



 Baugenossenschaft  
**Reinickes Hof eG**

## Geschäftsbericht 2009



**Wir ehren die in 2009 verstorbenen Mitglieder:**

Frau	Westphal	Cilia	verstorben am	08.01.2009
Frau	Behr	Hanne-Lore		10.01.2009
Herrn	Gees	Willi		04.02.2009
Frau	Christ	Eliza		03.04.2009
Frau	Jahnke	Evelyne		12.04.2009
Frau	Liedtke	Else		24.04.2009
Frau	Voger	Helga		06.05.2009
Frau	Lange	Gerda		11.05.2009
Frau	Fengler	Hannelore		13.05.2009
Frau	Bock	Margot		30.05.2009
Frau	Münder	Manuela		07.06.2009
Herrn	Mazana	Alfred		09.06.2009
Frau	Schulze	Edith		27.06.2009
Frau	Hauck	Ursula		07.07.2009
Frau	Klenke	Helga		09.07.2009
Frau	Noel	Gudrun		11.08.2009
Herrn	Krumnow	Günter		20.08.2009
Herrn	Petroschka	Georg		28.08.2009
Herrn	Hoffmann	Werner		15.09.2009
Frau	Stuchlik	Lisa		04.10.2009
Frau	Engler	Rita		10.10.2009
Herrn	Gering	Ferdinand		11.10.2009
Frau	Vahl	Christa		18.10.2009
Herrn	Grabs	Rainer		08.11.2009
Frau	Weniger	Lieselotte		06.12.2009
Herrn	Toppel	Gerhard		19.12.2009
Herrn	Konitzer	Frank		28.12.2009

## BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Seite 2	<b>Lagebericht</b>
Seite 2	<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>
Seite 2	<b>Geschäftsverlauf der Genossenschaft</b>
	Geschäftsumfang
	Nutzungsgebühren und Betriebskosten
	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
	Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz
	Finanzierungsmaßnahmen
	Personal und Organisation
	Risikobeurteilung
Seite 6	<b>Wirtschaftliche Lage</b>
	Ertragslage
	Vermögenslage
Seite 10	<b>Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung</b>
Seite 11	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
Seite 12	<b>Bilanz</b>
Seite 14	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>
Seite 15	<b>Anhang</b>
	A. Allgemeine Angaben
	B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
	C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2009
	D. Sonstige Pflichtangaben
Seite 22	<b>Mitgliederinformation zum Jahresabschluss 2009</b>
Seite 30	<b>Struktur</b>

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise hat die Volkswirtschaften der führenden Industrieländer bis ins Jahr 2009 hinein erheblich belastet. Für die deutsche Wirtschaft bedeutete es die schwerste Krise seit Gründung der Bundesrepublik. Erst im Frühsommer gab es eine leichte konjunkturelle Aufwärtsbewegung. Diese wurde in Deutschland im Wesentlichen durch die von der Bundesregierung verabschiedeten Konjunkturpakete getragen. Zum Ende des Berichtsjahres geriet der Aufwärtstrend in Deutschland jedoch vorübergehend ins Stocken. Das Auslaufen der Abwrackprämie für PKWs, aber auch die ungünstigen Wetterverhältnisse zum Jahreswechsel 2009/2010 dämpften das Wachstum.

Über das gesamte Jahr 2009 betrachtet, verringerte sich das bundesdeutsche Bruttoinlandsprodukt um ca. 5 %. Für das Jahr 2010 gehen die Wirtschaftsweisen aber wieder von einem Anstieg von 2,3 % aus. Diese positive Prognose basiert auf der weiterhin intakten Binnennachfrage, einem robusten Arbeitsmarkt sowie den staatlichen Stützungsmaßnahmen, die die Bundesregierung mit ihren Konjunkturpaketen beschlossen hat.

Der Arbeitsmarkt erwies sich in Deutschland trotz der weltweiten Krise als stabil. Lediglich um 0,4 % nahm die Arbeitslosenzahl im Berichtszeitraum zu. Zum Ende des Jahres 2009 lag die Arbeitslosenquote bei ca. 7,6 %, was bedeutet, dass zu diesem Zeitpunkt insgesamt 3,4 Millionen Personen ohne Beschäftigung waren.

Die Berliner Wirtschaft war erfreulicherweise geringer von der Krise be-

troffen. Die in den letzten 20 Jahren veränderte Wirtschaftsstruktur Berlins hat wesentlich dazu beigetragen. Ein stark ausgeprägter Dienstleistungssektor und die tragenden Industrieunternehmen in der Hauptstadt, im Pharmazie- und Ernährungsbereich, erwiesen sich als weniger konjunkturanfällig. Die Wirtschaftsleistung in Berlin nahm aus diesem Grund nur um insgesamt 0,7 % ab. Auch für die Hauptstadt erwarten die Wirtschaftsanalysten im Jahre 2010 wieder eine Belebung der Konjunktur.

Die Entwicklung auf dem lokalen Arbeitsmarkt entsprach dem gesamtdeutschen Trend. Zu Beginn des Jahres 2009 lag die Arbeitslosenquote in Berlin bei 12,8 %. Die Quote erhöhte sich im Laufe des Jahres auf 13,4 %.

Erfreulich ist die Bevölkerungsentwicklung der Hauptstadt. Nachdem die Bevölkerungszahl in den 90er Jahren sukzessive sank, können wir hier nun schon das vierte Jahr hintereinander eine Zunahme der Einwohnerzahlen beobachten. Zum Ende des Jahres 2009 wohnten in der Stadt 3.439.100 Menschen. Es sind in diesem Jahr somit rund 7.500 Personen bzw. 0,3 % zugezogen.

## Geschäftsverlauf der Genossenschaft

### Geschäftsumfang

Die Zahl der Mitglieder ist im Berichtsjahr geringfügig zurückgegangen. Zum 31.12.2009 zählte die Genossenschaft 2.162 Mitglieder, 17 Mitglieder weniger als zum Jahresbeginn. Die rückläufige Entwicklung der Mitgliederzahlen ist bereits seit einigen Jahren unverändert. Bereits in den vergangenen Jahren korrespondierten diese Veränderungen im Wesentlichen mit der Zahl der Wohnungswechsel. Das Geschäftsguthaben von Reinickes Hof verringerte sich im Geschäftsjahr um 25,6 TEUR.

Die Genossenschaft verwaltet 1.550 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten, 246 Kfz-Stellplätze bzw. Garagen sowie eine Reihe von sonstigen Vermietungseinheiten. Die Wohnungsanzahl blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Eine kleine, schwer vermietbare Wohnung wurde in eine Gewerbeeinheit umgewandelt und unsere Gästewohnungen führen wir zukünftig unter dem Wohnungsbestand.

Im Jahr 2009 wurden 129 Wohnungen gekündigt (im Vergleich: 2008 = 140 Wohnungen). Die Fluktuationsrate verringerte sich damit erfreulicherweise gegenüber dem Vorjahr leicht und lag im Berichtsjahr bei 8,2 %.

Der Vermietungsstand ist im Berichtsjahr wiederum sehr positiv. Zum Jahreswechsel waren 21 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit gekündigt, von denen bereits 14 wieder neu vermietet sind. Die noch nicht vermieteten Wohnungen entsprechen einer Leerstandsquote von 0,9 %. Zum Jahresende gab es keine Wohnung, die länger als zwei Monate leer stand.

Zum Ende des Jahres 2009 veräußerte die Genossenschaft ihren Gesellschaftsanteil am Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH. Unsere Beteiligung hatte einen Buchwert von 1.478,3 TEUR, davon waren bis dato von Reinickes Hof 1.392,3 TEUR eingezahlt. Der Verkauf erfolgte zu einem Betrag von 483,1 TEUR.

Außerdem wurde die Genossenschaft von der Verpflichtung zur Zahlung eines weiteren Betrages von 86,0 TEUR befreit, der zur Verbesserung der angespannten wirtschaftlichen Situation des Nordverbundes dienen sollte. Andere Gesellschafter erhöhten durch Einzahlungen ihren Gesellschaftsanteil, somit war unsere Genossenschaft nur noch mit 11,8 % beteiligt. Erschwerend kam hinzu, dass in den kommenden Jahren keine adäquate Rendite zu erwarten gewesen wäre.

Die Veräußerung bedeutet für unsere Genossenschaft einen nicht unerheblichen Wertverlust. Der große Vorteil ist jedoch, dass sich mit dem Verkaufserlös unsere Liquiditätslage deutlich verbessert. Dies ermöglicht uns, in den kommenden Jahren erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand vorzunehmen.

Die Genossenschaft konnte im Berichtsjahr ein altes Darlehen ausbuchen. Der Darlehensgeber hat von der Genossenschaft von Beginn an weder Tilgungs- noch Zinszahlungen gefordert, so dass es inzwischen verjährt ist. Wir vereinnahmten deshalb neben der Darlehenssumme in Höhe von 378,9 TEUR auch die Rückstellung von 172,4 TEUR, die wir im Laufe der Jahre für mögliche Zinszahlungen gebildet hatten.

Ein Eigentümer in unserer Eigentumswohnanlage Lübener Weg 24 f

klagte aufgrund eines minimalen Formfehlers gegen den im Jahre 2003 geschlossenen Kaufvertrag und verlangte dessen Rückabwicklung. Vor dem Berliner Landgericht verglichen sich beide Parteien, mit der Folge, dass die Genossenschaft diese Eigentumswohnung wieder zurückgenommen hat. Die Wohnung soll nun so schnell wie möglich weiterverkauft werden.

Das Berichtsjahr endete mit einem positiven Jahresergebnis von 175,3 TEUR. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung am 5. Mai 2010 beschlossen, das Ergebnis den Rücklagen zuzuführen, da wir in den kommenden Jahren mit verschiedenen Instandhaltungsmaßnahmen für die weitere Verbesserung des Wohnungsbestandes sorgen wollen.

### **Nutzungsgebühren und Betriebskosten**

Bei den Nutzungsgebühren gab es im Berichtsjahr 2009 nur eine kleine Steigerung von 0,6 %, insgesamt 33,9 TEUR. Durch Neuvermietungen erzielte die Genossenschaft 13,5 TEUR zusätzliche Nutzungsgebühren. Die restlichen Mehreinnahmen ergaben sich aus den Mieterhöhungen im Altbaubereich, die im Herbst 2009 vorgenommen wurden. Diese Erhöhungen werden erst im Jahre 2010 zu einer spürbaren Steigerung der Umsatzerlöse führen.

Im sozialen Wohnungsbau wurden im Jahre 2009 keine Erhöhungen vorgenommen. Bei den Bauteilen 13 und 18 sind die Grundmieten inzwischen so hoch, dass weitere Mietsteigerungen nur mit Bedacht vorgenommen werden können. Unser größter Bauteil im sozialen Wohnungsbau, der Bauteil

16, Hermann-Piper-Straße 11 - 41, mit 375 Wohnungen, wurde zum 31.12.2009 aus der Bindung entlassen. Hier ist geplant, Anfang 2010 die Nutzungsgebühren im Rahmen des Mietspiegels anzuheben.

In den Neubauten in Heiligensee und am Lübener Weg lässt der Mietspiegel, aber auch die Marktsituation Erhöhungen derzeit nicht zu. In diesem Wohnungssegment sind die Nettokaltmieten seit Jahren konstant.

Zum Ende des Berichtszeitraumes lagen die Grundmieten bei Reinickes Hof im Bereich der Altbauten bei durchschnittlich 4,30 EUR/m<sup>2</sup>/mtl., im sozialen Wohnungsbau zwischen 4,18 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. und 5,78 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. und bei den Neubauten bei ca. 8,25 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

Im Bereich der Gewerbemieten gab es nur geringe Veränderungen. Unsere Kleingewerbebetriebe sind nicht umsatzstark genug, um Mieterhöhungen verkraften zu können.

Die kalten Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Sie sind in der Höhe in etwa gleich geblieben. Größere Kostensteigerungen von ca. 7 % ergaben sich bei den Heizungs- und Warmwasserkosten. Hier waren einerseits die gestiegenen Energiepreise und andererseits der kältere Winter 2008/2009 ausschlaggebend für die gestiegenen Ausgaben. Diese werden sich im kommenden Jahr bei den Betriebskostenabrechnungen bemerkbar machen.

### Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Rahmen einer Vielzahl von Kleinreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechsel wurden in 55 Wohnungen die Elektroanlagen erneuert und in 15 Wohnungen die Bäder modernisiert.

Erhebliche Mittel wendete die Genossenschaft in 2009 für größere Instandsetzungsarbeiten an Dächern und Fassaden auf. Im Bauteil 11 erfolgte im Rahmen einer Fassaden- und Balkoninstandsetzung die Verlegung eines Wärmedämmverbundsystems. Darüber hinaus wurde in diesem Bauteil die Freifläche einschließlich der Grünbereiche im Innenhof erneuert. Im Rahmen der durchgeführten Flachdachinstandsetzung im Bauteil 14 erfolgte zeitgleich über das gestellte Fassadengerüst die Überarbeitung der Fassadenflächen der betreffenden Häuser.

Des Weiteren führten wir im Berichtsjahr in einigen Bauteilen als substanzerhaltende Maßnahmen Fensterpflegeanstriche an den alten Holzfenstern aus. Diese Arbeiten werden auch zukünftig erforderlich sein, da unsere Genossenschaft über ein Potenzial an denkmalgeschützten Häusern verfügt und die Holzkastendoppelfenster erhalten werden müssen.

Die größeren der von unserer Genossenschaft im Jahr 2009 durchgeführten Maßnahmen sind in folgender Tabelle dargestellt:

Bauteile	Instandsetzungsmaßnahmen	Baukosten brutto TEUR
<b>2, 3, 9, 10, 11, 20</b>	Fensterpflegeanstrich	<b>65,2</b>
<b>11, 14</b>	Fassadeninstandsetzung	<b>299,2</b>
<b>14, 18</b>	Flachdachinstandsetzung	<b>159,7</b>
<b>11, 17</b>	Instandsetzung Außenanlagen / Wohnwege	<b>58,1</b>
<b>11, 5 (teilweise)</b>	Dämmung Dachgeschoßfußboden	<b>31,5</b>
<b>17</b>	Erneuerung d. Schließanlage	<b>5,0</b>
<b>19</b>	Treppenhaus Fußbodenbelag reinigen	<b>10,1</b>
<b>16</b>	Balkonstrangsanierung inkl. Balkontüren	<b>22,3</b>
	<b>Baukosten Großinstandsetzungen</b>	<b>651,1</b>

Die sachgerechte Planung der Großinstandsetzungen, gerade an Dächern und Fassaden, erfordert bei der Bauüberwachung besondere Sorgfalt und einen erheblichen Zeitaufwand.

Es ist Reinickes Hof in 2009 gelungen, diese Eigenleistung zu erbringen, ohne dass externe Planungsbüros beauftragt werden mussten. Honorarkosten für Planungs- oder Bauüberwachungsleistungen sind im Jahr 2009 deshalb nicht angefallen.

Ab dem Jahre 2010 ist geplant, in den Bauteilen 16 und 17 die inzwischen alten Holzfenster gegen moderne Kunststofffenster auszutauschen. Diese Maßnahmen erfolgen im Rahmen von Neuvermietungen sowie auf Mitgliederwunsch. Sollten Bewohner einen solchen Umbau wünschen, wird die Genossenschaft mit ihnen eine Modernisierungsvereinbarung schließen.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Arbeiten entsprechen den Bemühungen der Baugenossenschaft zur Erhaltung einer soliden Bausubstanz. Mit den ausgeführten Maßnahmen wurde aber auch den Bedürfnissen der wohnenden und der potenziellen Mitglieder der Baugenossenschaft entsprochen.

### Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz

Die immer höher werdenden Anforderungen an den bautechnischen Wärmeschutz durch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden bei der Planung und Ausführung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt. Grundlage für die im Jahr 2009 durchgeführten energieeffizienten Arbeiten waren die Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2007.

Alle Maßnahmen, wie Wärmedämmung von Fassaden und Dächern, erfolgten unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Sanierungsmethoden und langfristiger Funktionserhaltung.

Die Vorteile durch Energieeinsparungen kommen den Mitgliedern direkt durch geringere Heizkosten zugute. Es wurden für die baulichen Veränderungen keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorgenommen.

Im Rahmen der Instandsetzung wurden 2009 folgende energieeffiziente Maßnahmen durchgeführt:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahme	energieeffiziente Maßnahme
11	Fassadeninstandsetzung	Wärmedämmung der Fassade (WDVS)
11, 5 (RH 22)	Dämmung des Dachgeschossfußbodens	Wärmedämmung des Dachgeschossfußbodens (Wohnungsabschlussdecke gegen den Kaldachbereich)
14, 18	Flachdachinstandsetzung	Wärmedämmung Flachdach

Die Wärmedämmung der Fassade im Bauteil 11 mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) wurde durch die Investitionsbank Berlin über das Förderprogramm »Qualifizierung und Beschäftigung« (QUAB) 2009 mittels eines Baukostenzuschusses in Höhe von 39,8 TEUR gefördert.

In den nächsten Jahren sind energieeffiziente Investitionen durch Wärmedämmung der Dachgeschossfußböden, durch weitere Flachdachinstandsetzungen im Bauteil 14 (Lübener Weg 24 b) und durch den Fensteraustausch mit Isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach Energieeinsparverordnung vorgesehen.

Soweit denkmalrechtliche Forderungen es zulassen, ist ggf. die Wärmedämmung von Fassadenflächen im Rahmen durchzuführender Fassadeninstandsetzungen vorgesehen.

### Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2009 hat die Genossenschaft für die Anschlussfinanzierung bestehender Verbindlichkeiten drei weitere Darlehensverträge geschlossen, deren Auszahlungen in den Jahren 2012 und 2013 erfolgen werden. Um eine Planungssicherheit bezüglich der zukünftigen Zinsbelastungen zu erhalten, wurden diese Forward-Darlehen abgeschlossen. Umgeschuldet wurde im Berichtsjahr ein Darlehen:

Dafür wurde ein Darlehen verwandt, dass im Jahre 2006 als Forward-Darlehen in Höhe von 1.979,0 TEUR aufgenommen wurde.

Insgesamt hat die Genossenschaft derzeit Verträge für Forward-Darlehen im Umfang von insgesamt 21.422,8 TEUR abgeschlossen. Diese Kredite sind für Umschuldungen vorgesehen, die in den Jahren 2010 bis 2014 notwendig werden. Ein großer Teil der Darlehensverträge, die die Genossenschaft in den kommenden Jahren neu abschließen müsste, ist somit bereits vorfristig für weitere zehn Jahre vertraglich gebunden worden. Der durchschnittliche Zinssatz für diese Darlehen beträgt 5,2 %.

### Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2009 ergaben sich wenige Veränderungen im Personalbereich. Eine Mitarbeiterin aus der Verwaltung und ein Regiebetriebshandwerker schieden nach Beendigung ihrer Freistellungsphase der Altersteilzeit endgültig aus dem Unternehmen aus. Derzeit befinden sich eine ehemalige Hauswartin in der passiven Phase und sechs gewerbliche Mitarbeiter in der aktiven Phase der Altersteilzeit. Deshalb wird die Genossenschaft, beginnend ab diesem Jahr, neue Mitarbeiter für den Regiebetrieb und für den Hauswartbereich einstellen.

Weitere Veränderungen in der Organisation gab es im Berichtsjahr nicht.

Regelmäßig nehmen die Mitarbeiter an Fortbildungsmaßnahmen (Kostenaufwand in 2009: 10,1 TEUR) teil, um ihre Kenntnisse für die entsprechenden Arbeitsgebiete zu vertiefen.

### Beschäftigt waren bei der Genossenschaft am 31.12.2009 (Vorjahreswerte in Klammern):

als Hauswarte/Gartenpfleger Mitarbeiter/-innen, davon drei in Teilzeit	12 (13)
als Handwerker Mitarbeiter	3 (3)
als Verwaltungsangestellte Mitarbeiter/-innen	11 (10)
als Wäscherinnen alle drei Mitarbeiterinnen in Teilzeit	3 (2)
als Auszubildende Mitarbeiterinnen	3 (2)
in Altersteilzeit (passive Phase) Mitarbeiter/-innen	1 (3)

### Risikobeurteilung

Die Risikobereiche, die für die Genossenschaft bestehen könnten, blieben auch in 2009 unverändert:

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

Diese Risikofaktoren werden regelmäßig überwacht und analysiert. Die Genossenschaft erstellt seit Jahren einen 10-jährigen Finanz-, Erfolgs- und Investitionsplan, der einmal pro Jahr den veränderten Rahmenbedingungen angepasst wird.

Regelmäßig werden die Planzahlen den Istwerten gegenübergestellt und analysiert. Dazu erfolgt eine Analyse des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation, der Mietrückstände sowie der Einhaltung des Investitionsplanes.

Die Risikobereiche werden zum Jahresabschluss 2009 wie folgt beurteilt:

### **Zinsänderungsrisiko**

Für die Fremdmittel bestehen keine Zinsänderungsrisiken, da die Darlehen langfristig gebunden sind. Auch ist Vorsorge getroffen. Für einen Großteil der in den kommenden Jahren auslaufenden Darlehen wurden vorfristig neue Kreditverträge im Rahmen von Forward-Darlehen abgeschlossen.

### **Leerstandsrisiko**

Der Leerstand in der Genossenschaft ist weiterhin gering (ca. 1,4 % zum 31.12.2009). Unter der Berücksichtigung, dass zum Jahresende bereits eine große Anzahl der leer stehenden Wohnungen wieder neu vermietet wurde, beträgt die effektive Leerstandsquote tatsächlich nur 0,9 % und ist dementsprechend gegenüber dem Vorjahr noch einmal gesunken. Die Lage der Wohnungen, die Wohnungsgröße und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen führten bisher dazu, dass es zu keiner Steigerung des Leerstandes gekommen ist. Wir gehen davon aus, dass sich diese Situation in der Zukunft nicht entscheidend ändern wird.

### **Risiko durch steigende Mietrückstände**

Erfreulicherweise sanken die Mietrückstände im abgelaufenen Geschäftsjahr zum zweiten Mal hintereinander. Die von der Genossenschaft ergriffenen Maßnahmen, zügiges Handeln bei Mietrückständen, direkte Kontaktaufnahme mit den Betroffenen, Ratenzahlungsvereinbarungen, aber auch konsequente Wohnungskündigungen

sowie die Mithilfe von externen Sozialarbeitern haben Erfolg gezeigt. Wir werden in der Zukunft gleichermaßen nicht umhinkommen, im Bereich der Rückstandsbearbeitung erhebliche Anstrengungen betreiben zu müssen.

### **Risiko durch erhöhte Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus**

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 Instandhaltungsstau der Genossenschaft deutlich reduziert werden.

### **Sonstige Risiken**

Der Wegfall eines Großteils der Aufwendungszuschüsse im Jahr 2009 wird die Liquiditätslage der Genossenschaft 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 der Jahresplanung berücksichtigt. Von zusätzlichen höheren Risiken für die Genossenschaft in den kommenden Jahren kann daher nicht ausgegangen werden.





## Wirtschaftliche Lage

### Ertragslage

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

Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet mit einem Überschuss von 155,8 TEUR.

Die Umsatzerlöse steigerten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,4 %. Die sonstigen Erträge zeigen sich mit einem Anteil am Betriebsergebnis von 7,7 % gegenüber 2008 (1,1 %) deutlich höher. Ausschlaggebend für diese Steigerung ist die vereinnahmte Summe des verjährten Darlehens und

die Rückstellung für dessen Zinsverbindlichkeiten.

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen. Die sonstigen Aufwendungen mit einer Steigerung von 793,7 TEUR enthalten den Beteiligungswert des Nordverbundes. Mit Ausnahme der Steigerung der Betriebskosten veränderten sich alle übrigen Kostenpositionen in geringem Umfang.

Die Veränderungen der Erlöse und Aufwendungen führten insgesamt dazu, dass die Betriebsleistung von Reinickes Hof sich auf 155,8 TEUR verminderte.

