Geschäftsbericht
Reinickes Hof im Jahr 2012

REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht 3

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 3

Geschäftsverlauf der Genossenschaft 4

Geschäftsumfang 4

Nutzungsgebühren und Betriebskosten 5

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung 6

Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz 7

Finanzierungsmaßnahmen 7

Personal und Organisation 8

Risikobeurteilung 8

Wirtschaftliche Lage 9

Vermögenslage 9

Ertragslage 11

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung 12

Bericht des Aufsichtsrates 14

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 16

Anhang 21

A. Allgemeine Angaben 21

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 21

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 22

D. Sonstige Pflichtangaben 24

Mitgliederinformation zum Jahresabschluss und Struktur 30

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte sich entgegen ungünstiger Wirtschaftszahlen in Europa im Jahre 2012 wiederum positiv entwickeln. Trotz einer Abschwächung im 2. Halbjahr 2013 steigerte sich das Bruttoinlandsprodukt noch um 0,7 %. Somit erwies sich die deutsche Volkswirtschaft in diesen Krisenzeiten erfreulicherweise stabil und widerstandsfähig.

Von der positiven Entwicklung profitierte auch der Arbeitsmarkt in Deutschland. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2012 einen neuen Höchststand. Durchschnittlich waren 41,5 Millionen Menschen erwerbstätig. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Zuwachs von 416.000 Personen und einen Anstieg um 1,0 %. Entsprechend sank die Arbeitslosigkeit 2012 weiter: Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 6,8 % (West: 5,8 %; Ost: 10,3 %) und damit 0,3 Prozentpunkte geringer als im vergangenen Jahr. Weniger erfreulich ist aber der Umstand, dass dabei der Anteil der Beschäftigten im Niedriglohnsektor weiter gestiegen ist. In diesem Bereich sind Verbesserungen und bessere politische Rahmenbedingungen dringend erforderlich.

Auch für 2013 gehen die Analysten von einer positiven Konjunkturentwicklung aus. Für das Bruttoinlandsprodukt wird eine Steigerung um 0,9 % prognostiziert. Das sollte bedeuten, dass die Arbeitslosenzahlen bei einer weiterhin moderat aufwärtsgerichteten Beschäftigungsentwicklung stabil bleiben.

Die Inflationsrate in Deutschland verbleibt mit 2,0 % auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (2,3 %). Dabei wird der Anstieg der Verbraucherpreise im Wesentlichen durch die stark gestiegenen Energiepreise geprägt.

2012 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. Festzustellen ist, dass es deutschlandweit zu einer stärkeren Nachfrage am Wohnungsmarkt kommt. Die über viele Jahre stagnierenden Neubauzahlen führen derzeit zu einem erhöhten Nachholbedarf. In Berlin ist diese Entwicklung in den letzen Jahren deutlich zu spüren.

Insgesamt stieg die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt auch im Jahre 2012 an. Mit einem Plus von 1,4 % stieg das Berliner Bruttoinlandsprodukt wiederum 2012 stärker an als im gesamtdeutschen Durchschnitt (0,7 %). Damit setzte die Berliner Wirtschaft ihre seit Jahren positive Entwicklung fort. Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2012 wieder dynamisch. Bei einer Quote von 12,3 % betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (13,3 %) rund 1,0 Prozentpunkte.

Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Geschäftsumfang

Erfreulicherweise stieg die Zahl der Mitglieder im Berichtszeitraum deutlich an. Zum 31.12.2012 hatte die Genossenschaft insgesamt 2.204 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von 1.733,6 TEUR.

Reinickes Hof verwaltet 1.549 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten, 247 Kfz-Stellplätze bzw. Garagen sowie eine Reihe von sonstigen Vermietungseinheiten. Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um drei Wohnungen verringert. Im Geschäftsjahr wurden zwei kleine Wohnungen zu einer Wohnung zusammengelegt. Zwei kleine schlecht zu vermietende Kfz-Stellplätze wurden aus dem Bestand herausgenommen. Außerdem wurden im Rahmen der EDV-Umstellung zwei Berichtigungen im Bestandsverzeichnis vorgenommen: zwei Wohnungen, die bereits in den Vorjahren aus jeweils zwei Wohnungen zusammengelegt wurden, werden nunmehr korrekt als jeweils als eine Einheit geführt. Außerdem wurden zwei kleine Gewerberäume, die seit Jahren nicht mehr genutzt werden, aus dem Bestand der Wirtschaftseinheiten entfernt.

Im Jahr 2011 wurden 115 Wohnungen gekündigt. Im Vergleich zu 2011 gab es neun Kündigungen mehr. Trotzdem lag die Fluktuationsrate weiterhin bei erfreulichen 7,4 %. Der Vermietungsstand war im Berichtsjahr weiterhin sehr hoch. Zum Jahreswechsel gab es insgesamt 17 gekündigte Wohnungen, von denen 14 zu diesem Zeitpunkt bereits einen Nachmieter hatten. Die verbliebenen nicht vermieteten Wohnungen entsprechen einer Leerstandsquote von 0,2 %.

Auch im Berichtszeitraum waren die Aufwendungen, die wir bei neu zu vermietenden Wohnungen durch Sanierungen und Instandhaltungen aufwenden mussten, ein bedeutender Faktor.

Unserer Tochtergesellschaft, die IMQ Nordverbund GmbH, befindet sich seit dem Herbst 2011 in der Liquidation. Erst nach dem Vorliegen der notwendigen steuerlichen Unbedenklichkeitserklärungen kann es jedoch zu einer endgültigen Geschäftsauflösung kommen. Diese Unterlagen werden im kommenden Jahr vorhanden sein, so dass die Auflösung der Gesellschaft im Frühjahr 2013 erfolgen wird.

Das Berichtsjahr von Reinickes Hof endet mit einem guten Jahresergebnis von 267,0 TEUR. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung am 8. Mai 2013 beschlossen, den Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Diese Zuführung bewirkt, dass sich unsere Eigenkapitalquote erstmalig seit 1999 wieder auf einen Wert von 18,6 % erhöht.

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Bei den Nutzungsgebühren gab es im Berichtsjahr 2012 eine Steigerung von 1,1 %, insgesamt 65,3 TEUR. Ende des Jahres 2012 wurden in den Altbauten Erhöhungen der Grundmieten vorgenommen, die sich liquiditätsmäßg jedoch erst mit Jahre 2013 entscheidend auswirken werden.

Die Genossenschaft schließt weiterhin auf Antrag mit wohnenden Mitgliedern in verschiedenen Bauteilen Modernisierungsvereinbarungen zum Fensteraustausch ab. Daraufhin werden die vorhandenen alten Holzverbundfenster durch neue Isolierglasfenster mit Wärmeschutzverglasung in den Bauteilen 16 und 17 ersetzt. Die Maßnahme erfolgt grundsätzlich bei Neuvermietung der Wohnung und zusätzlich auf Mitgliederwunsch. Die betroffenen Mitglieder verpflichten sich, dafür einen Modernisierungszuschlag zu zahlen.

Erfreulich ist die Tatsache, dass die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr um über 7 % gesunken sind. Auch hier zeigt sich, dass eine kurzfristige Neuvermietung im Regelfall möglich ist und Erlösschmälerungen im Wesentlichen nur durch Leerstände im Rahmen von Wohnungssanierungen bei den neu zu vermietenden Wohnungen entstehen.

Die Wohnungen des Bauteiles 13 sowie die acht Dachgeschosswohnungen im Bauteil 15 sind unsere verbliebenen sozialen Wohnungsbauten. Die Grundmieten liegen oberhalb unseres übrigen Mietenniveaus, sodass weitere Mietsteigerungen im Berichtszeitraum nicht vorgenommen wurden.

In den Neubauten in Heiligensee und am Lübener Weg ließ der Mietspiegel, aber auch die Marktsituation, Erhöhungen 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 4,54 EUR/m²/mtl., im Sozialen Wohnungsbau bei 5,71 EUR/m²/mtl., bei den Neubauten bei ca. 7,80 EUR/m²/mtl.

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

Im Sommer 2012 wurden die Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2011 abgerechnet. Gegenüber der Vorjahresabrechnung (2010) ergab sich bei den kalten Betriebskosten lediglich eine geringfügige Steigerung von 1,2 %. Auch bei den warmen Betriebskosten kam es lediglich zu einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 1,4 %.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Neben den Kleinreparaturen zur Instandhaltung mit einem Anteil am Instandsetzungsbudget von ca. 23,3 % wurden im vergangenen Jahr Mittelinstandsetzungen (Auftragsgröße ab 1,0 bis 10,0 TEUR) insbesondere in freigezogenen Wohnungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden in 53 Wohnungen die Elektroanlagen VDE-gerecht erneuert und in 14 Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt.

In den Bauteilen 14, 16 und 17 wurden wie bereits teilweise in den Vorjahren im Rahmen von Mieterwechseln aber auch auf besonderen Mitgliederwunsch in 52 Wohnungen die alten Holzverbundfenster durch moderne Kunststoffisolierglasfenster ersetzt. Insgesamt wurden für Mittelinstandsetzungen ca. 45,8 % des Instandsetzungsbudgets verwendet.

In unseren denkmalgeschützten Altbauten wurden zur Pflege und Erhaltung der Bauteile wieder Fensterpflegeanstriche an den alten Holzfenstern ausgeführt. Da unsere Genossenschaft über ein großes Potenzial an denkmalgeschützten Häusern verfügt, sind hier fast jährlich entsprechende Aufwendungen notwendig. In unserer Genossenschaft befinden sich 624 Wohnungen in Denkmalobjekten, das entspricht ca. einem Drittel des Gesamtwohnungsbestandes.

Großinstandsetzungen, ab einer Auftragsgröße von 10,0 TEUR, haben im Jahr 2012 am Instandhaltungsbudget der Baugenossenschaft einen Anteil von ca. 30,9 %.

Die in unserer Genossenschaft durchgeführten größeren Instandsetzungsmaßnahmen im Jahr 2012 sind in folgender Tabelle aufgeführt:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	Baukosten
		brutto TEUR
1	Instandsetzung Vorgärten	40,0
2	Instandsetzung Vorgärten	25,0
2	Instandsetzung Straßenfassade	212,0
14	Instandsetzung Laubengangfußboden	17,0
16	Balkonstrangsanierung	45,0
19	Dämmung des Dachgeschossfußbodens	210,5
	Summe Großinstandsetzungen	**549,5**

Auf Grund der Gleichartigkeit der Baukörper erfolgte für die Fassadeninstandsetzung im Bauteil 2 im Rahmen der Voruntersuchung und unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Forderungen die Auswahl eines mineralischen Putzsystems wie bereits im vergangenen Jahr im Bauteil 1. Die denkmalpflegerische Abwägung führte auch hier zu unserem Ziel, die mit einem mineralischen Kieselkratzputz zu erneuernden Fassaden zumindest mit einem Wärmedämmputz als Unterputz herzustellen.

Die Planung und Bauüberwachung der Großinstandsetzungen erfordert besondere Sorgfalt und ist mit einem erheblichen Zeitaufwand verbunden. Gerade an den Außenbauteilen unserer Denkmalobjekte ist die Vorbereitung nach sorgfältiger Beurteilung der Dringlichkeit, der Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Forderungen durchzuführen.

Auch die Mitgliederbetreuung während der Durchführung von Großinstandsetzungen mit den unvermeidlichen Belästigungen ist ein Schwerpunkt der Aufgaben im Rahmen unserer Baubetreuung.

Im Jahr 2012 sind keine Honorarkosten für externe Planungsbüros oder Fachingenieure angefallen. Alle Planungs- und Bauüberwachungsleistungen wurden von den Mitarbeitern der technischen Abteilung unserer Baugenossenschaft erbracht.

Alle durchgeführten Instandsetzungsarbeiten entsprechen den Bemühungen zur Erhaltung der Bausubstanz. Die Maßnahmen dienen dem Ziel, den Bedürfnissen der wohnenden und der potenziellen Mitglieder unserer Baugenossenschaft nach einem zeitgerechten Wohnen zu entsprechen.

Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) sind bei der Dämmung von Gebäudeaußenhüllen (Dächer und Fassaden) und der Dachgeschossfußböden zu berücksichtigen. Die betreffenden Maßnahmen dienen dem Ressourcen- und Umweltschutz. Die Vorteile durch Energieeinsparungen kommen in unserer Baugenossenschaft den Mitgliedern direkt durch geringere Heizkosten zugute. Auch im Jahr 2012 wurden für diese baulichen Veränderungen keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorgenommen.

In der Baugenossenschaft Reinickes Hof werden bei der Planung und Ausführung von Instandsetzungsmaßnahmen, soweit denkmalpflegerische Forderungen dem nicht entgegenstehen, die Vorgaben der Energieeinsparverordnung berücksichtigt.

Grundlage für die im Jahr 2012 durchgeführten energieeffizienten Maßnahmen waren die Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009).

Im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2012 folgende energieeffiziente Maßnahmen durchgeführt:

Bauteil	Instandsetzungs-maßnahmen	energieeffiziente Maßnahme
14	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoff-isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2009
16	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoff-isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2009
17	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoff-isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2009
19	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoff-isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2009
19	Dämmung der Dachgeschoss-fußböden	Verlegung einer mineralischen Wärmedämmung auf den Dachgeschossfußböden nach EnEV 2009

In den nächsten Jahren sind weitere energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen, insbesondere die Wärmedämmung weiterer Dachgeschossfußböden und der partielle Fensteraustausch in Leerwohnungen sowie bei besonderem Mitgliederwunsch in den Bauteilen 14, 16, 17 und 19 durch Einbau von Isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach Energieeinsparverordnung.

