

BAUVEREIN  REIHERSTIEG EG

GESCHÄFTS BERICHT 2017





BAUVEREIN  REIHERSTIEG EG

GESCHÄFTS BERICHT 2017

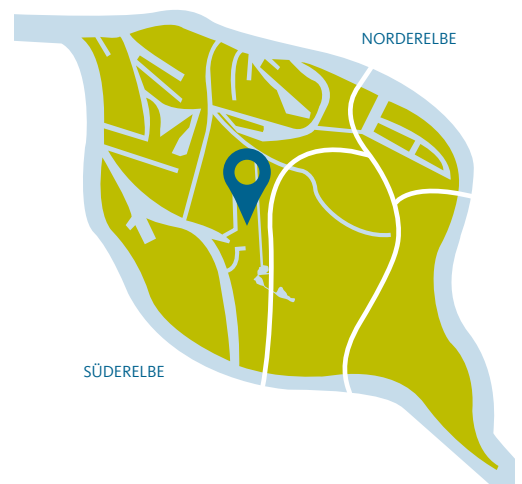


DAS RÜDEMANNWEG-VIERTEL

Dieses großzügig angelegte Wohnquartier des BAUVEREINS liegt zwischen dem Wilhelmsburger Krankenhaus und der Georg-Wilhelm-Straße. 2017 war es wieder ein Schwerpunkt für zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen. Mehr dazu ab Seite 16.

DIE ELBINSEL VON OBEN

Grün, grüner, am grünsten: Die Luftaufnahmen für diesen Geschäftsbericht sind im Sommer 2017 entstanden. Die Fotos dokumentieren nicht nur, dass die Elbinsel viel Natur zu bieten hat. Sie zeigen auch die Vielfalt, die Wilhelmsburg so einzigartig macht: historische, moderne und ländliche Wohnviertel, Industrie, Hafenanlagen, Schrebergärten, Bauernhöfe, Deiche, Wasserwege – und natürlich die Elbe.



ENTWICKLUNG IN KURZFORM

	2017	2016
Bilanzsumme	78.602,2 T€	76.563,2 T€
Eigenkapitalquote	33,0 %	31,9 %
Bauleistungen, Investitionen		
Neubau	4.446,6 T€	2.001,5 T€
Grundstücksanschaffung	0,0 T€	999,5 T€
Ausgaben für die Instandhaltung	2.062,2 T€	1.864,4 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.852,0 T€	9.711,9 T€
Bilanzgewinn	367,8 T€	340,6 T€
Geschäftsguthaben	10.033,9 T€	9.212,8 T€
Rücklagen	15.561,9 T€	14.847,6 T€
Rückstellungen	134,8 T€	106,9 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.485	1.485
Zahl der Mitglieder	1.889	1.871
Zahl der Geschäftsanteile	63.024	57.135

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Nach § 32 der Satzung wird einmal im Jahr eine ordentliche Mitgliederversammlung einberufen. Die 116. ordentliche Mitgliederversammlung findet am 31. Mai 2018 statt.

In der 116. ordentlichen Mitgliederversammlung scheidet satzungsgemäß Fred von Ellm aus dem Aufsichtsrat aus. Er stellt sich zur Wiederwahl.

Weitere Informationen zur Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat auf Seite 49.

INHALTSVERZEICHNIS

Entwicklung in Kurzform	4
Vorwort des Vorstands	6
2017: EREIGNISSE UND ERFOLGE	8
Neubauprojekt Schwarzenbergstraße	10
Neubauprojekt Weusthoffstraße	12
Mehr Wohnqualität im Wohnumfeld	14
Karl-Arnold-Ring: Verlegung eines Hauseingangs	14
Weimarer Straße: Neugestaltung des Innenhofs	15
Rüdemannweg-Viertel: Ort der Erholung	16
Wümmeweg: Neue Gehwege und Außenanlagen	18
Ziegelerstraße: Carportanlage	18
Weitere Schwerpunkte der Instandhaltung	19
Die Wohnkosten beim BAUVEREIN	22
Mitglieder und Team	24
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	28
LAGEBERICHT 2017	32
JAHRESABSCHLUSS 2017	40
Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang des Jahresabschlusses 2017	45
Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2016	50
Verzeichnis der Wohnanlagen	52
Nachruf	53



Thorsten Schulz
und Frank Grigereit

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER,

mit der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße auf die Westseite der heutigen Bahntrasse verschwindet eine trennende Verkehrsachse im Stadtteil. Wilhelmsburg wird leiser und lebenswerter. Gleichzeitig wird Platz geschaffen für neue Wohnviertel, Gewerbestandorte, Schulen, Kindertagesstätten sowie Sport- und Freizeitstätten. Drei für uns interessante Gebiete der Elbinsel sind zurzeit bei der IBA Hamburg GmbH in Planung, rund 4.400 Wohnungen sollen geschaffen werden. Dazu gehören öffentlich geförderte und preiswerte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Stadthäuser, Studentenappartements und Seniorenwohnungen. In Kooperation mit anderen Wohnungsbau-genossenschaften hat sich der BAUVEREIN um Grundstücke in den Planungsgebieten beworben. Wir hoffen auf einen positiven Bescheid noch in diesem Jahr.

Doch das ist Zukunftsmusik und es gibt in Wilhelmsburg auch an anderer Stelle viel zu tun. Beispielsweise im Rüdemannweg-Viertel. 2017 haben wir das umfangreiche Instandhaltungsprogramm fortgesetzt, die Mitgliederwünsche im Wohnumfeld abschließend umgesetzt und bereits die ersten Sanierungen am Abwassersystem im Zusammenhang mit der Dichtigkeitsprüfung vorgenommen. In einem Pilotprojekt werden wir ab Frühjahr 2019 auf die Geschäftsstelle in der Georg-Wilhelm-Straße 127 a zwei Wohnungen aufsetzen. Anhand der Erfahrungen werden wir prüfen, ob auch andere Wohnanlagen für einen Ausbau geeignet sind. Gleichzeitig mit dem Dachgeschossausbau werden wir die Fassaden der angrenzenden Wohngebäude sowie die Laubengänge in der Bauwiesenstraße sanieren.

Im Reiherstieg-Viertel gehen die Planungen für den Umbau des Grundstücks Mannesallee 11/Rotenhäuser Damm 13 voran. Die Grundsatzfragen für den Umbau des Gemeindehauses und die Überplanung des Grundstücks konnten in einem Vorbescheidsverfahren mit dem Bezirksamt geklärt werden. Die Bauantragsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt. Mit der Umsetzung können wir voraussichtlich 2020 starten.

Unsere beiden Neubauprojekte in Harburg hielten uns 2017 in Atem. Durch fehlende Arbeitskräfte bei den beteiligten Baufirmen und notwendig gewordene Umplanungen mussten wir die Bezugstermine etwas nach hinten schieben. Umso mehr freuen wir uns, dass wir in den kommenden Monaten für beide Projekte die Wohnungsschlüssel übergeben können. Das Mietinteresse ist ausgesprochen groß. In der Schwarzenbergstraße waren Mitte April so gut wie alle Wohnungen vermietet und in der Weusthoffstraße/ Femerlingstraße ebenfalls nur noch wenige Wohnungen frei.

Der BAUVEREIN hat auch 2017 wieder ein sehr gutes Jahresergebnis erwirtschaftet. Das ermöglicht uns neue Spielräume, insbesondere bei der Instandhaltung. Für die nächsten fünf Jahre planen wir Instandhaltungsausgaben in Höhe von rund 12,0 Mio. €, mit denen wir die Wohnqualität in den Wohnungen, in den Gebäuden und im Umfeld weiter erhöhen wollen. Wir bedanken uns herzlich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem persönlichen Engagement an der Weiterentwicklung unserer Wohnquartiere und unseres Service arbeiten. Unser Dank geht auch an den Aufsichtsrat, unsere Geschäftspartner und unsere Mitglieder für das Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit.

Nachdem die „Genossenschaftsidee“ 2016 von der UNESCO in die Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen wurde, erfährt sie 2018 erneut große Aufmerksamkeit. Anlässlich des 200. Geburtstages des Sozialreformers Friedrich Wilhelm Raiffeisen, der im 19. Jahrhundert die Genossenschaftsidee auf den Weg gebracht hat, wirbt die Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e.V. bundesweit mit einer Imagekampagne und zahlreichen Aktionen für die besondere Unternehmensform „Genossenschaft“ (www.raiffeisen2018.de). Denn hier zählt das Wohl aller, nicht der Profit weniger. Nach diesem Grundsatz sorgt der BAUVEREIN auch weiterhin für bezahlbare Wohnungen – für seine Mitglieder und für Hamburg.

Es grüßt Sie herzlich

Ihr Vorstand der
Bauverein Reiherstieg eG



Thorsten Schulz



Frank Grigereit



2017 EREIGNISSE UND ERFOLGE



DAS REIHERSTIEG-VIERTEL

Von Norden aus gesehen beginnt das ursprüngliche Wilhelmsburg hinter dem Ernst-August-Kanal. Historische Wohnhäuser wechseln sich hier mit Gebäuden aus der Wiederaufbauära und modernen Neubauten ab. In unmittelbarer Nähe des Stübenplatzes hat der BAUVEREIN ein Quartier, in dem 2017 erneut ein Sommerfest – diesmal mit über 500 Gästen – stattfand. Mehr dazu ab Seite 26.





Höhenunterschiede wie in der Schweiz: Das Grundstück stellte die Architekten und Planer vor eine besondere Aufgabe.

NEUBAUPROJEKT SCHWARZENBERGSTRASSE

Am 28. September 2017 wurde in der Schwarzenbergstraße in Harburg Richtfest gefeiert. Der Architekt Martin Czarnecki ging in seiner Festrede auf die Besonderheiten des Grundstücks ein, „das Höhenunterschiede aufweist, die man eher in der Schweiz statt in Hamburg vorfindet.“ Ursprünglich war der Baustart für die zweite Jahreshälfte 2016 vorgesehen, musste jedoch aufgrund der umfangreicheren Planung und Bauvorbereitung für das filigrane Grundstück auf Februar 2017 verschoben werden.

Im April 2018 waren die Fassadenarbeiten abgeschlossen und der Innenausbau weit vorangeschritten. Bis zum Bezugstermin am 1. Juli 2018 erfolgen die Endmontage der Haustechnik, der Einbau der Küchen, der zweite Maleranstrich und die Fertigstellung der Außenanlagen.

Bereits vor dem offiziellen Vermarktungsstart Anfang 2018 gingen beim BAUVEREIN zahl-

reiche Anfragen von Wohnungsinteressenten ein. Das Neubauprojekt mit 17 Eineinhalb- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen liegt in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität Hamburg-Harburg. Die Harburger Innenstadt, das Einkaufszentrum Harburg Arcaden und die S-Bahn-Haltestelle Harburg-Rathaus sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr entfällt für das Projekt die Verpflichtung zum Stellplatzbau.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen umfasst beispielsweise Fußbodenheizung, Designbelag-Fußböden in Holzoptik, optisch ansprechende Einbauküchen und moderne großformatige Wand- und Bodenfliesen in den Badezimmern. Fast alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. im Erdgeschoss über eine Terrasse. Die Bebauung passt sich der Ecksituation an der Schwarzenbergstraße und



Das Zusammenspiel aus unterschiedlichen Materialien und Farben macht die Fassade zu einem echten Hingucker.

Die Wohnungen bieten großzügig geschnittene Wohnräume.



einem kleinen Stichweg an, sodass ein ruhiger Innenhof mit Grünflächen, Sitzgelegenheiten und einer kleinen Spielfläche entsteht. Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum im Erdgeschoss. Ein Abstellraum für Fahrräder ist im Nebengebäude Schwarzenbergstraße 46 vorhanden.

Das Neubauprojekt erfüllt die hohen energetischen Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 70 (EnEV 2014). Der BAUVEREIN hat zur Finanzierung jedoch keine KfW-Mittel herangezogen. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gasheizungszentrale im Gebäude.

INVESTITION

2017/2018: 3,74 Mio. €

Der BAUVEREIN erbringt für das Neubauprojekt 2,06 Mio. € aus Eigenmitteln. Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich 11,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt).

NEUBAUPROJEKT WEUSTHOFFSTRASSE

An einem weiteren Standort in Harburg errichtet der BAUVEREIN ein Wohnquartier für mehrere Generationen unter einem Dach. Das Angebot reicht von Eineinhalb- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und richtet sich an Familien, Paare und Einzelpersonen. Die insgesamt 41 Wohnungen verteilen sich auf drei Gebäude, die auf einem Grundstück zwischen der Weusthoffstraße und der Femerlingstraße angeordnet sind.

Im Frühjahr 2018 liefen die Fassadenarbeiten und der Innenausbau auf Hochtouren. Zum 1. August 2018 ist der Bezug der Wohnungen in der Femerlingstraße 23 a+b geplant. Die Wohnungen in der Weusthoffstraße 40 werden voraussichtlich im Oktober 2018 fertiggestellt. Ursprünglich war der Bezugstermin

für Anfang 2018 vorgesehen, doch die Realisierung des Projektes wurde u.a. durch personelle Engpässe bei den beteiligten Baufirmen verzögert. Auch das geplante Blockheizkraftwerk, mit dem sowohl Wärme als auch Strom produziert werden sollte, musste verworfen werden. Die Wärmeversorgung des Wohnquartiers erfolgt nun über eine gasbetriebene Zentralheizung und unterstützend über eine großflächige Solaranlage auf dem Dach.

Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, beispielsweise mit Einbauküchen, Fußbodenheizung, Designbelag-Fußböden in Holzoptik, modern gestalteten Bädern und Balkonen bzw. Terrassen. Der Großteil der Wohnungen ist über Aufzüge erreichbar. Ein Abstellraum für jede Wohnung ist im Keller-



Im April 2018 war der Rohbau des Gebäudes an der Weusthoffstraße noch nicht abgeschlossen (li.). In den beiden anderen Gebäuden liefen die Fassadenarbeiten und der Innenausbau auf Hochtouren (re., S. 13 oben).



INVESTITION

2017/2018: 10,7 Mio. €

Der BAUVEREIN erbringt für das Neubauprojekt 4,2 Mio. € aus Eigenmitteln. Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich 10,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt).

geschoss vorhanden. Dort sind auch Gemeinschaftsräume zum Wäschetrocknen untergebracht. In der Tiefgarage mit 27 Parkplätzen können Stellflächen angemietet werden. Für Fahrräder sind Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss und im Außenbereich vorgesehen. Ein Teil der Wohnungen liegt in dem ruhigen Innenhof, der mit Grün- und Spielflächen gestaltet wird.

Im April 2018 hat der BAUVEREIN mit der Projektvermarktung begonnen. Das Interesse ist aufgrund der Ausstattungsqualität und der verkehrsgünstigen Lage sehr groß. So befinden sich Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung in der Eißendorfer Straße und der Weusthoffstraße. In die Harburger Innenstadt gelangt man in nur fünf Minuten mit dem Fahrrad oder dem Bus.



Eine großflächige Solaranlage auf dem Dach unterstützt die Versorgung der Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser.



MEHR WOHNQUALITÄT IM WOHNUMFELD

Gepflegte Grünanlagen, Orte der Erholung, Spielflächen und bessere Nutzungsmöglichkeiten von Gemeinschaftseinrichtungen steigern die Wohn- und Lebensqualität. Der BAUVEREIN setzt bereits seit einigen Jahren verstärkt auf Maßnahmen, um das Wohlbefinden der Mitglieder in ihrem Haus und ihrem Wohnquartier zu erhöhen.

Karl-Arnold-Ring: Verlegung eines Hauseingangs

Der Hauseingang im Karl-Arnold-Ring 46 befand sich bisher im angrenzenden Erlerring. Die Mitglieder haben den BAUVEREIN angesprochen, ob der Eingang nicht zur Straßenseite hin verlegt werden könnte, wo sich auch die Eingänge der Hausnummern 48 und 50 befinden. Im März 2017 wurde der Bauantrag gestellt, die Baugenehmigung lag bereits Anfang April vor. Ende 2017 waren die Bauarbeiten abgeschlossen. Die Umgestaltung der Außenanlagen wurde im Frühjahr 2018 fortgesetzt. Um für alle drei Hauseingänge die Sicherheit zu erhöhen und eine bessere Zutrittskontrolle zu gewährleisten, wurden die Briefkästen vom Treppenhaus vor das Gebäude verlegt.



Sichere und ansprechende Eingangsbereiche: Zusammen mit der Verlegung des Eingangs Nr. 46 wurden auch die Eingänge 48 und 50 modernisiert und optisch angepasst (oben li.).

**Weimarer Straße:
Neugestaltung des Innenhofs**

Der Innenhof der Weimarer Straße 17 und 19 ist ein beliebter Spielplatz und Treffpunkt der Bewohner. Um die Hausgemeinschaft zu unterstützen, hat der BAUVEREIN im Frühjahr 2017 die Mitglieder um Ideen für die Umgestaltung des Innenhofes gebeten. Im Herbst 2017 waren die Vorschläge zum Großteil umgesetzt. Zu den Wünschen zählten neue Spielgeräte, eine neue Sandkiste, eine gepflasterte Fläche zum Aufstellen eines Grills und Hochbeete, in denen Kräuter und Blumen angepflanzt werden können. Ein Geräteschuppen für Buddelzeug, Spielsachen und Gartenmöbel wird in 2018 aufgestellt. Vor dem Gebäude hat der BAUVEREIN die Müllstandplätze und Zuwegungen erneuert sowie Stellflächen für Kinderwagen-Boxen geschaffen.



In enger Absprache mit den Mitgliedern hat der BAUVEREIN den Innenhof und die Eingangsbereiche familienfreundlich umgestaltet.

Rüdemannweg-Viertel:

Ort der Erholung

Ende 2015 befragte der BAUVEREIN die im Rüdemannweg-Viertel wohnenden Mitglieder nach ihren Wünschen zur Gestaltung des Wohnquartiers. Das Ergebnis der Umfrage wurde in zwei Bauabschnitten 2016 und 2017 umgesetzt. So wurden auf den großen Rasenflächen zwischen den Wohngebäuden Ruhebänke und Outdoor-Fitnessgeräte aufgestellt. Bei einem Spaziergang durch das Rüdemannweg-Viertel ergeben die Fitnessgeräte einen Parcours, bei dem alle Muskelgruppen trainiert werden können. Der Spielplatz im Innenhof Georg-Wilhelm-Straße 129 a wurde erweitert und erhielt neue Spielgeräte.

Da die Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder sehr hoch war, hat der BAUVEREIN in leerstehenden Kellerräumen und in einer ungenutzten Garage Fahrrad-

räume eingerichtet. Das Angebot des BAUVEREINS, gegen eine jährliche Pauschale von 60,00 € Kinderwagen-Boxen vor den Hauseingängen aufzustellen, wird von den Familien sehr gern angenommen, da in den Treppenhäusern keine Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

2015 hat der BAUVEREIN damit begonnen, die Gebäudefassaden der 68 Hauseingänge im Rüdemannweg-Viertel zu streichen. Der üppige



Die viel genutzte Ruheoase rund um den Reiherbrunnen gab Anstoß, auch andere Bereiche im Viertel als Spiel-, Sport- und Ruhezonen zu nutzen.

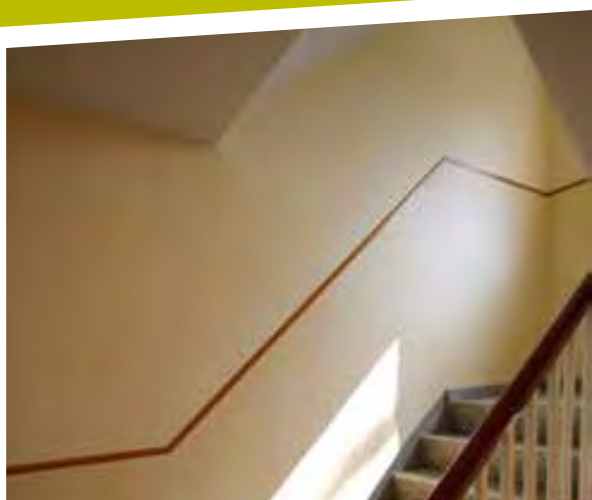
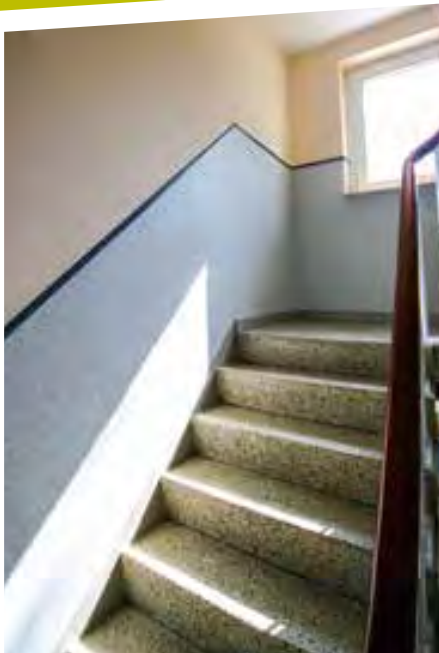


Immer mehr Familien zieht es ins Rüdemannweg-Viertel. Daher hat der BAUVEREIN die Spielflächen neu gestaltet und bietet die Möglichkeit Kinderwagen-Boxen anzumieten.



An mehreren Stellen hat der BAUVEREIN Fahrradräume geschaffen.





Modernisierte Treppenhäuser im Rüdemannweg-Viertel: Bei der Farbe ihres Treppenhauses können die Hausbewohner mitbestimmen.

Baumbestand und Umwelteinflüsse haben unansehnliche Spuren an den Fassaden hinterlassen. Seit 2015 wurden in den Sommermonaten bisher 21 Gebäude gestrichen. Die Planung für 2018 sieht den Anstrich von weiteren acht Gebäuden vor. Die Modernisierung der Treppenhäuser erfolgt parallel zum Fassadenanstrich – vorwiegend in den Wintermonaten, da aus der Ausschreibung für diese Zeiträume günstigere Preise hervorgegangen sind. Die Bauarbeiten beinhalten neue Farbanstriche, die Umstellung der Beleuchtung auf LED, teilweise die Erneuerung der Elektrik sowie den Austausch bzw. die Aufarbeitung der Fliesenschilder.

Ziegelerstraße: Carportanlage

Der Parkplatz in der Ziegelerstraße 1 a-f liegt direkt am Insepark und ist von hohen Bäumen und Sträuchern umgeben. Der Blick ins Grüne hat jedoch auch seine Nachteile und die abgestellten Pkw werden durch Blütenstaub, herabfallendes Laub und Vögel verschmutzt. Bei einer Umfrage unter den Mitgliedern ergab sich ein Interesse an überdachten Stellplätzen. Daher errichtet der BAUVEREIN seit April 2018 auf dem Parkplatzgelände eine Carportanlage mit Gründach. Die 16 Stellplätze werden gegen ein monatliches Nutzungsentgelt von 35,00 € vermietet.

**Wümmeweg:
Neue Gehwege und Außenanlagen**

Die Gehwege im Wümmeweg 27-37 bestanden aus großen, nicht mehr zeitgemäßen Betonplatten, die teilweise durch Versackungen schief standen. Der BAUVEREIN entschloss sich, nicht nur die Wege, sondern in einem Arbeitsgang auch die gesamten Außenanlagen zu erneuern. Von November 2017 bis April 2018 wurden auf den Wegen Pflastersteine verlegt und die Rabatten entlang der Gebäudefront neu bepflanzt. Die Müllstandplätze erhielten einen neuen Standort.



Mitgliederwunsch in der Ziegelerstraße: Mit Carports sind die Autos zukünftig vor Verschmutzungen von oben geschützt.

WEITERE SCHWERPUNKTE DER INSTANDHALTUNG

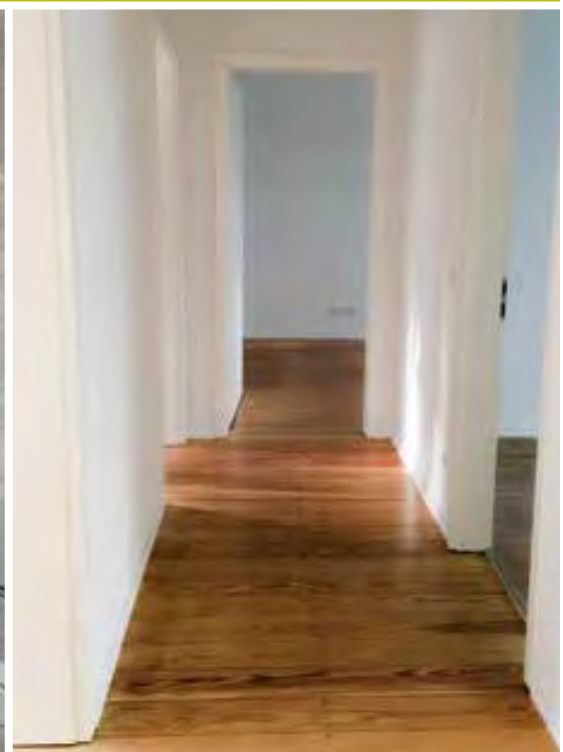
2017 hat der BAUVEREIN rund 2,06 Mio. € (2016: 1,80 Mio. €) für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes aufgewendet. 2018 wird das Budget weiter erhöht auf zurzeit geplante 2,25 Mio. €. Aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Lage des BAUVEREINS nutzt die Genossenschaft ihre finanziellen Spielräume und hat für die nächsten fünf Jahre ein Gesamtbudget von rund 12 Mio. € für Instandhaltungsmaßnahmen veranschlagt. Die Maßnahmen zielen vorwiegend auf die Verbesserung des Wohnumfelds und der Wohnqualität, die Pflege der älteren Wohnanlagen, die Wohnungseinzelmodernisierung und die Dichtigkeitsprüfung sowie die Sanierung der Abwassersysteme ab.

Mit 475.000 € hatte 2017 die Wohnungseinzelmodernisierung wieder einen großen Anteil an den Instandhaltungsaufwendungen (2016: 565.000 €). Insgesamt wurden 48 Wohnungen (2016: 40 Wohnungen) modernisiert, bei denen ein Mieterwechsel stattgefunden hat. Je nach Zustand der Wohnung wurden beispielsweise die Bäder und die Elektrik erneuert, Fensterdichtungen und Heizungsventile ausgetauscht, Wände gestrichen, Türen und Fenster lackiert oder Küchenzeilen eingebaut.

Einen weiteren Ausgabenschwerpunkt stellt die laufende Instandhaltung dar. Für die sogenannten Kleinreparaturen fielen 2017 unverändert rund 600.000 € (2016: 600.000 €) an.



Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel:
Je nach Zustand der Wohnungen können die
Maßnahmen sehr umfangreich ausfallen.





Bei größeren Wohnungsmodernisierungen werden die Bäder vollständig erneuert, die Heizkörper ausgetauscht und...

DAS SCHLAUCH-LINER-VERFAHREN

Mit diesem Verfahren lassen sich neue Rohrleitungen verlegen, ohne dass die alten ausgegraben werden müssen. Dabei wird ein mit Kunstharz getränkter Schlauch-Gewebe-träger durch Luft- oder Wasserdruck an die Innenwand der alten Rohrleitung gepresst und ausgehärtet. Es entsteht ein neues, muffenloses Kunststoffrohr in dem bestehenden Kanal. Das Verfahren ist nicht nur schnell und kostengünstiger, die neuen Kunststoffrohre haben zudem eine hohe Lebensdauer.

Dazu zählen beispielsweise der Austausch von Wasserhähnen oder Dichtungen, Reparaturen an Fenstern und Türen oder bauliche Maßnahmen in den Außenanlagen.

In den kommenden Jahren wird der BAUVER-EIN schrittweise die Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Entwässerungsanlagen vornehmen lassen. Dafür sind Instandhaltungsaufwendungen von rund 1,5 Mio. € vorgesehen. Darin enthalten sind

- die optische Inspektion mittels einer Kamera, ob die Abwasserleitungen dicht sind,
- die Sanierung der Abwasserschächte im und außerhalb der Gebäude,
- die Sanierung der Sielleitungen mittels Schlauch-Liner-Verfahren,
- das Ausgraben und Erneuern der beschädigten Leitungen, wenn z.B. durch Versackungen das Schlauch-Liner-Verfahren nicht angewendet werden kann,
- der Einbau eines Hochsiels in den Kellern, wenn die Abwasserleitungen unterhalb der Keller-sohle so stark beschädigt sind, dass die Leitungen stillgelegt und verfüllt werden müssen.



... moderne Küchenunterzeilen eingebaut.

Mit der Dichtigkeitsprüfung hat der BAUVER-EIN bereits 2015 begonnen. Besonders betroffen von Schäden am Abwassersystem ist der Wohnungsbestand in Wilhelmsburg. Im Rüdemannweg-Viertel starteten nach der optischen Inspektion 2017 die Sanierungsarbeiten, die bis 2019 andauern werden. Die Gesamtkosten in diesem Wohnquartier belaufen sich auf insgesamt ca. 500.000 €. Die Kosten für das Reiherstieg-Viertel liegen ebenfalls bei ca. 500.000 €.

INVESTITION

2016:	1,80 Mio. €
2017:	2,06 Mio. €
2018:	2,25 Mio. €
2018-2022:	12,00 Mio. €

WOHNUNGSBESTAND NACH BAUALTERSKLASSEN

241 Wohnungen
1976-1999

171 Wohnungen
ab 2000

805 Wohnungen
1950-1969

268 Wohnungen
1904-1929



DIE WOHNKOSTEN BEIM BAUVEREIN

Der neue Mietenspiegel, der Ende 2017 erschien, brachte den Hamburger Mietern keine guten Nachrichten: Auf dem freien Markt ist die Nettokalt-Miete erneut gestiegen und beträgt durchschnittlich 8,44 €/m². Das entspricht einem durchschnittlichen Anstieg von 5,2 % innerhalb von zwei Jahren. Der Preisanstieg bei kleinen Wohnungen fällt noch deutlich höher aus: Für Wohnungen in der Größe von 25 bis 41 Quadratmetern, die in den 1960er- und 1970er-Jahren gebaut wurden, sind es bei Neuvermietung 14 % mehr – in normaler Wohnlage. In guter Wohnlage sind es sogar rund 17 %.

Daher könnte ein Fazit des Mietenspiegels lauten: Besser nicht ausziehen. Das scheinen die Mitglieder des BAUVEREINS, der überwiegend kleinere Wohnungen hat, bereits zu beherzigen (s. Grafik Wohnungsgrößen, S. 23). Mit 7,5 % (2016: 8,0 %) ist die Fluktuation beim BAUVEREIN weiter gesunken und hat seit Aufzeichnungsbeginn vor 15 Jahren ihren niedrigsten Stand erreicht. Leerstände hat der BAUVEREIN keine zu verzeichnen. Wohnungen stehen nur kurzzeitig bei einem Mieterwechsel oder während einer Einzelmodernisierung leer (s. auch Grafik Kündigungsgründe, S. 23).

Im Hamburger Vergleich fallen die Nutzungsgebühren des BAUVEREINS nach wie vor deutlich niedriger aus. Mit 6,93 €/m² (2016: 6,81 €) ist die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr gegenüber den Vorjahren leicht gestiegen. Hier kommen vor allem moderate Anpassungen und Erhöhungen nach Modernisierung oder bei Neuvermietung im Gebäudebestand zum Tragen. Entsprechend den genossenschaftlichen Grundprinzipien werden Mietanpassungen nur erhoben, um die Wirtschaftlichkeit des BAUVEREINS sicherzustellen.

Die Anpassungen liegen grundsätzlich unter den gesetzlichen Gestaltungsspielräumen. Bei Modernisierungen ist der BAUVEREIN bereits vor Jahren dazu übergegangen, die Nutzungsgebühren nur moderat anzuheben und nicht die gesetzlich zulässigen Modernisierungszuschläge hinzuzurechnen. Öffentlich geförderte Wohnungen können beim BAUVEREIN für eine monatliche Nutzungsgebühr ab 4,65 €/m² angemietet werden.

Bei den Heiz- und Betriebskosten versucht der BAUVEREIN dort, wo er Einfluss nehmen kann, Einsparpotentiale für die Mitglieder zu ermitteln. Die Wärmedämmung im Wohnungsbestand hat der BAUVEREIN bereits frühzeitig vorgenommen, sodass alle Wohnungen

HAMBURGER MIETENSPIEGEL 2017

Relevant für den Mietenspiegel 2017 sind ca. 539.000 Wohnungen. Erhoben wurden nur die Mieten, die innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder angepasst wurden und keinerlei Preisbindung unterliegen. 43 % der erhobenen Mieten waren Neuvertragsmieten.

Der Hamburger Mietenspiegel erscheint seit 1976 alle zwei Jahre. Er gibt einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die Erstellung erfolgt unter der Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und wird von einem Arbeitskreis begleitet, dem unter anderem Vertreter der Mieter- und Vermieterorganisationen sowie der Gerichte angehören.

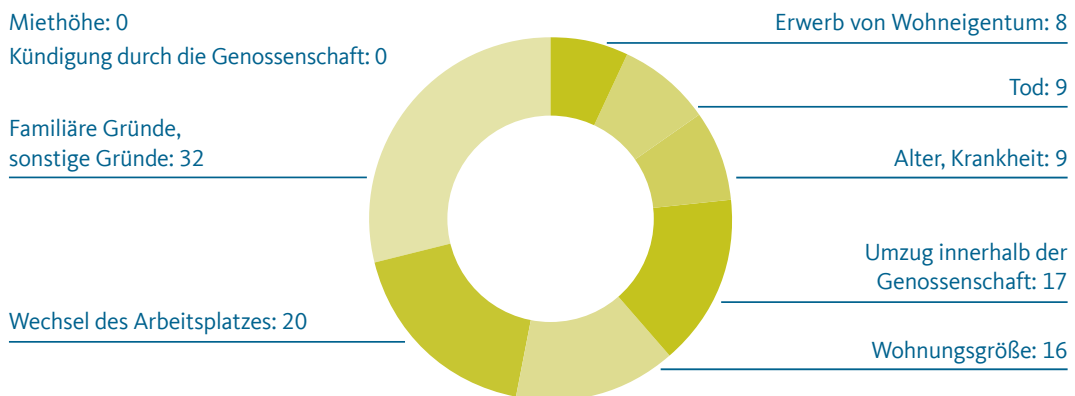
wärme gedämmt sind. Bei Neubauten setzt der BAUVEREIN hohe energetische Standards um. Damit hat der BAUVEREIN für seine Mitglieder die Voraussetzungen geschaffen, weniger Heizenergie zu verbrauchen und Heizkosten zu sparen.

Bei den Betriebskosten hat sich der Abschluss langfristiger Versorgungsverträge bewährt, die über den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) verhandelt werden. So bezieht der BAUVEREIN seit 1. Januar 2017 seinen Allgemeinstrom bei den Stadtwerken Rostock, die in der VNW-Ausschreibung von

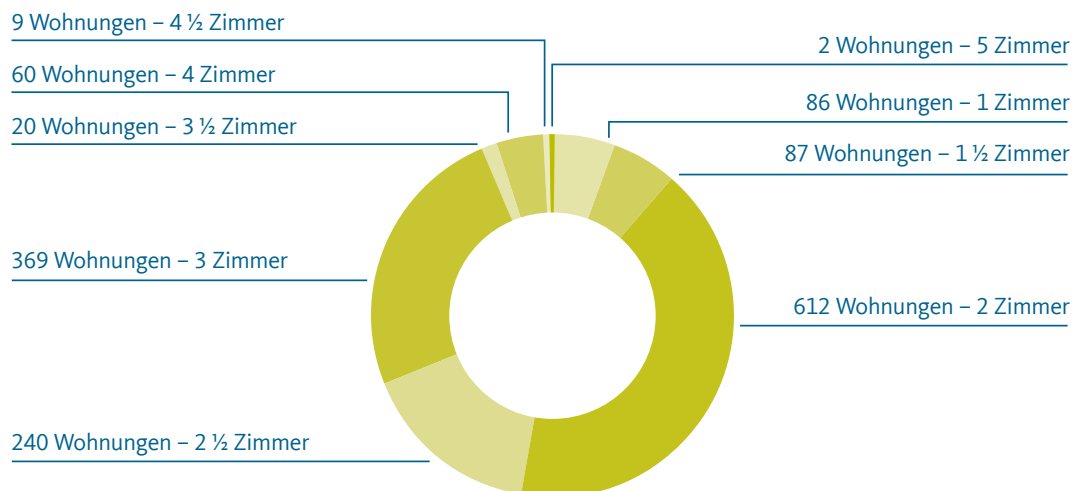
2016 die günstigsten Preise vorlegten. Der Liefervertrag für den zertifizierten Ökostrom läuft bis zum 31. Dezember 2018 und wird voraussichtlich verlängert.

Vor dem Auslaufen der alten Verträge hat der BAUVEREIN 2017 die Gartenpflege und den Winterdienst ausgeschrieben und neu vergeben. Die allgemeinen Preissteigerungen für Bau- und Handwerkerleistungen schlagen sich auch hier nieder. Leider kommt es ab 2018 zu deutlichen Erhöhungen für die Mitglieder.

KÜNDIGUNGSGRÜNDE 2017 (insgesamt 111 Kündigungen)



WOHNUNGSBESTAND NACH ZIMMERANZAHL (insgesamt 1.485 WE)





Die Hauswarte des BAUVEREINS (v. li.): Alexander Ecker, Detlef Lach, Dirk Gajek, Uwe Liebelt und Frank Schwartau

MITGLIEDER UND TEAM

Die Digitalisierung ist nicht nur in aller Munde, sie hat beim BAUVEREIN schon längst Einzug gehalten. Der Arbeitsalltag in der Geschäftsstelle, die Wohnungsverwaltung oder die Planung von Instandhaltungsmaßnahmen wären ohne computergestützte und vernetzte Systeme nicht mehr denkbar. Auch die Hauswarte sind mittlerweile „digital“. Sie steuern Termine, Wohnungsübergaben oder Handwerkeraufträge über ihr Tablet und Mobiltelefon.

Stellt die elektronische Verarbeitung von Schadenmeldungen und Reparaturaufträgen im ersten Moment eine Erleichterung für die Hauswarte dar, so nehmen im Gegenzug die vom Gesetzgeber geforderte Dokumentation der Verkehrssicherungspflicht immer mehr Raum ein. Sehr viel Zeit fordert inzwischen auch die Beauftragung von Handwerksfirmen, um Mängel zu beseitigen oder ge-

plante Instandhaltungsprojekte umzusetzen. Der sofortige Einsatz externer Handwerker ist aufgrund der aktuell großen Nachfrage nach Bauleistungen meist nur noch in Notfällen sichergestellt, wie beispielsweise bei einem Rohrbruch oder einem Heizungsausfall.

Die Folge ist, dass den Hauswarten immer weniger Zeit für den persönlichen Kontakt zu den Mitgliedern und Mietern bleibt. Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern, hat der BAUVEREIN zum 1. Dezember 2017 das Hauswart-Team mit Alexander Ecker verstärkt. Der gelernte Anlagenmechaniker und berufserfahrene Handwerker ist in Wilhelmsburg für rund 320 Wohnungen verantwortlich. Die Zuständigkeitsbereiche der anderen Hauswarte wurden entsprechend umstrukturiert und verkleinert.

Großes Interesse am BAUVEREIN: An der Mitgliederversammlung im Juni 2017 nahmen 118 stimmberechtigte Mitglieder teil.



Um das BAUVEREIN-Team auch in der Geschäftsstelle schlagkräftig zu halten, gab es 2017 auch hier personelle Veränderungen. Für die Halbtagsstelle am Empfang konnte zum 1. Februar 2017 Marina Zeiser gewonnen werden. Das langjährige Vorstandsmitglied Wolfgang Schwitalla ging am 11. Mai 2017 in den Ruhestand. Frank Grigereit, der bereits seit 1. Februar 2016 Mitglied des Vorstands ist, übernahm den Aufgabenbereich von Wolfgang Schwitalla. Architekt und Diplomingenieur Norbert Winnemöller wurde zum 1. Mai 2017 Prokura erteilt.

Am 1. Juni 2017 fand die 115. Mitgliederversammlung im Bürgerhaus Wilhelmsburg statt. Auch dieses Mal stieß die Versammlung auf großes Interesse und Vorstand und Aufsichtsrat konnten 118 stimmberechtigte Mitglieder begrüßen. Die Versammlung beschloss unter anderem den Jahresabschluss 2016, stimmte über die Gewinnverwendung und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf das eingezahlte Geschäftsguthaben ab

und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung. Die Aufsichtsratsmitglieder Thomas Beecken und Martin Stankiewicz schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Beide standen für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden wiedergewählt.

Der Förderauftrag des BAUVEREINS lautet: eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder. Dazu zählen die Bauaktivitäten des BAUVEREINS und die hohen Investitionen in die Wohnanlagen, ebenso wie der Ausbau des Vermietungs- und Mitgliederservice. „Gut und sicher“ ist aber auch ein Lebensgefühl, das sich nicht allein an dem Produkt „Wohnung“ festmacht. Für ein herzliches Miteinander und eine nette Nachbarschaft fördert der BAUVEREIN Projekte und Initiativen in und um seine Wohnquartiere oder bringt mit eigenen Veranstaltungen Mitglieder, Nachbarn und das BAUVEREIN-Team zusammen.

Die Blumenaktion des BAUVEREINS war auch 2017 wieder ein Volltreffer. Am Donnerstag,

den 18. Mai konnten sich die Mitglieder vor der Geschäftsstelle in der Georg-Wilhelm-Straße 127 a einen bunten Blumenkorb mit acht Balkon- und Beetpflanzen abholen. Neu war dieses Mal nicht nur der Standort für die Blumenausgabe, sondern auch die Uhrzeit. Damit Berufstätige ebenfalls teilnehmen konnten, wurde der Zeitpunkt auf 17 Uhr verlegt. Über 2.500 Pflanzen wurden verteilt und trugen auf den Balkonen und Terrassen zu einem farbenfrohen Bild der Wohnquartiere bei.

Rundum gelungen war auch das Sommerfest am 15. Juli 2017. Bereits zum zweiten Mal lud der BAUVEREIN seine Mitglieder zu einem Sommerfest im Innenhof des Wohnquartiers Fährstraße/Bauvereinsweg/Julius-Ertel-Straße/Sanitasstraße ein. Über 500 Mitglieder mit Familienangehörigen und Freunden hatten sich für das Fest angemeldet. Aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Platzes konnten leider nicht alle Anmeldungen berücksichtigt werden. Der strahlende Sonnenschein und viele Highlights machten das Sommerfest zu einem besonderen Erlebnis. Kulinarisch verwöhnt wurden die Gäste vom Team der Bruzzelhütte. Ein Standup-Zauberer begeisterte mit seinen Tricks und außergewöhnlichen Ballonfiguren nicht nur die kleinen Gäste. Dank bunter Farben und professioneller Schminktechnik verwandelten sich die Kinder



Ein Spaß für Groß und Klein: Das Sommerfest des BAUVEREINS war zum zweiten Mal ein großer Erfolg.





Die Hamburger Illustratorin Nicola Maier-Reimer hielt die Gäste des Sommerfests in humorvollen Zeichnungen fest.

in wilde Raubkatzen oder zarte Feen. Die Hamburger Illustratorin Nicola Maier-Reimer fing mit ihren Karikaturen einzigartige Momente ein. Das Fest bot Gelegenheit, ehemalige Nachbarn zu treffen, gemeinsamen Erinnerungen nachzugehen, aber auch mit neuen Mitgliedern des BAUVEREINS sowie mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ungezwungen ins Gespräch zu kommen.

Der Kinderbauernhof in Kirchdorf-Süd feierte im August 2017 mit über 2.500 Besuchern sein 30-jähriges Jubiläum. Diese in Hamburg einzigartige und weit über den Stadtteil hinaus bekannte Institution kann an 365 Tagen im Jahr kostenlos besucht werden. Sie eröffnet Kindern einen ganz besonderen Zu-

gang zu Tieren und zur Natur. Ziegen, Schafe, Esel, Schweine, Kaninchen und viele andere Bauernhoftiere können beobachtet, gestreichelt und gefüttert werden (Informationen unter www.kibaho.com). Die Gemeinschaft der Wohnungsunternehmen Kirchdorf-Süd, zu der auch der BAUVEREIN gehört, unterstützte in Vorbereitung auf die Jubiläumsfeier die Herstellung von Lehmfliesen. Die Fliesen wurden von Kindern und Erwachsenen während eines Workshops angefertigt. Die kleinen Kunstwerke sind nicht nur schön anzusehen, sondern auch eine weitere Attraktion des Bauernhofes. Sie wurden zu einer Murmelbahn zusammengefügt und bieten den Kindern eine neue Spielmöglichkeit.



Beliebtes Ausflugsziel für Familien, Kindergärten und Schulgruppen aus dem gesamten Raum Hamburg: Der Kinderbauernhof Kirchdorf e.V. wurde 1987 auf Initiative engagierter Eltern gegründet.





BERICHT DES AUFSICHTS- RATES



AB AUFS LAND

Der Süden und Osten der Elbinsel sind weitestgehend von der Landwirtschaft bestimmt. Hier können aber auch zwei Naturschutzgebiete erkundet werden: Das Rhee zwischen Kreetsander Hauptdeich und Obergeorgswerder Deich sowie das Heuckenlock entlang der Süderelbe bis kurz vor die Bunthäuser Spitze. In dieser Region befindet sich noch ein weiteres Kleinod: Der Kinderbauernhof in Kirchdorf-Süd, der 2017 sein 30-jähriges Bestehen feierte. Mehr dazu auf Seite 27.





Der Aufsichtsrat (v. li.):
Burghard Schrage,
Tanja Friedburg,
Martin Stankiewicz,
Thomas Beecken und
Fred von Ellm.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2017 konnte erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden und führt damit die sehr erfreuliche Entwicklung der vergangenen Jahre fort. Aufgrund der unverändert guten wirtschaftlichen und finanziellen Situation ist die Genossenschaft sowohl im Neubau von Wohnungen als auch in der Modernisierung und Instandhaltung der Bestände erfolgreich tätig. Der Aufsichtsrat hat sich hiermit sowohl in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand als auch in den Sitzungen des Bau- und des Prüfungsausschusses intensiv beschäftigt. Dabei wurden die Entscheidungen erörtert und die erforderlichen Abstimmungen einstimmig getroffen. Durch regelmäßige Informationen durch den Vorstand über allgemeine Geschäftsvorfälle und grundsätzliche Entscheidungen der künftigen Unternehmensplanung war das Gremium jederzeit umfassend informiert. Die durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen wurden durchgeführt.

Schwerpunkte der Beratungen waren sowohl die laufenden bzw. neubegonnenen Neubaustätigkeiten in der Schwarzenbergstraße und in der Weusthoffstraße in Harburg, aber auch die Begleitung der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten, z.B. im Rüdemannweg-Viertel und Kirchdorf-Süd. Des Weiteren hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung des BAUVEREINS auseinandergesetzt. Dazu wurden u.a. sowohl die vorliegenden Ergebnisse als auch die Planungen des aktuellen Geschäftsjahres und der nächsten fünf Jahre berücksichtigt.

Mit dem Ausscheiden unseres langjährigen und geschätzten Vorstandsmitglieds Wolfgang Schwitalla Mitte 2017 wurde Norbert Winnemöller zum 01.05.2017 die Gesamtprokura erteilt. Hierdurch ist auch weiterhin jederzeit die volle Geschäftsfähigkeit gewährleistet. Gleichzeitig bildet die Erteilung den



WILHELMSBURG MITTE

Im Zentrum der Elbinsel ist im vergangenen Jahrzehnt ein neues Viertel entstanden. Zusammen mit dem Inseipark bildet es einen Attraktionspunkt für Hamburger und Touristen. Die Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen und mit der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße wird sich die „Neue Mitte“ rund um das Rathaus und weiter Richtung Norden fortsetzen.



Abschluss der personellen Veränderungen in der Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass der BAUVEREIN auch hierdurch in den nächsten Jahren weiterhin erfolgreich agieren wird.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 116. ordentlichen Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstands entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2017 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 die Entlastung zu erteilen.

Für die sehr gute und jederzeit offene und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand wie auch für die engagierte Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Wohle unserer Mitglieder bedankt sich der Aufsichtsrat sehr.

Hamburg, den 27. März 2018

Bauverein Reiherstieg eG

Der Aufsichtsrat

gez. Martin Stankiewicz
Vorsitzender



LAGE BERICHT 2017



AM PULS HAMBURGS

Der Norden und Westen der Elbinsel werden von Hafenbecken und Kanälen dominiert. Entlang der Wasserwege sind Industriebetriebe, petrochemische und Logistikunternehmen angesiedelt. 2013 wurde der Spreehafen im Norden, der zum Zollhafengelände gehörte, für die Öffentlichkeit freigegeben. Der Deich war durch einen meterhohen Zaun, genannt „Eiserner Vorhang“, abgetrennt. Heute genießt man hier einen großartigen Blick auf die Stadt und die Elbphilharmonie.





1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg-Wilhelmsburg verfügt über 1.485 eigene Wohnungen, 15 Gewerbeflächen und 634 Stellplätze – davon 219 in Garagen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Wohnungsbestand unverändert.

Die Fertigstellung des Neubauvorhabens Weusthoffstraße (VE 1045, 41 Wohnungen) wird im 2. Halbjahr 2018 erfolgen.

Mit dem Bezug des Objektes Schwarzenbergstraße (VE 1046, 17 Wohnungen) rechnen wir Ende des 1. Halbjahres 2018.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaft pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet bleibt günstig, die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2017 durchschnittlich 6,93 €/m² nach 6,81 €/m² im Vorjahr. Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote erreicht mit 7,5 % den niedrigsten Stand der vergangenen Jahre.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensplanung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

UNTERNEHMENSPLANUNG

	Plan 2017	Ist 2017	Ist 2016
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.655	7.726	7.643
Instandhaltungsaufwendungen	2.150	2.062	1.792
Zinsaufwendungen	1.688	1.658	1.709
Jahresüberschuss	946	1.078	1.122

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung nahmen auf Grund moderater Anpassungen und der Vollausswirkung der Vermietung des Neubauvorhabens Vogelhüttendeich 116 c (VE 1044) zu.

Der Jahresüberschuss fiel durch Einsparungen im Instandhaltungsbereich maßgeblich höher aus.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen rd. 21,86 €/m² (Vorjahr 19,09 €/m²). Aktivierungspflichtige Modernisierungen ergaben sich im Geschäftsjahr nicht.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung des BAUVEREINS weiterhin positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben. Zudem erfolgt durch die Neubauten im Bezirk Harburg eine erneute Bestandserweiterung.

2.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. ERTRAGSLAGE

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.078 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.122 in 2016. Der Überschuss resultiert wie im Vorjahr weit überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Diese Entwicklung entspricht unseren Erwartungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 9.852 nach T€ 9.711 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 7.471), Umlagen (T€ 2.139) und Zuschüsse (T€ 255).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 2.062 nach T€ 1.792 im Vorjahr. Rückstellungen auf Bauinstandhaltungen bestehen nicht.

Die Ertragslage des BAUVEREINS ist weiterhin gut. Wir rechnen damit, auch künftig Jahresüberschüsse zu erzielen, die die Zahlung einer 4%-igen Dividende gewährleisten. In angemessenem Maße wird auch die weitere Bildung von Rücklagen ermöglicht.

2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 23 Jahren.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von knapp T€ 3.150, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können.

Das Bauvorhaben Weusthoffstraße (VE 1045) kalkulieren wir mit Baukosten in Höhe von T€ 10.700. Hierbei kommen eigene Mittel der Genossenschaft mit T€ 4.200 sowie Fremdmittel mit T€ 6.500 zum Einsatz.

In der Schwarzenbergstraße (VE 1046) planen wir mit Kosten von rd. T€ 3.740, wobei Eigengeld in Höhe von T€ 2.060 und Fremdmittel von T€ 1.680 veranschlagt wurden.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2017	2016
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.077,6	1.121,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.621,3	1.641,7
Aufwendungen (+) und Erträge (-) von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,0	109,5
Cashflow nach DVFA/SG	2.698,9	2.873,1
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	27,9	-21,8
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Aktiva	107,1	-43,1
Zunahme sonstiger Passiva	100,5	212,3
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.655,7	1.704,9
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	5,9	5,7
Einzahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,0	-109,5
Ertragsteuerzahlungen	-0,4	3,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.595,6	4.624,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.365,1	-3.001,1
Erhaltene Zinsen	0,0	1,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.365,1	-3.000,1
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	825,4	761,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.250,0	7.743,0
Planmäßige Tilgungen	-1.643,3	-1.527,0
Rückzahlungen einschließlich Umschuldungen	-291,8	-4.326,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	26,4
Gezahlte Zinsen	-1.768,7	-1.744,3
Gezahlte Dividenden	-340,6	-311,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-969,0	622,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-738,5	2.247,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.654,9	2.407,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.916,4	4.654,9

2.3. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

	2017 T€	2017 %	2016 T€	2016 %	Veränderungen T€
Anlagevermögen	72.510,4	92,2	69.620,5	90,9	2.889,9
Umlaufvermögen	6.091,8	7,8	6.942,7	9,1	-850,9
Gesamtvermögen	78.602,2	100,0	76.563,2	100,0	2.039,0
Eigenkapital	25.963,6	33,0	24.401,1	31,9	1.562,5
Fremdkapital	52.503,8	66,8	52.055,1	68,0	448,7
Rückstellungen	134,8	0,2	107,0	0,1	27,8
Gesamtkapital	78.602,2	100,0	76.563,2	100,0	2.039,0

Das Anlagevermögen beträgt 92,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Anlagen im Bau (T€ 4.320), Bauvorbereitungskosten (T€ 113) sowie Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten (T€ 14) zu und verminderte sich durch die planmäßige Abschreibung um T€ 1.621.

Das Eigenkapital stieg um T€ 1.563. Davon entfallen T€ 1.078 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 341), T€ 821 auf Einzahlungen auf Geschäftsanteile sowie T€ 4 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 2,7 % gestiegener Bilanzsumme 33,0 %.

ENTWICKLUNG EIGENKAPITALQUOTE

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
28,7 %	29,4 %	30,4 %	30,4 %	31,3 %	31,9 %	33,0 %

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

4.

**PROGNOSE-, CHANCEN-
UND RISIKOBERICHT**

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen nutzen wir durch die Bebauung der erworbenen Grundstücke in Harburg und in Wilhelmsburg. Bis 2021 errichten wir rd. 100 Wohnungen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb von Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, gleichbleibenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2018 mit Mieterträgen von T€ 7.840, Zinsaufwendungen von T€ 1.670 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.226. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 978. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 27. März 2018

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand

Thorsten Schulz

Frank Grigereit



JAHRES ABSCHLUSS 2017



WINDMÜHLE JOHANNA

Sie ist ein Wilhelmsburger Wahrzeichen, technisches Kulturdenkmal und Veranstaltungsort: Die Windmühle Johanna stammt aus dem Jahr 1875 und bis 1960 wurde auf ihr Korn gemahlen. Sie steht erhöht auf einem Deich, der heutigen Schönefelder Straße. Nicht weit entfernt drehen sich auf dem Energieberg Georgswerder die Räder. Mit Strom aus Windkraft und Sonnenenergie versorgt er rund 4.000 Haushalte und dient als atemberaubender Aussichtspunkt.



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	1.142,90
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.843.013,25		66.398.196,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	812.458,33		836.504,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.457.744,74
Technische Anlagen und Maschinen	1.406,00		1.887,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.666,00		81.008,00
Anlagen im Bau	6.609.753,18		0,00
Bauvorbereitungskosten	125.099,23		844.011,91
		72.510.395,99	69.619.351,88
Anlagevermögen insgesamt		72.510.395,99	69.620.494,78
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.043.646,62		2.100.044,80
Andere Vorräte	3.739,92		11.652,95
		2.047.386,54	2.111.697,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.025,59		38.297,18
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		6.109,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.721,19		46.367,05
Sonstige Vermögensgegenstände	73.063,51		85.372,88
		127.810,29	176.146,11
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.916.396,22	4.654.885,15
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	258,00		0,00
		258,00	0,00
BILANZSUMME		78.602.247,04	76.563.223,79

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder	9.766.240,00		8.855.925,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	149.575,00		180.265,00
der gekündigten Geschäftsanteile	118.110,00		176.700,00
		10.033.925,00	9.212.890,00
II. Kapitalrücklage			
		141.682,71	137.282,71
III. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.175.000,00		2.065.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.140.737,89		9.540.907,59
Andere Ergebnismrücklagen	3.104.449,84		3.104.449,84
		15.420.187,73	14.710.357,43
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.077.608,10		1.121.897,11
Einstellungen in Rücklagen	-709.830,30		-781.264,46
		367.777,80	340.632,65
EIGENKAPITAL INSGESAM		25.963.573,24	24.401.162,79
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	782,82		245,82
Sonstige Rückstellungen	134.041,00		106.669,00
		134.823,82	106.914,82
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.085.610,31		26.260.790,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.564.443,20		22.966.206,74
Erhaltene Anzahlungen	2.362.203,39		2.377.894,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.167,91		18.633,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	414.072,00		351.519,20
Sonstige Verbindlichkeiten	7.022,05		5.937,62
davon aus Steuern:			
€ 1.850,27 (Vorjahr: € 4.280,80)		52.445.518,86	51.980.981,78
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 1.355,09 (Vorjahr: € 52,33)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		58.331,12	74.164,40
BILANZSUMME		78.602.247,04	76.563.223,79

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	9.852.016,03		9.711.935,31
aus Betreuungstätigkeit	0,00		9.580,72
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>12.922,01</u>		<u>10.670,70</u>
		9.864.938,04	9.732.186,73
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-56.398,18	55.850,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		86.500,00	64.200,00
Sonstige betriebliche Erträge		253.242,48	123.206,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.108.711,50		-3.735.487,12
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-8.020,58</u>		<u>-9.006,50</u>
		-4.116.732,08	-3.744.493,62
ROHERGEBNIS		<u>6.031.550,26</u>	<u>6.230.949,96</u>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-750.574,44		-797.717,88
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 28.174,01 (Vorjahr: € 26.600,00)	<u>-167.628,80</u>		<u>-164.352,58</u>
		-918.203,24	-962.070,46
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.621.402,21	-1.641.661,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-447.014,80	-508.414,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.642,81	4.629,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.657.685,46	-1.709.463,02
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-5.947,00</u>	<u>-5.713,05</u>
Ergebnis nach Steuern		1.383.940,36	1.408.257,43
Sonstige Steuern		<u>-306.332,26</u>	<u>-286.360,32</u>
Jahresüberschuss/Fehlbetrag		1.077.608,10	1.121.897,11
Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage	-110.000,00		-120.000,00
in die Bauerneuerungsrücklage	<u>-599.830,30</u>		<u>-661.264,46</u>
		-709.830,30	-781.264,46
BILANZGEWINN		367.777,80	340.632,65

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat Ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg Gen.-Reg. 851.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt-VO) beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Nutzungsdauer bei immateriellen Vermögensgegenständen (EDV-Software) beträgt 3 Jahre.

Die planmäßige Abschreibung bei Wohn- und Geschäftsbauten wurde unverändert auf der Basis einer Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Neubauten vorgenommen. Garagen werden mit 25 Jahren Nutzungsdauer, Außenanlagen mit 10 Jahren angesetzt.

Technische Anlagen und Maschinen wurden wie die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit der Nutzungsdauer von 4 bis 10 Jahren abgeschrieben.

Für die Geringwertigen Vermögensgegenstände von € 150,00 bis € 1.000,00 wird seit 2008 jährlich ein Sammelposten gebildet und entsprechend den steuerlichen Regelungen pauschal mit 20 % abgeschrieben. Die Geringwertigen Vermögensgegenstände des Jahres 2013 sind voll abgeschrieben und wurden im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

In die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen eingerechnet, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht mit einbezogen.

Die Bewertung des Vorratsvermögens erfolgte unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bzw. der verlustfreien Bewertung. Die Forderungen sind zum Nominalwert bilanziert. Ausfallrisiken wird entsprechend Rechnung getragen. Die Flüssigen Mittel wurden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die Bewertung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens, Anlagenspiegel 2017 siehe unten.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.043.646,62 (Vorjahr € 2.100.044,80) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen aufgrund eines Zuschusses aus der Modernisierung Fährstraße 74-76 in Höhe von € 16.249,00.

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / - des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	zum 01.01.2017 €	€	€	€	€	zum 31.12.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	50.894,46					50.894,46
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.877.673,36	13.546,19				99.891.219,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.293.199,43					1.293.199,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.457.744,74			-1.457.744,74		
Technische Anlagen und Maschinen	4.810,50					4.810,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	212.733,86	64.661,47	-31.515,52			245.879,81
Anlagen im Bau	0,00	4.319.990,34		2.289.762,84		6.609.753,18
Bauvorbereitungskosten	844.011,91	113.105,42		-832.018,10		125.099,23
	103.690.173,80	4.511.303,42	-31.515,52	0,00	0,00	108.169.961,70
Anlagevermögen insgesamt	103.741.068,26	4.511.303,42	-31.515,52	0,00	0,00	108.220.856,16

Rücklagenspiegel 2017:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellungen im Geschäftsjahr €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	137.282,71	0,00	4.400,00	0,00	141.682,71
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	2.065.000,00	0,00	110.000,00	0,00	2.175.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.540.907,59	0,00	599.830,30	0,00	10.140.737,89
Andere Ergebnisrücklagen	3.104.449,84	0,00	0,00	0,00	3.104.449,84

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Wert enthalten:

Abrechnungsverpflichtungen € 67.700,00, Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und Steuerberatungskosten € 30.680,00, Rechtsstreitigkeiten € 25.000,00.

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

Abschreibungen (kumulierte) zum 01.01.2017 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen/ Abgängen Umbuchungen Zuschreibungen + / - €			Abschreibungen (kumulierte) zum 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2016 €
-49.751,56	-1.142,90				-50.894,46	0,00	1.142,90
-33.479.477,31	-1.568.728,99				-35.048.206,30	64.843.013,25	66.398.196,05
-456.695,25	-24.045,85				-480.741,10	812.458,33	836.504,18
-2.923,50	-481,00				-3.404,50	0,00 1.406,00	1.457.744,74 1.887,00
-131.725,86	-27.003,47		31.515,52		-127.213,81	118.666,00 6.609.753,18 125.099,23	81.008,00 0,00 844.011,91
-34.070.821,92	-1.620.259,31	0,00	31.515,52	0,00	-35.659.565,71	72.510.395,99	69.619.351,88
-34.120.573,48	-1.621.402,21	0,00	31.515,52	0,00	-35.710.460,17	72.510.395,99	69.620.494,78

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt		davon		gesichert	Art der Sicherung
	€	bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.085.610,31 (26.260.790,05)	1.620.258,63 (1.198.592,47)	5.476.740,47 (4.875.031,28)	19.988.611,21 (20.187.166,30)	27.085.610,31 (26.260.790,05)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.564.443,20 (22.966.206,74)	621.566,89 (511.020,92)	2.178.981,57 (2.016.738,66)	19.763.894,74 (20.438.447,16)	22.564.443,20 (22.966.206,74)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.362.203,39 (2.377.894,29)	2.362.203,39 (2.377.894,29)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.167,91 (18.633,88)	12.167,91 (18.633,88)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	414.072,00 (351.519,20)	414.072,00 (351.519,20)				
Sonstige Verbindlichkeiten	7.022,05 (5.937,62)	7.022,05 (5.937,62)				
Gesamtbetrag	52.445.518,86 (51.980.981,78)	5.037.290,87 (4.463.598,38)	7.655.722,04 (6.891.769,94)	39.752.505,95 (40.625.613,46)	49.650.053,51 (49.226.996,79)	GPR (GPR)

GPR = Grundpfandrecht

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden € 38.005,00 abgezinst, im Voraus ausgezahlte Mietzuschüsse aus der Modernisierung Bauvereinsweg für den Zeitraum bis 2023 ausgewiesen.

In den Zinserträgen sind € 2.490,00 aus der Aufzinsung von IFB-Zuschüssen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind:

Aus dem Neubauvorhaben Weusthoffstraße 40 (VE 1045) bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Auftragserteilung in Höhe von T€ 6.271 sowie aus dem Neubauvorhaben Schwarzenbergstraße 48 (VE 1046) in Höhe von T€ 1.559.

Aus dem Grundstückserwerb nebst Gebäude in der Mannesallee 11 (VE 1049) bestehen finanzielle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag in Höhe von T€ 2.250.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter in Regiebetrieb, Hauswarte	5	

Mitgliederbewegung

Anfang 2017	1.871
Zugang 2017	105
Abgang 2017	87
Ende 2017	1.889

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€ 910.315,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€ 11.160,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€ 1.171.180,00

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:
 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
 Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
 Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstands

Thorsten Schulz
 Wolfgang Schwitalla (bis Mai 2017)
 Frank Grigereit

Mitglieder des Aufsichtsrates

Martin Stankiewicz	seit 1996	Vorsitzender Sozialversicherungsfachangestellter
Thomas Beecken	seit 2001	Sparkassenbetriebswirt
Tanja Friedburg	seit 2007	Immobilienfachwirtin
Burghard Schrage	seit 1987	Kaufmann
Fred von Ellm	seit 1988	Schlossermeister

E. Weitere Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung beschlossen, € 599.830,30 in die Bauerneuerungsrücklage sowie € 110.000,00 in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 367.777,80 soll in Form einer 4 %-igen Dividende auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

Hamburg, 27. März 2018

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Frank Grigereit

GESETZLICHE PRÜFUNG

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2016 teilt der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen wie folgt mit:

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2016 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.



BUNTHÄUSER SPITZE

Ein Spazierweg führt vom Informationshaus Elbe-Tiedeauenzentrum zur Bunthäuser Spitze. Hier teilt sich die Elbe in Norder- und Süderelbe auf, die die Elbinsel umschließen. Kurz vor der Spitze steht das Leuchtfeuer Bunthaus, das mit einer Höhe von knapp sieben Metern kleinste Leuchtfeuer Hamburgs.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 11. April 2017

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand 27. März 2018		Wohnungen	gewerbliche und eigengenutzte Objekte	Garagen	Baujahr
Eigene Bauten					
1001	Fährstraße 73, 75, 77	32	1		1904
1002	Fährstraße 79, 81 Otterhaken 10 Bauvereinsweg 11	38			1905
1003	Fährstraße 66, 68, 70, 72	44	7		1906
1004	Bauvereinsweg 5, 7, 9	25			1928
1005	Bauvereinsweg 4, 6, 8, 10	32	1		1928
1006	Bauvereinsweg 2, Julius-Ertel-Straße 8, 10, 12	36			1929
1007	Sanitasstraße 1, 3, 5, 7, 9	46			1929
1008	Weimarer Straße 17, 19	15			1929
1009	Groß Sand 17 a, b Rüdemannweg 17, 19, 21, 23, 25, 20, 24 a, 26 a, b	68			1950
1010	Bonifatiusstraße 19 a, b, 21, 23 Rüdemannweg 22, 24 b	38			1951
1011	Groß Sand 19 a, b Rüdemannweg 1 - 15	58			1952
1012	Rüdemannweg 2, 2 a, b, c, 4, 6, 8, 10, 12, 14	61			1953
1013	Georg-Wilhelm-Straße 129, 129 a Bonifatiusstraße 25 - 31 Rüdemannweg 16, 18	66			1955
1014	Georg-Wilhelm-Straße 131 - 141	71	1		1956
1015	Fährstraße 74, 76	28	1	3	1954
1016	Bonifatiusstraße 9, 9 a, b, c, d	10		25	1956
1017	Groß Sand 9 a, b, c, 11 a - e, 13 a, b, c, 15 Rüdemannweg 27 - 35, 37	124	2		1959
1018	Georg-Wilhelm-Straße 123, 125 Bauwiesenstraße 25	43		28	1962
1019	Hermann-Westphal-Straße 2 a, b, c	81		17	1966
1020	Ziegelerstraße 1 a - f	48			1967
1021	Wümmeweg 27 a, b, c, 29, 31, 33 a, b, c, 35, 37	60		33	1967
1022	Ostwinkel 6 a, b	12			1968
1023	Georg-Wilhelm-Straße 127	5			1967
1024	Georg-Wilhelm-Straße 219	14			1969
1025	Karl-Arnold-Ring 46, 48, 50	69			1976
1026	Bauvereinsweg 1, 3	19		8	1982
1027	Ziegelerstraße 3	16		19	1986
1028	Rüdemannweg 2 d	8			1990
1029	Georg-Wilhelm-Straße 137 a	8			1992
1030	Georg-Wilhelm-Straße 131 a	9			1994
1031	Georg-Wilhelm-Straße 122, 124	20			1995
1032	Otto-Grot-Str. 83 - 93, Paul-Bunge-Stieg 8	62		30	1996
1033	Catharina-Fellendorf-Straße 109 - 131	34			2000
1034	Ziegelerstraße 2 - 4	12			2008
1035	Hausbrucher Straße 22, 24	12		6	1999
1036	Hausbrucher Straße 40 - 44	18		11	1999
1037	Georg-Wilhelm-Straße 127 a	2	1		1969
1038	Rüdemannweg 8 a	11			2004
1039	Groß Sand 13 d	14			2006
1040	Groß Sand 25	18			2005
1041	Rotenhäuser Straße 47, 49	13			2010
1042	Vogelhüttendeich 102	20			2014
1043	Zeidlerstraße 4 + 6	36		39	2014
1044	Vogelhüttendeich 116 c	8			2016
1045	Weusthoffstraße 40, Femerlingstraße 23 a + b			(Baubeginn 2017)	
1046	Schwarzenbergstraße 48			(Baubeginn 2017)	
1047	Vogelhüttendeich 116 a + b	16			1966
1048	Schwarzenbergstraße 46	5	1		2004
		1.485	15	219	



VOGELHÜTTENDEICH

Entlang des Vogelhüttendeichs erlebt man das urbane wie das ländliche Wilhelmsburg. Von 2013 bis 2016 errichtete der BAUVEREIN im Bereich Zeidlerstraße, Vogelhüttendeich und Aßmannkanal 64 neue Wohnungen.



WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Claus Bartel
 Karla Bartsch
 Aliye Bicken
 Kurt Blatton
 Christa Böhme
 Ursula Brüggem
 Annegret Grins
 Ingeborg Heise
 Rudolf Hoffmann
 Jann Junker
 Günter Kobus
 Kurt Koch

Nicole Kempf
 Hilda Krautwald
 Simone Kruppa
 Christian Kühl
 Werner Ladewig
 Heike Lass
 Reinhardt Prestel
 Ursel Prochowski
 Angelika Schmidt
 Udo Weber
 Ingrid Wenzel
 Klaus Wilke





IMPRESSUM

Herausgeber

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG

Redaktion

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG
halledt Werbeagentur GmbH

Layout

halledt Werbeagentur GmbH

Bildnachweis

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG bis auf die folgenden Materialien:

Maren Janning: Titel, S. 6, 24, 26, 27 (2)

Nicola Maier-Reimer: S. 27 (1)

halledt Werbeagentur GmbH: S. 10-18, 19 (2), 20



SPRUNG ÜBER DIE ELBE

Eine der ersten Attraktionen auf der Elbinsel war das Auswanderermuseum, das 2007 eröffnete. Die BallinStadt widmet sich den vielfältigen Lebenswegen der Auswanderer. Zwischen 1850 und 1934 brachen fünf Millionen Menschen von Hamburg nach Amerika auf.



BAUVEREIN REIHERSTIEG EG

Georg-Wilhelm-Straße 127a
21107 Hamburg

Tel. 040 752489-0

Fax 040 752489-99

info@reihertieg.de

www.reihertieg.de

Gegründet 15. Dezember 1901.
Im Genossenschaftsregister eingetragen
am 22. Januar 1902.