	2009		2008		Veränderungen in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
Umsatzerlöse	8.960,7	91,6	8.667,9	96,7	292,8
Sonstige Erträge	757,7	7,7	97,5	1,1	660,2
Bestandsveränderungen	69,1	0,7	194,1	2,2	-125,0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>9.787,5</b>	<b>100,0</b>	<b>8.959,5</b>	<b>100,0</b>	<b>828,0</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	2.782,2	28,4	2.674,7	29,9	107,5
Instandhaltungskosten	1.557,4	15,9	1.580,4	17,6	-23,0
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	31,3	0,3	18,5	0,2	12,8
Personalkosten	1.257,9	12,9	1.231,2	13,7	26,7
Abschreibungen	1.045,0	10,7	1.061,3	11,8	-16,3
Zinsaufwand	1.702,8	17,4	1.748,0	19,5	-45,2
Sonstige Aufwendungen	1.255,1	12,8	461,4	5,1	793,7
<b>Summe</b>	<b>9.631,7</b>	<b>98,4</b>	<b>8.775,5</b>	<b>97,8</b>	<b>856,2</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>155,8</b>	<b>1,6</b>	<b>184,0</b>	<b>2,2</b>	<b>-28,2</b>
<b>Zinsergebnis</b>	<b>19,5</b>		<b>20,9</b>		<b>-1,4</b>
<b>Steuern</b>	<b>0,0</b>		<b>-20,1</b>		
<b>Jahresergebnis</b>	<b>175,3</b>		<b>184,8</b>		

(Vorjahreswerte wurden angepaßt)

	2009		2008		Veränderungen
	in TEUR	%	in TEUR	%	in TEUR
<b>A K T I V A</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Sachanlagen	43.200,2	96,7	44.224,2	95,0	-1.024,0
Finanzanlagen	43,7	0,1	1.519,2	3,3	-1.475,5
Geldbeschaffungskosten	40,0	0,1	44,9	0,1	-4,9
<b>Zwischensumme</b>	<b>43.283,9</b>	<b>96,9</b>	<b>45.788,3</b>	<b>98,4</b>	<b>-2.504,4</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	250,0	0,5	174,0	0,3	76,0
Andere Vorräte	5,6	0,0	7,3	0,0	-1,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	136,2	0,3	99,9	0,2	36,3
Liquide Mittel	1.036,1	2,3	491,8	1,1	544,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	0,0	0,3	0,0	0,1
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.428,3</b>	<b>3,1</b>	<b>773,3</b>	<b>1,6</b>	<b>655,0</b>
<b>Summe</b>	<b>44.712,2</b>	<b>100,0</b>	<b>46.561,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.849,4</b>
<b>P A S S I V A</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	7.371,8	16,5	7.266,5	15,6	105,3
Fremdmittel	36.587,2	81,8	37.939,4	81,5	-1.352,2
<b>Zwischensumme</b>	<b>43.959,0</b>	<b>98,3</b>	<b>45.205,9</b>	<b>97,1</b>	<b>-1.246,9</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Andere Rückstellungen	264,3	0,6	485,8	1,0	-221,5
Verbindlichkeiten	488,9	1,1	869,9	1,9	-381,0
<b>Zwischensumme</b>	<b>753,2</b>	<b>1,7</b>	<b>1.355,7</b>	<b>2,9</b>	<b>-602,5</b>
<b>Summe</b>	<b>44.712,2</b>	<b>100,0</b>	<b>46.561,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.849,4</b>

(Vorjahreswerte wurden angepaßt)

## Vermögenslage

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2.865,3 TEUR mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 2.987,7 TEUR verrechnet. Die Differenz wurde unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

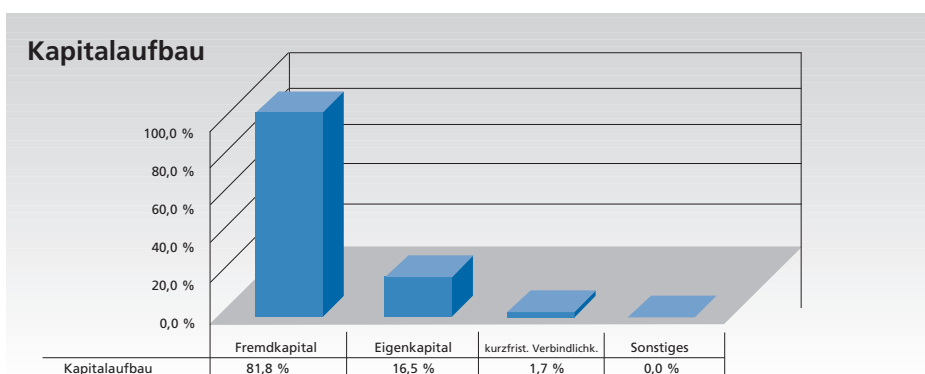
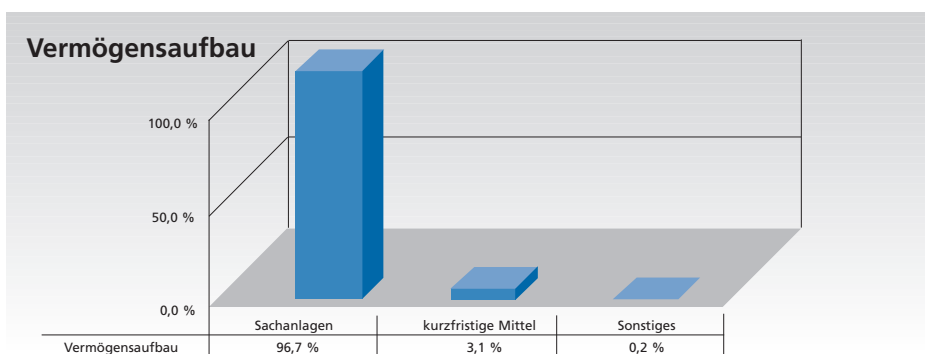
Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.504,4 TEUR verringert. Ursache sind vor allem der Verkauf des Gesellschafteranteils des Nordverbundes und die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens.

Durch die Vereinnahmung eines verjährten Darlehens sowie die planmäßigen Tilgungen verringerten sich die Fremdmittel um 1.352,2 TEUR.

Aufgrund der vorgenannten Veränderungen ist die Vermögenslage des Unternehmens wieder vollständig ausgeglichen. Das langfristige Vermögen ist zum 31.12.2009 um 675,1 TEUR mit langfristigen Mitteln überdeckt.

Das Eigenkapital von Reinickes Hof wuchs im Berichtszeitraum um 105,3 TEUR auf 7.371,8 TEUR. Dadurch erhöhte sich die Eigenkapitalquote von 15,6 % auf 16,5 %.

Im Berichtszeitraum konnte die Genossenschaft zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende 1.036,1 TEUR. Insgesamt übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte (1.428,3 TEUR) die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (753,2 TEUR) ausreichend.



## Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Vorrangige Zielsetzung der Genossenschaft ist weiterhin die Sicherung und Erhöhung der Qualität unseres Wohnungsbestandes. Faktoren wie der Denkmalschutz vieler unserer Gebäude, die neue Energieeinsparverordnung und die Auswirkungen des Kyoto-Protokolls spielen dabei eine wesentliche Rolle. 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 Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Zukauf wird unter der Maßgabe in Betracht gezogen, dass diese neuen Objekte die Genossenschaft nicht zusätzlich finanziell belasten dürfen und sie dem Anforderungsprofil unserer Genossenschaft entsprechen.

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-Jahresplanung ist, aber auch mit dem Verkauf des Gesellschafteranteils des Nordverbundes hat sich die wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Situation weiter stabilisiert. Aufgrund der derzeitigen Fremdmittelhöhe wird zukünftig angestrebt, Investitionsmaßnahmen mit Eigenmitteln zu realisieren und nur in Ausnahmefällen Fremdmittel einzusetzen.

In den kommenden Jahren geht die Genossenschaft trotz angestrebter hoher Instandhaltungsinvestitionen von positiven Jahresergebnissen aus. Bezüglich der Liquiditätslage prognostiziert die 10-jährige Finanzplanung zukünftig einen ähnlich positiven Bestand wie im Jahre 2009. Grundlage dieser Aussagen ist die positive Beurteilung der Risikofaktoren der Genossenschaft (siehe Risikobeurteilung).



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 zur 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 hin überprüft.

Im Geschäftsjahr 2009 tagte der ehrenamtliche Aufsichtsrat in acht Sitzungen. Gemeinsam mit dem Vorstand wurden sieben Sitzungen durchgeführt, in denen die entstandenen Probleme ausführlich besprochen wurden, mit dem Ziel, Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und einvernehmliche Beschlüsse zu fassen. Um den Kontakt zu den Baugenossen zu intensivieren, wurde an den vier Bauteilversammlungen teilgenommen.

