Baugenossenschaft
Reinickes Hof eG

Geschäftsbericht 2006

Wir ehren die in 2006 verstorbenen Mitglieder:

Herrn	Meinardt	Gerhard	verstorben am	08.01.2006
Frau	Wessels	Anneliese		09.01.2006
Herrn	Redo	Erich		11.01.2006
Frau	Zinnow	Doris		13.01.2006
Herrn	Tüns	Dieter		20.01.2006
Herrn	Westphal	Manfred		22.01.2006
Herrn	Wynand	Gerhard		25.01.2006
Herrn	Brüsch	Heinz		17.03.2006
Herrn	Neumann	Günter		20.03.2006
Herrn	Mangelsen	Norbert		23.03.2006
Herrn	Thiel	Egon		25.03.2006
Frau	Barth	Brigitte		31.03.2006
Frau	Dominick	Elli		03.04.2006
Herrn	Rubusch	Walter		09.04.2006
Frau	Gamradt	Ursula		10.04.2006
Herrn	Hager	Artur		27.04.2006
Herrn	Lehmann	Herbert		04.05.2006
Herrn	Heese	Lothar		16.05.2006
Frau	Urban	Waltraud		10.06.2006
Frau	Walther	Gerda		14.07.2006
Frau	Kober	Anita		14.07.2006
Frau	Scek Hagi	Agnes		20.07.2006
Frau	Audehm	Ingeborg		09.08.2006
Herrn	Herrmann	Günter		22.08.2006
Frau	Knak	Anneliese		25.09.2006
Frau	Sarbinowski	Margarete		31.10.2006
Frau	Meiburg	Anita		13.11.2006
Frau	Senger	Gertrud		21.11.2006
Herrn	Bothe	Stefan		22.11.2006
Herrn	Heinrich	Adolf		29.11.2006
Herrn	Schröter	Wolfgang		21.12.2006
Frau	Reimer	Gertrud		28.12.2006

Bericht über das Geschäftsjahr 2006

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 2006
Seite 27	D. Sonstige Pflichtangaben
Seite 30	**Struktur**

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Berichtsjahr 2006 ist die deutsche Wirtschaft kräftig gewachsen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes betrug die Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) gegenüber dem Vorjahr 2,5 %. Das bedeutet die stärkste Belebung seit sechs Jahren. Entscheidend für diese Entwicklung war der Anstieg der Inlandsnachfrage. Erstmals seit einigen Jahren war der Binnenmarkt wieder stärker am Wirtschaftswachstum beteiligt als der Außenhandel. Diese Tatsache ist umso erfreulicher, da auch der Im- und Export gegenüber dem Vorjahr an Umfang zugenommen hat. Selbst der private Konsum zeigte sich leicht verbessert und steigerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 %.

Positiv zeigte sich auch die Entwicklung im Baugewerbe. Der jahrelange Abwärtstrend scheint beendet, da die Wertschöpfung im vergangenen Jahr mit 3,6 % deutlich über dem Vorjahr lag.

Der Arbeitsmarkt hat von der positiven Wirtschaftsentwicklung ebenfalls profitiert. Die Anzahl der Beschäftigten stieg im Laufe des letzten Jahres auf 39,1 Millionen. Das waren 260.000 mehr Erwerbstätige als im Jahre 2005. Die Arbeitslosenzahl sank auf einen Jahresdurchschnitt von 8,1 %.

Auch die Wirtschaftsentwicklung in Berlin verlief im Berichtszeitraum positiv. Mit 1,5 % wuchs die Berliner Wirtschaft deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren. Diese Entwicklung hatte auch Auswirkung auf den Berliner Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg auf 1,57 Millionen Beschäftigte, so dass die Arbeitslosenquote von 18,7 % im Jahre 2006 auf 16,5 % gesunken ist. Berlin liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung immer noch auf einem der hinteren Plätze in Deutschland, aber eine positive Entwicklung ist in der Stadt spürbar.

Bedauerlicherweise ist die Berliner Bauwirtschaft von dieser Entwicklung nur sehr gering betroffen. Die Leistungen der Berliner Bauunternehmen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum zwar um 1 %, aber trotz leichter Auftragssteigerung wurden weitere Arbeitsplätze in der Berliner Bauwirtschaft abgebaut. Im Baugewerbe sind in Berlin inzwischen nur noch 17.800 Personen beschäftigt. Im Bundesdurchschnitt dagegen haben sich in der Branche die Beschäftigungszahlen verbessert. Inwieweit der konjunkturelle Aufschwung sich auch im Baugewerbe im kommenden Jahr in Berlin bemerkbar machen wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht prognostizieren.

Allgemeines aus der Genossenschaft

Das Jahr 2006 stand im Zeichen der Sanierung der Hermann-Piper-Str. 31 - 37. Mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in den Gebäuden Hermann-Piper-Str. 11 - 29 im Jahre 2007 wird Reinickes Hof die über viele Jahre durchgeführten Wohnungssanierungen, die insgesamt über 75 % unseres Wohnungsbestandes betrafen, abschließen. Mit der Sanierung der Außenfassaden bei einer Vielzahl unserer Gebäude sind die nächsten großen Aufgaben bereits geplant.

Die Zahl der Mitglieder ist im Berichtsjahr nahezu gleich geblieben. Zum 31.12.2006 hatte die Genossenschaft 2.184 Mitglieder. Im abgelaufenen Geschäftsjahr kündigten demzufolge fünf Mitglieder mehr als Neueintritte zu verzeichnen waren. Die Fluktuation in diesem Bereich war, wie bereits in den Jahren davor, in etwa so hoch wie die Anzahl der Wohnungskündigungen bzw. -neuvermietungen.

Zum Ende des Berichtszeitraumes waren insgesamt 108 Wohnungen gekündigt. Diese Zahl entspricht exakt dem Wert des Geschäftsjahres 2005. Demzufolge liegt die Fluktuationsrate wiederum auf dem niedrigen Stand von 6,9 %.

Erfreuliches lässt sich auch von der Vermietungssituation der Genossenschaft berichten: Zum Jahreswechsel waren 33 Wohnungen gekündigt, von denen bereits 19 wieder neu vermietet werden konnten. Bei einer Vielzahl der unvermieteten Objekten handelt es sich um Wohnungen in der Hermann-Piper-Straße, die in diesem Jahr saniert werden. Interessenten sind im Regelfall erst nach einer abgeschlossenen Sanierung bereit, eine Wohnung neu anzumieten.

Auf Grund der erfolglosen Vermietungsbemühungen für die letzte Gewerbeeinheit in der Brusebergstraße wurde beschlossen, das Objekt in zwei für Rollstuhlfahrer geeignete Wohnungen umzubauen. Die Maßnahme war im Sommer 2006 beendet. Es ist aber trotz vielfältigster Akquisitionsversuche bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht gelungen, Nutzer für die Wohnungen zu finden. Dieser Umstand ist umso erstaunlicher, da in den Medien allenthalben von einem zu geringen Angebot von derartige Wohnungen gesprochen wird.

Im Jahre 2006 wurde von der Genossenschaft eine weitere Eigentumswohnung veräußert. Es handelte sich dabei um die letzte 3-Zimmer-Wohnung im Objekt Lübener Weg 24f.

Bautätigkeit

Noch unveräußert sind derzeit drei kleine 2-Zimmer-Wohnungen. Für sie gab es bisher keinerlei Nachfrage. Mitentscheidend dürfte sein, dass die Wohnungen vermietet sind und Bewerber nicht die Möglichkeit hätten, kurzfristig selbst einzuziehen. Die Genossenschaft ist weiterhin Verwalter des Objektes mit 13 Eigentumswohnungen. Die Eigentümer haben Reinickes Hof bis zum April 2010 als Verwalter neu bestellt.

Im Restitutionsverfahren für unsere Wohnanlage in Hohenschönhausen gab es im Geschäftsjahr keine Veränderung. Die Genossenschaft befindet sich seit dem Februar 2004 im wieder aufgegriffenen Verfahren. Anfang des Jahres 2007 zeichnet sich eine Lösung ab, so dass in diesem Jahr mit einer Entscheidung zu rechnen sein wird. Es ist davon auszugehen, dass der ursprüngliche und bereits überwiesene Ablösebetrag um 30% reduziert wird. Diese Differenz wird an die Genossenschaft zurückgezahlt werden.

