Geschäftsbericht
Reinickes Hof im Jahr 2018

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 12

Prognosebericht 12

Chancen- und Risikobericht 12

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten 13

Bericht des Aufsichtsrates 16

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 20

Anhang 25

Allgemeine Angaben 25

Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zum Jahresabschluss 25

Sonstige Pflichtangaben 28

Mitgliederinformation zum Jahresabschluss und Struktur 34

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG wurde am 14.03.1921 gegründet. Sie ist Eigentümerin 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.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultierten weiter abnehmende Leerstandzahlen und steigende Mieteinnahmen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert (2017: +1,6 %), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Die positive konjunkturelle Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Während in den Ballungszentren vor allem Wachstum und steigender Neubaubedarf vorherrschen, mühen sich viele ländliche Regionen mit einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess.

Sowohl in Wachstums- als auch Schrumpfungsregionen sieht sich die Wohnungswirtschaft allerdings mit angespannten Baukapazitäten und steigenden Baupreisen konfrontiert, sowie in den Ballungsräumen mit dem Fehlen von bezahlbarem Bauland.

Trotz turbulenter weltpolitischer Rahmenbedingungen, konnte die Berliner Wirtschaft auch 2018 ihr kräftiges Wachstum fortsetzen. Mit einem Plus von 2,3 % (Zahlen für das 1. Halbjahr) ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zu 2017 (+2,7 %) zwar leicht gesunken, lag aber trotzdem deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,5 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich, das produzierende Gewerbe und die Nachfrage nach Bauleistungen.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin nahm 2018 mit 2,0 % gegenüber dem Vorjahreswert (+1,7 %) abermals zu. Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten dabei einen besonders drastischen Anstieg von 6,3 %. Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich auch im vergangenen Jahr dynamisch. Die Arbeitslosenquote nahm im Vergleich zum Vorjahr von 9,0 % auf 7,6 % ab, womit sie auch weiterhin über dem Bundesdurchschnitt bleibt.

Die Berliner Bevölkerung wächst weiter, allerdings langsamer als in den Vorjahren. Im ersten Halbjahr 2018 gewann die Bundeshauptstadt rund 12.000 Menschen dazu. Der starke Zuzug aus dem Ausland blieb aber auch 2018 ungebrochen.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2018 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 2,5 %. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9 %) und oberhalb der Inflationsrate.

2019 dürften sich bremsende Effekte, auch aufgrund des schwierigen internationalen Umfelds und des Fachkräftemangels, bremsend auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Allerdings ist aufgrund nach wie vor zu geringer Neubauaktivitäten und wahrscheinlich weiter anhaltenden Zuzugs nicht mit einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation zu rechnen.

Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Geschäftsumfang

Im Berichtszeitraum stieg die Zahl der Mitglieder der Baugenossenschaft an. Zum 31.12.2018 waren 2.474 Mitglieder bei der Genossenschaft eingetragen, damit stieg die Anzahl der Mitglieder gegenüber dem Vorjahr um 120. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug 1.785,8 TEUR.

Im Jahr 2018 wurden 66 Wohnungen gekündigt und 58 Wohnungen neu vermietet. Die Zahl der Kündigungen lag auf einem niedrigen Niveau und betrug im Verhältnis zur Wohnungsanzahl 4,3 % (Vorjahr 5,1 %). Am 31.12.2018 standen 12 Wohnungen leer. Für 11 Wohnungen gibt es bereits Nachvermietungen, eine Wohnung steht wegen umfangreicher Baumaßnahmen länger als 3 Monate leer.

Geschäftsergebnis

Das positive Jahresergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr weiter gesteigert werden und beträgt 708,2 TEUR. Das Ergebnis übersteigt den Prognosewert aus der Wirtschaftsplanung für das Berichtsjahr in nur geringem Umfang, weil sich insbesondere die Nutzungsgebühren als auch die Instandhaltungskosten weitgehend wie geplant entwickelt haben.

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte die Genossenschaft aus der Hausbewirtschaftung folgende Umsatzerlöse:

	2018 in TEUR	2017 in TEUR
Sollmieten	6.786,6	6.472,3
Sollmieten sonstige Wirtschaftseinheiten	214,2	203,7
Erlöse aus Sondereinrichtungen	12,7	15,0
Abgerechnete Betriebskosten	2.999,9	3.021,1
Erlösschmälerungen	-67,1	-63,9
Erlöse andere Lieferungen und Leistungen	25,6	25,0
GESAMT	**9.971,9**	**9.673,2**

Die Nutzungsgebühren stiegen im Berichtsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 314,3 TEUR. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den im Jahr 2018 vorgenommenen Mieterhöhungen in den Altbauten und Grundmietenhöhungen bei Neuvermietung.

Am Jahresende lagen die Grundmieten bei Reinickes Hof im Bereich der Altbauten bei durchschnittlich 5,40 EUR/m²/mtl., im Sozialen Wohnungsbau bei 6,88 EUR/m²/mtl., bei den Neubauten der Bauteile 20 und 21 bei ca. 7,93 EUR/m²/mtl. Reinickes Hof besitzt 21 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau. Es handelt sich um 13 Wohnungen im Bauteil 13 und 8 Dachgeschosswohnungen im Bauteil 15.

Die Sollmieten der sonstigen Wirtschaftseinheiten beinhalten die Mieten für Gewerbe, Stellplätze und Garagen. Im Bereich der Gewerbemieten gab es wiederum nur geringfügige Veränderungen. Unsere Kleingewerbebetriebe sind weiterhin nicht umsatzstark genug, um Mieterhöhungen verkraften zu können.

Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Erlösschmälerungen basieren vor allem auf Leerständen, die im Rahmen von Wohnungswechseln und im Regelfall durch die anschließenden Wohnungssanierungen entstehen. Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2017 mit den Wohnungsnutzern und Gewerbemietern haben sich gegenüber dem Vorjahr um 21,2 TEUR leicht verringert. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgte fristgerecht und in guter Verständlichkeit. Alle Fragen konnten uneingeschränkt geklärt werden.

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2019 wird die Baugenossenschaft Reinickes Hof 98 Jahre alt. Ein stolzes Alter, und es ist nicht mehr weit bis zum 100. Geburtstag. Die 581 Altbauwohnungen, Baujahr vor 1939, aber auch die Altneubauwohnungen aus den 60-er und 70-er Jahren des vorigen Jahrhunderts sind in die Jahre gekommen. Bei der Planung und Durchführung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist uns natürlich ein langfristiger Funktionserhalt wichtig, auch wenn die Gebäude teilweise bald 100 Jahre alt werden. In den vergangenen Jahren war es uns möglich, die Ausgaben für die Instandhaltung und Instandsetzung regelmäßig zu erhöhen.

Das Instandsetzungsbudget der Baugenossenschaft wurde im Jahr 2018 mit insgesamt 2.446,8 TEUR ausgeschöpft. Der Anteil der Kleinreparaturen am Instandsetzungsbudget betrug ca. 12,0 %. 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 20 Wohnungen die Elektroanlagen VDE-gerecht erneuert und in 14 Wohnungen Badmodernisierungen durchgeführt.

In den Bauteilen 14, 16, 17 und 19 wurden im Rahmen der stattgefundenen Mieterwechsel oder auf besonderen Mitgliederwunsch in 10 Wohnungen die alten Holzfenster durch moderne Kunststoff- bzw. Holzisolierglasfenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzt. Insgesamt wurden für Mittelinstandsetzungen ca. 779,6 TEUR und damit 31,8 % des Instandsetzungsbudgets verwendet.

Die großen Instandsetzungen im Jahr 2018 weisen einen Anteil von ca. 56,2 % am Instandsetzungsbudget auf. Schwerpunkt bei den Großinstandsetzungen waren auch im Jahr 2018 die Dach- und Fassadeninstandsetzung im denkmalgeschützten Quartier Reinickes Hof. Die Genossenschaft verfügt nach wie vor über einen großen Wohnungsbestand in denkmalgeschützten Objekten. In diesen Bauteilen sind jährlich besondere Aufwendungen für die Substanzerhaltung und soweit möglich, mit begleitenden energetischen Maßnahmen notwendig.

Instandsetzungskosten 2018	Kosten in TEUR	Anteil am Gesamtbudget
Großinstandsetzungen geplant	1.155,3	
Großinstandsetzungen zusätzlich	219,3	
Großinstandsetzungen gesamt	**1.374,6**	**56,2 %**
Mittelinstandsetzungen	779,6	31,8 %
Kleininstandhaltungen	292,6	12,0 %
Instandsetzungen 2018 gesamt	**2.446,8**	**100,0 %**

Die Planung und Bauüberwachung der Großinstandsetzungen, aber auch der aktivierungsfähigen Maßnahmen, wie der Büroumbau unserer Verwaltungsräume Reinickes Hof 13, 14, und 15, erfordern, neben der Sachkenntnis und der Fachkompetenz der Bearbeiter, besondere Sorgfalt und sind 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 und unseres Tagesgeschäfts.

Die in der Baugenossenschaft Reinickes Hof im Jahr 2018 durchgeführten Großinstandsetzungen sind:

Bauteil	Großinstandsetzungen	Baukosten brutto TEUR
8	Fassadeninstandsetzung	483,8
8	Blumenkastengitter neu	11,5
8	Dachinstandsetzung	169,7
8	Elektroanlagen Treppenhäuser	14,3
8	Vorgärten überarbeiten	17,0
7	Tischlerarbeiten an den Fenstern	23,2
7	Anstricharbeiten Fenster	13,7
14	Lüb. Weg 24 b, Laubengangtüren erneuern	18,1
16	Treppenhausfenster erneuern	90,0
17	Waldstr. 100-100 d, Balkonstrangsanierung	167,5
21	Fachplanung Sanitärstrangsanierung	63,1
21	Austausch der Frischwasserstränge	302,7
	Großinstandsetzungen gesamt	**1.374,6**

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 gerecht zu werden. Alle Maßnahmen dienen der Förderung unserer Mitglieder durch eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung.

Energiesparende Maßnahmen und Umweltschutz

Die Planung und Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt in unserer Baugenossenschaft auf Grundlage der Nachhaltigkeit sowie im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unserer Bauteile und 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 2018 wurden für diese baulichen Veränderungen keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorgenommen.

Grundlage für die im Jahr 2018 durchgeführten energieeffizienten Maßnahmen waren die Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) und natürlich die Berücksichtigung denkmalrechtlicher Forderungen.

Im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2018 folgende energieeffiziente Maßnahmen durchgeführt:

Bauteil	Instandsetzungs-maßnahmen	energieeffiziente Maßnahmen
8	Dämmung der Hoffassade im Zuge der Fassaden-instandsetzung	gemäß denkmalrechtlicher Vorgabe Verlegung eines mineralischen Wärme-dämmverbundsystems
8	Dämmung der Dachgeschossfuß-böden	Verlegung einer minera-lischen 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 an Hoffassaden die Verlegung eines mineralischen Wärmedämmverbundsystems (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

Die im Jahr 2018 angefallenen Kosten für die Erweiterung und den Umbau der Geschäftsstelle in Reinickes Hof 13, 14 und 15 wurden im Anlagevermögen bis zu ihrer Fertigstellung in 2019 unter der Position Anlagen im Bau ausgewiesen.

Personal und Organisation

In der Genossenschaft waren zum Bilanzstichtag insgesamt 23 Mitarbeiter (im Vorjahr: 23) beschäftigt:

Anzahl der Mitarbeiter/–innen	Funktion
4 (4)	Hauswarte/Gartenpfleger
3 (3)	Handwerker
11 (11), drei Mitarbeiterinnen in Teilzeit	Verwaltungsangestellte
3 (3), alle in Teilzeit	Wäscherinnen
2 (2)	Auszubildende

Im Geschäftsjahr entstanden über dem Durchschnitt der Vorjahre liegende Fehlzeiten durch die Inanspruchnahme von Elternzeiten und durch Krankheit. Zur personellen Verstärkung wurden zwei Mitarbeiter befristet eingestellt.

Im Rahmen der Personalentwicklung wird fortlaufend in die Qualifizierung der Mitarbeiter sowie in gute Arbeitsbedingungen investiert.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Arbeitgeberverbands und tarifgebunden. Die Tarife erhöhten sich zum 01.07.2018 um 2,2 %.

Lage

Ertragslage

Das Jahresergebnis der Genossenschaft weist einen Überschuss von 708,2 TEUR aus. Dieses setzt sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 707,2 TEUR und einem Zins- und Beteiligungsergebnis von 1,0 TEUR zusammen. Das positive Ergebnis ist im Wesentlichen auf die um 298,1 TEUR auf 9.946,3 TEUR gestiegenen Umsatzerlöse zurück zu führen. Der Instandhaltungsaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 2.446,8 TEUR, das ist eine Steigerung um 118,0 TEUR.

Diese Veränderungen der Erlöse und Aufwendungen führten dazu, dass das Geschäftsjahr 2018 mit einem positiven Jahresergebnis von 708,2 TEUR abschloss.

Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2018 stets fristgerecht nachkommen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Der Bestand an flüssigen Mitteln (Kassenbestand und Guthaben bei Banken) ist gegenüber dem Vorjahresstichtag nahezu unverändert:

	2018 in TEUR	2017 in TEUR
Stand 1. Januar	2.280,6	1.673,1
Veränderung	-13,7	607,5
Stand 31. Dezember	2.266,9	2.280,6

Kreditaufnahmen erfolgten nicht und sind aktuell auch nicht geplant. Die Genossenschaft ist bestrebt, bestehende Kredite frühzeitig vor dem Ende der Zinsbindung zu prolongieren.

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen verringerte sich im Geschäftsjahr um 137,6 TEUR auf 38.756,5 TEUR.

Auf der Aktivseite verringerte sich das langfristige Vermögen der Genossenschaft gegenüber dem Vorjahr um 68,1 TEUR. Die wesentlichen Veränderungen im Sachanlagenvermögen ergeben sich aus den planmäßigen Abschreibungen sowie u.a. aus Zugängen der Baukosten für den Büroumbau in Höhe von 968,3 TEUR.

Auf der Passivseite wirkt sich hauptsächlich die durch die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.100,2 TEUR bedingte Reduzierung des Fremdkapitals aus.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 93,9 % und ist langfristig durch Eigen- und Fremdkapital vollständig finanziert. Die in der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten noch 931,5 TEUR im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das wirtschaftliche Eigenkapital von Reinickes Hof erhöhte sich im Berichtszeitraum um 739,4 TEUR auf 9.447,7 TEUR. Das führte zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 26,28 %. Ursache ist vor allem das positive Jahresergebnis des Geschäftsjahres.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Das bilanzielle Eigenkapital in der Handelsbilanz beträgt 10.219,9 TEUR. Es erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Jahresüberschusses in 2018. In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Eigenkapitalquote der Genossenschaft mit nunmehr 26,3 % 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 31.12.2018 waren 11 Wohnungen in der Neuvermietung, für die bereits neue Nutzungsverträge geschlossen worden sind.

Die durchschnittliche Miethöhe der Genossenschaft beträgt im Geschäftsjahr 5,60 EUR/m²/mtl.

Die Belastungen auf Grund von Darlehensannuitäten (Zinsen und Tilgungen) betrugen im Jahr 2018 insgesamt 34,5 % der eingenommenen Mieten. Darin enthalten waren 18,9 % Zinsbelastungen.

Gesamtaussage

Die Baugenossenschaft hat in 2018 planmäßig ihr Instandhaltungsprogramm mit Aufwendungen in Höhe von 2.446,8 TEUR bzw. ca. 23,95 EUR/m² Wohnfläche umgesetzt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage spiegeln die solide wirtschaftliche Lage und die insgesamt positive Entwicklung der Genossenschaft wider.

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.

Auch der Geldmittelbestand (einschließlich des Bausparguthabens) überschreitet mit 2.294,4 TEUR per 31.12.2018 den Planungswert für diesen Zeitpunkt.

Wirtschaftlich erwartet die Genossenschaft trotz angestrebter hoher Instandhaltungsinvestitionen zukünftig ähnliche positive Jahresergebnisse wie im Jahr 2018. 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 pro Jahr
- 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 2018 unverändert:

- Zinsänderungsrisiko
- Leerstandsrisiko
- Steigende Mietrückstände und
- Baukostenrisiko für Instandhaltungsmaßnahmen.

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 2018 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 ihrer Zinsbindungsfristen vollständig zurückzuzahlen. Des Weiteren wird im Jahre 2020 eine Umschuldung von drei Hypothekendarlehen mit dem dafür aufgenommenen 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 31.12.2018 de facto nicht. Zum Jahresende waren 11 von 12 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 0,42 % 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.

Baukostenrisiko für Instandhaltungsmaßnahmen

Durch kontinuierliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten Jahren umgesetzt wurden und angesichts der anhaltend hohen geplanten Instandsetzungskosten ist der bauliche Zustand der Häuser ohne wesentliche Risiken.

Die Baupreise sind in den letzten zwei Jahren überdurchschnittlich gestiegen. Die dadurch 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 hat im Geschäftsjahr 2018 seine in Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Führung der Geschäfte unterstützt, überwacht und beratend begleitet. In den Sitzungen des Aufsichtsrates und den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden die anstehenden Themen ausführlich besprochen. Der Aufsichtsrat wurde durch mündliche und schriftliche Berichte über die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung sowie die weitere Planung durch den Vorstand regelmäßig und umfassend informiert.

Personelles

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 20.06.2018 schieden die Baugenossen Michael Schmidt und Lutz Wittstock turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus, stellten sich der zulässigen Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung mehrheitlich bestätigt. Der Baugenosse Christian Kampa stellte sich für die Nachwahl des vakanten Sitzes im Aufsichtsrat zur Verfügung und erhielt auch die erforderliche Stimmenmehrheit, so dass der Aufsichtsrat wieder aus sechs Mitgliedern besteht.

Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2018 wurden folgende Sitzungen und Versammlungen einberufen:

- 1 ordentliche Mitgliederversammlung
- 7 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 1 Sitzung der Prüfungskommission

Des Weiteren nahm der Aufsichtsrat in unterschiedlicher Personalstärke an den vier Bauteilversammlungen, diversen Begehungen der verschiedenen Baustellen und außerhalb unseres satzungsmäßigen Auftrags, um den Kontakt zu und das Gespräch mit unseren Mitgliedern zu suchen, der Mitgliederversammlung des Reinickes Hof Selbsthilfevereins e.V. sowie des Mieterfestes in der Hermann-Piper-Straße und des Weihnachtsmarktes der Genossenschaft teil.

Schwerpunktthemen der Arbeit

Die turnusmäßig abzuhandelnden Themen des Aufsichtsrates werden alljährlich im Termin- und Rahmenplan mit dem Vorstand festgelegt. Dazu gehören schwerpunktmäßig folgende Themen:

- Als ständiger Tagesordnungspunkt der Bericht des Vorstandes, insbesondere über Geschäfte von besonderer Bedeutung
- Quartalsmäßige Analyse der Kennzahlen im Rahmen des Risikomanagements
- Analyse der Mitgliederentwicklung
- Halbjährliche Auswertung der wirtschaftlichen Situation
- Vermietungssituation / Nutzungsgebühren / Betriebskosten
- Fortschreibung des Finanz-, Erfolgs- und Bauplanes (2019 bis 2028)
- Analyse und Entwicklung der Fremdmittel
- Gesetzliche Prüfung des Jahres 2017
- Vorbereitung und Auswertung der Mitgliederversammlung und der Bauteilversammlungen

Ein Schwerpunktthema im Geschäftsjahr 2018 war neben den o. g. Punkten die Begleitung der Baufortschritte im Quartier Reinickes Hof und der Ausbau der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft.

Gesetzliche Prüfung

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) als zuständiger Prüfungsverband hat auch das Geschäftsjahr 2017 geprüft. Der Prüfungsbericht vom 26.10.2018 wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben, mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer des BBU, Herrn Fiolka, aus Termingründen erst am 23.01.2019 ausführlich besprochen und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Prüfungsergebnis bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses, der Geschäftsführung und der Tätigkeit der Organe, welche ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Jahresabschluss 2018

Der Abschluss des Geschäftsjahres 2018 weist einen Jahresüberschuss von 708.191,23 EUR aus, davon wurden nach § 39 Nr. 2 der Satzung 75.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Für den Bilanzgewinn in Höhe von 633.191,23 EUR schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung gem. § 34 Nr. 1 Buchst. c der Satzung vor, diesen in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Damit würde die Eigenkapitalquote von 24,30 % im Jahr 2017 auf 26,30 % im Jahr 2018 steigen. Mit dieser Rücklage ist die Genossenschaft für die künftig erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen unserer Bauteile gut gerüstet.

Danksagung

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2018 geleistete Arbeit und das außerordentliche Engagement, welches trotz der widrigen Umstände, die die Umbaumaßnahmen der Geschäftsstelle mit sich gebracht haben, für alle Mitglieder erkennbar war.

Der Aufsichtsrat bedankt sich auch für die Arbeit der vielen ehrenamtlichen Helfer und Helferinnen, hier insbesondere beim Reinickes Hof Selbsthilfeverein, welcher das genossenschaftliche Miteinander gelebt und gefördert hat. Zum Abschluss dankt der Aufsichtsrat den Vorstandsmitgliedern Wolfgang Lössl und Dietmar Stelzner für die geleistete Arbeit und die immer offene und faire Zusammenarbeit. Hier insbesondere dem Baugenossen Wolfgang Lössl, der sich nach 18 Jahren erfolgreicher Arbeit in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet hat.

Berlin, den 30.04.2019

Lutz Wittstock, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.490,00	1.737,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	35.150.815,00		36.176.222,79
Grundstücke mit anderen Bauten	94.939,00		101.011,00
Grundstücke ohne Bauten	27.853,14		27.853,14
Technische Anlagen und Maschinen	5.890,00		7.258,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.145,51		27.420,51
Anlagen im Bau	1.037.198,81		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	36.338.841,46	68.899,39
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		25.564,59	25.564,59
Anlagevermögen insgesamt		36.367.896,05	36.435.966,42
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.022.409,32		2.853.353,43
Andere Vorräte	41.951,89	3.064.361,21	51.647,83
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	41.354,79		38.069,75
Sonstige Vermögensgegenstände	27.371,44	68.726,23	81.851,76
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.266.858,82		2.280.557,21
Bausparguthaben	27.534,82	2.294.393,64	22.642,06
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.025,87	5.895,80
Bilanzsumme		41.806.403,00	41.769.984,26

PASSIVA

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder		32.800,00		44.200,00
der verbleibenden Mitglieder		1.785.800,00		1.754.600,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	**1.818.600,00**	1.000,00
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		1.625.000,00		1.550.000,00
– für das Geschäftsjahr eingestellt	75.000,00			
(für das Vorjahr:	60.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage		231.540,96		231.540,96
Andere Ergebnisrücklagen		5.911.592,89	**7.768.133,85**	5.426.614,12
– im Geschäftsjahr eingestellt	484.978,77			
(im Vorjahr:	0,00)			
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		708.191,23		544.978,77
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-75.000,00	**633.191,23**	-60.000,00
Eigenkapital insgesamt			**10.219.925,08**	**9.492.933,85**
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen			**101.500,21**	85.739,78
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		26.617.703,11		27.688.371,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		656.081,29		680.680,96
Erhaltene Anzahlungen		3.308.060,01		3.303.008,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung		188.822,59		86.101,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		652.443,97		374.313,65
Sonstige Verbindlichkeiten		37.956,83		35.825,80
davon aus Steuern	16.816,97			
(Vorjahr:	13.102,91)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheiten	0,00			
(Vorjahr:	617,88)		**31.461.067,80**	
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			**23.909,91**	23.009,08
Bilanzsumme			**41.806.403,00**	**41.769.984,26**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.946.259,62		9.648.158,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.597,08	9.971.856,70	25.004,75
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		169.055,89	-134.447,76
Sonstige betriebliche Erträge		56.719,83	152.325,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
- Betriebskosten	2.727.944,87		2.377.831,24
- Instandhaltungskosten	2.446.836,17		2.328.771,88
- Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.280,53	5.185.061,57	16.976,27
Rohergebnis		5.012.570,85	4.967.461,55
Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	1.023.735,59		1.051.930,58
b) soziale Abgaben	190.389,67	1.214.125,26	180.819,99
davon für Altersversorgung	14.748,89		
(Vorjahr:	13.789,98)		
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.046.506,79	1.050.733,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		355.693,16	401.550,87
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		650,00	650,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		387,32	329,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.318.806,25	1.368.142,23
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.078.476,71	915.264,25
Sonstige Steuern		370.285,48	370.285,48
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		708.191,23	544.978,77
Einstellung in/Entnahme aus Ergebnisrücklagen		-75.000,00	-60.000,00
Bilanzgewinn		633.191,23	484.978,77

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Registernummer 108 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagen- und Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/ Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018

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 wird unterstellt.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

In der Position **„unfertige Leistungen"** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.022.409,32 EUR enthalten. Diese sind bezogen auf den Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018, gemindert um die erwarteten Kosten aus Leerstandswohnungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Zweifelhafte Forderungen wurden wertberichtigt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie deren Restlaufzeit stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr
1. Forderungen aus Vermietung	41.354,79	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	27.371,44	0,00
Gesamtbetrag	**68.726,23**	**0,00**

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind die Forderungen an die WEG Brusebergstraße in Höhe von 11.274,17 enthalten.

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Mitgliederversammlung vom 20.06.2018 wurde der Bilanzgewinn des Jahres 2017 in Höhe von 484.978,77 EUR den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten und Preissteigerungen einbezogen.

Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlich wird, abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungskosten/Steuerberatung/Jahresabschluss	74.324,00 EUR
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	2.876,21 EUR
Berufsgenossenschaft	8.700,00 EUR
Personalaufwand	15.600,00 EUR
Gesamtbetrag	**101.500,21 EUR**

In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Als Sicherheiten für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind Grundschuldeintragungen vorgenommen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel hingewiesen.

Verbindlichkeitsspiegel per 31.12.2018

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr 2019	2 bis 5 Jahre 2020 – 2023	über 5 Jahre ab 2024	durch Grundpfandrechte gesichert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
gegenüber Kreditinstituten	**26.617.703,11**	**1.256.934,01**	**5.058.237,79**	**20.302.531,31**	**26.617.703,11**
Vorjahr	27.688.371,60	1.206.076,83	3.859.777,48	22.622.517,29	27.688.371,60
gegenüber anderen Kreditgebern	**656.081,29**	**22.734,53**	**75.363,10**	**557.983,66**	**650.532,55**
Vorjahr	680.680,96	24.599,67	78.214,71	577.866,58	683.080,95
Erhaltene Anzahlungen	**3.308.060,01**	**3.308.060,01**			
Vorjahr	3.303.008,50	3.303.008,50			
aus Vermietung	**188.822,59**	**132.022,59**	**56.800,00**		
Vorjahr	86.101,04	31.301,04	54.800,00		
aus Lieferungen und Leistungen	**652.443,97**	**652.443,97**	**0,00**		
Vorjahr	374.313,65	374.313,65	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	**37.956,83**	**30.659,67**	**7.126,45**		
Vorjahr	35.825,80	28.504,31	7.321,49		
Gesamtbetrag	**31.461.067,80**	**5.402.854,78**	**5.197.527,34**	**20.860.514,97**	**27.268.235,66**
Vorjahr	*32.168.301,55*	*4.967.804,00*	*4.000.113,68*	*23.200.383,87*	*28.371.452,55*

In der Position sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sind Erträge in Höhe von 252,33 EUR aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 227,97 EUR enthalten.

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

Sonstige Pflichtangaben

Mitgliederbewegung im Jahre 2018

	Mitglieder
Anzahl am 1.1.	**2.354**
Korrektur Vorjahr	2
Beitritte	171
Übertragungen	9
Zugänge insgesamt	**182**
Aufkündigungen	27
Todesfälle	18
Nachträglich gemeldete Todesfälle	4
Aufkündigungen für Übertragung	13
Abgänge insgesamt	**62**
Anzahl der Mitglieder am 31.12.	**2.474**

Im Geschäftsjahr hat sich die Zahl der Mitglieder um 120 erhöht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um 31.200,00 EUR erhöht.

Am Ende des Geschäftsjahres 2018 bestanden keine rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen.

Treuhandverhältnisse

Die Baugenossenschaft verwaltet Treuhandgelder für Mietkautionen auf separaten Bankkonten in Höhe von 2.764,33 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 22,5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 25) beschäftigt, darunter 2 Auszubildende und 4,6 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 708.191,23 EUR. Nach § 39 Ziffer 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 75.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 633.191,23 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

Lutz Wittstock *(Vorsitzender seit 01.01.2019)*	seit 27.06.2000	Beamter i. R.
Michael Schmidt *(stellvertretender Vorsitzender seit 01.01.2019)*	seit 10.06.2015	Kfm. Angestellter
Christian Kampa *(Schriftführer)*	seit 20.06.2018	Immobilienkaufmann
Silke Fischer	seit 26.06.2001	Steuerberaterin
Detlef E. Dörschel *(Vorsitzender bis 31.12.2018)*	seit 04.06.1975	Beamter i. R.
Stefan Rehmer	seit 25.06.2014	Sozialpädagoge

Kommissionen des Aufsichtsrates

Bau- und Wohnungskommission
Detlef E. Dörschel
Stefan Rehmer
Christian Kampa

Prüfungskommission
Silke Fischer
Michael Schmidt

Vorstand

Wolfgang Lössl	bis 31.12.2018
Dietmar Stelzner	seit 01.09.2008
Philippa Trostmann	seit 01.01.2019

Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Berlin, 30.04.2019
Baugenossenschaft Reinickes Hof eG

Der Vorstand

Dietmar Stelzner Philippa Trostmann

Anlagenspiegel 2018

		Bruttowerte				
		Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2018
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	91.759,52	3.926,99	927,00	--	94.759,51
		91.759,52	**3.926,99**	**927,00**	**--**	**94.759,51**
II.	Sachanlagen					
	Grundstücke mit Wohnbauten	66.978.823,58	--	--	--	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	250.667,96	6.210,01	3.894,56	--	252.983,41
	Anlagen im Bau	0,00	968.299,42	--	68.899,39	1.037.198,81
	Bauvorbereitung	68.899,39	--	--	-68.899,39	0,00
		68.404.394,54	974.509,43	3.894,56	--	69.375.009,41
III.	Finanzanlagen					
	Andere Finanzanlagen	25.564,59	--	--	--	25.564,59
		25.564,59	--	--	--	25.564,59
	Anlagevermögen insgesamt	68.521.718,65	978.436,42	4.821,56	--	69.495.333,51

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschätsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
90.022,52	2.173,99	927,00	91.269,51	3.490,00	1.737,00
90.022,52	**2.173,99**	**927,00**	**91.269,51**	**3.490,00**	**1.737,00**
30.802.600,79	1.025.407,79	--	31.828.008,58	35.150.815,00	36.176.222,79
144.747,07	6.072,00	--	150.819,07	94.939,00	101.011,00
751.801,11	--	--	751.801,11	27.853,14	27.853,14
73.333,29	1.368,00	--	74.701,29	5.890,00	7.258,00
223.247,45	11.485,01	3.894,56	230.837,90	22.145,51	27.420,51
--	--	--	--	1.037.198,81	0,00
--	--	--	--	0,00	68.899,39
31.995.729,71	1.044.332,80	3.894,56	33.036.167,95	36.338.841,46	36.408.664,83
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
--	--	--	--	25.564,59	25.564,59
32.085.752,23	1.046.506,79	4.821,56	33.127.437,46	36.367.896,05	36.435.966,42

Mitgliederinformation zum Jahresabschluss und Struktur

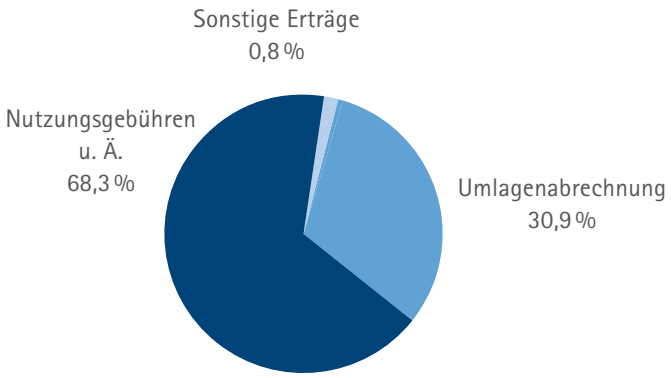
Sozialbilanz

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 2018 wurden 23,85 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche aufgewendet (siehe Aufstellung).

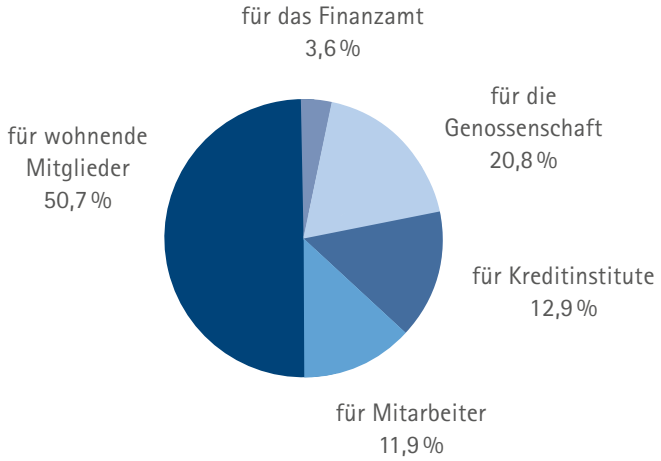
Entstehung unserer Unternehmensleistung



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 2009 bis 2018 in TEUR

Bauteil	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	17,5	34,0	538,4	95,2	35,9	80,9	84,8	15,2	48,8	64,2
2	41,3	24,9	49,4	242,7	63,6	143,0	21,7	19,9	20,6	6,3
3	55,9	11,7	11,7	14,2	447,2	136,7	24,3	24,7	41,9	11,5
4	32,7	13,4	25,7	30,3	24,9	64,3	16,7	48,1	27,7	122,1
5	62,2	99,4	47,6	47,6	125,5	83,7	1.693,7	238,2	19,4	43,8
6	20,1	59,0	31,8	21,3	34,1	27,9	239,4	36,4	64,0	20,1
7	16,9	34,5	1,6	10,8	5,6	33,6	8,4	5,1	800,2	53,2
8	43,2	31,9	113,8	34,9	93,0	64,3	36,1	55,1	51,9	768,3
9	66,6	36,5	65,2	28,2	45,2	29,7	31,4	1.310,4	268,7	12,2
10	33,5	19,4	74,1	29,2	19,8	14,4	66,4	57,8	42,7	8,8
11	299,1	6,1	3,0	2,1	38,6	16,0	8,9	23,6	3,5	22,6
12	9,1	61,3	30,1	38,5	62,8	58,3	26,5	18,6	20,5	20,7
13	3,9	7,7	12,0	14,0	8,4	31,2	2,3	13,3	35,6	2,1
14	278,2	57,9	146,4	83,4	58,6	73,3	49,7	54,2	89,9	65,8
15	6,4	24,9	14,7	27,4	39,4	33,6	23,0	43,0	79,1	46,0
16	200,6	945,6	409,4	451,2	391,7	295,2	229,3	142,1	376,8	337,7
17	123,3	65,7	83,6	114,3	125,7	118,0	28,4	100,4	82,3	267,9
18	35,8	6,1	18,2	19,2	3,4	5,5	15,0	20,4	8,6	2,7
19	117,4	162,5	195,8	361,3	106,2	178,8	136,6	125,0	101,7	107,2
20	38,4	23,2	51,0	33,2	34,8	27,3	33,5	19,1	63,2	14,6
21	23,0	45,2	9,8	19,3	26,7	19,8	83,7	64,4	57,5	399,0
Zwischensumme	**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**	**2.396,8**
Verbrauchsmaterial (Regiebetrieb)	18,5	29,1	32,3	28,6	35,3	33,8	38,1	37,5	24,2	50,0
Fremdkosten insgesamt	**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**	**2.446,8**
Kosten des Regiebetriebs	187,2	184,2	145,8	140,7	130,2	152,4	149,4	154,1	157,9	
Gesamt	**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**	**2.446,8**
bei einer Nutzfläche von m²	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	102.570,84
bedeutet das Kosten von EUR pro m² i. J.	**16,87**	**19,36**	**20,59**	**18,41**	**19,09**	**16,80**	**29,71**	**25,61**	**24,24**	**23,85**

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

Aktiva – Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Diese Position umfasst die im Unternehmen verwendete EDV-Software.

Sachanlagen

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

Grundstücke mit anderen Bauten
Unter diesem Bilanzposten wird weiterhin 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.

Anlagen im Bau
Dieser Bilanzposten enthält den Umbau der Büroräume. Die Aktivierung der Kosten erfolgt nach Beendigung der Arbeiten.

Finanzanlagen

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

Der Gesamtüberblick über die 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 2018, die in 2019 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 2018 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 2018, die das Jahr 2019 betreffen, vor allem vorausbezahlte Versicherungsgebühren.

Passiva – Eigenkapital

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 19.600,00 EUR.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage
Gemäß § 28 m) der Satzung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 08. Mai 2019 beschlossen, 10 % des Jahresüberschussbetrags in Höhe von 708.191,23 EUR der Gesetzlichen Rücklage (aufgerundet 75.000,00 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 2018 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2018, die in 2019 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 2019, die bereits in 2018 gezahlt wurden.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar – 31. Dezember 2018

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 2018 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 2018 als Bestandserhöhungen und die im Jahr 2018 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2017 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

	2018	2017
	EUR	EUR
Be- und Entwässerung	546.524,69	510.119,83
Heizung und Warmwasser	1.064.356,58	977.149,82
Müllabfuhr	156.918,45	157.290,28
Kabelfernsehen	112.956,24	112.963,99
Versicherungen	89.385,13	85.127,65
Straßenreinigung	88.153,85	88.766,83
Gartenpflege	152.901,48	140.164,78
Hausreinigung	222.496,28	165.244,92
Ungezieferbekämpfung	3.527,67	778,02
Beleuchtung	64.177,71	64.968,94
Schornsteinfegerkosten	309,30	211,42
Aufzugsanlagen	23.892,87	19.158,78
Sonstige Betriebskosten	60.430,20	23.378,06
Umlagefähige Betriebskosten Vorjahr	127.335,57	21.260,31
Nicht umlagefähige Betriebskosten	14.578,88	11.247,61
Insgesamt	**2.727.944,87**	**2.377.831,24**

Instandhaltungskosten

Die Ausführungen im Lagebericht enthalten ausführliche Erläuterungen sowie die Aufstellung Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Zeit 2009–2018.

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. Die Abschreibungsmethoden gegenüber dem Vorjahr bleiben weiterhin unverändert. Es sind ausschließlich 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 Ausleihungen 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

	2014	2015	2016	2017	2018
Mieteinheiten *	1.834	1.834	1.834	1.854	1.854
Bilanzsumme	43,3 Mio.	42,6 Mio.	42,2 Mio.	41,8 Mio.	41,8 Mio.
Anlagevermögen	38,3 Mio.	37,5 Mio.	37,3 Mio.	36,4 Mio.	36,4 Mio.
Eigenkapitalquote	21,9 %	21,9 %	22,7 %	24,3 %	26,3%
Rücklagen	7,1 Mio.	6,9 Mio.	7,1 Mio.	7,2 Mio.	7,7 Mio.
Umsätze Hausbewirtschaftung	9,5 Mio.	9,5 Mio.	9,6 Mio.	9,6 Mio.	10,0 Mio.
Mitglieder	2.222	2.247	2.283	2.354	2.474
Geschäftsguthaben	1,8 Mio.	1,8 Mio.	1,8 Mio.	1,8 Mio.	1,8 Mio.
Bilanzgewinn	0	0	0	485,0 TEUR	633,2 TEUR
Mitarbeiter	27	21	20	23	23
Personalaufwand	1,3 Mio.	1,3 Mio.	1,2 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 die Geschäftsräume von Reinickes Hof.

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	6.620,04	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**	**102.566,83**	**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 2018 verstorbenen Mitglieder:

Herr Ralf Sowa	01.01.2018
Herr Dieter Wagner	07.01.2018
Frau Christel Werner	13.01.2018
Herr Klaus Thielitz	22.01.2018
Frau Cäcilie Höpfner	21.02.2018
Herr Axel Berger	04.03.2018
Herr Peter Pahl	05.03.2018
Herr Helmut Odenwald	09.03.2018
Herr Bernhard Hackbarth	23.03.2018
Herr Andres Dziemba	25.03.2018
Herr Artur Paschke	03.04.2018
Herr Gerhard Lau	03.04.2018
Frau Dorina Hoyer	03.05.2018
Frau Elke Höhne	17.05.2018
Herr Karl Wisnieswki	22.06.2018
Frau Anneliese Hoppe	29.06.2018
Herr Bernhard Rubel	16.07.2018
Herr Dietrich Jahn	23.07.2018
Herr Heinz-Günther Brügge	31.07.2018
Frau Eva Wannowski	16.09.2018
Herr Gerhard Kedziora	18.09.2018
Frau Ingrid Bartels	23.09.2018
Frau Helga Bela	26.09.2018
Frau Brigitte Fischer	26.09.2018
Herr Joachim Mühmel	01.10.2018
Herr Bernd Ziegenhagen	09.10.2018
Frau Regine Varga	07.11.2018
Frau Hannelore Steffen	08.11.2018
Frau Lotte Honsel	20.11.2018
Herr Axel Lühr	06.12.2018
Frau Edeltraud Röhl	09.12.2018
Herr Werner Didszun	27.12.2018

REINICKES HOF
Baugenossenschaft eG