



Kennzahlen

	2018	2017
Bilanzsumme	84.255,7 T€	78.602,2 T€
Eigenkapitalquote	32,5 %	33 %
Bauleistungen, Investitionen Neubau	7.344,9 T€	4446,6 T€
Ausgaben für die Instandhaltung	2.631,3 T€	2.303,8 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.962,8 T€	9.852 T€
Bilanzgewinn	410,4 T€	367,8 T€
Geschäftsguthaben	10.963,5 T€	10.033,9 T€
Rücklagen	15.995,7 T€	15.561,9 T€
Rückstellungen	148,9 T€	134,8 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.543	1.485
Zahl der Mitglieder	1.962	1.889
Zahl der Geschäftsanteile	68.642	63.024



Erfolgreicher Abschluss

Der BAUVEREIN hat seine beiden Bauvorhaben in Harburg fertiggestellt.

S. 6



Wenn Neubau und Bestand sich harmonisch ergänzen

Fragen an den Architekten
Martin Czarnecki

S. 8

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Bericht des Vorstands	
Neubauprojekte	6
Ausblick auf neue Bauprojekte	11
Modernisierung und Instandhaltung	15
Wohnkosten und Service	22
Mitglieder und Team	27



Einzug in eine Altbauwohnung

In der Fährstraße wurde bewusst darauf geachtet, die Schätze eines Altbaus ans Licht zu holen.

S. 11

Bericht des Aufsichtsrates	32
Lagebericht 2018	34
Jahresabschluss 2018	41
Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang des Jahresabschlusses 2018	45
Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2017	52

Verzeichnisse

Wohnanlagen	54
Nachruf	56



Neues Projekt in Wilhelmsburg

40 Wohnungen sind geplant, darunter Maisonette-Wohnungen in einem denkmalgeschützten Gebäude.

S. 12



Nachbarn

Mit verschiedenen Aktionen fördert der BAUVEREIN das nachbarschaftliche Verhältnis.

S. 31



Wohnanlagen zum Wohlfühlen

Bei Baumaßnahmen im Bestand fließen auch die Ideen der Bewohner ein.

S. 19

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

die Debatte um bezahlbares Wohnen hat sich in den vergangenen Monaten weiter emotional aufgeladen. Um den steigenden Mieten in prosperierenden Ballungsräumen wie Berlin, München, Stuttgart, Frankfurt oder Hamburg Einhalt zu gebieten, sind neue Lösungen gefragt. Die große Sorge ist, dass Bestandsmieter verdrängt werden und sich nur noch Gutverdienende das Wohnen in attraktiven Städten leisten können. Der Destatis Datenreport 2018 hat die Wohnkosten in Deutschland für das Jahr 2016 ermittelt. Vor drei Jahren betrug die Wohnkosten rund 35 Prozent der Haushaltsausgaben. Rund 17 Prozent der Haushalte wendeten sogar mehr als 40 Prozent ihres monatlich verfügbaren Einkommens für die Wohnkosten auf.

In einem Punkt herrscht bei der Diskussion weitestgehend Konsens: Es muss ein größeres Angebot an Wohnraum geschaffen werden. Das Thema ist in Hamburg bereits 2011 mit dem „Bündnis für das Wohnen“ angegangen worden. Seit 2013 sind über 48.000 neue Wohnungen entstanden. Die Crux dabei ist, dass die Kosten für die Errichtung von Neubauten ebenfalls gestiegen sind. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Nach Angaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. aus dem Januar 2019 lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im November 2018 um 4,5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Ein weiterer Preistreiber im Neubau sind die Grundstückspreise. Um Bodenspekulation zu unterbinden und wieder mehr Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung zu nehmen, hat der Hamburger Senat im November 2018 seine Pläne für eine neue Bodenpolitik vorgestellt. Danach sollen städtische Grundstücke nicht mehr veräußert, sondern überwiegend im Erbbaurecht vergeben werden. Zunächst ist das ein guter Ansatz. Da jedoch der Erbpachtzins über dem aktuellen Niveau für Darlehen liegt und sich die Ablösesummen an den jeweils aktuellen Bodenrichtwerten orientieren sollen, wendete sich im März 2019 der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., dem auch der BAUVEREIN angehört, in einem offenen Brief an den Ersten Bürgermeister Peter Tschentscher. Unter den geplanten Bedingungen sind die



Thorsten Schulz und Frank Grigereit

Grundstücke zu teuer, die Entwicklung der Mieten unberechenbar und die Genossenschaften können ihrem Förderauftrag, der sie zu einer nachhaltigen Wohnraumversorgung für ihre Mitglieder zu angemessenen Preisen verpflichtet, nicht mehr nachkommen. Der BAUVEREIN hat sich gemeinsam mit anderen Genossenschaften um zwei Projekte in Wilhelmsburg beworben. Werden die Grundstücke von der Stadt im Erbbaurecht zu den bisher vorgeschlagenen Konditionen vergeben, werden der BAUVEREIN und seine genossenschaftlichen Partner die Bewerbungen zurückziehen müssen.

Ob zusätzliche staatliche Regulierungen wie eine Mietpreisdeckelung oder sogar eine Enteignung von großen Wohnungsunternehmen zum Ziel führen, ist fraglich. Schaut man sich die Wirkung der zum 1. Juli 2015 in Hamburg eingeführten Mietpreisbremse an, hat auch sie den Preisanstieg nicht aufhalten können. Im besten Fall hatte sie eine dämpfende Wirkung.

Eine pauschale Lösung wird es nicht geben. Aus eigener Erfahrung mit den Neubauvorhaben der letzten Jahre plädiert der BAUVEREIN dafür, beim Bau- und Umweltrecht und bei den behördlichen Genehmigungsverfahren anzusetzen. Hier sitzen viele Ursachen, die das Bauen in Hamburg und in Deutschland erschweren, verzögern und verteuern. Ungeachtet dessen wird der BAUVEREIN auch weiterhin zum bezahlbaren Wohnen in Hamburg beitragen.

Für ihren unermüdlichen Einsatz für die Genossenschaft und die Mitglieder bedankt sich der Vorstand herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Unser Dank gilt außerdem dem Aufsichtsrat, mit dem auch 2018 wieder eine ausgesprochen vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit bestand. Und wir bedanken uns bei Ihnen, liebe Mitglieder, für Ihr Vertrauen und Ihre Treue zum BAUVEREIN.

Es grüßt Sie herzlich

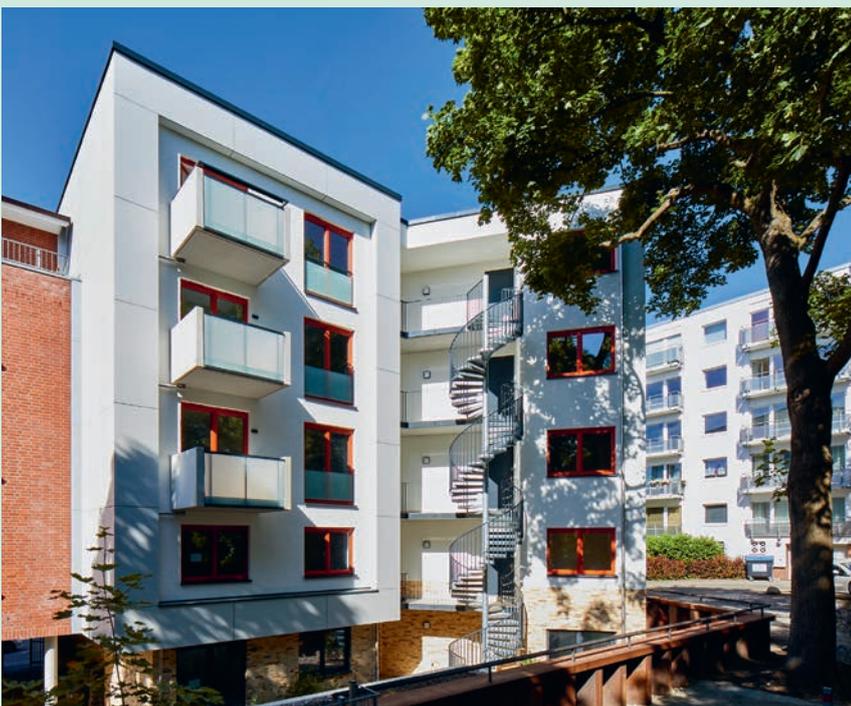
Ihr Vorstand der
Bauverein Reiherstieg eG

Thorsten Schulz

Frank Grigereit

Neubauprojekte

2015 erwarb der BAUVEREIN zwei Grundstücke in Harburg von privaten Verkäufern. Im November 2016 fiel der Startschuss für das Neubauprojekt in der Weusthoffstraße/Femerlingstraße, drei Monate später – im Februar 2017 – in der Schwarzenbergstraße. Aufgrund ihrer Lage und Ausstattung waren die insgesamt 58 Wohnungen schon vor dem Vermarktungsstart sehr begehrt und den BAUVEREIN erreichten zahlreiche Anfragen sowohl von Mitgliedern als auch Wohnungssuchenden. Beide Bauvorhaben wurden 2018 bezogen.





*links: moderne und hochwertige Wohnausstattung
rechts: lichtdurchflutetes Treppenhaus*

Schwarzenbergstraße 48

Das neue Wohnhaus mit 17 Eineinhalb- und Zwei-Zimmer-Wohnungen wurde Mitte 2018 fertiggestellt. Die Technische Universität Hamburg-Harburg, die Innenstadt und die S-Bahnhaltestelle Harburg-Rathaus sind fußläufig erreichbar. Parkplätze mussten bei diesem Projekt aufgrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nicht geplant werden.

Da das Baugrundstück erhebliche Höhenunterschiede aufwies, konnte der Neubau nicht vollständig unterkellert werden. Die erforderlichen Nebenflächen wie Abstellräume und Fahrradstellplätze unterzubringen, stellten hohe Anforderungen an die Planung des Neubaus. Als Glücksfall erwies sich, dass der BAUVEREIN auch das Nachbarhaus Schwarzenbergstraße 46 erwerben konnte, das 2004 errichtet worden war und fünf Wohnungen umfasste. Die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss wurden im Zuge des Neubaus umgeplant, sodass dort ein Fahrradraum und eine weitere Zwei-Zimmer-Wohnung eingerichtet werden konnten.

Der Neubau erfüllt die Anforderungen eines KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2014). Die Wohnungen werden über eine Gasheizungszentrale mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die Ausstattung ist modern und hochwertig, sie umfasst beispielsweise Fußbodenheizung und Einbauküchen.

Investition

2017/2018: 3,49 Mio. €

Der BAUVEREIN hat 1,81 Mio. € aus Eigenmitteln erbracht. Die Nutzungsg Gebühr beträgt monatlich 11,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt).

*links: Der Innenhof wurde als Erholungs- und Treffpunkt für die Bewohner angelegt.
rechts: barrierefreies Duschbad*





Fragen an den Architekten Martin Czarnecki

Wenn Neubau und Bestand sich harmonisch ergänzen

Der Bau der neuen Wohnanlage in der Schwarzenbergstraße wurde bereits 2018 fertiggestellt. Im Jahr 2015 gelang zudem ein Glücksgriff: Das Bestandsgebäude neben dem Neubau stand zum Kauf – eine gute Chance, um das Neubauprojekt zu ergänzen und vor allem den Mangel an Nebenflächen auszugleichen, der sich bei der Planung bemerkbar gemacht hatte. Wir haben mit dem ausführenden Architekten Martin Czarnecki gesprochen.

BAUVEREIN: Worin bestand die Herausforderung bei dem Neubauprojekt?

Martin Czarnecki: Es ist aus zwei Gründen kein einfaches Grundstück: Zum einen aufgrund der Ecklage, derentwegen es tatsächlich keinen einzigen 90-Grad-Winkel gibt. Zum zweiten wegen der Höhendifferenz der Fläche von insgesamt etwa 2,60 Metern. Daher war auch keine komplette Unterkellerung möglich, was wiederum eine Herausforderung bei der Planung der Nebenflächen zur Folge hatte. Bei der Integration der Abstellmöglichkeiten mussten wir erfindisch sein.

Als das Bestandsgebäude daneben nachträglich dazugekauft wurde, war von vornherein klar, dass hier ganz neue Möglichkeiten entstehen. Der Kiosk im Bestandsgebäude wurde zunächst als Baubüro genutzt und ist jetzt ein Fahrradraum. Das war insofern von Vorteil, da dadurch ausreichend Fahrradabstellflächen für den Neubau ge-

schaffen und die Auflagen somit erfüllt werden konnten.

Welche Flächen sind sonst noch in dem Bestandsgebäude?

Die linke Seite neben dem ehemaligen Kiosk, ein ehemaliges Büro, wurde zu einer Zwei-Zimmer-Wohnung umgebaut, und als das erste Stockwerk später frei wurde, wurde dieses ebenfalls saniert. Ausbau und Sanierung dieser Flächen hat der BAUVEREIN selbst übernommen.

Was empfinden Sie an dem Objekt als besonders gelungen?

Durch die Integration des Bestandsgebäudes in den Neubau findet die geschlossene Zeile der Schwarzenbergstraße einen schönen Abschluss, es ist eine wirklich gelungene Ecklösung.

Wie war die Zusammenarbeit mit dem BAUVEREIN?

Der Bauverein Reiherstieg war für uns wirklich ein ungewöhnlich angenehmer Bauherr, es hat richtig Spaß gemacht. Kurze Entscheidungswege führten dazu, dass wir beim Bau schnell vorankamen. Und hier zählt noch die Vereinbarung per Handschlag: Man kann sich auf Absprachen wirklich verlassen. •

Auf einem ehemaligen Garagenhof ist eine Wohnanlage für alle Generationen entstanden.



Weusthoffstraße 40/ Femerlingstraße 23 a+b

Das Bauvorhaben, das mit Eineinhalb- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mehrere Generationen unter seinem Dach vereint, ist auf der Fläche eines ehemaligen Garagenhofes entstanden. Durch eine geschickte Anordnung der drei neuen Wohngebäude wurde das Grundstück optimal genutzt. Dadurch konnte der BAUVEREIN sein Wohnungsangebot um 41 Wohnungen in attraktiver und verkehrsgünstiger Lage in Harburg ergänzen.

Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, beispielsweise mit Einbauküchen, Fußbodenheizung und Balkonen bzw. Terrassen. Der Großteil der Wohnungen ist über Aufzüge erreichbar. Im Keller befinden sich die Abstellräume zu den Wohnungen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Gemeinschaftsräume zum Wäschetrocknen.

Bei diesem Projekt zeigten sich die aktuellen Kapazitätsengpässe der Bau- und Handwerksfirmen besonders deutlich. Die Fertigstellungstermine der beiden Bauabschnitte mussten um bis

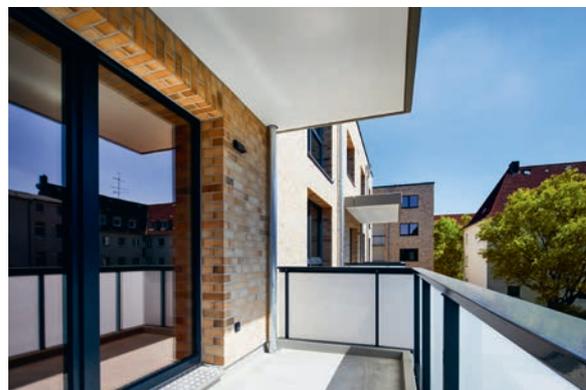
zu acht Monate verschoben werden. Dies erschwerte die Umzugsplanung für die einziehenden Mitglieder und dem BAUVEREIN entgingen geplante Mieteinnahmen. Während die Mitglieder am 1. August 2018 in den Bauabschnitt an der Femerlingsstraße einzogen, wurde im Bereich Weusthoffstraße noch gebaut. Der zweite Bauabschnitt konnte schließlich zum 31. Dezember 2018 an die Bewohner übergeben werden. Die Außenanlagen und der grüne Innenhof mit großzügigen Spielflächen konnten erst im Frühjahr 2019 fertiggestellt werden.



Investition

2017/2018: 10,35 Mio. €

Der BAUVEREIN hat 3,85 Mio. € aus Eigenmitteln erbracht. Die Nutzungsg Gebühr beträgt monatlich 10,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt).



Bewegungsfreiheit: Sowohl die Grundrisse als auch die Außenanlagen sind großzügig angelegt.



Ausblick auf neue Bauprojekte

Wilhelmsburg hat in den vergangenen Jahren Stück für Stück an Attraktivität gewonnen. Der Hamburger Stadtteil ist besonders bei jungen Menschen beliebt: Es sind zahlreiche neue Kultur- und Freizeitangebote entstanden und die Mieten sind für Hamburger Verhältnisse noch bezahlbar.

Damit der BAUVEREIN seinen Mitgliedern – und neuen Wilhelmsburgerinnen und Wilhelmsburgern – auch zukünftig ein attraktives und bezahlbares Zuhause auf der Elbinsel bieten kann, wird zurzeit an drei Standorten neuer Wohnraum geplant. Da die Bauvorhaben sehr komplex sind und lange Planungsvorläufe haben, ist mit ihrer Umsetzung erst in den kommenden Jahren zu rechnen.

Parallel hält der BAUVEREIN weiterhin Ausschau nach neuen Grundstücken. Zurzeit laufen die Bewerbungen um zwei Projekte im Zusammenhang mit der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße: Im Elbinsel-Quartier und im Rathaus-Viertel möchte der BAUVEREIN gemeinsam mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften neue Wohnungen errichten.

Auf dem neu erworbenen Grundstück sollen rund 40 Wohnungen entstehen.



Um- und Neubau in der Mannesallee

Anfang 2017 erwarb der BAUVEREIN von der Reiherstieg-Kirchengemeinde ein bebautes Grundstück im Kreuzungsbereich Mannesallee 11/Rotehäuser Damm 13. Das Objekt, auf dem ein ehemaliges Gemeindehaus und ein Flachbau mit einer Kindertagesstätte stehen, wurde erst am 7. Januar 2019 an den BAUVEREIN übergeben. Der Übergabetermin musste mehrmals verschoben werden, da sich der Neubau der Kindertagesstätte und des Gemeindehauses verzögerten und ihr Umzug erst Ende 2018 erfolgen konnte.

Ursprünglich rechnete der BAUVEREIN mit einem Baustart in 2020, doch nach vorläufigem Stand kann mit dem Projekt frühestens 2021 begonnen werden. Das denkmalgeschützte Gemeindehaus soll zum Wohnhaus mit ca. 13 Wohnungen werden. Dabei bietet der ehemalige Gemeindesaal mit einer Deckenhöhe von sechs Metern die Möglichkeit, Maisonette-Wohnungen einzubauen. Der Flachbau, in dem die Kindertagesstätte untergebracht war, soll abgebrochen werden und Platz für ein weiteres Wohnhaus mit etwa 27 Wohnungen machen. Zurzeit laufen die Gespräche mit den Behörden und die Vorbereitungen, um das Grundstück auf Kampfmittel zu sondieren und den Flachbau abzurechen.

Investition: rund 11,5 Mio. €



oben: Der ehemalige Gemeindesaal mit den hohen Decken wird zu Maisonette-Wohnungen umgebaut.

Modernisierung und Dachausbau im Reiherstieg-Viertel

Die Wohnanlage Fährstraße, Bauvereinsweg, Julius-Ertel-Straße und Sanitasstraße liegt mit ihren 158 Wohnungen im Herzen der Wilhelmsburger Altstadt direkt am Stübenplatz. Die Gebäude stammen aus den Baujahren 1904 bzw. 1928/1929. Sie sind in einem Karree angeordnet und umschließen einen begrünten Innenhof mit Spielplatz, Gemeinschaftsbeeten und Liegestühlen.

Das Ensemble steht unter Denkmalschutz, sodass bei einer Modernisierung behutsam vorgegangen werden muss. Die geplanten Baumaßnahmen umfassen voraussichtlich die Dämmung der Fassaden, die Sanierung der Balkone und umfangreiche Arbeiten an den Dächern. Da auch die Dachstühle nahezu vollständig ausgetauscht werden müssen, besteht die Option, das Dachgeschoss mit zusätzlichen Wohnungen auszubauen.

Bereits 2016 hat der BAUVEREIN eine Untersuchung der über 110 Jahre alten Gründungspfähle, auf denen die Wohngebäude stehen, in Auftrag gegeben. Der Zustand und die statische Analyse ergaben, dass die Pfähle weitere 35 bis 40 Jahre standhalten und ein ausgebautes Dachgeschoss tragen können.

Zurzeit ist ein Architekturbüro damit beauftragt, ein Konzept für die Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen zu erstellen. Der BAUVEREIN erwartet den Konzeptvorschlag für das IV. Quartal 2019. Erst danach können Angaben zum Umfang der Maßnahmen, Investitionsvolumen und zeitlichen Ablauf gemacht werden. Bisher geht der BAUVEREIN davon aus, dass die Bauarbeiten abschnittsweise über fünf Jahre laufen.

Die Idee Aufzüge einzubauen, wurde nach Gesprächen mit Bewohnern verworfen. Die überwiegend jungen Mitglieder sahen keinen Bedarf. Zum einen wäre ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen nicht möglich gewesen, da die Aufzüge nur die Zwischengeschosse angefahren hätten und immer noch eine Treppe nach oben oder unten zur Wohnung geführt hätte. Zum anderen hätten Aufzüge die Betriebskosten erheblich erhöht.



*Ein Stück Geschichte:
Die ehemaligen Notwoh-
nungen im Dachgeschoss
werden in modernen
Wohnraum umgebaut.*



Modernisierung und Instandhaltung

2018 hat der BAUVEREIN das Instandhaltungsbudget überschritten: Geplant waren 2,2 Mio. €, tatsächlich angefallen sind 2,5 Mio. €. Obwohl der BAUVEREIN 2018 die niedrigste Fluktuationsquote seit 20 Jahren zu verzeichnen hatte, sind für die höheren Aufwendungen die Kosten verantwortlich, die bei der Modernisierung von Wohnungen nach einem Nutzerwechsel anfielen.

Bei zahlreichen Wohnungskündigungen stellte sich heraus, dass sich die Wohnungen in einem vernachlässigten Zustand befanden und nur nach einer umfassenden Sanierung weitervermietet werden konnten. Zusätzlich entstanden Mietausfälle, da die Wohnungen während der Bauarbeiten leer standen. Die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen haben hauptsächlich dazu beigetragen, dass der Jahresüberschuss um 200 T€ geringer ausfiel als vorgesehen.

Weitere Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bildeten 2018 neben der Wohnungseinzelmodernisierung das Fassaden- und Treppenhauseprogramm im Rüdemannweg-Viertel, die Dichtigkeitsprüfung und die Erneuerung von Heizungsanlagen. Bei einigen Projekten waren die Ideen der Mitglieder und ein verbesserter Komfort ausschlaggebend für die Baumaßnahmen.

Wohnungseinzelmodernisierung

2018 wurden 30 Wohnungen modernisiert (Vorjahr: 48 Wohnungen). Pro Wohnung hat der BAUVEREIN durchschnittlich rund 25 T€ investiert. Der Umfang der Baumaßnahmen richtet sich nach dem Zustand der Wohnungen. So werden die Elektrik, die Bäder oder die Fußböden erneuert, Fensterdichtungen und Heizungsventile getauscht, Wände gestrichen, Türen und Fenster lackiert oder Küchenzeilen eingebaut. Bei den Wohnungssanierungen in Altbauten wird bewusst darauf geachtet, historische Besonderheiten wieder ans Licht zu bringen, wie Holzböden oder alte Fliesen.

Investition 2018: rund 760 T€

Fragen an den neuen Mieter A. Bittersohl

Schätze heben: Altbaubestand erhalten und ins beste Licht rücken



In sonniger Morgen in der Fährstraße 75: Schlüsselübergabe an A. Bittersohl, den neuen Mieter einer frisch sanierten Zwei-Zimmer Wohnung im 3. OG. Der junge Mann kommt gerade von einer Nachtschicht am Hafen. Doch die Erschöpfung ist schnell verfliegen, als er seine neue Wohnung betritt. Hier wurde bewusst darauf geachtet, die Schätze, die ein Altbau mit sich bringt, ans Licht zu holen: Die Holzböden wurden abgeschliffen,

alte Fliesen in der Küche freigelegt und kleinere Schäden sorgfältig repariert.

BAUVEREIN: Sie haben die Wohnung bisher nur im unrenovierten Zustand gesehen. Wie ist es, jetzt in Ihr frisch saniertes, neues Zuhause zu kommen?

A. Bittersohl: Ich bin total glücklich, meine Erwar-



Ein wahrer „Schatz“ dieser Altbauwohnung in der Fährstraße sind die Dielenböden, die wiederaufgearbeitet wurden.



tungen wurden bei weitem übertroffen. Die Böden sehen Eins a aus, hier haben die Handwerker wirklich sehr gute Arbeit geleistet. Ich hätte es gar nicht besser treffen können.

Was gefällt Ihnen besonders?

Dass hier sensibel mit dem Altbaubestand der Wohnung umgegangen wurde, die alten Dielen geschliffen wurden etc. Ich sammle Antiquitäten, die werden hier super zur Geltung kommen.

Sie haben fast zwei Jahre nach einer neuen Wohnung gesucht – wie sind Sie zum Bauverein Reiherstieg gekommen?

Bekannte von mir, die ich noch aus meiner alten Heimat Lübeck kenne, wohnen auch in der Fährstraße, und ich mag die Ecke sehr. Dann war hier eine etwas kleinere Wohnung ausgeschrieben, und ich war zur Besichtigung da. Leider war das Einzugsdatum für mich zeitlich nicht so richtig passend. Also habe ich bei der anderen Wohnung verzichtet, bin aber mit dem BAUVEREIN in Kontakt geblieben. Und schließlich wurde mir dieses Objekt vorgeschlagen. Als ich die Wohnung besichtigte, war sie etwas in die Jahre gekommen. Aber sie gefiel mir, ich sah Potenzial und habe darauf vertraut, dass der BAUVEREIN da was Schönes draus macht. Und so ist es ja dann auch gekommen.



Abgesehen von den guten Freunden ums Eck – was spricht noch für Wilhelmsburg?

Die Nähe zum Hafen! Ich arbeite seit fünf Jahren in der Schifffahrt. Als Schiffsagent betreue ich für meine Agentur große Tankschiffe, wenn sie hier anlegen. Meine Aufgabe ist es, deren Hafenaufenthalt zu koordinieren und gegebenenfalls Einsätze an Bord auszuführen: von der Planung der Lade-Lösch-Prozesse bis zur gesamten logistischen Abwicklung an Bord.

Dann sind Sie nach einer Nachtschicht sicher ordentlich erschöpft. Wir wünschen Ihnen einen guten und entspannten Einzug! •



Gut zu handhaben: Dank der abschließbaren Boxen müssen die Fahrräder nun nicht mehr über die Kellertreppe getragen werden.

Hermann-Westphal-Straße 2 a-c

Die Mitglieder in der Hermann-Westphal-Straße wünschten sich überdachte Fahrradstellplätze vor ihrem Wohngebäude. Die Fahrräder mussten bisher im Kellergeschoss untergebracht und über eine Treppe ins Erdgeschoss getragen werden. Dem Wunsch entsprechend wollte der BAUVEREIN im Sommer 2018 das Projekt realisieren. Es musste jedoch aufgrund einer unvorhergesehenen und aufwendigen Sielsanierung verschoben werden. Die Bauarbeiten im hinteren Bereich der Wohnanlage sowie im Keller wurden schnellstmöglich umgesetzt und im November 2018 abgeschlossen. Mit dem Frühjahr 2019 konnten schließlich die Außenanlagen umgestaltet werden. Für die Fahrräder wurden acht Doppel- und zehn Einzelboxen vor den Eingangsbereichen aufgestellt. Alle Unterstellplätze sind zwischenzeitlich vermietet. Der Mietpreis für eine abschließbare Fahrradbox beträgt 5 €/Monat.

Investition 2018/2019: 100 T€

Wümmeweg 27-37

Im Wümmeweg wurden die Gehwege neu gepflastert, die Rabatten entlang der Gebäudevorderseite neu bepflanzt und die Müllstandplätze verlegt. Die Baumaßnahmen wurden bereits im Frühjahr 2018 abgeschlossen. Bis zum III. Quartal 2019 werden alle Balkone auf der Gebäuderückseite saniert sein.

Investition 2018/2019: 280 T€



Weimarer Straße 17-19

Der Innenhof in der Weimarer Straße war und ist ein beliebter Spielplatz und Treffpunkt der Bewohner. Um die Hausgemeinschaft weiter zu stärken, hat der BAUVEREIN im Frühjahr 2017 die Mitglieder nach ihren Ideen und Wünschen für eine Umgestaltung des Innenhofes gefragt. Noch 2017 wurden die Umfrageergebnisse umgesetzt und neue Spielgeräte aufgestellt, eine neue Sandkiste eingerichtet, eine Fläche zum Aufstellen eines Grills gepflastert und ein Hochbeet angelegt, in dem Kräuter und Blumen angepflanzt werden können. Vor dem Gebäude wurden die Müllstandplätze und Zuwegungen erneuert sowie Platz für Kinderwagen-Boxen geschaffen. Im Frühjahr 2018 wurde abschließend ein Geräteschuppen für Buddelzeug, Spielsachen und Gartenmöbel aufgestellt.

Investition 2018/2019: 70 T€



*Beliebter Treffpunkt:
Der Innenhof wurde nach
Wünschen der Hausbewohner
umgestaltet.*

Rüdemannweg-Viertel

Das seit 2015 laufende Instandhaltungsprogramm wurde 2018 an acht Gebäuden fortgesetzt. Zum einen wurden die Fassaden gestrichen, zum anderen die Treppenhäuser modernisiert. Dabei umfassten die Bauarbeiten in den Gebäuden Anstrich- und Lackarbeiten an Wänden und Türrahmen, die Umstellung der Beleuchtung auf LED, teilweise die Erneuerung der Elektrik sowie den Austausch bzw. die Aufarbeitung der Fliesenschilder. Die Mitglieder konnten größtenteils bei der Farbgestaltung der Treppenhäuser aus mehreren Vorschlägen die Wand- und Fliesenfarben aussuchen. Überraschend war, dass sich nahezu sämtliche Parteien einig waren und sich für die türkisblaue Gestaltung entschieden haben.

Investition 2018: 366 T€

Ziegelerstraße 1 a-f

In der Ziegelerstraße fallen Laub und Blütenstaub zukünftig nicht mehr aufs Auto-, sondern aufs Gründach: Die 16 bestehenden Stellplätze wurden mit einer Stahlkonstruktion überdacht. Die monatliche Miete für die neuen Carports beträgt 35 €, vorher waren es 15 €. Die Nachfrage nach den überdachten Plätzen war so hoch, sodass sie innerhalb kürzester Zeit vermietet waren. Aufgrund der Gründächer wurde die Baumaßnahme von der IFB Hamburg gefördert. Zusätzlich wurden zwei weitere Außenstellplätze geschaffen.

Investition 2018: 180 T€



Ungestörter Blick ins Grüne: Die neuen Carports mit Gründach grenzen direkt an den Inseelpark.



Neue Heizungsanlagen

2018 wurden drei neue Gas-Zentral-Heizungen eingebaut: in der Ziegelerstraße 1 a-f, in der Ziegelerstraße 3 und in der Georg-Wilhelm-Straße 122/124. In 2019 erfolgt auch der hydraulische Abgleich der Thermostatventile, damit alle angeschlossenen Heizkörper mit der richtigen Menge an Warmwasser versorgt werden und sich die Wärme gleichmäßig im Gebäude verteilen kann. Da sich die Lebensdauer der Heizungsanlagen in weiteren Objekten dem Ende nähert, wird der BAUVEREIN in den kommenden Jahren verstärkt in neue Heizungen investieren.

Investition 2018/2019: 125 T€

Dichtigkeitsprüfung

Der BAUVEREIN führt bereits seit 2015 die gesetzlich geforderte Dichtigkeitsprüfung und die sich daraus ergebenden Sanierungen an den Abwasserleitungen und Sielen durch. Vorrang hatten alle Wohnanlagen, die in Wasserschutzgebieten liegen, wie in Hausbruch.

Die Abwasserleitungen werden zunächst mit einer Videokamera inspiziert. Bei Beschädigungen werden Sanierungsmaßnahmen im und außerhalb der Gebäude vorgenommen. Sofern keine Versackungen entstanden sind, können brüchige Sielleitungen im Schlauchliner-Verfahren saniert werden, sodass die Außenanlagen nicht aufgegraben werden müssen.

Die Dichtigkeitsprüfung wurde 2018 an mehreren Standorten in Wilhelmsburg fortgesetzt. Die Sanierungsarbeiten in der Hermann-Westphal-Straße 2 a-c sowie in weiten Teilen des Rüdemannweg-Viertels wurden 2018 abgeschlossen. 2019 werden die Dichtigkeitsprüfung und die Sanierung im Rüdemannweg-Viertel nahezu beendet und ab 2020 im Reiherstieg-Viertel fortgesetzt.

Investition

2018: 10,35 Mio. €

Insgesamt hat der BAUVEREIN für die Dichtigkeitsprüfung ein Budget von rund 1,5 Mio. € vorgesehen.

Bauwiesenstraße 25

2018 wurde die Modernisierung in der Bauwiesenstraße vorbereitet und mit den betroffenen Mitgliedern abgestimmt. Die Bauarbeiten an dem Gebäude starteten im April 2019 und sollen im Spätsommer 2019 abgeschlossen werden. Sie umfassen die Dämmung und Neugestaltung der



Fassade sowie die Sanierung der Laubengänge. Künftig werden transparente Stahl- Glaskonstruktionen die Lauben- und die Kellerniedergänge begrenzen.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Außenanlagen wird 2020 auch der Parkplatz vor der Geschäftsstelle in der Georg-Wilhelm-Straße 127a neu angelegt.

Investition 2019: 500 T€

Wohnkosten und Service

In den deutschen Ballungsgebieten, die attraktive Arbeitsplätze und eine hohe Lebensqualität bieten, wächst die Bevölkerung kontinuierlich. Auch Hamburg verzeichnet seit Jahren mehr und mehr Bürgerinnen und Bürger, 2017 betrug der Wanderungssaldo rund 18.000 Personen. Die Nachfrage nach Wohnraum wächst ebenfalls und schlägt sich in steigenden Immobilienpreisen und Mieten nieder.



Besonders stark nachgefragt sind die Wohnanlagen des BAUVEREINS im historischen Kern von Wilhelmsburg.

Immer begehrt wird das Wohnen bei Genossenschaften wie dem BAUVEREIN, die als faire und serviceorientierte Vermieter angesehen sind. Wer eine Genossenschaftswohnung hat, der bleibt seinem Vermieter in der Regel treu. 2018 hatte der BAUVEREIN die niedrigste Fluktuationsquote (7,0 %) seit 20 Jahren und 106 Wohnungskündigungen (2017: 111). Die Kündigungsgründe werden seit Jahren erfasst. 2018 – und auch bereits 2019 – ist auffällig und sehr erfreulich, dass viele Mitglieder innerhalb des BAUVEREINS umziehen (2018: 19 Mitglieder, bis 31.05.2019: 14 Mitglieder), davon viele unserer jüngeren Mitglieder mit Familiennachwuchs, die eine größere Wohnung benötigten.

Dies ist für den BAUVEREIN zum einen eine Bestätigung, mit einer verstärkten Neubautätigkeit weiterzumachen. Zum anderen zeigen die Zahlen, dass die Interessentendatenbank des BAUVEREINS ein Erfolg ist. Dort können sich Mitglieder eintragen lassen, die innerhalb des BAUVEREINS eine größere oder kleinere Wohnung suchen. Eine freiwerdende Wohnung wird zunächst mit der Datenbank abgeglichen und, wenn Übereinstimmungen vorhanden sind, vorrangig den eingetragenen Mitgliedern angeboten. Möchte kein Mitglied die Wohnung haben, wird sie auf der Internetseite des BAUVEREINS und in Immobilienportalen veröffentlicht. Das Angebot wird in der Regel Freitagabend für 48 Stunden online gestellt. Bis Sonntagabend laufen zwischen 500 bis 800 Anfragen auf. Aus dieser Flut kann das Vermietungsteam nur per Zufallsauswahl Interessenten zu einer Wohnungsbesichtigung einladen. Da im Zuge der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) keine persönlichen Angaben der Interessenten mehr abgefragt werden dürfen, stellt sich oft erst im persönlichen Gespräch heraus, ob das Interesse ernsthaft ist und ob die Wohnung überhaupt passt.

Kündigungsgründe 2018 (insgesamt 106 Kündigungen)

Miethöhe: 0

Kündigung durch die Genossenschaft: 2

Familiäre Gründe, sonstige Gründe: 25

Wechsel des Arbeitsplatzes: 20

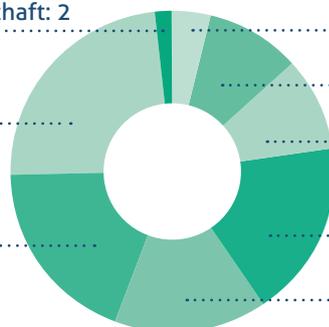
Erwerb von Wohneigentum: 4

Tod: 10

Alter, Krankheit: 10

Umzug innerhalb der Genossenschaft: 19

Wohnungsgröße: 16



Nutzungsgebühren

Durch die hohen Mietpreissteigerungen in Hamburg, sind Mieterhöhungen ein sehr sensibles und emotional aufgeladenes Thema. Dennoch kann es auch beim BAUVEREIN nicht ausgeklammert werden. Moderate Anpassungen sind leider notwendig, denn nur so kann der BAUVEREIN in neue Wohnungen, in den Erhalt der bestehenden Wohnungen und in das Wohnumfeld investieren.

Im Hamburger Vergleich fallen die Nutzungsgebühren des BAUVEREINS nach wie vor deutlich niedriger aus. Der Hamburger Mietenspiegel 2017 wies die Durchschnittsmiete mit 8,44 €/m² (netto-kalt) aus. Die aktuelle Durchschnittsmiete liegt inzwischen deutlich höher. Der F+B-Wohn-Index für das I. Quartal 2019 gibt 10,52 €/m² an.

2018 betrug die durchschnittliche Nutzungsgebühr beim BAUVEREIN 6,97 €/m² (2017: 6,90 €/m²) Gegenüber den Vorjahren ist sie leicht gestiegen. Hier kommen vor allem moderate Anpassungen und Erhöhungen nach Modernisierung oder bei Neuvermietung im Gebäudebestand zum Tragen.

Die Nutzungsgebühren werden grundsätzlich nur entsprechend der genossenschaftlichen Grundprinzipien 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.

Fragen an den Vorstandsmitglied Thorsten Schulz

Fairness für unsere Mitglieder

Wie setzen sich die Nutzungsgebühren in einem Bauverein zusammen? Und warum müssen sie in regelmäßigen Abständen leicht erhöht werden? Wir sprachen mit Vorstandsmitglied Thorsten Schulz zum Thema.

BAUVEREIN: Die Grundlage des Genossenschaftsgedankens sind faire Mietpreise. Wie setzt der Bauverein Reihertieg das um?

Thorsten Schulz: Gerade in Zeiten von Wohnungsnot und Finanzkrise ist der Genossenschaftsgedanke ungebrochen. Es geht um das Wohl aller, nicht um den Profit einiger weniger. Wir möchten

unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu guten Preisen bieten und dabei den Baubestand erhalten. Unsere Einnahmen setzen wir für die Instandhaltung und Modernisierung unseres Hausbesitzes und den Neubau von Wohnungen ein. Bei Modernisierungszuschlägen für unsere Mitglieder beschränken wir uns aber ganz bewusst ausschließlich auf das finanziell Notwendige.

In welchem Rahmen bewegen sich Erhöhungen der Nutzungsgebühren?

Bei Erhöhungen schöpfen wir den rechtlichen Rahmen grundsätzlich nicht aus. Unsere Nutzungsgebühren sind und bleiben fair und liegen mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6,93 € netto-kalt weit unter dem Hamburger Durchschnitt. Bei Neuvermietung unserer frei finanzierten Wohnungen sind wir derzeit meist bei 7,20 € pro Quadratmeter. Was sich dadurch begründet, dass wir zum Teil erheblichen Aufwand betreiben, um Wohnungen wieder flott zu machen. Auch deshalb sind Anpassungen der Nutzungsgebühren an den Hamburger Mietspiegel von Zeit zu Zeit unvermeidlich. Nur so können wir in unseren Bestand und den Erwerb neuer Bauflächen und Bestandsgebäude investieren – was dann wiederum unseren Mitgliedern zugutekommt.

Wie kalkulieren Sie Erhöhungen der Nutzungsgebühren?

Da spielen viele Faktoren eine Rolle. Was Sie momentan überall beobachten können, ist das enorme Wachstum Hamburgs: An jeder Ecke wird



gebaut! Dadurch sind die Gewerke im Bereich Bau stark gebucht. Diese spürbare Auslastung führt nicht nur zu zeitlichen Engpässen, sondern auch zu Preissteigerungen im Baugewerbe. Das müssen wir bei der Planung unserer Budgets und der Mietpreiskalkulation berücksichtigen. Dennoch steht bei uns an erster Stelle, dass die Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder bezahlbar bleiben müssen und auch bei Modernisierungsmaßnahmen keine Verdrängung bisheriger Bewohner stattfindet. Wohnungen beim BAUVEREIN müssen sicher sein und bleiben. Das ist unser Anspruch. Wir freuen uns, dass dieser sich regelmäßig bestätigt: Seit vielen Jahren hat keines unserer Mitglieder seine Wohnung aufgrund der Höhe der Nutzungsgebühr gekündigt. •

Garten- und Baumpflege

2018 hat der BAUVEREIN die Gartenpflege (inkl. Winterdienst) neu ausgeschrieben. Langjährige Verträge mit fest vereinbarten Preisen liefen aus und der Aufgabenumfang der Gartenbaufirmen musste im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflichten erweitert werden. Ebenfalls 2018 wurde ein Vermessungsbüro beauftragt, ein Baumkataster für sämtliche Bäume auf den Grundstücken des BAUVEREINS zu erstellen (Aufwand 17.000 €). Anhand des Baumkatasters konnten die erforderlichen Baumpflegearbeiten neu definiert und in die Ausschreibung aufgenommen werden. Die Kosten für die Garten- und Baumpflege sind umlagefähig und schlagen sich ab 2018 in höheren Betriebskosten für die beim BAUVEREIN wohnenden Mitglieder nieder.



Rauchwarnmelder

In allen Wohnungen des BAUVEREINS wurden die Rauchwarnmelder Anfang 2019 auf Funktechnologie umgestellt. Die neuen Geräte bieten eine höhere Sicherheit und lösen so gut wie keinen Fehlalarm mehr aus. Außerdem haben sie einen weiteren wichtigen Vorteil für die Mitglieder: Die jährliche Funktionsprüfung, die bisher direkt am Gerät erfolgen musste, kann per Fernwartung erfolgen. Damit kann der BAUVEREIN einen besseren Service bieten. Die neue Technik ist jedoch in der Wartung und im Betrieb teurer. Dies schlägt sich ab 2019 in der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung nieder.



Hauswarte

Der BAUVEREIN hat 2018 seinen Wohnungsbestand um 58 Neubauwohnungen vergrößert. Dies bedeutet für unsere Hauswarte mehr Aufwand bei der Betreuung der Wohnanlagen. Gleichzeitig sind die Aufgabenbereiche der Hauswarte umfangreicher geworden, denn sie sind beispielsweise für die Überwachung der Verkehrssicherungspflichten auf den Grundstücken des BAUVEREINS zuständig. Um dem Mehraufwand nachzukommen, verstärkt seit 1. Dezember 2017 Alexander Ecker das Hauswart-Team des BAUVEREINS.

Die Kosten der Hauswarte werden über die Betriebskostenabrechnung umgelegt. Nachdem es für 2018 teilweise zu einer Senkung der Beträge kam, rechnet der BAUVEREIN nach einer neuer-

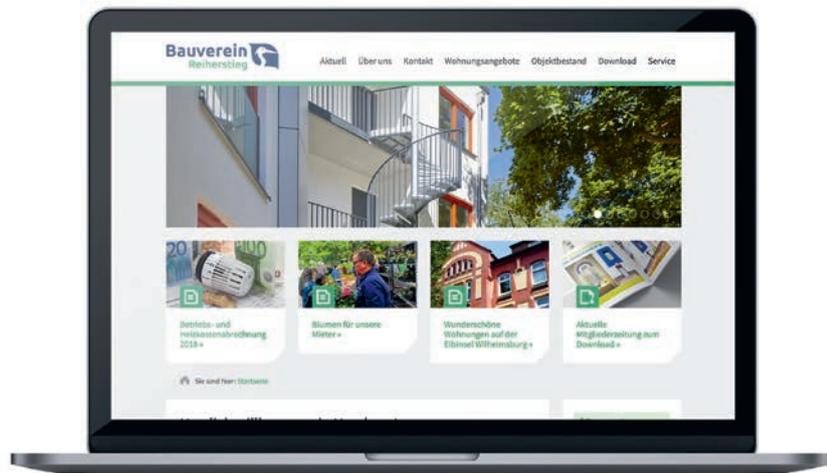
lich vorgenommenen Zeiterfassung der Arbeitsstunden für 2019 mit einer Erhöhung der Hauswartkosten.



Das Hauswart-Team des BAUVEREINS

Mitglieder und Team

„Wohnen ist ein Grundbedürfnis.“ Diese einfache Tatsache ist in den vergangenen Monaten angesichts steigender Immobilien- und Mietpreise immer mehr ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt. Für den BAUVEREIN als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen gehört zum Wohnen nicht nur eine bezahlbare Wohnung. Der BAUVEREIN will seinen Mitgliedern ein liebenswertes Zuhause bieten und ein verlässlicher Partner sein. Dazu gehören auch ein engagiertes Team in der Geschäftsstelle und vor Ort in den Wohnanlagen, ein guter Service rund um die Wohnung und ein freundliches, nachbarschaftliches Miteinander, das der BAUVEREIN mit vielen Aktionen unterstützt.



Neues Erscheinungsbild

Wie bei einer Wohnung oder einem Gebäude bedarf es von Zeit zu Zeit auch einer Modernisierung des Corporate Designs. Das Logo des BAUVEREINS ist seit rund 20 Jahren im Einsatz und wurde zwischendurch nur kleinen Anpassungen unterzogen. Doch der BAUVEREIN hat sich weiterentwickelt und dies soll sich auch optisch widerspiegeln.

Der Reiher als Erkennungszeichen ist geblieben, das Logo als Ganzes erhält durch eine kräftige Schrift und Farbgebung einen höheren Wiedererkennungswert. Die Lesbarkeit der neuen Marke hat sich deutlich verbessert. Sie ist dadurch auch für die Verwendung in den digitalen Medien besser geeignet.

Die Form, in die sich der Reiher einfügt, entspricht der Elbinsel Wilhelmsburg: Sie ist Entstehungsort der Genossenschaft, und nach wie vor befindet sich auf ihr der größte Teil des Wohnungsbestands. Der BAUVEREIN ist und bleibt hier verwurzelt.

Seit Mai 2019 wird das neue Erscheinungsbild Stück für Stück auf sämtlichen Drucksachen und online umgesetzt. Das Mitgliedermagazin INSELPOST war die erste Publikation mit neuem Anstrich. Auch inhaltlich wurde das Magazin überarbeitet. Neben Informationen rund um den BAUVEREIN gibt es neue Rubriken mit Tipps zum Wohnen und Leben in der Region.



Teamverstärkung ab 2019

Das 2015 und 2017 veranstaltete Sommerfest des BAUVEREINS fand sehr großen Anklang bei den Mitgliedern. Für Juni 2019 war erneut ein großes Nachbarschaftsfest geplant, das jedoch abgesagt werden musste. In den ersten Monaten des Jahres 2019 hatte der BAUVEREIN krankheitsbedingte Personalengpässe, sodass die Planung und Organisation des Festes nicht möglich war. Um zukünftig besser für Urlaubszeiten, Krankheitsphasen und die immer neuen Aufgabenfelder gerüstet zu sein, wird der BAUVEREIN ab Oktober 2019 das Team im kaufmännischen Bereich verstärken.

Elektromobilität

Der BAUVEREIN unterstützt den Zukunftstrend und setzt seit Mitte 2018 einen geräusch- und schadstoffarmen smart fortwo electric drive ein. Das Fahrzeug hat pro „Tankfüllung“ eine Reichweite von etwa 100 bis 120 Kilometern und wird überwiegend von Hauswart Alexander Ecker genutzt. Mit dem umweltfreundlichen Verkehrsmittel erreicht er die von ihm betreuten Wohnquartiere in Wilhelmsburg. Eine Ladesäule für das Fahrzeug wurde vor der Geschäftsstelle in der Georg-Wilhelm-Straße 127a installiert.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle bezuschusst den Erwerb eines Elektrofahrzeugs mit einem sogenannten Umweltbonus. Durch die Förderung soll eine schnelle Verbreitung dieser elektrisch betriebenen Fahrzeuge im Markt unterstützt und dadurch ein deutlicher Beitrag zur Reduzierung der Schadstoffbelastung der Luft geleistet werden. Der BAUVEREIN erhielt einen Bonus in Höhe von 2.000 €.

Kurze Strecken in Wilhelmsburg lassen sich ideal mit dem Elektro-smart zurücklegen.



Mitgliederversammlung

Am 31. Mai 2018 fand die 116. Mitgliederversammlung statt. Vorstand und Aufsichtsrat begrüßten 107 stimmberechtigte Mitglieder im Bürgerhaus Wilhelmsburg. Die Versammlung beschloss unter anderem den Jahresabschluss 2017, stimmte über die Gewinnverwendung und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf das eingezahlte Geschäftsguthaben ab und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung. Das Aufsichtsratsmitglied Fred von Ellm schied turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Er stand erneut für die Aufsichtsratswahl zur Verfügung und wurde wiedergewählt.

Satzungsänderung

Auf der Tagesordnung der 117. ordentlichen Mitgliederversammlung am 27. Juni 2019 stand u.a. die Beschlussfassung über die Änderung der Satzung. Die Satzung ergänzt die gesetzlichen Bestimmungen und bestimmt die Struktur, die Kompetenzen und die Ziele der Genossenschaft. Im Wesentlichen wurden Änderungen im Rahmen der Genossenschaftsnovelle 2017 und des Gesetzes zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften beschlossen.

Das niedrige Marktzinzniveau sorgt seit Jahren für eine starke Nachfrage nach zusätzlichen Geschäftsanteilen als sichere Kapitalanlage. Die jährliche Dividende von 4 % ist im Vergleich zu anderen Geldanlagen ausgesprochen attraktiv und das Geld befindet sich in guten Händen. Eine Mitgliedschaft beim BAUVEREIN hat jedoch nicht das Ziel der Geldanlage, sondern der Anmietung einer Genossenschaftswohnung. So ist in der Neufassung der Satzung die Anzahl der Geschäftsanteile, die ein Mitglied zukünftig zeichnen kann, begrenzt.

Unüblich ist bei Genossenschaften mittlerweile auch die „zeitanteilige Dividende“, d.h. dass für innerhalb eines Jahres eingezahlte Geschäftsguthaben anteilig die Dividende ausgeschüttet wird. Auch dies wurde für Neumitglieder mit der Satzungsänderung abgeschafft.



Die neue Satzung kann unter www.reiherstieg.de als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

Für die Nachbarschaft

Die jährliche Blumenaktion im Mai ist für unsere Mitglieder bereits zu einer liebgewonnenen Tradition geworden. Die Ausgabe der Blumen vor der Geschäftsstelle in der Georg-Wilhelm-Straße 127a ist immer ein voller Erfolg. Jedes Mitglied erhält eine Blumenpalette mit acht verschiedenen blühenden Pflanzen. An den Terminen werden über 2.500 Pflanzen verteilt, die zu einem farbenfrohen Bild in den Wohnquartieren beitragen.

Am 6. September 2018 bedankte sich der BAUVEREIN bei seinen langjährigsten Mitgliedern für ihre Treue und lud sie zu einer Alsterdampferfahrt ein. 35 Mitglieder und ihre Begleitung nutzten die Möglichkeit, Wilhelmsburg von der Wasserseite aus zu erkunden. Bei Kaffee und Kuchen wurde über vergangene und aktuelle Zeiten „geschnackt“. Mit an Bord war auch der Entertainer Jochen Wiegandt, der die Bootstour musikalisch begleitete. Ihre Textsicherheit stellten die Fahrgäste nicht nur bei dem Lied „An de Eck steht ´n Jung mit ´n Tüddelband“ unter Beweis. Auch bei den anderen Hamburgischen und plattdeutschen Liedern wurde kräftig mitgesungen und geschunkelt.

Am 30. Oktober 2018 fand in Kirchdorf-Süd das „Herbstliche Drachenfest“ statt. Rund 300 Teilnehmer trafen sich am späten Nachmittag zum Laternenumzug und folgten dem leuchtenden Drachen aus Kirchdorf-Süd durch das Quartier. Begleitet wurde der Umzug von Stelzenläufern in bunten Kostümen und von verschiedenen Musikgruppen. Zum Abschluss gab es Tanz auf dem Marktplatz mit Stockbrot und Punsch. Gefördert wird das jährlich stattfindende Fest von den lokalen Wohnungsunternehmen, unter ihnen auch der BAUVEREIN.

Auf vielfachen Wunsch der Mitglieder hat der BAUVEREIN mittlerweile in drei Wohnanlagen Hochbeete eingerichtet. Die Hochbeete sind eine schöne Gelegenheit, Nachbarn kennenzulernen, gemeinsam zu gärtnern und sich über Erfahrungen mit Pflanzen und Blumen auszutauschen. Zuletzt trafen sich im Mai 2019 die Mitglieder in der Fährstraße, um unter fachkundiger Anleitung von Gartenbauern Hochbeete aufzustellen und zu bepflanzen.



Die Blumenaktion findet immer im Mai vor der Geschäftsstelle statt.



Treue Mitglieder bei der Alsterdampferfahrt

Nachbarn beim Bau eines Hochbeetes in der Fährstraße.



Bericht des Aufsichtsrates



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

Das abgelaufene Geschäftsjahr kann sowohl aus finanzieller Sicht als auch bei der Erweiterung des Wohnungsbestandes als sehr erfolgreich bewertet werden. Es wurde wieder ein positiver Jahresabschluss erzielt und die relevanten Kennzahlen, z.B. die Eigenkapitalquote, entwickeln sich weiterhin sehr erfreulich. Durch die Fertigstellung und den Bezug der zwei Neubauvorhaben in Harburg kann der BAUVEREIN seinen Mitgliedern nun insgesamt 1.543 Wohnungen zur Verfügung stellen. Daneben sichern die weiterhin durchgeführten Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung die hohe Qualität der Mietobjekte und die hohe Mieterzufriedenheit.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates sowohl mit als auch ohne Vorstand wurden die relevanten Entscheidungen umfassend beraten und einstimmig getroffen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat wieder jederzeit rechtzeitig und vollständig informiert, sodass eine umfassende Auseinandersetzung mit den anstehenden Themen möglich war. Zudem hatte der Aufsichtsrat auch im zurückliegenden Jahr, wie bereits in der Vergangenheit, zwei Ausschüsse (Bau- und Prüfungsausschuss) gebildet. Die durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen wurden durchgeführt.

Der Schwerpunkt der Beratungen lag zum einen aufgrund der in 2018/Anfang 2019 neubezogenen Objekte in Harburg auf den Neubautätigkeiten. Zum anderen wurden die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten, z.B. Rüdemannwegviertel (u.a. Dichtigkeitsprüfungen), und Maßnahmen im Zuge von Mieterwechseln intensiv begleitet. 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.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinnes. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 117. ordentlichen Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstands entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 die Entlastung zu erteilen.

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

Hamburg, den 5. Juni 2019

Bauverein Reiherstieg eG

Der Aufsichtsrat



gez. Martin Stankiewicz

Vorsitzender

Lagebericht 2018

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg-Wilhelmsburg verfügt über 1.543 eigene Wohnungen, 14 Gewerbeflächen und 662 Stellplätze – davon 245 in Garagen.

Der Wohnungsbestand nahm durch die Fertigstellung der Neubauvorhaben Weusthoffstraße (VE 1045, 41 WE) und Schwarzenbergstraße (VE 1046, 17 WE) um 58 Wohnungen zu.

Zudem wurde bei Wegfall einer Gewerbeeinheit der Bestand an Stellplätzen um 28 erweitert (Tiefgarage VE 1045 um 26 Stellplätze, Außenanlage Ziegelerstraße 3 um 2 Stellplätze).

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 betragen in 2018 durchschnittlich 6,81 €/m² nach 6,90 €/m² im Vorjahr. Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote sank erneut und weist mit 7,0 % einen historisch niedrigen Wert auf.

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

Unternehmensplanung

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.840	7.873	7.726
Instandhaltungsaufwendungen	2.226	2.497	2.062
Zinsaufwendungen	1.670	1.680	1.658
Jahresüberschuss	978	837	1.078

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

Die Umsatzerlöse aus Vermietung nahmen insbesondere durch moderate Anpassungen und der Neuvermietung der Neubauvorhaben Weusthoffstraße (VE 1045) und Schwarzenbergstraße (VE 1046) zu.

Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich auf Grund unvorhergesehener Maßnahmen und beeinflussten das Jahresergebnis maßgeblich. Sie betragen 27,29 €/m² nach 22,76 €/m² im Vorjahr.

Die Entwicklung des BAUVEREINS beurteilen wir weiterhin positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben. Zudem erfolgt auch in den kommenden Jahren eine stetige Bestandserweiterung durch Neubau.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 837 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.078 in 2017. 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€ 9.963 nach T€ 9.852 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 7.639), Umlagen (T€ 2.086) und Zuschüsse (T€ 235).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 2.497 nach T€ 2.062 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 24 Jahren.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von knapp T€ 3.288, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können.

Die Finanzierung des Bauvorhabens Weusthoffstraße (VE 1045) erfolgte bei voraussichtlichen Baukosten in Höhe von T€ 10.537 mit T€ 4.037 Eigen- und T€ 6.500 Fremdmitteln.

Das Bauvorhaben Schwarzenbergstraße (VE 1046) wurde abgerechnet mit Kosten in Höhe von T€ 3.493. Es kamen T€ 1.813 Eigen- und T€ 1.680 Fremdmittel zum Einsatz.

Freifinanziert wurde die Überdachung einer Stellplatzanlage mit Carports (VE 1020) und Schaffung von zwei Außenstellplätzen (VE 1027) in der Ziegelerstraße mit aktivierungspflichtigen Kosten von T€ 180.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG (S. 38).

2.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur

	2018 T€	2018 %	2017 T€	2017 %	Veränderungen T€
Anlagevermögen	78.291,1	92,9	72.510,4	92,2	5.780,7
Umlaufvermögen	5.964,6	7,1	6.091,8	7,8	-127,2
Gesamtvermögen	84.255,7	100,0	78.602,2	100,0	5.653,5
Eigenkapital	27.369,6	32,5	25.963,6	33,0	1.406,0
Fremdkapital	56.737,2	67,3	52.503,8	66,8	4.233,4
Rückstellungen	148,9	0,2	134,8	0,2	14,1
Gesamtkapital	84.255,7	100,0	78.602,2	100,0	5.653,5

Kapitalflussrechnung	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	837,4	1.077,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.714,4	1.621,3
Cashflow nach DVFA/SG	2.551,8	2.698,9
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	14,3	27,9
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-15,3	107,1
Zunahme sonstiger Passiva	213,0	100,5
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.678,1	1.655,7
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	8,1	5,9
Ertragsteuerzahlungen	-2,1	-0,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.447,9	4.595,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,4	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.888,7	-4.365,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.891,1	-4.365,1
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	936,3	825,4
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	5.927,7	2.250,0
Planmäßige Tilgungen	-1.814,6	-1.643,3
Rückzahlungen	-677,8	-291,8
Gezahlte Zinsen	-1.700,2	-1.768,7
Gezahlte Dividenden	-367,8	-340,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.303,6	-969,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-139,6	-738,5
Finanzmittelbestand 01.01.	3.916,4	4.654,9
Finanzmittelbestand 31.12.	3.776,8	3.916,4

Das Anlagevermögen beträgt 92,9 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Aktivierung der Neubauvorhaben Weusthoffstraße (VE 1045) und Schwarzenbergstraße (VE 1046) um T€ 7.306, Carport-Neubau (VE 1020) um T€ 180, Bauvorbereitungskosten (T€ 74) sowie Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten (T€ 4) zu und verminderte sich durch die planmäßige Abschreibung um T€ 1.670.

Das Eigenkapital stieg um T€ 1.406. Davon entfallen T€ 837 auf den Jahresabschluss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 368), T€ 930 auf Einzahlungen auf Geschäftsanteile sowie T€ 7 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 7,2 % gestiegener Bilanzsumme 32,5 %.

Entwicklung Eigenkapitalquote

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
28,7 %	29,4 %	30,4 %	30,4 %	31,3 %	31,9 %	33,0 %	32,5 %

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 Fläche in Wilhelmsburg. Hier werden etwa 40 weitere Wohnungen entstehen.

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 Rah-

men. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu 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 2019 mit Mieterträgen von T€ 8.125, Zinsaufwendungen von T€ 1.620 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.502. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 810. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 5. Juni 2019

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Frank Grigereit

Jahresabschluss 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

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		1.904,00	0,0
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.212.512,91		64.843.013,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	788.412,48		812.458,33
Technische Anlagen und Maschinen	6.548,00		1.406,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.901,00		118.666,00
Anlagen im Bau	0,00		6.609.753,18
Bauvorbereitungskosten	187.751,11		125.099,23
		78.289.125,50	72.510.395,99
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		78.291.081,50	72.510.395,99
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.089.171,91		2.043.646,62
Andere Vorräte	4.280,13		3.739,92
		2.093.452,04	2.047.386,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	30.966,27		38.025,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.406,21		16.721,19
Sonstige Vermögensgegenstände	29.052,68		73.063,51
		94.425,16	127.810,29
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.776.769,96	3.916.396,22
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		258,00
		0,00	258,00
Bilanzsumme		84.255.728,66	78.602.247,04

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder	10.639.510,00		9.766.240,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	260.710,00		149.575,00
der gekündigten Geschäftsanteile	63.240,00		118.110,00
		10.963.460,00	10.033.925,00
II. Kapitalrücklage		148.482,71	141.682,71
III. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.260.000,00		2.175.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.482.788,73		10.140.737,89
Andere Ergebnisrücklagen	3.104.449,84		3.104.449,84
		15.847.238,57	15.420.187,73
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	837.441,24		1.077.608,10
Einstellungen in Rücklagen	-427.050,84		-709.830,30
		410.390,40	367.777,80
Eigenkapital insgesamt		27.369.571,68	25.963.573,24
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	537,00		782,82
Sonstige Rückstellungen	148.393,00		134.041,00
		148.930,00	134.823,82
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.802.509,57		27.085.610,31
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.129.553,20		22.564.443,20
Erhaltene Anzahlungen	2.405.287,63		2.362.203,39
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.862,70		12.167,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.338.852,51		414.072,00
Sonstige Verbindlichkeiten	9.802,76		7.022,05
davon aus Steuern: € 5.219,56 (Vorjahr: € 1.850,27)		56.689.868,37	52.445.518,86
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 1.355,09)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		47.358,61	58.331,12
Bilanzsumme		84.255.728,66	78.602.247,04

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	9.962.793,20		9.852.016,03
aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.394,77		12.922,01
		9.977.187,97	9.864.938,04
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		45.525,29	-56.398,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		119.500,00	86.500,00
Sonstige betriebliche Erträge		195.863,09	253.242,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.519.260,28		-4.108.711,50
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.916,47		-8.020,58
		-4.526.176,75	-4.116.732,08
Rohergebnis		5.811.899,60	6.031.550,26
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-781.430,97		-750.574,44
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-173.958,28		-167.628,80
davon für Altersversorgung: € 22.200,00 (Vorjahr: € 22.200,00)		-955.389,25	-918.203,24
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.670.250,87	-1.621.402,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-372.491,71	-447.014,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.065,17	2.642,811
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.680.176,59	-1.657.685,46
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-8.142,59	-5.947,00
Ergebnis nach Steuern		1.127.513,76	1.383.940,36
Sonstige Steuern		-290.072,52	-306.332,26
Jahresüberschuss/Fehlbetrag		837.441,24	1.077.608,10
Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage	-85.000,00		-110.000,00
in die Bauerneuerungsrücklage	-342.050,84		-599.830,30
		-427.050,84	-709.830,30
Bilanzgewinn		410.390,40	367.777,80

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 31.12.2018 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 2014 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 2018 siehe unten.

Anlagenspiegel 2018	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	zum 01.01.2018 €	€	des Geschäftsjahres €	€	€	zum 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	50.894,46	2.380,00				53.274,46
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.891.219,55	35.249,12		13.951.520,64		113.877.989,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.293.199,43					1.293.199,43
Technische Anlagen und Maschinen	4.810,50	5.971,66				10.782,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	245.879,81	2.864,26	-12.745,78			235.998,29
Anlagen im Bau	6.609.753,18	7.305.595,90		-13.915.349,08		
Bauvorbereitungskosten	125.099,23	106.622,30	-7.798,86	-36.171,56		187.751,11
	108.169.961,70	7.456.303,24	-20.544,64	0,00	0,00	115.605.720,30
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	0,00	52,00				52,00
Anlagevermögen insgesamt	108.220.856,16	7.458.735,24	-20.544,64	0,00	0,00	115.659.046,76

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.089.171,91 (Vorjahr € 2.043.646,62) 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 € 7.086,00.

Abschreibungen (kumulierte)	Abschreibungen d. Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert am
		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbuch- ungen +/-			
zum 01.01.2018 €	€	€	€	€	zum 31.12.2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
-50.894,46	-476,00				-51.370,46	1.904,00	0,00
-35.048.206,30	-1.617.270,10				-36.665.476,40	77.212.512,91	64.843.013,25
-480.741,10	-24.045,85				-504.786,95	788.412,48	812.458,33
-3.404,50	-829,66				-4.234,16	6.548,00	1.406,00
-127.213,81	-27.629,26		12.745,78		-142.097,29	93.901,00	118.666,00
						0,00	6.609.753,18
						187.751,11	125.099,23
-35.659.565,71	-1.669.774,87	0,00	12.745,78	0,00	-37.316.594,80	78.289.125,50	72.510.395,99
						52,00	0,00
-35.710.460,17	-1.670.250,87	0,00	12.745,78	0,00	-37.367.965,26	78.291.081,50	72.510.395,99

Rücklagen- spiegel	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellun- gen im Ge- schäftsjahr	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€
Kapitalrücklage	141.682,71	0,00	6.800,00	0,00	148.482,71
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	2.175.000,00	0,00	85.000,00	0,00	2.260.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	10.140.737,89	0,00	342.050,84	0,00	10.482.788,73
Andere Ergebnis- rücklagen	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:

Für Abrechnungsverpflichtungen € 89.700,00 sowie für Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und Steuerberatungskosten € 32.600,00. Für Rechtsstreitigkeiten besteht eine Rückstellung in Höhe von € 15.000,00.

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon		gesichert €	Art der Sicherung
	€	€	Restlaufzeit zwischen 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.802.509,57 (27.085.610,31)	1.412.592,40 (1.620.258,63)	6.395.777,24 (5.476.740,47)	22.994.139,93 (19.988.611,21)	30.802.509,57 (27.085.610,31)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.129.553,20 (22.564.443,20)	528.701,60 (621.566,89)	2.351.158,98 (2.178.981,57)	19.249.692,62 (19.763.894,74)	22.129.553,20 (22.564.443,20)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.405.287,63 (2.362.203,99)	2.405.287,63 (2.362.203,99)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.862,70 (12.167,91)	3.862,70 (12.167,91)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.338.852,51 (414.072,00)	1.338.852,51 (414.072,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.802,76 (7.022,05)	9.802,76 (7.022,05)				
Gesamtbetrag	56.689.868,37 (52.445.518,86)	5.699.099,60 (5.037.290,87)	8.746.936,22 (7.655.722,04)	42.243.832,55 (39.752.505,95)	52.932.062,77 (49.650.053,51)	GPR* (GPR)

* GPR = Grundpfandrecht

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden € 27.796,00 abgezinst, im Voraus ausgezahlte Mietzuschüsse aus der Modernisierung Bauvereinsweg für den Zeitraum bis 2023 ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Zinserträgen sind € 1.534,07 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€ 1.144.

Für den Grundstückserwerb nebst Gebäude in der Mannesallee 13/Rotenhäuser Damm 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 2018	1.889
Zugang 2018	148
Abgang 2018	75
Ende 2018	1.962

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€ 873.270,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€ 45.260,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€ 1.216.440,00

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
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, € 342.050,84 in die Bauerneuerungsrücklage sowie € 85.000,00 in die Gesetzliche Rücklage einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 410.390,40 soll in Form einer 4 %igen Dividende auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

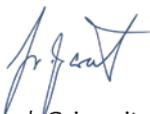
Hamburg, 5. Juni 2019

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Frank Grigereit

Gesetzliche Prüfung

Geschäftsjahr 2017

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2017 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

Zwecks der Genossenschaft ist vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2017 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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.

Hamburg, den 27.04.2018

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Wendlandt

Wirtschaftsprüfer

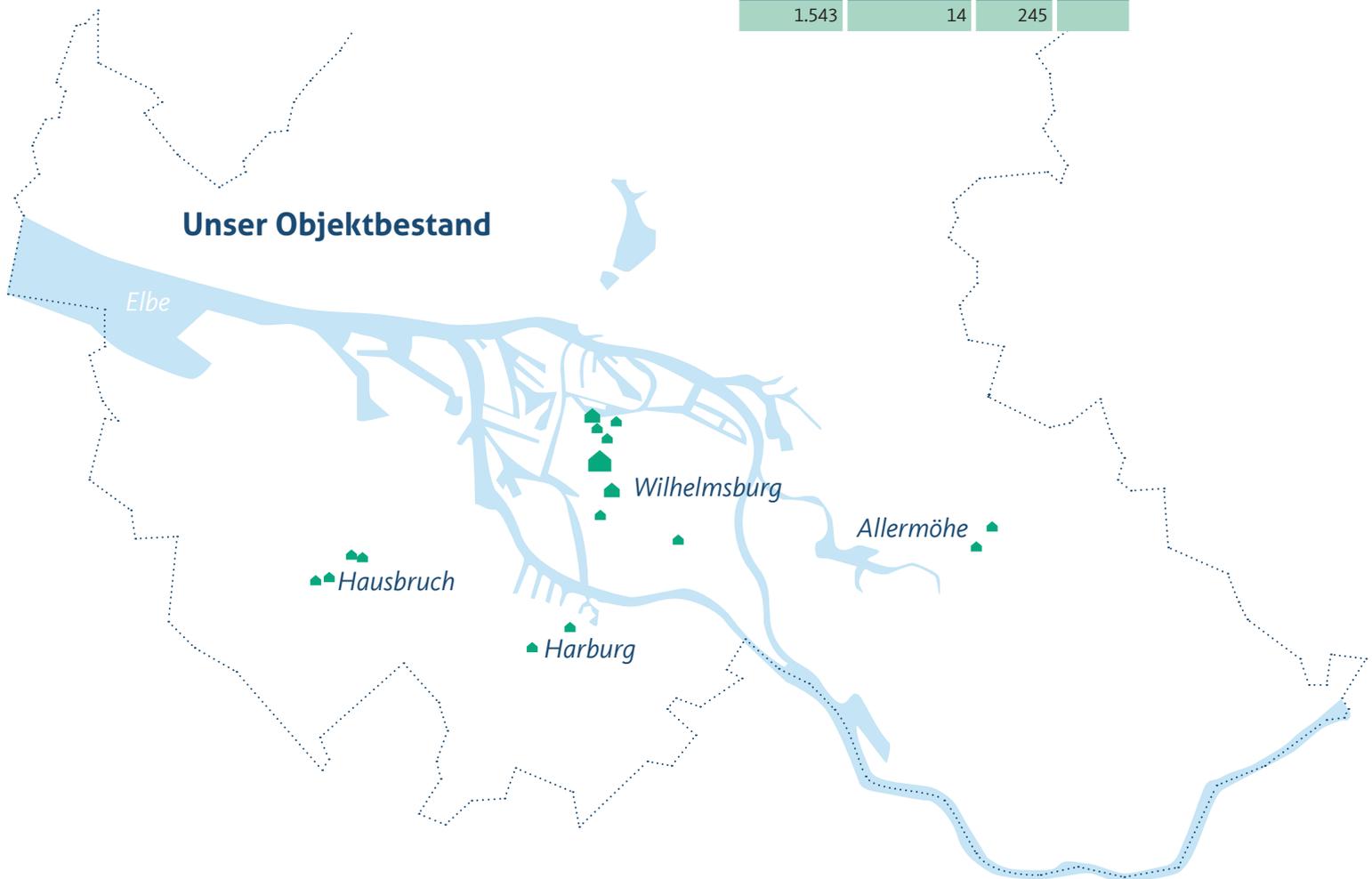
Verzeichnis der Wohnanlagen

Stand Mai 2019

VE	Wohnanlage	Wohnungen	gewerbliche und eigengenutzte Objekte	Garagen	Baujahr
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	Ostewinkel 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

VE	Wohnanlage	Wohnungen	gewerbliche und eigengenutzte Objekte	Garagen	Baujahr
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	41		26	2018
1046	Schwarzenbergstraße 48	17			2018
1047	Vogelhüttendeich 116 a + b	16			1966
1048	Schwarzenbergstraße 46	5			2004
		1.543	14	245	

Unser Objektbestand



Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Stephan Albrecht

Erwin Blazeczak

Brigitte Bondesen

Annemarie Grahl

Werner Haberland

Elisabeth Hulinsky

Gerhard Lemanczyk

Elsbeth Nitsch

Klaus Pisanski

Manfred Preusse

Uwe Schulze

Ralf Schulz

Artur Stuwe

Mehmet Toraman

Gertrud Willmann

Ursula Wittek

Impressum

Herausgeber

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG

Redaktion

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG
mitra Kommunikation

Layout

mitra Kommunikation, www.mitra.hamburg

Druck

Der Geschäftsbericht ist auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier mit zertifizierten, lebensmittelechten Farben gedruckt.

Bildnachweis

Dietmar Theis: Titel, S. 2, 3 (2), 5, 6, 7, 8 (1), 9, 10, 12, 13, 19, 25 (1)
BAUVEREIN: S. 3 (1), 18, 20, 21, 29, 31, 32
mitra Kommunikation: S. 3 (1), 14, 16, 17, 22
BGF Architekten Martin Czarnecki: S. 8 (1)
shutterstock: S. 25 (1 belushi), 26 (1 SpeedKingz)
Maren Janning: S. 26 (1), 32

Bauverein Reiherstieg eG

Georg-Wilhelm-Straße 127a | 21107 Hamburg

Tel. 040 752489-0 | Fax 040 752489-99 | info@reiherstieg.de | www.reiherstieg.de

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