnung. Erfreulich ist, dass nunmehr das gesamte Gebäude bewohnt ist, da auch für die in den letzten Jahren nicht vermieteten Kapitalanlegerwohnungen Mieter gefunden wurden.

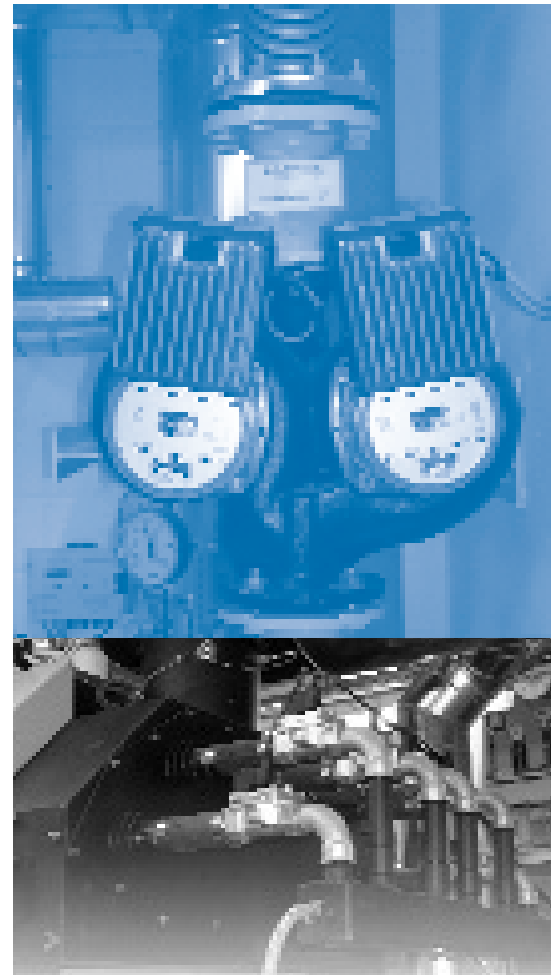
Trotz unserer Hoffnung, das Restitutionsverfahren für unsere Wohnanlage in Hohenschönhausen in 2005 abschließen zu können, gab es noch kein Ende des Verfahrens. Weiterhin verhandeln wir mit dem Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen über die Reduzierung der überhöhten Ablösesumme. Die Prognose bezüglich einer endgültigen Entscheidung lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeben, auch wenn uns bereits eine deutliche Reduzierung des ursprünglichen Betrages angeboten worden ist.

Das Berichtsjahr endete mit einem positiven Jahresergebnis von 46.264,69 €. Dieses wiederum gute Ergebnis ermöglicht der Genossenschaft nach einigen Jahren des Aussetzens wieder eine Dividende auszuschütten. Aufsichtsrat und Vorstand werden deshalb der Mitgliederversammlung einen entsprechenden Vorschlag unterbreiten.

Im Berichtsjahr wurden 49 Wohnungen des Bauteils 12 (Am Rathauspark 12 - 24) saniert. Die Sanitäranlagen wurden komplett erneuert, wobei das warme Wasser in den sonnenträchtigen Monaten mit einer Solaranlage hergestellt wird. In der übrigen Zeit erfolgen Warmwasserbereitung und Beheizung zentral mit Gas.

Begonnen wurde auch mit der Sanierung in der Hermann-Piper-Str. 39 und 41 mit 98 Wohnungen. Die übrigen Häuser des Bauteils 16 sind in 2006 mit 115 Wohnungen und 2007 mit 162 Wohnungen vorgesehen. Diese Sanierung schließt die Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen sowie den Austausch der Nachstromspeicherheizungen zu einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung ein. In die ehemalige Waschküche des Bauteils konnte nach einem Umbau die neue Heizzentrale, eine verkleinerte Wascheinrichtung, eine Gästewohnung und ein Gemeinschaftsraum untergebracht werden. Die Heizzentrale wird mit einem Heizkessel für die Vergasung und Verbrennung von Holzpellets (Holzdübel) für die Grundlast und einem Gaskessel für die Spitzenlast ausgestattet. Der Gaskessel muss nur in Betrieb gehen, wenn die Außentemperatur unter 5°C liegt. Damit erreichen wir eine ökologisch orientierte Heizungs- und Warmwasserbereitung aus nachwachsenden Rohstoffen zu günstigen Preisen und tragen zum Umweltschutz bei.

In beiden Bauteilen wurden zusätzlich die Fernseekabelnetze von der bisherigen Durchleitungskapazität mit 450 MHz auf moderne 862 MHz umgerüstet.



Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

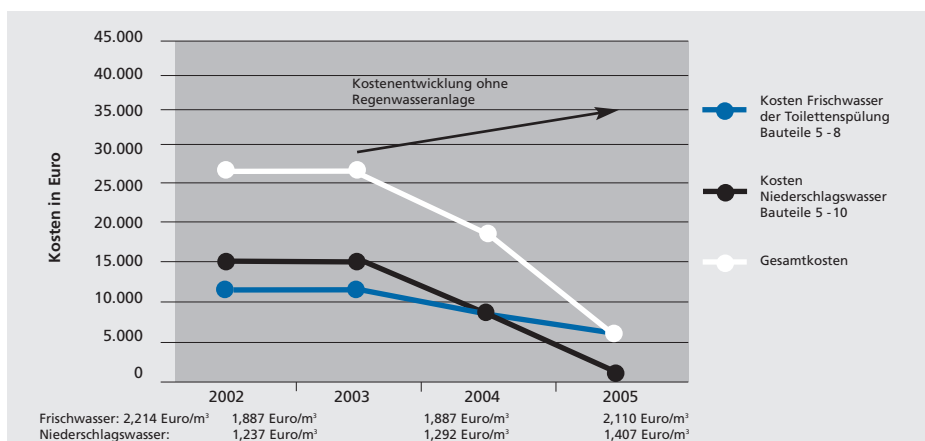
Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2005 die nachfolgend dargestellten Maßnahmen realisiert:

Beheizungsart zum 31.12.2005

Bauteil	Einheiten	Fernwärme	NSÖ***
1	73	70 BTB*	3
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	73 HWMV	4
10	73	70 HWMV	3
11	32	31 BTB	1
14	71	69 BTB	2
15	41	40 BTB	1
19	161	161 Vattenfall	
21	34	34 BTB	
Sammelheizung			
12	49	48 Gas mit Solar	1
16	375	98 Holzpellets*	277
17	104	104 Öl*	
18	6	6 Öl	
20	47	47 Gas	
Nachtstromspeicheröfen			
13	13		13
gesamt	1.568	1.246	322

- *) BTB = Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin
- **) HWMV= Heizwerk Märkisches Viertel GmbH
- ***) NSÖ= Nachtstromspeicheröfen bei noch nicht umgestellten Wohnungen

Kostenentwicklung durch die Inbetriebnahme der Regenwasseranlage in 2004 unseres Bauteils Reinickes Hof



Maßnahme	Wert (T€)
BT 1 - 19	91,5
BT 1, 2, 4, 9, 14, 17, 19	83,6
BT 16	80,0
BT 1 - 21	72,2
BT 12, 16	64,2
BT 1 - 19	52,9
BT 11	26,7
BT 1, 5 - 8, 11 - 17, 19, 20	24,7
BT 1 - 20	18,9
BT 21	12,3
BT 19	11,6
BT 2	9,4

Neben diesen größeren Vorhaben haben wir diverse kleinere Instandhaltungsarbeiten und Modernisierungen durchgeführt, um unseren Bestand qualitativ und optisch den heutigen Anforderungen der Wohnungsnachfragenden 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 31.12.2005

1.568	Wohn- und Gewerbeeinheiten
davon	171 Einheiten mit nicht modernisierten Bädern
davon	52 einfach verglaste Badfenster
davon	90 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€, in 2003 mit 2.051,8 T€ sowie in den Bauteilen 12 und 16 (teilweise) in 2005 mit 3.479,7 T€ hat die Genossenschaft im Durchschnitt der letzten zehn Jahre jährlich

25,28 €/ je m² Wohnfläche aufgewandt.

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 1996 - 2005 in T€

Bauteil	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1	27,8	66,4	890,2	137,7	33,6	53,9	70,5	25,1	142,8	29,2
2	14,6	24,1	324,6	70,9	15,6	26,9	20,3	26,3	44,8	19,6
3	11,9	64,9	439,4	73,2	23,4	32,5	10,9	10,2	25,0	7,6
4	29,1	24,0	290,5	62,0	4,3	16,6	17,0	7,4	26,2	11,7
5	63,1	96,3	67,6	89,1	23,9	62,3	67,6	71,6	52,3	21,4
6	11,5	136,9	7,2	49,6	4,7	34,9	25,5	33,3	59,1	12,6
7	33,4	60,4	12,0	32,9	7,2	13,7	1,1	30,2	7,4	14,7
8	45,8	139,8	17,6	58,3	18,7	70,4	34,7	49,5	94,4	25,3
9	53,2	68,3	16,9	27,4	48,6	835,0	194,5	115,8	41,4	32,2
10	75,5	115,9	12,2	27,3	81,9	781,5	61,0	23,2	82,0	18,3
11	18,2	61,5	10,4	321,9	4,6	17,0	33,4	12,6	30,3	4,9
12	7,6	41,5	8,1	23,6	17,8	53,5	59,4	26,8	17,6	20,0
13	12,9	9,0	3,7	4,4	5,0	2,5	3,4	4,3	8,6	2,7
14	47,1	59,8	562,1	96,9	14,2	22,9	98,7	61,6	54,9	38,6
15	16,8	32,8	241,3	67,8	12,7	14,5	50,5	5,7	7,3	10,9
16	127,5	251,7	56,7	91,9	76,2	101,5	341,2	194,2	208,8	190,9
17	8,4	48,6	126,7	50,7	240,6	75,1	116,9	42,0	102,7	57,5
18	54,0	7,6	8,1	4,7	50,4	9,3	8,7	2,2	15,4	2,1
19	13,0	116,5	86,3	1.022,2	151,2	185,0	149,8	122,3	96,2	150,8
20	66,2	21,7	10,3	14,9	46,2	24,9	28,6	58,0	24,7	30,6
21				0,7	11,9	7,7	22,3	28,6	42,7	44,7
90								3,0	3,8	0,5
	737,6	1.447,7	3.191,9	2.328,1	892,7	2.441,6	1.416,0	953,9	1.188,4	746,8
Wäscherei	1,5	1,1	2,6	0,7	1,8	2,0	7,5	0,7	0,3	0,3
Verbrauchsmaterial (Regiebetrieb)		49,1	14,9	10,6	41,7	55,4	67,9	83,8	62,9	23,3
Fremdkosten insgesamt +	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	770,4
Kosten des Regiebetriebes	288,1	291,6	264,7	266,7	269,6	271,5	243,2	247,7	260,3	190,0
Gesamt	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	960,4
bei einer Nutzfläche von m ²	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	102.500,41
bedeutet das Kosten pro m ² im Jahr	10,37	18,06	35,06	26,30	11,70	27,07	16,95	12,57	14,74	9,37

Nutzungsgebühren

Die Sollmieten in der Genossenschaft haben sich im Berichtszeitraum insgesamt um 2,3 % erhöht. Im Bereich der Altbauten wurden in verschiedenen Bauteilen Erhöhungen der Nutzungsgebühren durchgeführt, deren Höhe sehr unterschiedlich war. Noch immer ist das Mietenniveau bei gleichem Wohnungstyp sehr differenziert. Wir werden in den kommenden Jahren weiter bestrebt sein, eine Nivellierung der Nutzungsgebühren abhängig von Lage und Ausstattung der Wohnung voranzutreiben. Die Nutzungsgebühren in unserem Altbaubestand liegen derzeit im Durchschnitt bei 3,89 €.

Im sozialen Wohnungsbau wurden im Jahr 2005 nur Erhöhungen der Nutzungsgebühren auf Grund von Modernisierungszuschlägen im Bauteil 16 vorgenommen. Für die Umstellung von Nachtstromspeicheröfen auf eine zentrale Heizungsanlage berechnet die Genossenschaft einen Modernisierungszuschlag im sozialen Wohnungsbau. Diese Erhöhung der Nutzungsgebühren wird jedoch in Gänze durch die verringerten Heiz- und Warmwasserkosten kompensiert, sofern die Mitglieder ihr bisheriges Heizverhalten nicht verändern.

Bei unseren Neubauten in Heiligensee und im Lübener Weg werden derzeit, aber auch in nächster Zukunft keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren durchgeführt werden können. Der Mietspiegel 2005 weist bezüglich dieses Wohnungssegmentes eine rückläufige Mietenentwicklung aus. Diese Tatsache wird sich insbesondere bei der Neuvermietung von Wohnungen in diesen Bauteilen bemerkbar machen.

Im Bereich der Gewerbemieten ist eine Dynamik derzeit nicht erkennbar. Wir haben mit großen Anstrengungen erreicht, dass sämtliche Gewerberräume mit Ausnahme der Brusebergstraße 9 vermietet sind. Dabei mussten wir jedoch Gewerbemieten in Kauf nehmen, die in ihrer Höhe nicht wesentlich über den Wohnungsmieten liegen.

Organisation und Personal

Obwohl die Belegschaft nominal gleich geblieben ist, gab es einige Veränderungen. Insgesamt haben vier Mitarbeiter die Möglichkeit der Altersteilzeit in Anspruch genommen. Die Genossenschaft eröffnete den Betroffenen die Möglichkeit des sogenannten Blockmodells. Zwei Mitarbeiter aus der Verwaltung traten im Berichtsjahr in die passive Phase der Altersteilzeit und stehen bis zu ihrem endgültigen Ausscheiden der Genossenschaft nicht mehr aktiv zur Verfügung.

Im Bereich des Rechnungswesens konnte die vakante Stelle mit einer ehemaligen Auszubildenden neu besetzt werden. Im Bereich der technischen Verwaltung wird es keine Neubesetzung der Stelle mehr geben. Der eigenen Verpflichtung, kontinuierlich jungen Leuten einen Ausbildungsplatz anzubieten, sind wir durch die Einstellung einer weiteren Auszubildenden im Sommer 2005 nachgekommen.

Auch das Jahr 2005 war geprägt durch umfangreiche Arbeiten in allen Bereichen unserer Genossenschaft. Dabei haben alle Mitarbeiter ein hohes Maß an Bereitschaft und Einsatzwillen gezeigt. Dafür dankt der Vorstand an dieser Stelle der gesamten Belegschaft. Wir danken auch den Mitgliedern des Betriebsrates für ihr Engagement für die Belange der Mitarbeiter, wobei die Interessen unserer Genossenschaft nie aus den Augen verloren wurden.

