



Kennzahlen

	2021	2020
Bilanzsumme	88.260,7 T€	85.114,9 T€
Eigenkapitalquote	35,2 %	34,8 %
Bauleistungen, Investitionen Neubau	2.833,7 T€	1.241,7 T€
Grundstücksanschaffung	0,0 T€	579,5 T€
Ausgaben für die Instandhaltung	2.456,3 T€	2.422,6 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.630,6 T€	10.591,1 T€
Bilanzgewinn	463,6 T€	448,0 T€
Geschäftsguthaben	12.355,6 T€	11.937,5 T€
Rücklagen	18.070,2 T€	17.113,3 T€
Rückstellungen	243,5 T€	416,0 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.543	1.543
Zahl der Mitglieder	2.080	2.034
Zahl der Geschäftsanteile	77.257	74.781



**Investitionen
in den vorhandenen
Wohnungsbestand**

€ 2,4 Millionen



8,9 %

**Fluktuationsrate
Mieterwechsel 2021**



7,15 €/m²
durchschnittliche
monatliche Nutzungsgebühr
(netto-kalt)

Mitglieder 2021

2.080



Geschäfts*bericht* 2021

Vorwort	4
Bericht des Vorstands	6
Neubauprojekte	7
Modernisierung und Instandhaltung	10
Das Team des BAUVEREINS	12
Blumenaktion 2021	13
Klimaschutz	13
Fluktuation	13
Bericht des Aufsichtsrates	14
Lagebericht 2021	17
Jahresabschluss 2021	25
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang des Jahresabschlusses 2021	29
Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2020	36
Verzeichnisse	
Wohnanlagen	38
Nachruf	40

Vorwort **des Vorstands**

Liebe Mitglieder des BAUVEREINS,
liebe Leserinnen und Leser!

Auch das Jahr 2021 ist von den Einflüssen der Coronapandemie geprägt worden. Erfreulicherweise haben sich aber sowohl unsere Mitglieder als auch das gesamte Team des BAUVEREINS mit den Arbeitsbedingungen und der Kommunikation unter diesen schwierigen Bedingungen arrangiert. Auch wenn uns der persönliche Kontakt mit unseren Mitgliedern fehlt, so konnten wir zumindest keine Einschränkungen im Geschäftsbetrieb verzeichnen.

Das war auch gut so, denn der BAUVEREIN war im vergangenen Jahr sehr aktiv. So haben wir mit dem Bau von 37 Wohnungen am Reeseberg in Hamburg-Harburg begonnen. Mittlerweile ist bereits das Richtfest in Sicht, sodass wir mit der Fertigstellung noch in diesem Jahr rechnen.

Parallel haben wir die Planung unseres Neu- und Umbauprojektes in der Mannesallee in Hamburg-Wilhelmsburg vorangetrieben und

*Kristina Conrädel
und Thorsten Schulz*



sind nach aufwendiger Bombenentschärfung bereits in die Bauphase eingetreten.

Ergänzend zu diesen Neubauvorhaben haben wir uns intensiv mit der Instandhaltung und der Pflege unserer Bestandsobjekte befasst. Dabei werden die Rahmenbedingungen unseres Handelns immer komplexer. Die Auflagen der Politik hinsichtlich des Klimaschutzes sind hoch und unser erklärtes Ziel ist es, die Umsetzung der Vorgaben zu erreichen, ohne die Mietbelastungen für unsere Mitglieder deutlich zu erhöhen. Ferner arbeiten wir an einem Klimaplan und einer CO₂-Bilanz, um Ihnen in Zukunft dieses Thema transparent erläutern zu können.

Neben den Anforderungen im Klimaschutz stehen wir explodierenden Baukosten gegenüber. Sowohl im Neubau als auch in der Instandhaltung finden massive Preissteigerungen statt. Dem treten wir mit optimierten Planungen und partnerschaftlichen Verbin-

dungen zu den Handwerksfirmen entgegen. Unser Anspruch ist es, den BAUVEREIN mit Neubauten und Instandhaltungen stets auf dem Stand der Zeit zu haben und damit gut vorbereitet für die Aufgaben der Zukunft zu sein.

Wir sehen unsere Aufgabe als Vorstand auch darin, diesen komplexen Rahmenbedingungen zu trotzen und die preissteigernden Effekte für unsere Mitglieder so weit wie möglich abzuschwächen. Denn wir stehen als sozialer Vermieter mit 120-jähriger Geschichte für Verlässlichkeit und sicheres Wohnen zu fairen Preisen.

Herzliche Grüße

Thorsten Schulz

Vorstand Bauverein Reiherstieg eG

Kristina Conrädel

Bericht des Vorstands



*Bezahlbare Wohnungen in
Harburg: 13 Wohnungen
des Projekts am Reeseberg
werden öffentlich gefördert.*



Auf dem Eckgrundstück an der Kreuzung Reeseberg und Wasmerstraße entstehen 37 Wohnungen und eine Kindertagesstätte.

Neubauprojekte

Der Spatenstich zum Neubauprojekt am **Reeseberg** erfolgte im Frühjahr 2021. Nach dem Abriss der vorhandenen Garagenzeile wurde der Baugrund vorbereitet und mit dem Rohbau begonnen. Mittlerweile befinden sich alle drei Gebäude im Rohbau. Auf der Baustelle lassen sich täglich Fortschritte beobachten. Bei weiterem planmäßigem Verlauf rechnen wir mit einer Fertigstellung zum Jahreswechsel 2022/2023. Sobald wir Wohnungsbewerbungen annehmen, veröffentlichen wir diesen Hinweis auf unserer Homepage und im Inselbrief.

In der **Georg-Wilhelm-Straße 52** planen wir auf dem Grundstück der ehemaligen Titanic-Bar den Neubau von neun Wohnungen. Dieses Projekt befindet sich derzeit in der Planungsphase. Der Baustart wird voraussichtlich in 2023 erfolgen.





In der Mannesallee in Wilhelmsburg errichtet der BAUVEREIN einen Neubau mit 21 Wohnungen. Das angrenzende ehemalige Gemeindehaus wird zu einem Wohngebäude mit 12 Wohnungen umgebaut.

Bei der Bombenentschärfung arbeiteten die Feuerwehr Hamburg und das Team der Firma WIWA Kampfmittelbergung GmbH Hand in Hand.



Für das Bauvorhaben in der **Mannesallee** liegt uns seit Dezember 2021 die Baugenehmigung vor. Im alten Gemeindehaus wurden bereits Teile des Innenbereichs entkernt. Dabei wurde sorgfältig auf die denkmalgeschützten Bauteile geachtet. Wir gehen von einer Bauphase von 15 bis 18 Monaten aus, sodass die Vermietung ab August/September 2023 losgehen kann.

Hier haben wir eine Besonderheit erlebt: Im Rahmen der üblichen Kampfmitteluntersuchung wurde mittels Sonde ein verdächtiger Gegenstand in zehn Metern Tiefe ausgehacht. Nach genauerer Untersuchung stand fest: Es handelte sich um eine 1.000 Pfund schwere amerikanische Bombe aus dem 2. Weltkrieg. Aufgrund der tiefen Lage unter dichtem Wurzelwerk musste die Bombe an Ort und Stelle in einem komplizierten Verfahren von einem Taucher entschärft werden.



Bei der Kampfmittelsondierung wurde ein verdächtiger Gegenstand entdeckt. Der Bereich wurde mit einer Stahlröhre umhüllt und ein Berufstaucher ermittelte mit seinem geschulten Tastsinn, ob es sich um einen Blindgänger handelt und in welchem Zustand der Zünder ist. Anschließend wurde die 1.000 Pfund schwere Bombe aus dem 2. Weltkrieg geborgen und entschärft.