Die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen an Fassaden betreffen nach wie vor Wohnanlagen, welche in der Denkmalliste Berlin als Denkmalensembles oder Denkmalbereiche eingetragen sind. Die dadurch wirkenden denkmalrechtlichen Forderungen lassen eine Veränderung der Gebäudeaußenhülle, also eine Dämmung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) generell nicht zu. Dennoch ist es durch einvernehmliche Abstimmungen mit der

Denkmalschutzbehörde möglich, Kompromisslösungen wie die Verarbeitung eines Wärmedämmputzes oder zumindest an Wiederaufbauten oder an Hoffassaden die Verlegung eines mineralischen WDVS mit geringer Schichtdicke bei der Fassadeninstandsetzung zu erreichen. Die Planung und Durchführung von Wärmeschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der denkmalgeschützten Altbauten sind und bleiben für uns eine Herausforderung.

Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr wurden keine Darlehen neu aufgenommen. Es erfolgten vier Umschuldungen. Insgesamt bestehen bei der Genossenschaft derzeit Verträge für Forward-Darlehen im Umfang von insgesamt 15.284,7 TEUR. Diese Kredite sind für Umschuldungen vorgesehen, die in den Jahren 2013 bis 2015 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 aller Darlehen beträgt 4,8 %.

Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2012 sind vier gewerbliche Mitarbeiter aus dem aktiven Dienst bei Reinickes Hof ausgeschieden. Alle drei wechselten in die passive Phase der Altersteilzeit. Die Arbeiten werden zukünftig in den betroffenen Bauteilen von Fremdfirmen ausgeführt. Eine Mitarbeiterin aus der Verwaltung hat ihre Tätigkeit bei Reinickes Hof beendet.

Im Sommer hat die Genossenschaft wieder eine Auszubildende eingestellt und eine Auszubildende hat nach erfolgreichem Abschluss das Unternehmen verlassen.

Beschäftigt waren bei der Genossenschaft am 31.12.2012 (Vorjahreswerte in Klammern):

Anzahl der Mitarbeiter/-innen	Funktion
7 (11), davon einer in Teilzeit	Hauswarte/Gartenpfleger
3 (3)	Handwerker
9 (10)	Verwaltungsangestellte
3 (3), alle in Teilzeit	Wäscherinnen
2 (2)	Auszubildende
6 (2)	in Altersteilzeit (passive Phase)

Risikobeurteilung

Die Risikobereiche, die für die Genossenschaft bestehen könnten, blieben auch in 2012 unverändert:

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

Diese Risikofaktoren werden regelmäßig überwacht und analysiert. Die Genossenschaft erstellte einen 10-jährigen Finanz-, Erfolgs- und Investitionsplan, der einmal pro Jahr den veränderten Rahmenbedingungen angepasst wird. Regelmäßig werden die Planzahlen den Ist-Werten gegenübergestellt und analysiert. Dazu erfolgt eine Analyse des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation, der Mietrückstände sowie der Einhaltung des Investitionsplanes.

Die Risikobereiche werden zum Jahresabschluss 2012 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
Die Leerstandsquote der Genossenschaft zum 31.12.2012 ist mit 1,1 % sehr gering. Unter der Berücksichtigung, dass zum Jahresende bereits der größte Teil der Wohnungen wieder neu vermietet wurde, beträgt die effektive Leerstandsquote tatsächlich nur 0,2 %. 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 nur geringfügig ändern wird.

Risiko durch steigende Mietrückstände
Die Mietrückstände im abgelaufenen Geschäftsjahr sind etwas rückläufig. 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 führen dazu, dass die Mietrückstände in einem überschaubaren Rahmen verbleiben. Wir werden deshalb auch in Zukunft im Bereich der Rückstandsbearbeitung erhebliche Anstrengungen betreiben 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 reduziert werden.

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

Vermögenslage

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.074,2 TEUR mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 3.222,1 TEUR verrechnet. Die Differenz wurde unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.034,8 TEUR verringert. Ursache sind die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens.

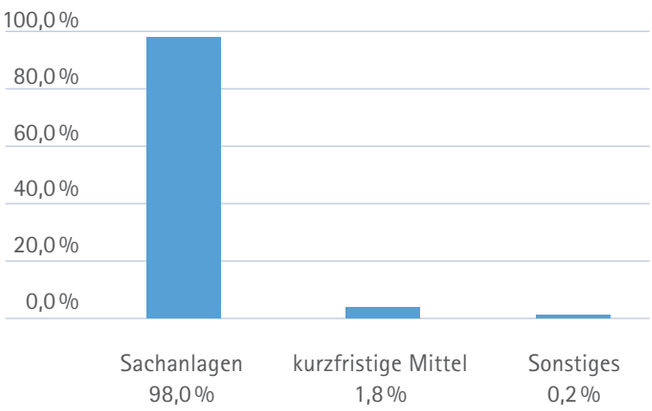
Durch die planmäßigen Tilgungen der Darlehen verringerten sich die Fremdmittel um 1.397,6 TEUR auf 32.762,9 TEUR.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist vollständig ausgeglichen. Die langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögenswerte sind zum 31.12.2012 um 46,8 TEUR mit langfristigen Kapitalmitteln überdeckt.

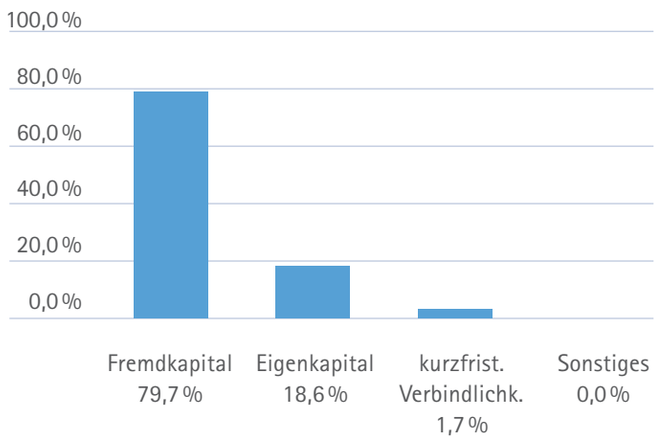
Das wirtschaftliche Eigenkapital von Reinickes Hof erhöhte sich im Berichtszeitraum um 283,6 TEUR auf 7.624,1 TEUR. Bedingt durch den Jahresüberschuss und die Reduzierung des Fremdkapitals verbessert sich die Eigenkapitalquote von 17,3 % auf 18,6 %.

Im Berichtszeitraum konnte die Genossenschaft zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die liquiden Mittel betrugen zum Jahresende 493,0 TEUR. Insgesamt übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte (723,7 TEUR) die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (676,8 TEUR) ausreichend.