Beschäftigt waren bei der Genossenschaft am 31.12.2005 (Vorjahreswerte in Klammern):

als Hauswarte/Gartenpfleger	11 (11) Mitarbeiter/-innen, davon einer in Teilzeit
als Handwerker	4 (4) Mitarbeiter/-innen
als Verwaltungsangestellte	10 (11) Mitarbeiter/-innen, davon zwei in Teilzeit
als Wäscherinnen	1 (2) Mitarbeiterinnen in Teilzeit
als Auszubildende	2 (2) Mitarbeiter/-innen
in Altersteilzeit (passive Phase)	2 (0) Mitarbeiter



Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen in Höhe von 2.338,4 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten (in Höhe von 2.375,3 T€) verrechnet. Die Differenz wurde unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Wertansätze von vier Bauteilen wurden auf Grund eines Ertragswertgutachtens wertberichtigt. Diese Objekte wiesen gegenüber unseren Buchwerten geringere Verkehrswerte aus. Insgesamt

jedoch liegen die gutachterlich ermittelten Grundstücks- und Gebäudewerte deutlich über den Buchwerten. Trotz der außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1.307,0 T€ erhöhte sich unser Sachanlagevermögen, im Wesentlichen auf Grund der Aktivierung der Sanierungsmaßnahmen im Bauteil 16. Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 1.207,2 T€ gesteigert.

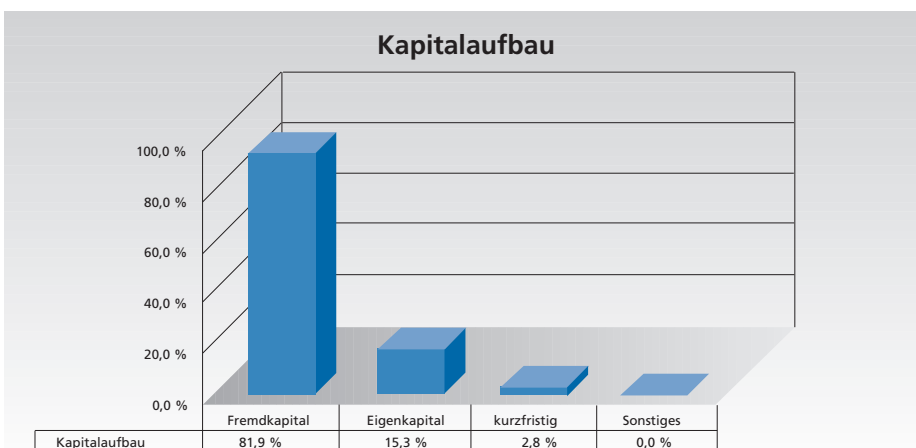
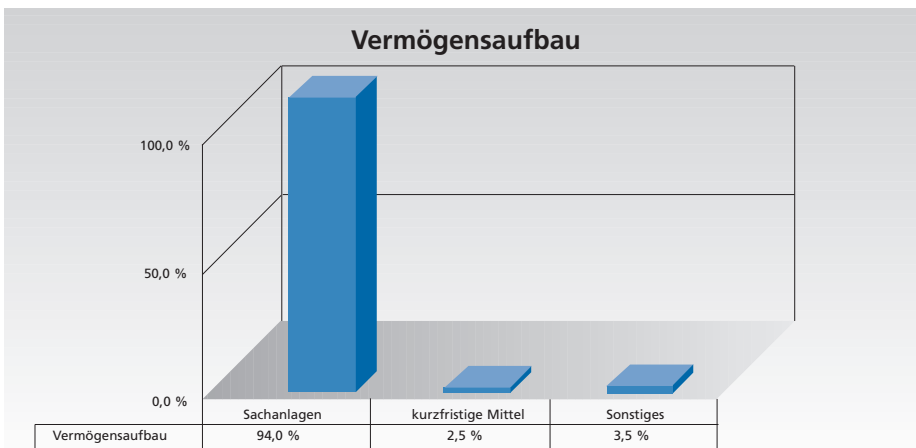
Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch die Aufnahme der Fremdmittel für die Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgung um 1.845,7 T€.

Das langfristige Vermögen der Genossenschaft ist bis auf einen geringen Betrag von 69,8 T€ vollständig mit langfristigen Mitteln gedeckt.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich auf Grund des Jahresüberschusses leicht von 15,0 % auf 15,3 %. Legt man die gutachterlichen Ertragswerte zu Grunde, würde die Eigenkapitalquote auf über 45 % ansteigen.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr stets problemlos nachkommen. Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende 726,0 T€.

Vermögens- und Kapitalaufbau der Genossenschaft



	2005		2004		Veränderungen
	in T€	%	in T€	%	in T€
A K T I V A					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	24,5	0,1	3,5	0,0	21,0
Sachanlagen	42.557,7	94,0	41.369,0	94,2	1.188,7
Finanzanlagen	1.507,0	3,3	1.507,0	3,4	0,0
Geldbeschaffungskosten	25,5	0,1	28,0	0,1	-2,5
Zwischensumme	44.114,7	97,5	42.907,5	97,7	1.207,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	286,0	0,6	398,0	0,9	-112,0
Andere Vorräte	4,6	0,0	3,9	0,0	0,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	158,0	0,3	299,1	0,7	-141,1
Liquide Mittel	726,0	1,6	268,4	0,6	457,6
Rechnungsabgrenzungsposten	8,2	0,0	44,5	0,1	-36,3
Zwischensumme	1.182,8	2,5	1.013,9	2,3	168,9
Summe	45.297,5	100,0	43.921,4	100,0	1.376,1
P A S S I V A					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	6.937,3	15,3	6.602,4	15,0	334,9
Fremdmittel	37.107,6	81,9	35.261,9	80,3	1.845,7
Rückstellung für Drohverluste	0,0	0,0	287,6	0,7	-287,6
Zwischensumme	44.044,9	97,2	42.151,9	96,0	1.893,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Andere Rückstellungen	401,5	0,9	970,2	2,2	-568,7
Verbindlichkeiten	851,1	1,9	799,3	1,8	51,8
Zwischensumme	1.252,6	2,8	1.769,5	4,0	-516,9
Summe	45.297,5	100,0	43.921,4	100,0	1.376,1

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

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

Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet mit einem Überschuss von 343,7 T€.

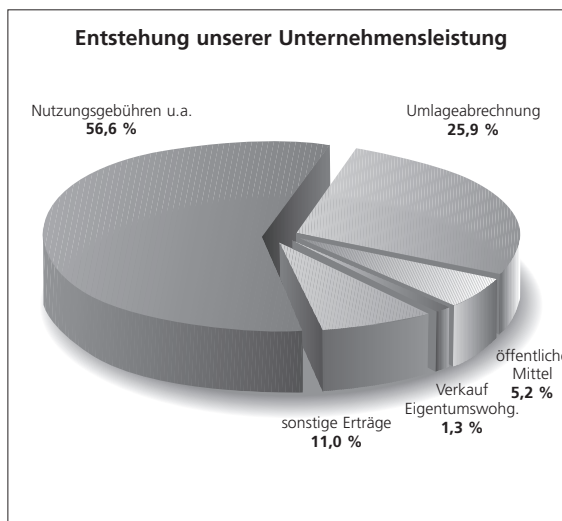
Den gestiegenen Erträgen, die wesentlich durch die Auflösung der Drohverlustrückstellung für das Objekt Bauteil 21 geprägt sind, stehen erhöhte Aufwendungen gegenüber.

Diese Steigerung resultiert einerseits aus gestiegenen Betriebskosten, andererseits aber aus den höheren Abschreibungen auf Grund der außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen. Kostensenkend wirkten sich im Geschäftsjahr einerseits die geringeren Instandhaltungsaufwendungen und andererseits der geringere Zinsaufwand aus.

Gegenüber dem Vorjahr konnte durch höhere Festgeldanlagen eine Steigerung des Zinsergebnisses erreicht werden.

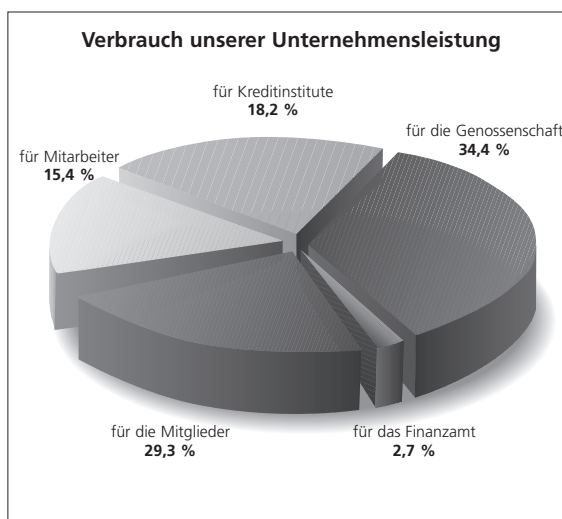
Sozialbilanz

Woher kommen die Erträge der Genossenschaft und welche Aufgaben werden damit finanziert? Das nachfolgende Diagramm stellt die Herkunft der Erlöse und deren Verwendung dar.



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

	2005		2004		Veränderungen
	in T€	%	in T€	%	in T€
Umsatzerlöse	8.136,3	89,2	8.130,5	99,4	5,8
Sonstige Erträge	974,8	10,7	321,3	3,9	653,5
Bestandsveränderungen	10,5	0,1	-269,7	-3,3	280,2
Betriebsleistung	9.121,6	100,0	8.182,1	100,0	939,5
Betriebskosten und Grundsteuern	2.153,6	23,6	1.959,5	23,9	194,1
Instandhaltungskosten	769,5	8,4	1.251,7	15,3	-482,2
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	51,7	0,6	44,3	0,5	7,4
Personalkosten	1.409,4	15,5	1.520,8	18,6	-111,4
Abschreibungen	2.336,3	25,6	896,7	11,0	1.439,6
Zinsaufwand	1.665,7	18,3	1.935,1	23,7	-269,4
Sonstige Aufwendungen	391,7	4,3	501,4	6,1	-109,7
Summe	8.777,9	96,3	8.109,5	99,1	668,4
Betriebsergebnis	343,7	3,7	72,6	0,9	271,1
Zinsergebnis	21,7		18,7		3,0
Jahresüberschuss	365,4		91,3		
Einstellung in die Rücklagen	-319,1		-91,3		
Bilanzgewinn	46,3		0,0		

Risikobeurteilung und Ausblick

Risikobeurteilung

Die für die Wohnungsbaugenossenschaft möglichen Risikobereiche werden regelmäßig überwacht und analysiert:

- Zinsänderungsrisiko
- Leerstandsituation
- steigende Mietrückstände
- erhöhte Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaues

Zur Analyse und Beurteilung dieser Risikobereiche wird Jahr für Jahr ein 10-jähriger Finanz-, Erfolgs- und Bauplan erarbeitet, der jährlich beurteilt und modifiziert wird.

Vierteljährlich wird die Einhaltung der Planzahlen überwacht. Es erfolgen außerdem quartalsweise Analysen des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation, der Mietrückstände sowie die Einhaltung des Instandhaltungsplanes.

Zinsänderungsrisiko

Für unsere langfristigen Fremdmittel bestehen weiterhin keine Zinsänderungsrisiken. Die Darlehen sind langfristig gebunden. Die Umschuldungen mit verbesserten Zinskonditionen sind vorerst abgeschlossen. Für die Sanierungsmaßnahmen in diesem und im kommenden Jahr wurden zinsgünstige KfW-Mittel in Anspruch genommen, deren Laufzeit langfristig ist. Auch für den dritten Bauabschnitt der Sanierung des Bauteils 16 ist es geplant, zinssubventionierte KfW-Mittel in Anspruch zu nehmen.

Leerstandsrisiko

Die Leerstandsquote der Genossenschaft ist weiterhin sehr gering. Diese positive Situation hat sich nicht verändert und wird durch den inzwischen guten Sanierungsstand unserer Wohnungen, durch die guten Lagen und

die nachgefragten Wohnungsgrößen aller Voraussicht nach weiterhin so bleiben.

Risiko durch steigende Mietrückstände

Die Mietrückstände haben sich etwas reduziert, bedauerlicherweise ist das Niveau weiterhin relativ hoch. Für diesen Erfolg waren jedoch umfangreiche Maßnahmen erforderlich, wie z. B. die Zuhilfenahme von Sozialarbeitern, das schnelle Einschalten des Rechtsanwaltes bzw. der Gerichte. Zur Sicherheit wurden in den Planzahlen jedoch für die kommenden Jahre sukzessiv anwachsende Mietrückstände prognostiziert, trotz der Anstrengungen das derzeitige Niveau weiter zu senken.

Kostenrisiko durch Instandhaltungstau

In unserer jährlich modifizierten Zehnjahresplanung berücksichtigen wir alle notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. In den vergangenen Jahren haben wir die in den Wohnungen notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass in den kommenden Jahren bei weiterhin geplanten umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen hier kein besonderes Kostenrisiko zu sehen ist.

Sonstige Risiken

Der Wegfall eines Großteils der Aufwendungszuschüsse zum Ende des Jahrzehnts ist in der Planung enthalten und wird durch Ertragssteigerungen bzw. Kostenreduzierungen kompensiert werden. Das Risiko, die Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau, aber auch bei den Bauten im Zweiten Förderweg marktbedingt nur mit zeitlicher Verzögerung auf die notwendige Kostenmiete anheben zu können, wurde ebenfalls planmäßig berücksichtigt. Da die Genossenschaft

in diesen Segmenten nur kleinere Wohnungsbestände hat, ist das Mietausfallrisiko jedoch überschaubar. Der Vorstand sieht einerseits auf Grund der derzeitigen Situation, aber andererseits auch auf Grund der realisierten Maßnahmen kein erhöhtes Risiko für die Genossenschaft. Sofern sich Risiken darstellten, wurden sie in der Zehnjahresplanung berücksichtigt.

Ausblick

Das Aufgabenspektrum der Genossenschaft hat sich gegenüber dem letzten Jahr nicht verändert. Vorrangig entwickeln wir unseren Wohnungsbestand auf ein modernes, zeitgemäßes Niveau. Zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietungssituation, aber auch spezielle Angebote zur Versorgung von besonderen Mitgliedergruppen prüfen wir und sehen diese im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten vor.

Die wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Situation der Genossenschaft verbesserte sich schrittweise in den vergangenen Jahren. Unsere Planungsdaten gehen davon aus, dass diese positive Entwicklung beibehalten werden kann. Leichte Steigerungen der Nutzungsgebühren einerseits und realistische Beurteilungen der Aufwendungen der Genossenschaft andererseits wurden entsprechend berücksichtigt.

Wir gehen deshalb davon aus, dass auch in den nächsten Jahren bei ausreichender Liquiditätsausstattung Jahresüberschüsse in Höhe von durchschnittlich 250 T€ erzielt werden.

Bericht des Aufsichtsrates

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

Im Geschäftsjahr 2005 tagte der ehrenamtliche Aufsichtsrat in neun Sitzungen. Gemeinsam mit dem Vorstand wurden acht Sitzungen durchgeführt, in denen die entstandenen Probleme ausführlich besprochen wurden, um Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und einvernehmliche Beschlüsse zu fassen.

Die zum 30.06.2005 und 31.12.2005 ausgelaufenen Anstellungsverträge mit den Vorstandsmitgliedern Bernd Paul und Wolfgang Lössl wurden nach konstruktiven Verhandlungen und einstimmigen Aufsichtsratsbeschlüssen bis zum 31.08.2008 und 31.12.2010 erneut abgeschlossen.

Bei der Planung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen im ersten Abschnitt des Bauteils 16 und der Entscheidung der Heizungsumstellung von Nachtspeicheröfen auf eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung durch eine Holzpelletheizungsanlage und der zusätzlichen Absicherung mit einem Gaskessel wurde der Vorstand vom Aufsichtsrat aus finanziellen und ökologischen Gründen unterstützt. Die Betriebskosten der einzelnen Baugenossen können durch die Abkoppelung vom Ölpreis gesenkt werden und mit der Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen wird auch ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Der notwendige Umbau der Wäscherei, verbunden mit dem Ausbau

einer weiteren Gästewohnung und der Schaffung eines Gemeinschaftsraumes für unsere Baugenossen, hat die einvernehmliche Zustimmung des Aufsichtsrates gefunden.

Der Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e. V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2004 am 28.09.2005 abgeschlossen. Im Bericht über die Prüfung wird im »Prüfungsergebnis« bestätigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Um eine wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft zu planen, wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand die Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes für die Jahre 2006 - 2015 vorgelegt und ausführlich besprochen. Dabei wurde die Entwicklung der Nutzungsgebühren, der Anstieg der Betriebskosten sowie die Vermietungssituation mit der Analyse der Kennzahlen der Quartale IV / 2005 und I / 2006 berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2005 ist trotz der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Bauteil 16, Hermann-Piper-Str. 39 / 41, ein positives Jahresergebnis erzielt worden.

Der so entstandene Jahresüberschuss wird durch Zuführung in die Rücklagen und durch eine Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2005 verwendet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2005 zu genehmigen.

Für die im Jahr 2005 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG.

Berlin, 26.04.2006

Vorsitzender des Aufsichtsrates



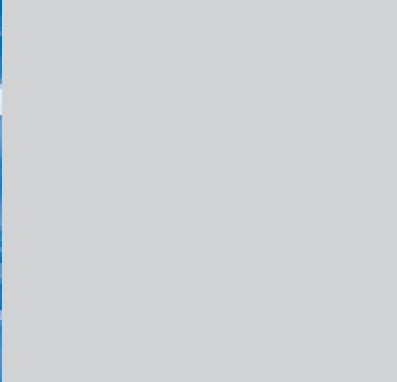
Detlef Dörschel

Gewinnverwendungsvorschlag

Auf der gemeinsamen Sitzung am 26.04.2006 wurde vom Aufsichtsrat und Vorstand der Beschluss gefasst, der Mitgliederversammlung folgenden Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes in Höhe von 46.264,69 € zu unterbreiten:

- Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,5 % auf das Geschäftsguthaben vom 01.01.2005 am 15.08.2006 45.662,00 €
- Vortrag des Restbetrages auf das neue Geschäftsjahr 602,69 €





BILANZ
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
ANHANG



BILANZ

zum 31. Dezember 2005

AKTIVA

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		24.528,00	3.450,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	42.270.394,98		40.988.161,98
Grundstücke mit anderen Bauten	170.360,00		212.976,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	39.842,00		34.178,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.264,00		52.426,00
Anlagen im Bau	0,00		18.661,88
Bauvorbereitungskosten	0,00	42.557.714,12	34.750,39
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.481.411,61		1.481.411,61
Andere Finanzanlagen	25.564,59	1.506.976,20	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		44.089.218,32	42.879.433,59
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	286.000,00		398.000,00
Unfertige Leistungen	2.338.374,45		2.215.887,65
Andere Vorräte	4.609,38	2.628.983,83	3.933,76
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	57.368,86		67.457,92
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.322,71		12.786,04
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.000,00		103.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	89.301,61	157.993,18	115.866,49
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	726.048,13	726.048,13	268.379,06
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	25.516,54		28.010,62
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.184,17	33.700,71	44.530,52
Bilanzsumme		47.635.944,17	46.137.285,65

P A S S I V A

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	107.800,00		115.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.796.000,00		1.826.450,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.903.800,00	4.800,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	400,00 € (Vorjahr 0,00 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.190.000,00		1.150.000,00
für das Geschäftsjahr eingestellt	40.000,00 €		
(für das Vorjahr eingestellt)	10.000,00 €		
Bauerneuerungsrücklage	430.000,00		425.233,49
für das Geschäftsjahr eingestellt	4.766,51 €		
(für das Vorjahr eingestellt)	0,00 €		
Andere Ergebnisrücklagen	3.475.000,00		3.200.670,04
für das Geschäftsjahr eingestellt	274.329,96 €	5.095.000,00	
(für das Vorjahr eingestellt)	81.307,15 €		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	365.361,16		91.307,15
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-319.096,47	46.264,69	-91.307,15
Eigenkapital insgesamt		7.045.064,69	6.722.553,53
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	20.645,75		
Sonstige Rückstellungen	380.903,12	401.548,87	1.257.806,12
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.635.165,67		34.861.561,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	472.406,16		477.873,48
Erhaltene Anzahlungen	2.375.295,15		2.292.477,55
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.046,19		46.874,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	383.883,28		239.227,60
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	172.561,01		172.561,01
Sonstige Verbindlichkeiten	79.973,15		66.351,07
davon aus Steuern:	0,00 € (Vorjahr: 14.300,17 €)		
davon aus sozialer Sicherheit:	0,00 € (Vorjahr: 31.898,76 €)	40.189.330,61	
Bilanzsumme		47.635.944,17	46.137.285,65

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.016.300,26		7.780.550,77
b) aus Verkauf von Grundstücken	120.000,00		350.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.129,62	8.161.429,88	30.681,94
Bestandsänderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.486,80	-269.708,78
Sonstige betriebliche Erträge		949.677,46	290.605,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	1.902.185,35		1.706.732,07
- Instandhaltungskosten	770.362,64		1.251.627,78
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51.688,38	2.724.236,37	46.023,68
Rohergebnis		6.397.357,77	5.177.745,62
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.168.358,01		1.270.247,93
b) soziale Abgaben	241.092,14	1.409.450,15	250.536,90
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.336.290,98	896.645,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		370.150,18	499.625,43
Erträge aus Beteiligungen		1.040,00	1.040,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.702,61	17.672,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.665.705,63	1.935.112,75
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		637.503,44	344.289,41
Steuern von Einkommen und Ertrag	20.645,75		0,00
Sonstige Steuern	251.496,53	272.142,28	252.982,26
Jahresüberschuss		365.361,16	91.307,15
Einstellung in Ergebnisrücklagen		319.096,47	91.307,15
Bilanzgewinn		46.264,69	0,00

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005 sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung sowie den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes erstellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. 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.

Es werden die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten – mit Ausnahme der Liegenschaft in Hohenschönhausen (50 Jahre) – über 80 Jahre abgeschrieben. Mit Beginn der Sanierungsmaßnahmen in 2002 werden die nachträglichen Herstellungskosten aktiviert und es erfolgt dann eine Umstellung der Abschreibung auf 2 %.