Geschafft: Das Team der Firma WIWA Kampfmittelbergung GmbH nach der erfolgreichen Entschärfung und Verladung der Bombe.



2021 wurde das Wärmedämmverbundsystem der Wohnanlage Catharina-Fellendorf-Straße saniert. Anschließend erhielten die Gebäude einen neuen Fassadenanstrich. Im Zuge der Maßnahme wurden auch die Gartenhäuser erneuert.



Modernisierung und Instandhaltung

Die **Dichtigkeitsprüfung** der Sielleitungen war 2021 ein Schwerpunkt der Instandhaltungsmaßnahmen. Entsprechend konnten wir den Großteil unserer Siele mittels TV-Inspektion überprüfen. Bei Reparaturbedarf haben wir unmittelbar im Anschluss eine Sielsanierung durchführen lassen. Im Bereich der Siele im Karl-Arnold-Ring war es sinnvoll, aufgrund der Gegebenheiten ein Hochsiel zu bauen. In 2022 werden die verbliebenen Einheiten überprüft und letzte Sielsanierungen ausgeführt.

Auch für das Jahr 2022 haben wir einige Maßnahmen zur Instandhaltung unseres Bestands geplant:

In der Wohnanlage **Fährstraße, Otterhaken und Bauvereinsweg** wird die Fassade im Innenhof neu gestrichen. Dies ist auch notwendig, um das vorhandene Wärmedämmverbundsystem zu schützen.

Ferner soll der Spielplatz in der **Fährstraße 74 und 76** erneuert werden. Dieser ist in die

Jahre gekommen und die Spielgeräte sind nicht mehr zeitgemäß. Daher entstand der Wunsch nach einer Neugestaltung unter Einbindung unserer Mitglieder. Der Bedarf an schönen Spielgeräten ist auch in anderen Quartieren vorhanden, sodass wir eine weitere Optimierung in den nächsten Jahren vorgesehen haben.

Im **Ostewinkel** wird 2022 das Dach saniert und die Fassade mit einem neuen Anstrich versehen. Zudem erfolgt im Rüdemannweg-Viertel der Abschluss der Anstricharbeiten an den Außenfassaden.

Im Wümmeweg wurden 2021 das Dach saniert und die Dacheinläufe instandgesetzt. Dies war erforderlich, da die Kupferrinnen und Fallrohre stark korrodiert waren. Aufgrund der gleichen Problematik wurden 2021 auch im Ostewinkel die Dacheinläufe erneuert. Hier wird das Dach 2022 saniert.



Instandhaltungsaufwendungen 2021

in T€

Investitionen 2021 insgesamt: 2,4 Millionen €

Schwerpunkte:

Wohnungsmodernisierung nach Mieterwechsel	931
Dichtigkeitsprüfung Abwasserleitungen	226
Fassadenarbeiten Catharina-Fellendorf-Straße	142
Treppenhäuser Rüdemannweg-Viertel	88



Vorne von links: Kristina Conrädel, Claus Karkotz und Roswitha Franke; hinten von links: Mischa Wilkowsky, Uwe Liebelt und Christian Bröhl.

Veränderungen im Team

Aktuell befinden wir uns in einem personellen Umbruch. In kürzester Zeit haben wir altersbedingt zwei Kollegen in den Ruhestand verabschiedet. Eine Kollegin folgt in Kürze.

Claus Karkotz war seit 2008 für den BAUVEREIN tätig. Er verantwortete in der Zeit das gesamte Rechnungswesen. Herr Karkotz wird uns insbesondere durch seine einzigartige Loyalität und sein Gespür für das Zwischenmenschliche fehlen.

Wir haben den Bereich mittlerweile umstrukturiert. Vorstandsmitglied **Kristina Conrädel** führt fortan die Buchhaltung.

Nach 40 Jahren beim BAUVEREIN hat das Wilhelmsburger Urgestein **Uwe Liebelt** ebenfalls seinen Ruhestand angetreten. Als gelernter Elektriker hat Uwe Liebelt zunächst unseren Regiebetrieb verstärkt und die ersten Jahrzehnte als Betriebshandwerker gearbeitet. Zuletzt war die gute Seele des BAUVEREINS als Hauswart für einige unserer Wohnungsbestände verantwortlich.

Die Stelle von Herrn Liebelt konnten wir mit **Mischa Wilkowsky** nachbesetzen. Herr Wilkowsky ist gelernter Tischler und kennt unsere Objekte bereits aus seiner vorherigen Tätigkeit. Er hat sich mittlerweile gut eingelebt und ist fester Bestandteil unseres Teams.

Herrn Karkotz und Herrn Liebelt danken wir ganz herzlich für ihr großes Engagement und wünschen ihnen für die nun anstehende Zeit das Allerbeste. Es sei erwähnt, dass uns beide als geringfügig Beschäftigte weiterhin einen Tag in der Woche zur Verfügung stehen. Darüber freuen wir uns.

Im 2. Quartal dieses Jahres erfolgt nun eine Neuverteilung der Hauswartbereiche. Zudem eröffnen wir in der Georg-Wilhelm-Straße 139 ein neues Hauswartbüro. Über die Änderungen werden wir die Mitglieder zeitnah informieren.

In diesem Jahr nun werden wir **Roswitha Franke** in den Ruhestand verabschieden. Frau Franke hat die Geschicke in der Vermietung knapp 20 Jahre federführend geleitet und wird uns schon aufgrund ihres grenzenlosen Erfahrungsschatzes enorm fehlen. Wir sagen auf diesem Wege herzlichen Dank für den fachkundigen und unermüdlichen Einsatz zum Wohle unserer Mitglieder.

Für die Nachfolge von Frau Franke konnten wir **Christian Bröhl** gewinnen. Als gelernter Immobilienkaufmann verfügt der 25-Jährige bereits über ausreichend Fachkenntnis. Herr Bröhl wechselt von einer anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft zu uns. Wir wünschen ihm viel Freude bei der neuen Tätigkeit und heißen ihn herzlich willkommen.

Klimaschutz



Auch am BAUVEREIN geht das Thema Klimaschutz nicht vorbei. Aktuell sind wir dabei, den Bestand hinsichtlich der energetischen Anforderungen zu erfassen und eine Klimabilanz zu erstellen. Wir haben es uns zur Aufgabe für die kommenden Jahre gemacht, die Objekte nach Klimaaspekten

zu analysieren und sukzessive zu optimieren. Dabei ist es uns ein großes Anliegen, dass das Wohnen beim BAUVEREIN bezahlbar bleibt. Damit ist unsere Genossenschaft für die politischen und gesellschaftlichen Anforderungen der kommenden Jahre gut gerüstet.

Blumenaktion *voller Erfolg*

Hinter uns liegt erneut ein Jahr unter dem Eindruck von Corona. Gerade in diesen schwierigen Zeiten war es uns wichtig, unseren Mieterinnen und Mietern ein wenig Farbe und Frühling auf die Balkone und Terrassen zu bringen.

Daher haben wir allen Mietern – wie bereits 2020 – mit dem Inselbrief einen Blumengutschein für die Gärtnerei Heucke zukommen lassen. Hier konnte sich jeder seine Lieblingsblumen selbst aussuchen. Häufig wurden auch Fahrgemeinschaften gebildet und Blumen für ältere und nicht mehr mobile Nachbarinnen und Nachbarn mitgebracht.



Wir freuen uns über den Zusammenhalt unserer Mitglieder, gerade die Corona-Zeit hat uns allen gezeigt, wie wertvoll ein gutes soziales Miteinander in den Wohnanlagen ist.

Fluktuationsquote



Nachdem die Fluktuationsquote im Vorjahr deutlich von der Pandemie geprägt war und es weniger Wohnungswechsel gab,

erfolgte 2021 ein entsprechender Nachholeffekt. Die Fluktuation erhöhte sich auf 8,9 Prozent.

Bericht des **Aufsichtsrates**

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 wurde erneut von der Coronapandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen geprägt. Dank der guten Organisation beim BAUVEREIN sowie der Erfahrungswerte aus dem ersten Pandemiejahr hatten diese Einschränkungen erfreulicherweise nur einen sehr geringen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit.

Der BAUVEREIN konnte das Geschäftsjahr, trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen, überaus erfolgreich abschließen und einen Jahresüberschuss von 1,4 Mio. € erzielen sowie die Eigenkapitalquote auf 35,2 % steigern. Darüber hinaus konnten alle Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen planmäßig durchgeführt werden. Damit ist der BAUVEREIN auch im Jahr 2021 sehr gut aufgestellt.

Der Aufsichtsrat hat sich im vergangenen Jahr regelmäßig durch den Vorstand informieren lassen. Aufgrund der Regularien zum Infektionsschutz im Rahmen der Coronapandemie erfolgten diese Sitzungen teilweise – wie bereits im Vorjahr – in digitaler Form. Der Aufsichtsrat hat die anstehenden Entscheidungen umfassend erörtert und die notwendigen Beschlüsse einstimmig gefasst. Die durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen wurden vollständig durchgeführt.

Die Mitgliederversammlung fand am 03.06.2021 ordnungsgemäß statt. Leider konnte sie, wie schon im Vorjahr, aufgrund der Coronapandemie und den damit verbundenen gesetzlichen Vorgaben nicht im gewohnten Umfang durchgeführt werden. An dieser Stelle möchte sich der Aufsichtsrat noch einmal bei allen Mitgliedern für das Verständnis bedanken.

Im letzten Jahr hat sich die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates verändert. Fred von Ellm konnte aufgrund des Erreichens der Altersgrenze nicht mehr für das Amt kandidieren und mit Burghard Schrage hatten wir einen weiteren Abgang zu verkraften. Auf der Mitgliederversammlung am 03.06.2021 wurden Markus Krause und Frank Grigereit mit großer Mehrheit neu in den Aufsichtsrat gewählt. Mit den beiden neuen Mitgliedern kann die gute und vertrauensvolle Arbeit sowohl innerhalb des Gremiums als auch mit dem Vorstand kontinuierlich fortgesetzt werden. Zur neuen 2. Vorsitzenden wurde Tanja Friedburg gewählt, die dem Aufsichtsrat bereits seit 2007 angehört.

Wie in den letzten Jahren üblich, wurden auch in 2021 wieder zwei Ausschüsse gebildet. Der **Bauausschuss** hat sich im abgelaufenen Jahr mehrfach mit dem Neubauvorhaben am Reeseberg beschäftigt. Ferner war das Bauprojekt an der Mannesallee Teil seiner Tätigkeit. Für dieses Projekt liegt zwischenzeitlich die Baugenehmigung vor und der Baustart ist erfolgt.

Der **Prüfungsausschuss** hat sich mit der Rechnungslegung bei den verschiedenen Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen beschäftigt. Hier lag ein Schwerpunkt auf der Prüfung von Bau- und Plankosten beim laufenden Projekt am Reeseberg in Harburg. Ebenso waren die

Finanz- und Wirtschaftspläne sowie deren Einhaltung Bestandteile der jeweiligen Sitzungen. Ein weiterer Schwerpunkt war die Prüfung des Jahresabschlusses.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 120. ordentlichen Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstands entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2021 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 die Entlastung zu erteilen.

Für die sehr gute und jederzeit offene und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand bedankt sich der Aufsichtsrat. Auch in diesem Jahr gilt ein besonderer Dank den Mitarbeitenden der Genossenschaft, die auch im zweiten Pandemiejahr stets engagiert für unsere Mitglieder tätig waren.