Die Sanierungsmaßnahmen mit der Fassadeninstandsetzung mit Modellcharakter im Bauteil 11, Ollenhauerstr. 65 a - c, sowie Bauteil 14, die Flachdachinstandsetzungen in den Bauteilen 14 und 18, der Fensterpflasterstrich in den Bauteilen 2, 3, 9, 10, 11 und 20, die Instandsetzung der Wohnwege und Außenanlagen in den Bauteilen 11 und 17, die Dachgeschossdämmung in den Bauteilen 5 und 11 sowie die Balkonstrangsanierung im Bauteil 16 wurden vom Aufsichtsrat beratend begleitet.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2008 am 21.08.2009 abgeschlossen. Im Bericht über die Prüfung wird unter der Ziffer 34 »Zusammengefasstes Prüfergebnis« auf den Seiten 25/26 des Prüfberichtes 2008 bestätigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen 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 2010 bis 2019 vorgelegt und ausführlich besprochen. Dabei wurden die Entwicklung der Nutzungsgebühren, der Anstieg der Betriebskosten sowie die Vermietungssituation mit der Analyse der Kennzahlen der Quartale IV/2009 und I/2010 berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2009 hat sich die Genossenschaft nach 20 Jahren von ihrer Beteiligung an dem Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH getrennt. Die Jahresfehlbeträge der letzten zehn Jahre waren nur durch Beteiligungserhöhungen auszugleichen, die von der Genossenschaft nicht geleistet werden konnten, so dass sich das Stammkapital von ehemals 33,3 % auf 11,8 % verringerte und sich hierdurch ein Abwertungsbedarf des Beteiligungsansatzes ergab. Außerdem wurde eine jährliche Ausschüttung auf 22,0 TEUR durch eine mehrheitliche Entscheidung der Gesellschafterversammlung begrenzt und so für die Zukunft unattraktiv. Der Veräußerungsbetrag von 483,1 TEUR nach einer Wertermittlung der Wirtschaftsprüfungsgesell-

schaft DOMUS AG zog eine Verlustabschreibung von 908,9 TEUR nach sich, die teilweise durch eine Darlehensverjährung mit Zinsrückstellungen von insgesamt 551,3 TEUR aufgefangen werden konnte. Außerdem hat sich durch den Verkaufserlös die Liquiditätslage deutlich verbessert, so dass wir im Jahr 2010 ein auslaufendes Hypothekendarlehen ablösen können und damit Zinseinsparungen erzielen. Trotz dieser Konsolidierungsmaßnahme schließt das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss von 175,3 TEUR ab, der für eine Zuführung zu den Rücklagen verwendet werden soll.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2009 zu genehmigen.

Für die im Jahr 2009 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG.

Berlin, den 05.05.2010



Vorsitzender des Aufsichtsrates

# BILANZ

zum 31. Dezember 2009

## AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		<b>0,00</b>	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	42.945.632,98		43.946.750,98
Grundstücke mit anderen Bauten	146.336,00		152.342,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	15.377,00		20.980,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.021,00	<b>43.200.220,12</b>	76.299,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	18.100,00		1.493.611,61
Andere Finanzanlagen	25.564,59	<b>43.664,59</b>	25.564,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>43.243.884,71</b>	<b>45.743.401,32</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke mit fertigen Bauten	250.000,00		174.000,00
Unfertige Leistungen	2.865.298,30		2.755.287,72
Andere Vorräte	5.577,69	<b>3.120.875,99</b>	7.277,76
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	45.905,10		62.317,60
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.309,86		9.340,48
Sonstige Vermögensgegenstände	80.970,02	<b>136.184,98</b>	28.283,23
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>1.036.105,54</b>	491.758,71
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	40.045,39		44.947,85
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	415,14	<b>40.460,53</b>	290,65
<b>Bilanzsumme</b>		<b>47.577.511,75</b>	<b>49.316.905,32</b>

**P A S S I V A**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	97.000,00		104.000,00
der verbleibenden Mitglieder	1.729.400,00		1.755.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	<b>1.826.400,00</b>	800,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 EUR (Vorjahr 0,00 EUR)		
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.280.000,00		1.260.000,00
für das Geschäftsjahr eingestellt (für das Vorjahr eingestellt)	20.000,00 EUR 30.000,00 EUR)		
Bauerneuerungsrücklage	430.000,00		430.000,00
für das Geschäftsjahr eingestellt (für das Vorjahr eingestellt)	0,00 EUR 0,00 EUR)		
Andere Gewinnrücklagen	3.932.442,57		3.777.000,00
für das Geschäftsjahr eingestellt (für das Vorjahr eingestellt)	155.442,57 EUR 110.321,33 EUR)	<b>5.642.442,57</b>	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	103,31		0,00
Jahresüberschuss	175.339,26		184.794,64
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-175.442,57	<b>0,00</b>	- 140.321,33
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>7.468.842,57</b>	<b>7.371.273,31</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	20.061,57		20.061,57
Sonstige Rückstellungen	244.200,00	<b>264.261,57</b>	465.703,12
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.517.278,28		37.484.367,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.938,70		455.000,16
Erhaltene Anzahlungen	2.987.733,69		2.911.381,06
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.027,17		74.065,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194.656,20		333.448,83
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		172.561,01
Sonstige Verbindlichkeiten	31.773,57		29.043,02
davon aus Steuern	11.125,32 EUR (Vorjahr: 883,03 EUR)	<b>39.844.407,61</b>	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>47.577.511,75</b>	<b>49.316.905,32</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.960.671,77		8.667.919,38
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.668,47	<b>8.987.340,24</b>	26.255,10
<b>Bestandsänderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie Unfertigen Leistungen</b>		<b>69.100,47</b>	194.130,64
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>731.058,14</b>	71.191,72
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.474.289,19		2.366.917,21
- Instandhaltungskosten	1.558.303,02		1.580.492,78
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.303,73	<b>4.063.895,94</b>	18.479,81
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.723.602,91</b>	<b>4.993.607,04</b>
<b>Personalaufwendungen</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.060.295,25		1.030.375,84
b) soziale Abgaben	197.656,18	<b>1.257.951,43</b>	200.814,97
<b>Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>1.045.048,58</b>	1.061.349,13
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>1.253.968,90</b>	461.136,39
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>7.188,51</b>	5.920,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>12.264,30</b>	14.999,78
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>1.702.754,47</b>	1.747.985,89
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>483.332,34</b>	<b>512.864,60</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>0,00</b>	20.061,57
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>307.993,08</b>	308.008,39
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>175.339,26</b>	<b>184.794,64</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>103,31</b>	
<b>Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>		<b>-175.442,57</b>	-140.321,33
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	<b>44.473,31</b>

(Vorjahreswerte wurden angepaßt)



## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 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.

im Laufe von fünf Jahren abgeschrieben. Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt über die Laufzeit bzw. Zinsbindungsfrist der Kreditverträge.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Andere Vorräte werden, wie bisher, zu Einstandspreisen bewertet. Die Bewertung von Eigentumswohnungen im Umlaufvermögen erfolgt auf Grundlage der auf dem Markt erzielbaren Verkaufspreise. Die Unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten – unter Berücksichtigung eines Abschlags für Leerstand – bewertet. Forderungen und

sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben und vorhandene Risiken durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen bewertet. Treuhänderisch verwaltete Mietkautionen werden ab 2009 nicht mehr in der Bilanz ausgewiesen, sondern im Anhang erläutert.

## B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen.

Die Wohnbauten werden – mit Ausnahme der Liegenschaft in Hohen Schönhausen (50 Jahre) – über 80 Jahre abgeschrieben. Mit Beginn der Sanierungsmaßnahmen in 2002 wurden nachträgliche Herstellungskosten bei acht Objekten aktiviert und es erfolgte 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 in einem Pool gesammelt und über diesen Sammelposten



## C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2009

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

Die **Zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit fertigen Bauten** in Höhe von 250.000,00 EUR betreffen vier Wohnungen im Lübener Weg 24 f. Aufgrund der Rückabwicklung eines Kaufvertrages aus dem Jahre 2003 erhöhte sich der Bestand im Geschäftsjahr um eine Wohnung. Zum 31.12.2009 wurden die Werte der Wohnungen noch einmal mit den erzielbaren Marktpreisen verglichen. Hieraus resultiert eine Wertberichtigung von 40.910,11 EUR.

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 2.865.298,30 EUR enthalten die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2009, die in 2010 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 2008 hat die Genossenschaft eine **Steuerrückstellung** in Höhe von 20.061,57 EUR gebildet.

In den **Sonstigen Rückstellungen** über 244.200,00 EUR sind Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten und Personalaufwendungen (im Wesentlichen für die Altersteilzeit) enthalten.

Zur Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** einschließlich deren Sicherheiten wird auf dem Verbindlichkeitspiegel verwiesen. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

Bestandsveränderungen  
- Abschreibungen auf Grundstücke mit fertigen Bauten **40,9 TEUR**

Sonstige betriebliche Aufwendungen  
- Buchverlust aus Beteiligungsverkauf **909,2 TEUR**

Folgende wesentliche außerordentliche Erträge sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge  
- Auflösung von Rückstellungen **35,3 TEUR**  
- Ausbuchung von Darlehensverbindlichkeiten **378,9 TEUR**  
- Auflösung von Zinsrückstellungen **172,4 TEUR**

### Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2009

Verbindlichkeiten	insgesamt				
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
		davon mit einer Restlaufzeit von			durch Grundpfandrechte gesichert
		unter 1 Jahr 2010	1 bis 5 Jahre 2011-2014	über 5 Jahre ab 2015	
gegenüber Kreditinstituten	36.517.278,28	1.074.704,68	4.776.425,69	30.666.147,91	36.517.278,28
gegenüber anderen Kreditgebern	69.938,70	6.338,16	27.311,94	36.288,60	
Erhaltene Anzahlungen	2.987.733,69	2.987.733,69			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.259,99	48.259,99			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194.656,20	157.288,57	37.367,63		
Sonstige Verbindlichkeiten	31.773,57	25.266,88	6.506,69		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>39.849.640,43</b>	<b>4.299.591,97</b>	<b>4.847.611,95</b>	<b>30.702.436,51</b>	<b>36.517.278,28</b>
Vorjahr	41.459.867,32	4.456.198,52	5.549.744,24	31.453.924,56	37.484.367,44

## D. Sonstige Pflichtangaben

### Mitgliederbewegung im Jahr 2009

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	<b>2.179</b>
Beitritte	105
Übertragungen	13
Übertragungen einzelner Anteile	2
<b>Zugänge insgesamt</b>	<b>120</b>
Aufkündigungen	98
Todesfälle	21
Nachträgliche Tote	3
Aufkündigungen für Übertragung	13
Ausschlüsse	2
<b>Abgänge insgesamt</b>	<b>137</b>
<b>Anzahl der Mitglieder am 31.12.</b>	<b>2.162</b>

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um 17 Personen verringert. Das Geschäftsguthaben reduzierte sich um 25.600,00 EUR. Rückständige fällige Mindesteinzahlungen gab es am Ende des Geschäftsjahres 2009 keine.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Baugenossenschaft hat zur Umschuldung bestehender Darlehen Verträge für Forward-Darlehen abgeschlossen:

a)  
Darlehenssumme: 7.293.308,12 EUR  
Auszahlungszeitpunkt: 31.05.2010

b)  
Darlehenssumme: 1.303.177,29 EUR  
Auszahlungszeitpunkt: 30.06.2013

c)  
Darlehenssumme: 6.358.001,50 EUR  
Auszahlungszeitpunkt: 31.08.2014

d)  
Darlehenssumme: 867.240,96 EUR  
Auszahlungszeitpunkt: 31.05.2012

e)  
Darlehenssumme: 1.384.398,10 EUR  
Auszahlungszeitpunkt: 30.11.2011

f)  
Darlehenssumme: 1.202.606,85 EUR  
Auszahlungszeitpunkt: 31.12.2011

g)  
Darlehenssumme: 1.268.693,85 EUR  
Auszahlungszeitpunkt: 30.11.2011

h)  
Darlehenssumme: 1.741.397,39 EUR  
Auszahlungszeitpunkt: 30.09.2013

### Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 5.232,82 EUR.

### Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Genossenschaft weist folgende Beteiligungen aus:

- a) **Netzpool Berlin GmbH**
- nominelle Beteiligung am 31.12.2009 5.600,00 EUR
  - Eigenkapital per 31.12.2009 beträgt 375.168,80 EUR
  - Jahresergebnis 2009 in Höhe von 257.190,09 EUR
  - Anteil Reinickes Hof eG am Stammkapital 11,00 %
- b) **IMQ Nordverbund GmbH**
- nominelle Beteiligung am 31.12.2009 12.500,00 EUR
  - Eigenkapital per 31.12.2008 beträgt 77.231,31 EUR
  - Jahresergebnis 2008 in Höhe von 37.071,10 EUR
  - Anteil Reinickes Hof eG am Stammkapital 50,00 %

Die Genossenschaft hält folgende Mitgliedschaften:

- a) Berliner Volksbank eG mit 500 Geschäftsanteilen zu je 52,00 EUR
- 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 32 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 31) beschäftigt, darunter 2 Auszubildende und 7 Mitarbeiter/-innen in Teilzeitbeschäftigung.

	2009	2008
Angestellte	10	11
Wäscherinnen	3	1
Handwerker	4	4
Hauswarte/Gärtner	13	13
<b>Personal ohne Auszubildende</b>	<b>30</b>	<b>29</b>
Auszubildende	2	2
<b>Insgesamt mit Auszubildenden</b>	<b>32</b>	<b>31</b>



## Organe der Genossenschaft

### Aufsichtsrat

Detlef E. Dörschel (Vorsitzender)	seit 04.06.1975	Beamter
Lutz Wittstock (stellvertretender Vorsitzender und stellvertretender Schriftführer)	seit 27.06.2000	Beamter i. R.
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 Aufsichtsrates

#### Bau- und Wohnungskommission

Detlef Dörschel  
Heinz Porsch  
Jörg Schorlemmer

#### Prüfungskommission

Silke Fischer  
Joachim Merten

### Vorstand

Wolfgang Lössl seit 01.12.2000  
Dietmar Stelzner seit 01.09.2008



### Zuständiger Prüfungsverband

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

Berlin, 03.05.2010  
Baugenossenschaft Reinickes Hof eG  
Der Vorstand

Wolfgang Lössl

Dietmar Stelzner

Anlagenspiegel 2009

	<b>Bruttowerte</b> Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2008 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand: 31.12.2009 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<b>49.720,07</b>			49.720,07
	<b>49.720,07</b>			49.720,07
<b>II. Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	<b>65.780.215,16</b>	13.195,55		65.793.410,71
Grundstücke mit anderen Bauten	<b>242.866,89</b>			242.866,89
Grundstücke ohne Bauten	<b>779.654,25</b>			779.654,25
Technische Anlagen und Maschinen	<b>75.930,03</b>			75.930,03
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>210.671,59</b>	7.848,03	7.977,59	210.542,03
	<b>67.089.337,92</b>	<b>21.043,58</b>	<b>7.977,59</b>	<b>67.102.403,91</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	<b>1.493.611,61</b>	2.800,00	1.478.311,61	18.100,00
Andere Finanzanlagen	<b>25.564,59</b>			25.564,59
	1.519.176,20	2.800,00	1.478.311,61	43.664,59
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>68.658.234,19</b>	<b>23.843,58</b>	<b>1.486.289,20</b>	<b>67.195.788,57</b>

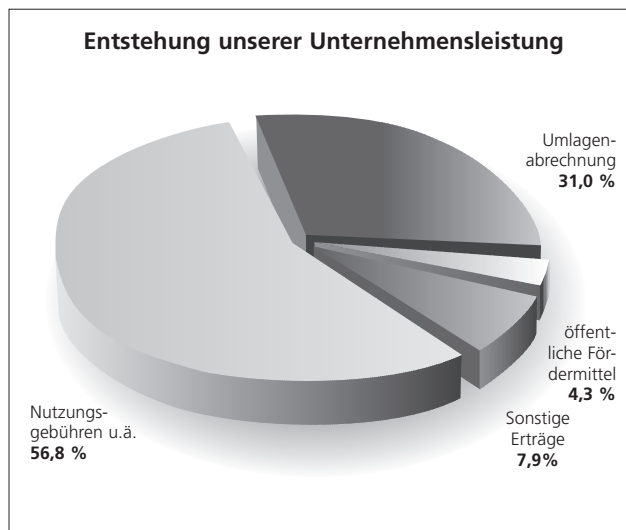
<b>Abschreibungen</b> kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2009	<b>Buchwerte</b> Buchwert 31.12.2009	Buchwert 31.12.2008
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
49.720,07			49.720,07		
49.720,07			49.720,07		
21.833.464,18	1.014.313,55		22.847.777,73	42.945.632,98	43.946.750,98
90.524,89	6.006,00		96.530,89	146.336,00	152.342,00
751.801,11			751.801,11	27.853,14	27.853,14
54.950,03	5.603,00		60.553,03	15.377,00	20.980,00
134.372,59	19.126,03	7.977,59	145.521,03	65.021,00	76.299,00
<b>22.865.112,80</b>	<b>1.045.048,58</b>	<b>7.977,59</b>	<b>23.902.183,79</b>	<b>43.200.220,12</b>	<b>44.224.225,12</b>
				18.100,00	1.493.611,61
				25.564,59	25.564,59
				43.664,59	1.519.176,20
<b>22.914.832,87</b>	<b>1.045.048,58</b>	<b>7.977,59</b>	<b>23.951.903,86</b>	<b>43.243.884,71</b>	<b>45.743.401,32</b>

## Sozialbilanz

Bei der Sozialbilanz handelt es sich um eine Darstellung der Faktoren, mit denen die Genossenschaft ihre Erträge erwirtschaftet, und darüber, welche Aufgaben mit diesen zu finanzieren sind. Das nachfolgende Diagramm stellt die Herkunft der Erlöse und deren Verwendung dar. Als Grundlage dienen die Angaben aus der Gewinn- und Verlustrechnung.

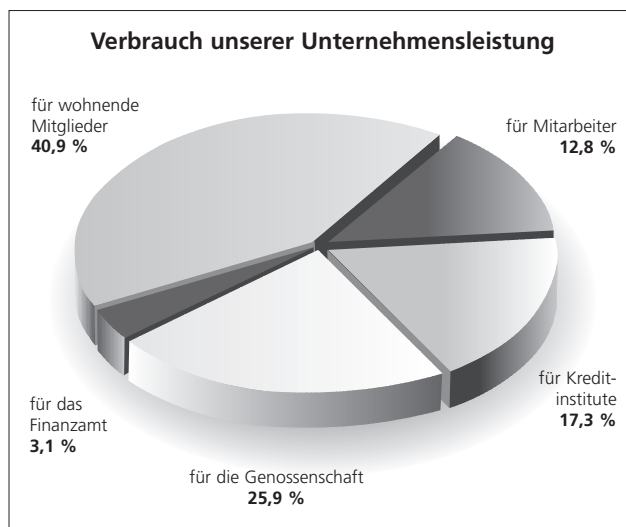
### Entstehung

- 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 TEUR, in 2003 mit 2.051,8 TEUR sowie in den Bauteilen 12 und 16 (teilweise) in 2005 mit 3.479,7 TEUR, in 2006 mit 2.409,2 TEUR und in 2007 mit 3.663,1 TEUR hat die Genossenschaft im Durchschnitt der letzten zehn Jahre jährlich 28,50 EUR/je m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgewandt (siehe Aufstellung).



**Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Zeit 2000 - 2009 in TEUR**

Bauteil	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1	33,6	53,9	70,5	25,1	142,8	29,2	27,5	45,6	113,3	17,5
2	15,6	26,9	20,3	26,3	44,8	19,6	14,2	24,6	57,0	41,3
3	23,4	32,5	10,9	10,2	25,0	7,6	24,2	21,7	21,0	55,9
4	4,3	16,6	17,0	7,4	26,2	11,7	20,5	9,9	53,3	32,7
5	23,9	62,3	67,6	71,6	52,3	21,4	30,4	29,9	65,1	62,2
6	4,7	34,9	25,5	33,3	59,1	12,6	9,2	24,0	40,5	20,1
7	7,2	13,7	1,1	30,2	7,4	14,7	27,3	20,0	13,7	16,9
8	18,7	70,4	34,7	49,5	94,4	25,3	66,0	20,4	55,6	43,2
9	48,6	835,0	194,5	115,8	41,4	32,2	49,3	14,9	89,9	66,6
10	81,9	781,5	61,0	23,2	82,0	18,3	37,0	19,5	46,9	33,5
11	4,6	17,0	33,4	12,6	30,3	4,9	9,6	19,9	35,7	299,1
12	17,8	53,5	59,4	26,8	17,6	20,0	56,0	18,5	35,3	9,1
13	5,0	2,5	3,4	4,3	8,6	2,7	3,2	0,9	5,7	3,9
14	14,2	22,9	98,7	61,6	54,9	38,6	154,9	78,5	40,2	278,2
15	12,7	14,5	50,5	5,7	7,3	10,9	8,0	8,5	7,9	6,4
16	76,2	101,5	341,2	194,2	208,8	190,9	349,8	281,6	370,4	200,6
17	240,6	75,1	116,9	42,0	102,7	57,5	154,1	82,4	121,5	123,3
18	50,4	9,3	8,7	2,2	15,4	2,1	4,4	12,6	8,2	35,8
19	151,2	185,0	149,8	122,3	96,2	150,8	163,1	126,1	253,4	117,4
20	46,2	24,9	28,6	58,0	24,7	30,6	37,1	46,5	23,6	38,4
21	11,9	7,7	22,3	28,6	42,7	44,7	12,7	11,3	19,3	23,0
90	0,0	0,0	0,0	3,0	3,8	0,5	1,0	1,6	41,8	0,9
<b>Zwischensumme</b>	<b>892,7</b>	<b>2.441,6</b>	<b>1.416,0</b>	<b>953,9</b>	<b>1.188,4</b>	<b>746,8</b>	<b>1.259,5</b>	<b>918,9</b>	<b>1.519,3</b>	<b>1.526,0</b>
Wäscherei	1,8	2,0	7,5	0,7	0,3	0,3	2,0	2,8	0,6	2,5
Verbrauchs- material (Regiebetrieb)	41,7	55,4	67,9	83,8	62,9	23,3	17,6	15,7	28,5	29,8
<b>Fremdkosten insgesamt</b>	<b>936,2</b>	<b>2.499,0</b>	<b>1.491,4</b>	<b>1.038,4</b>	<b>1.251,6</b>	<b>770,4</b>	<b>1.279,1</b>	<b>937,4</b>	<b>1.548,4</b>	<b>1.558,3</b>
Kosten des Regiebetriebes	269,6	271,5	243,2	247,7	260,3	190,0	185,3	187,2	184,2	145,8
<b>Gesamt</b>	<b>1.205,8</b>	<b>2.770,5</b>	<b>1.734,6</b>	<b>1.286,1</b>	<b>1.511,9</b>	<b>960,4</b>	<b>1.464,4</b>	<b>1.124,6</b>	<b>1.732,6</b>	<b>1.704,1</b>
bei einer Nutzfläche von m <sup>2</sup>	103.096,77	102.330,83	102.330,83	102.338,69	102.547,82	102.500,41	102.613,7	102.489,34	102.545,76	102.510,78
bedeutet das Kosten von EUR pro m <sup>2</sup> im Jahr	<b>11,70</b>	<b>27,07</b>	<b>16,95</b>	<b>12,57</b>	<b>14,74</b>	<b>9,37</b>	<b>14,27</b>	<b>10,97</b>	<b>16,90</b>	<b>16,62</b>

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

#### AKTIVA

#### ANLAGEVERMÖGEN

##### Sachanlagen

###### Grundstücke mit Wohnbauten

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und abgeschrieben. Im Geschäftsjahr gab es durch die planmäßigen Abschreibungen und die Neuschaffung eines Müllplatzes im Bauteil 17 Veränderungen.

###### Grundstücke mit anderen Bauten

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

###### Grundstücke ohne Bauten

Hier 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, für den Regiebetrieb sowie für die Hauswarte. Diesen Zugängen standen planmäßige Abschreibungen gegenüber. Seit 2008 werden die Geringwertigen Wirtschaftsgüter in einem Pool gesammelt und dann über fünf Jahre abgeschrieben.

##### Finanzanlagen

###### Beteiligungen

Hier werden die Beteiligungen an der Netzpool Berlin GmbH sowie der IMQ Nordverbund Berlin GmbH ausgewiesen. Die Beteiligung am Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH wurde im Geschäftsjahr verkauft. Bei der Netzpool GmbH wurde ein weiterer Geschäftsanteil erworben.

###### Andere Finanzanlagen

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



## UMLAUFVERMÖGEN

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

#### Grundstücke mit fertigen Bauten

Der dargestellte Wert der noch nicht veräußerten Eigentumswohnungen veränderte sich zum Vorjahr durch die Rückabwicklung eines Kaufvertrages aus 2003. Hierüber wurde ein Vergleich geschlossen. Zum 31.12.2009 wurde eine Wertberichtigung vorgenommen. Es sind demnach eine Vier-Zimmer-Wohnung und drei Zwei-Zimmer-Wohnungen im Bestand der Genossenschaft, die zum Verkauf bestimmt sind.

#### Unfertige Leistungen

Der Ausweis der Unfertigen Leistungen enthält die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2009, die in 2010 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 verringerten sich zum Vorjahr aufgrund notwendiger Ausbuchungen, da Forderungen uneinbringlich wurden.

#### Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die von der Baugenossenschaft für die Wohnungseigentumsanlage verauslagten Betriebskosten sowie die Verwaltergebühr für 2009 wurden der WEG in Rechnung gestellt.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

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

#### Flüssige Mittel

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

### Rechnungsabgrenzungsposten

#### Geldbeschaffungskosten

Als Geldbeschaffungskosten werden die bei Kreditaufnahmen von den Kreditinstituten einbehaltenen Damna für die Bauteile 15 und 16 ausgewiesen. Die Verringerung erfolgt durch die lineare Auflösung über die Laufzeit bzw. Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen.