Vermögensaufbau



Kapitalaufbau



Vermögenslage

	2012		2011		Veränderungen
	in TEUR	%	in TEUR	%	in TEUR
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Sachanlagen	40.271,2	98,0	41.301,1	97,7	-1.029,9
Finanzanlagen	43,7	0,1	43,7	0,1	0,0
Geldbeschaffungskosten	25,3	0,1	30,2	0,1	-4,9
Zwischensumme	**40.340,2**	**98,2**	**41.375,0**	**97,9**	**-1.034,8**
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,0	0,0	100,0	0,2	-100,0
Andere Vorräte	43,9	0,1	35,3	0,1	8,6
Forderungen und sonstige				0,0	
Vermögensgegenstände	186,9	0,5	189,0	0,4	-2,1
Liquide Mittel	492,8	1,2	545,3	1,3	-52,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	86,4	0,1	-86,3
Zwischensumme	723,7	1,8	956,0	2,1	-232,3
Summe	**41.063,9**	**100,0**	**42.331,0**	**100,0**	**-1.267,1**
PASSIVA					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	7.624,1	18,6	7.340,5	17,3	283,6
Fremdmittel	32.762,9	79,7	34.160,5	80,6	-1.397,6
Zwischensumme	**40.387,0**	**98,3**	**41.501,0**	**97,9**	**-1.114,0**
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Andere Rückstellungen	149,3	0,4	167,8	0,4	-18,5
Verbindlichkeiten	527,5	1,3	662,2	1,6	-134,7
Zwischensumme	**676,8**	**1,7**	**830,0**	**2,0**	**-153,2**
Summe	**41.063,8**	**100,0**	**42.331,0**	**99,9**	**-1.267,2**

Ertragslage

Die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Leistungen zeigt folgendes Bild: Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet mit einem Überschuss von 236,2 TEUR.

Die Umsatzerlöse steigerten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,5 %. Die sonstigen Erträge lagen mit einem Anteil am Betriebsergebnis von 1,9 % wiederum im Vergleich höher als in den Vorjahren.

Die Aufwendungen sind um 133,9 TEUR geringer ausgefallen als im Vorjahr. Den höheren Ausgaben bei den Betiebskosten stehen die Einsparungen bei Personalkosten, geringere Instandhaltungskosten und niederigere Kapitalmarktzinsen gegenüber.

Die Veränderungen der Erlöse und Aufwendungen führten dazu, dass das Geschäftsjahr 2012 mit einem sehr guten positiven Jahresergebnis von 267,0 TEUR endete.

	2012		2011		Veränderungen
	in TEUR	%	in TEUR	%	in TEUR
Umsatzerlöse	9.178,2	98,2	9.038,5	99,4	139,7
Sonstige Erträge	180,4	1,9	114,1	1,3	66,3
Bestandsveränderungen	-8,8	-0,1	-58,8	-0,6	50,0
Betriebsleistung	**9.349,8**	**100,0**	**9.093,8**	**100,1**	**256,0**
Betriebskosten und Grundsteuern	3.056,4	32,7	2.814,9	31,0	241,5
Instandhaltungskosten	1.753,7	18,8	1.949,0	21,4	-195,3
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	13,8	0,1	26,6	0,3	-12,8
Personalkosten	1.281,1	13,7	1.361,0	15,0	-79,9
Abschreibungen	1.037,4	11,1	1.030,1	11,3	7,3
Zinsaufwand	1.557,3	16,7	1.622,7	17,8	-65,4
Sonstige Aufwendungen	413,9	4,4	443,2	4,9	-29,3
Summe	**9.113,6**	**97,5**	**9.247,5**	**101,7**	**-133,9**
Betriebsergebnis	**236,2**	**2,5**	**-153,7**	**-1,6**	**389,9**
Zinsergebnis	**30,8**		**15,6**		**15,2**
Steuern	0,0		0,0		
Jahresergebnis	**267,0**		**-138,1**		

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 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, bleibt die wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Situation weiter stabil. 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 wieder von positiven Jahresergebnissen aus. Bezüglich der Liquiditätslage prognostiziert die 10-jährige Finanzplanung zukünftig eine stabile Entwicklung, da die ausreichenden Nutzungsgebühren und die Darlehensumschuldungen zu einer Verbesserung der Liquiditätlage führen werden. Grundlage dieser Aussagen ist die positive Beurteilung der Risikofaktoren der Genossenschaft (siehe Risikobeurteilung).

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG), des Gesetzes zur weiteren Reform des Aktien- und Bilanzrechts und des Gesetzes zu Transparenz und Publizität (Trans PuG), die alle auch für die Genossenschaften gelten, über alle wesentlichen Angelegenheiten und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft schriftlich und mündlich umfassend unterrichtet.

Um seinen ehrenamtlichen Kontrollaufgaben gemäß § 38 Abs. 1 GenG gerecht zu werden, tagte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 in acht Sitzungen. Mit dem Vorstand wurden in sieben gemeinsamen Sitzungen über auftretende Probleme diskutiert, es wurden einvernehmliche Lösungsmöglichkeiten gefunden und die notwendigen Beschlüsse sind gefasst worden. Neben den vielen persönlichen Gesprächen mit Baugenossen in verschiedenen Bauteilen, wurde auch an den vier Bauteilversammlungen teilgenommen.

Die Sanierungsmaßnahmen mit der Straßenfassadeninstandsetzung im BT 2, die Dämmung des Dachgeschossfußbodens im BT 19, die Instandsetzung der Vorgärten in den BT 1 u.2, die Balkonstrangsanierung im BT 16 sowie die Instandsetzung des Laubengangfußbodens im BT 14 sind vom Aufsichtsrat beratend begleitet worden.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde durch die Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes für die Jahre 2013 – 2022 gemeinsam durch Vorstand und Aufsichtsrat weiter transparent gestaltet. Dabei wurde das Risikomanagement gemäß § 91 Abs. 2 AktG beachtet, sowie die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsgebühren und der Anstieg der Betriebskosten mit der Analyse der Kennzahlen der Quartale IV/2012 und I/2013 berücksichtigt.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 am 24. August 2012 abgeschlossen. Die Prüfungshandlungen über die Tätigkeit der Organe haben ergeben, dass der Aufsichtsrat die ihm gemäß GenG und Satzung obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen hat. Im zusammengefassten Prüfungsergebnis ist dokumentiert, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft konnte von der insgesamt positiven Entwicklung der Wohnungswirtschaft profitieren und auch durch Tilgung von Darlehen die Fremdmittel reduzieren und damit die Eigenkapitalquote um 1,3 % auf 18,6 % verbessern.

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von 267.017,88 EUR ab, der zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt werden soll.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2012 gem. §34 Abs.1e der Satzung zu genehmigen.

Für die im Jahr 2012 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG.