Hamburg, 14. April 2022

Bauverein Reiherstieg eG

Der Aufsichtsrat



gez. Martin Stankiewicz

Vorsitzender

Lagebericht *2021*

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 2021 durchschnittlich 7,15 €/m² nach 7,10 €/m² im Vorjahr. Marktbedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote stieg auf 8,9 % nach 8,0 % im Vorjahr.

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

Unternehmensplanung	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.265	8.304	8.259
Instandhaltungsaufwendungen	2.400	2.374	2.326
Zinsaufwendungen	1.445	1.437	1.493
Jahresüberschuss	1.260	1.421	1.274

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 und trugen zu diesem etwas höheren Ergebnis im Vergleich zur Planung bei.

Die Instandhaltungsaufwendungen erreichen nahezu den Planungsansatz. Sie betrugen 25,36 €/m² nach 24,84 €/m² im Vorjahr.

Das Jahresergebnis erhöhte sich gegenüber der Planung insbesondere aufgrund höherer sonstiger betrieblicher Erträge in Verbindung mit den gestiegenen Umsatzerlösen aus Mieten.

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 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.421 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.274 in 2020. 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€ 10.631 nach T€ 10.591 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 8.106), Umlagen (T€ 2.323) und Zuschüsse (T€ 198).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 2.374 nach T€ 2.326 im Vorjahr.

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 29 Jahren.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von knapp 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	2021 T€	2020 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.042	1.846
Cashflow nach DVFA/SG	3.152	3.030
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.310	5.019
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.807	-1.849
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit**	427	-3.974
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.931	-804
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.973	1.042
**darin enthalten:		
planmäßige Tilgungen	-2.127	-2.031
gezahlte Zinsen	-1.436	-1.493

2.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögenslage	2021 T€	2021 %	2020 T€	2020 %	Veränderungen T€
Anlagevermögen	82.778,1	93,8	81.677,4	96,0	1.100,7
Umlaufvermögen	5.482,6	6,2	3.437,5	4,0	2.045,1
Gesamtvermögen	88.260,7	100,0	85.114,9	100,0	3.145,8
Eigenkapital	31.053,5	35,2	29.657,3	34,8	1.396,2
Fremdkapital	56.963,8	64,5	55.041,5	64,7	1.922,3
Rückstellungen	243,4	0,3	416,1	0,5	-172,7
Gesamtkapital	88.260,7	100,0	85.114,9	100,0	3.145,8

Das Anlagevermögen beträgt 93,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Investitionen in das Anlagevermögen (T€ 2.843) zu und verminderte sich durch die planmäßige Abschreibung um T€ 1.732.

Das Eigenkapital stieg um T€ 1.396. Davon entfallen T€ 1.421 auf den Jahresabschluss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 448), T€ 418 auf Einzahlungen auf Geschäftsanteile sowie T€ 5 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3,7 % gestiegener Bilanzsumme 35,2 %.

Entwicklung Eigenkapitalquote

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
31,3 %	31,9 %	33,0 %	32,5 %	33,0 %	34,8 %	35,2 %

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 Coronapandemie 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähig-

keit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Die BAUVEREIN Reiherrstieg eG hat das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter zu dämpfen und prüft daher aktuell die Möglichkeiten der energetischen Optimierung im Bestand. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies, aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu verzögerten Instandhaltungsarbeiten kommen.

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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen eine weitere Herausforderung auch für unser Unternehmen dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Klimastrategie stetig an die Gegebenheiten angepasst.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs-

verträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionstätigkeiten in den Neubau und Bestand bei stetig steigenden Baukosten. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits bei der Planungsphase der Investition und eine regelmäßige Kostenkontrollen des Projektes minimiert.

Hier greift auch 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.

Insgesamt sind aus der Geschäftstätigkeit keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden 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 2022 bis 2025 errichten wir rd. 80 Wohnungen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf 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 Coronapandemie Rechnung getragen worden. Dennoch sind unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes die Prognosen für 2022 mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Zum Zeitpunkt der Lageberichtserstellung werden die negativen Risiken für den BAUVEREIN als gering eingestuft.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich trotz der bestehenden Risiken weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit Leerständen oder umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die Investitionen in Neubau und Bestand werden ausgewogen fortgeführt. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, gleichbleibenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Mieterträgen von T€ 8.321, Zinsaufwendungen von T€ 1.422 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.600. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.245. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 14. April 2022

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Kristina Conrädell

Jahresabschluss *2021*

Bilanz zum 31. Dezember 2021

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		18.145,00	24.740,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.005.089,75		76.673.776,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	717.188,85		741.272,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	605.962,81		2.474.509,77
Technische Anlagen und Maschinen	9.004,00		4.434,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.611,00		76.819,68
Anlagen im Bau	4.567.273,32		0,00
Bauvorbereitungskosten	1.816.795,83		1.681.779,58
		82.759.925,56	81.652.592,55
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		82.778.122,56	81.677.384,55
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.474.351,85		2.328.575,51
		2.474.351,85	2.328.575,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.965,23		51.536,13
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.639,47		10.636,28
Sonstige Vermögensgegenstände	6.157,76		4.714,95
		35.762,46	66.887,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.972.488,68	1.041.763,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		258,00
		0,00	258,00
Bilanzsumme		88.260.725,55	85.114.868,61

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder	11.973.544,20		11.589.712,50
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	214.520,00		202.895,00
der gekündigten Geschäftsanteile	167.555,00		144.925,00
		12.355.619,20	11.937.532,50
II. Kapitalrücklage		164.082,71	158.532,71
III. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.619.000,00		2.476.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.346.767,27		11.532.818,56
Andere Ergebnisrücklagen	3.104.449,84		3.104.449,84
		18.070.217,11	17.113.268,40
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.420.500,01		1.273.764,35
Einstellungen in Rücklagen	-956.948,71		-825.775,05
		463.551,30	447.989,30
Eigenkapital insgesamt		31.053.470,32	29.657.322,91
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	243.453,00		416.048,72
		243.453,00	416.048,72
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.836.129,62		30.368.812,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.143.245,56		21.722.408,60
Erhaltene Anzahlungen	2.556.207,89		2.515.577,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.087,06		13.272,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	396.233,20		394.830,75
Sonstige Verbindlichkeiten	5.342,10		2.708,10
davon aus Steuern: € 1.674,42 (Vorjahr: € 2.283,52)		56.945.245,43	55.017.611,09
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		18.556,80	23.885,89
Bilanzsumme		88.260.725,55	85.114.868,61

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	10.630.644,98		10.591.090,11
aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.558,09		15.660,77
		10.647.203,07	10.606.750,88
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		145.776,34	15.358,86
Andere aktivierte Eigenleistungen		126.100,00	123.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		197.712,40	124.159,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.616.535,36		-4.449.423,46
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-8.161,87		-8.972,17
		-4.624.697,23	-4.458.395,63
Rohergebnis		6.492.094,58	6.410.873,51
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-854.705,40		-891.870,79
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-202.196,00		-201.893,90
davon für Altersversorgung: € 24.489,95 (Vorjahr: € 22.829,06)		-1.056.901,40	-1.093.764,69
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.731.793,23	-1.755.739,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-525.853,24	-474.330,57
Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	284,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.437.095,07	-1.493.331,67
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-6.099,65	-7.044,98
Ergebnis nach Steuern		1.734.351,99	1.586.947,29
Sonstige Steuern		-313.851,98	-313.182,94
Jahresüberschuss		1.420.500,01	1.273.764,35
Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage	-143.000,00		-128.000,00
in die Bauerneuerungsrücklage	-813.948,71		-697.775,05
		-956.948,71	-825.775,05
Bilanzgewinn		463.551,30	447.989,30

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 31.12.2021 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 16.10.2020 (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 wurde bei Bedarf seit 2008 jährlich ein Sammelposten gebildet und entsprechend den steuerlichen Regelungen pauschal mit 20 % abgeschrieben. In 2021 wurden die GWG mit einem Wert bis zu € 800 sofort abgeschrieben. Die voll abgeschriebenen Geringwertigen Vermögensgegenstände 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 werden 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 2021 siehe unten.

