



Geschäftsbericht

Reinickes Hof im Jahr 2016



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 |
| 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 |







Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

.....

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

.....

Das Berliner Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2016 mit einer Steigerungsrate von 3,0 % erneut überdurchschnittlich stark gewachsen (Deutschland insgesamt: +1,8 %). Wesentlich wird diese positive Entwicklung durch die unternehmensnahen Dienstleistungsbranchen beeinflusst. Im Bereich der produzierenden Branchen konnte insbesondere das Berliner Baugewerbe zulegen und neue Arbeitsplätze schaffen.

Die Auftragsbücher der Berliner Bauunternehmen sind gefüllt. Über die ersten drei Quartale gerechnet, entspricht das einer Steigerung von 38,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Insgesamt handelt es sich um den höchsten Auftragsbestand seit 16 Jahren.

Der Berliner Arbeitsmarkt profitiert weiterhin von dem konjunkturellen Anstieg. Die Arbeitslosenquote von 9,8 % zum Ende des Jahres 2016 verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte. Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2016 um 46.200 bzw. 2,5 % auf rund 1,89 Mio. gestiegen, womit ein Höchststand im wiedervereinten Berlin erreicht wurde. Die Zuwachsrate ist der höchste Wert aller Bundesländer, deutschlandweit lag das Plus bei 1,0 %.

Im Jahre 2016 wuchs die Einwohnerzahl Berlins um ca. 50.000 Menschen. Insgesamt leben somit in der Hauptstadt zum Jahresende rund 3,6 Mio. Menschen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erwies sich im Berichtsjahr als eine der Branchen, die von der positiven Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft besonders profitieren. Insbesondere in den großen Ballungsräumen führen die zunehmenden Haushaltszahlen zu einer ansteigenden Nachfrage und einer verstärkten Bau- und Sanierungstätigkeit. Negativ wirken sich dagegen die weiter verschärfenden gesetzlichen Regularien aus, die zwangsläufig zu höheren Baukosten und zu steigenden Mieten führen werden.

Zum Ende des Berichtsjahres lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 % über dem Vorjahreswert. Für die Nettokaltmieten in Berlin ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gemäß Verbraucherpreisindex eine Steigerung um 1,3 % in 2016. Damit lag die Entwicklung in etwa auf der Höhe des Vorjahreswertes (1,2 %).

Für das Jahr 2017 prognostizieren die Analysten eine ähnlich dynamische Entwicklung der wirtschaftlichen Wachstumsraten. Korrespondierend soll sich auch der Beschäftigungsaufbau positiv entwickeln.

Geschäftsverlauf der Genossenschaft

.....

Geschäftsumfang

Die Zahl der Mitglieder der Baugenossenschaft stieg im Berichtszeitraum an. Zum 31.12.2016 hatte die Genossenschaft insgesamt 2.283 Mitglieder, 36 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Das Geschäftsguthaben betrug 1.738,8 TEUR.

Im Berichtsjahr wurden 83 Wohnungen neu vermietet. Im Vergleich zu 2015 reduzierte sich die Anzahl um 3 Neuvermietungen. Die Fluktuationsrate lag damit bei 5,4 % (Vorjahr 5,5 %). Der Vermietungsstand war im Berichtsjahr weiterhin sehr hoch. Zum Jahreswechsel gab es insgesamt 12 gekündigte Wohnungen. Für sämtliche Kündigungen 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 Jahresüberschuss von 221,0 TEUR. Dieser Wert entsprach dem Planungsansatz für das Berichtsjahr. Investitionen im Bau- und Instandhaltungsbereich entsprachen ebenfalls den Planwerten. Die Mieten stiegen nur in einem geringen Umfang an.

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Nutzungsgebühren stiegen im Berichtsjahr 2016 um ca. 1,6 %, insgesamt 103,7 TEUR, gegenüber dem Vorjahr. Im Wesentlichen resultiert dieser Anstieg aus den Grundmietenerhöhungen durch Mieterwechsel und durch die Auswirkungen der im Vorjahr vorgenommenen Mieterhöhung im Altbaubereich.

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. Es wird jedoch aufgrund der umfangreichen Modernisierung im Bauteil 13 zu Beginn des Jahres 2017 eine Erhöhung der Nutzungsgebühren durch einen Modernisierungszuschlag erfolgen.

Zum Ende des Berichtszeitraumes lagen die Grundmieten bei Reinickes Hof im Bereich der Altbauten bei durchschnittlich 5,09 EUR/m² mtl., im sozialen Wohnungsbau bei 5,82 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 bei den Mieten verringerten sich um 2,6 TEUR. Ursache war im Wesentlichen die gesunkene Zahl von 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 2015 erfolgte im Geschäftsjahr 2016. Gegenüber der Vorjahresabrechnung (2014) ergab sich bei den kalten Betriebskosten eine geringfügige Reduzierung (0,1 %). Bei den warmen Betriebskosten, den Heiz- und Warmwasserkosten, ergab sich hingegen eine leichte Ausgabensteigerung in Höhe von ca. 1,8 %, die scheinbar mit den klimatischen Unterschieden in den beiden Abrechnungsperioden zusammenhängen.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Für einen kontinuierlichen Abbau des Instandsetzungsrückstaus an den baulichen Anlagen der Baugenossenschaft wurden in den vergangenen Jahren erhebliche Mittel aufgewendet.

Das Instandsetzungsbudget der Baugenossenschaft wurde im Jahr 2016 mit insgesamt 2.472,5 TEUR ausgeschöpft. Der Anteil der Kleinreparaturen am Instandsetzungsbudget betrug ca. 13,8 %. 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 32 Wohnungen die Elektroanlagen VDE-gerecht erneuert und in 22 Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt.

In den Bauteilen 14, 16, 17 und 19 wurden im Rahmen der stattgefundenen Mieterwechsel oder auf besonderen Mitgliederwunsch in 18 Wohnungen die alten Holzfenster durch moderne Kunststoff- bzw. Holzisoliertglasfenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzt. Insgesamt wurden für Mittelinstandsetzungen ca. 28,2 % des Instandsetzungsbudgets verwendet.

Die großen Instandsetzungen im Jahr 2016 weisen einen Anteil von ca. 58,0 % am Instandsetzungsbudget auf. Ein Großteil davon wurde auch in diesem Jahr 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 2016 | Kosten in TEUR | Anteil am Gesamtbudget |
|----------------------------------|----------------|------------------------|
| Großinstandsetzungen geplant | 1.376,8 | |
| Großinstandsetzung zusätzlich | 56,5 | |
| Großinstandsetzung gesamt | 1.433,3 | 58,0 % |
| Mittelinstandsetzung | 697,0 | 28,2 % |
| Kleininstandhaltung | 342,2 | 13,8 % |
| | 2.472,5 | 100,0 % |

Die Planung und Bauüberwachung der Großinstandsetzungen erfordert neben der Sachkenntnis und der Fachkompetenz 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.

Die in der Baugenossenschaft Reinickes Hof im Jahr 2016 durchgeführten Großinstandsetzungen sind:

| Bauteil | Instandsetzungsmaßnahmen | Baukosten |
|---------|-----------------------------------|----------------|
| | | brutto TEUR |
| 9 | Fassadeninstandsetzung | 812,9 |
| 9 | Blumenkastengitter neu | 15,5 |
| 9 | Dachinstandsetzung | 271,7 |
| 9 | Instandsetzung Vorgärten | 30,0 |
| 9 | Dämmung DG Fußboden | 73,9 |
| 5/6 | Instandsetzung Gartenanlage | 33,1 |
| 5/6 | Anstrich Treppenhäuser | 47,4 |
| 5 | Tischlerarbeiten Fenster | 18,9 |
| 5 | Anstricharbeiten Fenster | 23,4 |
| 6 | Tischlerarbeiten Fenster | 6,4 |
| 6 | Anstricharbeiten Fenster | 15,5 |
| 21 | Fensterläden neu in EG Wohnungen | 28,2 |
| 18 | Sockeldämmung Fassade | 10,6 |
| 16 | Balkonstrangsanierung | 34,0 |
| 21 | Tiefgaragator | 11,8 |
| | Summe Großinstandsetzungen | 1.433,3 |

Im Jahr 2016 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. 213,0 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 2016 wurden für diese baulichen Veränderungen keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorgenommen.

Grundlage für die im Jahr 2016 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 2016 folgende energieeffiziente Maßnahmen durchgeführt:

| Bauteil | Instandsetzungsmaßnahmen | energieeffiziente Maßnahmen |
|---------|---|--|
| 9 | Dämmung der Hoffassade im Zuge der Fassadeninstandsetzung | gemäß denkmalrechtlicher Vorgabe Verlegung eines mineralischen Wärmedämmverbundsystems |
| 9 | 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 Isoliertglasfenstern 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

Im Bauteil 13, Hermann-Piper-Str. 22, wurde die Elektro-Nachtspeicherheizungen auf eine Nahwärmeversorgung aus der benachbarten Holzpellet-Heizanlage im Bauteil 16 umgestellt. Außerdem erfolgte eine Sanierungsmaßnahme der Gebäudehülle nach KfW-Haus-Standard 70. Durch diese Maßnahme kommt es zu einer nachhaltigen Einsparung von Heizenergie in den 13 Wohnungen und damit zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität für die Bewohner.

Die Baukosten, der im Zuge der Sanierungsmaßnahme am Bauteil 13 durchgeführten Arbeiten, (Heizungsumstellung, Dach- und Fassadeninstandsetzung und Fensteraustausch), betragen nach Kostenfeststellung 819,1 TEUR. Die angefallenen Honorarkosten für die Fachplanung und Baubetreuung betragen nach Kostenfeststellung 144,6 TEUR.

Finanzierungsmaßnahmen

Zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme des Bauteils 13, Hermann-Piper-Str. 22, wurden von der Genossenschaft zwei KfW-Darlehen in Höhe von insgesamt 850,0 TEUR aufgenommen. Das erste Darlehen mit 650,0 TEUR wurde in 2016 valutiert. Das zweite

KfW-Darlehen mit einem Nominalwert von 200,0 TEUR wird zu Beginn des Jahres 2017 ausgezahlt. Für beide Darlehen erhält die Genossenschaft einen Tilgungszuschuss von 15 %, der ebenfalls im Jahre 2017 zur Auszahlung gelangen soll.

Des Weiteren wurde in 2015 ein Forward-Darlehen in Höhe von 7,9 Mio. EUR vertraglich gebunden, das zur Umschuldung von drei Hypothekendarlehen im Jahre 2020 vorgesehen ist und ab diesem Zeitpunkt zu einer deutlichen Zinsreduzierung führen wird.

Personal und Organisation

Im Geschäftsjahr 2016 gab es folgende Veränderungen im Mitarbeiterbereich:

In der Verwaltung beendete eine Mitarbeiterin ihre Tätigkeit durch ihren Eintritt in die gesetzliche Altersrente. Die Genossenschaft begann zum 1. August ein neues Ausbildungsverhältnis und unsere Auszubildende, die im Sommer ihre Abschlussprüfung erfolgreich abschloss, wechselte in ein anderes Wohnungsunternehmen.

| Anzahl der Mitarbeiter/-innen | Funktion |
|-------------------------------|-------------------------|
| 5 (5) | Hauswarte/Gartenpfleger |
| 3 (3) | Handwerker |
| 9 (10) | Verwaltungsangestellte |
| 3 (3), alle in Teilzeit | Wäscherinnen |
| 1 (1) | Auszubildende |

Lage

Ertragslage

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

| | 2016 | 2015 | Veränderungen |
|------------------|-------|--------|---------------|
| Betriebsergebnis | 219,8 | -200,7 | 420,5 |
| Zinsergebnis | 1,2 | 2,2 | -1,0 |
| Steuern | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Jahresergebnis | 221,0 | -198,5 | 419,5 |

Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet mit einem Überschuss von 219,9 TEUR. Ursache waren im Wesentlichen die geringen Investitionen im Bau- und Instandhaltungsbereich. Sie betragen im Geschäftsjahr 2.472,5 TEUR und unterschritten den Vorjahreswert um 425,4 TEUR. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen im Jahre 2015 planmäßig deutlich höher als im Berichtsjahr 2016. Die Investitionen wurden in 2016 wieder auf einem Niveau reduziert, dass auch für die kommenden Jahre geplant ist.

Diese Veränderungen der Erlöse und Aufwendungen führten dazu, dass das Geschäftsjahr 2016 mit einem positiven Jahresergebnis von 221,0 TEUR abschloss.

Finanzlage

Zum 31.12.2016 weist die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 1.673,1 TEUR aus. Die liquiden Mittel verringerten sich im Laufe des Berichtsjahres um 313,9 TEUR. Ursache waren die Restzahlungen für die Vorjahresinvestitionen, aber auch die Ausgaben für die aktivierungsfähige Sanierung des Bauteils 13. Die KfW-Darlehen, die zur Mitfinanzierung dieser Maßnahme vorgesehen sind, wurden in 2016 erst zu einem Teil valutiert.

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 152,8 TEUR verringert. Unabhängig von den Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von 918,7 TEUR reduzierten die planmäßigen Abschreibungen das Sachanlagevermögen.

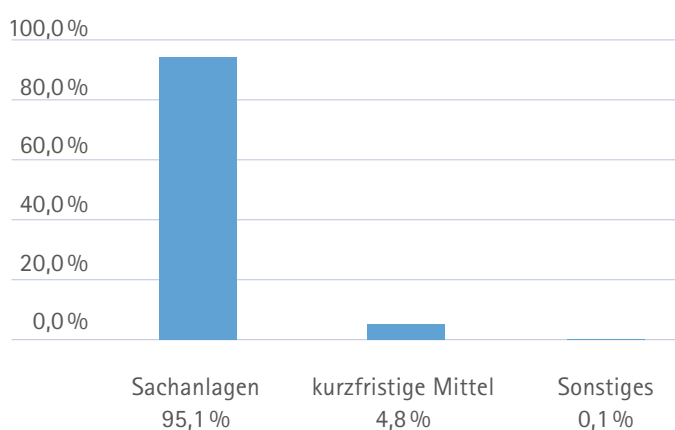
Trotz der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 650,0 TEUR verringerte sich das Fremdkapital durch die planmäßigen Tilgungen um 309,4 TEUR auf 29.194,9 TEUR.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist vollständig ausgeglichen. Die langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögenswerte sind zum 31.12.2016 um 746,2 TEUR mit langfristigen Kapitalmitteln überdeckt.

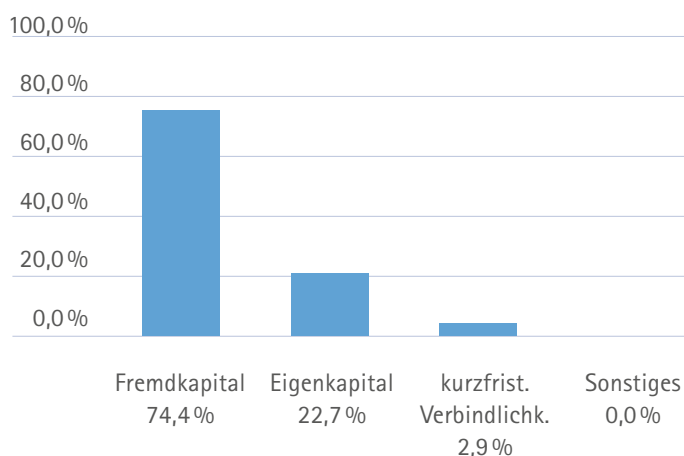
Das wirtschaftliche Eigenkapital von Reinickes Hof erhöhte sich im Berichtszeitraum um 231,3 TEUR auf 8.887,7 TEUR. Das führte zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 22,7 %. Ursache ist vor allem das positive Jahresergebnis des Geschäftsjahres.

Vermögens- und Kapitalaufbau der Genossenschaft

Vermögensaufbau



Kapitalaufbau



Finanzielle Leistungsindikatoren

Das bilanzielle Eigenkapital in der Handelsbilanz beträgt 8.940,6 TEUR. Es veränderte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Jahresüberschusses in 2016. In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Eigenkapitalquote der Genossenschaft positiv, obwohl Jahr für Jahr ein großer Teil der Umsatzerlöse wieder in Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert wurde. Positiv ist weiterhin die Leerstandsquote der Genossenschaft: Zum 31.12.16 waren 12 Wohnungen in der Neuvermietung, für die zwischenzeitlich bereits neue Nutzungsverträge geschlossen worden sind.

Die Miethöhe der Genossenschaft beträgt im Durchschnitt des Jahres 2016 5,32 EUR je m² Wohnfläche im Monat.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft haben sich von 1.986,9 TEUR auf 1.673,1 TEUR reduziert.

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 14,5 % der Mieteinnahmen. Gleiches gilt für den gesamten Kapitaldienst (Zinsen und Tilgungen), hierfür wurden im Jahre 2016 36,1 % der Mieten aufgewendet.

Gesamtaussage

Die Baugenossenschaft hat in 2016 planmäßig ihr anspruchsvolles Instandhaltungsprogramm mit Aufwendungen von 2.472,5 TEUR bzw. rd. 24,20 EUR je m² Wohnfläche umgesetzt. Mit den planmäßigen Instandhaltungskosten und den planmäßigen anderen Ausgaben wurde der prognostizierte Jahresüberschuss von 221,0 TEUR erreicht.

➤ 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 könnten.

Das Jahresergebnis von 221,0 TEUR entspricht der Prognose aus der Wirtschaftsplanung für das Berichtsjahr. Entscheidend dafür war, dass die geplanten Ausgaben und Einnahmen im Wesentlichen mit den Planungszahlen übereinstimmen.

Der Bestand an Geldmitteln am 31.12.2016 überschreitet mit 1.673,1 TEUR den Planungswert für diesen Zeitpunkt. Ursache waren verschiedene Kosteneinsparungen im Geschäftsjahr.

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 sind. 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 ggf. Sondertilgungen.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Die Risikobereiche, die für die Genossenschaft bestehen könnten, blieben auch in 2016 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 2016 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. Des Weiteren wird die Umschuldung dreier Darlehen im Jahre 2020 mit dem bereits aufgenommen Forward-Darlehen zu einer spürbaren Entlastung im Zinsbereich führen.

Leerstandsrisiko

Eine Leerstandsquote hat die Genossenschaft zum 31.12.2016 de facto nicht. 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 0,6 % im Verhältnis zum Jahresmietsoll. Diese minimale Rückstandsquote bedeutet kein finanzielles Risiko für die Genossenschaft.

Diese Situation konnte nur erreicht werden durch konsequentes Nachverfolgen von Mietforderungen: 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 diese Vorgehensweise beibehalten.

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 Anforderungsprofil 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 beeinflusst. Mit einer weiteren sparsamen Unternehmenspolitik, die sich in der 10-Jahresplanung widerspiegelt, entwickelten sich die Liquidität und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft weiter positiv. Aufgrund der derzeitigen Höhe an aufgenommenen Fremdmitteln wird zukünftig angestrebt, Investitionsmaßnahmen im Regelfall mit Eigenmitteln zu realisieren und weitere 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 werden durch langfristige Festzinsvereinbarungen und durch eine Streuung der Vertragslaufzeiten entgegengewirkt. Für drei Darlehen, deren Zinsfestsetzungstermine im Jahre 2020 enden, wurde ein Forward-Darlehen zur Reduzierung der Zinsaufwendungen abgeschlossen. Derivative Finanzinstrumente setzt die Genossenschaft nicht ein.

Ergebnisverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf ihrer gemeinsamen Sitzung am 03. Mai 2017 beschlossen, den Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Diese Vorgehensweise unterstützt die Planung der Genossenschaft auch in den kommenden Jahren, die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen ausschließlich mit eigenen Mitteln zu finanzieren.



Bericht des Aufsichtsrates

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

.....

Um seinen ehrenamtlichen Kontrollaufgaben gem. § 38 Abs. 1 GenG gerecht zu werden, tagte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2016 in sieben Sitzungen. Mit dem Vorstand wurde in sechs gemeinsamen Sitzungen über auftretende Probleme diskutiert, es wurden einvernehmliche Lösungsmöglichkeiten gefunden und die notwendigen Beschlüsse sind gefasst worden. Neben den vielen persönlichen Gesprächen mit Baugenossen in verschiedenen Bauteilen, wurde auch an den vier Bauteilversammlungen teilgenommen.

Die durchgeführten Großinstandsetzungen im BT 9 mit Fassaden-, Dach- und Vorgärteninstandsetzung sowie die Dämmung des Dachgeschossfußbodens, die Instandsetzung im BT 5 mit der Gartenanlage und den Fenstern sowie den Anstrich der Treppenhäuser und Fenster und die Erneuerung der Fensterläden im BT 21 wurden vom Aufsichtsrat beratend begleitet. Die erstmals im BT 13 durchgeführte umlagefähige Modernisierung der Heizungsanlage und die energetische Sanierung von Fassade, Dach und Fenster wurden mehrfach nach Bauabschnitten besichtigt.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wurde durch die Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes für die Jahre 2017–2026 gemeinsam durch den Vorstand und Aufsichtsrat weiter transparent gestaltet. Dabei wurde das Risikomanagement gemäß § 91 Abs. 2 AktG beachtet, sowie die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsgebühren und der Anstieg der Betriebskosten mit der Analyse der Kennzahlen der Quartale IV/2016 und I/2017 berücksichtigt.

Der Verband Berlin- Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 am 29. September 2016 abgeschlossen. Die Prüfungshandlungen über

die Tätigkeit der Organe haben ergeben, dass der Aufsichtsrat die ihm gemäß GenG und Satzung obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen hat. Im zusammengefassten Prüfungsergebnis ist dokumentiert, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft hat sich positiv entwickelt, so wurde das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von 220.980,18€ EUR abgeschlossen. Dieser Betrag soll in die Ergebnisrücklagen eingestellt werden. Die Eigenkapitalquote steigt damit von 21,9 % auf 22,7 %.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2016 gem. § 34 Abs. 1 b) der Satzung zu genehmigen.

Für die im Jahr 2016 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG.

Berlin, den 03.05.2017



Detlef E. Dörschel, Vorsitzender des Aufsichtsrates





Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2016

| AKTIVA | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 5.141,00 | 16.361,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 37.123.630,98 | | 37.181.827,98 |
| Grundstücke mit anderen Bauten | 107.083,00 | | 113.155,00 |
| Grundstücke ohne Bauten | 27.853,14 | | 27.853,14 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 8.626,00 | | 9.982,00 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 34.660,51 | | 34.130,51 |
| Bauvorbereitungskosten | 3.907,92 | 37.305.761,55 | 80.281,35 |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | 25.564,59 | 25.564,59 | 25.564,59 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 37.336.467,14 | 37.489.155,57 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.987.801,19 | | 2.991.986,15 |
| Andere Vorräte | 32.070,89 | 3.019.872,08 | 38.807,96 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 23.668,98 | | 28.826,98 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 9.251,92 | | 8.506,45 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 119.053,23 | 151.974,13 | 24.626,80 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.673.112,33 | | 1.986.918,14 |
| Bausparguthaben | 17.767,23 | 1.690.879,56 | 12.910,26 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 10.977,35 | 64,46 |
| Bilanzsumme | | 42.210.170,26 | 42.581.802,77 |

PASSIVA

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | | | |
| | 52.800,00 | | 48.400,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | | | |
| | 1.738.800,00 | | 1.729.200,00 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | | | |
| | 800,00 | 1.792.400,00 | |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | | | |
| | 1.490.000,00 | | 1.460.000,00 |
| – für das Geschäftsjahr eingestellt | | | |
| | 30.000,00 | | |
| (für das Vorjahr: 0,00) | | | |
| Bauerneuerungsrücklage | | | |
| | 231.540,96 | | 231.540,96 |
| – für das Geschäftsjahr entnommen | | | |
| | 0,00 | | |
| (für das Vorjahr: -198.459,04) | | | |
| Andere Ergebnisrücklagen | | | |
| | 5.426.614,12 | 7.148.155,08 | 5.235.633,94 |
| – für das Geschäftsjahr eingestellt | | | |
| | 190.980,18 | | |
| (für das Vorjahr: 0,00) | | | |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss/-fehlbetrag | | | |
| | 220.980,18 | | -198.459,04 |
| Einstellung in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen | | | |
| | -220.980,18 | 0,00 | 198.459,04 |
| Eigenkapital insgesamt | | 8.940.555,08 | 8.704.774,90 |
| Rückstellungen | | | |
| Sonstige Rückstellungen | | | |
| | | 82.356,47 | 83.707,07 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | | |
| | 28.641.530,87 | | 28.923.132,80 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | | |
| | 704.453,79 | | 730.814,81 |
| Erhaltene Anzahlungen | | | |
| | 3.295.624,87 | | 3.292.177,84 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | | | |
| | 73.639,09 | | 93.822,83 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| | 419.673,26 | | 720.216,53 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | | |
| | 32.429,81 | | 33.155,99 |
| davon aus Steuern | | | |
| | 12.951,54 | | |
| (Vorjahr: 13.427,68) | | | |
| davon im Rahmen der soz. Sicherheiten | | | |
| | 2.781,20 | | |
| (Vorjahr: 0,00) | | | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | 19.907,02 | 0,00 |
| Bilanzsumme | | 42.210.170,26 | 42.581.802,77 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|---------------------|---------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 9.617.533,01 | | 9.492.818,86 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 24.017,62 | 9.641.550,63 | 24.716,57 |
| Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen | | -4.184,96 | 2.950,66 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 51.218,81 | 150.403,48 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | | |
| - Betriebskosten | 2.543.471,59 | | 2.516.782,10 |
| - Instandhaltungskosten | 2.472.547,85 | | 2.897.941,28 |
| - Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 10.074,52 | 5.026.093,96 | 9.976,47 |
| Rohergebnis | | 4.662.490,52 | 4.246.189,72 |
| Personalaufwendungen | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.009.407,68 | | 1.050.453,58 |
| b) soziale Abgaben | 190.299,05 | 1.199.706,73 | 201.275,78 |
| davon für Altersversorgung | 11.528,52 | | |
| (Vorjahr: 7.323,32) | | | |
| Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.071.403,98 | 1.007.552,64 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 392.567,30 | 370.635,97 |
| Erträge aus Beteiligungen | | 0,00 | 0,00 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 780,00 | 780,00 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 376,55 | 1.438,18 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 1.408.705,13 | 1.446.752,52 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 0,00 | 0,00 |
| Ergebnis nach Steuern | | 591.263,93 | 171.737,41 |
| Sonstige Steuern | | 370.283,75 | 370.196,45 |
| Jahresüberschuss/-fehlbetrag | | 220.980,18 | -198.459,04 |
| Einstellung in/Entnahme aus Ergebnismrücklagen | | -220.980,18 | 198.459,04 |
| Bilanzgewinn | | 0,00 | 0,00 |



22

1111111111
2222222222
3333333333
4444444444
5555555555
6666666666
7777777777
8888888888
9999999999
0000000000



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer GnR 180 B.

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 und der neu modernisierte Bauteil 13 werden 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.

Die Unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten – unter Berücksichtigung eines Abschlags für Leerstand sowie Eigenutzung – bewertet. Andere Vorräte werden zu Einstandspreisen 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.

Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlungen bewertet. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Vorauszahlungen auf die Mieten für den Januar 2017 in Höhe von 19.907,02 EUR wurden erstmalig nicht unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung sondern unter den Passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2016

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

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 2.987.801,19 EUR enthalten die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2016, die in 2017 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 82.356,47 EUR sind Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten und Personalaufwendungen und Verwaltungskosten enthalten.

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

Verbindlichkeitsspiegel per 31.12.2016

| Verbindlichkeiten | Insgesamt | davon mit einer Restlaufzeit | | | durch Grundpfandrechte gesichert |
|--------------------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| | | unter 1 Jahr 2017 | 2 bis 5 Jahre 2018 – 2021 | über 5 Jahre ab 2022 | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| gegenüber Kreditinstituten | 28.641.530,87 | 1.137.847,71 | 4.562.380,92 | 22.941.302,24 | 28.508.226,63 |
| Vorjahr | 28.923.132,80 | 1.066.038,27 | 4.500.887,55 | 23.356.206,98 | 28.789.816,64 |
| gegenüber anderen Kreditgebern | 704.453,79 | 23.772,83 | 83.643,05 | 597.037,91 | 704.453,79 |
| Vorjahr | 730.814,81 | 10.955,15 | 21.372,84 | 698.486,82 | 698.486,82 |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.295.624,87 | 3.295.624,87 | | | |
| Vorjahr | 3.292.177,84 | 3.292.177,84 | | | |
| aus Vermietung | 73.639,09 | 19.839,09 | 53.800,00 | | |
| Vorjahr | 93.822,83 | 49.222,83 | 44.600,00 | | |
| aus Lieferungen und Leistungen | 419.673,26 | 399.730,48 | 19.942,78 | | |
| Vorjahr | 720.216,53 | 707.079,74 | 13.136,79 | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 32.429,81 | 25.017,36 | 7.412,45 | | |
| Vorjahr | 33.155,99 | 25.348,79 | 7.807,20 | | |
| Gesamtbetrag | 33.167.351,69 | 4.901.832,34 | 4.727.179,20 | 23.538.340,15 | 29.212.680,42 |
| Vorjahr | 33.793.320,80 | 5.150.822,62 | 4.587.804,38 | 24.054.693,80 | 29.488.303,46 |

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 2016

| | Mitglieder |
|-----------------------------------|------------|
| Anzahl am 1.1. | 2.247 |
| Beitritte | 108 |
| Übertragungen | 13 |
| Zugänge insgesamt | 121 |
| Aufkündigungen | 43 |
| Todesfälle | 27 |
| Nachträglich gemeldete Todesfälle | 1 |
| Aufkündigungen für Übertragung | 13 |
| Korrektur Vorjahr | 1 |
| Abgänge insgesamt | 85 |
| Anzahl der Mitglieder am 31.12. | 2.283 |

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um 36 erhöht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um 9.600,00 EUR erhöht.

Am Ende des Geschäftsjahres 2016 bestanden keine rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen.

Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 2.764,29 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 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 24) beschäftigt, darunter 1 Auszubildende und 3 Mitarbeiterinnen in Teilzeitbeschäftigung.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Verwendung des Jahresüberschusses

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 wurde mit Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 03. Mai 2017 der Jahresüberschuss 2016 in Höhe von 220.980,18 EUR in die Ergebnissrücklage eingestellt.

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, 15.04.2017

Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

Der Vorstand



Wolfgang Lössl



Dietmar Stelzner

Anlagenspiegel 2016

| | Bruttowerte | | | | Stand 31.12.2016 |
|---|--|-------------------|-----------------|-------------|----------------------|
| | Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2015 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 110.287,81 | 1.471,71 | -- | -- | 111.759,52 |
| | 110.287,81 | 1.471,71 | -- | -- | 111.759,52 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 65.924.920,21 | 892.922,27 | | 80.281,35 | 66.898.123,83 |
| Grundstücke mit anderen Bauten | 245.758,07 | -- | -- | -- | 245.758,07 |
| Grundstücke ohne Bauten | 779.654,25 | -- | -- | -- | 779.654,25 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 80.591,29 | -- | -- | -- | 80.591,29 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 246.268,79 | 20.413,65 | 5.301,94 | | 261.380,50 |
| Bauvorbereitungskosten | 80.281,35 | 3.907,92 | | -80.281,35 | 3.907,92 |
| | 67.357.473,96 | 917.243,84 | 5.301,94 | -- | 68.269.415,86 |
| III. Finanzanlagen | | | | | |
| Beteiligungen | | -- | | | -- |
| Andere Finanzanlagen | 25.564,59 | -- | -- | -- | 25.564,59 |
| | 25.564,59 | | | | 25.564,59 |
| Anlagevermögen insgesamt | 67.493.326,36 | 918.715,55 | 5.301,94 | -- | 68.406.739,97 |

| Abschreibungen | | | | Buchwerte | |
|--|---------------------------------------|--|--|------------------------|------------------------|
| kumulierte Abschreibungen früherer Jahre | Abschreibungen des Geschäftsjahres | auf Abgänge entfallende Abschreibungen | kumulierte Abschreibungen 31.12.2016 | Buchwert 31.12.2016 | Buchwert 31.12.2015 |
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 93.926,81 | 12.691,71 | -- | 106.618,52 | 5.141,00 | 16.361,00 |
| 93.926,81 | 12.691,71 | -- | 106.618,52 | 5.141,00 | 16.361,00 |
| 28.743.092,23 | 1.031.400,62 | -- | 29.774.492,85 | 37.123.630,98 | 37.181.827,98 |
| 132.603,07 | 6.072,00 | -- | 138.675,07 | 107.083,00 | 113.155,00 |
| 751.801,11 | -- | -- | 751.801,11 | 27.853,14 | 27.853,14 |
| 70.609,29 | 1.356,00 | -- | 71.965,29 | 8.626,00 | 9.982,00 |
| 212.138,28 | 19.883,65 | 5.301,94 | 226.719,99 | 34.660,51 | 34.130,51 |
| -- | -- | -- | -- | 3.907,92 | 80.281,35 |
| 29.910.243,98 | 1.058.712,27 | 5.301,94 | 30.963.654,31 | 37.305.761,55 | 37.447.229,98 |
| -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| -- | -- | -- | -- | 25.564,59 | 25.564,59 |
| | | | | 25.564,59 | 25.564,59 |
| 30.004.170,79 | 1.071.403,98 | 5.301,94 | 31.070.272,83 | 37.336.467,14 | 37.489.155,57 |



Mitgliederinformation zum
Jahresabschluss und Struktur



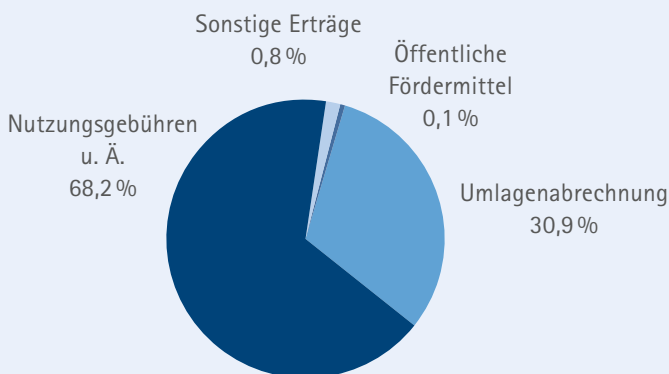
Sozialbilanz

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 2016 wurden 25,61 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche aufgewendet (siehe Aufstellung).

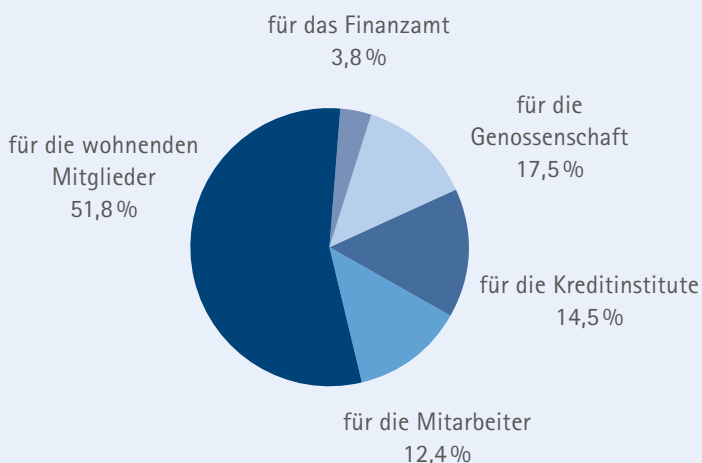
Entstehung unserer Unternehmensleistung



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 2007 bis 2016 in TEUR

| Bauteil | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 | 45,6 | 113,3 | 17,5 | 34,0 | 538,4 | 95,2 | 35,9 | 80,9 | 84,8 | 15,2 |
| 2 | 24,6 | 57,0 | 41,3 | 24,9 | 49,4 | 242,7 | 63,6 | 143,0 | 21,7 | 19,9 |
| 3 | 21,7 | 21,0 | 55,9 | 11,7 | 11,7 | 14,2 | 447,2 | 136,7 | 24,3 | 24,7 |
| 4 | 9,9 | 53,3 | 32,7 | 13,4 | 25,7 | 30,3 | 24,9 | 64,3 | 16,7 | 48,1 |
| 5 | 29,9 | 65,1 | 62,2 | 99,4 | 47,6 | 47,6 | 125,5 | 83,7 | 1.693,7 | 238,2 |
| 6 | 24,0 | 40,5 | 20,1 | 59,0 | 31,8 | 21,3 | 34,1 | 27,9 | 239,4 | 36,4 |
| 7 | 20,0 | 13,7 | 16,9 | 34,5 | 1,6 | 10,8 | 5,6 | 33,6 | 8,4 | 5,1 |
| 8 | 20,4 | 55,6 | 43,2 | 31,9 | 113,8 | 34,9 | 93,0 | 64,3 | 36,1 | 55,1 |
| 9 | 14,9 | 89,9 | 66,6 | 36,5 | 65,2 | 28,2 | 45,2 | 29,7 | 31,4 | 1.310,4 |
| 10 | 19,5 | 46,9 | 33,5 | 19,4 | 74,1 | 29,2 | 19,8 | 14,4 | 66,4 | 57,8 |
| 11 | 19,9 | 35,7 | 299,1 | 6,1 | 3,0 | 2,1 | 38,6 | 16,0 | 8,9 | 23,6 |
| 12 | 18,5 | 35,3 | 9,1 | 61,3 | 30,1 | 38,5 | 62,8 | 58,3 | 26,5 | 18,6 |
| 13 | 0,9 | 5,7 | 3,9 | 7,7 | 12,0 | 14,0 | 8,4 | 31,2 | 2,3 | 13,3 |
| 14 | 78,5 | 40,2 | 278,2 | 57,9 | 146,4 | 83,4 | 58,6 | 73,3 | 49,7 | 54,2 |
| 15 | 8,5 | 7,9 | 6,4 | 24,9 | 14,7 | 27,4 | 39,4 | 33,6 | 23,0 | 43,0 |
| 16 | 281,6 | 370,4 | 200,6 | 945,6 | 409,4 | 451,2 | 391,7 | 295,2 | 229,3 | 142,1 |
| 17 | 82,4 | 121,5 | 123,3 | 65,7 | 83,6 | 114,3 | 125,7 | 118,0 | 28,4 | 100,4 |
| 18 | 12,6 | 8,2 | 35,8 | 6,1 | 18,2 | 19,2 | 3,4 | 5,5 | 15,0 | 20,4 |
| 19 | 126,1 | 253,4 | 117,4 | 162,5 | 195,8 | 361,3 | 106,2 | 178,8 | 136,6 | 125,0 |
| 20 | 46,5 | 23,6 | 38,4 | 23,2 | 51,0 | 33,2 | 34,8 | 27,3 | 33,5 | 19,1 |
| 21 | 11,3 | 19,3 | 23,0 | 45,2 | 9,8 | 19,3 | 26,7 | 19,8 | 83,7 | 64,4 |
| Zwischen- summe | 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 | 2.435,0 |
| Verbrauchs- material (Regiebetrieb) | 23,6 | 19,6 | 18,5 | 29,1 | 32,3 | 28,6 | 35,3 | 33,8 | 38,1 | 37,5 |
| Fremdkosten insgesamt | 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 | 2.472,5 |
| Kosten des Regiebetrieb | 190,0 | 185,3 | 187,2 | 184,2 | 145,8 | 140,7 | 130,2 | 152,4 | 149,4 | 154,1 |
| Gesamt | 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 | 2.626,6 |
| bei einer Nutzfläche von m ² | 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 | 102.570,84 |
| bedeutet das Kosten von EUR pro m ² i. J. | 11,03 | 16,41 | 16,87 | 19,36 | 20,59 | 18,41 | 19,09 | 16,80 | 29,71 | 25,61 |

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. Neu hinzugekommen sind die Kosten für die umfangreiche Sanierung des Bauteils 13.

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.

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 2016, die in 2017 mit den Nutzern abgerechnet werden.

Andere Vorräte

Hierunter werden Vorräte wie das 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 2016 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 2016, die das Jahr 2017 betreffen, vor allem vorausbezahlte Versicherungsgebühren.

38 Mitgliederinformationen

Passiva – Eigenkapital

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 14.800,00 EUR.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

Gemäß § 28 m) der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 03. Mai 2017 beschlossen, den Jahresüberschussbetrag in Höhe von 220.980,18 EUR der Ergebnisrücklage zuzuführen. Der gesetzlichen Rücklage wurden satzungsgemäß 10 % des Jahresüberschusses (aufgerundet auf 30.000,00 EUR) zugeführt.

Bauerneuerungsrücklage

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

Andere Ergebnisrücklagen

Der anderen Ergebnisrücklage wurden 190.980,18 EUR aufgrund des Aufsichtsrats- und Vorstandsbeschlusses vom 03. Mai 2017 zugeführt.

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 Neuaufnahmen von zwei Darlehen für die umfangreiche Sanierung des Bauteils 13 und die planmäßigen Tilgungen.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

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

Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten die von den Mietern in 2016 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2016, die in 2017 abgerechnet werden.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

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

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.

Passiva – Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungen

Dieser Ausweis enthält Mietvorauszahlungen für den Monat Januar 2017, die bereits in 2016 gezahlt wurden.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar – 31. Dezember 2016

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 2016 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 2016 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2016 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2015 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

| | 2016 | 2015 |
|--|---------------------|---------------------|
| | EUR | EUR |
| Be- und Entwässerung | 534.721,05 | 530.056,18 |
| Heizung und Warmwasser | 1.080.857,91 | 1.081.259,15 |
| Müllabfuhr | 155.626,81 | 155.497,69 |
| Kabelfernsehen | 112.974,84 | 112.974,84 |
| Versicherungen | 83.868,99 | 82.276,47 |
| Straßenreinigung | 83.792,45 | 82.651,80 |
| Gartenpflege | 145.730,44 | 133.325,21 |
| Hausreinigung | 173.665,91 | 158.225,50 |
| Beleuchtung | 63.361,87 | 62.780,19 |
| Aufzugsanlagen | 21.637,05 | 18.510,98 |
| Wartungen | 0,00 | 699,58 |
| Sonstige Betriebskosten | 31.443,57 | 20.557,84 |
| Umlagefähige Betriebskosten Vorjahr | 42.910,17 | 67.736,35 |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 12.880,53 | 10.230,32 |
| Insgesamt | 2.543.471,59 | 2.516.782,10 |

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

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Mieteinheiten * | 1.811 | 1.817 | 1.834 | 1.834 | 1.834 |
| Bilanzsumme | 44,1 Mio. € | 43,6 Mio. € | 43,3 Mio. € | 42,6 Mio. € | 42,2 Mio. € |
| Anlagevermögen | 40,3 Mio. € | 39,3 Mio. € | 38,3 Mio. € | 37,5 Mio. € | 37,3 Mio. € |
| Eigenkapitalquote | 18,6% | 19,8% | 21,9% | 21,9 % | 22,7 % |
| Rücklagen | 5,9 Mio. € | 6,3 Mio. € | 7,1 Mio. € | 6,9 Mio. € | 7,1 Mio. € |
| Umsätze Hausbewirtschaftung | 9,2 Mio. € | 9,5 Mio. € | 9,5 Mio. € | 9,5 Mio. € | 9,6 Mio. € |
| Mitglieder | 2.204 | 2.227 | 2.222 | 2.247 | 2.283 |
| 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 | 30 | 30 | 27 | 22 | 20 |
| Personalaufwand | 1,3 Mio. € | 1,3 Mio. € | 1,3 Mio. € | 1,3 Mio. € | 1,2 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