



 Baugenossenschaft
Reinickes Hof eG

Geschäftsbericht 2007



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2007

Seite 2	Lagebericht
Seite 2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
Seite 2	Geschäftsverlauf der Genossenschaft Geschäftsumfang Nutzungsgebühren Bautätigkeit, Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung Umweltschutz Finanzierungsmaßnahmen Personal und Organisation Risikomanagement Weitere wesentliche Vorgänge Risikobeurteilung und Ausblick
Seite 6	Wirtschaftliche Lage Vermögenslage Ertragslage
Seite 10	Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung
Seite 11	Bericht des Aufsichtsrates
Seite 12	Bilanz
Seite 14	Gewinn- und Verlustrechnung
Seite 15	Anhang A. Allgemeine Angaben B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2007 D. Sonstige Pflichtangaben
Seite 22	Mitgliederinformation zum Jahresabschluss 2007
Seite 30	Struktur

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich in 2007 trotz einer Steigerungsrate von 1,8% gegenüber 2006 (2,5%) abgeschwächt. Die geringere Wachstumsrate erklärt sich vor allem aus der Konjunkturabschwächung im Herbst 2007. Andererseits sprechen das insgesamt positive Geschäftsklima und die hohe Kapazitätsauslastung der Unternehmen dafür, dass sich die positive Konjunkturerwicklung im Jahr 2008 fortsetzen wird. Bedauerlich im Berichtsjahr war die Tatsache, dass die Binnennachfrage, die im Vorjahr noch eine wesentliche Stütze des Konjunkturaufschwunges war, wieder deutlich zurückgegangen ist.

Das Bauhauptgewerbe konnte nur zu Beginn des Jahres 2007 mit einer guten Auslastung arbeiten. Im 3. und 4. Quartal 2007 nahm die Auftragslage der Unternehmen dagegen deutlich ab. Aber auch in dieser Branche sehen die Perspektiven für 2008 positiv aus.

Von der insgesamt ansteigenden Entwicklung der Wirtschaft profitierte auch der Arbeitsmarkt. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Arbeitslosenzahlen wiederum zurück. Über 600.000 neue Stellen standen dem Arbeitsmarkt zur Verfügung. Die Arbeitslosenquote lag damit am Ende des Jahres bei 7,9%.

In Berlin setzte sich die positive Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2007 mit einem Wachstum von insgesamt 1,7% ebenfalls fort. Deutlich legte das Baugewerbe zu. Insbesondere im Wohnungsbau steigerte sich das Auftragsvolumen im Vergleich zu 2006 um über 19%.

Wie im übrigen Bundesgebiet, kam es auch in Berlin im letzten

Quartal des Jahres zu einem Einbruch der positiven Entwicklung.

Der Arbeitsmarkt in Berlin weist mit 14,2% Arbeitslosenquote immer noch eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Nichtbeschäftigten aus. Jedoch steigerte sich die Zahl der Erwerbstätigen im Berichtszeitraum um 28.500 Personen. Das bedeutete ein Rückgang der Arbeitslosenquote um 2,7%.

Die Erwartung für die Konjunkturerwicklung Berlins geht für das Jahr 2008 von einem Anstieg von ca. 1,3% aus.



Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Geschäftsumfang

Die Zahl der Mitglieder ist im Berichtsjahr nach vielen Jahren der Abnahme leicht angestiegen. Zum 31.12.2007 hatte die Genossenschaft 2.194 Mitglieder, 10 Mitglieder mehr als zum Jahresbeginn. Die Veränderungen bei den Mitgliederzahlen werden aller Wahrscheinlichkeit nach auch zukünftig mit der Anzahl der Wohnungskündigungen und -neuvermietungen korrespondieren. Das Geschäftsguthaben von Reinickes Hof erhöhte sich in der gleichen Zeitspanne um 9.200 €.

Die Genossenschaft verwaltet 1551 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, 239 Kfz-Stellplätze bzw. Garagen sowie eine Reihe von sonstigen Vermietungseinheiten. In 2007 konnten die in der Brusebergstraße 9 aus einer Gewerbeeinheit geschaffenen zwei rollstuhlgerechten Wohnungen vermietet werden und im Saalmansteig 9 wurde durch die Zusammenlegung zweier Erdgeschosswohnungen eine große 4-Zimmerwohnung geschaffen.

Im Jahre 2007 wurden insgesamt 139 Wohnungen gekündigt. Diese Zahl bedeutet einen Anstieg gegenüber dem Geschäftsjahr 2006. Die Fluktuationsrate steigerte sich deshalb von 6,9% auf 8,9%.

Der Vermietungsstand ist im Berichtsjahr wiederum positiv. Zum Jahreswechsel waren 38 Wohnungen gekündigt, von denen bereits 28 wieder neu vermietet werden konnten. Zu diesem Zeitpunkt gab es nur drei Wohnungen, die über mehrere Monate leer standen und für die es zum Berichtszeitpunkt keine Nachvermietung gab.

Nutzungsgebühren

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Umsatzerlöse, die die Genossenschaft aus Nutzungsgebühren erzielte, insgesamt um ca. 2,5 %.

Zum 1. April 2007 wurden im gesamten Altbaubestand Erhöhungen vorgenommen. Das Mietenniveau liegt nunmehr bei ca. 4,20 € pro m² Wohnfläche monatlich.

Im sozialen Wohnungsbau wurden in den beiden kleinen Objekten, die mit Aufwendungshilfen gefördert sind, die möglichen Erhöhungen ausgesetzt.

Im freifinanzierten Wohnungsbau hat sich die Situation gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Eine Erhöhung der Nutzungsgebühren ist in dem Bereich nicht möglich, weil der Mietspiegel in diesem Marktsegment keinerlei Mietsteigerungen zulässt. Geringe Steigerungen gab es bei den Gewerbemieten. Ursache waren dafür die Staffelmietvereinbarungen, die wir bei Neuabschluss in die Gewerbemietverträge aufnehmen.

Bautätigkeit, Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Berichtsjahr wurden in der Hermann-Piper-Str. 11 - 29 162 Wohnungen saniert. Damit ist die Maßnahme im Bauteil 16 abgeschlossen. Die Sanierung schließt die Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen sowie den Austausch der Nachtstromspeicherheizungen durch eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung ein.

Weitere umfassende Maßnahmen waren die Dachsanierung incl. zusätzlicher Dachdämmung in der Hermann-Piper-Str. 25 und 27 sowie Restarbei-

ten am Dachneuaufbau im Lübener Weg 24 und 24 a, ebenfalls im Zusammenhang mit einer zusätzlichen Dachdämmung.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2007 u. a. die nachfolgend dargestellten Maßnahmen realisiert:

		T€
BT 14, 16	Dachsanierung	213,0
BT 1 - 19	Elektromodernisierung (39 Wohnungen)	121,7
BT 1 - 21	Malerarbeiten in Wohnungen	115,4
BT 16	Modernisierung Aufzüge	65,0
BT 1 - 19	Tischlerarbeiten (Fenster)	59,5
BT 17	Erneuerung der Kaltwasserleitungen im Keller	31,3
BT 2, 5, 7, 12, 16, 20	Balkonsanierung	28,1
BT 1, 9, 14, 17, 19	Einzelbadmodernisierung (14 Wohnungen)	24,9
BT 10	Wohnungszusammenlegung	10,8
BT 19	Badfenstermodernisierung (7 Wohnungen)	5,8

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.

Für den Wohnungsbestand wurden die Ausstattungsmerkmale festgelegt, die bei umfassenden Maßnahmen oder Wohnungswechseln umgesetzt werden, so dass die Wohnungen auch für die Zukunft attraktiv bleiben.

Umweltschutz

Die Genossenschaft hat bei ihren Sanierungstätigkeiten in den letzten Jahren umweltschonende und ressourcensparende Technologie eingesetzt. Die Heizzentrale im Bauteil 16 ist mit

einem Heizkessel für die Vergasung und die Verbrennung von Holzpellets (Holzdübel) für die Grundlast und mit 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.

Im Bauteil 12 wird die Warmwasserbereitung mit Solartechnik realisiert.

Im Bereich Reinickes Hof, den Bauteilen 5, 6, 7 und 8, wird seit mehreren Jahren für die WC-Spülung Regenwasser genutzt.

Im Bereich der Bewirtschaftung wird die Genossenschaft auch zukünftig energiesparende und umweltschonende Maßnahmen berücksichtigen.

Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2007 hat die Genossenschaft keine neuen Darlehensverträge abgeschlossen. Für die Sanierung des Bauteiles 16 wurden im Laufe des Jahres die Restbeträge aus zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 2.040 T€ valuiert.

Bereits im Jahr 2006 hat die Genossenschaft für insgesamt 10.575,5 T€ Forward-Darlehensverträge abgeschlossen. Die Darlehensbeträge sind für Umschuldungen vorgesehen, die im Jahre 2009, 2010 und 2013 notwendig werden.

Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2007 ergaben sich einige Veränderungen im Personalbereich. Ein Mitarbeiter aus der Verwaltung beendete seine Tätigkeit in der Genossenschaft, nachdem er sich einundeinhalb Jahre in der passiven Phase der Altersteilzeit befand. Ein Mitarbeiter des Regiebetriebes beendete seine aktive Phase der Altersteilzeit und wechselte für die nächsten zweieinhalb Jahre in die passive Phase.

Erstmalig seit dem Sommer beschäftigt die Genossenschaft drei Auszubildende, die den Beruf der Immobilienkauffrau erlernen. Regelmäßig nehmen die Mitarbeiter an Fortbildungsmaßnahmen (Kostenaufwand 6,0 T€) teil, um die Kenntnisse für die entsprechenden Arbeitsgebiete zu vertiefen.

Beschäftigt waren bei der Genossenschaft am 31.12.2007 (Vorjahreswerte in Klammern):

als Hauswarte/Gartenpfleger	13 (11) Mitarbeiter/-innen, davon drei in Teilzeit
als Handwerker	3 (3) Mitarbeiter
als Verwaltungsangestellte	9 (10) Mitarbeiter/-innen, davon eine in Teilzeit
als Wäscherin	1 (1) Mitarbeiterin in Teilzeit
als Auszubildende	3 (2) Mitarbeiter/-innen
in Altersteilzeit (passive Phase)	2 (3) Mitarbeiter/-innen

Risikomanagement

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

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

Die Genossenschaft erstellt seit Jahren zur Überwachung dieser Risikobereiche einen 10-jährigen Finanz-, Erfolgs- und Bauplan, der einmal jährlich den veränderten Rahmenbedingungen angepasst wird.

Quartalsweise werden die Planzahlen den Istwerten gegenübergestellt und analysiert. Vierteljährlich erfolgt außerdem eine Analyse des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation, der Mietrückstände sowie der Einhaltung des Instandhaltungsplanes.

Die Risikobereiche werden zum Jahresabschluss 2007 wie folgt beurteilt:

Zinsänderungsrisiko

Für die Fremdmittel bestehen keine Zinsänderungsrisiken, da die Darlehen langfristig gebunden sind.

Leerstandsrisiko

Der Leerstand in der Genossenschaft ist weiterhin gering (ca. 2,5% zum 31.12.2007). Die Lage der Wohnungen, die Wohnungsgröße und die sehr umfangreichen Sanierungsmaßnahmen führten bisher dazu, dass es zu keiner nennenswerten Steigerung der Leerstände gekommen ist.

Risiko durch steigende Mietrückstände

Die Mietrückstände lagen auf dem Vorjahresniveau. Mit verschiedenen Maßnahmen im außergerichtlichen Bereich und durch zeitnahe Inanspruchnahme gerichtlicher Möglichkeiten arbeiten wir an der Minimierung dieses Kostenrisikos.

Kostenrisiko durch Instandhaltungsstau

Die 10-Jahresplanung berücksichtigt alle erforderlichen Instandsetzungs-

und Modernisierungsmaßnahmen, sofern sie bekannt sind. Aufgrund der erheblichen Maßnahmen, die in den letzten Jahren umgesetzt wurden, konnte der Instandhaltungstau der Genossenschaft massiv abgebaut werden.

Sonstige Risiken

Der Wegfall eines Großteils der Aufwendungszuschüsse im Jahr 2010 wird die Liquiditätssituation 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.

Weitere wesentliche Vorgänge

Das Restitutionsverfahren für unsere Wohnanlage in Hohenschönhausen wurde im Jahre 2007 endgültig abgeschlossen. Im Februar 2004 war dieses Verfahren wieder aufgegriffen worden.

Anfang des Jahres 2007 gab es nunmehr einen geänderten Restitutionsbescheid mit folgendem Inhalt: Der ursprüngliche und von Reinickes Hof bereits gezahlte Ablösebetrag wurde vom Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen um 30 % reduziert. Diese Differenz erhielt die Genossenschaft im Berichtszeitraum zurückgezahlt.



Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2.561,2 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 2.708,4 T€ verrechnet. Die Differenz wurde unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Wertansätze des Bauteils 21 wurden aufgrund eines Ertragswertgutachtens nochmals wertberichtigt. Der Verkehrswert dieses Objektes liegt unterhalb des Buchwertes. Bei allen anderen Bauteilen liegen die Buchwerte von Reinickes Hof entweder auf dem Niveau des Verkehrswertgutachtens bzw. sind deutlich darunter. Trotz der außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 850,0 T€ erhöhte sich das Sachanlagevermögen um 1.747,9 T€. Grund für diese Tatsache ist wiederum die Aktivierung der Sanierungsmaßnahmen im Bauteil 16. Infolgedessen hat sich das langfristige Vermögen der Genossenschaft gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 1.770,9 T€ erhöht.

Durch die restliche Auszahlung der Darlehensbeträge, die für die Sanierungsmaßnahmen aufgenommen wurden, erhöhten sich die Fremdmittel trotz planmäßiger Tilgung um 1.150,7 T€.

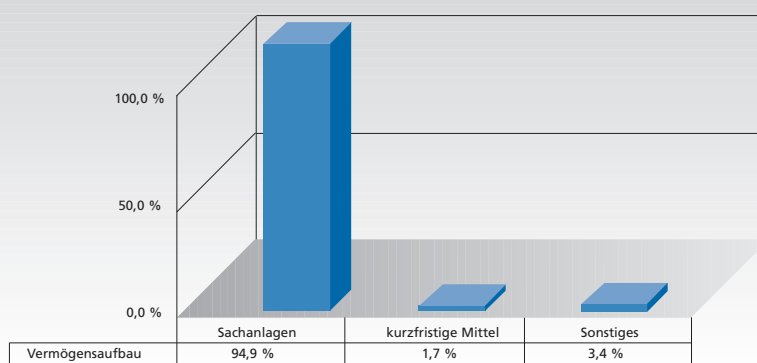
Die Steigerung des Sachanlagevermögens wurde nur teilweise durch Fremdmittel finanziert. Das langfristige Vermögen der Genossenschaft zum 31.12.2007 ist deshalb um einen Betrag von 854,3 T€ höher als die langfristigen Mittel.

Das Eigenkapital von Reinickes Hof wuchs um 120,6 T€ auf 7.102,3 T€. Die erhöhte Bilanzsumme und die Steigerung des Fremdkapitals führten jedoch dazu, dass die Eigenkapital-

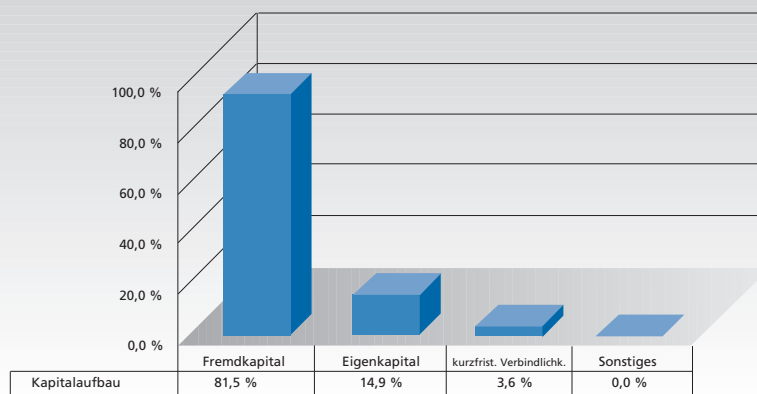
quote sich geringfügig von 15,2 % auf 14,9 % verminderte.

Im Berichtszeitraum konnte die Genossenschaft zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende 461,0 T€.

Vermögensaufbau



Kapitalaufbau



	2007		2006		Veränderungen
	in T€	%	in T€	%	in T€
A K T I V A					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,2	0,0	12,9	0,1	-11,6
Sachanlagen	45.239,2	94,9	43.491,3	94,49	1.747,9
Finanzanlagen	1.519,2	3,2	1.519,5	3,31	-0,3
Geldbeschaffungskosten	57,0	0,2	23,0	0,1	34,0
Zwischensumme	46.817,6	98,3	45.046,7	97,9	1.770,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	174,0	0,3	174,0	0,4	0,0
Andere Vorräte	6,6	0,0	8,5	0,0	-1,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	223,1	0,5	188,1	0,4	35,0
Liquide Mittel	461,0	1,0	596,3	1,3	-135,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	0,0	4,7	0,0	-4,3
Zwischensumme	865,1	1,7	971,6	2,1	-106,5
Summe	47.682,7	100,0	46.018,3	100,0	1.664,4
P A S S I V A					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	7.102,3	14,9	6.981,7	15,2	120,6
Fremdmittel	38.861,0	81,5	37.710,3	81,9	1.150,7
Zwischensumme	45.963,3	96,4	44.692,0	97,1	1.271,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Andere Rückstellungen	487,2	1,0	479,5	1,1	7,7
Verbindlichkeiten	1.232,2	2,6	846,8	1,8	385,4
Zwischensumme	1.719,4	3,6	1.326,3	2,9	393,1
Summe	47.682,7	100,0	46.018,3	100,0	1.664,4

Ertragslage

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

Das Betriebsergebnis der Genossenschaft beträgt 107,3 T€. Die Umsatzerlöse steigerten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,1%. Die sonstigen Erträge zeigen sich mit einem Anteil am Betriebsergebnis von 3,8% gegenüber 2006 (5,3%) vermindert. Diese im Vergleich immer noch hohen sonstigen Erträge enthalten u.a. die Erstattung des zu hoch veranlagten Ablösebetrages für die Restitution des Grundstückes in Hohenschönhausen.

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Den erhöhten Abschreibungen und Betriebskosten stehen geringere Instandhaltungs- und Personalkosten gegenüber. Bei den Instandhaltungsmaßnahmen wurde planmäßig eingespart, da die Sanierungsmaßnahme im Bauteil 16, deren Ausgaben aktiviert wurden, einen erheblichen Anteil an Geldmitteln gebunden hatte. Die Inanspruchnahme der Altersteilzeit einerseits und die Nichtneubesetzung von Hauswartstellen andererseits führen im Bereich der Personalkosten zu Kostenreduzierungen. Die Abschreibungen beinhalten wiederum, wie im Vorjahr, eine außerplanmäßige Wertberichtigung auf das Sachanlagevermögen.



	2007		2006		Veränderungen in T€
	in T€	%	in T€	%	
Umsatzerlöse	8.493,2	95,9	8.374,0	93,8	119,9
Sonstige Erträge	332,8	3,8	468,6	5,3	-135,8
Bestandsveränderungen	28,5	0,3	82,2	0,9	-53,7
Betriebsleistung	8.854,5	100,0	8.924,8	100,0	-70,3
Betriebskosten und Grundsteuern	2.455,5	27,7	2.350,1	26,3	105,4
Instandhaltungskosten	936,9	10,6	1.278,7	14,3	-341,8
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	44,0	0,5	43,1	0,5	0,9
Personalkosten	1.309,9	14,8	1.498,5	16,8	-188,6
Abschreibungen	1.957,5	22,1	1.684,6	18,9	272,9
Zinsaufwand	1.698,3	19,2	1.682,8	18,9	15,5
Sonstige Aufwendungen	345,1	3,9	301,6	3,4	43,5
Summe	8.747,2	98,8	8.839,4	99,0	-92,2
Betriebsergebnis	107,3	1,2	85,4	1,0	21,9
Zinsergebnis	17,6		20,7		-3,1
Jahresüberschuss	124,9		106,1		
Einstellung in die Rücklagen	-124,9		-106,1		
Bilanzgewinn	0,0		0,0		

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Zielsetzung der Genossenschaft wird für die kommenden Jahre weiterhin die Erhöhung der Qualität unseres Wohnungsbestandes sein. Nach dem Abschluss der Maßnahmen in den Wohnungen, wird die Sanierung der Fassaden der Gebäude vorrangige Aufgabe sein. Faktoren, wie der Denkmalschutz vieler unserer Gebäude, die neue Energieeinsparverordnung und die Auswirkungen des Kyoto-Protokoll werden dabei eine wesentliche Rolle spielen. Maßnahmen in den Wohnungen für bestimmte Mitgliedergruppen (behindertengerechte Wohnungen, Angebot für Senioren oder Jugendliche u. ä.) werden bei einem entsprechenden Bedarf und unter der Voraussetzung der finanziellen Machbarkeit geprüft. Eine Erwei-

terung des Wohnungsbestandes durch Zukauf wird unter der Maßgabe in Betracht gezogen, dass diese neuen Objekte die Genossenschaft nicht zusätzlich finanziell belasten dürfen und zu unserer Struktur passen müssen.

Die Sanierungsaufgaben der letzten 10 Jahre haben die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft erheblich in Anspruch genommen. Mit einer vorsichtigen und sparsamen Unternehmenspolitik, die Grundlage der 10-Jahres-Planung ist, sollte sich die wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Situation weiter stabilisieren.

Für die Jahre 2008 und 2009 werden angemessene Liquiditätsbestände und positive Jahresergebnisse auf dem Niveau von 2007 erwartet.



Bericht des Aufsichtsrates 2007

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über alle wesentlichen Angelegenheiten und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur weiteren Reform des Aktien- und Bilanzrechts, des Gesetzes zu Transparenz und Publizität (TransPuG) und des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG), die auch für Genossenschaften gelten, schriftlich und mündlich umfassend unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand beraten und unterstützt, um die erforderlichen Planungsaufgaben zu erfüllen. Er hat die Planung nach ihrer Vorlage auf Plausibilität überprüft.

Im Geschäftsjahr 2007 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. Um den Kontakt zu den Baugenossen zu intensivieren, wurde an den 4 Bauteilversammlungen teilgenommen.

Der zum 31.08.2008 auslaufende Anstellungsvertrag mit dem Vorstandsmitglied Bernd Paul wurde wegen Erreichen der Altersgrenze nicht verlängert. Nach der Internetausschreibung eines technischen Vorstandsmitgliedes für die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG zum 01.09.2008, konnte nach Sichtung der 16 eingegangenen Bewerbungen, mit einem genossenschaftserfahrenen Architekten ein Anstellungsvertrag als technisches Vorstandsmitglied abgeschlossen werden.

Die Sanierungsmaßnahmen in 162 Wohnungen im BT 16, Hermann-Piper-Str. 11-29, sind erfolgreich abgeschlossen. Außerplanmäßige Dachsanierungen mussten in den BT 14 und BT 16 durchgeführt werden, um größere Schäden zu vermeiden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Elektromodernisierungen bei der Vermietung von 39 Wohnungen, sowie die erforderlichen Malerarbeiten haben ca. 25 % des Investitionsvolumens betragen.

Der Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e. V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2006 am 23. November 2007 abgeschlossen. Im Bericht über die Prüfung wird unter dem »Zusammengefassten Prüfungsergebnis« auf den Seiten 24/25 des Prüfungsberichtes 2006 bestätigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlich und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft zu planen, wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand die Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes für die Jahre 2008 - 2017 vorgelegt und ausführlich be-

sprochen. Dabei wurden die Entwicklung der Nutzungsgebühren, der Anstieg der Betriebskosten, sowie die Vermietungssituation mit der Analyse der Kennzahlen der Quartale IV/2007 und I / 2008 berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2007 ist trotz der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im BT 16, Hermann-Piper-Str. 11 - 29 und der außerplanmäßigen Dachsanierung in den BT 14 und BT 16, sowie einer weiteren Wertberichtigung des BT 21 aufgrund des Ertragswertgutachtens, ein positives Jahresergebnis erzielt worden.

Der verbliebene Jahresüberschuss von 124,9 T€ wird nicht für eine Dividendenzahlung, sondern für die Stabilisierung des Eigenkapitals durch eine Zuführung zu den Rücklagen verwendet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2007 zu genehmigen. Für die im Jahr 2007 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG.

Berlin, den 07.05.2008



Vorsitzender des Aufsichtsrates

BILANZ

zum 31. Dezember 2007

AKTIVA

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		2.222,00	12.912,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	44.974.203,98		43.205.556,98
Grundstücke mit anderen Bauten	158.348,00		164.354,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	27.049,00		33.443,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.772,00	45.239.226,12	60.050,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.493.612,61		1.493.911,61
Andere Finanzanlagen	25.564,59	1.519.177,20	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		46.760.625,32	45.023.645,32
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	174.000,00		174.000,00
Unfertige Leistungen	2.561.157,08		2.532.611,58
Andere Vorräte	6.550,62	2.741.707,70	8.513,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	81.367,34		81.082,61
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.022,58		8.455,23
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		3.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	132.752,53	223.142,45	95.513,06
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		460.962,71	596.351,64
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	57.008,38		23.022,46
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	441,23	57.449,61	4.694,31
Bilanzsumme		50.243.887,79	48.550.890,15

P A S S I V A

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	102.000,00		88.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.774.800,00		1.780.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	800,00	1.877.600,00	0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.230.000,00		1.210.000,00
für das Geschäftsjahr eingestellt	20.000,00 €		
(für das Vorjahr eingestellt)	20.000,00 €		
Bauerneuerungsrücklage	430.000,00		430.000,00
für das Geschäftsjahr eingestellt	0,00 €		
(für das Vorjahr eingestellt)	0,00 €		
Andere Ergebnisrücklagen	3.666.678,67		3.561.696,15
für das Geschäftsjahr eingestellt	104.982,52 €		
(für das Vorjahr eingestellt)	106.696,15 €	5.326.678,67	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		602,69
Jahresüberschuss	124.982,52		106.093,46
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-124.982,52	0,00	-106.696,15
Eigenkapital insgesamt		7.204.278,67	7.070.096,15
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	20.645,75		20.645,75
Sonstige Rückstellungen	466.503,12	487.148,87	458.903,12
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.400.053,55		37.243.538,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	460.974,48		466.774,80
Erhaltene Anzahlungen	2.708.377,81		2.534.507,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.882,93		54.535,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	693.384,59		499.965,93
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	172.561,01		172.561,01
Sonstige Verbindlichkeiten	50.225,88		29.360,67
davon aus Steuern	17.701,99 €		
(Vorjahr: 1.018,52 €)		42.552.460,25	
Bilanzsumme		50.243.887,79	48.550.890,15

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.493.203,07		8.258.999,77
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		115.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.191,45	8.519.394,52	26.160,55
Bestandsänderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		28.545,50	82.237,13
Sonstige betriebliche Erträge		306.647,85	442.380,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.147.610,95		2.098.888,79
- Instandhaltungskosten	937.351,24		1.279.088,21
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	43.992,46	3.128.954,65	43.079,47
Rohergebnis		5.725.633,22	5.503.720,98
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.094.819,18		1.256.280,41
b) soziale Abgaben	215.082,89	1.309.902,07	242.173,68
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.957.527,79	1.684.582,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		344.549,87	301.098,28
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.040,00	1.040,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.595,67	19.696,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.698.301,29	1.682.832,53
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		432.987,87	357.489,61
Sonstige Steuern		308.005,35	251.396,15
Jahresüberschuss		124.982,52	106.093,46
Einstellung in Ergebnisrücklagen		124.982,52	106.093,46
Bilanzgewinn		0,00	0,00

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 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.

der Geldbeschaffungskosten erfolgt über die Laufzeit der Kreditverträge. Das Vermögen aus Finanzanlagen und Beteiligungen wird zu Anschaffungskosten bzw. in der Höhe deren Werthaltigkeit bilanziert. Andere Vorräte werden, wie bisher, zu Einstandspreisen bewertet. Die Bewertung von Eigentumswohnungen im Umlaufvermögen erfolgt auf der Grundlage der auf dem Markt erzielbaren Verkaufspreise.

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

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 deren nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und es erfolgt 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 Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Die Abschreibung



C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2007

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

Bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** wurden die Sanierungskosten in Höhe von 3.663.109,00 € als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Aufgrund des voraussichtlich dauerhaft verminderten Wertansatzes des BT 21 erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 850.000,00 €.

In den **Zum Verkauf bestimmten Grundstücken** mit fertigen Bauten mit insgesamt 174.000,00 € sind, wie im Vorjahr, noch drei Zwei-Zimmerwohnungen im Bestand der Genossenschaft ausgewiesen.

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 2.561.157,08 € enthalten die umlagefähigen Betriebskosten des Jahres 2007, die in 2008 mit den Mitgliedern abgerechnet werden.

In den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Darunter befinden sich keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Für die Dividendenzahlung in 2006 hatte die Genossenschaft bereits in 2005 eine **Steuerrückstellung** in Höhe von 20.645,75 € gebildet.

In den **Sonstigen Rückstellungen** über 466.503,12 € sind Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Personalaufwendungen (im Wesentlichen für die Altersteilzeit) enthalten.

Die **Verbindlichkeiten** werden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt und finden ihre zusammengefasste Darstellung im Verbindlichkeitspiegel. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2007

Verbindlichkeiten	insgesamt EURO	davon mit einer Restlaufzeit von			durch Grundpfandrechte gesichert EURO
		unter 1 Jahr 2008 EURO	1 bis 5 Jahre 2009-2012 EURO	über 5 Jahre ab 2013 EURO	
gegenüber Kreditinstituten	38.400.053,55	929.823,90	5.174.634,22	32.295.595,43	38.400.053,55
gegenüber anderen Kreditgebern	460.974,48	5.974,32	25.744,14	429.256,02	
Erhaltene Anzahlungen	2.708.377,81	2.708.377,81			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.882,93	66.882,93			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	693.384,59	493.860,70	199.523,89		
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligung	172.561,01			172.561,01	
Sonstige Verbindlichkeiten	50.225,88	42.891,80	7.334,08		
Gesamtbetrag	42.552.460,25	4.247.811,46	5.407.236,33	32.897.412,46	38.400.053,55

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

D. Sonstige Pflichtangaben

Mitgliederbewegung im Jahre 2007

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	2.184
Beitritte	139
Übertragungen	15
Zugänge insgesamt	154
Aufkündigungen	109
Todesfälle	11
Aufkündigungen für Übertragung	16
Ausschlüsse	8
Abgänge insgesamt	144
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	2.194

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um 10 Personen erhöht. Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 9.200,00 €.

Rückständige fällige Mindesteinzahlungen gab es am Ende des Geschäftsjahres 2007 keine.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Gesellschafter des Verbundes Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH (Nordverbund) hat die Baugenossenschaft Reinickes Hof eine gesamtschuldnerische Haftungserklärung für Verpflichtungen abgegeben, die sich jährlich vermindert. Stand zum 31.12.2007 in Höhe von 137.766,50 €.

Reinickes Hof hat zur Umschuldung bestehender Darlehen in 2006 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 Wohnungsbau-Gesellschaft GmbH

mit Sitz in Berlin

- nominelle Beteiligung am 31.12.2007 1.478.311,61€
- Eigenkapital per 31.12.2006 beträgt 2.063.217,50 €
- Jahresergebnis 2006 in Höhe von - 273.682,31 €
- Anteil Reinickes Hof eG am Stammkapital 22,0 %

b) Netzpool Berlin GmbH

- nominelle Beteiligung am 31.12.2007 2.800,00 €
- Eigenkapital per 31.12.2006 beträgt 388.932,79 €
- Jahresergebnis 2006 in Höhe von 178.846,17 €
- Anteil Reinickes Hof eG am Stammkapital 10,00 %

c) IMQ Nordverbund GmbH

- nominelle Beteiligung am 31.12.2007 12.500,00 €
- Eigenkapital per 31.12.2007 beträgt 49.660,21 €
- Jahresergebnis 2007 in Höhe von 24.660,21 €
- Anteil Reinickes Hof eG am Stammkapital 50,00 %

d) Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit gemeinnütziger und städtischer Wohnungsunternehmen mbH (GfÖ)

- nominelle Beteiligung am 31.12.2007 300,00 €
- Eigenkapital per 31.12.2006 beträgt 265.853,96 €
- Jahresergebnis 2006 in Höhe von - 40.978,74 €
- Anteil Reinickes Hof eG am Stammkapital 0,75 %

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.

Angabe der durchschnittlichen Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr waren neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 31 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 30) beschäftigt, darunter 2,4 Auszubildende und 4,9 Mitarbeiter in Teilzeitbeschäftigung.

	2007	2006
Angestellte	11,1	12,9
Wäscherinnen	1,0	1,0
Handwerker	3,8	3,3
Hauswarte / Gärtner	12,8	11,0
Personal ohne Auszubildende	28,7	28,1
Auszubildende	2,4	1,9
Insgesamt mit Auszubildenden	31,1	30,0



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.
Heinz Porsch	seit 13.06.2007	Beamter i. R.

Kommissionen des Aufsichtsrats

Bau- und Wohnungskommission

Detlef Dörschel
 Heinz Porsch
 Jörg Schorlemmer

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, 25.04.2008
 Baugenossenschaft Reinickes Hof eG
 Der Vorstand

Wolfgang Lössl

Bernd Paul



Anlagenspiegel 2007

	Bruttowerte Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2006 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen (+/-) €	Stand: 31.12.2007 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	35.191,36	14.528,71			49.720,07
	35.191,36	14.528,71			49.720,07
II. Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	62.110.889,46	3.669.325,52			65.780.215,16
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	218.491,78	10.653,56	10.065,67		219.079,67
Anlagen im Bau	18.661,88		18.661,88		0,00
Bauvorbereitungskosten	8.120,00		8.120,00		0,00
	63.459.728,93	3.679.979,08	36.847,55		67.102.860,46
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	1.493.911,61				1.493.911,61
Andere Finanzanlagen	25.564,59				25.564,59
	1.519.476,20				1.519.476,20
Anlagevermögen insgesamt	65.014.396,49	3.694.507,79	36.847,55		68.672.056,73

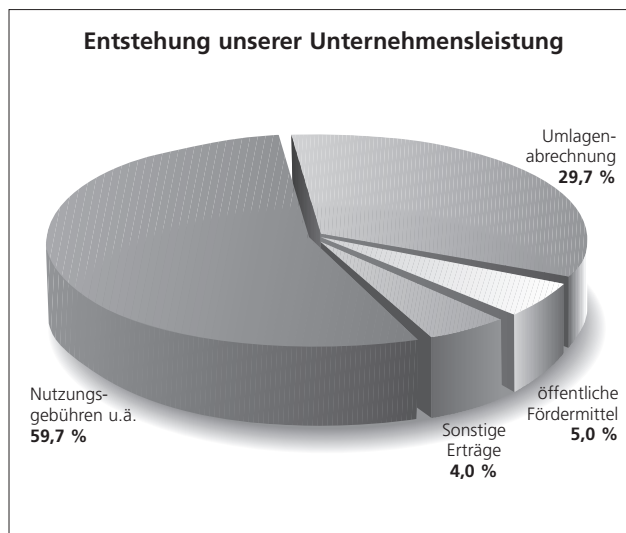
Abschreibungen						Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Umbuchungen (+/-)	kumulierte Abschreibungen 31.12.2007		Buchwert 31.12.2007	Buchwert 31.12.2006
€	€	€	€	€		€	€
22.279,36	25.218,71			47.498,07		2.222,00	12.912,00
22.279,36	25.218,71			47.498,07		2.222,00	12.912,00
18.905.332,66	1.900.678,52			20.806.011,18		44.974.203,98	43.205.556,98
78.512,89	6.006,00			84.518,89		158.348,00	164.354,00
751.801,11				751.801,11		27.853,14	27.853,14
47.601,49	6.394,00			53.995,49		27.049,00	33.443,00
158.441,78	13.003,98	4.138,09		167.307,67		51.772,00	60.050,00
18.661,88		18.661,88				0,00	0,00
8.120,00						0,00	0,00
19.968.471,81	1.926.082,50	30.919,97		21.863.634,34		45.239.226,12	43.491.257,12
	299,00			299,00		1.493.612,61	1.493.911,61
						25.564,59	25.564,59
	299,00			299,00		1.519.177,20	1.519.476,20
19.990.751,17	1.951.600,21	30.919,97		21.911.431,41		46.760.625,32	45.023.645,32

Sozialbilanz

Bei der Sozialbilanz handelt es sich um eine Darstellung, der von der Genossenschaft erwirtschafteten Erträge und die damit zu finanzierenden Ausgaben. Das nachfolgende Diagramm stellt die Herkunft der Erlöse und deren Verwendung dar. Basis sind die Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung.

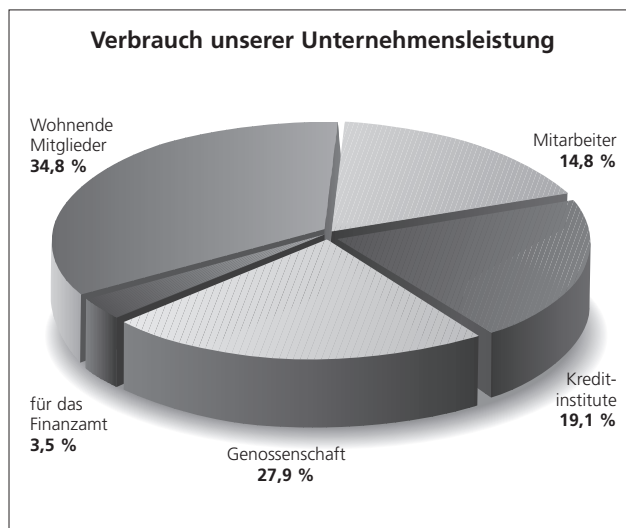
Entstehung

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



Verbrauch

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



Informationen zur Instandhaltung und Ausstattung der Bauteile

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€, in 2006 mit 2.409,2 T€ und in 2007 mit 3.663,1 T€ hat die Genossenschaft im Durchschnitt der letzten zehn Jahre jährlich 31,00 €/je m² Wohnfläche aufgewandt (siehe Aufstellung).

Diese Beträge liegen über den in den Nutzungsgebühren enthaltenen Instandhaltungsbeträgen, so dass Reinickes Hof auch in Zukunft Erhöhungsspielräume bis zu kosten deckenden Nutzungsgebühren ausschöpfen muss.

**Instandhaltungs- und
 Instandsetzungsaufwand für die
 Zeit 1998 - 2007 in T€**

Bauteil	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1	890,2	137,7	33,6	53,9	70,5	25,1	142,8	29,2	27,5	45,6
2	324,6	70,9	15,6	26,9	20,3	26,3	44,8	19,6	14,2	24,6
3	439,4	73,2	23,4	32,5	10,9	10,2	25,0	7,6	24,2	21,7
4	290,5	62,0	4,3	16,6	17,0	7,4	26,2	11,7	20,5	9,9
5	67,6	89,1	23,9	62,3	67,6	71,6	52,3	21,4	30,4	29,9
6	7,2	49,6	4,7	34,9	25,5	33,3	59,1	12,6	9,2	24,0
7	12,0	32,9	7,2	13,7	1,1	30,2	7,4	14,7	27,3	24,0
8	17,6	58,3	18,7	70,4	34,7	49,5	94,4	25,3	66,0	20,4
9	16,9	27,4	48,6	835,0	194,5	115,8	41,4	32,2	49,3	14,9
10	12,2	27,3	81,9	781,5	61,0	23,2	82,0	18,3	37,0	19,5
11	10,4	321,9	4,6	17,0	33,4	12,6	30,3	4,9	9,6	19,9
12	8,1	23,6	17,8	53,5	59,4	26,8	17,6	20,0	56,0	18,5
13	3,7	4,4	5,0	2,5	3,4	4,3	8,6	2,7	3,2	0,9
14	562,1	96,9	14,2	22,9	98,7	61,6	54,9	38,6	154,9	78,5
15	241,3	67,8	12,7	14,5	50,5	5,7	7,3	10,9	8,0	8,5
16	56,7	91,9	76,2	101,5	341,2	194,2	208,8	190,9	349,8	281,6
17	126,7	50,7	240,6	75,1	116,9	42,0	102,7	57,5	154,1	82,4
18	8,1	4,7	50,4	9,3	8,7	2,2	15,4	2,1	4,4	12,6
19	86,3	1.022,2	151,2	185,0	149,8	122,3	96,2	150,8	163,1	126,1
20	10,3	14,9	46,2	24,9	28,6	58,0	24,7	30,6	37,1	46,5
21		0,7	11,9	7,7	22,3	28,6	42,7	44,7	12,7	11,3
90						3,0	3,8	0,5	1,0	1,6
Zwischensumme	3.191,9	2.328,1	892,7	2.441,6	1.416,0	953,9	1.188,4	746,8	1.259,5	918,9
Wäscherei	2,6	0,7	1,8	2,0	7,5	0,7	0,3	0,3	2,0	2,8
Verbrauchsmaterial (Regiebetrieb)	14,9	10,6	41,7	55,4	67,9	83,8	62,9	23,3	17,6	15,7
Fremdkosten insgesamt	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	937,4
Kosten des Regiebetriebes	264,7	266,7	269,6	271,5	243,2	247,7	260,3	190,0	185,3	187,2
Gesamt	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	1.124,6
bei einer Nutzfläche von m ²	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	102.489,34
bedeutet das Kosten von € pro m ² im Jahr	35,06	26,30	11,70	27,07	16,95	12,57	14,74	9,37	14,27	10,97

Beheizungsart zum 31.12.2007

Bauteil	Einheiten	Fernwärme	NSÖ***
1	73	70	3
2	41	38	3
3	42	40	2
4	34	28	6
5	88	88	
6	66	63	3
7	36	36	
8	106	105	1
9	76	73	3
10	72	69	3
11	32	31	1
14	72	70	2
15	41	40	1
19	161	161	
21	35	35	
Sammelheizung			
12	49	48	1
16	375	375	
17	104	104	
18	6	6	
20	47	47	
Nachtstromspeicheröfen			
13	13		13
gesamt	1.569	1.527	42

Ausstattungsstandard per 31.12.2007

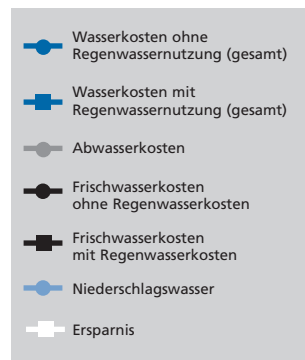
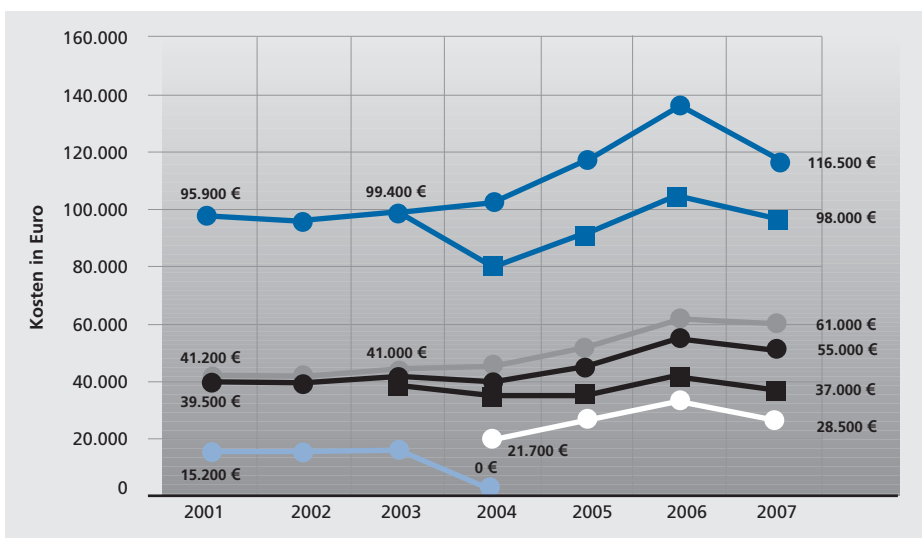
1.569 Wohn- und Gewerbeeinheiten
 davon 157 Einheiten mit nicht modernisierten Bädern
 davon 37 einfach verglaste Badfenster
 davon 68 Gasherde
 davon 90 ohne Balkon

*) BTB = Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreiber-gesellschaft mbH Berlin

**) HWMV = Heizwerk Märkisches Viertel GmbH

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

Entwicklung der Wasserkosten BT 5 bis 8 von 2001 bis 2007 unter Berücksichtigung der Regenwassernutzung



Weitere Erläuterungen zu den Punkten der Jahresbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter dieser Bilanzposition wird die EDV-Software ausgewiesen. Den Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen gegenüber.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2007 wurden insbesondere Kosten für den letzten Bauabschnitt der Sanierung des Bauteiles 16 aktiviert.

Grundstücke mit anderen Bauten

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

Grundstücke ohne Bauten

Dort erfolgt unverändert der Ausweis der unbebauten Grundstücke in Kladow.

Technische Anlagen und Maschinen

Die technischen Anlagen und Maschinen beinhalten die Maschinen für die Wäschereien. Im Berichtsjahr gab es keine Bestandsveränderungen, lediglich planmäßige Abschreibungen.

Andere Anlagen, Betriebs- und

Geschäftsausstattung

Der ausgewiesene Bilanzwert entwickelte sich im Wesentlichen aus Zugängen von mehreren kleineren technischen Geräten für die Verwaltung sowie für die Hauswarte. Diesen Zugängen standen planmäßige Abschreibungen gegenüber.

Finanzanlagen

Beteiligungen

Hier werden die Beteiligungen am Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, an der GfÖ, der Netzpool Berlin GmbH sowie die gemeinsam mit der gemeinnützigen Baugenossenschaft Freie Scholle zu Berlin eG gegründete IMQ Nordverbund Berlin GmbH ausgewiesen. Zum Vorjahr wurde hier die Beteiligung an der GfÖ auf Grund der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens auf einen Erinnerungswert in Höhe von 1,00 € abgeschrieben.

Andere Finanzanlagen

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

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

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke mit fertigen Bauten

Der dargestellte Wert der noch nicht veräußerten Eigentumswohnungen veränderte sich zum Vorjahr nicht. Zum 31.12.2007 sind noch drei Zweizimmerwohnungen im Bestand der Genossenschaft, die zum Verkauf bestimmt sind.

Unfertige Leistungen

Der Ausweis der Unfertigen Leistungen enthält die umlagefähigen Betriebskosten des Jahres 2007, die in 2008 mit den Mitgliedern abgerechnet werden.

Andere Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

Diese Position enthält sämtliche Forderungen aus rückständigen Mieten, abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie sonstigen Mietkosten. Die Forderungen aus Vermietung veränderten sich zum Vorjahr kaum.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die von der Baugenossenschaft für die Wohnungseigentumsanlage verauslagten Betriebskosten sowie die Verwaltungergebühr für 2007 wurden der WEG in Rechnung gestellt.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Hier wurde im Vorjahr die Forderung gegenüber der Netzpool GmbH dargestellt, die im Berichtsjahr ausgeglichen wurden, sodass der Ausweis 0,00 € beträgt.

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Flüssige Mittel

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

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

Als Geldbeschaffungskosten werden die bei Kreditaufnahmen von den Kreditinstituten einbehaltenen Damna für die Bauteile 15 und 16 ausgewiesen. Die Auflösungen erfolgen linear über die Laufzeit bzw. Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Die Erhöhung ergibt sich aus dem Damnum eines neuen Darlehens für die Finanzierung der Sanierung des Bauteils 16.

Andere Rechnungsabgrenzungen

Dieser Ausweis enthält Zahlungen des Jahres 2007, die das Folgejahr betreffen.

PASSIVA

EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben erhöhten sich um 9.200,00 €.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

Gemäß § 39 Absatz 2 der Satzung wurde in gemeinsamer Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 7. Mai 2008 eine Zuführung zur Rücklage in Höhe von 20.000,00 € (mindestens 10 % des Jahresüberschusses) beschlossen.

Bauerneuerungsrücklage

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

Andere Ergebnisrücklagen

Gemäß § 39 Absatz 3 der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 7. Mai 2008 beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 104.982,52 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

RÜCKSTELLUNGEN

Steuerrückstellungen

Für die Dividendenzahlung in 2006 muss die Genossenschaft Körperschaftsteuer zahlen und hat dafür diese Rückstellung in 2005 gebildet, die auch in 2007 unverändert blieben.

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind Rückstellungen für Personalaufwendungen und Prüfungskosten.

VERBINDLICHKEITEN

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, wie Baudarlehen oder Aufwendungsdarlehen unabhängig von ihren Fälligkeiten. Für die Finanzierung der Sanierung des Bauteils 16 wurde in 2007 ein Darlehen valutiert, sodass sich die Verbindlichkeiten erhöhten.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

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

Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen sind die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2007, die erst in 2008 abgerechnet werden.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Es handelt sich hierbei um vorausbezahlte Mieten und um Mietkautionen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

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

Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Ausweis beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Lohn- und Umsatzsteuern, des Weiteren gegenüber Mitgliedern und Anderen.



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2007

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

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

Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungseigentum

Der Vorjahreserlös stammt aus dem Verkauf einer Wohnung der Wohnungseigentumsanlage Lübener Weg 24 f. Im Berichtszeitraum wurde keine Wohnung veräußert.

Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Diese Position weist Erlöse für Mobilfunkantennen und sonstige Erlöse aus. Außerdem werden die der WEG für 2007 in Rechnung gestellten Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten hier ausgewiesen.

Bestandsveränderungen an Unfertigen Leistungen

In den Bestandsveränderungen stehen sich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2007 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2007 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2006 als Bestandsminderungen gegenüber.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten werden folgende Erträge ausgewiesen: Erträge aus der

Auflösung von sonstigen Rückstellungen und Wertberichtigungen, periodenfremde und sonstige Erträge. Unter den periodenfremden Erträgen befindet sich eine Gutschrift aus dem Restitutionsverfahren für den Bauteil 19 aus dem ursprünglich gezahlten Ablösebetrag.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Enthalten sind in dieser Position:

Betriebskosten

Be- und Entwässerung
Heizung und Warmwasser
Müllabfuhr
Kabelfernsehen
Versicherungen
Straßenreinigung
Gartenpflege
Hausreinigung
Beleuchtung
Aufzugsanlagen
Sonstige Betriebskosten
Periodenfremde Betriebskosten
Betriebs- und Heizkosten WEG
Nicht umlagefähige Betriebskosten

	2007 €	2006 €
Be- und Entwässerung	567.904,15	603.890,40
Heizung und Warmwasser	874.984,58	824.082,74
Müllabfuhr	154.042,18	145.852,77
Kabelfernsehen	96.645,68	94.209,23
Versicherungen	75.824,63	73.044,35
Straßenreinigung	55.136,71	55.711,23
Gartenpflege	62.996,54	71.034,24
Hausreinigung	40.356,38	35.746,50
Beleuchtung	49.885,00	46.787,10
Aufzugsanlagen	16.157,18	21.619,04
Sonstige Betriebskosten	7.726,82	9.570,85
Periodenfremde Betriebskosten	136.799,37	107.167,74
Betriebs- und Heizkosten WEG	3.015,14	3.493,14
Nicht umlagefähige Betriebskosten	6.136,59	6.679,46
insgesamt	2.147.610,95	2.098.888,79

Die Erhöhung der Heizkosten ist auf die ganzjährige Anbindung des zweiten Bauabschnittes der Sanierung Bauteil 16 sowie der anteiligen Anbindung des letzten Bauabschnittes an die Heiz- und Warmwasserversorgung zu erklären.

Instandhaltungskosten

Ausführliche Erläuterungen sind in dem Absatz »Informationen zur Instandhaltung und Ausstattung der Bauteile« ersichtlich.

Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

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

Personalaufwendungen

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

Die Abschreibungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Diese Position enthält außerplanmäßige Abschreibungen des Bauteiles 21.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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 Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

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

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

Sonstige Steuern

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

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, 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

	2003	2004	2005	2006	2007
Mieteinheiten*	1.744	1.862	1.862	1.871	1.882
Bilanzsumme	47,2 Mio.€	46,1 Mio.€	47,6 Mio.€	48,6 Mio.€	50,2 Mio.€
Anlagevermögen	43,1 Mio.€	42,9 Mio.€	44,1 Mio.€	43,5 Mio.€	45,2 Mio.€
Eigenkapitalquote	14,5%	15,0%	15,3%	15,2%	14,9%
Rücklagen	4,7 Mio.€	4,8 Mio.€	5,1 Mio.€	5,2 Mio.€	5,3 Mio.€
Umsätze Hausbewirtschaftung	8,1 Mio.€	8,2 Mio.€	8,2 Mio.€	8,4 Mio.€	8,5 Mio.€
Mitglieder	2.217	2.212	2.189	2.184	2.194
Geschäftsguthaben	2,1 Mio.€	1,9 Mio.€	1,9 Mio.€	1,9 Mio.€	1,9 Mio.€
Bilanzgewinn	0	0	46,3 T€	0	0
Bruttodividende	-	-	45,6 T€	-	0
Mitarbeiter	34	31	30	30	30
Personalaufwand**	1,6 Mio.€	1,5 Mio. €	1,4 Mio. €	1,5 Mio. €	1,3 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	7		5.995,33		5		74		4			
10	66		3		4.033,20		4	20	39	3				
6	36		2		2.315,70		6		30					
16	101	5	8		6.627,56		18	74	9					
11	75	1	5		4.846,75	2	11	33	20	6	2	1		
10	72		5	12	3.746,68	2	1	68				1		
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	72		3		3.235,20	24	1	25	17	1	3			
5	41				2.619,16			15	9	13	1	3		
16	374	1	22	117	27.627,08	65		67	94	62	37	49		
13	104			25	5.998,60			95	8	2				
1	6			3	500,93					4		2		
25	157	4	6		9.750,99		53	32	46	17	9			
8	47			25	4.194,41			5		37		5		
2	34	1		46	3.080,55			11		11		9	3	
186	1.551	18	74	239	102.489,34	108	166	494	480	168	59	73	3	





 Baugenossenschaft
Reinickes Hof eG

Reinickes Hof 14
13403 Berlin
Telefon 417 858 - 0
Telefax 417 858 - 23

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