Berlin, den 08.05.2013

Detlef E. Dörschel, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		47.365,00	60.577,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	40.000.176,98		40.985.985,98
Grundstücke mit anderen Bauten	128.324,00		134.324,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	3.278,00		7.587,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.142,16	40.223.774,28	84.777,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	18.100,00		18.100,00
Andere Finanzanlagen	25.564,59	43.664,59	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		40.314.803,87	41.344.768,71
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		100.000,00
Unfertige Leistungen	3.074.155,58		2.982.941,28
Andere Vorräte	43.868,19	3.118.023,77	35.306,41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	54.302,88		45.791,70
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.890,16		9.205,27
Sonstige Vermögensgegenstände	125.672,81	186.865,85	133.953,59
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		492.951,78	545.321,52
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	25.338,01		30.240,47
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	108,21	25.446,22	86.404,01
Bilanzsumme		44.138.091,49	45.313.932,96

PASSIVA

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		58.800,00		84.400,00
der verbleibenden Mitglieder		1.733.600,00		1.717.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		600,00	**1.793.000,00**	1.600,00
– rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €			
(Vorjahr:	0,00 €)			
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		1.330.000,00		1.300.000,00
– für das Geschäftsjahr eingestellt	30.000,00 €			
(für das Vorjahr:	0,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage		430.000,00		430.000,00
Andere Gewinnrücklagen		4.130.542,71		3.893.524,83
– für das Geschäftsjahr eingestellt	237.017,88 €			
(für das Vorjahr:	- 138.128,16 €)		**5.890.542,71**	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		0,00		0,00
Jahresüberschuss		267.017,88		-138.128,16
Einstellung in/Entnahmnen aus Ergebnisrücklagen		-267.017,88	**0,00**	138.128,16
Eigenkapital insgesamt			**7.683.542,71**	7.426.524,83
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen			**149.266,48**	167.828,46
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		32.784.330,21		34.162.081,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		50.348,10		57.072,24
Erhaltene Anzahlungen		3.222.096,58		3.172.745,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung		43.855,69		45.873,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		172.059,36		251.826,14
Sonstige Verbindlichkeiten		32.592,36		29.979,99
davon aus Steuern	12.135,96 €			
(Vorjahr:	12.569,61 €)		**36.305.282,30**	
Bilanzsumme			**44.138.091,49**	**45.313.932,96**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.062.048,42		8.980.431,74
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	116.000,00		58.000,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.248,91	9.218.297,33	27.254,94
Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-8.785,70	-58.830,93
Sonstige betriebliche Erträge		140.218,43	86.810,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.685.719,72		2.443.928,30
- Instandhaltungskosten	1.753.658,21		1.949.581,47
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.764,48	4.453.142,41	26.624,20
Rohergebnis		4.896.587,65	4.673.531,95
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.056.966,88		1.155.512,31
b) soziale Abgaben	224.092,09	1.281.058,97	205.529,04
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.037.451,42	1.030.098,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		413.761,80	442.423,21
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		28.494,38	6.126,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.311,61	9.436,35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.557.330,01	1.622.668,28
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		637.791,44	232.862,78
Steuern vom Einkommen und Ertrag -		-40,18	
Sonstige Steuern		370.813,74	370.990,94
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		267.017,88	-138.128,16
Gewinnvortrag			
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		267.017,88	0,00
Entnahme aus den Ergebnisrücklagen		0,00	138.128,16
Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Wohnbauten werden – mit Ausnahme der Liegenschaft in Hohenschönhausen (50 Jahre) – grundsätzlich über 80 Jahre abgeschrieben. In Zusammenhang mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2002 wurden nachträgliche Herstellungskosten bei acht Objekten aktiviert und es erfolgte eine Umstellung der Abschreibung auf 2 % p. a.

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 und der Abgang unterstellt. Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt über die Laufzeit bzw. Zinsbindungsfrist der Kreditverträge.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Andere Vorräte werden 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 sowie Eigennutzung – 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 und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Künftige Kosten- und Preissteigerungen werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Die Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen wurden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit dem entsprechenden Deckungsvermögen verrechnet. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen bewertet.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2012

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

Die **Zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit fertigen Bauten** in Höhe von 100.000,00 EUR betreffen zwei Wohnungen im Lübener Weg 24 f. Im Geschäftsjahr wurden die letzten zwei Eigentumswohnungen verkauft, die im Bestand der Genossenschaft waren.

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 3.074.155,58 EUR enthalten die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2012, die in 2013 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.

In den **Sonstigen Rückstellungen** über 149.266,48 EUR sind Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten und Personalaufwendungen (im Wesentlichen für die Altersteilzeit) enthalten. Die Rückstellung für Altersteilzeit (301.796,06 EUR) ist mit dem verpfändeten Festgeldguthaben in Höhe von 240.007,14 EUR verrechnet worden.

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

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten:

Enthalten sind periodenfremde Erträge in Höhe von 49.357,99 EUR. Im Wesentlichen handelt es sich um die Gutschriften für Trinkwasser der Berliner Wasserbetriebe, die in der Betriebskostenabrechung 2012 berücksichtigt werden. Weiterhin enthält diese Position Einzahlungen auf bereits ausgebuchte Mietforderungen.

Die periodenfremden Aufwendungen in Höhe von 7.792,54 EUR enthalten im Wesentlichen nicht regulierte Schadensersatzansprüche der Versicherungen, nachgeförderte Versicherungsprämien u. ä.

Die Zinsaufwendungen enthalten mit 10.621,40 EUR den Saldo aus der Auf- und Abzinsung der Rückstellung für die Altersteilzeit einschließlich des Deckungsvermögens.

Eine Pflicht zum Ansatz latenter Steuern bestand im Geschäftsjahr nicht.

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2012

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr 2012	2 bis 5 Jahre 2013 – 2016	über 5 Jahre ab 2017	durch Grundpfandrechte gesichert
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
gegenüber Kreditinstituten	32.784.330,21	2.989.344,19	2.090.182,93	27.704.803,09	32.784.330,21
gegenüber anderen Kreditgebern	50.348,10	6.925,86	29.844,54	13.577,70	
Erhaltene Anzahlungen	3.222.096,58	3.222.096,58			
aus Vermietung	43.855,69	43.855,69			
aus Lieferungen und Leistungen	172.059,36	169.228,83	2.830,53		
Sonstige Verbindlichkeiten	32.592,36	25.382,19	7.210,17		
Gesamtbetrag	**36.305.282,30**	**6.456.833,34**	**2.130.068,17**	**27.718.380,79**	**32.784.330,21**
(Vorjahr)	(38.882.773,54)	(4.700.148,54)	(4.898.076,41)	(29.284.548,59)	(35.229.003,36)

D. Sonstige Pflichtangaben

Mitgliederbewegung im Jahre 2012

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	**2.170**
Beitritte	119
Übertragungen	9
Übertragung einzelner Anteile	1
Zugänge insgesamt	**129**
Aufkündigungen	65
Todesfälle	13
Nachträglich gemeldete Todesfälle	7
Aufkündigungen für Übertragung	10
Ausschlüsse	0
Abgänge insgesamt	**95**
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	**2.204**

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um 34 Personen erhöht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 16.600,00 EUR.

Rückständige fällige Mindesteinzahlungen gab es am Ende des Geschäftsjahres 2012 keine.

Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 1.663,35 EUR. Für Ansprüche aus Altersteilzeitvereinbarungen besteht ein verpfändetes Bankkonto mit einem Guthaben von 240.007,14 EUR.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Genossenschaft weist folgende Beteiligungen aus:

a) Netzpool Berlin GmbH

- nominelle Beteiligung am 31.12.2011	5.600,00 EUR
- Anteil Reinickes Hof eG am Stammkapital	11,00 %

b) IMQ Nordverbund GmbH i.L.

- nominelle Beteiligung am 31.12.2012	12.500,00 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 Deutschen Immobilienwirtschaft 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 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 32) beschäftigt, darunter 2 Auszubildende und 6 Mitarbeiter/-innen in Teilzeitbeschäftigung.

	2012	davon in Teilzeit	2011	davon in Teilzeit
Angestellte	9		10	
Wäscherinnen	3	3	3	3
Handwerker	5		4	
Hauswarte/Gärtner	11	3	13	3
Personal ohne Auszubildende	**28**		**30**	
Auszubildende	2		2	
Insgesamt mit Auszubildenden	**30**		**32**	

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Detlef E. Dörschel — seit 04.06.1975
Beamter i. R.
(Vorsitzender)

Lutz Wittstock — seit 27.06.2000 — Beamter i. R.
(stellvertretender Vorsitzender und stellvertretender Schriftführer)

Jörg Schorlemmer — seit 26.06.2002 — Beamter i. R.
(Schriftführer)

Silke Fischer — seit 26.06.2001 — Steuerberaterin

Burkhard Mohr — seit 12.06.2012 — Dipl.-Kaufmann

Heinz Porsch — seit 13.06.2007 — Beamter i. R.

Kommissionen des Aufsichtsrates

Bau- und Wohnungskommission
Detlef E. Dörschel
Heinz Porsch
Jörg Schorlemmer

Prüfungskommission
Silke Fischer
Burkhard Mohr

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, 28.04.2012
Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

Der Vorstand

Wolfgang Lössl — Dietmar Stelzner

Anlagenspiegel 2012

		Bruttowerte			
		Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2012	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2012
		EURO	EURO	EURO	EURO
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	115.803,98	--	--	115.803,98
		115.803,98	--	--	115.803,98
II.	Sachanlagen				
	Grundstücke mit Wohnbauten	65.826.553,56	--	--	65.826.553,56
	Grundstücke mit anderen Bauten	242.866,89	--	--	242.866,89
	Grundstücke ohne Bauten	779.654,25	--	--	779.654,25
	Technische Anlagen und Maschinen	77.729,31	--	--	77.729,31
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.905,10	7.486,58	5.466,93	248.924,75
		67.173.709,11	7.486,58	5.466,93	67.175.728,76
III.	Finanzanlagen				
	Beteiligungen	18.100,00	--	--	18.100,00
	Andere Finanzanlagen	25.564,59	--	--	25.564,59
		43.664,59	--	--	43.664,59
	Anlagevermögen insgesamt	67.333.177,68	7.486,58	5.466,93	67.335.197,33

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschätsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2012	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
55.226,98	13.212,00	--	68.438,98	47.365,00	60.577,00
55.226,98	13.212,00	--	68.438,98	47.365,00	60.577,00
24.840.567,58	985.809,00	--	25.826.376,58	40.000.176,98	40.985.985,98
108.542,89	6.000,00	--	114.542,89	128.324,00	134.324,00
751.801,11	--	--	751.801,11	27.853,14	27.853,14
70.142,31	4.309,00	--	74.451,31	3.278,00	7.587,00
162.128,35	28.121,17	5.466,93	184.782,59	64.142,16	84.777,00
25.933.182,24	1.024.239,17	5.466,93	26.951.954,48	40.223.774,28	41.240.527,12
--	--	--	--	18.100,00	18.100,00
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
--	--	--	--	43.664,59	43.664,59
25.988.409,22	**1.037.451,17**	**5.466,93**	**27.020.393,46**	**40.314.803,87**	**41.344.768,71**

Mitgliederinformation zum Jahresabschluss und Struktur

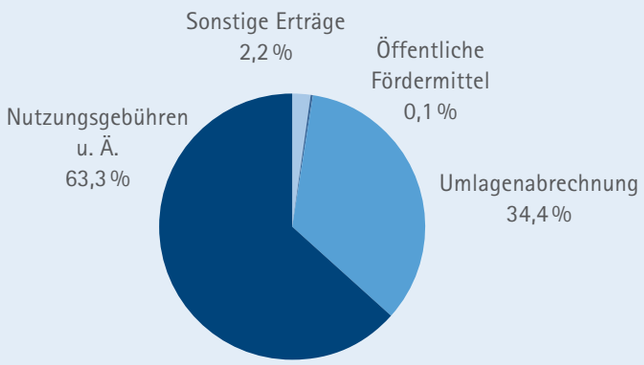
Sozialbilanz

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.

Informationen zur Instandhaltung der Bauteile

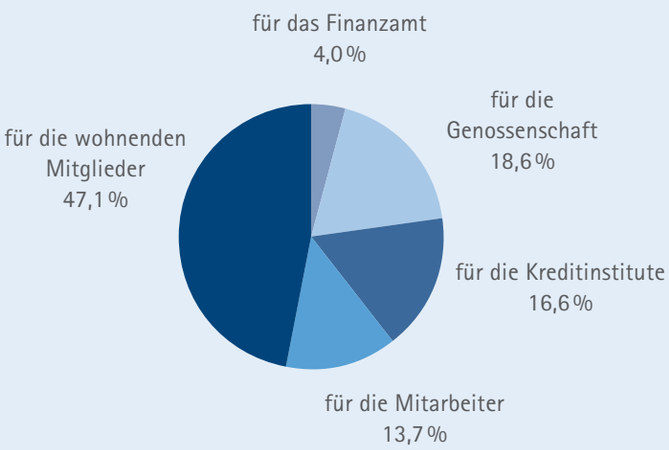
Die Genossenschaft hat die Ausgaben für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kontinuierlich gesteigert und im Jahre 2011 über 20,00 EUR und 2012 nahezu 19,00 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche aufgewendet. (siehe Aufstellung).

Entstehung unserer Unternehmensleistung



Entstehung
Nutzungsgebühren u. Ä.
Umlagenabrechnung
Öffentliche Fördermittel
Sonstige Erträge

Verbrauch unserer Unternehmensleistung



Verbrauch
Wohnende Mitglieder
– Betriebskosten
– Instandhaltungskosten

Mitarbeiter
– Personalkosten

Kreditinstitute
– Zinsen

Genossenschaft
– Abschreibungen
– Verwaltungskosten
– Eigenkapital

Finanzamt
– Steuern

Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für den Zeitraum 2003 bis 2012 in TEUR

Bauteil	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	25,1	142,8	29,2	27,5	45,6	113,3	17,5	34,0	538,4	95,2
2	26,3	44,8	19,6	14,2	24,6	57,0	41,3	24,9	49,4	242,7
3	10,2	25,0	7,6	24,2	21,7	21,0	55,9	11,7	11,7	14,2
4	7,4	26,2	11,7	20,5	9,9	53,3	32,7	13,4	25,7	30,3
5	71,6	52,3	21,4	30,4	29,9	65,1	62,2	99,4	47,6	47,6
6	33,3	59,1	12,6	9,2	24,0	40,5	20,1	59,0	31,8	21,3
7	30,2	7,4	14,7	27,3	20,0	13,7	16,9	34,5	1,6	10,8
8	49,5	94,4	25,3	66,0	20,4	55,6	43,2	31,9	113,8	34,9
9	115,8	41,4	32,2	49,3	14,9	89,9	66,6	36,5	65,2	28,2
10	23,2	82,0	18,3	37,0	19,5	46,9	33,5	19,4	74,1	29,2
11	12,6	30,3	4,9	9,6	19,9	35,7	299,1	6,1	3,0	2,1
12	26,8	17,6	20,0	56,0	18,5	35,3	9,1	61,3	30,1	38,5
13	4,3	8,6	2,7	3,2	0,9	5,7	3,9	7,7	12,0	14,0
14	61,6	54,9	38,6	154,9	78,5	40,2	278,2	57,9	146,4	83,4
15	5,7	7,3	10,9	8,0	8,5	7,9	6,4	24,9	14,7	27,4
16	194,2	208,8	190,9	349,8	281,6	370,4	200,6	945,6	409,4	451,2
17	42,0	102,7	57,5	154,1	82,4	121,5	123,3	65,7	83,6	114,3
18	2,2	15,4	2,1	4,4	12,6	8,2	35,8	6,1	18,2	19,2
19	122,3	96,2	150,8	163,1	126,1	253,4	117,4	162,5	195,8	361,3
20	58,0	24,7	30,6	37,1	46,5	23,6	38,4	23,2	51,0	33,2
21	28,6	42,7	44,7	12,7	11,3	19,3	23,0	45,2	9,8	19,3
Zwischen-summe	**950,9**	**1.184,6**	**746,3**	**1.258,5**	**917,3**	**1.477,5**	**1.525,1**	**1.770,9**	**1.933,3**	**1.718,3**
Wäscherei	7,5	0,7	0,3	0,3	2,0	2,8	0,6	2,5	1,3	1,0
Verbrauchs-material (Regiebetrieb)	67,9	83,8	62,9	23,3	17,6	15,7	28,5	29,8	27,3	34,3
Fremdkosten insgesamt	**1.026,3**	**1.269,1**	**809,5**	**1.282,1**	**936,9**	**1.496,0**	**1.554,2**	**1.803,2**	**1.961,9**	**1.753,6**
Kosten des Regiebetrieb	243,2	247,7	260,3	190,0	185,3	187,2	184,2	145,8	140,7	184,0
Gesamt	**1.269,5**	**1.516,8**	**1.069,8**	**1.472,1**	**1.122,2**	**1.683,2**	**1.738,4**	**1.949,0**	**2.102,6**	**1.937,6**
bei einer Nutzfläche von m²	102.330,83	102.338,69	102.547,82	102.566,91	102.599,20	102.545,76	102.510,78	102.510,78	102.510,78	102.411,01
bedeutet das Kosten von pro m² i. J.	**12,41**	**14,82**	**10,43**	**14,35**	**10,94**	**16,41**	**16,96**	**19,01**	**20,51**	**18,92**

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 Parkplatzes im Bauteil 17 sowie eines neuen Serverraumes für die Verwaltung 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 Bestandsveränderungen durch den Kauf von Büroeinrichtungen sowie durch die planmäßigen 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. Die Geringwertigen Wirtschaftsgüter werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Finanzanlagen

Beteiligungen
Hier werden die Beteiligungen an der Netzpool Berlin GmbH sowie der IMQ Nordverbund Berlin GmbH i. L. ausgewiesen. Die Beteiligungen sind zum Vorjahr unverändert.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Enthalten sind die EDV-Programme, die die Genossenschaft nutzt.

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

Aktiva – Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke mit fertigen Bauten
In 2012 wurden die letzten zwei Eigentumswohnungen veräußert. Es sind zum 31.12.2012 keine Eigentumswohnungen mehr im Bestand der Genossenschaft, die zum Verkauf bestimmt sind.

Unfertige Leistungen
Der Ausweis der Unfertigen Leistungen enthält die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2012, die in 2013 mit den Nutzern abgerechnet werden.

Andere Vorräte
Hierunter werden Vorräte von Heizöl für den Bauteil 18, lagerfähige Waschmittel der Wäschereien und Verbrauchsmaterial des Regiebetriebes u. a. 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 erhöhten sich zum Vorjahr um etwa 8.500,00 EUR.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
Die von der Baugenossenschaft für die Wohnungseigentumsanlage verauslagten Betriebskosten für 2012 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.

Aktiva – 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 2012, die das Jahr 2013 betreffen.

Passiva – Eigenkapital

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 16.600,00 EUR.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage
Gemäß § 28 Absatz 2 der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 08. Mai 2013 eine Zuführung zur Rücklage in Höhe von 30.000,00 EUR (mindestens 10 % des Jahresüberschusses) beschlossen.

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

Andere Ergebnisrücklagen
Gemäß § 28 Absatz 2 der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 08. Mai 2013 beschlossen, den verbleibenden Jahresüberschussbetrag in Höhe von 237.017,88 EUR zur Verbesserung der Eigenkapitalsituation den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Passiva – Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen
Enthalten sind unter anderem Rückstellungen für Personalaufwendungen und Prüfungskosten.

Passiva – Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, wie Baudarlehen oder Aufwendungsdarlehen unabhängig von ihren Fälligkeiten. Die Veränderungen beinhalten lediglich planmäßige Tilgungen. Vier Darlehen wurden im Geschäftsjahr umgeschuldet.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Dargestellt werden unter diesem Posten Mieterdarlehen für den Dachausbau des Bauteiles 12. Es erfolgte die planmäßige Tilgung.

Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen sind die von den Mietern in 2011 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2011, die erst in 2012 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 Verlustrechung für die Zeit vom 1. Januar – 31. Dezember 2012

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 Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) für 2012 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 2012 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2012 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2011 als Bestandsminderungen gegenüber. Des Weiteren sind hier die im Geschäftsjahr veräußerten Eigentumswohnungen als Bestandsminderung erfasst.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten werden folgende Erträge ausgewiesen: Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und Wertberichtigungen, Eintrittsgelder und Mahngebühren sowie periodenfremde und sonstige Erträge.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Enthalten sind in dieser Position:

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Betriebskosten

	2012	2011
	EUR	EUR
Be- und Entwässerung	546.053,21	558.185,60
Heizung und Warmwasser	1.251.142,89	1.116.641,27
Müllabfuhr	145.811,84	150.948,16
Kabelfernsehen	109.890,90	99.608,21
Versicherungen	76.610,72	74.592,73
Straßenreinigung	78.697,95	80.315,59
Gartenpflege	111.719,45	97.410,07
Hausreinigung	101.448,22	47.771,14
Beleuchtung	63.210,92	45.859,17
Aufzugsanlagen	18.077,33	16.401,83
Sonstige Betriebskosten	12.679,22	12.939,22
Periodenfremde Betriebskosten	161.270,76	129.582,94
Betriebskosten WEG	0,00	1.682,25
Nicht umlagefähige Betriebskosten	11.655,95	11.990,12
Insgesamt	**2.688.188,36**	**2.443.928,30**
Trinkwassergutschriften	-32.543,20	
Verbleiben	**2.655.645,16**	

Instandhaltungskosten

Ausführliche Erläuterungen werden im Lagebericht und in der Aufstellung Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Zeit 2003 – 2011 in TEUR ersichtlich.

Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In diesen Aufwendungen werden die Kosten der Vermietung, der sonstige Aufwand für die Wäschereien und Gästewohnungen, 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 Geringwertigen Wirtschaftsgüter werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Ansonsten blieben die Abschreibungsmethoden 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 sonstigen Vermögensgegenständen.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihung des Finanzanlagevermögens

Für die Geschäftsanteile bei der Berliner Volksbank eG, der IMQ Nordverbund Berlin GmbH i. L. sowie der Netzpool 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.

Struktur

Reinickes Hof im Überblick

	2008	2009	2010	2011	2012
Mieteinheiten *	1.815	1.815	1.815	1.815	1.811
Bilanzsumme	49,3 Mio. €	47,6 Mio. €	46,6 Mio. €	45,3 Mio. €	44,1 Mio. €
Anlagevermögen	44,2 Mio. €	43,2 Mio. €	42,2 Mio. €	41,3 Mio. €	40,3 Mio €
Eigenkapitalquote	15,6 %	16,5 %	17,2 %	17,3 %	18,6 %
Rücklagen	5,5 Mio. €	5,6 Mio. €	5,8 Mio. €	5,6 Mio. €	5,9 Mio. €
Umsätze Hausbewirtschaftung	8,7 Mio. €	9,0 Mio. €	9,0 Mio. €	9,1 Mio. €	9,2 Mio. €
Mitglieder	2.179	2.162	2.171	2.170	2.204
Geschäftsguthaben	1,9 Mio. €	1,9 Mio. €	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €
Bilanzgewinn	44,5 T€	0	0	0	0
Bruttodividende	44,3 T€	0	0	0	0
Mitarbeiter	30	32	32	31	30
Personalaufwand	1,3 Mio. €	1,2 Mio. €	1,3 Mio. €	1,4 Mio. €	1,3 Mio. €

* inkl. Gewerbe, Stellplätze u. Sonstiges

Struktur des Bestandes und der Wohnungsgrößen in der Genossenschaft

BT	Siedlung (Adresse)	Baujahr
1	Becherweg 1 – 10, Humboldtstr. 97 – 99	1927
2	Becherweg 11 – 17	1929
3	Becherweg 22 – 28	1929
4	Humboldtstr. 103 – 104 a, Klenzepfad 2 – 6	1929
5	Reinickes Hof 22, Ollenhauer Str. 79 – 84, Waldstr. 1 – 5	1927
6	Waldstr. 6 – 9, Saalmannstr. 2 – 14	1928
7	Reinickes Hof 16 – 21	1928
8	Saalmannstr. 16 – 34, Reinickes Hof 10 – 15	1929
9	Reinickes Hof 1 – 8, Ollenhauer Str. 76 – 78	1930
10	Ollenhauer Str. 72, Saalmannsteig 1 – 13, Reinickes Hof 9, 9 a	1939
11	Ollenhauer Str. 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
Gesamt		

* inklusive der Gästewohnungen
nicht aufgeführt in den Bauteilen sind die Wascheinrichtungen und die Gemeinschaftsräume

Anzahl					Mietfläche	Wohnungen mit entsprechenden Zimmern							
Häuser	WE*	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Sonstige Keller etc.	gesamt	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5
12	72			6	5.027,60			14	57		1		
7	41			1	2.682,80	2	9		30				
7	42			1	2.736,30		12		30				
6	34		1	2	2.314,35	1	11	3	15	2	2		
12	83	5		7	5.995,33		5		74		4		
10	66			4	4.033,22		4	20	39	3			
6	36			3	2.318,34		6		29	1			
16	101	4		8	6.589,05	1	16	75	9				
11	75	1		3	4.858,50	2	10	34	20	6	2	1	
10	72		10	4	3.746,68	2	1	68				1	
4	31	1		2	1.434,74	12	15	2	2				
7	48		2		2.782,69		15	26		7			
1	13		7		930,12		3	3		4		3	
7	71			2	3.235,20	24	1	25	18	1	2		
5	41				2.619,16			15	9	13	1	3	
16	375	1	116	19	27.627,08	65		68	94	62	37	49	
13	104		30		5.988,60			95	7	2			
1	6		3		498,99					4		2	
25	157	2		5	9.723,99		53	32	46	17	9		
8	47		25		4.194,41			5		37		5	
5	34	1	53	1	3.073,86			11		11		9	3
189	**1.549**	**15**	**247**	**68**	**102.411,01**	**109**	**161**	**496**	**479**	**170**	**58**	**73**	**3**

Impressum

REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG

Reinickes Hof 14
13403 Berlin
Tel +49 30 417 858 -0
Fax +49 30 417 858 -23
info@reinickes-hof.de
www.reinickes-hof.de

Gestaltung: www.ehlers-kohfeld.de · Fotos: Jan Kirste

Wir ehren die in 2012 verstorbenen Mitglieder:

Frau Helene Altmann	27.01.2012	Frau Brigitte Wezel	20.06.2012
Frau Anita Nizic	08.02.2012	Frau Eveline Inter	09.07.2012
Frau Anneliese Pahl	10.02.2012	Herrn Bernhard Stein	20.07.2012
Herrn Karl-Heinz Kähler	14.03.2012	Herrn Paul Rieder	11.09.2012
Frau Martha Pelzer	14.03.2012	Herrn Fritz Flachshaar	29.10.2012
Frau Monika Krawietz	15.03.2012	Herrn Reiner Peters	10.11.2012
Herrn Franz Streit	10.04.2012	Herrn Bernd Blank	12.11.2012
Herrn Kurt Paetzold	23.04.2012	Herrn Christian Britz	21.12.2012
Herrn Manfred Plaumann	25.04.2012	Herrn Wilfried Janz	26.12.2012

REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG