



Geschäftsbericht Reinickes Hof im Jahr 2015



REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	5
Grundlagen des Unternehmens	5
Geschäftsmodell	5
Wirtschaftsbericht	5
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
Geschäftsverlauf der Genossenschaft	6
Lage	10
Nachtragsbericht	13
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	13
Prognosebericht	13
Chancen- und Risikobericht	13
Chancen und Risiken	14
Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	15
Ergebnisverwendung	15
Bericht des Aufsichtsrates	17
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	25
A. Allgemeine Angaben	25
B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
C. Erläuterungen zum Jahresabschluss	26
D. Sonstige Pflichtangaben	28
Mitgliederinformation zum Jahresabschluss und Struktur	34




REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG

FAST IMBISS

Stromer
Energie

Stromer
Energie

Reinickes Hof
Baugenossenschaft eG





Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

.....

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG ist Eigentümerin der von ihr verwalteten 1.549 Wohnungen, 21 Gewerbeeinheiten, 264 Kfz-Stellplätze bzw. Garagen sowie einer Reihe von sonstigen Vermietungseinheiten. Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

.....

Mit einem Zuwachs von 1,7 % (Prognose der Investitionsbank Berlin– IBB) lag das Wachstum der Berliner Wirtschaft im Berichtsjahr geringfügig unterhalb des Vorjahreswertes (1,8 %), entspricht aber dem durchschnittlichen Ergebnis sämtlicher Bundesländer.

Der Berliner Arbeitsmarkt profitiert von dem konjunkturellen Anstieg. Bei einer Arbeitslosenquote von 10,7 % zum Ende 2015 verringerte sich der Wert im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte. Die Entwicklung ist bemerkenswert, da die Einwohnerzahl auch im Jahre 2015 um ca. 48.000 Menschen angestiegen ist. In Berlin wohnen zum Jahresende 2015 rund 3,6 Mio. Menschen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erwies sich auch in 2015 als eine der Branchen, die von der positiven Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft profitieren. Insbesondere in den großen Ballungsräumen führen die zunehmenden Haushaltszahlen zu einer verstärkten Nachfrage.

Zum Ende des Berichtsjahres lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,3 % über dem Vorjahreswert. Für die Nettokaltmieten in Berlin ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gemäß Verbraucherpreisindex eine Steigerung in 2015 um 1,3 %. Damit lag die Entwicklung in etwa auf der Höhe der Inflationsrate, unterschritt aber den Vorjahreswert (1,6 %).

Für das Jahr 2016 wird prognostiziert, dass die Wachstumsraten der deutschen Wirtschaft ähnlich ausfallen werden wie im Berichtsjahr und die Inflationsrate entsprechend niedrig bleiben wird. Die kräftige wirtschaftliche Entwicklung dürfte sich auch in der Bundeshauptstadt fortsetzen und davon sollte der Arbeitsmarkt ebenfalls profitieren.

Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Geschäftsumfang

Die Zahl der Mitglieder der Baugenossenschaft stieg im Berichtszeitraum leicht an. Zum 31.12.2015 hatte die Genossenschaft insgesamt 2.247 Mitglieder, 25 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Das Geschäftsguthaben betrug 1.729,2 TEUR.

Im Berichtsjahr wurden 86 Wohnungen neu vermietet. Im Vergleich zu 2014 erhöhte sich die Anzahl um 10 Wohnungen. Die Fluktuationsrate lag damit bei 5,5 % (Vorjahr 4,8 %). Der Vermietungsstand war im Berichtsjahr weiterhin sehr hoch. Zum Jahreswechsel gab es insgesamt 15 gekündigte Wohnungen. Bei sämtlichen Wohnungen gibt es bereits Nachvermietungen. Die Genossenschaft hat weiterhin keinen nennenswerten Leerstand in ihren genossenschaftlichen Beständen zu verzeichnen.

Das Geschäftsjahr von Reinickes Hof endete mit einem Jahresfehlbetrag von 198,5 TEUR. Ursache sind die planmäßig hohen Investitionen im Instandhaltungsbereich. Um diese Unterdeckung ausgleichen zu können, wurde im Vorjahr (2014) ein hoher Jahresüberschuss erwirtschaftet.

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Nutzungsgebühren stiegen im Berichtsjahr 2015 um ca. 3,5 %, insgesamt 217,2 TEUR, gegenüber dem Vorjahr. Im Wesentlichen resultiert dieser Anstieg aus den turnusgemäßen Grundmieten-erhöhungen in unseren Altbaubeständen zum 01.04.2015. Auch durch die Neuvermietung von Wohnungen und Modernisierungszuschlägen aufgrund von Fenstermodernisierungen kam es zu Steigerungen der Sollmieten.

Reinickes Hof besitzt 21 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Es handelt sich um 13 Wohnungen im Bauteil 13 und acht Dachgeschosswohnungen im Bauteil 15. Im Berichtsjahr wurden keine Mieterhöhungen bei diesen Wohnungen vorgenommen.

Zum Ende des Berichtszeitraumes lagen die Grundmieten bei Reinickes Hof im Bereich der Altbauten bei durchschnittlich 5,04 EUR/m² mtl., im sozialen Wohnungsbau bei 5,80 EUR/m² mtl., bei den Neubauten der Bauteile 20 und 21 bei ca. 8,00 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.

Die Erlösschmälerungen erhöhten sich um 5,3 TEUR. Ursache waren im Wesentlichen die gestiegenen Neuvermietungen. Erlösschmälerungen basieren vor allem auf Leerständen, die im Rahmen der Wohnungswechsel und im Regelfall durch die anschließenden Wohnungsanierungen entstehen.

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2014 erfolgte im Geschäftsjahr 2015. Gegenüber der Vorjahresabrechnung (2013) ergab sich bei den kalten Betriebskosten eine Reduzierung von 4,3 %. Ausschlaggebend waren geringere Wasserverbräuche und geringere Gartenpflegekosten. Bei den warmen Betriebskosten, den Heiz- und Warmwasserkosten, ergaben sich sogar geringere Ausgaben in Höhe von ca. 13,8 %. Ursache waren die gesunkenen Energiekosten und die wiederum sehr milden Temperaturen in der Heizperiode. Das führte im Ergebnis zu einer Vielzahl von Betriebskostenguthaben, die an die Mitglieder ausgezahlt wurden.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

In den letzten Jahren war es der Baugenossenschaft möglich, die Ausgaben für die Instandsetzung regelmäßig zu erhöhen. Im Vorjahr 2014 wurde das Instandsetzungsbudget planmäßig heruntergefahren, um für die aufwendige Dach- und Fassadeninstandsetzung 2015 im Quartier Reinickes Hof entsprechende finanzielle Mittel anzusparen. Insgesamt wurden im Jahr 2015 für Großinstandsetzungen 1.872,5 TEUR investiert.