#### Andere Rechnungsabgrenzungen

Dieser Ausweis enthält Zahlungen des Jahres 2009, die das Jahr 2010 betreffen.



## PASSIVA

### EIGENKAPITAL

#### Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben verringerte sich um 25.600,00 EUR.

#### Ergebnisrücklagen

##### Gesetzliche Rücklage

Gemäß § 39 Absatz 2 der Satzung wurde in gemeinsamer Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 05. Mai 2010 eine Zuführung zur Rücklage in Höhe von 20.000,00 EUR (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 05. Mai 2010 beschlossen, den verbleibenden Jahresüberschuss einschließlich Gewinnvortrag von 155.442,57 EUR den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

### RÜCKSTELLUNGEN

#### Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellung für die Dividendenzahlung in 2009 ist hierin enthalten.

#### Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind unter anderem 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. Die Veränderungen beinhalten lediglich planmäßige Tilgungen. Ein Forward-Darlehen wurde im Geschäftsjahr ausgezahlt, dadurch konnte ein weiteres Darlehen abgelöst werden.

### Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Dargestellt werden unter diesem Posten Mieterdarlehen für den Dachausbau des Bauteils 12. Die in der Vergangenheit hierin enthaltenen Verbindlichkeiten für ein Darlehen der öffentlichen Hand wurden in 2009 vereinnahmt, da diese Verbindlichkeiten bereits verjährt waren.

### Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen sind die von den Mietern in 2009 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2009, die erst in 2010 abgerechnet werden.

### Verbindlichkeiten aus Vermietung

Es handelt sich hierbei um noch nicht ausgeglichene Guthaben und Mietvorauszahlungen.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

### Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Ausweis beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern, gegenüber dem Finanzamt (aus Lohn- und Umsatzsteuer) und anderen.



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2009

### Umsatzerlöse

#### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

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

#### Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Diese Position weist Erlöse für Mobilfunkantennen und sonstige Erlöse aus. Außerdem werden die der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) für 2009 in Rechnung gestellten Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten hier ausgewiesen.

#### Bestandsveränderungen an Unfertigen Leistungen

In den Bestandsveränderungen stehen sich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Abrechnungsjahres 2009 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2009 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2008 als Bestandsminderungen gegenüber, außerdem ist die Abschreibung auf die unverkauften Eigentumswohnungen hier erfasst. Insgesamt resultiert daraus eine Bestandserhöhung.

#### Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten werden folgende Erträge ausgewiesen: Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und Wertberichtigungen, Ein-

trittsgelder und Mahngebühren sowie periodenfremde und sonstige Erträge. Erwähnenswert ist hier der in den Erträgen aus Auflösungen von sonstigen Rückstellungen enthaltene Betrag in Höhe von 172.403,12 EUR für die Auflösungen von Rückstellungen für Zinsverbindlichkeiten. Die dazugehörige Ausbuchung der verjährten Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 378.907,92 EUR ist hier ebenfalls erfasst.

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Enthalten sind in dieser Position: Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

#### 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

	2009 EUR	2008 EUR
Be- und Entwässerung	563.428,48	549.526,10
Heizung und Warmwasser	1.118.479,84	1.049.274,32
Müllabfuhr	152.915,87	145.912,06
Kabelfernsehen	98.373,82	96.645,68
Versicherungen	83.549,08	80.813,51
Straßenreinigung	56.152,20	56.010,11
Gartenpflege	81.498,27	87.558,23
Hausreinigung	66.744,15	63.814,81
Beleuchtung	55.437,04	54.987,28
Aufzugsanlagen	16.351,66	16.672,64
Sonstige Betriebskosten	20.794,08	19.562,15
Periodenfremde Betriebskosten	151.252,52	138.174,59
Betriebs- und Heizkosten WEG	2.335,38	1.484,88
Nicht umlagefähige Betriebskosten	6.976,80	6.480,85
<b>Insgesamt</b>	<b>2.474.289,19</b>	<b>2.366.917,21</b>

### **Instandhaltungskosten**

Ausführliche Erläuterungen werden im Lagebericht und in der Aufstellung Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Zeit 2000 - 2009 in TEUR ersichtlich.

### **Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

In diesen Aufwendungen werden die Kosten der Vermietung, der sonstige Aufwand für die Wäschereien und Gästewohnungen, Planungskosten für Sanierung, Kosten für Räumungsklagen sowie sonstige Aufwendungen 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. Es sind lediglich planmäßige Abschreibungen enthalten.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Enthalten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u. a. die sächlichen Verwaltungskosten sowie Verluste aus der Abschreibung von Mietforderungen und sonstiger Vermögensgegenstände. Der Verlust aus dem Verkauf des Anteils am Nordverbund wird hier ebenfalls dargestellt.

### **Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Für die Geschäftsanteile bei der Berliner Volksbank eG, der Netzpool Berlin GmbH sowie bei der IMQ Nordverbund Berlin GmbH 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 sowie Verwaltungskosten für Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse und Zinsen für Mieterdarlehen.

### **Sonstige Steuern**

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



## 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 - 104 a, Klenzepfad 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, 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. 90 a - 94, Goeckestr. 1 a - 4, Werneuchener Str. 22 - 24 a, Wriezener Str. 9 a - c	1930
20	Heiligensee: Hennigsdorfer Str. 27 - 31	1994
21	Brusebergstr. 9 - 9 a, Lübener Weg 24 c, d, e	2000

### Reinickes Hof im Überblick

	2005	2006	2007	2008	2009
Mieteinheiten*	1.862	1.871	1.882	1.888	1.883
Bilanzsumme	47,6 Mio.EUR	48,6 Mio.EUR	50,2 Mio.EUR	49,3 Mio.EUR	47,6 Mio.EUR
Anlagevermögen	44,1 Mio.EUR	43,5 Mio.EUR	45,2 Mio.EUR	44,2 Mio.EUR	43,2 Mio.EUR
Eigenkapitalquote	15,3%	15,2%	14,9%	15,6%	16,5%
Rücklagen	5,1 Mio.EUR	5,2 Mio.EUR	5,3 Mio.EUR	5,5 Mio.EUR	5,6 Mio.EUR
Umsätze Hausbewirtschaftung	8,2 Mio.EUR	8,4 Mio.EUR	8,5 Mio.EUR	8,7 Mio.EUR	9,0 Mio.EUR
Mitglieder	2.189	2.184	2.194	2.179	2.162
Geschäftsguthaben	1,9 Mio.EUR	1,9 Mio.EUR	1,9 Mio.EUR	1,9 Mio.EUR	1,9 Mio.EUR
Bilanzgewinn	46,3 TEUR	0	0	44,5 TEUR	0
Bruttodividende	45,6 TEUR	0	0	44,4 TEUR	0
Mitarbeiter	30	30	30	30	32
Personalaufwand**	1,4 Mio.EUR	1,5 Mio.EUR	1,3 Mio.EUR	1,2 Mio.EUR	1,3 Mio.EUR

\* 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				2.682,80	2	9		30					
7	42				2.736,30		12		30					
6	34		1	1	2.314,35	1	11	3	15	2	2			
12	83	5	8		5.995,33		5		74		4			
10	66		4		4.033,20		4	20	39	3				
6	36		3		2.315,70		6		29	1				
16	101	4	8		6.590,53		16	76	9					
11	76	1	3		4.905,20	2	11	34	20	6	2	1		
10	72		5	12	3.746,68	2	1	68				1		
4	30	2	2		1.434,74	11	15	2	2					
7	49			3	2.782,69		17	26		6				
1	13			7	930,12		3	3		4		3		
7	71		3		3.235,20	24	1	25	18	1	2			
5	41				2.619,16			15	9	13	1	3		
16	375	1	19	117	27.627,08	65		68	94	62	37	49		
13	104			25	5.988,60			95	7	2				
1	6			3	500,93					4		2		
25	157	4	4		9.750,99		53	32	46	17	9			
8	47			25	4.194,41			5		37		5		
5	34	1	1	53	3.080,55			11		11		9	3	
<b>189</b>	<b>1.550</b>	<b>19</b>	<b>68</b>	<b>246</b>	<b>102.510,78</b>	<b>107</b>	<b>164</b>	<b>497</b>	<b>479</b>	<b>169</b>	<b>58</b>	<b>73</b>	<b>3</b>	





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

[www.reinickes-hof.de](http://www.reinickes-hof.de)  
[info@reinickes-hof.de](mailto:info@reinickes-hof.de)