



Geschäftsbericht

Reinickes Hof im Jahr 2011



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
Struktur	37

➤ Lagebericht

➤ Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich nach dem guten Jahr 2010 auch im Jahr 2011 durchaus positiv. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 3,0 % und lag damit in der krisengezeichneten Europäischen Union auf einem der vorderen Ränge. Die Zuwächse entstanden jedoch im Wesentlichen im 1. Halbjahr 2011. Träger der positiven Ergebnisse war, wie im Jahr zuvor, die stabile Binnennachfrage in Deutschland.

Aber auch hohe Bau- und Ausrüstungsinvestitionen in Deutschland sorgten für die zuversichtliche Stimmung. Im Laufe der 2. Jahreshälfte verringerte sich der Konjunkturaufschwung. Im kommenden Jahr rechnen die Analysten deshalb mit geringeren Wachstumsraten. Hier machen sich im stärkeren Maße die europäische Schuldenkrise und die staatlichen Rettungserfordernisse bemerkbar.

Deutlich angestiegen sind die Verbraucherpreise im abgelaufenen Jahr. Stark gestiegene Energiepreise waren die hauptsächliche Ursache. Die Inflationsrate erhöhte sich demzufolge auf 2,3 % gegenüber 1,1 % im Jahre 2010.

Von der guten Konjunktorentwicklung profitierte auch der Arbeitsmarkt in Deutschland. Zum Jahresende 2011 waren 262.600 weniger Menschen beschäftigungslos als zum Jahresbeginn. Arbeitslos gemeldet waren Ende 2011 insgesamt 2,9 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich um 0,5 % auf 7,1 % zum Ende des Berichtsjahres.

Die Berliner Wirtschaft profitierte von der guten Entwicklung in abgeschwächter Form. Mit einem Plus von 2,0 % lag das Wachstum etwas unter dem Bundesdurchschnitt. Nachdem der Wohnungsbau wieder ein wichtiges Standbein in der Bauindustrie geworden ist, verzeichnete diese Branche insgesamt ein deutliches Umsatzplus. Im Wohnungsbau, viele Jahre ein Stiefkind der Branche, konnten die Umsätze erfreulicherweise im Berichtsjahr um mehr als 60 % gesteigert werden.

Die Entwicklung auf dem lokalen Arbeitsmarkt war in Berlin ebenfalls positiv. Zu Beginn des Jahres 2011 lag die Arbeitslosenquote noch bei 12,8 % und reduzierte sich im Laufe des Jahres auf 12,4 %. Gleichwohl geht die Arbeitslosenzahl in Berlin im Vergleich zum Beschäftigungszuwachs weniger stark zurück.

Begründet ist dieses unter anderem in den Stellenbesetzungen infolge von Zuzügen sowie Pendlern aus dem Berliner Umland.

Insgesamt ist die Basis der Berliner Wirtschaft aber solide und sollte auch im Jahr 2012 zulegen. Das führt aller Wahrscheinlichkeit nach zu einem weiteren Anstieg der Beschäftigung in dieser Region und sollte die immer noch hohe Arbeitslosenzahl sukzessive reduzieren. Das Wachstum dürfte aufgrund der allgemein wirtschaftlichen Entwicklung jedoch nicht mehr so hoch ausfallen wie noch 2011. Aus heutiger Sicht gehen die Prognosen für 2012 von einem Konjunkturanstieg in Berlin von etwa 1 % aus.

Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Geschäftsumfang

Im Berichtsjahr stagnierte die Zahl der Mitglieder. Zum Ende des Berichtsjahres zählte die Genossenschaft 2.170 Mitglieder, ein Mitglied weniger als zum Jahresbeginn. Das Geschäftsguthaben von Reinickes Hof erhöhte sich im Geschäftsjahr um 5,8 TEUR.

Die Prognose, dass durch die zunehmende Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt das Interesse an einer Mitgliedschaft bei Reinickes Hof steigt, ist derzeit noch nicht eingetreten.

Reinickes Hof verwaltet 1.552 Wohnungen, 17 Gewerbeeinheiten, 249 Kfz-Stellplätze bzw. Garagen sowie eine Reihe von sonstigen Vermietungseinheiten. Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um eine Wohnung erhöht, da im Bauteil 11 eine gewerblich genutzte Wirtschaftseinheit wieder als Wohnung genutzt wird. Im Bauteil 17 wurden fünf neue Kfz-Stellplätze geschaffen. Zwei kleine schlecht zu vermietende Kfz-Stellplätze wurden aus dem Bestand herausgenommen.

Im Jahr 2011 wurden 107 Wohnungen gekündigt. Im Vergleich zu 2010 gab es 6 Kündigungen mehr. Somit lag die Fluktuationsrate weiterhin bei erfreulichen 6,8 %. Der Vermietungsstand war im Berichtsjahr wiederum äußerst hoch. Zum Jahreswechsel gab es insgesamt 25 gekündigte Wohnungen, von denen 17 zeitnah wieder neu vermietet werden konnten. Die verbliebenen, nicht vermieteten Wohnungen entsprechen einer Leerstandsquote von 0,5 %. Nur zwei Wohnungen gab es zum Jahresende, die länger als zwei Monate leer standen.

Insbesondere im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten bei den zurückgegebenen Wohnungen häufig umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt werden. Somit standen diese Wohnungen länger als geplant nicht für die Vermietung zur Verfügung. Außerdem waren teilweise hohe Aufwendungen erforderlich, um die Wohnungen wieder neu vermieten zu können.

Unserer Tochtergesellschaft, die IMQ Nordverbund GmbH, befindet sich seit dem Herbst 2011 in der Vorbereitung zur Liquidation. Nach dem gesetzlich vorgeschriebenen Jahr wird die Gesellschaft endgültig aufgelöst. Im Rahmen der Gesellschaftsauflösung wird, wie bereits berichtet, mit einem positiven Liquidationsergebnis gerechnet.

Das Berichtsjahr von Reinickes Hof endete mit einem negativen Jahresergebnis von 138,1 TEUR. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung am 9. Mai 2012 beschlossen, den Verlust aus den Ergebnisrücklagen zu decken. Durch die hohe Rückführung von Fremdmitteln im Berichtszeitraum hat sich die Eigenkapitalsituation der Genossenschaft trotzdem leicht verbessert (von 17,3 % auf 17,4 %).

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Bei den Nutzungsgebühren gab es im Berichtsjahr 2011 eine geringe Steigerung von 1,2 %, insgesamt 69,4 TEUR. In 2011 wurden im Bestand keine Grundmietenerhöhungen durchgeführt.

Die Mehreinnahmen erzielte die Genossenschaft bei der Neuvermietung von Wohnungen (43,7 TEUR zusätzliche Nutzungsgebühren).

Weiterhin nachgefragt ist unser Modernisierungsprogramm, bei dem die alten Holzfenster gegen moderne Isolierglasfenster mit Wärmeschutzverglasung ausgetauscht werden. Die Genossenschaft schließt auf Antrag mit wohnenden Mitgliedern in diesen Bauteilen eine Modernisierungsvereinbarung 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 auf Mitgliederwunsch. Die betroffenen Mitglieder verpflichten sich, dafür einen Modernisierungszuschlag zu zahlen. Von der Möglichkeit machten die Bewohner der Bauteile regen Gebrauch.

Erfreulich war auch die Tatsache, dass die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr um ca. 5,3 % gesunken sind.

Die Wohnungen des Bauteiles 13 sowie die 8 Dachgeschosswohnungen im Bauteil 15 sind unsere letzten 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 4,49 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 nur geringe Veränderungen. Unsere Kleingewerbebetriebe sind weiterhin nicht umsatzstark genug, um Mieterhöhungen verkraften zu können.

Im Sommer 2011 wurden die Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2010 abgerechnet. Gegenüber der Vorjahresabrechnung (2009) ergab sich bei den kalten Betriebskosten lediglich eine geringfügige Steigerung. Eine Ausnahme bildet die Grundsteuer, die im Bauteil 16 nach dem Wegfall der Bindung des Sozialen Wohnungsbauens um über 60 % angestiegen ist.

Auch bei den warmen Betriebskosten kam es zu keiner nennenswerten Veränderung. Erfreulich war die Entwicklung unseres Bauteiles 11, der über viele Jahre die höchsten warmen Betriebskosten auswies. Durch die Sanierung des Gebäudes konnten die Energiekosten deutlich reduziert werden.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Neben den Kleinreparaturen zur Instandhaltung mit einem Anteil am Instandsetzungsbudget von ca. 17 % wurden im vergangenen Jahr verschiedene Mittelinstandsetzungen (Auftragsgröße ab 1,0 bis 10,0 TEUR) insbesondere in freigezogenen Wohnungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden in 44 Wohnungen die Elektroanlagen VDE-gerecht erneuert und in 9 Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt.

In den Bauteilen 16 und 17 wurden im Rahmen von Mieterwechseln aber auch auf besonderen Mitgliederwunsch in 49 Wohnungen die alten Holzverbundfenster durch moderne Kunststoffisolier-

glasfenster ersetzt. Insgesamt wurden für Mittelinstandsetzungen ca. 53 % 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 einem Anteil von ca. 40 % des Gesamtwohnungsbestandes. Großinstandsetzungen, ab einer Auftragsgröße von 10,0 TEUR, haben im Jahr 2011 am Instandhaltungsbudget der Baugenossenschaft einen Anteil von ca. 30 %. Die in unserer Genossenschaft durchgeführten größeren Instandsetzungsmaßnahmen im Jahr 2011 sind in folgender Tabelle aufgeführt:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	Baukosten
		brutto TEUR
1	Instandsetzung Straßenfassade	315,5
1	Dachgeschossfußboden-dämmung	100,0
8	Außenfensterpflegeanstrich	21,0
14	Flachdachinstandsetzung	60,6
14	WDVS-Fassadenüberarbeitung	62,0
5 (partiell)	Instandsetzung Balkonfußböden	11,0
9 (partiell)	Instandsetzung Balkonfußböden	14,5
Summe Großinstandsetzungen		584,6

Im Vorfeld der Fassadeninstandsetzung im Bauteil 1 erfolgte im Rahmen von Voruntersuchungen unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Forderungen die Auswahl eines mineralischen Putzsystems. Die denkmalpflegerische Abwägung führte 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.

Hinzu kommt bei den Großmaßnahmen neben der Bauüberwachung während der Durchführung eine besondere Mitgliederbetreuung, da diese Instandsetzungsmaßnahmen oft mit Belästigungen in der Wohnsituation der Mitglieder verbunden sind.

Auch im Jahr 2011 sind keine Honorarkosten für externe Planungsbüros oder Fachingenieure angefallen. Alle Planungs- und Bauüberwachungsleistungen wurden von den Mitarbeitern der technischen Abteilung unserer Baugenossenschaft erbracht.

Die durchgeführten Instandsetzungsarbeiten entsprechen den Bemühungen zur Erhaltung der Bausubstanz. Alle Maßnahmen haben zum 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 2011 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 2011 durchgeführten energieeffizienten Maßnahmen waren die Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009).

Im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2011 folgende energieeffiziente Maßnahmen durchgeführt:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	energieeffiziente Maßnahme
1	Dämmung der Dachgeschossfußböden	Wärmedämmung der Dachgeschossfußböden (Wohnungsabschlussdecke gegen den Kaldachbereich) nach Energieeinsparverordnung 2009
14, Lübener Weg 24 b	Flachdachinstandsetzung	Wärmedämmung des Flachdaches nach EnEV 2009
16	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoffisoliertglasfenster mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2009
17	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoffisoliertglasfenster mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2009
19	partieller Fensteraustausch	Einbau von Holzisoliertglasfenster mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2009

In den nächsten Jahren sind 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 der Einbau von Isoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach Energieeinsparverordnung.

Die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen an Fassaden betreffen derzeit ausschließlich 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, über Alternativmaßnahmen wie die Verarbeitung eines Wärmedämmputzes oder vielleicht zumindest an Wiederaufbauten oder an Hoffassaden die Verlegung eines WDVS mit geringer Schichtdicke bei der Fassadeninstandsetzung, den Wärmeschutz der denkmalgeschützten Altbauten zu verbessern.

Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr wurden keine Darlehen neu aufgenommen. Es erfolgten bis auf eine Darlehensprolongation keine weiteren Umschuldungen. Insgesamt bestehen bei der Genossenschaft derzeit Verträge für Forward-Darlehen im Umfang von insgesamt 15.534,3 TEUR. Diese Kredite sind für Umschuldungen vorgesehen, die in den Jahren 2012 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 aller Darlehen beträgt 5,2 %.

Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2011 sind drei gewerbliche Mitarbeiter aus dem Unternehmen ausgeschieden. Ein Handwerker wechselte in die passive Phase der Altersteilzeit, zwei Hauswarte beendeten ihre Tätigkeit durch den Eintritt in die Altersrente. Als Ersatz wurde ein neuer Regiehandwerker eingestellt und für die Reinigungs- und Gartenpflegearbeiten im Bauteil Heiligensee wurden Fremdfirmen beauftragt.

Eine größere Veränderung wurde im Berichtsjahr vorbereitet. Die Genossenschaft wechselte zum 01.01.2012 ihr wohnungswirtschaftliches EDV-System. Verbunden damit waren umfangreiche Schulungen der Mitarbeiter in der Geschäftsstelle. Die hohen Aufwendungen für die Fortbildungsmaßnahmen (30,6 TEUR) sind im Wesentlichen in dieser EDV-Umstellung begründet.

Anzahl der Mitarbeiter/-innen	Funktion
11 (13), davon drei in Teilzeit	Hauswarte/Gartenpfleger
3 (3)	Handwerker
10 (10)	Verwaltungsangestellte
3 (3)	Wäscherinnen
2 (2)	Auszubildende
2 (1)	in Altersteilzeit (passive Phase)

Risikobeurteilung

Die Risikobereiche, die für die Genossenschaft bestehen könnten, blieben auch in 2011 unverändert:

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

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 Istwerten gegenübergestellt und analysiert. Dazu erfolgt eine Analyse des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation, der Mietrückstände sowie der Einhaltung des Investitionsplanes.

Die Risikobereiche werden zum Jahresabschluss 2011 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 31.12.2011 ist mit 1,6 % sehr gering. Unter der Berücksichtigung, dass zum Jahresende bereits der größte Teil der Wohnungen wieder neu vermietet wurde, beträgt die effektive Leerstandsquote tatsächlich nur 0,5 %. 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 Instandhaltungstaus

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

Sonstige Risiken

Wie im letzten Geschäftsbericht mitgeteilt, wurden wir im Frühjahr des Jahres 2010 vom Bezirksamt Reinickendorf informiert, dass im Becherweg der Regenwasserkanal erneuert werden muss. Der größte Kostenanteil der Maßnahme sollte durch die Anlieger im Rahmen des Straßenausbaubeteiligungsgesetzes getragen werden. Diese gesetzliche Bestimmung wurde jedoch vom neuen SPD/CDU-Senat zurückgenommen, sodass diese Maßnahme weiterhin geplant ist, nunmehr jedoch ohne eine Kostenbeteiligung der Anlieger.

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 2.982,9 TEUR mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 3.172,7 TEUR verrechnet. Die Differenz wurde unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 873,9 TEUR verringert. Ursache sind vor Allem die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens.

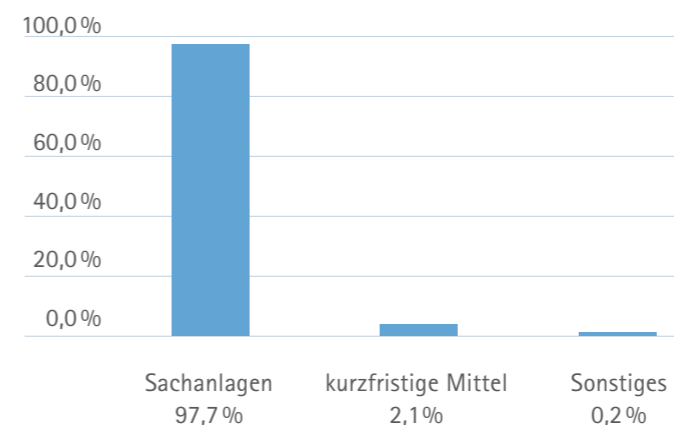
Durch die planmäßigen Tilgungen der Darlehen verringerten sich die Fremdmittel um 1.070,3 TEUR auf 34.160,5 TEUR.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist vollständig ausgeglichen. Die langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögenswerte sind zum 31.12.2011 um 126,0 TEUR mit langfristigen Kapitalmitteln überdeckt.

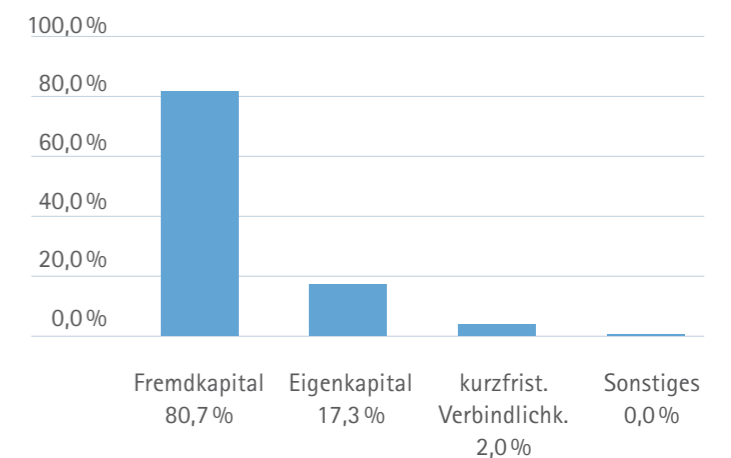
Das wirtschaftliche Eigenkapital von Reinickes Hof verringerte sich im Berichtszeitraum um 151,6 TEUR auf 7.340,5 TEUR. Bedingt durch die deutlich höhere Reduzierung des Fremdkapitals verbesserte sich die Eigenkapitalquote leicht von 17,2 % auf 17,3 %.

Im Berichtszeitraum konnte die Genossenschaft zu jeder Zeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende 545,3 TEUR. Insgesamt übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte (956,0 TEUR) die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (830,0 TEUR) ausreichend.

Vermögensaufbau



Kapitalaufbau



Vermögenslage

	2011		2010		Veränderungen in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Sachanlagen	41.301,1	97,7	42.170,1	96,9	-869,0
Finanzanlagen	43,7	0,1	43,7	0,1	0,0
Geldbeschaffungskosten	30,2	0,1	35,1	0,1	-4,9
Zwischensumme	41.375,0	97,9	42.248,9	97,1	-873,9
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	100,0	0,1	150,0	0,2	-50,0
Andere Vorräte	35,3	0,1	6,7	0,0	28,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				0,0	
Liquide Mittel	545,3	1,3	906,3	2,1	-361,0
Rechnungsabgrenzungsposten	86,4	0,2	159,5	0,4	-73,1
Zwischensumme	956,0	2,1	1.322,0	2,9	-366,0
Summe	42.331,0	100,0	43.570,9	100,0	-1.239,9
PASSIVA					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	7.340,5	17,3	7.492,1	17,2	-151,6
Fremdmittel	34.160,5	80,7	35.230,8	80,8	-1.070,3
Zwischensumme	41.501,0	98,0	42.722,9	98,0	-1.221,9
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Andere Rückstellungen	167,8	0,4	121,1	0,3	46,7
Verbindlichkeiten	662,2	1,6	726,9	1,7	-64,7
Zwischensumme	830,0	2,0	848,0	2,0	-18,0
Summe	42.331,0	100,0	43.570,9	100,0	-1.239,9

Ertragslage

Die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Leistungen zeigt folgendes Bild: Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet mit einer Unterdeckung von 153,7 TEUR.

Die Umsatzerlöse steigerten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,5 %. Die sonstigen Erträge lagen mit einem Anteil am Betriebsergebnis von 1,3 % etwas höher als im Vorjahr. Die Aufwendungen sind jedoch stärker angestiegen. Die Personalkosten erhöhten sich aufgrund der Tarifierpassung und in den sonstigen

Aufwendungen sind die zusätzlichen Ausgaben für die 90-Jahr-Feier und die Einführungskosten für die neue EDV enthalten. Die Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen stiegen um 150,0 TEUR. Bei den übrigen Aufwendungen veränderten sich die Kostenpositionen im üblichen Rahmen.

Die Veränderungen der Erlöse und Aufwendungen führten insgesamt dazu, dass das Jahresergebnis von Reinickes Hof mit einem Jahresverlust in Höhe von 138,1 TEUR negativ ausfiel.

	2011		2010		Veränderungen in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
Umsatzerlöse	9.038,5	99,4	9.006,9	98,8	31,6
Sonstige Erträge	114,1	1,3	84,0	0,9	30,1
Bestandsveränderungen	-58,8	-0,6	26,5	0,3	-85,3
Betriebsleistung	9.093,8	100,1	9.117,4	100,0	-23,6
Betriebskosten und Grundsteuern	2.814,9	31,0	2.808,9	30,8	6,0
Instandhaltungskosten	1.949,0	21,4	1.799,0	19,7	150,0
Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	26,6	0,3	19,3	0,2	7,3
Personalkosten	1.361,0	15,0	1.284,5	14,1	76,5
Abschreibungen	1.030,1	11,3	1.040,3	11,4	-10,2
Zinsaufwand	1.622,7	17,8	1.657,7	18,2	-35,0
Sonstige Aufwendungen	443,2	4,9	380,0	4,2	63,2
Summe	9.247,5	101,7	8.989,7	98,6	257,8
Betriebsergebnis	-153,7	-1,6	127,7	1,4	-281,4
Außerordentliches Ergebnis	0,0		-26,9		26,9
Zinsergebnis	15,6		18,4		-2,8
Steuern	0,0		0,0		
Jahresergebnis	-138,1		119,2		

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 einen ähnlich positiven Bestand wie im Jahre 2011. Grundlage dieser Aussagen ist die positive Beurteilung der Risikofaktoren der Genossenschaft (siehe Risikobeurteilung).

Bericht des Aufsichtsrates

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 überprüft, um seine Kontrollaufgaben gem. § 38 Abs. 1 GenG gerecht zu werden. Im Geschäftsjahr 2011 tagte der ehrenamtliche Aufsichtsrat in acht Sitzungen. Gemeinsam mit dem Vorstand wurden sieben Sitzungen durchgeführt, in denen die entstandenen Probleme ausführlich besprochen wurden, um Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und einvernehmliche Beschlüsse zu fassen. Um den Kontakt zu den Baugenossen zu intensivieren, wurde an vier Bauteilversammlungen teilgenommen.

Die Sanierungsmaßnahmen mit der Fassadeninstandsetzung und Dachgeschossfußbodendämmung im BT 1, die Flachdachinstandsetzung und WDVS-Fassadenüberarbeitung im BT 14, der Außenfensterpflegeanstrich im BT 8, die partiellen Instandsetzungen der Balkonfußböden in den BT 5 und BT 9 sowie die Veranstaltung zur 90-Jahr-Feier der Baugenossenschaft wurden vom Aufsichtsrat beratend begleitet. Der Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 am 02.09.2011 abgeschlossen. Im Bericht über die Prüfung wird unter der Ziffer 34, „Zusammengefasstes Prüfergebnis“ auf den Seiten 25/26 des Prüfberichtes 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 2012 – 2021 vorgelegt und ausführlich besprochen. Dabei wurden das Risikomanagement gem. § 91 Abs. 2 AktG beachtet, die Entwicklung

der Nutzungsgebühren, der Anstieg der Betriebskosten sowie die Vermietungssituation mit der Analyse der Kennzahlen der Quartale IV/2011 und I/2012 berücksichtigt. Unsere Tochtergesellschaft, die IMQ Nordverbund GmbH i.L., befindet sich seit dem Herbst 2011 in der Vorbereitung zur Liquidation, da diese keine Aufgaben mehr für die Baugenossenschaft wahrnimmt. Nach dem gesetzlich vorgeschriebenen Auflösungsjahr wird die Gesellschaft endgültig aufgelöst. Im Rahmen dieser Gesellschaftsauflösung wird mit einem positiven Liquidationsergebnis gerechnet.

Durch nicht planbare umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, u. a. bei zurückgegebenen Wohnungen zum Zwecke der Neuvermietung, endet das Geschäftsjahr 2011 mit einem negativen Jahresergebnis von 138,1 TEUR. Dieser Verlust wird durch eine Entnahme aus den Rücklagen gem. § 25 Abs. 5 der Satzung ausgeglichen. Durch die hohe Rückführung von Fremdmitteln im Jahr 2011 hat sich die Eigenkapitalquote der Baugenossenschaft auf 17,4 % verbessert.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2011 gem. § 34 Abs. 1 e) der Satzung zu genehmigen. Für die im Jahr 2011 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof.

Berlin, den 09.05.2012

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		60.577,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	40.985.985,98		41.947.556,98
Grundstücke mit anderen Bauten	134.324,00		140.330,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	7.587,00		10.007,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.777,00	41.240.527,12	44.354,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	18.100,00		18.100,00
Andere Finanzanlagen	25.564,59	43.664,59	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		41.344.768,71	42.213.765,71
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	100.000,00		150.000,00
Unfertige Leistungen	2.982.941,28		2.991.772,21
Andere Vorräte	35.306,41	3.118.247,69	6.770,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	45.791,70		56.033,06
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.205,27		10.079,85
Sonstige Vermögensgegenstände	133.953,59	188.950,56	33.339,29
Flüssige Mittel			
Kassenbestand			
Guthaben bei Kreditinstituten		545.321,52	906.309,53
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	30.240,47		35.142,93
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	86.404,01	116.644,48	159.545,64
Bilanzsumme		45.313.932,96	46.562.758,84

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.400,00		66.600,00
der verbleibenden Mitglieder	1.717.000,00		1.730.400,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.600,00	1.803.000,00	200,00
– rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €		
Vorjahr:	(0,00 €)		
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.300.000,00		1.300.000,00
– für das Geschäftsjahr eingestellt	0,00 €		
(für das Vorjahr:	20.000,00 €)		
Bauerneuerungsrücklage	430.000,00		430.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.893.524,83		4.031.652,99
– für das Geschäftsjahr entnommen	-138.128,16 €		
(für das Vorjahr eingestellt:	99.210,42 €)	5.623.524,83	
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-138.128,16		119.210,42
Entnahmen aus/Einstellungen in Ergebnisrücklagen	138.128,16	0,00	-119.210,42
Eigenkapital insgesamt		7.426.524,83	7.558.852,99
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		167.828,46	121.132,31
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.162.081,92		35.229.003,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	57.072,24		63.600,54
Erhaltene Anzahlungen	3.172.745,72		3.100.229,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.873,66		49.822,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	251.826,14		408.578,77
Sonstige Verbindlichkeiten	29.979,99		31.539,01
davon aus Steuern	12.569,61 €		
(Vorjahr:	11.125,32 €)	37.719.579,67	
Bilanzsumme		45.313.932,96	46.562.758,84

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.980.431,74		8.878.869,87
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	58.000,00		128.000,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.254,94	9.065.686,68	28.200,53
Bestandsveränderungen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-58.830,93	26.473,91
Sonstige betriebliche Erträge		86.810,17	55.780,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.443.928,30		2.438.746,29
- Instandhaltungskosten	1.949.581,47		1.801.482,75
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.624,20	4.420.133,97	19.358,46
Rohergebnis		4.673.531,95	4.857.737,02
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.155.512,31		1.080.150,03
b) soziale Abgaben	205.529,04	1.361.041,35	204.307,72
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.030.098,68	1.040.338,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		442.423,21	377.262,08
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6.126,00	5.790,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.436,35	12.648,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.622.668,28	1.657.712,50
davon aus Aufzinsungen: 6.548,93 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		232.862,78	516.404,33
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	26.873,18
Außerordentliches Ergebnis		0,00	26.873,18
Sonstige Steuern		370.990,94	370.320,73
Jahresfehlbetrag/-überschuss		-138.128,16	119.210,42
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		0,00	-119.210,42
Entnahme aus den Ergebnismrücklagen		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 erfolgt 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 2011

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 wurde eine Wohnung verkauft.

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 2.982.941,28 EUR enthalten die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2011, die in 2012 mit den Mietern 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 167.828,46 EUR sind Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten und Personalaufwendungen (im Wesentlichen für die Altersteilzeit) enthalten. Die Rückstellung für Altersteilzeit (359.990,73 EUR) ist mit dem verpfändeten Festgeldguthaben in Höhe von 296.210,24 EUR verrechnet worden.

Zur Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** einschließlich deren Sicherheiten wird auf den 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 periodenfremde Erträge enthalten:

Ab 2011 werden die Vorräte an Verbrauchsmaterialien des Regiebetriebes erstmals erfasst und aktiviert. Vom ermittelten Bestand wurde unterstellt, dass dieser zur Hälfte bereits in Vorjahren angeschafft wurde und seinerzeit in den Aufwendungen enthalten war. Durch den zu aktivierenden Bestand ergaben sich periodenfremde Erträge in Höhe von 13.121,95 EUR.

Die Zinsaufwendungen enthalten mit 6.548,93 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.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2011

Verbindlichkeiten	Insgesamt EURO	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert EURO
		unter 1 Jahr 2012 EURO	2 bis 5 Jahre 2013 – 2016 EURO	über 5 Jahre ab 2017 EURO	
gegenüber Kreditinstituten	34.162.081,92	1.190.831,02	5.061.309,39	27.909.941,51	34.162.081,92
(Vorjahr)	(35.229.003,36)	(1.137.050,32)			
gegenüber anderen Kreditgebern	57.072,24	6.724,14	28.975,26	21.372,84	
(Vorjahr)	(63.600,54)	(6.528,30)			
Erhaltene Anzahlungen	3.172.745,72	3.172.745,72			
(Vorjahr)	(3.100.229,46)	(3.100.229,46)			
aus Vermietung	45.873,66	45.873,66			
(Vorjahr)	(49.822,40)	(49.822,40)			
aus Lieferungen und Leistungen	251.826,14	233.856,54	17.969,60		
(Vorjahr)	(408.578,77)	(381.145,99)			
Sonstige Verbindlichkeiten	29.979,99	24.192,93	5.787,06		
(Vorjahr)	(31.539,01)	(25.372,07)			
Gesamtbetrag	37.719.579,67	4.674.224,01	5.114.041,31	27.931.314,35	34.162.081,92
(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 2011

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	2.171
Beitritte	105
Übertragungen	18
Übertragung einzelner Anteile	0
Zugänge insgesamt	123
Aufkündigungen	83
Todesfälle	19
Nachträglich gemeldete Todesfälle	6
Aufkündigungen für Übertragung	16
Ausschlüsse	0
Abgänge insgesamt	124
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	2.170

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um eine Person vermindert. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder reduzierte sich um 13.400,00 EUR.

Rückständige fällige Mindesteinzahlungen gab es am Ende des Geschäftsjahres 2011 keine.

Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 2.383,29 EUR. Für Ansprüche aus Altersteilzeitvereinbarungen besteht ein verpfändetes Bankkonto mit einem Guthaben von 296.210,24 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%
 - Jahresergebnis 2011 in Höhe von 529.686,62 EUR
- b) IMQ Nordverbund GmbH i.L.**
- nominelle Beteiligung am 31.12.2011 12.500,00 EUR
 - Anteil Reinickes Hof eG am Stammkapital 50,00%
 - Jahresergebnis 2010 in Höhe von 82.261,97 EUR

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 32 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 31) beschäftigt, darunter 2 Auszubildende und 6 Mitarbeiter /-innen in Teilzeitbeschäftigung.

	2011	davon in Teilzeit	2010	davon in Teilzeit
Angestellte	10		10	
Wäscherinnen	3	3	3	3
Handwerker	4		3	
Hauswarte/Gärtner	13	3	13	3
Personal ohne Auszubildende	30		29	
Auszubildende	2		2	
Insgesamt mit Auszubildenden	32		31	

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

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 E. 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, 28.04.2012

Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

Der Vorstand

Wolfgang Lössl Dietmar Stelzner



Anlagenspiegel 2011

	Bruttowerte			
	Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2010	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2011
	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	49.720,07	66.083,91	--	115.803,98
	49.720,07	66.083,91	--	115.803,98
II. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	65.793.410,71	33.142,85	--	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	75.930,03	1.799,28	--	77.729,31
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.590,98	60.882,64	8.568,52	246.905,10
	67.086.452,86	95.824,77	8.568,52	67.173.709,11
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	67.179.837,52	161.908,68	8.568,52	67.333.177,68

Abschreibungen			Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2011	Buchwert 31.12.2011	Buchwert 31.12.2010
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
49.720,07	5.506,91	--	55.226,98	60.577,00	0,00
49.720,07	5.506,91	--	55.226,98	60.577,00	0,00
23.845.853,73	994.713,85	--	24.840.567,58	40.985.985,98	41.947.556,98
102.536,89	6.006,00	--	108.542,89	134.324,00	140.330,00
751.801,11	0,00	--	751.801,11	27.853,14	27.853,14
65.923,03	4.219,28	--	70.142,31	7.587,00	10.007,00
150.236,98	19.652,64	7.761,52	162.128,10	84.777,00	44.354,00
24.916.351,74	1.024.591,77	7.761,52	25.933.181,99	41.240.527,12	42.170.101,12
--	--	--	--	18.100,00	18.100,00
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
--	--	--	--	43.664,59	43.664,59
24.966.071,81	1.030.098,68	7.761,52	25.988.408,97	41.344.768,71	42.213.765,71

➤ Mitgliederinformation zum
Jahresabschluss und Struktur

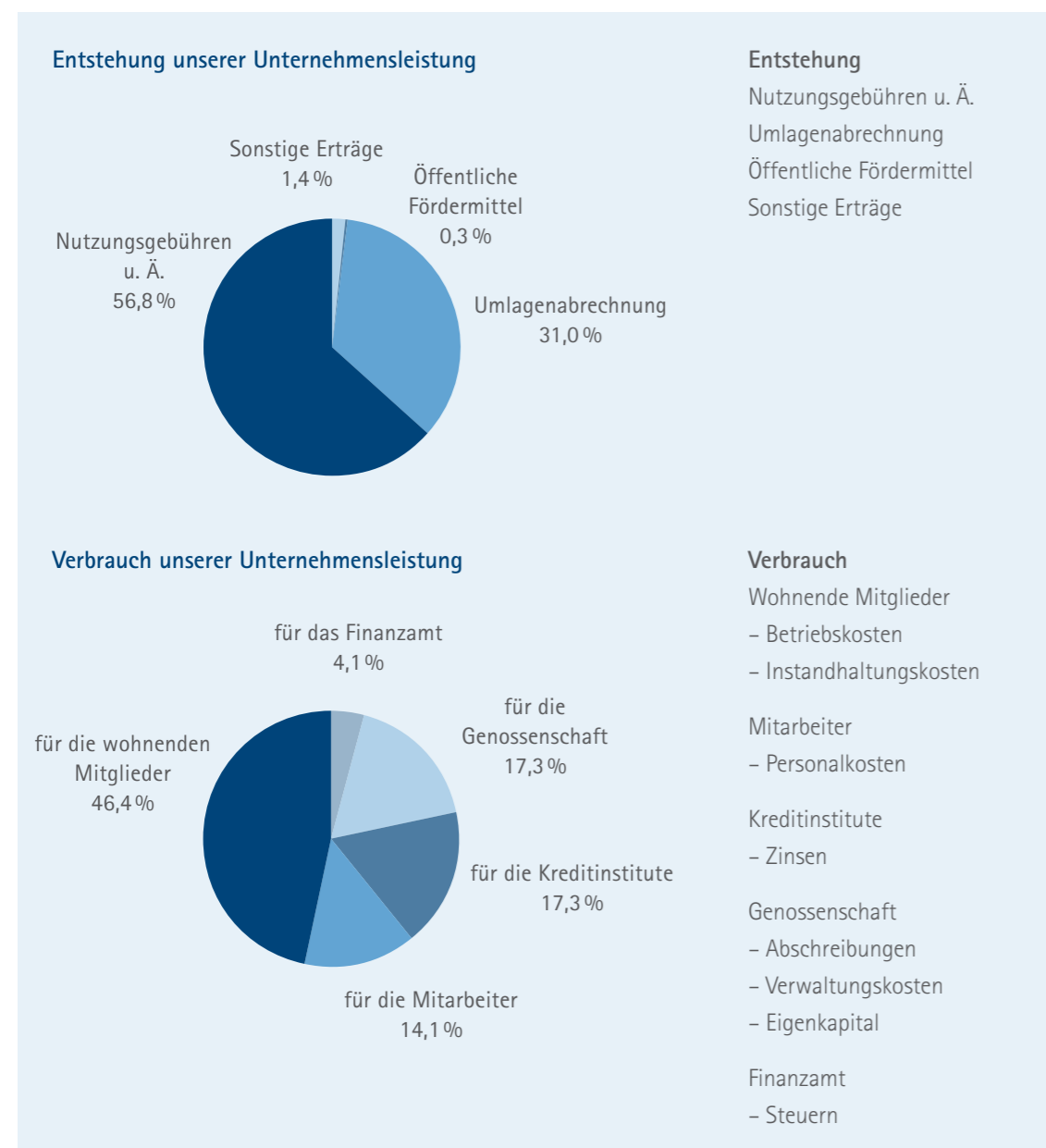


Sozialbilanz

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 erstmalig über 20,00 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche aufgewendet. (siehe Aufstellung).



Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für den Zeitraum 2002 bis 2011 in TEUR

Bauteil	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	70,5	25,1	142,8	29,2	27,5	45,6	113,3	17,5	34,0	538,4
2	20,3	26,3	44,8	19,6	14,2	24,6	57,0	41,3	24,9	49,4
3	10,9	10,2	25,0	7,6	24,2	21,7	21,0	55,9	11,7	11,7
4	17,0	7,4	26,2	11,7	20,5	9,9	53,3	32,7	13,4	25,7
5	67,6	71,6	52,3	21,4	30,4	29,9	65,1	62,2	99,4	47,6
6	25,5	33,3	59,1	12,6	9,2	24,0	40,5	20,1	59,0	31,8
7	1,1	30,2	7,4	14,7	27,3	20,0	13,7	16,9	34,5	1,6
8	34,7	49,5	94,4	25,3	66,0	20,4	55,6	43,2	31,9	113,8
9	194,5	115,8	41,4	32,2	49,3	14,9	89,9	66,6	36,5	65,2
10	61,0	23,2	82,0	18,3	37,0	19,5	46,9	33,5	19,4	74,1
11	33,4	12,6	30,3	4,9	9,6	19,9	35,7	299,1	6,1	3,0
12	59,4	26,8	17,6	20,0	56,0	18,5	35,3	9,1	61,3	30,1
13	3,4	4,3	8,6	2,7	3,2	0,9	5,7	3,9	7,7	12,0
14	98,7	61,6	54,9	38,6	154,9	78,5	40,2	278,2	57,9	146,4
15	50,5	5,7	7,3	10,9	8,0	8,5	7,9	6,4	24,9	14,7
16	341,2	194,2	208,8	190,9	349,8	281,6	370,4	200,6	945,6	409,4
17	116,9	42,0	102,7	57,5	154,1	82,4	121,5	123,3	65,7	83,6
18	8,7	2,2	15,4	2,1	4,4	12,6	8,2	35,8	6,1	18,2
19	149,8	122,3	96,2	150,8	163,1	126,1	253,4	117,4	162,5	195,8
20	28,6	58,0	24,7	30,6	37,1	46,5	23,6	38,4	23,2	51,0
21	22,3	28,6	42,7	44,7	12,7	11,3	19,3	23,0	45,2	9,8
90	0,0	3,0	3,8	0,5	1,0	1,6	41,8	0,9	2,5	0,0
Zwischen-summe	1.416,0	953,9	1.188,4	746,8	1.259,5	918,9	1.519,3	1.526,0	1.773,4	1.933,3
Wäscherei	2,0	7,5	0,7	0,3	0,3	2,0	0,6	2,5	1,3	1,0
Verbrauchs-material (Regiebetrieb)	55,4	67,9	83,8	62,9	23,3	17,6	28,5	29,8	27,3	15,3
Fremdkosten insgesamt	1.473,4	1.029,3	1.272,9	810,0	1.283,1	938,5	1.548,4	1.558,3	1.802,0	1.949,6
Kosten des Regiebetrieb	271,5	243,2	247,7	260,3	190,0	185,3	184,2	145,8	140,7	172,3
Gesamt	1.744,9	1.272,5	1.520,6	1.070,3	1.473,1	1.123,8	1.732,6	1.704,1	1.942,7	2.121,9
bei einer Nutzfläche von m ²	102.330,83	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
bedeutet das Kosten von pro m ² i. J.	17,05	12,44	14,86	10,44	14,36	10,95	16,90	16,62	18,95	20,70

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 einer Maschine 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 Netzpools 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

Im Geschäftsjahr wurde eine neue Betriebssoftware erworben, die ab 2012 genutzt wird. Die hier gezeigten Werte enthalten die Lizenzen für die Software in Höhe von ursprünglich 66.083,91 EUR. Die Differenz zum Buchwert ergibt sich aus der zeitanteiligen planmäßigen Abschreibung. Der Gesamtüberblick hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel des Anhangs dargestellt.

Aktiva – Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke mit fertigen Bauten

In 2011 wurde eine Eigentumswohnung veräußert. Es sind zum 31.12.2011 demnach noch zwei 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 2011, die in 2012 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 verminderten sich zum Vorjahr um etwa 10.000,00 EUR.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die von der Baugenossenschaft für die Wohnungseigentumsanlage verauslagten Betriebskosten für 2011 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 2011, die das Jahr 2012 betreffen. Einen wesentlichen Teil nehmen hier die Abrechnungen der Versicherungen für 2012 ein.

Passiva – Eigenkapital

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben verminderte sich um 13.400,00 EUR.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

Dieser Betrag blieb zum Vorjahr unverändert.

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 09. Mai 2012 beschlossen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 138.128,16 EUR durch eine Entnahme aus den anderen Ergebnisrücklagen zu decken.

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 Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, wie Baudarlehen oder Aufwendungsdarlehen unabhängig von ihren Fälligkeiten. Die Veränderungen beinhalten lediglich planmäßige Tilgungen. Zwei 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 Sicherheitseinhalte 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 – 31. Dezember 2011

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 2011 in Rechnung gestellten Betriebs-, Instandhaltung- und Verwaltungskosten hier ausgewiesen.

Bestandsveränderungen an Unfertigen Leistungen

In den Bestandsveränderungen stehen sich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Abrechnungsjahres 2011 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2011 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2010 als Bestandsminderungen gegenüber. Des Weiteren ist hier die im Geschäftsjahr veräußerte Eigentumswohnung 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

	2011	2010
	EUR	EUR
Be- und Entwässerung	558.185,60	580.514,54
Heizung und Warmwasser	1.116.641,27	1.113.532,56
Müllabfuhr	150.948,16	150.715,14
Kabelfernsehen	99.608,21	99.608,21
Versicherungen	74.592,73	74.304,15
Straßenreinigung	80.315,59	68.273,51
Gartenpflege	97.410,07	69.409,65
Hausreinigung	47.771,14	48.785,82
Beleuchtung	45.859,17	42.872,47
Aufzugsanlagen	16.401,83	17.446,42
Sonstige Betriebskosten	12.939,22	17.880,28
Periodenfremde Betriebskosten	129.582,94	144.238,20
Betriebskosten WEG	1.682,25	1.997,75
Nicht umlagefähige Betriebskosten	11.990,12	9.167,59
Insgesamt	2.443.928,30	2.438.746,29

Instandhaltungskosten

Ausführliche Erläuterungen werden im Lagebericht und in der Aufstellung Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Zeit 2002 – 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 sowie der Netzpool Berlin GmbH i. L. 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

	2007	2008	2009	2010	2011
Mieteinheiten *	1.808	1.815	1.815	1.815	1.815
Bilanzsumme	50,2 Mio. €	49,3 Mio. €	47,6 Mio. €	46,6 Mio. €	45,3 Mio. €
Anlagevermögen	45,2 Mio. €	44,2 Mio. €	43,2 Mio. €	42,2 Mio. €	41,3 Mio. €
Eigenkapitalquote	14,9 %	15,6 %	16,5 %	17,2 %	17,3 %
Rücklagen	5,3 Mio. €	5,5 Mio. €	5,6 Mio. €	5,8 Mio. €	5,6 Mio. €
Umsätze Hausbewirtschaftung	8,5 Mio. €	8,7 Mio. €	9,0 Mio. €	9,0 Mio. €	9,1 Mio. €
Mitglieder	2.194	2.179	2.162	2.171	2.170
Geschäftsguthaben	1,9 Mio. €	1,9 Mio. €	1,9 Mio. €	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €
Bilanzgewinn	0	44,5 T€€	0	0	0
Bruttodividende	0	44,3 T€€	0	0	0
Mitarbeiter	30	30	32	32	31
Personalaufwand **	1,5 Mio. €	1,3 Mio. €€	1,2 Mio. €	1,3 Mio. €	1,4 Mio. €

* inkl. Gewerbe, Stellplätze u. Sonstiges

** inkl. Rückstellungen für zukünftige Personalaufwendungen (Altersteilzeit)

Struktur des Bestandes und der Wohnungsgrößen in der Genossenschaft

BT	Siedlung (Adresse)	Baujahr	Anzahl					Mietfläche gesamt	Wohnungen mit entsprechenden Zimmern								
			Häuser	WE*	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Sonstige Keller etc.		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5	
1	Becherweg 1 – 10, Humboldtstr. 97 – 99	1927	12	72	1		7	5.046,20			14	57		1			
2	Becherweg 11 – 17	1929	7	41			1	2.682,80	2	9		30					
3	Becherweg 22 – 28	1929	7	42			1	2.736,30		12		30					
4	Humboldtstr. 103 – 104 a, Klenzepfad 2 – 6	1929	6	34		1		2.314,35	1	11	3	15	2	2			
5	Reinickes Hof 22, Ollenhauer Str. 79 – 84, Waldstr. 1 – 5	1927	12	83	5		8	5.995,33		5		74		4			
6	Waldstr. 6 – 9, Saalmanstr. 2 – 14	1928	10	66			4	4.033,22		4	20	39	3				
7	Reinickes Hof 16 – 21	1928	6	36			3	2.315,70		6		29	1				
8	Saalmanstr. 16 – 34, Reinickes Hof 10 – 15	1929	16	102	4		8	6.589,05	2	16	75	9					
9	Reinickes Hof 1 – 8, Ollenhauer Str. 76 – 78	1930	11	76	1		4	4.905,20	2	11	34	20	6	2	1		
10	Ollenhauer Str. 72, Saalmansteig 1 – 13, Reinickes Hof 9, 9a	1939	10	72		11	5	3.746,68	2	1	68				1		
11	Ollenhauer Str. 65, 65 a – c	1938	4	31	1		2	1.434,74	12	15	2	2					
12	Am Rathauspark 12 – 24	1931	7	49		2	1	2.782,69		17	26		6				
13	Hermann-Piper-Str. 22	1984	1	13		7		930,12		3	3		4		3		
14	Becherweg 18 – 19, Lübener Weg 20 – 24 b	1958	7	71			2	3.235,20	24	1	25	18	1	2			
15	Becherweg 20 – 21, Klenzepfad 38 – 38 b	1960	5	41				2.619,16			15	9	13	1	3		
16	Hermann-Piper-Str. 11 – 41	1969	16	375	1	117	21	27.627,08	65		68	94	62	37	49		
17	Waldstr. 99 – 101 d	1956	13	104		30		5.988,60			95	7	2				
18	General-Barby-Str. 122	1983	1	6		3		500,93					4		2		
19	„Hohenschönhausen: Große-Leege-Str. 90 a – 94, Goeckestr. 1 a – 4, Werneuchener Str. 22 – 24 a, Wriezener Str. 9 a – c	1930	25	157	3		6	9.750,99		53	32	46	17	9			
20	Heiligensee: Hennigsdorfer Str. 27 – 31	1994	8	47		25		4.194,41			5		37		5		
21	Brusebergstr. 9 – 9 a, Lübener Weg 24 c, d, e	2000	5	34	1	53	1	3.080,55			11		11		9	3	
Gesamt			189	1.552	17	249	74	102.509,30	110	164	496	479	169	58	73	3	

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

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

Wir ehren die in 2011 verstorbenen Mitglieder:

Frau Ursula Wrobbel	01.01.2011	Herrn Wladyslaw Szulik	02.08.2011
Herrn Martin Barz	04.01.2011	Frau Erna Hesse	21.08.2011
Herrn Hans-Joachim Heerlein	04.02.2011	Frau Margot Matznick	06.09.2011
Herrn Heinz-Juergen Wagner	28.02.2011	Herrn Bernd Hinze	14.09.2011
Frau Inge Ließ	15.03.2011	Frau Helga Knaack	24.09.2011
Herrn Dieter Klahn	15.03.2011	Frau Christa Zschech	02.10.2011
Herrn Joachim Wolfram	16.04.2011	Herrn Eugen Großkopf	13.10.2011
Frau Charlotte Schmidtgen	22.04.2011	Frau Eva Glaß-Zachow	14.10.2011
Herrn Paul Kutz	26.04.2011	Herrn Karl-Heinz Marth	28.10.2011
Frau Marieluise Dittmer	01.05.2011	Herrn Karl Paslawski	04.12.2011
Herrn Klaus Bendzulla	05.05.2011	Frau Christa Fechner	07.12.2011
Frau Waltraud Angermeier	16.05.2011	Herrn Hans-Joachim Plappert	10.12.2011
Frau Eberhard Wagner	16.05.2011	Herrn Horst Kahlau	15.12.2011
Herrn Wolfgang Selchow	22.05.2011	Herrn Jürgen Humboldt	18.12.2011
Herrn Helmut Bloch	05.06.2011		



REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG