Geschäftsbericht
Reinickes Hof im Jahr 2017

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

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, 284 Kfz-Stellplätzen bzw. Garagen sowie einer Reihe von sonstigen Vermietungseinheiten. Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Jedoch wurden 20 neue Stellplätze fertiggestellt und zu Beginn des Berichtsjahres vermietet.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Berliner Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2017 mit einer Steigerungsrate von 2,7 % erneut überdurchschnittlich stark gewachsen (Deutschland im Vergleich: 1,9 %). Wesentlich wird diese positive Entwicklung durch die unternehmensnahen Dienstleistungsbranchen beeinflusst. Der Dienstleistungssektor sowie gewerbliche Investitionen und der private Konsum trugen diese Entwicklung. Insbesondere das Berliner Baugewerbe konnte bezüglich seiner Umsätze zulegen und weitere neue Arbeitsplätze schaffen.

Die Auftragsbücher der Berliner Bauunternehmen sind weiterhin sehr gut gefüllt. Nachteilig für die Bauherren ist jedoch die Tatsache, dass einerseits die Baupreise für den Neubau und Sanierungsmaßnahmen in verschiedenen Gewerken teilweise kräftig angestiegen sind. Andererseits erweist es sich derzeit als schwierig, überhaupt Bauunternehmen zu finden, die die notwendigen Maßnahmen realisieren können.

Der Berliner Arbeitsmarkt profitiert ebenfalls weiterhin von dem konjunkturellen Anstieg. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr erneut, in dem Berichtsjahr um 0,8 Prozentpunkte. Zum Ende des Jahres 2017 betrug die Arbeitslosenquote 9,0 %.

Wie in den vergangenen Jahren setzte sich auch 2017 das Bevölkerungswachstum in Berlin fort. Geschätzter Zuzug in die Hauptstadt im Berichtszeitraum: 45.000 Personen.

Zum Ende des Berichtsjahres lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert. Für die Nettokaltmieten in Berlin ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gemäß Verbraucherpreisindex eine Steigerung um 1,9 % in 2017. Damit lag die Entwicklung in etwa auf der Höhe des Vorjahreswertes (1,2 %).

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2018 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Durch den auch in den kommenden Jahren prognostizierten Zuzug in die Bundeshauptstadt, muss es dringend steigende Neubauzahlen geben. Der BBU schätzt, dass jährlich 20.000 neue Wohnungen erforderlich wären. Insbesondere das Angebot an preisgünstigen Wohnungen ist zwingend erforderlich, da in diesem Bereich die Nachfrage stetig wächst.

Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Geschäftsumfang

Die Zahl der Mitglieder der Baugenossenschaft stieg im Berichtszeitraum an. Zum 31.12.2017 hatte die Genossenschaft insgesamt 2.354 Mitglieder, 71 mehr als zu Beginn des Geschäftsjahres. Das Geschäftsguthaben betrug 1.754,6 TEUR.

Im Berichtsjahr wurden 87 Wohnungen neu vermietet. Im Vergleich zu 2016 erhöhte sich die Anzahl um 7 Neuvermietungen. Die Fluktuationsrate lag damit bei 5,8 % (Vorjahr 5,4 %). 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 545,0 TEUR und einem Bilanzgewinn von 485,0 TEUR. Dieser Wert übersteigt den Planungsansatz für das Berichtsjahr. Ursache sind die im Vergleich zum Planansatz geringen Investitionen im Instandhaltungsbereich sowie die Tilgungszuschüsse für zwei KfW-Darlehen. Die Mieten stiegen nur in geringem Umfang an.

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Nutzungsgebühren stiegen im Berichtsjahr 2017 um ca. 0,3 % gegenüber dem Vorjahr, insgesamt um 38,6 TEUR. Im Wesentlichen resultiert dieser Anstieg aus den Grundmietenerhöhungen durch Mieterwechsel. Generelle Erhöhungen der Nutzungsgebühren erfolgen erst zu Beginn des Jahres 2018. Das wird zu Mehreinnahmen von über 250,0 TEUR führen.

Reinickes Hof besitzt 21 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau. Es handelt sich um 13 Wohnungen im Bauteil 13 und 8 Dachgeschosswohnungen im Bauteil 15. Zu Beginn des Berichtsjahres erfolgte für die umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bauteil 13 eine Erhöhung der Nutzungsgebühr durch einen Modernisierungszuschlag.

Zum Ende des Berichtszeitraumes lagen die Grundmieten bei Reinickes Hof im Bereich der Altbauten bei durchschnittlich 5,12 EUR/m² mtl., im Sozialen Wohnungsbau bei 6,86 EUR/m² mtl., bei den Neubauten der Bauteile 20 und 21 bei ca. 7,93 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 erhöhten sich um 5,7 TEUR. Ursache war im Wesentlichen die leicht gestiegene Zahl von Neuvermietungen. Erlösschmälerungen basieren vor allem auf Leerständen, die im Rahmen von Wohnungswechseln und im Regelfall durch die anschließenden Wohnungssanierungen entstehen.

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016 erfolgte im Geschäftsjahr 2017. Gegenüber der Vorjahresabrechnung (2015) ergab sich bei den kalten Betriebskosten eine leichte Erhöhung von ca. 1,4 % (Vorjahr Reduzierung um 0,1 %). Bei den warmen Betriebskosten, den Heiz- und Warmwasserkosten, ergab sich hingegen eine geringfügige Reduzierung von ca. 0,5 % (Vorjahr 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 vergangen Jahren erhebliche Mittel aufgewendet.

Das Instandsetzungsbudget der Baugenossenschaft wurde im Jahr 2017 mit insgesamt 2.328,8 TEUR ausgeschöpft. Der Anteil der Kleinreparaturen am Instandsetzungsbudget betrug ca. 14,0 %. 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 27 Wohnungen die Elektroanlagen VDE-gerecht erneuert und in 21 Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt.

In den Bauteilen 14, 16, 17 und 19 wurden im Rahmen der stattgefundenen Mieterwechsel oder auf besonderen Mitgliederwunsch in 16 Wohnungen die alten Holzfenster durch moderne Kunststoff- bzw. Holzisolierglasfenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzt. Insgesamt wurden für Mittelinstandsetzungen ca. 34 % des Instandsetzungsbudgets verwendet.

Die großen Instandsetzungen im Jahr 2017 weisen einen Anteil von ca. 52,0 % am Instandsetzungsbudget auf. Schwerpunkt bei den Großinstandsetzungen waren auch im Jahr 2017 die Dach- und Fassadeninstandsetzung im denkmalgeschützten Quartier Reinickes Hof. Die Genossenschaft verfügt nach wie vor 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 2017	Kosten in TEUR	Anteil am Gesamtbudget
Großinstandsetzungen geplant	1.118,7	
Großinstandsetzung zusätzlich	89,5	
Großinstandsetzung gesamt	**1.208,2**	**51,9 %**
Mittelinstandsetzung	799,3	34,3 %
Kleininstandhaltung	321,3	13,8 %
	2.328,8	**100,0 %**

Die Planung und Bauüberwachung der Großinstandsetzungen, aber auch der aktivierungsfähigen Maßnahmen, wie die Pkw-Stellplatzerweiterung im Bauteil 17 und die Vorbereitung des Büroumbaus unserer Verwaltungsräume Reinickes Hof 13, 14, und 15, 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.

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

Die in der Baugenossenschaft Reinickes Hof im Jahr 2017 durchgeführten Großinstandsetzungen sind:

Bauteil	Instandsetzungsmaßnahmen	Baukosten brutto TEUR
7	Fassadeninstandsetzung	448,5
7	Blumenkastengitter neu	10,3
7	Dachinstandsetzung	161,7
7	Instandsetzung Vorgärten	28,5
7	Dämmung DG Fußboden	35,8
7	Elektroanlagen Treppenhäuser	11,9
7	Anstrich Treppenhäuser	34,5
9	Erneuerung der Kellerabgänge	35,6
9	Tischlerarbeiten an den Fenstern	23,4
9	Anstricharbeiten Fenster	21,8
9	Elektroanlagen Treppenhäuser	21,8
9	Anstrich Treppenhäuser	70,5
9	Instandsetzung Gartenanlage 2. BA	29,6
10	Anstricharbeiten Fenster	18,3
13	Instandsetzung Gartenanlage	7,9
14	Treppenhausfensterbänder erneuern	59,9

16	Beton-/Balkonstrangsanierung	76,5
16	Treppenhausfenster erneuern	51,7
17	Balkonstrangsanierung, 1. BA	14,7
20	Anstrich Treppenhäuser	22,2
21	Erneuerung Frischwasserverteilung, 1. BA	23,1
	Summe Großinstandsetzungen	**1.208,2**

Im Jahr 2017 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. 201,7 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 2017 wurden für diese baulichen Veränderungen keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorgenommen.

Grundlage für die im Jahr 2017 durchgeführten energieeffizienten Maßnahmen waren die Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Forderungen.

Im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2017 folgende energieeffiziente Maßnahmen durchgeführt:

Bauteil	Instandsetzungs-maßnahmen	energieeffiziente Maßnahmen
7	Dämmung der Hoffassade im Zuge der Fassaden-instandsetzung	gemäß denkmalrechtlicher Vorgabe Verlegung eines mineralischen Wärme-dämmverbundsystems
7	Dämmung der Dachgeschossfuß-böden	Verlegung einer mineralischen Dämmung auf den begehbaren Dachgeschoss-fußböden nach EnEV 2014
14	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoff-isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014
16	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoff-isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014
17	partieller Fensteraustausch	Einbau von Kunststoff-isolierglasfenstern mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014
19	partieller Fensteraustausch	Einbau von Holzisolierglas-fenstern mit Wärmeschutz-verglasung 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 und Dächern betreffen derzeit nach wie vor hauptsächlich 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 17, Waldstr. 99 bis 101 d, wurde die Erweiterung der Pkw-Stellplätze durchgeführt. Durch diese Maßnahme stehen unseren wohnenden Mitgliedern 20 neue Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Die Baukosten, der im Zuge der Stellplatzerweiterung im Bauteil 17 durchgeführten Arbeiten, betragen nach Kostenfeststellung 96,1 TEUR. Die angefallenen Honorarkosten für die Fachplanung betragen nach Kostenfeststellung 5,2 TEUR.

Finanzierungsmaßnahmen

Zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme des Bauteils 13, Hermann-Piper-Str. 22, wurden zwei KfW-Darlehen in Höhe von insgesamt 850,0 TEUR aufgenommen. Für beide Darlehen erhielt die Genossenschaft einen Tilgungszuschuss von 15 %, insgesamt 127,5 TEUR, der im Jahre 2017 die Darlehenssummen entsprechend reduziert.

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 2017 gab es folgende Veränderungen im Mitarbeiterbereich:

Eine Hauswartin beendete ihre Tätigkeit aufgrund ihres Eintritts in die gesetzliche Altersrente. Des Weiteren kündigte ein Mitarbeiter sein Arbeitsverhältnis zum 31.12.2017. Dafür wurde zu Beginn des Jahres 2018 ein Mitarbeiter neu eingestellt. Des Weiteren begannen zwei neue Mitarbeiterinnen im Laufe des Geschäftsjahres ein Arbeitsverhältnis bei Reinickes Hof. Davon ist ein Arbeitsverhältnis als Elternzeitvertretung bis zum 31.12.2018 befristet. Zum 1. August 2017 wurde ein neues Ausbildungsverhältnis mit einer Bewerberin abgeschlossen, so dass die Genossenschaft derzeit wieder zwei Auszubildende beschäftigt.

Anzahl der Mitarbeiter/–innen	Funktion
4 (5)	Hauswarte/Gartenpfleger
3 (3)	Handwerker
11 (9), eine Mitarbeiterin in Teilzeit	Verwaltungsangestellte
3 (3), alle in Teilzeit	Wäscherinnen
2 (1)	Auszubildende

Lage

Ertragslage

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

	2017	2016	Veränderungen
Betriebsergebnis	**544,1**	**219,8**	**324,3**
Zinsergebnis	**0,9**	**1,2**	**-0,3**
Steuern	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis	**545,0**	**221,0**	**324,0**

Das Betriebsergebnis der Genossenschaft endet mit einem Überschuss von 544,1 TEUR. Ursache waren im Wesentlichen die geringen Investitionen im Instandhaltungsbereich. Sie betrugen im Geschäftsjahr 2.328,8 TEUR und unterschritten den Vorjahreswert um 143,7 TEUR.

Diese Veränderungen der Erlöse und Aufwendungen führten dazu, dass das Geschäftsjahr 2017 mit einem positiven Jahresergebnis von 545,0 TEUR abschloss.

Finanzlage

Zum 31.12.2017 weist die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 2.280,6 TEUR aus. Die liquiden Mittel erhöhten sich im Laufe des Berichtsjahres um 607,4 TEUR. Ursache waren wie bereits dargestellt, die geringeren Investitionen für Instandhaltungen, aber auch geringere Ausgaben für Betriebskosten als geplant.

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 900,4 TEUR verringert. Ursache ist die planmäßige Abschreibung des Sachanlagevermögens.

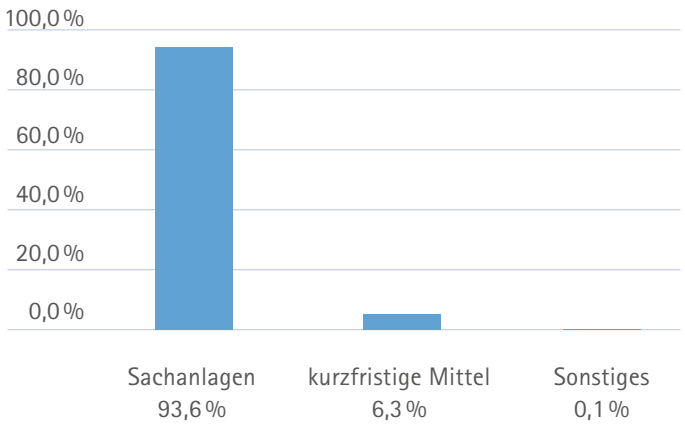
Das Fremdkapital verringerte sich ebenfalls um insgesamt 982,4 TEUR auf 28.212,5 TEUR. Die langfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich durch die planmäßigen Tilgungen der Hypothekendarlehen, Tilgungszuschüsse, die die Genossenschaft für zwei KfW-Darlehen erhalten hat sowie die Sondertilgung eines Teilbetrages von einem Aufwendungsdarlehen.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist vollständig ausgeglichen. Die langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögenswerte sind zum 31.12.2017 um 1.124,2 TEUR mit langfristigen Kapitalmitteln überdeckt.

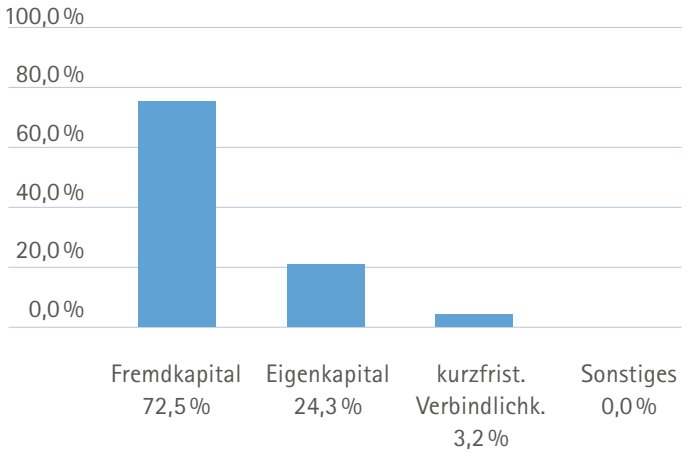
Das wirtschaftliche Eigenkapital von Reinickes Hof erhöhte sich im Berichtszeitraum um 560,0 TEUR auf 9.447,7 TEUR. Das führte zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 24,3 %. Ursache ist vor allem das positive Jahresergebnis des Geschäftsjahres.

Vermögens- und Kapitalaufbau der Genossenschaft

Vermögensaufbau



Kapitalaufbau



Finanzielle Leistungsindikatoren

Das bilanzielle Eigenkapital in der Handelsbilanz beträgt 9.492,9 TEUR. Es erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Jahresüberschusses in 2017. 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 31.12.17 waren 12 Wohnungen in der Neuvermietung, für die zwischenzeitlich bereits neue Nutzungsverträge geschlossen worden sind.

Die Miethöhe der Genossenschaft beträgt im Durchschnitt des Jahres 2017 5,34 EUR je m² Wohnfläche im Monat.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft haben sich von 1.673,1 TEUR auf 2.280,6 TEUR erhöht.

Trotz frühzeitiger Verlängerung auslaufender Zinsfestschreibungen ist der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen mit 4,87 % gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.

Die Belastung der Genossenschaft durch Zinsen hat sich ebenfalls leicht erhöht, auf 15,7 % der Mieteinnahmen. Gleiches gilt für den gesamten Kapitaldienst (Zinsen und Tilgungen), hierfür wurden im Jahre 2016 36,6 % der Mieten aufgewendet.

Gesamtaussage

Die Baugenossenschaft hat in 2017 planmäßig ihr Instandhaltungsprogramm mit Aufwendungen von 2.328,7 TEUR bzw. rd. 22,70 EUR je m² Wohnfläche umgesetzt. Mit den gegenüber dem Planansatz etwas geringeren Instandhaltungskosten, dem Tilgungszuschuss für die KfW-Darlehen und den planmäßigen anderen Ausgaben wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 545,0 TEUR erreicht, der oberhalb des Prognosewertes liegt.

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 545,0 TEUR übersteigt den Prognosewert aus der Wirtschaftsplanung für das Berichtsjahr. Entscheidend dafür waren geringere Ausgaben für Instandhaltungen sowie ein Tilgungszuschuss für zwei KfW-Darlehen.

Auch der Geldmittelbestand (einschließlich des Bausparguthabens) überschreitet mit 2.303,2 TEUR am 31.12.2017 den Planungswert für diesen Zeitpunkt. Ursache waren die bereits aufgeführten Kosteneinsparungen.

Wirtschaftlich erwartet die Genossenschaft trotz angestrebter hoher Instandhaltungsinvestitionen zukünftig weiter 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 1,2 %
- 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 2017 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 2017 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 im Jahre 2020 eine Umschuldung von drei Hypothekendarlehen mit dem dafür aufgenommen Forward-Darlehen erfolgen. Diese Umschuldung betrifft in etwa 30 % der gesamten langfristigen Verbindlichkeiten der Genossenschaft und wird demzufolge zu dem Zeitpunkt zu einer spürbaren Entlastung im Zinsbereich führen.

Leerstandsrisiko

Eine Leerstandsquote hat die Genossenschaft zum 31.12.2017 de facto nicht. Zum Jahresende waren sämtliche gekündigten Wohnungen bereits neu vermietet. Die Lage der Wohnungen, die Wohnungsgrößen und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen führten bisher dazu, dass keine Steigerung des Leerstandes erfolgte. Es ist davon auszugehen, 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 0,5 % im Verhältnis zum Jahresmietsoll. Diese minimale Rückstandsquote bedeutet kein finanzielles Risiko für die Genossenschaft.

Diese Situation konnte nur durch konsequentes Nachverfolgen von Mietforderungen erreicht werden: direkte Kontaktaufnahme mit den Betroffenen, Ratenzahlungsvereinbarungen, die Inanspruchnahme von externen Sozialarbeitern, aber auch konsequente Wohnungskündigungen. Auch in Zukunft wird diese Vorgehensweise im Bereich der Rückstandsbearbeitung 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.

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 deren Vorlage auf Plausibilität überprüft, um seine Kontrollaufgaben gem. § 38 Abs. 1 GenG gerecht zu werden. Im Geschäftsjahr 2017 tagte der ehrenamtliche Aufsichtsrat in sieben Sitzungen. Gemeinsam mit dem Vorstand wurden sechs Sitzungen durchgeführt, in denen die entstandenen Themen ausführlich besprochen wurden, um Vorgehenswege aufzuzeigen und einvernehmliche Beschlüsse zu fassen. Um den Kontakt zu den Baugenossen zu intensivieren, nahm der Aufsichtsrat an den vier Bauteilversammlungen teil.

Die Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Vorfeld zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erörtert. Ergänzend wurden die gesetzlich vorgeschriebene Installation von Rauchwarnmeldern und die Vorbereitung des Geschäftsstellenumbaus vom Aufsichtsrat beratend begleitet.

Eine zusätzliche Aufgabe war die Planung der zukünftigen Leitung der Genossenschaft, da im Jahre 2018 die Verträge der Vorstandsmitglieder auslaufen. Mit dem technischen Vorstandsmitglied Dietmar Stelzner konnte ein Anschlussvertrag geschlossen werden. Die altersbedingte Nachfolge des kaufmännischen Vorstandsmitglieds Wolfgang Lössl konnte durch den Vertragsabschluss mit einer Bewerberin zum 01.01.2019 geregelt werden. Das zukünftige Vorstandsmitglied verfügt über langjährige und verantwortliche Erfahrungen in kaufmännischen Tätigkeiten anderer großer Berliner Genossenschaften.

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft zu planen, wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand die Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes für die Jahre 2018–2027 vorgelegt und ausführlich besprochen. Dabei wurde das Risikomanagement gem. § 91 Abs. 2 AktG beachtet, die Entwicklung der Nutzungsgebühren, der Anstieg der Betriebskosten, sowie die Vermietungssituation mit der Analyse der Kennzahlen der Quartale IV/2017 und I/2018 berücksichtigt.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 am 29.09.2017 abgeschlossen. Im Bericht über die Prüfung wird unter der Ziffer 36, „Zusammengefasstes Prüfergebnis" auf den Seiten 26/27 des Prüfberichtes bestätigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Das Geschäftsjahr 2017 endet mit einem Jahresüberschuss von 544.978,77 EUR, davon wurden nach § 39 Nr. 2 der Satzung 60.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt und der Bilanzgewinn von 484.978,77 EUR sollte auf Empfehlung des Aufsichtsrates gemäß § 34 Nr. 1c der Satzung durch Beschluss der Mitgliederversammlung, in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt werden. Die Eigenkapitalquote steigt damit von 22,7 % auf 24,3 %. Dadurch könnten in den nächsten Jahren die anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen mit eigenen Mitteln finanziert werden.

Für die im Jahr 2017 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Reinickes Hof.

Berlin, den 03.05.2018

Detlef E. Dörschel, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.737,00	5.141,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	36.176.222,79		37.123.630,98
Grundstücke mit anderen Bauten	101.011,00		107.083,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	7.258,00		8.626,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.420,51		34.660,51
Bauvorbereitungskosten	68.899,39	36.408.664,83	3.907,92
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	25.564,59	25.564,59	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		36.435.966,42	37.336.467,14
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.853.353,43		2.987.801,19
Andere Vorräte	51.647,83	2.905.001,26	32.070,89
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.069,75		23.668,98
Sonstige Vermögensgegenstände	81.851,76	119.921,51	128.305,15
Flüssige Mittel			
Kassenbestand,			
Guthaben bei Kreditinstituten	2.280.557,21		1.673.112,33
Bausparguthaben	22.642,06	2.303.199,27	17.767,23
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.895,80	10.977,35
Bilanzsumme		41.769.984,26	42.210.170,26

PASSIVA

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder		44.200,00		52.800,00
der verbleibenden Mitglieder		1.754.600,00		1.738.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.000,00	**1.799.800,00**	
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		1.550.000,00		1.490.000,00
– für das Geschäftsjahr eingestellt	60.000,00			
(für das Vorjahr:	30.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage		231.540,96		231.540,96
Andere Ergebnisrücklagen		5.426.614,12	**7.208.155,08**	5.426.614,12
– für das Geschäftsjahr eingestellt	0,00			
(für das Vorjahr:	190.980,18)			
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		544.978,77		220.980,18
Einstellung in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-60.000,00	**484.978,77**	--220.980,18
Eigenkapital insgesamt			**9.492.933,85**	**8.940.555,08**
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen			**85.739,78**	82.356,47
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		27.688.371,60		28.641.530,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		680.680,96		704.453,79
Erhaltene Anzahlungen		3.303.008,50		3.295.624,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung		86.101,04		73.639,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		374.313,65		419.673,26
Sonstige Verbindlichkeiten		35.825,80		32.429,81
davon aus Steuern	13.102,91			
(Vorjahr:	12.951,54)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheiten	617,88			
(Vorjahr:	2781,20)		**32.168.301,55**	
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			**23.009,08**	19.907,02
Bilanzsumme			**41.769.984,26**	**42.210.170,26**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.648.158,93		9.617.533,01
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.004,75	**9.673.163,68**	24.017,62
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		**-134.447,76**	-4.184,96
Sonstige betriebliche Erträge		**152.325,02**	51.218,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.377.831,24		2.543.471,59
- Instandhaltungskosten	2.328.771,88		2.472.547,85
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.976,27	**4.723.579,39**	10.074,52
Rohergebnis		**4.967.461,55**	**4.662.490,52**
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.051.930,58		1.009.407,68
b) soziale Abgaben	180.819,99	**1.232.750,57**	190.299,05
davon für Altersversorgung	13.789,98		
(Vorjahr:	11.528,52)		
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**1.050.733,51**	1.071.403,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**401.550,87**	392.567,30
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		**650,00**	780,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**329,88**	376,55
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.368.142,23**	1.408.705,13
Ergebnis nach Steuern		**915.264,25**	**591.263,93**
Sonstige Steuern		**370.285,48**	370.283,75
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		**544.978,77**	**220.980,18**
Einstellung in/Entnahme aus Ergebnisrücklagen		**-60.000,00**	**-220.980,18**
Bilanzgewinn		**484.978,77**	**0,00**

16

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 Eigennutzung – 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.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss 2017

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

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 2.853.353,43 EUR enthalten die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2017, die in 2018 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 85.739,78 EUR sind Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Personalaufwendungen und Verwaltungskosten enthalten.

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

Verbindlichkeitsspiegel per 31.12.2017

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert
		unter 1 Jahr 2018	2 bis 5 Jahre 2019 – 2022	über 5 Jahre ab 2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
gegenüber Kreditinstituten	**27.688.371,60**	**1.206.076,83**	**3.859.777,48**	**22.622.517,29**	**27.688.371,60**
Vorjahr	28.641.530,87	1.137.847,71	4.562.380,92	22.941.302,24	28.508.226,63
gegenüber anderen Kreditgebern	**680.680,96**	**24.599,67**	**78.214,71**	**577.866,58**	**667.103,26**
Vorjahr	704.453,79	23.772,83	83.643,05	597.037,91	683.080,95
Erhaltene Anzahlungen	**3.303.008,50**	**3.303.008,50**			
Vorjahr	3.295.624,87	3.295.624,87			
aus Vermietung	**86.101,04**	**31.301,04**	**54.800,00**		
Vorjahr	73.639,09	19.839,09	53.800,00		
aus Lieferungen und Leistungen	**374.313,65**	**374.313,65**	**0,00**		
Vorjahr	419.673,26	399.730,48	19.942,78		
Sonstige Verbindlichkeiten	**35.825,80**	**28.504,31**	**7.321,49**		
Vorjahr	32.429,81	25.017,36	7.412,45		
Gesamtbetrag	**32.168.301,55**	**4.967.804,00**	**4.000.113,68**	**23.200.383,87**	**28.355.474,86**
Vorjahr	*33.167.351,69*	*4.901.832,34*	*4.727.179,20*	*23.538.340,15*	*29.191.307,58*

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 2017

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	**2.283**
Beitritte	138
Übertragungen	7
Zugänge insgesamt	**145**
Aufkündigungen	39
Todesfälle	22
Nachträglich gemeldete Todesfälle	4
Aufkündigungen für Übertragung	7
Korrektur Vorjahr	2
Abgänge insgesamt	**74**
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	**2.354**

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um 71 erhöht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um 15.800,00 EUR erhöht.

Am Ende des Geschäftsjahres 2017 bestanden keine rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen.

Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 2.764,31 EUR.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Genossenschaft hält folgende Mitgliedschaften:

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

Angabe der durchschnittlichen Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr waren neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 22) beschäftigt, darunter 2 Auszubildende und 3 Mitarbeiterinnen in Teilzeitbeschäftigung.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres

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

Vorschlag über die Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresüberschuss von 544.978,77 EUR. Nach § 39 Ziffer 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 60.000,00 EUR in die Gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 484.978,77 EUR in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Diese Vorgehensweise soll die Planung der Genossenschaft unterstützen, auch in den kommenden Jahren die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen ausschließlich mit eigenen Mitteln zu finanzieren.

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Detlef E. Dörschel *(Vorsitzender)*	seit 04.06.1975	Beamter i. R.
Lutz Wittstock *(stellvertretender Vorsitzender und stellvertretender Schriftführer)*	seit 27.06.2000	Beamter i. R.
Jörg Schorlemmer *(Schriftführer)*	bis 21.06.2017	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

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, 20.04.2018
Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

Der Vorstand

Wolfgang Lössl Dietmar Stelzner

Anlagenspiegel 2017

		Bruttowerte				
		Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2017
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	111.759,52	--	20.000,00	--	91.759,52
		111.759,52	**--**	**20.000,00**	**--**	**91.759,52**
II.	Sachanlagen					
	Grundstücke mit Wohnbauten	66.898.123,83	101.484,23	24.692,40	3.907,92	66.978.823,58
	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	261.380,50	4.752,57	15.465,11	--	250.667,96
	Bauvorbereitungskosten	3.907,92	68.899,39	--	-3.907,92	68.899,39
		68.269.415,86	175.136,19	40.157,51	--	68.404.394,54
III.	Finanzanlagen					
	Andere Finanzanlagen	25.564,59	--	--	--	25.564,59
		25.564,59	--	--	--	25.564,59
	Anlagevermögen insgesamt	68.406.739,97	175.136,19	60.157,51	--	68.521.718,65

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
106.618,52	3.404,00	20.000,00	90.022,52	1.737,00	5.141,00
106.618,52	**3.404,00**	**20.000,00**	**90.022,52**	**1.737,00**	**5.141,00**
29.774.492,85	1.028.107,94	--	30.802.600,79	36.176.222,79	37.123.630,98
138.675,07	6.072,00	--	144.747,07	101.011,00	107.083,00
751.801,11	--	--	751.801,11	27.853,14	27.853,14
71.965,29	1.368,00		73.333,29	7.258,00	8.626,00
226.719,99	11.781,57	15.254,11	223.247,45	27.420,51	34.660,51
--	--	--	--	68.899,39	3.907,92
30.963.654,31	1.047.329,51	15.254,11	31.995.729,71	36.408.664,83	37.305.761,55
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
31.070.272,83	1.050.733,51	35.254,11	32.085.752,23	36.435.966,42	37.336.467,14

Mitgliederinformation zum Jahresabschluss und Struktur

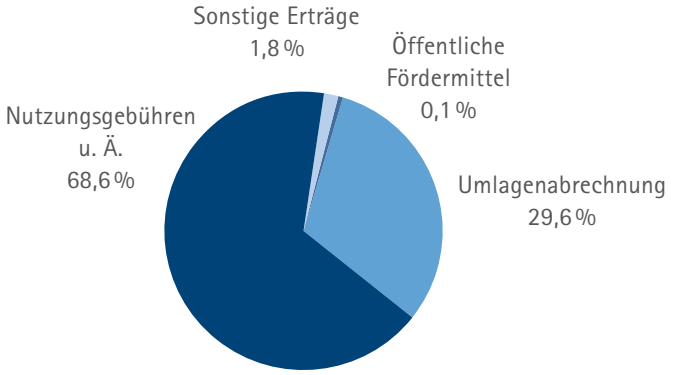
Sozialbilanz

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

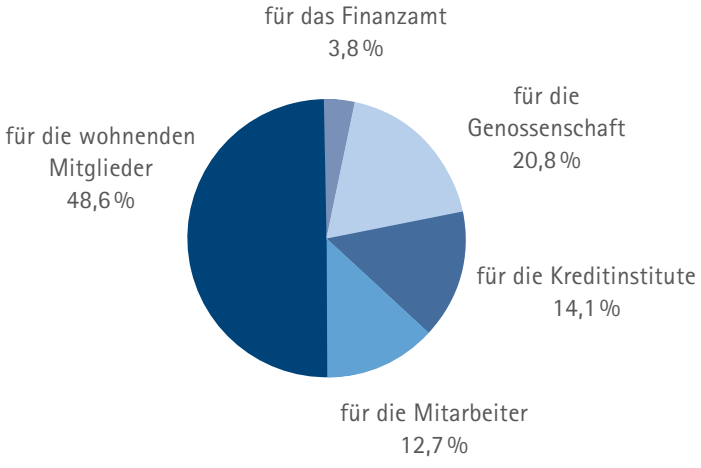
Die Genossenschaft hat seit Jahren hohe Ausgaben für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Jahre 2016 wurden 24,24 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche aufgewendet (siehe Aufstellung).

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 2008 bis 2017 in TEUR

Bauteil	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	113,3	17,5	34,0	538,4	95,2	35,9	80,9	84,8	15,2	48,8
2	57,0	41,3	24,9	49,4	242,7	63,6	143,0	21,7	19,9	20,6
3	21,0	55,9	11,7	11,7	14,2	447,2	136,7	24,3	24,7	41,9
4	53,3	32,7	13,4	25,7	30,3	24,9	64,3	16,7	48,1	27,7
5	65,1	62,2	99,4	47,6	47,6	125,5	83,7	1.693,7	238,2	19,4
6	40,5	20,1	59,0	31,8	21,3	34,1	27,9	239,4	36,4	64,0
7	13,7	16,9	34,5	1,6	10,8	5,6	33,6	8,4	5,1	800,2
8	55,6	43,2	31,9	113,8	34,9	93,0	64,3	36,1	55,1	51,9
9	89,9	66,6	36,5	65,2	28,2	45,2	29,7	31,4	1.310,4	268,7
10	46,9	33,5	19,4	74,1	29,2	19,8	14,4	66,4	57,8	42,7
11	35,7	299,1	6,1	3,0	2,1	38,6	16,0	8,9	23,6	3,5
12	35,3	9,1	61,3	30,1	38,5	62,8	58,3	26,5	18,6	20,5
13	5,7	3,9	7,7	12,0	14,0	8,4	31,2	2,3	13,3	35,6
14	40,2	278,2	57,9	146,4	83,4	58,6	73,3	49,7	54,2	89,9
15	7,9	6,4	24,9	14,7	27,4	39,4	33,6	23,0	43,0	79,1
16	370,4	200,6	945,6	409,4	451,2	391,7	295,2	229,3	142,1	376,8
17	121,5	123,3	65,7	83,6	114,3	125,7	118,0	28,4	100,4	82,3
18	8,2	35,8	6,1	18,2	19,2	3,4	5,5	15,0	20,4	8,6
19	253,4	117,4	162,5	195,8	361,3	106,2	178,8	136,6	125,0	101,7
20	23,6	38,4	23,2	51,0	33,2	34,8	27,3	33,5	19,1	63,2
21	19,3	23,0	45,2	9,8	19,3	26,7	19,8	83,7	64,4	57,5
Zwischensumme	**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**	**2.304,6**
Verbrauchsmaterial (Regiebetrieb)	19,6	18,5	29,1	32,3	28,6	35,3	33,8	38,1	37,5	24,2
Fremdkosten insgesamt	**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**	**2.328,8**
Kosten des Regiebetriebs	185,3	187,2	184,2	145,8	140,7	130,2	152,4	149,4	154,1	157,9
Gesamt	**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**	**2.486,7**
bei einer Nutzfläche von m²	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	102.570,84
bedeutet das Kosten von EUR pro m² i. J.	**16,41**	**16,87**	**19,36**	**20,59**	**18,41**	**19,09**	**16,80**	**29,71**	**25,61**	**24,24**

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 Anhanges dargestellt.

Aktiva – Umlaufvermögen

Andere Vorräte

Unfertige Leistungen
Der Ausweis der unfertigen Leistungen enthält die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2017, die in 2018 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 2017 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 2017, die das Jahr 2018 betreffen, vor allem vorausbezahlte Versicherungsgebühren.

Passiva – Eigenkapital

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 7.400,00 EUR.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage
Gemäß § 28 m) der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 03. Mai 2017 beschlossen, 10 % des Jahresüberschussbetrags in Höhe von 544.978,77 EUR der Gesetzlichen Rücklage (aufgerundet 60.000,00 EUR) zuzuführen.

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

Andere Ergebnisrücklagen
Die anderen Rücklagen blieben 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 Verbindlichkeitenspiegel.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, wie Baudarlehen oder Aufwendungsdarlehen unabhängig von ihren Fälligkeiten. Die Veränderungen beinhalten die planmäßigen Tilgungen und die Tilgungsgutschriften für zwei KfW-Darlehen.

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 2017 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2017, die in 2018 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 2018, die bereits in 2017 gezahlt wurden.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar – 31. Dezember 2017

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

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

Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Diese Position weist Erlöse für Mobilfunkantennen und sonstige Erlöse aus. Außerdem werden die der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) für 2017 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 2017 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2017 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2016 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

	2017	2016
	EUR	EUR
Be- und Entwässerung	510.119,83	534.721,05
Heizung und Warmwasser	977.361,24	1.080.857,91
Müllabfuhr	157.290,28	155.626,81
Kabelfernsehen	112.963,99	112.974,84
Versicherungen	85.127,65	83.868,99
Straßenreinigung	88.766,83	83.792,45
Gartenpflege	140.164,78	145.730,44
Hausreinigung	166.022,94	173.665,91
Beleuchtung	64.968,94	63.361,87
Aufzugsanlagen	19.158,78	21.637,05
Wartungen	0,00	0,00
Sonstige Betriebskosten	23.378,06	31.443,57
Umlagefähige Betriebskosten Vorjahr	21.260,31	42.910,17
Nicht umlagefähige Betriebskosten	11.247,61	12.880,53
Insgesamt	**2.377.831,24**	**2.543.471,59**

Instandhaltungskosten

Die Ausführungen im Lagebericht enthalten ausführliche Erläuterungen sowie die Aufstellung Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Zeit 2008–2017.

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 einige Zinsen für Guthaben auf den laufenden Konten und den Festgeldkonten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Ausgewiesen werden Zinsen für die langfristige Finanzierung von Bauinvestitionen, Bearbeitungsgebühren und Bereitstellungszinsen sowie Verwaltungskosten für Aufwendungsdarlehen und Zuschüsse und Zinsen für Mieterdarlehen.

Sonstige Steuern

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

Struktur

Reinickes Hof im Überblick

	2013	2014	2015	2016	2017
Mieteinheiten *	1.817	1.834	1.834	1.834	1.854
Bilanzsumme	43,6 Mio. -	43,3 Mio. -	42,6 Mio. -	42,2 Mio. -	41,8 Mio -
Anlagevermögen	39,3 Mio. -	38,3 Mio. -	37,5 Mio. -	37,3 Mio. -	36,4 Mio -
Eigenkapitalquote	19,8 %	21,9 %	21,9 %	22,7 %	24,3%
Rücklagen	6,3 Mio. -	7,1 Mio. -	6,9 Mio. -	7,1 Mio. -	7,2 Mio. -
Umsätze Hausbewirtschaftung	9,5 Mio. -	9,5 Mio. -	9,5 Mio. -	9,6 Mio. -	9,6 Mio. -
Mitglieder	2.227	2.222	2.247	2.283	2.354
Geschäftsguthaben	1,8 Mio. -	1,8 Mio. -	1,8 Mio. -	1,8 Mio. -	1,8 Mio. -
Bilanzgewinn	0	0	0	0	485,0 TEUR
Bruttodividende	0	0	0	0	0
Mitarbeiter	30	27	21	20	23
Personalaufwand	1,3 Mio. -	1,3 Mio. -	1,3 Mio. -	1,2 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, Saalmannstr. 2 – 14	1928
7	Reinickes Hof 16 – 21	1928
8	Saalmannstr. 16 – 34, Reinickes Hof 10 – 15	1929
9	Reinickes Hof 1 – 8, Ollenhauerstr. 76 – 78	1930
10	Ollenhauerstr. 72, Saalmannsteig 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 genutzen Räume

Anzahl					Mietfläche	Wohnungen mit entsprechenden Zimmern							
Häuser	WE*	Gewerbe inkl. Selbst-nutzung	Garagen/ Stellplätze	Sonstige Keller etc.	gesamt	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5
12	72	1		7	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		8	6.017,73		5		74		4		
10	66			5	4.033,22		4	20	39	3			
6	36			3	2.318,34		6		29	1			
16	101	5		10	6.624,05	1	16	75	9				
11	75	1		4	4.858,50	2	10	34	20	6	2	1	
10	72	1	10	5	3.746,68	2	1	68				1	
4	31	1		3	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	23	27.627,08	65		68	94	62	37	49	
13	104		50		5.988,60			95	7	2			
1	6		3		498,99					4		2	
25	157	3		9	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	3
189	**1.549**	**21**	**284**	**86**	**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

Gestaltung: www.ehlers-kohfeld.de

Wir ehren die in 2017 verstorbenen Mitglieder:

Frau Hildegard Rubusch	10.01.2017	Frau Cora Fron	21.08.2017
Herr Klaus Wünderlich	22.01.2017	Herr Hilger Koch	10.09.2017
Frau Inge Heim	29.01.2017	Herr Klaus Krüger	15.09.2017
Frau Barbara Uecker	31.01.2017	Herr Dietmar Fiehn	05.10.2017
Frau Marianne Lipinski	08.03.2017	Herr Dieter Feist	06.10.2017
Frau Margitta Haase	17.03.2017	Frau Renate Scheil	12.10.2017
Frau Ursula Stielow	31.03.2017	Frau Roswitha Petroschka	17.10.2017
Frau Hannelore Schüttendiebel	13.04.2017	Herr Lothar Meiburg	26.10.2017
Herr Bernd Meyer	25.04.2017	Herr Peter Böhm	13.11.2017
Herr Horst Werner	13.06.2017	Herr Willi Eichstedt	20.11.2017
Frau Nicole Bianca Schwarz	30.07.2017	Herr Helmut Schmidt	04.12.2017
Frau Hannelore Barz	01.08.2017	Frau Erika Bock	05.12.2017
Frau Dagmar Götz	06.08.2017	Herr Hendrik Lewe	11.12.2017
Frau Natalie Antic	10.08.2017	Herr Wolfgang Schröder	21.12.2017
Herr Manfred Pick	18.08.2017		

REINICKES HOF

Baugenossenschaft eG