Das Instandsetzungsbudget der Baugenossenschaft wurde im Jahr 2015 mit insgesamt 2.897,9 TEUR ausgeschöpft. Der Anteil der Kleinreparaturen am Instandsetzungsbudget betrug ca. 12 %. Im Weiteren wurden verschiedene Mittelinstandsetzungen (Auftragsgröße ab 1,0 bis 10,0 TEUR), mit Schwerpunkt der Wohnungsinstandsetzung bei Mieterwechsel, durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden in 52 Wohnungen die Elektroanlagen VDE-gerecht erneuert und in 8 Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt.

In den Bauteilen 14, 16 und 17 wurden im Rahmen der stattgefundenen Mieterwechsel und auf besonderen Mitgliederwunsch in 15 Wohnungen die alten Holzverbundfenster durch moderne Kunststoff- bzw. Holzisolierglasfenster ersetzt. Insgesamt wurden für Mittelinstandsetzungen ca. 24 % des Instandsetzungsbudgets verwendet.

Die großen Instandsetzungen im Jahr 2015 weisen einen Anteil von ca. 64 % am Instandsetzungsbudget auf. Ein Großteil davon wurde in unseren denkmalgeschützten Altbauten im Quartier Reinickes Hof für die Dach- und Fassadeninstandsetzung investiert. Die Genossenschaft verfügt mit 624 Wohnungen, 40,3 % des gesamten Wohnungsbestandes, über ein erhebliches Potenzial an denkmalgeschützten Objekten. In diesen Bauteilen sind jährlich besondere Aufwendungen für die Substanzerhaltung mit begleitenden energetischen Maßnahmen notwendig.

Instandsetzungskosten 2015	Kosten in TEUR	Anteil am Gesamtbudget
Großinstandsetzungen geplant	1.659,2	
Großinstandsetzung zusätzlich	213,3	
Großinstandsetzung gesamt	1.872,5	64,61 %
Mittelinstandsetzung	685,3	23,65 %
Kleininstandhaltung	340,1	11,74 %
	2.897,9	100,00 %

Die in der Baugenossenschaft Reinickes Hof im Jahr 2015 durchgeführten Großinstandsetzungen sind:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	Baukosten
		brutto TEUR
5/6	Fassadeninstandsetzung	1.217,5
5/6	Dachinstandsetzung	374,5
5	Überarbeitung der Vorgärten	24,0
5/6	Instandsetzung der Treppenhäuser (Elektro/Malerarbeiten)	75,5
5/6	Dämmung des Dachgeschossfußbodens	63,5
10	Erneuerung der Warmwasserspeicher	18,0
11	Außenfensterpflegeanstrich	8,0
16	Instandsetzung der Regenwassergrundleitung	15,5
20	Außenfensterpflegeanstrich	17,0
21	Außenfensterpflegeanstrich	18,5
21	Erneuerung Fensterläden in den Dachgeschosswohnungen	40,5
	Summe Großinstandsetzungen	1.872,5

Die Planung und Bauüberwachung der Großinstandsetzungen erfordert neben der Sachkenntnis der Bearbeiter besondere Sorgfalt und ist mit einem erheblichen Zeitaufwand verbunden. Alle Maßnahmen sind nach sorgfältiger Beurteilung der Dringlichkeit, der Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Forderungen, zu planen und durchzuführen.

Schon bei der Vorbereitung von Großinstandsetzungen sowie während der Durchführung der Baumaßnahmen mit den unvermeidlichen Belästigungen, bleibt die Mitgliederbetreuung ein Schwerpunkt der Aufgaben im Rahmen der Baubetreuung.

Im Jahr 2015 sind bei der Vorbereitung und Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen keine Honorarkosten für externe Planungsbüros oder Fachingenieure angefallen. Die erforderlichen Planungs- und Bauüberwachungsleistungen mit einer Kostengröße von ca. 255,0 TEUR wurden von den Mitarbeitern der technischen Abteilung unserer Baugenossenschaft erbracht.

Die durchgeführten Instandsetzungsarbeiten entsprechen den Bemühungen zur Erhaltung der Bausubstanz und des genossenschaftlichen Eigentums. Die Maßnahmen dienen dem Ziel, den Bedürfnissen der wohnenden und der potenziellen Mitglieder unserer Baugenossenschaft nach einem zeitgerechten Wohnen in einer angemessenen Qualität zu entsprechen.

Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz

Die Planung und Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt in unserer Baugenossenschaft auf Grundlage der Nachhaltigkeit, der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unserer Bauteile sowie im Rahmen unserer ökologischen Verantwortung, unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Solidarprinzips.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung werden, soweit denkmalpflegerische Forderungen dem nicht entgegenstehen, bei der Dämmung von Gebäudeaußenhüllen (Dächer und Fassaden) und der Dachgeschossfußböden berücksichtigt. Die betreffenden Maßnahmen dienen dem Ressourcen- und Umweltschutz. Die Vorteile durch Energieeinsparungen kommen in unserer Baugenossenschaft den Mitgliedern direkt durch einen geringeren

Heizenergieverbrauch zugute. Auch im Jahr 2015 wurden für diese baulichen Veränderungen keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorgenommen.

Grundlage für die im Jahr 2015 durchgeführten energieeffizienten Maßnahmen waren die Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Forderungen.

Im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2015 folgende energieeffiziente Maßnahmen durchgeführt:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	energieeffiziente Maßnahmen
5/6	Dämmung der Hoffassade im Zuge der Fassadeninstandsetzung	gemäß denkmalrechtlicher Vorgabe Verlegung eines mineralischen Wärmedämmverbundsystems
5/6	Dämmung der Dachgeschossfußböden	Verlegung einer mineralischen Dämmung auf den begehbaren Dachgeschossfußböden nach EnEV 2014
14	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoffisoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014
16	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoffisoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014
17	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoffisoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014
19	partieller Fensteraustausch	Einbau von Holzisoliertglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014

Um den kommenden Herausforderungen zu entsprechen, sind auch in Zukunft weitere energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen, insbesondere die Wärmedämmung weiterer Dachgeschossfußböden, der partielle Fensteraustausch durch Einbau von Isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach Energieeinsparverordnung sowie die Dämmung partieller Fassadenabschnitte nach denkmalrechtlicher Abstimmung.

Die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen an Fassaden betreffen nach wie vor Wohnanlagen, die 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 gelungen, Kompromisslösungen, wie die Verarbeitung eines Wärmedämmputzes und zumindest an Wiederaufbauten und an Hoffassaden die Verlegung eines mineralischen WDVS mit einer mineralischen Wärmedämmung, Schichtdicke 40 mm, bei der Fassadeninstandsetzung, zu erreichen. Die Planung und Durchführung energetischer Maßnahmen an den Außenbauteilen der denkmalgeschützten Altbauten sind und bleiben für uns eine Herausforderung.

Aktivierungsfähige Maßnahmen

In der Baugenossenschaft wurden mit der Vorbereitung und Durchführung von 8 Stück Balkonanbauten am Objekt Reinickes Hof 22 eine Erweiterung der Wohnfläche und eine erhebliche Verbesserung der Wohnqualität erreicht. Die Baukosten der im Zuge der Fassadeninstandsetzung am Bauteil 5 durchgeführten Balkonanbauten an der Hoffassade betragen, inkl. dem Einbau entsprechender Balkontüren, nach Kostenfeststellung 98,5 TEUR.

Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr wurde ein Darlehen neu aufgenommen. Es handelt sich um ein Forward-Darlehen in Höhe von 7,9 Mio. EUR, das zur Umschuldung von drei Hypothekendarlehen im Jahre 2020 vorgesehen ist.

Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2015 gab es folgende Veränderungen im Mitarbeiterbereich:

In der Verwaltung kündigte eine Mitarbeiterin ihre Tätigkeit. Dafür wurde eine neue Mitarbeiterin eingestellt. Das Arbeitsverhältnis mit einer Hauswartin endete durch deren Eintritt in die Altersrente. Bei drei Mitarbeitern endete das Arbeitsverhältnis, da die passive Phase deren Altersteilzeit im Geschäftsjahr auslief. Eine unserer Auszubildenden wechselte, nach ihrer erfolgreichen Abschlussprüfung der Berufsausbildung, in ein anderes Wohnungsunternehmen.

Beschäftigt waren bei der Genossenschaft am 31.12.2015 insgesamt 22 Mitarbeiter (im Vorjahr: 27):

Anzahl der Mitarbeiter/-innen	Funktion
5 (6)	Hauswarte/Gartenpfleger
3 (3)	Handwerker
10 (10), eine Mitarbeiterin in Teilzeit	Verwaltungsangestellte
3 (3), alle in Teilzeit	Wäscherinnen
1 (2)	Auszubildende
0 (3)	in Altersteilzeit (passive Phase)

Lage

.....

Ertragslage

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

	2015	2014	Veränderungen
Betriebsergebnis	-200,6	857,0	-1.057,6
Zinsergebnis	2,2	2,5	-0,3
Steuern	-0,1	0,0	-0,1
Jahresergebnis	-198,5	859,5	-1.058,0

Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet mit einer Unterdeckung von 200,6 TEUR. Ursache waren im Wesentlichen die planmäßig um 1.332,0 TEUR gesteigerten Investitionen im Instandhaltungsbereich. Sie betragen im Geschäftsjahr 2.897,9 TEUR. Die um 217,2 TEUR auf insgesamt 6.463,6 TEUR angestiegenen Sollmieten konnten die gesteigerten Leistungen im Instandhaltungsbereich nur zum Teil kompensieren.

Diese Veränderungen der Erlöse und Aufwendungen führten dazu, dass das Geschäftsjahr 2015 mit einem negativen Jahresergebnis von 198,5 TEUR endete.

Finanzlage

Zum 31.12.2015 weist die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 1.999,8 TEUR aus. Diese erhöhten sich im Laufe des Berichtsjahres um 217,5 TEUR. Ursache waren die verbesserten Umsatzerlöse durch die Mieterhöhung im Jahre 2015. Den Zuwachs an liquiden Mitteln konnte die Genossenschaft trotz höherer Ausgaben für die laufende Instandhaltung aber auch trotz Investitionen im Sachanlagevermögen erreichen. Die Finanzierung aller Maßnahmen erfolgte ausschließlich durch Eigenmittel.

Im Geschäftsjahr wurden Umschuldungen von Darlehen wirksam. Hierdurch reduzierten sich die Belastungen durch planmäßige Darlehenstilgungen der Baugenossenschaft von 1.144,2 TEUR auf 899,1 TEUR in 2015.

Die Genossenschaft kam aufgrund der stabilen Liquiditätslage ihren Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr stets termingerecht nach.

Vermögenslage

Das langfristige Vermögen der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 816,3 TEUR verringert. Trotz der Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von 191,3 TEUR reduzierten die planmäßigen Abschreibungen das Sachanlagevermögen entsprechend.

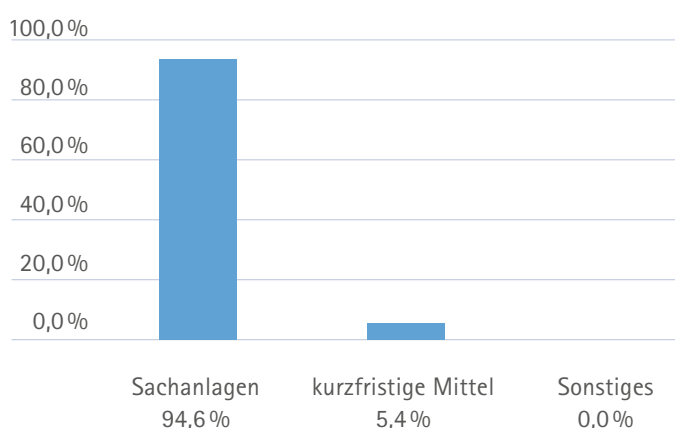
Durch die planmäßigen Tilgungen der Darlehen verringerten sich die Fremdmittel um 899,1 TEUR auf 29.520,6 TEUR.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist vollständig ausgeglichen. Die langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögenswerte sind zum 31.12.2015 um 687,8 TEUR mit langfristigen Kapitalmitteln überdeckt.

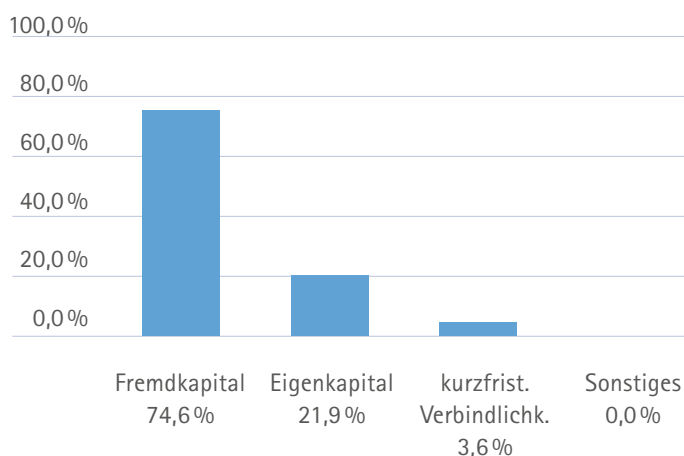
Das wirtschaftliche Eigenkapital von Reinickes Hof reduzierte sich im Berichtszeitraum um 187,6 TEUR auf 8.656,4 TEUR. Trotz des negativen Jahresergebnisses veränderte sich die Eigenkapitalquote nicht. Sie verblieb bei 21,9 %. Ursache ist vor allem die Reduzierung des Fremdkapitals durch die planmäßigen Tilgungen.

Vermögens- und Kapitalaufbau der Genossenschaft

Vermögensaufbau



Kapitalaufbau



Finanzielle Leistungsindikatoren

Das bilanzielle Eigenkapital in der Handelsbilanz beträgt 21,9 %. Es veränderte sich gegenüber dem Vorjahr nicht, trotz der Jahresunterdeckung in 2015. In den vergangenen Jahren steigerte sich die Eigenkapitalquote der Genossenschaft nur leicht, da ein großer Teil der Umsatzerlöse wieder in Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert wurde. Positiv ist weiterhin die Leerstandsquote der Genossenschaft: Zum 31.12.15 waren 15 Wohnungen in der Neuvermietung für die zwischenzeitlich bereits neue Nutzungsverträge geschlossen worden sind.

Die Miethöhe der Genossenschaft beträgt im Durchschnitt des Jahres 2015 5,22 EUR je m² Wohnfläche im Monat.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft haben sich von 1.782,3 TEUR auf 1.999,8 TEUR erhöht.

Trotz frühzeitiger Verlängerung auslaufender Zinsfestschreibungen ist der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen mit 4,82 % gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Die Belastung der Genossenschaft durch Zinsen hat sich hingegen leicht verringert auf 22,1 % der Mieteinnahmen. Gleiches gilt für den gesamten Kapitaldienst (Zinsen und Tilgungen). Hierfür wurden im Jahre 2015 36,6 % der Mieten verwendet.

Gesamtaussage

Die Baugenossenschaft hat in 2015 planmäßig ihr anspruchsvolles Instandhaltungsprogramm mit Aufwendungen von 2.897,9 TEUR bzw. rd. 28,00 EUR je m² Wohnfläche umgesetzt. Durch die Mietersteigerungen und die geringeren Zinsaufwendungen ist der Jahresfehlbetrag von 198,5 TEUR jedoch geringer ausgefallen, als es die Planung für dieses Jahr vorsah.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht aufgetreten.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

.....

Da sich die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft auch künftig im Wesentlichen auf die Vermietung des in gutem Zustand befindlichen Wohnungsbestandes konzentrieren wird, sind zur Zeit keine Risiken zu erkennen, die einen erwähnenswerten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand von Reinickes Hof haben können.

Die umfangreiche Fassaden- und Dachinstandhaltung in den Bauteilen 5 und 6 mit Kosten von ca. 1,6 Mio. EUR führten zu dem erwarteten negativen Jahresergebnis.

Der Bestand an Geldmitteln liegt oberhalb der Prognose, die für dieses Jahr berechnet wurde. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass noch Ausgaben von ca. 500,0 TEUR für die Sanierung 2015 in 2016 zu tätigen sind.

Wirtschaftlich erwartet die Genossenschaft trotz angestrebter hoher Instandhaltungsinvestitionen zukünftig wieder positive Jahresergebnisse. Bezüglich der Liquiditätslage lässt die zehnjährige Finanzplanung eine stabile Entwicklung erwarten, die in vorsichtig geplanten Steigerungen der Nutzungsgebühren und den geplanten Darlehensrückzahlungen begründet ist. Unterlegt werden diese Prognosen durch die positive Beurteilung der Risikofaktoren der Genossenschaft in den kommenden Jahren.

Die jährlich aktualisierte 10-Jahresplanung wurde aufgrund von folgenden Annahmen aufgestellt:

- Mietsteigerungen in den kommenden Jahren von durchschnittlich 1,0%
- Erlösschmälerungen weiterhin von unter einem Prozent
- Investitionen im Instandhaltungsbereich von durchschnittlich 2,5 Mio. EUR
- Kontinuierliche Reduzierung der hohen Fremdmittelbestände durch laufende Tilgungen von jährlich ca. 1 Mio. EUR und Sondertilgungen.

Chancen- und Risikobericht

.....

Risikomanagement

Die Risikobereiche, die für die Genossenschaft bestehen könnten, blieben auch in 2015 unverändert:

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

Diese Risikofaktoren werden regelmäßig überwacht und analysiert. Die Genossenschaft erstellte einen zehnjährigen 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.

Chancen und Risiken

Die Risikobereiche werden zum Jahresabschluss 2015 wie folgt beurteilt:

Zinsänderungsrisiko

Für die Fremdmittel bestehen keine Zinsänderungsrisiken, da der größte Teil der Darlehen langfristig gebunden ist. Bei ausreichender Liquiditätslage ist geplant, einige Darlehen zum Ende deren Zinsbindungsfristen vollständig zurückzuzahlen.

Leerstandsrisiko

Zum 31.12.2015 hat die Genossenschaft keinen Leerstand. Zum Jahresende waren sämtliche gekündigten Wohnungen bereits neu vermietet. Die Lage der Wohnungen, die Wohnungsgröße und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen führten bisher dazu, dass keine Steigerung des Leerstandes erfolgte. Wir gehen davon aus, dass sich diese Situation aufgrund der Qualität der Wohnungen, aber auch aufgrund der allgemeinen Lage des Berliner Wohnungsmarktes, auch in Zukunft nur unwesentlich ändern wird.

Risiko durch steigende Mietrückstände

Die Mietrückstände zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahrs belaufen sich auf 1,1 % der Sollmieten. Dies bedeutet kein finanzielles Risiko für die Genossenschaft.

Unabhängig von dieser Tatsache werden bei Mietrückständen konsequent folgende Vorgehensweisen umgesetzt: Direkte Kontaktaufnahme mit den Betroffenen, Ratenzahlungsvereinbarungen, die Inanspruchnahme von externen Sozialarbeitern, aber auch konsequente Wohnungskündigungen. Wir werden deshalb auch in Zukunft im Bereich der Rückstandsbearbeitung verstärkte Anstrengungen betreiben.

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, kann der Instandhaltungsstau der Genossenschaft sukzessive 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.

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, Angebote 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 Anforde-

rungsprofil unserer Genossenschaft entsprechen. Vorrangig ist jedoch die Abarbeitung der noch vorhandenen Instandsetzungserfordernisse wie Fassadensanierungen.

Die Sanierungsaufgaben der letzten zehn Jahre haben die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft erheblich in Anspruch genommen. Mit einer vorsichtigen und sparsamen Unternehmenspolitik, die Grundlage der 10-Jahresplanung ist, entwickelten sich die Liquidität und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft positiv. Aufgrund der derzeitigen Fremdmittelhöhe wird zukünftig angestrebt, Investitionsmaßnahmen mit Eigenmitteln zu realisieren und Fremdmittel nur in besonderen Fällen in Anspruch zu nehmen.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zu nennen.

Mittel- bis langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Im Rahmen unseres Finanzierungs- und Investitionskonzeptes sind unsere Darlehen durch Grundschulden abgesichert.

Möglichen Zinsänderungsrisiken wird durch langfristige Festzinsvereinbarungen und durch eine Streuung der Vertragslaufzeiten entgegengewirkt. Für drei Darlehen, deren Zinsfestsetzungstermine im Jahre 2020 enden, wurde ein Forwarddarlehen zur Zinsicherung abgeschlossen. Derivative Finanzinstrumente setzt die Genossenschaft nicht ein.

Ergebnisverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf ihrer gemeinsamen Sitzung am 04. Mai 2016 beschlossen, den Jahresfehlbetrag durch eine Entnahme aus den Ergebnisrücklagen zu decken. Trotz des negativen Ergebnisses hat sich die Eigenkapitalquote nicht verändert und verbleibt auf dem Wert von 21,9 %.



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG 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 seinen Kontrollaufgaben gemäß § 38 Abs. 1 GenG gerecht zu werden. Im Geschäftsjahr 2015 tagte der ehrenamtliche Aufsichtsrat in acht Sitzungen. Gemeinsam mit dem Vorstand wurden sieben Sitzungen durchgeführt, in denen die anstehenden Aufgaben besprochen wurden, um Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und einvernehmliche Beschlüsse zu fassen. Um den Kontakt zu den Baugenossen zu intensivieren, hat der Aufsichtsrat an den vier Bauteilversammlungen teilgenommen.

Der Fassaden- und Dachinstandsetzung der Hof- und Straßenfront, einschließlich der Balkone im BT 5/6 mit Dämmung des Dachgeschossfußbodens und Instandsetzung der Treppenhäuser wurden nach Baubesichtigung des Los 1, auch der weiteren Instandsetzung im Los 2, zugestimmt. Die Überarbeitung der Vorgärten im BT 5 erfolgt im Frühjahr 2016. Die Erneuerung der Fensterläden in den Dachgeschosswohnungen sowie der Außenfensterpflgeanstrich im BT 21 wurden vom Aufsichtsrat beratend begleitet.

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft zu planen, wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand die Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes für die Jahre 2016 – 2025 vorgelegt und ausführlich besprochen. Dabei wurde das Risikomanagement gemäß § 91 Abs. 2 AktG beachtet, die Entwicklung der Nutzungsgebühren, der Anstieg der Betriebskosten sowie die Vermietungssituation mit der Analyse der Kennzahlen besprochen. Nach einem insgesamt sehr positiven Geschäftsverlauf mit umfangreichen erfolgreichen Großinstandsetzungen, endet das Geschäftsjahr mit einem geplanten Jahresfehlbetrag, der durch den hohen Jahresüber-

schuss von 2014 ausgeglichen werden kann. Der derzeitige Wohnraumangel führte zwar bei unserer Baugenossenschaft zu einem Anstieg der Fluktuationsrate auf 5,5%, aber Leerstand entsteht nur durch Wohnungsinstandsetzungen.

Der Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 am 09.10.2015 abgeschlossen. Im Bericht über die Prüfung wird unter der Ziffer 35, „Zusammengefasstes Prüfergebnis“ auf den Seiten 26/27 des Prüfberichts bestätigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Das Geschäftsjahr 2015 endet mit einem eingeplanten negativen Jahresergebnis von nur 198,5 TEUR. Diese Unterdeckung kann durch den hohen Jahresüberschuss vom Vorjahr ausgeglichen werden. Die Eigenkapitalquote verändert sich dadurch nicht und beträgt 21,9%. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2015 gem. § 34 Abs. 1 e) der Satzung zu genehmigen.

Für die im Jahr 2015 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof.

Berlin, den 26.04.2016



Detlef E. Dörschel, Vorsitzender des Aufsichtsrates

14



S
14
79





Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		16.361,00	35.297,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	37.181.827,98		38.048.737,98
Grundstücke mit anderen Bauten	113.155,00		116.312,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	9.982,00		4.617,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.130,51		42.303,51
Bauvorbereitungskosten	80.281,35	37.447.229,98	4.750,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	25.564,59	25.564,59	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		37.489.155,57	38.305.435,22
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.991.986,15		2.989.035,49
Andere Vorräte	38.807,96	3.030.794,11	45.139,09
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	28.826,98		50.995,64
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.506,45		8.621,74
Sonstige Vermögensgegenstände	24.626,80	61.960,23	118.010,86
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.986.918,14		1.774.196,14
Bausparguthaben	12.910,26	1.999.828,40	8.071,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		64,46	4.974,69
Bilanzsumme		42.581.802,77	43.304.479,97

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.400,00		54.200,00
der verbleibenden Mitglieder	1.729.200,00	1.777.600,00	1.718.400,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.460.000,00		1.460.000,00
– für das Geschäftsjahr eingestellt	0,00		
(für das Vorjahr:	90.000,00)		
Bauerneuerungsrücklage	231.540,96		430.000,00
– für das Geschäftsjahr erntnommen	-198.459,04		
(für das Vorjahr:	0,00)		
Andere Ergebnisrücklagen	5.235.633,94	6.927.174,90	5.235.633,94
– für das Geschäftsjahr eingestellt	0,00		
(für das Vorjahr:	769.482,62)	7.125.633,94	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	-198.459,04		859.482,62
Einstellung in Ergebnisrücklagen	198.459,04	0,00	-859.482,62
Eigenkapital insgesamt		8.704.774,90	8.898.233,94
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		83.707,07	90.477,69
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.923.132,80		29.806.092,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	730.814,81		749.629,94
Erhaltene Anzahlungen	3.292.177,84		3.435.249,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.822,83		81.946,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	720.216,53		212.361,75
Sonstige Verbindlichkeiten	33.155,99		30.488,46
davon aus Steuern	13427,68		
(Vorjahr:	13.687,54)		
davon im Rahmen der soz. Sicherheiten	0,00		
(Vorjahr:	28,71)	33.793.320,80	
Bilanzsumme		42.581.802,77	43.304.479,97

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.492.818,86		9.453.134,46
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.716,57	9.517.535,43	23.670,78
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		2.950,66	-116.962,16
Sonstige betriebliche Erträge		150.403,48	122.232,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.516.782,10		2.524.101,54
- Instandhaltungskosten	2.897.941,28		1.565.947,01
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.976,47	5.424.699,85	11.241,79
Rohergebnis		4.246.189,72	5.380.785,33
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.050.453,58		1.041.358,38
b) soziale Abgaben	201.275,78	1.251.729,36	217.263,71
davon für Altersversorgung	7.323,32		
(Vorjahr: 7.458,18)			
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.007.552,64	1.029.712,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		370.635,97	383.333,73
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		780,00	780,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.438,18	1.707,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.446.752,52	1.481.795,15
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		171.737,41	1.229.809,43
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		370.196,45	370.326,81
Jahresfehlbetrag/-überschuss		-198.459,04	859.482,62
Entnahme aus/ Einstellung in Ergebnisrücklagen		198.459,04	-859.482,62
Bilanzgewinn		0,00	0,00

REINICKES HOF
Selbsthilfe e.V.



„Miteinander
Füreinander“





Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt

entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. 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.

Die Wohnbauten werden mit 1,25 % 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 Liegenschaft Hohenschönhausen wird ebenfalls mit 2 % p. a. abgeschrieben.

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.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Andere Vorräte werden zu Einstandspreisen bewertet.

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, der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen bewertet. Ein Versicherungsdarlehen wurde in 2015 zu den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umgegliedert. Der Vorjahreswert wurde aus Vergleichsgründen angepasst.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2015

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

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 2.991.986,15 EUR enthalten die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2015, die in 2016 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 83.707,07 EUR sind Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten und Personalaufwendungen enthalten.

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.

Verbindlichkeitsspiegel per 31.12.2015

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert
		unter 1 Jahr 2016	2 bis 5 Jahre 2017 – 2020	über 5 Jahre ab 2021	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
gegenüber Kreditinstituten	28.923.132,80	1.066.038,27	4.500.887,55	23.356.206,98	28.789.816,64
Vorjahr	29.806.092,68	1.018.088,35	4.529.840,24	24.258.164,09	29.806.092,68
gegenüber anderen Kreditgebern	730.814,81	10.955,15	21.372,84	698.486,82	698.486,82
Vorjahr	749.629,94	22.202,18	94.081,00	633.346,76	713.341,34
Erhaltene Anzahlungen	3.292.177,84	3.292.177,84			
Vorjahr	3.435.249,22	3.435.249,22			
aus Vermietung	93.822,83	49.222,83	44.600,00		
Vorjahr	81.946,29	35.245,99	46.700,30		
aus Lieferungen und Leistungen	720.216,53	707.079,74	13.136,79		
Vorjahr	212.361,75	209.209,76	3.151,99		
Sonstige Verbindlichkeiten	33.155,99	25.348,79	7.807,20		
Vorjahr	30.488,46	22.195,58	8.292,88		
Gesamtbetrag	33.793.320,80	5.150.822,62	4.587.804,38	24.054.693,80	29.488.303,46
Vorjahr	34.315.768,34	4.742.191,08	4.682.066,41	24.891.510,85	30.519.434,02

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

Eine Pflicht zum Ansatz latenter Steuern bestand im Geschäftsjahr nicht.

D. Sonstige Pflichtangaben

Mitgliederbewegung im Jahre 2015

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	2.222
Beitritte	96
Übertragungen	18
Zugänge insgesamt	114
Aufkündigungen	53
Todesfälle	12
Nachträglich gemeldete Todesfälle	5
Aufkündigungen für Übertragung	18
Ausschlüsse	1
Abgänge insgesamt	89
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	2.247

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um 25 erhöht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um 10.800,00 EUR erhöht.

Am Ende des Geschäftsjahres 2015 bestanden keine rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen.

Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 2.763,94 EUR.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Genossenschaft hält folgende Mitgliedschaften:

- Berliner Volksbank eG mit 500 Geschäftsanteilen zu je 52,00 EUR
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Genossenschaftsforum e.V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Initiative Reinickendorf e.V.
- Industrie- und Handelskammer Berlin
- Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e.V.

Angabe der durchschnittlichen Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr waren neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 27) beschäftigt, darunter 2 Auszubildende und 3 Mitarbeiter/-innen in Teilzeitbeschäftigung.

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Detlef E. Dörschel <i>(Vorsitzender)</i>	seit 04.06.1975	Beamter i. R.
Lutz Wittstock <i>(stellvertretender Vorsitzender und stellvertretender Schriftführer)</i>	seit 27.06.2000	Beamter i. R.
Jörg Schorlemmer <i>(Schriftführer)</i>	seit 26.06.2002	Beamter i. R.
Silke Fischer	seit 26.06.2001	Steuerberaterin
Michael Schmidt	seit 10.06.2015	Kfm. Angestellter
Stefan Rehmer	seit 25.06.2014	Sozialpädagoge

Kommissionen des Aufsichtsrates

Bau- und Wohnungskommission

Detlef E. Dörschel
Stefan Rehmer
Jörg Schorlemmer

Prüfungskommission

Silke Fischer
Michael Schmidt

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, 10.04.2016

Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

Der Vorstand



Wolfgang Lössl



Dietmar Stelzner

Anlagenspiegel 2015

		Bruttowerte			Stand 31.12.2015
		Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2014	Zugänge	Abgänge	
		EURO	EURO	EURO	EURO
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	110.287,81	--	--	110.287,81
		110.287,81	--	--	110.287,81
II.	Sachanlagen				
	Grundstücke mit Wohnbauten	65.826.553,56	98.366,65	--	65.924.920,21
	Grundstücke mit anderen Bauten	242.866,89	2.891,18	--	245.758,07
	Grundstücke ohne Bauten	779.654,25	--	--	779.654,25
	Technische Anlagen und Maschinen	74.195,91	6.395,38	--	80.591,29
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.986,89	8.088,43	1.806,53	246.268,79
	Bauvorbereitungskosten	4.750,00	75.531,35	--	80.281,35
		67.168.007,50	191.272,99	1.806,53	67.357.473,96
III.	Finanzanlagen				
	Andere Finanzanlagen	25.564,59	--	--	25.564,59
		25.564,59	--	--	25.564,59
	Anlagevermögen insgesamt	67.303.859,90	191.272,99	1.806,53	67.493.326,36

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
74.990,81	18.936,00	--	93.926,81	16.361,00	35.297,00
74.990,81	18.936,00	--	93.926,81	16.361,00	35.297,00
27.777.815,58	965.276,65	--	28.743.092,23	37.181.827,98	38.048.737,98
126.554,89	6.048,18	--	132.603,07	113.155,00	116.312,00
751.801,11	--	--	751.801,11	27.853,14	27.853,14
69.578,91	1.030,38	--	70.609,29	9.982,00	4.617,00
197.683,38	16.261,43	1.806,53	212.138,28	34.130,51	42.303,51
--	--	--	--	80.281,35	4.750,00
28.923.433,87	988.616,64	1.806,53	29.910.243,98	37.447.229,98	38.244.573,63
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
28.998.424,68	1.007.552,64	1.806,53	30.004.170,79	37.489.155,57	38.305.435,22



Mitgliederinformation zum
Jahresabschluss und Struktur



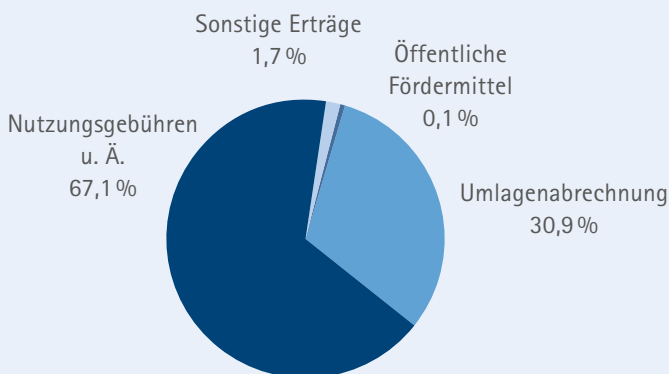
Sozialbilanz

Bei der Sozialbilanz handelt es sich um eine Darstellung der Faktoren, mit denen die Genossenschaft ihre Erträge erwirtschaftet und 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 seit Jahren hohe Ausgaben für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Jahre 2015 wurden 29,71 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche aufgewendet (siehe Aufstellung).

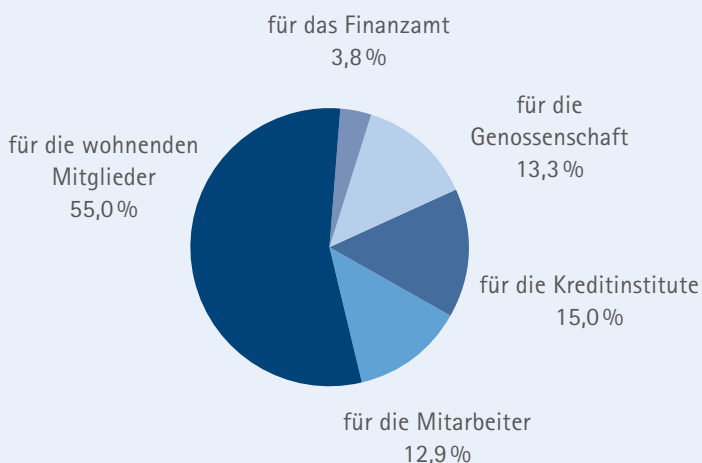
Entstehung unserer Unternehmensleistung



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 2006 bis 2015 in TEUR

Bauteil	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	27,5	45,6	113,3	17,5	34,0	538,4	95,2	35,9	80,9	84,8
2	14,2	24,6	57,0	41,3	24,9	49,4	242,7	63,6	143,0	21,7
3	24,2	21,7	21,0	55,9	11,7	11,7	14,2	447,2	136,7	24,3
4	20,5	9,9	53,3	32,7	13,4	25,7	30,3	24,9	64,3	16,7
5	30,4	29,9	65,1	62,2	99,4	47,6	47,6	125,5	83,7	1.693,7
6	9,2	24,0	40,5	20,1	59,0	31,8	21,3	34,1	27,9	239,4
7	27,3	20,0	13,7	16,9	34,5	1,6	10,8	5,6	33,6	8,4
8	66,0	20,4	55,6	43,2	31,9	113,8	34,9	93,0	64,3	36,1
9	49,3	14,9	89,9	66,6	36,5	65,2	28,2	45,2	29,7	31,4
10	37,0	19,5	46,9	33,5	19,4	74,1	29,2	19,8	14,4	66,4
11	9,6	19,9	35,7	299,1	6,1	3,0	2,1	38,6	16,0	8,9
12	56,0	18,5	35,3	9,1	61,3	30,1	38,5	62,8	58,3	26,5
13	3,2	0,9	5,7	3,9	7,7	12,0	14,0	8,4	31,2	2,3
14	154,9	78,5	40,2	278,2	57,9	146,4	83,4	58,6	73,3	49,7
15	8,0	8,5	7,9	6,4	24,9	14,7	27,4	39,4	33,6	23,0
16	349,8	281,6	370,4	200,6	945,6	409,4	451,2	391,7	295,2	229,3
17	154,1	82,4	121,5	123,3	65,7	83,6	114,3	125,7	118,0	28,4
18	4,4	12,6	8,2	35,8	6,1	18,2	19,2	3,4	5,5	15,0
19	163,1	126,1	253,4	117,4	162,5	195,8	361,3	106,2	178,8	136,6
20	37,1	46,5	23,6	38,4	23,2	51,0	33,2	34,8	27,3	33,5
21	12,7	11,3	19,3	23,0	45,2	9,8	19,3	26,7	19,8	83,7
Zwischen- summe	1.258,5	917,3	1.477,5	1.525,1	1.770,9	1.933,3	1.718,3	1.791,1	1.535,5	2.859,8
Verbrauchs- material (Regiebetrieb)	63,2	23,6	19,6	18,5	29,1	32,3	28,6	35,3	33,8	38,1
Fremdkosten insgesamt	1.321,7	940,9	1.497,1	1.543,6	1.800,0	1.965,6	1.746,9	1.826,4	1.569,3	2.897,9
Kosten des Regiebetrieb	260,3	190,0	185,3	187,2	184,2	145,8	140,7	130,2	152,4	149,4
Gesamt	1.582,0	1.130,9	1.682,4	1.730,8	1.984,2	2.111,4	1.887,6	1.956,6	1.721,7	3.047,3
bei einer Nutzfläche von m ²	102.330,83	102.547,82	102.547,82	102.613,70	102.489,34	102.545,76	102.510,78	102.510,78	102.456,61	102.570,84
bedeutet das Kosten von pro m ² i. J.	15,46	11,03	16,41	16,87	19,36	20,59	18,41	19,09	16,80	29,71

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

Aktiva – Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Diese Position umfasst die im Unternehmen verwendete EDV-Software.

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

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

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

Andere Finanzanlagen

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

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

Aktiva – Umlaufvermögen

Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

Der Ausweis der unfertigen Leistungen enthält die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2015, die in 2016 mit den Nutzern abgerechnet werden.

Andere Vorräte

Hierunter werden Vorräte von Heizöl für den Bauteil 18, lagerfähige Waschmittel der Wäschereien und Verbrauchsmaterial des Regiebetriebes 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.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die von der Baugenossenschaft für die Wohnungseigentumsanlage verauslagten Betriebs- und Instandhaltungskosten für 2015 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 sowie der im Jahre 2013 abgeschlossene Bausparvertrag.

Aktiva – Rechnungsabgrenzungsposten

.....

Andere Rechnungsabgrenzungen

Dieser Ausweis enthält Zahlungen des Jahres 2015, die das Jahr 2016 betreffen.

Passiva – Eigenkapital

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 5.000,00 EUR.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

Die gesetzliche Rücklage blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bauerneuerungsrücklage

Dieser Betrag dient der Deckung von zukünftigen Instandsetzungsaufgaben. Gemäß § 28, Absatz 2 der Satzung, wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 04. Mai 2016 beschlossen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 198.459,04 EUR durch eine Entnahme aus dieser Rücklage auszugleichen.

Andere Ergebnisrücklagen

Diese Rücklage blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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 die vor allem die planmäßigen Tilgungen. Ein im Jahre 2014 bei einem Versicherungsinstitut aufgenommenes Darlehen, wurde auf Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umgebucht.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Dargestellt werden unter diesem Posten Mieterdarlehen für den Dachausbau des Bauteiles 12 und ein Hypothekendarlehen von einem Versicherungsinstitut. Es erfolgten die planmäßigen Tilgungen.

Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten die von den Mietern in 2015 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2015, die in 2016 abgerechnet werden.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige Verbindlichkeiten

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

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar – 31. Dezember 2015

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 2015 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 2015 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2015 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2014 als Bestandsminderungen gegenüber.

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

	2015	2014
	EUR	EUR
Be- und Entwässerung	530.056,18	551.645,86
Heizung und Warmwasser	1.081.259,15	1.100.336,78
Müllabfuhr	155.497,69	139.376,21
Kabelfernsehen	112.974,84	110.865,48
Versicherungen	82.276,47	79.512,17
Straßenreinigung	82.651,80	82.078,10
Gartenpflege	133.325,21	142.422,10
Hausreinigung	158.225,50	137.842,16
Beleuchtung	62.780,19	59.811,50
Aufzugsanlagen	18.510,98	20.022,41
Wartungen	699,58	4.531,29
Sonstige Betriebskosten	20.557,84	12.338,32
Umlagefähige Betriebskosten Vorjahr	67.736,35	73.093,68
Nicht umlagefähige Betriebskosten	10.230,32	10.225,48
Insgesamt	2.516.782,10	2.524.101,54

Instandhaltungskosten

Die Ausführungen im Lagebericht enthalten ausführliche Erläuterungen sowie die Aufstellung Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Zeit 2006–2015.

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.

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

Enthalten ist die Dividende für die Geschäftsanteile bei der Berliner Volksbank eG.

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.



Reinickes Hof im Überblick

	2011	2012	2013	2014	2015
Mieteinheiten *	1.815	1.811	1.817	1.834	1.834
Bilanzsumme	45,3 Mio. €	44,1 Mio. €	43,6 Mio. €	43,3 Mio. €	42,6 Mio. €
Anlagevermögen	41,3 Mio. €	40,3 Mio. €	39,3 Mio. €	38,3 Mio. €	37,5 Mio. €
Eigenkapitalquote	17,3 %	18,6 %	19,8 %	21,9 %	21,9 %
Rücklagen	5,6 Mio. €	5,9 Mio. €	6,3 Mio. €	7,1 Mio. €	6,9 Mio. €
Umsätze Hausbewirtschaftung	9,1 Mio. €	9,2 Mio. €	9,5 Mio. €	9,5 Mio. €	9,5 Mio. €
Mitglieder	2.170	2.204	2.227	2.222	2.247
Geschäftsguthaben	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €
Bilanzgewinn	0	0	0	0	0
Bruttodividende	0	0	0	0	0
Mitarbeiter	31	30	30	27	22
Personalaufwand	1,4 Mio. €	1,3 Mio. €	1,3 Mio. €	1,3 Mio. €	1,3 Mio. €

* inkl. Gewerbe und Kfz-Stellplätzen

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, Ollenhauerstr. 79 – 84, Waldstr. 1 – 5	1927
6	Waldstr. 6 – 9, Saalmanstr. 2 – 14	1928
7	Reinickes Hof 16 – 21	1928
8	Saalmanstr. 16 – 34, Reinickes Hof 10 – 15	1929
9	Reinickes Hof 1 – 8, Ollenhauerstr. 76 – 78	1930
10	Ollenhauerstr. 72, Saalmansteig 1 – 13, Reinickes Hof 9, 9 a	1939
11	Ollenhauerstr. 65, 65 a – c	1938
12	Am Rathauspark 12 – 24	1931
13	Hermann-Piper-Str. 22	1984
14	Becherweg 18 – 19, Lübener Weg 20 – 24 b	1958
15	Becherweg 20 – 21, Klenzepfad 38 – 38 b	1960
16	Hermann-Piper-Str. 11 – 41	1969
17	Waldstr. 99 – 101 d	1956
18	General-Barby-Str. 122	1983
19	Hohenschönhausen: Große-Leege-Str. 90 a – 94, Goeckestr. 1 a – 4, Werneuchener Str. 22 – 24 a, Wriezener Str. 9 a – c	1930
20	Heiligensee: Hennigsdorfer Str. 27 – 31	1994
21	Brusebergstr. 9 – 9 a, Lübener Weg 24 c, d, e	2000
Gesamt		

* inklusive der Gästewohnungen
 nicht aufgeführt in den Bauteilen sind die Wascheinrichtungen und die Gemeinschaftsräume
 Die Gewerbeeinheiten enthalten nunmehr auch die von Reinickes Hof genutzten Räume

Häuser	Anzahl				Mietfläche gesamt	Wohnungen mit entsprechenden Zimmern							
	WE*	Gewerbe inkl. Selbst- nutzung	Garagen/ Stellplätze	Sonstige Keller etc.		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5
12	72	1		6	5.046,20			14	57		1		
7	41			2	2.682,80	2	9		30				
7	42			1	2.736,30		12		30				
6	34		1	3	2.314,35	1	11	3	15	2	2		
12	83	5		7	6.017,73		5		74		4		
10	66			3	4.033,22		4	20	39	3			
6	36			3	2.318,34		6		29	1			
16	101	5		9	6.624,05	1	16	75	9				
11	75	1		3	4.858,50	2	10	34	20	6	2	1	
10	72	1	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		16	25		7			
1	13		7		930,12		3	3		4		3	
7	71	1		2	3.292,03	24	1	25	18	1	2		
5	41		17		2.619,16			15	9	13	1	3	
16	375	2	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	3		5	9.750,99		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	9	3
189	1.549	21	264	70	102.570,84	109	162	495	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



REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG