



Kennzahlen

	2020	2019
Bilanzsumme	85.114,9 T€	85.811,8 T€
Eigenkapitalquote	34,8 %	33,0 %
Bauleistungen, Investitionen		
Neubau	1.241,7 T€	944,5 T€
Grundstücksanschaffung	580,0 T€	4.118,5 T€
Ausgaben für die Instandhaltung	2.422,6 T€	2.770,3 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.591,1 T€	10.302,1 T€
Bilanzgewinn	448,0 T€	433,7 T€
Geschäftsguthaben	11.937,5 T€	11.481,4 T€
Rücklagen	17.271,8 T€	16.440,9 T€
Rückstellungen	416,0 T€	143,9 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.543	1.543
Zahl der Mitglieder	2.034	1.990
Zahl der Geschäftsanteile	74.781	72.330

Investitionen



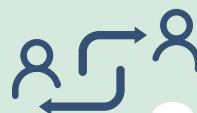
€ 2,4 Millionen

in den vorhandenen
Wohnungsbestand



Mitglieder
2020

2.034



Fluktuationsrate
Mieterwechsel 2020

8,0 %



7,10 €/m²

durchschnittliche
monatliche Nutzungsgebühr (netto-kalt)

Geschäfts*bericht* 2020

Vorwort	4
Bericht des Vorstands	6
Neubauprojekte	6
Modernisierung und Instandhaltung	8
Nutzungsgebühren	12
Arbeiten unter Corona-Bedingungen	12
Mitgliederversammlung – Dank an unsere Mitglieder	13
Generationswechsel im Vorstand	13
Bericht des Aufsichtsrates	14
Lagebericht 2020	17
Jahresabschluss 2020	23
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang des Jahresabschlusses 2020	27
Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2019	34
Verzeichnisse	
Wohnanlagen	36
Nachruf	38

Vorwort **des Vorstands**

*Kristina Conrädel
und Thorsten Schulz*



Liebe Mitglieder des BAUVEREINS, **liebe Leserinnen und Leser!**

Wir blicken auf ein sehr herausforderndes Jahr 2020 zurück. Bereits im März ergriff der BAUVEREIN organisatorische und wirtschaftliche Maßnahmen, um die Folgen der Corona-Pandemie für unsere Genossenschaft frühzeitig aufzufangen. Der Gesundheitsschutz unserer Mitglieder und unseres Teams hatte dabei höchste Priorität.

Mitgliedern, die in Zahlungsschwierigkeiten geraten waren, boten wir unsere Unterstützung an und fanden für alle Betroffenen individuelle und gute Lösungen. Da die wirtschaftlichen Auswirkungen für unsere Mitglieder insgesamt noch nicht abzusehen sind, haben wir seit Frühjahr 2020 die geplante Anhebung einzelner Nutzungsgebühren ausgesetzt und auf unbestimmte Zeit verschoben.

Trotz vieler Veränderungen blickt der BAUVEREIN auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück. Wenn auch weniger persönlich und mit mehr Abstand konnten wir unseren Mitgliederservice und die Vermietung fortsetzen. Unsere Neubauprojekte nahmen an Fahrt auf und wir bereiteten den Bau von 70 Wohnungen in Harburg und Wilhelmsburg vor. Ein weiterer Schwerpunkt war, wie auch in

den Vorjahren, die Instandhaltung und Modernisierung unseres Objektbestands. Außerdem ist es uns gelungen, ein interessantes Baugrundstück in Wilhelmsburg zu erwerben. Wir bedanken uns herzlich bei unseren Mitgliedern, unserem Team, dem Aufsichtsrat und allen Geschäftspartnerinnen und -partnern für die Flexibilität, das Engagement sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Das Jahr 2020 hat einmal mehr gezeigt, wie solide das genossenschaftliche Modell des BAUVEREINS ist. Unsere Werte „sicheres und bezahlbares Wohnen“ sowie „wirtschaftliches und nachhaltiges Handeln“ bilden ein stabiles Fundament, auf das unsere Mitglieder in Zukunft zählen können. So bleibt der BAUVEREIN auch im 120. Jahr seines Bestehens ein verlässlicher Vermieter und Geschäftspartner.

Herzliche Grüße

Thorsten Schulz

Kristina Conrädel

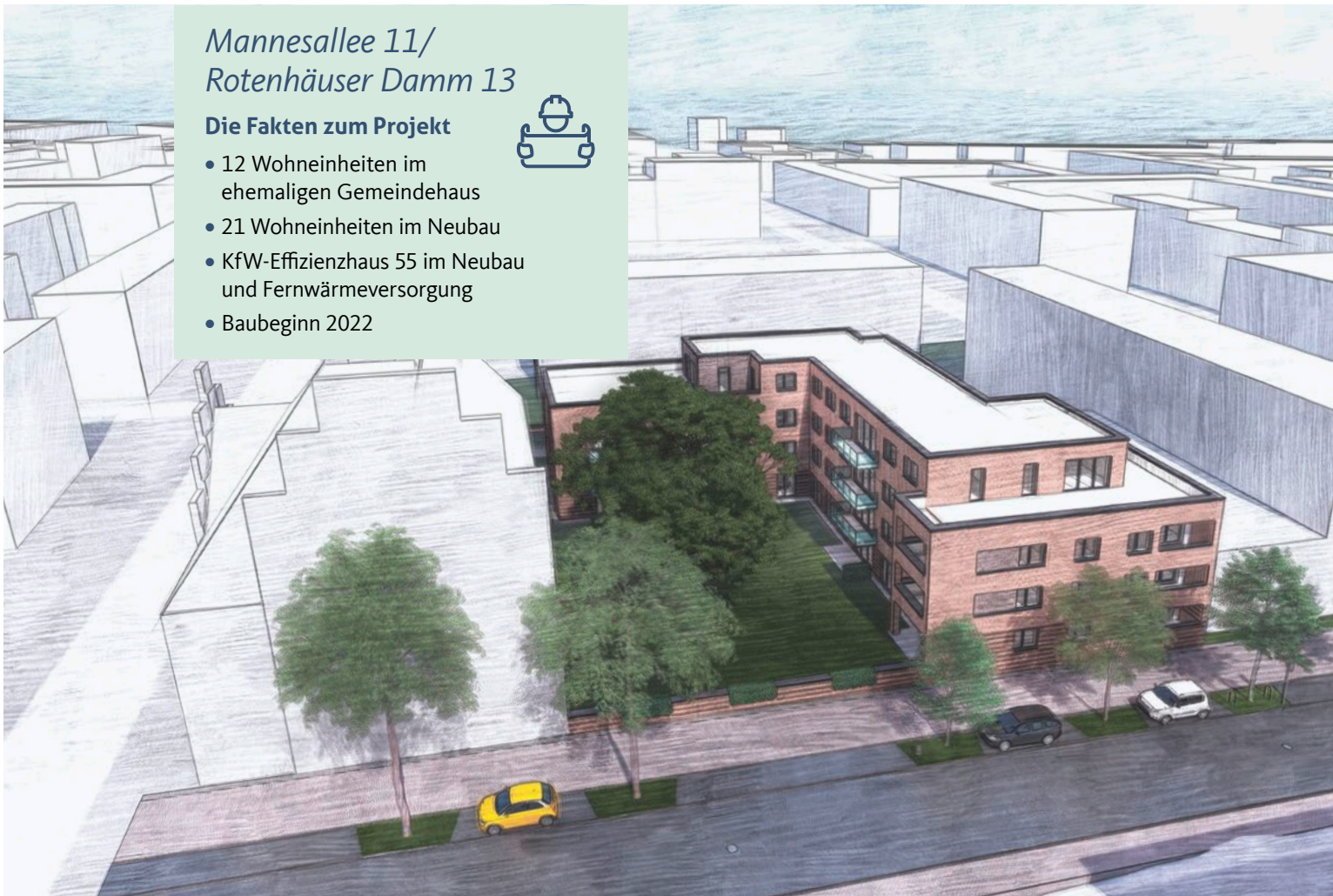
Vorstand Bauverein Reiherrstieg eG

Bericht des Vorstands

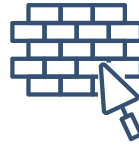
Mannesallee 11/ Rotenhäuser Damm 13

Die Fakten zum Projekt

- 12 Wohneinheiten im ehemaligen Gemeindehaus
- 21 Wohneinheiten im Neubau
- KfW-Effizienzhaus 55 im Neubau und Fernwärmeversorgung
- Baubeginn 2022



Neubauprojekte



Die Planungen und Vorbereitungen für unser Vorhaben in der **Mannesallee** in Wilhelmsburg sind weit vorangeschritten. Nach umfangreichen Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt konnten wir Ende 2020 den Bauantrag einreichen. Die Kindertagesstätte, an deren Stelle das neue Wohngebäude errichtet wird, wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Das Bauvorhaben am **Reeseberg** in Harburg steht in den Startblöcken. Bei Berichtserstellung lag die Baugenehmigung bereits vor.

Wir rechnen noch im Sommer 2021 mit dem Baubeginn der 37 Wohnungen.

Im September 2020 ging das Grundstück in der **Georg-Wilhelm-Straße 52** in den Besitz des BAUVEREINS über. Das 426 Quadratmeter große Eck-Grundstück liegt mitten in unserem Kerngebiet. Zurzeit steht dort noch das Gebäude der „Titanic Bar“. Wir planen an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus, das frühestens ab 2023 gebaut wird. Auf unserer Internetseite www.reiherstieg.de werden wir über die Entwicklungen berichten.

Reeseberg 115



Die Fakten zum Projekt

- 37 Wohnungen verteilt auf drei Häuser und eine Kindertagesstätte
- davon 13 öffentlich geförderte Wohnungen für Familien und Senioren
- KfW-Effizienzhaus 55 mit Außenluft-Wärmepumpe
- Gründächer auf allen drei Häusern
- Baubeginn Sommer 2021





*Im Oktober 2020 wurde die Reiher-
skulptur des Künstlers
Vytautas Rakauskas in
der Bauwiesenstraße
aufgestellt.*



*Bauwiesenstraße 25: Im Zuge
der Bauarbeiten wurden auch die
Außenanlagen neu gestaltet.*





Bauwiesenstraße 25: Die Laubengänge erhielten neue Brüstungen aus Rauchglas.

Modernisierung und Instandhaltung



Der BAUVEREIN hat 2020 über 2 Millionen Euro in seinen Wohnungsbestand investiert. Bedingt durch die Pandemie fielen die Investitionen im ersten Halbjahr 2020 deutlich geringer aus als geplant. Sie holten jedoch in der zweiten Jahreshälfte wieder auf. So konnten wir mehrere große Instandhaltungsprojekte erfolgreich umsetzen und die laufende Instandhaltung weiter intensivieren.

Zum Abschluss der umfangreichen Sanierung in der **Bauwiesenstraße 25**, die bereits 2019 begonnen hatte, wurden die Laubengänge beschichtet und die Außenanlagen neu gestaltet. Vor dem Gebäude wurde im Oktober 2020 eine Reiherskulptur des Künstlers Vytautas Rakauskas aufgestellt.

*Karl-Arnold-Ring 46-50:
Umgestaltete Müllstandplätze
und Dachinstandsetzung*



*Ziegelerstraße 3:
Terrassenumgestaltung
auf den Dachflächen und
neue Abdichtung für die
Garagendächer*

Im **Karl-Arnold-Ring 46-50** wurden das Dach instandgesetzt und die Müllstandplätze umgestaltet.

In der **Ziegelerstraße 1 a-f** wurden die Eingangspodeste abgebrochen und durch rutschfeste Granitplatten ausgetauscht. In der **Ziegelerstraße 3** erhielten die Garagendächer eine neue Abdichtung. Zusätzlich wurden die Terrassen auf den Dachflächen umgestaltet. Im **Rüdemannweg-Viertel** wurde 2020 das Instandhaltungsprogramm für Fassaden und Treppenhäuser fortgesetzt. Das Gebäude Groß-Sand 11 a-e wurde von außen gestrichen, in den Eingängen Groß-Sand 9 a-c sowie 11 a-e wurden die Treppenhäuser renoviert.

Über den gesamten Wohnungsbestand verteilt wurden **Dichtigkeitsprüfungen sowie Sanierungen** der Abwasserleitungen vorgenommen.

Für 2021 ist ein Instandhaltungsbudget von 2,4 Millionen Euro veranschlagt. Neben der Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechseln und der laufenden Instandhaltung sind weitere Maßnahmen vorgesehen, wie die Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen in den noch verbliebenen Objektbeständen. Bei Bedarf werden die Leitungen direkt saniert.

*Frische Fassaden-
anstriche im
Rüdemannweg-
Viertel*



Instandhaltungsaufwendungen 2020

in T€

Investitionen 2020 insgesamt: 2,4 Millionen €

Schwerpunkte:

Wohnungsmodernisierung nach Mieterwechsel	588
Dachsanierung Karl-Arnold-Ring 46-50	208
Treppenhäuser und Fassadenanstriche im Rüdemannweg-Viertel	161
Dichtigkeitsprüfung Abwasserleitungen	370
Garagendächer und Terrassen Ziegelerstraße 3	89

Nutzungsgebühren



Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen übernehmen wir gesellschaftliche und soziale Verantwortung. Daher war es für uns selbstverständlich, unsere Mitglieder in der ungewissen Lage der Corona-Pandemie nicht zusätzlich zu belasten und für 2020 geplante Erhöhungen der Nutzungsgebühren auszusetzen. Unsere Mitglieder, Mieterinnen und Mieter sollen gerade in dieser herausfordernden Zeit das Gefühl haben, dass ihnen der BAUVEREIN ein sicheres Zuhause bietet.

Die Mietausfälle sind durch die Pandemie in 2020 nur leicht gestiegen. Die Mitglieder, die

von den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie unmittelbar betroffen waren und dadurch ihre Wohnung nicht mehr bezahlen konnten, haben sich in der Regel eigeninitiativ bei uns gemeldet. Gemeinsam konnten wir für beide Seiten zufriedenstellende Lösungen finden, wie die Vereinbarung von Ratenzahlungen. Die Pandemie hat sich auch auf die Zahl der Kündigungen ausgewirkt. Die Fluktuationsquote sank 2020 von 8,70 Prozent im Vorjahr auf 8,02 Prozent. Insbesondere im ersten Halbjahr gab es nur wenige Wohnungskündigungen.

Arbeiten unter Corona-Bedingungen



Zu unserem großen Bedauern ist seit März 2020 der persönliche Kontakt zu unseren Mitgliedern stark eingeschränkt. Unser oberstes Ziel ist nach wie vor, die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schützen, um den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten und für unsere Mitglieder ansprechbar zu sein.

Dafür haben wir zahlreiche Vorsichts- und Hygienemaßnahmen ergriffen. Da die Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr geschlossen ist, nehmen wir die Anliegen unserer Mitglieder ausschließlich telefonisch und per E-Mail entgegen. Wohnungsbesichtigungen finden nur mit begrenzter Personenzahl statt und Mietverträge werden weitestgehend auf dem Postweg geschlossen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle wurden auf Einzelbüros verteilt. Wo dies organisatorisch nicht möglich war, wurden Arbeitsplätze auseinandergezogen und durch Plexiglaswände getrennt. Desinfektionsmittel stehen in allen Räumen bereit, Masken werden dem Team vom BAUVEREIN gestellt. Durch mobiles Arbeiten sind die Arbeitszeiten so angepasst, dass sich nur wenige Personen zur selben Zeit in der Geschäftsstelle aufhalten.

Solange es nötig ist, werden wir alle getroffenen Vorsichtsmaßnahmen aufrechterhalten. Wir hoffen und freuen uns darauf, unsere Mitglieder bald wieder persönlich in unseren Geschäftsräumen empfangen zu dürfen, auf der Mitgliederversammlung miteinander ins Gespräch zu kommen und zusammen wieder ein Sommerfest zu feiern.

Mitgliederversammlung – Dank an unsere Mitglieder



Der Umsicht unserer Mitglieder ist es zu verdanken, dass die jährliche Mitgliederversammlung wie geplant am 25. Juni 2020 stattfinden konnte. Der Saal im Bürgerhaus Wilhelmsburg bot ausreichend Platz, um das strenge Hygienekonzept mit begrenzter Teilnehmerzahl umzusetzen. So konnten wir

die Dividende 2020 wie gewohnt im Juni an unsere Mitglieder auszahlen und das Geschäftsjahr satzungskonform abschließen. Wir bedanken uns an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich bei unseren Mitgliedern, die auf die Teilnahme an der Versammlung verzichtet haben.

Generationswechsel im Vorstand



Seit 1. Februar 2021 arbeitet der Vorstand des BAUVEREINS in neuer Konstellation. Wir freuen uns sehr über das Vertrauen des Aufsichtsrates und die Bestellung von Kristina Conrädel zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied. Frau Conrädel tritt damit die Nachfolge von Herrn Grigereit an. Als neues Vorstands-Duo freuen wir uns auf die zukünftigen Aufgaben.



Dabei gibt die 33-jährige Kristina Conrädel den kommenden Projekten neue Impulse. Nach ihrem Bachelorabschluss in Betriebswirtschaftslehre und ihrem Master in Real Estate Management war sie über mehrere Jahre Prüferin beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen. Ihre Kenntnisse und Erfahrungen bringt sie nun in ihre Vorstandstätigkeit an der Seite von Herrn Schulz ein. Zuletzt war sie Kaufmännische Leiterin des BAUVEREINS und wird diesen Bereich auch weiterhin verantworten.

Wir bedanken uns herzlich bei Frank Grigereit für seine Arbeit als nebenamtliches Vorstandsmitglied und die stets vertrauensvolle, erfolgreiche und sympathisch humorvolle Zusammenarbeit.

*Frank Grigereit beendete
zum 1. Februar 2021
seine Vorstandstätigkeit.*

Bericht des **Aufsichtsrates**



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

Das Geschäftsjahr 2020 war geprägt durch die Corona-Pandemie. Wir haben uns, wie schon in den Vorjahren, intensiv mit der Entwicklung der Genossenschaft auseinandergesetzt. Aufgrund der Corona-Pandemie gab es in diesem Jahr allerdings veränderte Arbeitsweisen in den Gremien, so wurden zum Beispiel die Präsenzsitzungen reduziert. Dafür gewann der digitale Austausch unter den Gremiumsmitgliedern an Bedeutung. Mit dieser auf die Situation angepassten Arbeitsweise sowie auf Basis der langjährigen guten Zusammenarbeit war der Aufsichtsrat auch in diesem besonderen Jahr stets handlungsfähig. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig durch den Vorstand über den Geschäftsverlauf informiert. Entsprechend konnten alle Entscheidungen ausgiebig erörtert und anschließend zu den erforderlichen Beschlüssen geführt werden. Die durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen wurden vollständig durchgeführt.

Die Mitgliederversammlung fand am 25.06.2020 ordnungsgemäß statt, jedoch aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Hygienevorgaben leider nicht im gewohnten Umfang. Für das Verständnis bedankt sich der Aufsichtsrat ausdrücklich bei allen Mitgliedern.

Die finanzielle und wirtschaftliche Situation des BAUVEREINS stellte sich auch im Jahr 2020 als sehr gut dar und das Geschäftsjahr konnte erneut mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen werden. Mit den getätigten Grundstückserwerben und Neubauplanungen wird sich der BAUVEREIN weiterhin gut entwickeln. Gleichzeitig werden auch die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes nicht vernachlässigt.

Zur Vorbereitung der Entscheidungen hat der Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder zwei Ausschüsse gebildet:

Im **Bauausschuss** und im **Prüfungsausschuss** wurden u.a. die Neubauvorhaben am Reeseberg in Harburg als auch das Bauprojekt Mannesallee in Wilhelmsburg unter verschiedenen Aspekten mit dem Vorstand diskutiert und geprüft. Darüber hinaus hat sich insbesondere der Bauausschuss mit den Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten des Jahres 2020 beschäftigt. Der Prüfungsausschuss befasste sich umfassend mit dem Jahresabschluss sowie mit der 5-Jahresplanung und deren Umsetzung.

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2020 einstimmig beschlossen mit Wirkung zum 01.02.2021 Kristina Conrädel als weiteres hauptamtliches Vorstandsmitglied neben dem langjährigen Vorstand Thorsten Schulz zu bestellen. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass der BAUVEREIN mit Kristina Conrädel eine hervorragende und langfristige Besetzung im Vorstand erhalten hat. Gleichzeitig möchten sich die Mitglieder des Gremiums bei Frank Grigereit für seine sehr gute, immer engagierte und vertrauensvolle Tätigkeit als nebenamtliches Vorstandsmitglied bedanken.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinnes. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 119. ordentlichen Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstands entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2020 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für die weiterhin sehr gute, offene und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand. Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, die auch unter den Pandemiebedingungen für die Mitglieder jederzeit ansprechbar und tätig waren.

Hamburg, den 25. März 2021

Bauverein Reiherstieg eG

Der Aufsichtsrat



gez. Martin Stankiewicz

Vorsitzender

Lagebericht 2020

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.

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 betrugen in 2020 durchschnittlich 7,10 €/m² nach 7,04 €/m² im Vorjahr. Marktbedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote sank auf 8,0 % nach 8,7 % im Vorjahr.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die deutsche und globale Volkswirtschaft. Die Wohnungswirtschaft hat sich bislang in der Pandemie als robust und widerstandsfähig erwiesen.

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

Unternehmensplanung	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.190	8.259	8.194
Instandhaltungsaufwendungen	2.240	2.326	2.617
Zinsaufwendungen	1.517	1.493	1.616
Jahresüberschuss	1.086	1.274	874

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 im Rahmen der Neuvermietung zu. Geringere Erlösschmälerungen als Auswirkung aus der Corona-Pandemie trugen ebenfalls zu diesem etwas höheren Ergebnis im Vergleich zur Planung bei.

Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich leicht gegenüber der Planung aufgrund von Rückstellungen für Dichtigkeitsprüfungen. Sie betrugen 24,84 €/m² nach 27,96 €/m² im Vorjahr.

Das Jahresergebnis erhöhte sich gegenüber der Planung aufgrund geringerer sonstiger betrieblicher Aufwendungen.

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 auch in den kommenden Jahren eine stetige Bestandserweiterung durch Neubau.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.274 erwirtschaftet gegenüber T€ 874 in 2019. 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€ 10.591 nach T€ 10.302 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 8.054), Umlagen (T€ 2.329) und Zuschüsse (T€ 205).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 2.326 nach T€ 2.617 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 lang-

fristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 29 Jahren.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von rund T€ 3.320, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können.

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

Kapitalflussrechnung	2020 T€	2019 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.846	3.777
Cashflow nach DVFA/SG	3.030	2.694
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.019	3.811
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.849	-5.914
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit**	-3.974	172
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-804	-1.931
Finanzmittelbestand am 31.12.2020	1.042	1.846
**darin enthalten: planmäßige Tilgungen	-2.031	-1.960
gezahlte Zinsen	-1.493	-1.606

2.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögenslage

	2020 T€	2020 %	2019 T€	2019 %	Veränderungen T€
Anlagevermögen	81.677,4	96,0	81.583,5	95,1	93,9
Umlaufvermögen	3.437,5	4,0	4.228,4	4,9	-790,9
Gesamtvermögen	85.114,9	100,0	85.811,9	100,0	-697,0
Eigenkapital	29.657,3	34,8	28.356,0	33,0	1.301,3
Fremdkapital	55.041,5	64,7	57.312,0	66,8	-2.270,5
Rückstellungen	416,1	0,5	143,9	0,2	272,2
Gesamtkapital	85.114,9	100,00	85.811,9	100,0	-697,0

Das Anlagevermögen beträgt 96,0 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Investitionen in das Anlagevermögen (T€ 1.850) zu und verminderte sich durch die planmäßige Abschreibung um T€ 1.756.

Das Eigenkapital stieg um T€ 1.301. Davon entfallen T€ 1.274 auf den Jahresabschluss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 434), T€ 456 auf Einzahlungen auf Geschäftsanteile sowie T€ 5 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,82 % gesunkener Bilanzsumme 34,8 %.

Entwicklung Eigenkapitalquote

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
30,4 %	31,3 %	31,9 %	33,0 %	32,5 %	33,0 %	34,8 %

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

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen von Bundesregierung und Bundesländern zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Hier greift unser Risikomanagementsystem. Es umfasst das Controlling und die regelmäßige Berichterstattung. Die laufenden Aktualisierungen machen frühzeitig erkennbar, wann und welche Maßnahmen zur Bewältigung von Ereignissen zu ergreifen sind. Darüber hinaus sind aus der Geschäftstätigkeit keine wesentlichen Risiken erkennbar.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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. In den Jahren 2021 bis 2024 errichten wir rd. 70 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 (Forward-Darlehen).

4.3. Prognosebericht

Bei der Unternehmensplanung ist den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie Rechnung getragen worden. Dennoch sind unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes die Prognosen für 2021 mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Zum Zeitpunkt der Lageberichtserstellung werden die negativen Risiken für den BAUVEREIN als gering eingestuft.

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 2021 mit Mieterträgen von T€ 8.265, Zinsaufwendungen von T€ 1.445 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.400. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.260. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 25. März 2021

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Frank Grigereit



Kristina Conrädels

Jahresabschluss 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

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		24.740,00	5.903,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.673.776,74		78.362.357,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	741.272,78		765.356,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.474.509,77		1.868.546,96
Technische Anlagen und Maschinen	4.434,00		5.470,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.819,68		109.316,00
Bauvorbereitungskosten	1.681.779,58		466.545,97
		81.652.592,55	81.577.592,75
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		81.677.384,55	81.583.547,75
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.328.575,51		2.313.216,65
Andere Vorräte	0,00		2.073,12
		2.328.575,51	2.315.289,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	51.536,13		21.017,51
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.636,28		27.507,74
Sonstige Vermögensgegenstände	4.714,95		17.876,46
		66.887,36	66.401,71
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.041.763,19	1.846.346,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	258,00		258,00
		258,00	258,00
Bilanzsumme		85.114.868,61	85.811.844,17

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder	11.589.712,50		11.216.007,50
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	202.895,00		165.075,00
der gekündigten Geschäftsanteile	144.925,00		100.285,00
		11.937.532,50	11.481.367,50
II. Kapitalrücklage		158.532,71	153.382,71
III. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.476.000,00		2.348.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.532.818,56		10.835.043,51
Andere Ergebnisrücklagen	3.104.449,84		3.104.449,84
		17.113.268,40	16.287.493,35
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.273.764,35		873.952,53
Einstellungen in Rücklagen	-825.775,05		-440.254,78
		447.989,30	433.697,75
Eigenkapital insgesamt		29.657.322,91	28.355.941,31
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	416.048,72		143.873,00
		416.048,72	143.873,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.368.812,88		32.319.215,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.722.408,60		22.287.938,65
Erhaltene Anzahlungen	2.515.577,98		2.489.902,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.272,78		2.595,54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	394.830,75		178.504,82
Sonstige Verbindlichkeiten	2.708,10		4.027,55
davon aus Steuern: € 2.283,52 (Vorjahr: € 3.015,19)		55.017.611,09	57.282.183,90
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		23.885,89	29.845,96
Bilanzsumme		85.114.868,61	85.811.844,17

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	10.591.090,11		10.302.130,89
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.660,77		13.360,60
		10.606.750,88	10.315.491,49
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		15.358,86	224.044,74
Andere aktivierte Eigenleistungen		123.000,00	59.750,00
Sonstige betriebliche Erträge		124.159,40	204.599,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.449.423,46		-4.783.003,98
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-8.972,17		-7.579,60
		-4.458.395,63	-4.790.583,58
Rohergebnis		6.410.873,51	6.013.301,74
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-891.870,79		-816.858,58
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-201.893,90		-184.351,68
davon für Altersversorgung: € 22.829,06 (Vorjahr: € 28.419,92)		-1.093.764,69	-1.001.210,26
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.755.739,30	-1.820.656,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-474.330,57	-385.704,99
Erträge aus Beteiligungen		0,39	0,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		284,60	1.379,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.493.331,67	-1.616.273,70
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-7.044,98	-5.352,11
Ergebnis nach Steuern		1.586.947,29	1.185.483,91
Sonstige Steuern		-313.182,94	-311.531,38
Jahresüberschuss/Fehlbetrag		1.273.764,35	873.952,53
Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage	-128.000,00		-88.000,00
in die Bauerneuerungsrücklage	-697.775,05		-352.254,78
		-825.775,05	-440.254,78
Bilanzgewinn		447.989,30	433.697,75

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 31.12.2020 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 5 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 3 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 2016 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 Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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 2020 siehe unten.

Anlagenspiegel 2020	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	zum 01.01.2020			des Geschäftsjahres		zum 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	58.439,06	25.432,00				83.871,06
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.792.703,43	0,00				116.792.703,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.294.227,59	0,00				1.294.227,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.868.546,96	579.540,31		26.422,50		2.474.509,77
Technische Anlagen und Maschinen	10.782,16					10.782,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	277.733,94	2.947,68	-2.597,48			278.084,14
Bauvorbereitungskosten	466.545,97	1.241.656,11		-26.422,50	0,00	1.681.779,58
	120.710.540,05	1.824.144,10	-2.597,48	0,00	0,00	122.532.086,67
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	52,00					52,00
Anlagevermögen insgesamt	120.769.031,11	1.849.576,10	-2.597,48	0,00	0,00	122.616.009,73

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ohne Bauten betreffen im Wesentlichen den Ankauf eines unbebauten Grundstücks in Hamburg-Wilhelmsburg.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Hamburg-Harburg sowie Hamburg-Wilhelmsburg.

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.328.575,51 (Vorjahr € 2.313.216,65) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Es bestehen Mietforderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr in Höhe von € 2.974,57.

Abschreibungen (kumulierte)	Abschreibungen d. Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert am
zum 01.01.2020		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbu- chungen +/-	zum 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€	€
-52.536,06	-6.595,00				-59.131,06	24.740,00	5.903,00
-38.430.346,32	-1.688.580,37				-40.118.926,69	76.673.776,74	78.362.357,11
-528.870,88	-24.083,93				-552.954,81	741.272,78	765.356,71
0,00					0,00	2.474.509,77	1.868.546,96
-5.312,16	-1.036,00				-6.348,16	4.434,00	5.470,00
-168.417,94	-35.444,00		2.597,48		-201.264,46	76.819,68	109.316,00
0,00					0,00	1.681.779,58	466.545,97
-39.132.947,30	-1.749.144,30	0,00	2.597,48	0,00	-40.879.494,12	81.652.592,55	81.577.592,75
0,00					0,00	52,00	52,00
-39.185.483,36	-1.755.739,30	0,00	2.597,48	0,00	-40.938.625,18	81.677.384,55	81.583.547,75

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellungen im Geschäftsjahr €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
Kapitalrücklage	153.382,71	0,00	5.150,00	0,00	158.532,71
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	2.348.000,00	0,00	128.000,00	0,00	2.476.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	10.835.043,51	0,00	697.775,05	0,00	11.532.818,56
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 € 98.050,00 sowie für Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und Steuerberatungskosten € 38.090,00. Darüber hinaus sind € 265.025,72 für Dichtigkeitsprüfungen und Sanierungen von Grundsiel-leitungen enthalten.

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 Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.368.812,88 (32.319.215,16)	4.026.298,06 (4.478.674,71)	6.486.343,98 (6.332.002,59)	19.856.170,84 (21.508.537,86)	30.368.812,88 (32.319.215,16)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.722.408,60 (22.287.938,65)	611.173,33 (602.206,94)	2.556.133,89 (2.480.139,78)	18.555.101,38 (19.205.591,93)	21.722.408,60 (22.287.938,65)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.515.577,98 (2.489.902,18)	2.515.577,98 (2.489.902,18)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.272,78 (2.595,54)	13.272,78 (2.595,54)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	394.830,75 (178.504,82)	394.830,75 (178.504,82)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.708,10 (4.027,55)	2.708,10 (4.027,55)				
Gesamtbetrag	55.017.611,09 (57.282.183,90)	7.563.861,00 (7.755.911,74)	9.042.477,87 (8.812.142,37)	38.411.272,22 (40.714.129,79)	52.091.221,48 (54.607.153,81)	GPR* (GPR)

* GPR = Grundpfandrecht

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden € 11.410,00 abgezinst, im Voraus ausgezahlte Mietzuschüsse aus der Modernisierung Bauvereinsweg für den Zeitraum bis 2023 ausgewiesen.

In den Zinserträgen sind € 283,00 aus der Aufzinsung von IFB-Zuschüssen enthalten.

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind € 176.404,00 für Ausgleichsbeiträge im Rahmen des Sanierungsgebietes S5 Südliches Reiherstieg-Viertel enthalten.

D. Sonstige Angaben

Am Abschlussstichtag bestehen finanzielle Verpflichtungen aus zwei abgeschlossenen Architektenverträgen in Höhe von T€ 1.098.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	2
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter in Regiebetrieb, Hauswarte	5	

Mitgliederbewegung

Anfang 2020	1.990
Zugang 2020	122
Abgang 2020	78
Ende 2020	2.034

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	373.705,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	27.280,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	1.261.080,00

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 (bis 31.01.2021)
Kristina Conrädel (ab 01.02.2021)

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, € 697.775,05 in die Bauerneuerungsrücklage sowie € 128.000,00 in die Gesetzliche Rücklage einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 447.989,30 soll in Form einer 4%igen Dividende auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

Hamburg, 25. März 2021

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Frank Grigereit



Kristina Conrädel

Gesetzliche Prüfung

Geschäftsjahr 2019

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2019 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 zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck 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 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2019 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 positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 19.06.2020

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Wendlandt

Wirtschaftsprüfer

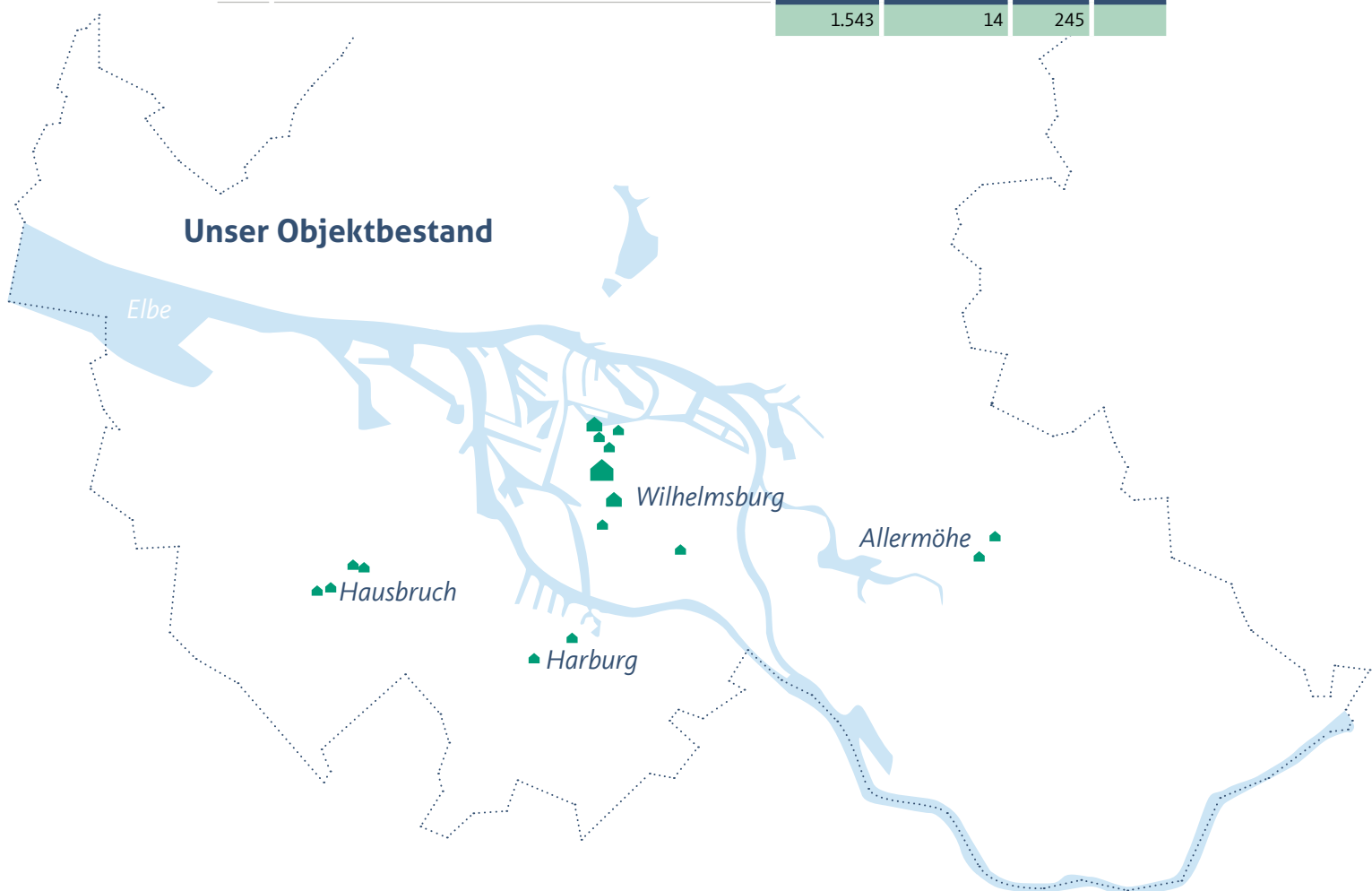
Verzeichnis der Wohnanlagen

Stand Mai 2021

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

Gertrud Abramczyk
Dieter Brandenburger
Ali Burul
Manfred Dittmer
Ernst Jacobi
Klaus Grune
Harri Henschke
Klaus Hummel

Hannelore Kaschny
Elisabeth Kirchberg
Barbara Lange
Alfred Riemann
Rita Schmidt
Marta Szymkowiak
Gerd-Uwe Westphal

Impressum

Herausgeber

Bauverein Reiherstieg eG

Redaktion

Bauverein Reiherstieg eG

Layout

mitra Kommunikation, www.mitra.hamburg



Bildnachweis

Architekturbüro Sawallich

Planungsgesellschaft mbH: Titel, S. 6

Maren Janning: S. 5, 15

RHWZ-Architekten: S. 7

Bauverein Reiherstieg eG: S. 8-11

Dietmar Theis: S. 13

Freepik (flaticon): Icons S. 2-13

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.