Die Abschreibung von technischen Anlagen und Maschinen sowie von Wirtschaftsgütern der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt planmäßig und linear zwischen 3 und 16 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgü-

ter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt über die Laufzeit der Kreditverträge. 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.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.



C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2005

Die Zahlen des Jahresabschlusses (2004) werden in Klammern angegeben

AKTIVA

Anlagevermögen €

Immaterielle Vermögensgegenstände **24.528,00**
(3.450,00)

Unter dieser Bilanzposition wird nur EDV-Software ausgewiesen. Der Zugang im Geschäftsjahr beinhaltet unter anderem mit 20.000,00 € die Einrichtung eines Unternehmenshandbuchs.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten **42.270.394,98**
(40.988.161,98)

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und planmäßig abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2005 wurden insbesondere Kosten für die Sanierung der Bauteile 12 und 16 aktiviert. Im Gegenzug wurden in 2005 für die Bauteile 13, 15, 18 sowie 21 außerplanmäßige Abschreibungen auf der Grundlage eines Ertragswertgutachtens vorgenommen.

Ein weiterer Zugang wird durch die Umbuchung des Teilgrundstücks für die Wäscherei Hermann-Piper-Straße auf das Grundstück des dazugehörigen Bauteils 16 hervorgerufen.

Grundstücke mit anderen Bauten **170.360,00**
(212.976,00)

Unter diesem Bilanzposten wird das Service Center in Reinickes Hof 14 ausgewiesen. Abgänge sind die Umbuchungen des Wäschereigebäudes und des Teilgrundstückes für die Wäscherei im Bauteil 16.

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

Hier erfolgt der unveränderte Ausweis der unbebauten Grundstücke in Kladow.

Technische Anlagen und Maschinen **39.842,00**
(34.178,00)

Die technischen Anlagen und Maschinen beinhalten die Maschinen für die Wäschereien. Der Zugang erfolgte durch die Neuanschaffung von Waschmaschinen für die umstrukturierte Wäscherei in der Hermann-Piper-Straße sowie durch die Anschaffung neuer Kassiergeräte in dieser Wäscherei.

Betriebs- und Geschäftsausstattung **49.264,00**
(52.426,00)

Der ausgewiesene Bilanzwert entwickelte sich im Wesentlichen aus Zugängen von EDV-Nachrüstungen bzw. -ersatz, aus dem Zugang von Inventar für die neue Gästewohnung und den Gemeinschaftsraum in der Hermann-Piper-Straße. Den Zugängen standen planmäßige Abschreibungen gegenüber.

Anlagen im Bau **0,00**
(18.661,88)

Die hier ursprünglich ausgewiesenen Kosten für die Planung einer weiteren Gästewohnung wurden abgeschrieben, da sie nicht realisiert werden wird.

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

Die Bauvorbereitungskosten des Vorjahres für die Sanierung in den Bauteilen 12 und 16 wurden in diesem Jahr mit der Sanierung aktiviert und den jeweiligen Bauteilen zugeschrieben.

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 der Netzpool Berlin GmbH ausgewiesen.

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

Bilanziert werden die Geschäftsanteile der Berliner Volksbank eG.

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

Umlaufvermögen €

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Vorräte
Grundstücke mit fertigen Bauten **286.000,00**
(398.000,00)

Der hier dargestellte Wert der noch nicht veräußerten Eigentumswohnungen verminderte sich aufgrund des Verkaufs einer Wohnung im Jahr 2005. Zum 31.12.2005 sind noch vier zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen vorhanden.

Unfertige Leistungen **2.338.374,45**
(2.215.887,65)

Der Ausweis der Unfertigen Leistungen enthält die umlagefähigen Betriebskosten des Jahres 2005, die in 2006 mit den Mitgliedern abgerechnet werden. Die Ursachen der Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten im Jahr 2005 werden unter der Position Betriebskosten erläutert.

Andere Vorräte **4.609,38**
(3.933,76)

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Forderungen aus Vermietung **57.368,86**
(67.457,92)

Diese Position enthält sämtliche Forderungen aus rückständigen Mieten, abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie sonstigen Mietkosten. Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen wurden in Höhe von 15.611,11 € abgesetzt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen **8.322,71**
(12.786,04)

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

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

Hier wird die Forderung gegen die Netzpool GmbH dargestellt. Die Forderungen gegen den Verbund Nordberliner Wohnungsbau-genossenschaften wurden in 2005 getilgt.

Sonstige Vermögensgegenstände **89.301,61**
(115.866,49)

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

Flüssige Mittel **726.048,13**
(268.379,06)

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

Rechnungsabgrenzungsposten
Geldbeschaffungskosten **25.516,54**
(28.010,62)

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

Andere Rechnungsabgrenzungen **8.184,17**
(44.530,52)

Dieser Ausweis enthält Zahlungen des Jahres 2005, die das Jahr 2006 betreffen.

P A S S I V A

Eigenkapital €

Geschäftsguthaben **1.903.800,00**
(1.946.650,00)

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

Ergebnisrücklagen
Gesetzliche Rücklage **1.190.000,00**
(1.150.000,00)

Gemäß § 39 Absatz 2 der Satzung wurde in gemeinsamer Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 26.04.2006 eine Zuführung zur Rücklage in Höhe von 40.000,00 €(mindestens 10 % des Jahresüberschusses) beschlossen.

Bauerneuerungsrücklage **430.000,00**
(425.233,49)

Dieser Betrag dient der Deckung von zukünftigen Instandsetzungsaufgaben. Aufsichtsrat und Vorstand haben am 26.04.2006 beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 4.766,51 €der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

Andere Ergebnisrücklagen **3.475.000,00**
(3.200.670,04)

Gemäß § 39 Absatz 3 der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 26.04.2006 beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 274.329,96 €den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Rückstellungen €

Steuerrückstellungen **20.645,75**
(0,00)

Für eine geplante Dividendenzahlung muss die Genossenschaft in 2006 Körperschaftsteuer zahlen, für die eine Rückstellung gebildet wurde.

Sonstige Rückstellungen **380.903,12**
(1.257.806,12)

Enthalten sind Rückstellungen für Personalaufwendungen und Prüfungskosten.

Die Rückstellung für Drohverluste des Bauteils 21 wurde in diesem Jahr aufgelöst und steht den außerplanmäßigen Abschreibungen des Bauteils in der Ergebnisrechnung gegenüber. 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. Die Rückstellungen enthalten keine Beträge größeren Umfangs.

Verbindlichkeiten €

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **36.635.165,67**
(34.861.561,11)

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, wie Baudarlehen oder Aufwendungsdarlehen unabhängig von ihren Fälligkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern **472.406,16**
(477.873,48)

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

Erhaltene Anzahlungen **2.375.295,15**
(2.292.477,55)

Dieser Ausweis betrifft noch nicht abgerechnete Umlagen für Betriebskosten sowie Heizungs- und Warmwasserkosten des Jahres 2005, die erst in 2006 abgerechnet werden und denen entsprechende Vermögenswerte in den unfertigen Leistungen gegenüber stehen. Die Erhöhung ist insbesondere auf die Einbeziehung des sanierten Bauteils 12 sowie des bereits sanierten Teils des Bauteils 16 in die Heizkostenvorauszahlungen zurückzuführen.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2005

Die Zahlen des Jahresabschlusses (2004) werden in Klammern angegeben

Verbindlichkeiten aus Vermietung **70.046,19**
(46.874,18)

Es handelt sich hierbei um vorausbezahlte Mieten und um Mietkautionen.

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen **383.883,28**
(239.227,60)

Die Verbindlichkeiten betreffen Sicherheits-einbehalte aus Bauleistungen sowie Verbindlichkeiten aus Instandhaltung, Betriebskosten sowie anderen Lieferungen und Leistungen.

Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht **172.561,01**
(172.561,01)

Den in den Finanzanlagen dargestellten Beteiligungen am Nordverbund stehen diese Verbindlichkeiten gegenüber.

Sonstige Verbindlichkeiten **79.973,15**
(66.351,07)

Dieser Ausweis beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern und Anderen.



Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt EURO	davon mit einer Restlaufzeit von			durch Grundpfandrechte gesichert EURO
		unter 1 Jahr 2006 EURO	2 - 5 Jahre 2007-2010 EURO	über 5 Jahre ab 2011 EURO	
gegenüber Kreditinstituten	36.635.165,67 (34.861.561,11)	998.032,81 (681.378,47)	3.846.801,19 (3.421.077,30)	31.790.331,67 (30.759.105,34)	36.635.165,67 (34.861.561,11)
gegenüber anderen Kreditgebern	472.406,16 (477.873,48)	5.631,362 (5.467,32)	24.266,34 (23.559,54)	442.508,46 (448.846,62)	
Erhaltene Anzahlungen	2.375.295,15 (2.292.477,55)	2.375.295,15 (2.292.477,55)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.046,19 (46.874,18)	70.046,19 (46.874,18)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	383.883,28 (239.227,60)	281.802,89 (176.244,87)	102.080,39 (62.982,73)		
Sonstige Verbindlichkeiten	252.534,16 (238.912,08)	71.774,18 (57.614,02)	8.198,97 (8.737,05)	172.561,01 (172.561,01)	
Gesamtbetrag	40.189.330,61 (38.156.926,00)	3.802.582,58 (3.260.056,41)	3.981.346,89 (3.516.356,62)	32.405.401,14 (31.389.512,97)	36.635.165,67 (34.861.561,11)

G E W I N N - U N D V E R L U S T R E C H N U N G

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2005

Umsatzerlöse

a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung **8.016.300,26**
 (7.780.550,77)

Sollmieten, Zuschläge, Aufwendungszuschüsse/-hilfen, abgerechnete Betriebskosten, Erlöse aus Wäschereien und der Gästewohnung sowie Erlösschmälerungen sind in dieser Position enthalten.

b) Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungseigentum **120.000,00**
 (350.000,00)

Diese Erlöse stammen aus dem Verkauf einer weiteren Wohnung der Wohneigentumsanlage Lübener Weg 24 f.

c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen **25.129,62**
 (30.681,94)

Diese Position weist Erlöse für Mobilfunkantennen und sonstige Erlöse aus. Außerdem werden die der WEG für 2005 in Rechnung gestellten Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten hier ausgewiesen.

Bestandsveränderungen **10.486,80**
 (-269.708,78)

Bestandsveränderung aus Wohneigentum **-112.000,00**
 (-350.000,00)

Der Ausweis betrifft die in 2005 veräußerte Eigentumswohnung.

Bestandsveränderung an Unfertigen Leistungen **122.486,80**
 (80.291,22)

Diese Bestandsveränderungen setzen sich zusammen aus Bestandserhöhungen 2.338,4 T€ für noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2005 und aus Bestandsverminderungen 2.215,9 T€ für die im Jahr 2005 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2004.

Sonstige betriebliche Erträge **949.677,46**
 (290.605,22)

In diesem Posten werden folgende sonstige betriebliche Erträge für 2005 ausgewiesen: Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und Wertberichtigungen, periodenfremde und sonstige Erträge. Unter den Erträgen aus Auflösungen von Rückstellungen ist die Auflösung der Rückstellung für Drohverluste des Bauteils 21 mit dem größten Betrag in Höhe von 854.403,00 € enthalten.



C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2005

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

enthalten sind in dieser Position

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung **2.724.236,37**
(3.004.383,53)

- Betriebskosten

	2005 €	2004 €
Be- und Entwässerung	548.214,00	544.040,62
Heizung und Warmwasser	682.295,06	579.085,04
Müllabfuhr	156.657,68	146.951,87
Kabelfernsehen	88.914,76	91.409,22
Versicherungen	72.532,18	71.153,10
Straßenreinigung	56.608,89	52.879,72
Gartenpflege	57.893,38	54.685,85
Hausreinigung	33.838,62	28.352,18
Beleuchtung	44.668,64	42.107,51
Aufzugsanlagen	31.813,04	38.759,94
Sonstige Betriebskosten	16.883,97	1.017,16
Periodenfremde Betriebskosten	98.776,03	43.967,43
Betriebs- und Heizkosten WEG	6.029,09	9.530,31
Nicht umlagefähige Betriebskosten	7.060,01	2.792,12
insgesamt	1.902.185,35	1.706.732,07

Die Erhöhung der Heizkosten ist insbesondere begründet durch die Anbindung der Bauteile 12 und des sanierten Teils des Bauteils 16 an eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung und in der allgemeinen Preissteigerung für Heizenergie.

- Instandhaltungskosten 770.362,64
(1.251.627,78)

Ausführliche Erläuterungen zu dieser Position werden im Lagebericht dargestellt.

- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 51.688,38
(46.023,68)

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

Personalaufwendungen 1.409.450,15
(1.520.784,83)

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 ist im Wesentlichen begründet in der Verringerung des Personalbestandes in 2004 und die Inanspruchnahme der Altersteilzeit.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 2.336.290,98
(896.645,89)

Die Abschreibungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Differenz zum Vorjahr stellt die in Ansatz gebrachten außerplanmäßigen Abschreibungen (1.307.001,00 €) für die Bauteile 12, 13, 15 sowie 21 dar.

Sonstige betriebliche Aufwendungen 370.150,18
(499.625,43)

Enthalten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u. a. die sächlichen Verwaltungskosten sowie Verluste aus der Abschreibung von Mietforderungen und sonstiger Vermögensgegenstände. Den Aufwendungen für sonstige Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen stehen betriebliche Erträge gegenüber. Die periodenfremden Aufwendungen (7,4 T€) beinhalten zum größten Teil Ausbuchungen von nicht anerkannten Versicherungsschäden.

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

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

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **20.702,61**
(17.672,69)

Die im Berichtsjahr vorhandenen liquiden Mittel erbrachten der Genossenschaft Zinsen für Guthaben auf den laufenden Konten und den Festgeldkonten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen **1.665.705,63**
(1.935.112,75)

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

Steuern von Einkommen und Ertrag **20.645,75**
(0,00)

Der Aufwand für die notwendige Steuerzahlung nach der Dividendenausschüttung (siehe Steuerrückstellungen) findet sich hier wieder.

Sonstige Steuern **251.496,53**
(252.982,26)

Hier werden die Grundsteuern und die KfZ-Steuer für das Fahrzeug des Regiebetriebes ausgewiesen.



Anlagespiegel 2005

	Bruttowerte Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2004 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen (+/-) €	Stand: 31.12.2005 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.605,20	30.586,16			35.191,36
Geschäfts- oder Firmenwert					
Geleistete Anzahlungen					
	4.605,20	30.586,16			35.191,36
II. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.927.835,40	3.481.315,36		+122.446,64	59.531.597,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	330.563,14			-87.696,25	242.866,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	779.654,25				779.654,25
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter					
Bauten auf fremden Grundstücken					
Technische Anlagen und Maschinen	69.156,65	11.887,84			81.044,49
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	234.318,68	15.005,35	3.857,57		245.466,46
Anlagen im Bau	18.661,88				18.661,88
Bauvorbereitungskosten	34.750,39	8.120,00		-34.750,39	8.120,00
Geleistete Anzahlungen					
	57.394.940,39	3.516.328,55	3.857,57	+122.446,64 -122.446,64	60.907.411,37
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	58.906.521,79	3.546.914,71	3.857,57	+122.446,64 -122.446,64	62.449.578,93

Abschreibungen kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Um- buchungen (+/-)	kumulierte Abschreibungen 31.12.2005	Buchwerte Buchwert 31.12.2005	Buchwert 31.12.2004
€	€	€	€	€	€	€
1.155,20	9.508,16			10.663,36	24.528,00	3.450,00
1.155,20	9.508,16			10.663,36	24.528,00	3.450,00
14.939.673,42	2.270.442,75		+51.086,25	17.261.202,42	42.270.394,98	40.988.161,98
117.587,14	6.006,00		-51.086,25	72.506,89	170.360,00	212.976,00
751.801,11				751.801,11	27.853,14	27.853,14
34.978,65	6.223,84			41.202,49	39.842,00	34.178,00
181.892,68	17.328,35	3.018,57		196.202,46	49.264,00	52.426,00
	18.661,88			18.661,88		18.661,88
	8.120,00			8.120,00		34.750,39
16.025.933,00	2.326.782,82	3.018,57	+51.086,25 -51.086,25	18.349.697,25	42.557.714,12	41.369.007,39
					1.481.411,61	1.481.411,61
					25.564,59	25.564,59
					1.506.976,20	1.506.976,20
16.027.088,20	2.336.290,98	3.018,57	+51.086,25 -51.086,25	18.360.360,61	44.089.218,32	42.879.433,59

D. Sonstige Pflichtangaben

Mitgliederbewegung im Jahre 2005

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	2.212
Beitritte	114
Übertragungen	13
Zugang insgesamt	127
Aufkündigungen	108
Todesfälle	20
Aufkündigungen für Übertragung	13
Ausschlüsse	9
Abgänge insgesamt	150
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	2.189

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um 23 Personen und das Geschäftsguthaben um 30.450,00 € reduziert. Rückständige fällige Mindesteinzahlungen betragen am Ende des Geschäftsjahres 2005 400,00 €.

Ermittlung der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl für das Jahr 2005 (Kopfzahl)

	I/2005	II/2005	III/2005	IV/2005	Durchschnitt
Vorstand	2	2	2	2	2,0
Angestellte	13	13	12	12	12,5
Wäscherinnen	1	1	1	1	1,0
Handwerker	4	4	4	4	4,0
Hauswarte	11	11	11	11	11,0
Personal ohne Auszubildende	29	29	28	28	28,5
Auszubildende	1	1	2	2	1,5
Insgesamt mit Auszubildenden	30	30	30	30	30,0

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Gesellschafter des Verbundes Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH (Nordverbund) hat die Baugenossenschaft Reinickes Hof zum 31.12.2005 eine gesamtschuldnerische Haftungserklärung für Verpflichtungen in Höhe von 180.807,05 € abgegeben, die sich jährlich vermindert. Bisher hat die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG 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:

- Verbund Nordberliner Wohnungsbaugesellschaft GmbH
1.478.311,61 €
mit Sitz in Berlin.

Das Eigenkapital per 31.12.2004 beträgt 1.929.115,20 €. Für das Geschäftsjahr 2004 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 297.658,36 € ausgewiesen. Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG hält ein gezeichnetes Stammkapital in Höhe von 22 % (229.500,00 €).

- Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit gemeinnütziger und städtischer Wohnungsunternehmen mbH (GfÖ) 300,00 €
- Netzpool Berlin GmbH
2.800,00 €

Die Genossenschaft hält folgende Mitgliedschaften:

- Berliner Volksbank eG mit 500 Geschäftsanteilen zu je 52,00 €
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Genossenschaftsforum e.V.
- Arbeitgeberverband der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft e.V.
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Verein Creditreform Berlin 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 durchschnittlich neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern 28 (Vorjahr: 32,3) Mitarbeiter beschäftigt, darunter 1,5 Auszubildende und 4 Mitarbeiter in Teilzeitbeschäftigung.

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
Udo Nitzsche	seit 27.06.2000 bis 15.06.2005	Diplomingenieur
Joachim Merten	seit 15.06.2005	Beamter

Kommissionen des Aufsichtsrats

Bau und Wohnungskommission

Jörg Schorlemmer
Detlef Dörschel

Prüfungskommission

Silke Fischer
Joachim Merten

Vorstand

Bernd Paul	seit 01.08.2000
Wolfgang Lössl	seit 01.12.2000

Berlin, 25.04.2006
Baugenossenschaft
Reinickes Hof eG

Der Vorstand

Wolfgang Lössl Bernd Paul



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, Klenzefad 2 - 6	1929
5	Reinickes Hof 22, Ollenhauerstr. 79 - 84, Waldstr. 1 - 5	1927
6	Waldstr. 6 - 9, Saalmanstr. 2 - 14	1928
7	Reinickes Hof 16 - 21	1928
8	Saalmanstr. 16 - 34, Reinickes Hof 10 - 15	1929
9	Reinickes Hof 1 - 8, Ollenhauerstr. 76 - 78	1930
10	Ollenhauerstr. 72, Saalmansteig 1 - 13, Reinickes Hof 9, 9 a	1939
11	Ollenhauerstr. 65, 65 a - c	1938
12	Am Rathauspark 12 - 24	1931
13	Hermann-Piper-Str. 22	1984
14	Becherweg 18 - 19, Lübener Weg 20 - 24 b	1958
15	Becherweg 20 - 21, Klenzefad 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, Werneuchener 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

	2001	2002	2003	2004	2005
Mieteinheiten	1.685	1.738*	1.744*	1.862*	1.862*
Bilanzsumme	44,7 Mio.€	45,9 Mio.€	47,2 Mio.€	46,1 Mio.€	47,6 Mio.€
Anlagevermögen	39,5 Mio.€	41,4 Mio.€	43,1 Mio.€	42,9 Mio.€	44,1 Mio.€
Eigenkapitalquote	14,4%	15,5%	14,5%	15,0%	15,3%
Rücklagen	4,2 Mio.€	4,8 Mio.€	4,7 Mio.€	4,8 Mio.€	5,1 Mio.€
Umsätze Hausbewirtschaftung	7,4 Mio.€	7,4 Mio.€	8,1 Mio.€	8,2 Mio.€	8,2 Mio.€
Mitglieder	2.490	2.355	2.217	2.212	2.189
Geschäftsguthaben	2,2 Mio.€	2,2 Mio.€	2,1 Mio.€	1,9 Mio.€	1,9 Mio.€
Bilanzgewinn	0	0	0	0	46,3 T €
Bruttodividende	–	–	–	–	45,6 T €
Mitarbeiter	32	33	34	31	30
Personalaufwand	1,4 Mio.€	1,4 Mio.€	1,6 Mio.€**	1,5 Mio. €**	1,4 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	7		5.046,20			14	57		1			
7	41		1		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		5.995,33		5		74		4			
10	66		3		4.033,22		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		4.905,20	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	65		67	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	58	239	102.500,41	108	168	493	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