Das Berichtsjahr endet mit einem positiven Jahresüberschuss von 106.093,46 €. Dieser Überschuss wurde auf Grund des Beschlusses des Aufsichtsrats und Vorstandes zur Stabilisierung unseres Eigenkapitals in die Rücklagen eingestellt, da die Genossenschaft für den Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Bauteil 16 im Jahre 2007 einen erheblichen Teil an Eigenmitteln benötigen wird.

Der Mitgliederversammlung wird daher für das abgelaufene Geschäftsjahr keine Dividendenauszahlung vorgeschlagen. Sollte sich die Genossenschaft jedoch weiterhin, wie geplant, positiv entwickeln, wäre für 2007 eine Dividendenausschüttung wirtschaftlich vertretbar.

Bei der Tochtergesellschaft von Reinickes Hof, dem Verbund NordberlinerWohnungsgenossenschaften GmbH, endete im Jahre 2006 die Sanierungstätigkeit mit der Übernahme von zwei noch unsanierten Objekten in das Anlagevermögen. Fünf weitere unsanierte Gebäude wurden im Berichtsjahr veräußert. Begonnen wurde mit der Abrechnung der Sanierungstätigkeit gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Investitionsbank Berlin. Mit der Anerkennung dieser Abrechnungen wird der Sanierungsvertrag mit dem Land Berlin endgültig auslaufen.

Gemeinsam mit der Genossenschaft Freie Scholle zu Berlin eG wurde Ende des Berichtsjahres die IMQ Nordverbund GmbH gegründet. Im Jahr 2007 ist mit der Betreuung des Nordverbundes und anderer Grundstückseigentümer begonnen worfen

Bautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden in der Hermann-Piper-Str. 31 - 37 115 Wohnungen saniert. Die Häuser Hermann-Piper-Str. 11 - 29 mit 162 Wohnungen sind in 2007 vorgesehen. Damit ist die Maßnahme im Bauteil 16 abgeschlossen. Die Sanierung schließt die Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen sowie den Austausch der Nachtstromspeicherheizungen zu einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung ein.

Die Heizzentrale ist mit einem Heizkessel für die Vergasung und die Verbrennung von Holzpellets (Holzdübel) für die Grundlast und einem Gaskessel für die Spitzenlast ausgestattet. Der Gaskessel geht nur in Betrieb, 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.

Weitere umfassende Maßnahmen waren die Dachsanierung incl. zusätzlicher Dachdämmung in der Hermann-Piper-Str. 15 und 23 sowie ein Dachneuaufbau im Lübener Weg 24 und 24 a ebenfalls im Zusammenhang mit einer zusätzlichen Dachdämmung.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2006 u. a. die nachfolgend dargestellten Maßnahmen realisiert:

		T€
BT 14, 16	Dachsanierung	**270,0**
BT 2, 5, 7, 12, 16, 20	Balkonsanierung	**140,2**
BT 1 - 19	Elektromodernisierung (56 Wohnungen)	**138,2**
BT 16	Modernisierung Aufzüge	**107,3**
BT 12, 16	Malerarbeiten in Wohnungen	**102,8**
BT 1 - 19	Tischlerarbeiten (Fenster)	**84,0**
BT 1, 9, 14, 17, 19	Einzelbadmodernisierung (25 Wohnungen)	**58,5**
BT 12	Dachterrasse	**37,5**
BT 3, 8	Gewerbeumbau	**34,2**
BT 1 - 20	Maurerarbeiten	**21,7**
BT 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10	Treppenhausbelag (Filzteppich)	**19,3**
BT 5, 8, 9	Heizungsumstellung (nachträglich)	**13,6**
BT 19	Badfenstermodernisierung (8 Wohnungen)	**5,4**

Neben diesen größeren Vorhaben führte die Genossenschaft diverse kleinere Instandhaltungsarbeiten und Modernisierungen durch, um den Bestand qualitativ und optisch den heutigen Anforderungen der Wohnungsnachfragenden anzupassen.

In Teilabschnitten werden die Fußwege auf den Grundstücken in den nächsten Jahren überarbeitet.

Beheizungsart zum 31.12.2006

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	88	HWMV**	
6	66	63	HWMV	3
7	36	36	HWMV	
8	105	104	HWMV	1
9	77	74	HWMV	3
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	213	Holzpellets BTB	162
17	104	104	BTB Öl	
18	6	6	Öl	
20	47	47	Gas	
Nachtstromspeicheröfen				
13	13			13
gesamt	**1.568**	**1.364**		**204**

*) BTB = Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin

**) HWMV= Heizwerk Märkisches Viertel GmbH

***) NSÖ= Nachtstromspeicheröfen bei noch nicht umgestellten Wohnungen

Ausstattungsstandard per 31.12.2006

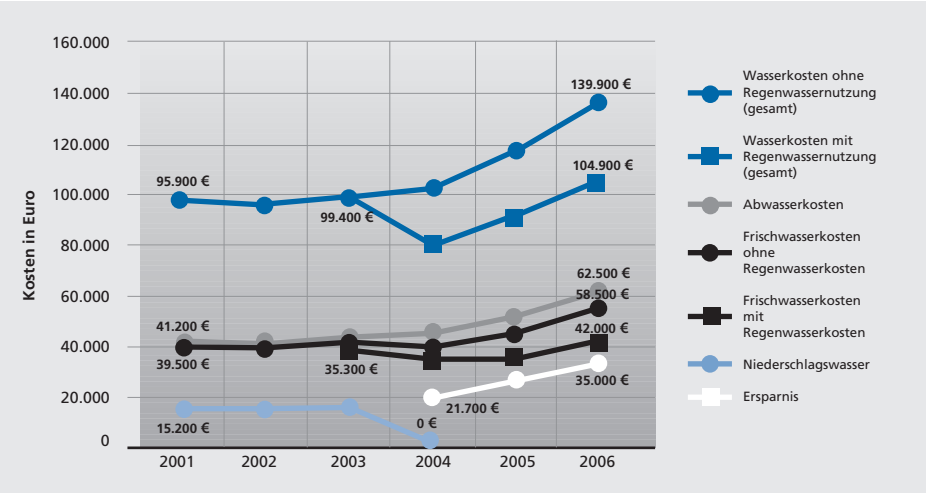
1.568	Wohn- und Gewerbeeinheiten
davon	171 Einheiten mit nicht modernisierten Bädern
davon	44 einfach verglaste Badfenster
davon	78 Gasherde
davon	90 ohne Balkon

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 € und in 2006 mit 2.409,2 T €hat die Genossenschaft im Durchschnitt der letzten zehn Jahre jährlich

28,08 €/je m² Wohnfläche aufgewandt.

Entwicklung der Wasserkosten BT 5 bis 8 von 2001 bis 2006 unter Berücksichtigung der Regenwassernutzung



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

Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für den Zeitraum 1997 - 2006 in T€

Bauteil	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1	66,4	890,2	137,7	33,6	53,9	70,5	25,1	142,8	29,2	27,5
2	24,1	324,6	70,9	15,6	26,9	20,3	26,3	44,8	19,6	14,2
3	64,9	439,4	73,2	23,4	32,5	10,9	10,2	25,0	7,6	24,2
4	24,0	290,5	62,0	4,3	16,6	17,0	7,4	26,2	11,7	20,5
5	96,3	67,6	89,1	23,9	62,3	67,6	71,6	52,3	21,4	30,4
6	136,9	7,2	49,6	4,7	34,9	25,5	33,3	59,1	12,6	9,2
7	60,4	12,0	32,9	7,2	13,7	1,1	30,2	7,4	14,7	27,3
8	139,8	17,6	58,3	18,7	70,4	34,7	49,5	94,4	25,3	66,0
9	68,3	16,9	27,4	48,6	835,0	194,5	115,8	41,4	32,2	49,3
10	115,9	12,2	27,3	81,9	781,5	61,0	23,2	82,0	18,3	37,0
11	61,5	10,4	321,9	4,6	17,0	33,4	12,6	30,3	4,9	9,6
12	41,5	8,1	23,6	17,8	53,5	59,4	26,8	17,6	20,0	56,0
13	9,0	3,7	4,4	5,0	2,5	3,4	4,3	8,6	2,7	3,2
14	59,8	562,1	96,9	14,2	22,9	98,7	61,6	54,9	38,6	154,9
15	32,8	241,3	67,8	12,7	14,5	50,5	5,7	7,3	10,9	8,0
16	251,7	56,7	91,9	76,2	101,5	341,2	194,2	208,8	190,9	349,8
17	48,6	126,7	50,7	240,6	75,1	116,9	42,0	102,7	57,5	154,1
18	7,6	8,1	4,7	50,4	9,3	8,7	2,2	15,4	2,1	4,4
19	116,5	86,3	1.022,2	151,2	185,0	149,8	122,3	96,2	150,8	163,1
20	21,7	10,3	14,9	46,2	24,9	28,6	58,0	24,7	30,6	37,1
21			0,7	11,9	7,7	22,3	28,6	42,7	44,7	12,7
90							3,0	3,8	0,5	1,0
	1.447,7	**3.191,9**	**2.328,1**	**892,7**	**2.441,6**	**1.416,0**	**953,9**	**1.188,4**	**746,8**	**1.259,5**
Wäscherei	1,1	2,6	0,7	1,8	2,0	7,5	0,7	0,3	0,3	2,0
Verbrauchs-material (Regiebetrieb)	49,1	14,9	10,6	41,7	55,4	67,9	83,8	62,9	23,3	17,6
Fremdkosten insgesamt	**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**	**1.279,1**
Kosten des Regiebetriebes	291,6	264,7	266,7	269,6	271,5	243,2	247,7	260,3	190,0	185,3
Gesamt	**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**	**1.464,4**
bei einer Nutzfläche von m²	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	102.613,77
bedeutet das Kosten von € pro m² im Jahr	**18,06**	**35,06**	**26,30**	**11,70**	**27,07**	**16,95**	**12,57**	**14,74**	**9,37**	**14,27**

Nutzungsgebühren

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Nutzungsgebühren der Genossenschaft insgesamt um ca. 1 %.

Im Altbaubestand ergaben sich in diesem Jahr nur sehr geringe Erhöhungen, da bis auf einen Bauteil keine Veränderungen durchgeführt wurden. Angleichungen der Grundmieten ergaben sich deshalb vor allem durch Zuschläge, die im Rahmen der Neuvermietung von Wohnungen erhoben wurden.

Erhöhungen der Nutzungsgebühren wurden im Sozialen Wohnungsbau vorgenommen. Auf Grund des planmäßigen Abbaues von Aufwendungshilfen erfolgte in einem Bauteil die Anhebung der Grundmieten. Nach der Beendigung der Sanierungen in der Herman-Piper-Straße werden von den betroffenen Mitgliedern Modernisierungszuschläge in Höhe von 0,15 €/ je m² Wohnfläche monatlich erhoben.

Im freifinanzierten Wohnungsbau ergaben sich keine Veränderungen, da die Mietspiegelwerte des Mietspiegels 2005 für die in den letzten 16 Jahren errichteten Gebäude keine Erhöhungen der Grundmieten vorsehen. Nach ersten Aussagen über den Mietspiegel 2007 ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren keine Erhöhungen bei diesen Wohnungen möglich sein werden.

Auch im Gewerbemietenbereich gab es keine Veränderungen. Erfreulicherweise sind alle Gewerberäume vermietet. Jedoch sind die Konditionen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Organisation und Personal

Im Geschäftsjahr 2006 gab es nur geringe Veränderungen innerhalb der Organisation der Genossenschaft.

Nach dem Ausscheiden eines Hauswartes wurde ein Regiehandwerker auf diese Stelle umgesetzt. Die Genossenschaft arbeitet deshalb zukünftig mit drei Handwerkern im Regiebetrieb.

Eine Mitarbeiterin aus der Verwaltung wechselte in die passive Phase der Altersteilzeit. Die Stelle wurde mit einem Auszubildenden, der im Sommer die Prüfung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erfolgreich beendet hat, neu besetzt.

Seit dem Sommer 2006 beschäftigt die Genossenschaft eine neue Auszubildende, um den Beruf der Immobilienkauffrau zu erlernen. Für den Beruf »Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft« wurde die Ausbildungsordnung modifiziert und zusätzlich die Berufsbezeichnung in »Immobilienkaufmann/-kauffrau« umbenannt.

Das interessante Modell der Altersteilzeit führte dazu, dass weitere sieben Personen aus der Belegschaft den Antrag gestellt haben, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Es handelt sich dabei ausschließlich um gewerbliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Deren passive Altersteilzeitphasen beginnen jedoch erst nach dem Jahr 2009.

Die positive Weiterentwicklung der Genossenschaft konnte nur durch motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erreicht werden. Für deren engagierte Einsatzbereitschaft dankt der Vorstand der gesamten Belegschaft. Dank gilt auch den Mitgliedern des Betriebsrates für ihre Tätigkeit zum Wohle aller Mitarbeiter. Sehr verantwortungsvoll war dabei, dass die Interessen der Genossenschaft immer mit bedacht wurden.

Beschäftigt waren bei der Genossenschaft am 31.12.2006 (Vorjahreswerte in Klammern):

als Hauswarte/Gartenpfleger	11 (11)	Mitarbeiter/-innen, davon einer in Teilzeit
als Handwerker	3 (4)	Mitarbeiter
als Verwaltungsangestellte	10 (10)	Mitarbeiter/-innen, davon zwei in Teilzeit
als Wäscherin	1 (1)	Mitarbeiterin in Teilzeit
als Auszubildende	2 (2)	Mitarbeiter/-innen
in Altersteilszeit (passive Phase)	3 (2)	Mitarbeiter/-innen

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage
In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2.532,6 T € mit den erhaltenen Anzahlungen (in Höhe von 2.534,5 T €) verrechnet. Die Differenz wurde unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Wertansätze zweier Bauteile wurden, wie im Vorjahr, auf Grund des Ertragswertgutachtens nochmals wertberichtigt. Die Verkehrswerte dieser Objekte waren gegenüber den Buchwerten niedriger. Bis auf den vor einigen Jahren errichteten Neubau Bauteil 21 liegen die gutachterlich ermittelten Grundstücks- und Gebäudewerte nach den Berichtigungen von 2005 und 2006 auf gleichem Niveau. Bei den meisten Bauteilen liegen die Buchwerte jedoch deutlich unter den Verkehrswerten. Trotz der außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 649,5 T € erhöhte sich das Sachanlagevermögen um 933,6 T €. Grund für diese Tatsache ist wiederum die Aktivierung der Sanierungsmaßnahmen im Bauteil 16.

Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 932,0 T € gesteigert.

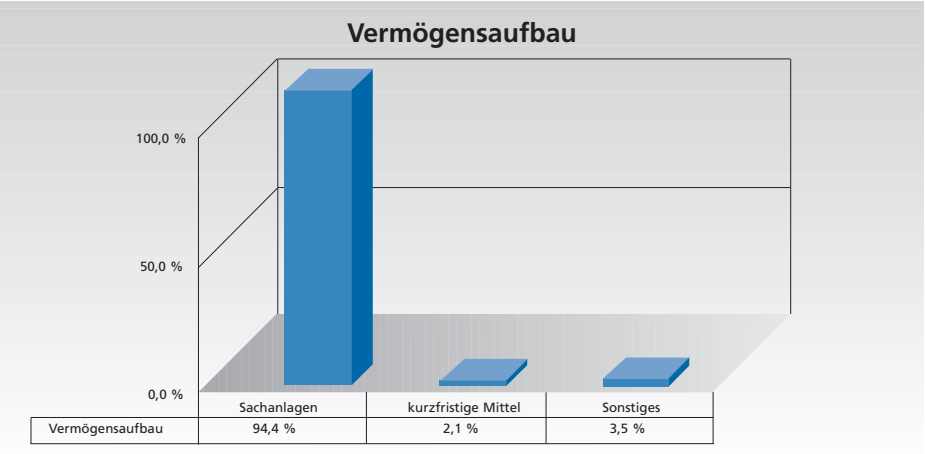
Durch die Auszahlung von Fremdmitteln, die für die Sanierungsmaßnahmen aufgenommen wurden, erhöhten sich die Fremdmittel trotz planmäßiger Tilgung um 602,7 T €.

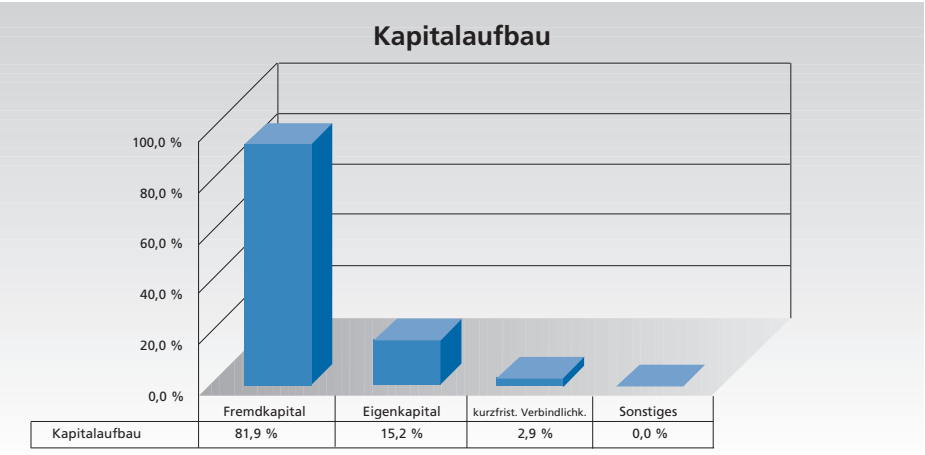
Die Steigerung des Sachanlagevermögens wurde nur teilweise durch die Aufnahme von Fremdmitteln finanziert. Das langfristige Vermögen der Genossenschaft zum 31.12.2006 ist deshalb um einen Betrag von 354,7 T € höher als die langfristigen Mittel.

Das Eigenkapital von Reinickes Hof wuchs um 44,4 T € auf 6.981,7 T €. Durch die erhöhte Bilanzsumme und die Steigerung des Fremdkapitals führte es jedoch dazu, dass die Eigenkapitalquote sich geringfügig von 15,3 % auf 15,2 % verminderte.

Auch im Berichtszeitraum konnte die Genossenschaft zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die liquiden Mittel betrugen zum Jahresende 596,3 T €.

Vermögens- und Kapitalaufbau der Genossenschaft





	2006		2005		Veränderungen
	in T€	%	in T€	%	in T€
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,9	0,1	24,5	0,1	-11,6
Sachanlagen	43.491,3	94,4	42.557,7	94,0	933,6
Finanzanlagen	1.519,5	3,3	1.507,0	3,3	12,5
Geldbeschaffungskosten	23,0	0,1	25,5	0,1	-2,5
Zwischensumme	**45.046,7**	**97,9**	**44.114,7**	**97,5**	**932,0**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	174,0	0,4	286,0	0,6	-112,0
Andere Vorräte	8,5	0,0	4,6	0,0	3,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	188,1	0,4	158,0	0,3	30,1
Liquide Mittel	596,3	1,3	726,0	1,6	-129,7
Rechnungsabgrenzungsposten	4,7	0,0	8,2	0,0	-3,5
Zwischensumme	**971,6**	**2,1**	**1.182,8**	**2,5**	**-211,2**
Summe	**46.018,3**	**100,0**	**45.297,5**	**100,0**	**720,8**
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	6.981,7	15,2	6.937,3	15,3	44,4
Fremdmittel	37.710,3	81,9	37.107,6	81,9	602,7
Zwischensumme	**44.692,0**	**97,1**	**44.044,9**	**97,2**	**647,1**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Andere Rückstellungen	479,5	1,1	401,5	0,9	78,0
Verbindlichkeiten	846,8	1,8	851,1	1,9	-4,3
Zwischensumme	**1.326,3**	**2,9**	**1.252,6**	**2,8**	**73,7**
Summe	**46.018,3**	**100,0**	**45.297,5**	**100,0**	**720,8**

Wirtschaftliche Lage

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

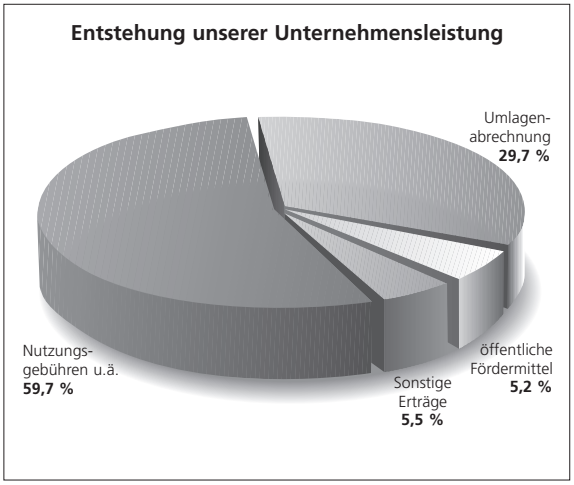
Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet mit einem Überschuss von 85,4 T €.

Die Umsatzerlöse steigerten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 4,6%. Die Sonstigen Erträge zeigen sich mit einem Anteil am Betriebsergebnis von 5,3% gegenüber 2005 (10,7%) deutlich vermindert. Der Betrag ist trotzdem verhältnismäßig hoch, da die Genossenschaft ein Eigenkapitalersatzdarlehen, das Anfang der 90iger Jahre für eine Sanierung ausgezahlt wurde, nunmehr als verlorenen Baukostenschuss vereinnahmen konnte.

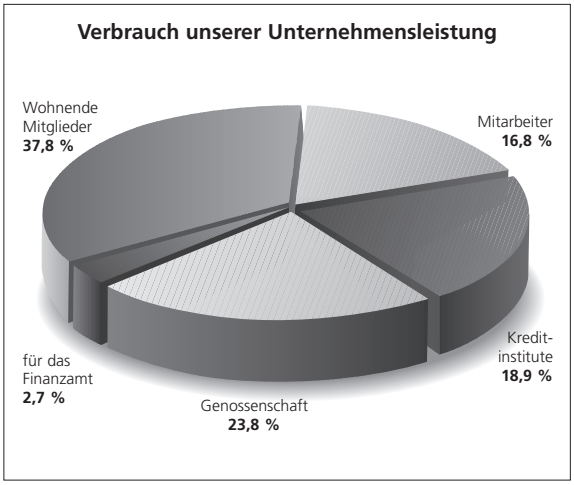
Im Bereich der Aufwendungen stehen den gestiegenen Instandhaltungskosten deutlich geringere Abschreibungen gegenüber. Jedoch beinhaltet die Position »Abschreibungen« wiederum, wie im Vorjahr, außerplanmäßige Wertberichtigungen des Sachanlagevermögens.

Die zusätzlichen Anträge auf Altersteilzeit erforderten die Einstellungen von weiteren Rückstellungen. Diese Maßnahmen belasteten die Personalkosten entsprechend. Erst in den kommenden Jahren wird das Personalbudget entlastet werden.

Sozialbilanz
Bei der Sozialbilanz handelt es sich um eine Darstellung, wodurch die Genossenschaft ihre Erträge erzielt und welche Aufgaben damit zu finanzieren sind. Das nachfolgende Diagramm stellt die Herkunft der Erlöse und deren Verwendung dar. Basis sind die Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung.



Entstehung
- Nutzungsgebühren u.ä.
- Umlagenabrechnung
- Öffentliche Fördermittel
- Sonstige Erträge



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

	2006		2005		Veränderungen
	in T€	%	in T€	%	in T€
Umsatzerlöse	8.374,0	93,8	8.136,3	89,2	237,7
Sonstige Erträge	468,6	5,3	974,8	10,7	-506,2
Bestandsveränderungen	82,2	0,9	10,5	0,1	71,7
Betriebsleistung	**8.924,8**	**100,0**	**9.121,6**	**100,0**	**-196,8**
Betriebskosten und Grundsteuern	2.350,1	26,3	2.153,6	23,6	196,5
Instandhaltungskosten	1.278,7	14,3	769,5	8,4	509,2
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	43,1	0,5	51,7	0,6	-8,6
Personalkosten	1.498,5	16,8	1.409,4	15,5	89,1
Abschreibungen	1.684,6	18,9	2.336,3	25,6	-651,7
Zinsaufwand	1.682,8	18,9	1.665,7	18,3	17,1
Sonstige Aufwendungen	301,6	3,4	391,7	4,3	-90,1
Summe	**8.839,4**	**99,1**	**8.777,9**	**96,3**	**61,5**
Betriebsergebnis	**85,4**	**0,9**	**343,7**	**3,7**	**-258,3**
Zinsergebnis	**20,7**		**21,7**		**-1,0**
Jahresüberschuss	106,1		365,4		
Einstellung in die Rücklagen	-106,1		-319,1		
Bilanzgewinn	**0,0**		**46,3**		

Risikobeurteilung und Ausblick

Risikobeurteilung

Weiterhin bestehen in der Genossenschaft vier Risikobereiche, die regelmäßig überwacht und analysiert werden:

- Zinsänderungsrisiko
- Leerstandssituation
- steigende Mietrückstände und
- erhöhte Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus

Die Genossenschaft erstellt seit Jahren zur Überwachung der Risikobereiche einen 10-jährigen Finanz-, Erfolgs- und Bauplan, der einmal jährlich den veränderten Rahmenbedingungen angepasst wird. Quartalsweise werden die Planzahlen den Ist-Werten gegenübergestellt und analysiert. Vierteljährlich erfolgen außerdem eine Analyse des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation, der Mietrückstände sowie der Einhaltung des Instandhaltungsplanes.

Die Risikobereiche werden zum Jahresabschluss 2006 wie folgt beurteilt:

Zinsänderungsrisiko

Für die Fremdmittel bestehen keine Zinsänderungsrisiken, da die Darlehen langfristig gebunden sind. Es wurde bereits ca. ein Viertel unseres langfristigen Fremdkapitalbestandes mit Forward-Darlehen umgeschuldet, um das derzeit günstige Zinsniveau auszunutzen und bis zum Jahr 2019 zu sichern.

Leerstandsrisiko

Die Leerstandsquote der Genossenschaft ist weiterhin gering. Die Lage der Wohnungen, die Wohnungsgröße und die sehr umfangreichen Sanierungsmaßnahmen führten bisher dazu, dass es zu keiner nennenswerten Steigerung der Leerstände gekommen ist. Auf Grund der geschilderten Voraussetzungen wird aller Voraussicht nach auch in den kommenden Jahren mit keinem erhöhten Leerstand gerechnet werden müssen.

Risiko durch steigende Mietrückstände

In diesem Jahr haben sich die Mietrückstände erhöht. Ausschlaggebend dafür sind hohe Mietrückstände bei einzelnen wenigen Mitgliedern. Langfristige Gerichtsverfahren einerseits und andererseits die hohen Kosten, um die verwohnten Wohnungen wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen, führen oft zu extrem hohen Forderungen gegenüber den Betroffenen. Da die Genossenschaft weiterhin bestrebt ist, durch vielfältige Maßnahmen die Rückstände zu verringern oder wenigstens nicht ansteigen zu lassen, konnte das Niveau der Mietrückstände im Wesentlichen gehalten werden.

Die 10-jährigen Planungszahlen der Genossenschaft berücksichtigen sicherheitshalber höhere Rückstandssummen, die aber Jahr für Jahr unterschritten wurden.

Kostenrisiko durch Instandhaltungsstau

Die 10-Jahresplanung berücksichtigt alle erforderlichen Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen, sofern sie bekannt sind. Aufgrund der erheblichen Maßnahmen, die in den letzten Jahren umgesetzt wurden, konnte der Instandhaltungsstau der Genossenschaft massiv abgebaut werden.

Sonstige Risiken

Der Wegfall eines Großteils der Aufwendungszuschüsse im Jahr 2010 wird die Liquiditätslage der Genossenschaft besonders belasten. Diese finanzielle Einbuße wurde jedoch in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Für alle bekannten Risiken wurden entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Die in der Zukunft zu erwartenden wirtschaftlichen Belastungen wurden, soweit bekannt, in die Jahresplanung eingearbeitet. Von zusätzlichen höheren Risiken für die Genossenschaft in den kommenden Jahren kann daher nicht ausgegangen werden.

Ausblick

Die Zielsetzung der Genossenschaft hat sich für die kommenden Jahre nicht geändert. Wesentlich wird es sein, dass einerseits die noch erforderliche Verbesserung des Wohnungsbestandes insbesondere der Fassaden unserer Altbauten umgesetzt wird. Die baulichen Maßnahmen innerhalb der Wohnungen werden zum Ende des Jahres 2007 zum größten Teil umgesetzt sein. Weitere Maßnahmen in den Wohnungen für bestimmte Mitglieder-Gruppen (behindertengerechte Wohnungen, Angebot für Senioren oder Jugendliche u. ä.) werden weiterhin bei einem entsprechenden Bedarf und finanzieller Möglichkeit geprüft. Eine Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Zukauf wird unter der Maßgabe in Betracht gezogen, dass diese neuen Objekte die Genossenschaft nicht zusätzlich finanziell belasten dürfen.

Die Planung der Genossenschaft prognostiziert, dass sich die wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Situation weiter stabilisieren wird. Die vorsichtigen Planzahlen gehen von einer auskömmlichen Liquiditätslage sowie positiven Jahresergebnissen aus, so dass auch zukünftig die Qualität des Wohnungsbestandes durch gezielte Instandhaltungsmaßnahmen verbessert und auch auf hohem Niveau gehalten werden wird.

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 2006 in neun Sitzungen. Mit dem Vorstand wurden in acht gemeinsamen Sitzungen über auftretende Probleme diskutiert, es wurden einvernehmliche Lösungsmöglichkeiten gefunden und die notwendigen Beschlüsse sind gefasst worden.

Die Sanierungsarbeiten im Bauteil 16 sind für die Hermann-Piper-Str. 31-37 mit 115 Wohnungen abgeschlossen und wurden für die Hausnummern 11-29 mit 162 Wohnungen in 2007 begonnen.

Diese Sanierungsarbeiten mit der Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen sowie dem Austausch der Nachtstromheizung zu einer zentralen Heiz- und Warmwasserversorgung durch eine umweltschonende Holzpelletsheizanlage wurden vom Aufsichtsrat beratend begleitet.

Wegen akuter Wasserschäden musste die Sanierung um Reparaturarbeiten auf einigen Dächer ausgedehnt werden.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde durch die Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes für die Jahre 2006 - 2015 gemeinsam durch Vorstand und Aufsichtsrat weiter transparent gestaltet. Dabei wurden die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsgebühren und der Anstieg der Betriebskosten sowie die Analyse der Kennzahlen des Risikomanagements berücksichtigt.

Der Verband Berlin- Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2005 am 11. Oktober 2006 abgeschlossen. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis hat ergeben, dass der Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Der Bericht der Prüfung wird in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen erstattet.

Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft hat sich in den vergangenen zwei Jahren weiter verbessert, darum konnten die Wertansätze zweier Bauteile auf Grund eines Ertragswertgutachtens wertberichtigt werden. Bis auf einen Bauteil liegen die Buchwerte der Bauteile deutlich unter den Verkehrswert.

Der Jahresüberschuss im Jahr 2006 mit 106,1 T €wur de in die Rücklagen eingestellt, damit für die Kosten der Sanierungsmaßnahmen in Jahr 2007 weniger Fremdmittel aufgenommen werden müssen. Eine Dividendenausschüttung ist daher für das Geschäftsjahr 2006 nicht möglich, wird aber wieder für das Geschäftsjahr 2007 in der Finanzplanung berücksichtigt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2006 zu genehmigen.

Für die im Jahr 2006 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG.

Berlin, den 24.04.2007

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Detlef Dörschel

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

BILANZ

zum 31. Dezember 2006

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		12.912,00	24.528,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	43.205.556,98		42.270.394,98
Grundstücke mit anderen Bauten	164.354,00		170.360,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	33.443,00		39.842,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.050,00	**43.491.257,12**	49.264,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.493.911,61		1.481.411,61
Andere Finanzanlagen	25.564,59	**1.519.476,20**	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		**45.023.645,32**	**44.089.218,32**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	174.000,00		286.000,00
Unfertige Leistungen	2.532.611,58		2.338.374,45
Andere Vorräte	8.513,94	**2.715.125,52**	4.609,38
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	81.082,61		57.368,86
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.455,23		8.322,71
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.000,00		3.000,00
Sonstige Vemögensgegenstände	95.513,06	**188.050,90**	89.301,61
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		**596.351,64**	726.048,13
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	23.022,46		25.516,54
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.694,31	**27.716,77**	8.184,17
Bilanzsumme		**48.550.890,15**	**47.635.944,17**

Passiva

		€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder		88.400,00		107.800,00
der verbleibenden Mitglieder		1.780.000,00		1.796.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	**1.868.400,00**	0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 € (Vorjahr 400,00 €)			
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		1.210.000,00		1.190.000,00
für das Geschäftsjahr eingestellt	20.000,00 €			
(für das Vorjahr eingestellt	40.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage		430.000,00		430.000,00
für das Geschäftsjahr eingestellt	0,00 €			
(für das Vorjahr eingestellt	4.766,51 €)			
Andere Ergebnisrücklagen		3.561.696,15		3.475.000,00
für das Geschäftsjahr eingestellt	86.691,15 €			
(für das Vorjahr eingestellt	274.329,96 €)		**5.201.696,15**	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		602,69		
Jahresüberschuss		106.093,46		365.361,16
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-106.696,15	**0,00**	-319.096,47
Eigenkapital insgesamt			**7.070.096,15**	**7.045.064,69**
Rückstellungen				
Steuerrückstellungen		20.645,75		20.645,75
Sonstige Rückstellungen		458.903,12	**479.548,87**	380.903,12
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		37.243.538,97		36.635.165,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		466.774,80		472.406,16
Erhaltene Anzahlungen		2.534.507,93		2.375.295,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung		54.535,82		70.046,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		499.965,93		383.883,28
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		172.561,01		172.561,01
Sonstige Verbindlichkeiten		29.360,67		79.973,15
davon aus Steuern	1.018,52 € (Vorjahr: 0,00 €)			
			41.001.245,13	
Bilanzsumme			**48.550.890,15**	**47.635.944,17**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.258.999,77		8.016.300,26
b) aus Verkauf von Grundstücken	115.000,00		120.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.160,55	**8.400.160,32**	25.129,62
Bestandsänderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		**82.237,13**	10.486,80
Sonstige betriebliche Erträge		**442.380,00**	949.677,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.098.888,79		1.902.185,35
- Instandhaltungskosten	1.279.088,21		770.362,64
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	43.079,47	**3.421.056,47**	51.688,38
Rohergebnis		**5.503.720,98**	**6.397.357,77**
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.256.280,41		1.168.358,01
b) soziale Abgaben	242.173,68	**1.498.454,09**	241.092,14
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**1.684.582,52**	2.336.290,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**301.098,28**	370.150,18
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		**1.040,00**	1.040,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**19.696,05**	20.702,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.665.705,63**	1.665.705,63
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**357.489,61**	**637.503,44**
Steuern von Einkommen und Ertrag		**0,00**	20.645,75
Sonstige Steuern		**251.396,15**	251.496,53
Jahresüberschuss		**106.093,46**	**365.361,16**
Einstellung in Ergebnisrücklagen		**106.093,46**	319.096,47
Bilanzgewinn		**0,00**	**46.264,69**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006 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 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.

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 drei und 16 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung vollständig 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 Eigentum 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 2006

Die Zahlen des Jahresabschlusses (2005) werden in Klammern angegeben

AKTIVA

Anlagevermögen €

Immaterielle Vermögensgegenstände **12.912,00** (24.528,00)

Unter dieser Bilanzposition wird nur EDV-Software ausgewiesen. Die Verminderung ergibt sich aus der planmäßigen Abschreibung, Zugänge gab es im Berichtsjahr nicht.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten **43.205.556,98** (42.270.394,98)

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und planmäßig und außerplanmäßig abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2006 wurden insbesondere Kosten für den zweiten Bauabschnitt der Sanierung des Bauteiles 16 sowie die Umbaumaßnahme der Gewerbeeinheit im Bauteil 21 zu behindertengerechten Wohnungen aktiviert.

Grundstücke mit anderen Bauten **164.354,00** (170.360,00)

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

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

Hier erfolgt unverändert der Ausweis der unbebauten Grundstücke in Kladow.

Technische Anlagen und Maschinen **33.443,00** (39.842,00)

Die technischen Anlagen und Maschinen beinhalten die Maschinen für die Wäschereien, die planmäßig abgeschrieben werden.

In dieser Position sind keine Bestandsveränderungen enthalten.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung **60.050,00** (49.264,00)

Der ausgewiesene Bilanzwert entwickelte sich im Wesentlichen aus Zugängen von EDV-Nachrüstungen bzw. -ersatz sowie aus dem Zugang neuer Spielplatzausstattungen.

Diesen Zugängen standen planmäßige Abschreibungen gegenüber.

Finanzanlagen

Beteiligungen **1.493.911,61** (1.481.411,61)

Hier werden die Beteiligungen am Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, an der GfÖ und an der Netzpool Berlin GmbH ausgewiesen. Der Zugang in Höhe von 12.500,00 € enthält das Stammkapital für die gemeinsam mit der gemeinnützigen Baugenossenschaft Freie Scholle zu Berlin eG gegründeten IMQ Nordverbund Berlin GmbH.

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

Bilanziert werden hier die Geschäftsanteile bei der Berliner Volksbank eG.

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

Umlaufvermögen €

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Vorräte

Grundstücke mit fertigen Bauten **174.000,00** (286.000,00)

Der dargestellte Wert der noch nicht veräußerten Eigentumswohnungen verminderte sich aufgrund des Verkaufs einer Wohnung im Jahr 2006. Zum 31.12.2006 sind noch drei Zwei-Zimmer-Wohnungen im Bestand der Genossenschaft, die zum Verkauf bestimmt sind.

Unfertige Leistungen **2.532.611,58** (2.338.374,45)

Der Ausweis der Unfertigen Leistungen enthält die umlagefähigen Betriebskosten des Jahres 2006, die in 2007 mit den Mitgliedern abgerechnet werden.

Andere Vorräte **8.513,94** (4.609,38)

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung **81.082,61** (57.368,86)

Diese Position enthält sämtliche Forderungen aus rückständigen Mieten, abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie sonstigen Mietkosten.

Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen wurden in Höhe von 19.247,48 € vorgenommen.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen **8.455,23** (8.322,71)

Die von der Baugenossenschaft verauslagten Betriebskosten sowie die Verwaltergebühr für 2006 wurden der WEG in Rechnung gestellt.

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

Hier wird die Forderung gegen die Netzpool GmbH dargestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände	**95.513,06**	(89.301,61)

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

Flüssige Mittel	**596.351,64**	(726.048,13)

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

Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	**23.022,46**	(25.516,54)

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	**4.694,31**	(8.184,17)

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

PASSIVA

Eigenkapital €

Geschäftsguthaben	**1.868.400,00**	(1.903.800,00)

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

Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	**1.210.000,00**	(1.190.000,00)

Gemäß § 39 Absatz 2 der Satzung wurde in gemeinsamer Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 25.04.2007 eine Zuführung zur Rücklage in Höhe von 20.000,00 € (mindestens 10 % des Jahresüberschusses) beschlossen.

Bauerneuerungsrücklage	**430.000,00**	(430.000,00)

Dieser Betrag dient der Deckung von zukünftigen Instandsetzungsaufgaben.

Andere Ergebnisrücklagen	**3.561.696,15**	(3.475.000,00)

Gemäß § 39 Absatz 3 der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 25.04.2007 beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 86.696,15 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Rückstellungen €

Steuerrückstellungen	**20.645,75**	(20.645,75)

Für die Dividendenzahlung in 2006 muss die Genossenschaft Körperschaftsteuer zahlen und hat dafür diese Rückstellung in 2005 gebildet.

Sonstige Rückstellungen	**458.903,12**	(380.903,12)

Enthalten sind Rückstellungen für Personalaufwendungen und Prüfungskosten.

Verbindlichkeiten €

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**37.243.538,97**	(36.635.165,67)

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen unabhängig von ihren Fälligkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**466.774,80**	(472.406,16)

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

Erhaltene Anzahlungen	**2.534.507,93**	(2.375.295,15)

Die erhaltenen Anzahlungen sind die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2006, die erst in 2007 abgerechnet werden und denen entsprechende Vermögenswerte in den Unfertigen Leistungen gegenüber stehen.

Verbindlichkeiten aus Vermietung	**54.535,82**	(70.046,19)

Es handelt sich hierbei um vorausbezahlte Mieten und um Mietkautionen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**499.965,93**	(383.883,28)

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

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2006

Die Zahlen des Jahresabschlusses (2005) werden in Klammern angegeben

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

Die Position enthält die noch nicht fälligen Einlagen für den Nordverbund.

Sonstige Verbindlichkeiten **29.360,67** (79.973,15)

Dieser Ausweis beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern, gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer und Anderen.

Verbindlichkeitenspiegel

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von			
		unter 1 Jahr 2007	1 bis 5 Jahre 2008-2011	über 5 Jahre ab 2012	durch Grundpfandrechte gesichert
Verbindlichkeiten	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
gegenüber Kreditinstituten	37.243.538,97 (36.635.165,67)	897.584,12 (998.032,81)	4.594.090,78 (3.846.801,19)	31.751.864,07 (31.790.331,67)	37.243.538,97 (36.635.165,67)
gegenüber anderen Kreditgebern	466.774,80 (472.406,16)	5.800,32 (5.631,36)	24.994,32 (24.266,34)	435.980,16 (442.508,46)	
Erhaltene Anzahlungen	2.534.507,93 (2.375.295,15)	2.534.507,93 (2.375.295,15)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.535,82 (70.046,19)	54.535,82 (70.046,19)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	499.965,93 (383.883,28)	354.780,26 (281.802,89)	145.185,67 (102.080,39)		
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligung	172.561,01 (172.561,01)			172.561,01 (172.561,01)	
Sonstige Verbindlichkeiten	29.360,67 (79.973,15)	21.601,25 (71.774,18)	7.759,42 (8.198,97)		
Gesamtbetrag	**41.001.245,13 (40.189.330,61)**	**3.868.809,70 (3.802.582,58)**	**4.772.030,19 (3.981.346,89)**	**32.360.405,24 (32.405.401,14)**	**37.243.538,97 (36.635.165,67)**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2006

Umsatzerlöse

a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung **8.258.999,77** (8.016.300,26)

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

b) Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungseigentum **115.000,00** (120.000,00)

Dieser Erlös stammt aus dem Verkauf einer weiteren Wohnung der Wohneigentumsanlage Lübener Weg 24 f.

c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen **26.160,55** (25.129,62)

Diese Position weist Erlöse für Mobilfunkantennen und sonstige Erlöse aus. Außerdem werden die der WEG für 2006 in Rechnung gestellten Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten hier ausgewiesen.

Bestandsveränderungen **82.237,13** (10.486,80)

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

Der Ausweis betrifft die in 2006 veräußerte Eigentumswohnung.

Bestandsveränderung an Unfertigen Leistungen **194.237,13** (122.486,80)

Diese Bestandsveränderungen setzen sich zusammen aus Bestandserhöhungen 2.532.611,58 € für noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2006 und aus Bestandsminderungen 2.338.374,45 € für die im Jahr 2006 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2005.

Sonstige betriebliche Erträge **442.380,00** (949.677,46)

In diesem Posten werden folgende Erträge für 2006 ausgewiesen:
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und Wertberichtigungen, periodenfremde und sonstige Erträge.
Unter den periodenfremden Erträgen befindet sich das Darlehen der Investitionsbank Berlin aus dem Jahre 1992 für die Modernisierung und Instandsetzung des Bauteils 19 in Höhe von 295.021,04 €, das in 2006 zu einem verlorenen Baukostenzuschuss erklärt wurde.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2006

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

enthalten sind in dieser Position
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung **2.098.888,79**
(1.902.185,35)

- Betriebskosten

	2006 €	2005 €
Be- und Entwässerung	603.890,40	548.214,00
Heizung und Warmwasser	824.082,74	682.295,06
Müllabfuhr	145.852,77	156.657,68
Kabelfernsehen	94.209,23	88.914,76
Versicherungen	73.044,35	72.532,18
Straßenreinigung	55.711,23	56.608,89
Gartenpflege	71.034,24	57.893,38
Hausreinigung	35.746,50	33.838,62
Beleuchtung	46.787,10	44.668,64
Aufzugsanlagen	21.619,04	31.813,04
Sonstige Betriebskosten	9.570,85	16.883,97
Periodenfremde Betriebskosten	107.167,74	98.776,03
Betriebs- und Heizkosten WEG	3.493,14	6.029,09
Nicht umlagefähige Betriebskosten	6.679,46	7.060,01
insgesamt	**2.098.888,79**	**1.902.185,35**

Die Erhöhung der Heizkosten ist insbesondere begründet durch die erstmalig ganzjährige Anbindung des Bauteiles 12 und des in 2005 sanierten ersten Teils des Bauteils 16 an die zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung sowie die befristete Anbindung des zweiten in 2006 sanierten Bauabschnittes der Hermann-Piper-Straße.

- Instandhaltungskosten **1.279.088,21**
(770.362,64)

Ausführliche Erläuterungen zu dieser Position werden im Lagebericht dargestellt.

- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung **43.079,47**
(51.688,38)

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

Personalaufwendungen **1.498.454,09**
(1.409.450,15)

Enthalten sind die Personal- und Personalnebenkosten für die Beschäftigten der Baugenossenschaft, darunter die anteilige Entlohnung und die Einstellung in die Rückstellung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Altersteilzeit.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen **1.684.582,52**
(2.336.290,98)

Die Abschreibungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Position enthält außerplanmäßige Abschreibungen (649.527,00 €) für die Bauteile 13 und 18.

Sonstige betriebliche Aufwendungen **301.098,28**
(370.150,18)

Enthalten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u. a. die sächlichen Verwaltungskosten sowie Verluste aus der Abschreibung von Mietforderungen und sonstiger Vermögensgegenstände.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzanlagevermögens	**1.040,00** (1.040,00)

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

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**19.696,05** (20.702,61)

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**1.682.832,53** (1.665.705,63)

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

Sonstige Steuern	**251.396,15** (251.496,53)

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

Anlagespiegel 2006

	Bruttowerte Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2005 €	Zugänge €	Abgänge €	Um-buchungen (+/-) €	Stand: 31.12.2006 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	**35.191,36**				35.191,36
	35.191,36				**35.191,36**
II. Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	**59.531.597,40**	2.580.123,63	831,39		62.110.889,64
Grundstücke mit anderen Bauten	**242.866,89**				242.866,89
Grundstücke ohne Bauten	**779.654,25**				779.654,25
Technische Anlagen und Maschinen	**81.044,49**				81.044,49
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**201.693,84**	27.349,73	10.551,79		218.491,78
Anlagen im Bau	**18.661,88**				18.661,88
Bauvorbereitungskosten	**8.120,00**				8.120,00
	60.863.638,75	**2.607.473,36**	**11.383,18**		**63.459.728,93**
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	**1.481.411,61**	12.500,00			1.493.911,61
Andere Finanzanlagen	**25.564,59**				25.564,59
	1.506.976,20	12.500,00			**1.519.476,20**
Anlagevermögen insgesamt	**62.405.806,31**	**2.619.973,36**	**11.383,18**		**65.014.396,49**

Abschreibungen kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Umbuchungen (+/-)	kumulierte Abschreibungen 31.12.2006	**Buchwerte** Buchwert 31.12.2006	Buchwert 31.12.2005
€	€	€	€	€	€	€
10.663.36	11.616,00			22.279,36	12.912,00	24.528,00
10.663.36	**11.616,00**			**22.279,36**	**12.912,00**	**24.528,00**
17.261.202,42	1.644.656,79	526,55		18.905.332,66	43.205.556,98	42.270.394,98
72.506,89	6.006,00			78.512,89	164.354,00	170.360,00
751.801,11				751.801,11	27.853,14	27.853,14
41.202,49	6.399,00			47.601,49	33.443,00	39.842,00
152.429,84	15.904,73	9.892,79		158.441,78	60.050,00	49.264,00
18.661,88				18.661,88		
8.120,00				8.120,00		
18.305.924,63	**1.672.966,52**	**10.419,34**		**19.968.471,81**	**43.491.257,12**	**42.557.714,12**
					1.493.911,61	1.481.411,61
					25.564,59	25.564,59
					1.519.476,20	**1.506.976,20**
18.316.587,99	**1.684.582,52**	**10.419,34**		**19.990.751,17**	**45.023.645,32**	**44.089.218,32**

D. Sonstige Pflichtangaben

Mitgliederbewegung im Jahre 2006

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	**2.189**
Beitritte	103
Übertragungen	12
Zugänge insgesamt	**115**
Aufkündigungen	81
Todesfälle	21
Aufkündigungen für Übertragung	13
Ausschlüsse	5
Abgänge insgesamt	**120**
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	**2.184**

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um fünf Personen und das Geschäftsguthaben um 16.000,00 € reduziert.

Rückständige fällige Mindesteinzahlungen gab es am Ende des Geschäftsjahres 2006 keine.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Gesellschafter des Verbundes Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH (Nordverbund) hat die Baugenossenschaft Reinickes Hof zum 31.12.2006 eine gesamtschuldnerische Haftungserklärung für Verpflichtungen in Höhe von 159.811,36 €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.

Reinickes Hof hat zur Umschuldung bestehender Darlehen im Berichtsjahr drei Verträge für Forward-Darlehen abgeschlossen:

a) Darlehenssumme: 1.979.043,06 €
Auszahlungszeitpunkt: 31.10.2009

b) Darlehenssumme: 7.293.308,12 €
Auszahlungszeitpunkt: 31.05.2010

c) Darlehenssumme: 1.303.177,29 €
Auszahlungszeitpunkt: 30.06.2013

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 31.12.2004 beträgt 2.336.899,81€. Für das Geschäftsjahr 2005 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 407.78,61 € 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 €
d) IMQ Nordverbund GmbH 12.500,00 €

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) Initiative Reinickendorf e.V.
g) Industrie- und Handelskammer Berlin
h) Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e.V.

Ermittlung der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl für das Jahr 2006 (Kopfzahl)

	I/2006	II/2006	III/2006	IV/2006	Durchschnitt
Vorstand	2	2	2	2	2,0
Angestellte	12	13,5	13	13	12,9
Wäscherinnen	1	1	1	1	1,0
Handwerker	4	3	3	3	3,3
Hauswarte	11	11	11	11	11,0
Personal ohne Auszubildende	**30**	**30,5**	**30**	**30**	**30,1**
Auszubildende	2	1,5	2	2	1,9
Insgesamt mit Auszubildenden	**32**	**32**	**32**	**32**	**32,0**

Angabe der durchschnittlichen Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 30) beschäftigt, darunter 1,9 Auszubildende und fünf 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
Joachim Merten	seit 15.06.2005	Beamter i.R.

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

Zuständiger Prüfungsverband

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

Berlin, 25.04.2007
Baugenossenschaft
Reinickes Hof eG

Der Vorstand

Wolfgang Lössl Bernd Paul

STRUKTUR

des Bestandes und der Wohnungsgrößen
in der Genossenschaft

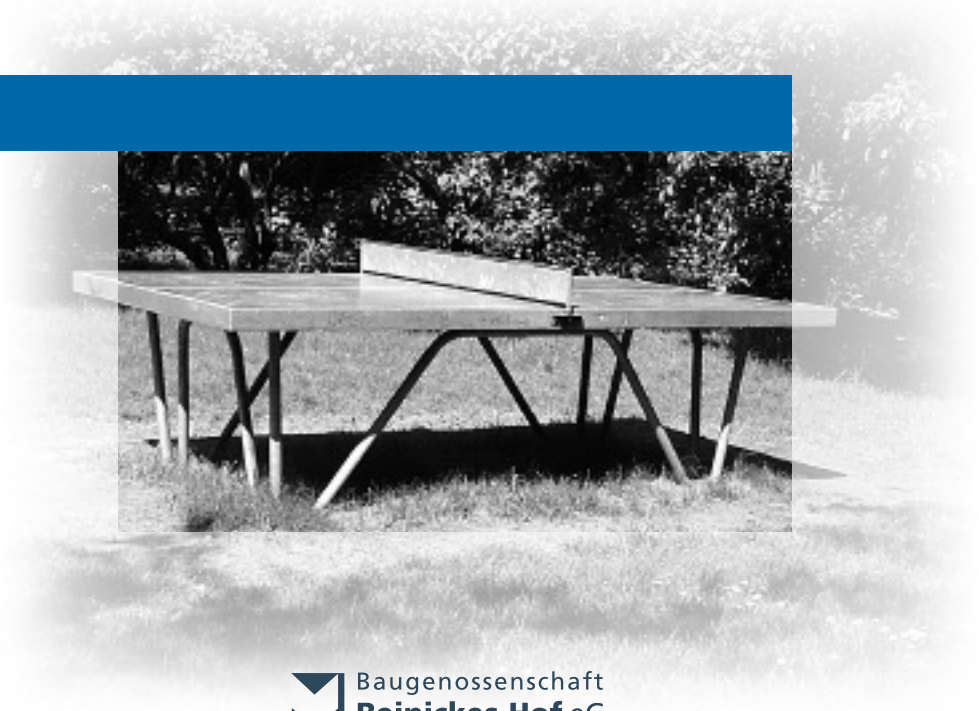
BT	Siedlung (Adresse)	Baujahr
1	Becherweg 1 - 10, Humboldtstr. 97 - 99	1927
2	Becherweg 11 - 17	1929
3	Becherweg 22 - 28	1929
4	Humboldtstr. 103 - 104a, Klenzepfad 2 - 6	1929
5	Reinickes Hof 22, Ollenhauerstr. 79 - 84, Waldstr. 1 - 5	1927
6	Waldstr. 6 - 9, Saalmannstr. 2 - 14	1928
7	Reinickes Hof 16 - 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, 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

	2002	2003	2004	2005	2006
Mieteinheiten*	1.738	1.744	1.862	1.862	1.871
Bilanzsumme	45,9 Mio.€	47,2 Mio.€	46,1 Mio.€	47,6 Mio.€	48,6 Mio.€
Anlagevermögen	41,4 Mio.€	43,1 Mio.€	42,9 Mio.€	44,1 Mio.€	43,5 Mio.€
Eigenkapitalquote	15,5%	14,5%	15,0%	15,3%	15,2%
Rücklagen	4,8 Mio.€	4,7 Mio.€	4,8 Mio.€	5,1 Mio.€	5,2 Mio.€
Umsätze Hausbewirtschaftung	7,4 Mio.€	8,1 Mio.€	8,2 Mio.€	8,2 Mio.€	8,4 Mio.€
Mitglieder	2.355	2.217	2.212	2.189	2.184
Geschäftsguthaben	2,2 Mio.€	2,1 Mio.€	1,9 Mio.€	1,9 Mio.€	1,9 Mio.€
Bilanzgewinn	0	0	0	46,3 T€	0
Bruttodividende	–	–	–	45,6 T€	–
Mitarbeiter	33	34	31	30	30
Personalaufwand**	1,4 Mio.€	1,6 Mio.€	1,5 Mio. €	1,4 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	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		2		4.111,58		4	20	39	3			
6	36		2		2.315,70		6		30				
16	101	5	7		6.630.61		18	74	9				
11	76	1	2		4.905,20	2	11	34	20	6	2	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		1	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	24	117	27.627,08	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**	**19**	**63**	**239**	**102.613,77**	**107**	**166**	**496**	**480**	**167**	**59**	**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