Anlagenspiegel 2021	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	zum 01.01.2021		des Geschäftsjahres			zum 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	83.871,06					83.871,06
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.792.703,43					116.792.703,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.294.227,59					1.294.227,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.474.509,77			-1.868.546,96		605.962,81
Technische Anlagen und Maschinen	10.782,16	5.588,85				16.371,01
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	278.084,14	3.548,78	-43.809,24			237.823,68
Anlagen im Bau	0,00	1.895.657,16		2.671.616,16		4.567.273,32
Bauvorbereitungskosten	1.681.779,58	938.085,45		-803.069,20		1.816.795,83
	122.532.086,67	2.842.880,24	-43.809,24	0,00	0,00	125.331.157,67
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	52,00					52,00
Anlagevermögen insgesamt	122.616.009,73	2.842.880,24	-43.809,24	0,00	0,00	125.415.080,73

Abschreibungen (kumulierte)	Abschreibungen d. Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert am
		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbu- chungen +/-			
zum 01.01.2021					zum 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
€	€	€	€	€	€	€	€
-59.131,06	-6.595,00				-65.726,06	18.145,00	24.740,00
-40.118.926,69	-1.668.686,99				-41.787.613,68	75.005.089,75	76.673.776,74
-552.954,81	-24.083,93				-577.038,74	717.188,85	741.272,78
0,00					0,00	605.962,81	2.474.509,77
-6.348,16	-1.018,85				-7.367,01	9.004,00	4.434,00
-201.264,46	-31.408,46		33.460,24		-199.212,68	38.611,00	76.819,68
0,00					0,00	4.567.273,32	0,00
0,00					0,00	1.816.795,83	1.681.779,58
-40.879.494,12	-1.725.198,23	0,00	33.460,24	0,00	-42.571.232,11	82.759.925,56	81.652.592,55
0,00					0,00	52,00	52,00
-40.938.625,18	-1.731.793,23	0,00	33.460,24	0,00	-42.636.958,17	82.778.122,56	81.677.384,55

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

In der Position Unfertige Leistungen sind ausschließlich € 2.474.351,85 (Vorjahr € 2.328.575,51) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen nicht.

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	158.532,71	0,00	5.550,00	0,00	164.082,71
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	2.476.000,00	0,00	143.000,00	0,00	2.619.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	11.532.818,56	0,00	813.948,71	0,00	12.346.767,27
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 € 95.650,00 sowie für Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses € 33.150,00. Darüber hinaus sind € 101.500,00 für Dichtigkeitsprüfungen und Sanierungen von Grundsiedelleitungen 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	32.836.129,62 (30.368.812,88)	4.170.507,72 (4.026.298,06)	7.099.779,89 (6.486.343,98)	21.565.842,01 (19.856.170,84)	32.836.129,62 (30.368.812,88)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.143.245,56 (21.722.408,60)	661.291,74 (611.173,33)	2.758.318,97 (2.556.133,89)	17.723.634,85 (18.555.101,38)	21.143.245,56 (21.722.408,60)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.556.207,89 (2.515.577,98)	2.556.207,89 (2.515.577,98)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.087,06 (13.272,78)	8.087,06 (13.272,78)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	396.233,20 (394.830,75)	396.233,20 (394.830,75)				
Sonstige Verbindlichkeiten	5.342,10 (2.708,10)	5.342,10 (2.708,10)				
Gesamtbetrag	56.945.245,43 (55.017.611,09)	7.797.669,71 (7.563.861,00)	9.858.098,86 (9.042.477,87)	39.289.476,86 (38.411.272,22)	53.979.375,18 (52.091.221,48)	GPR* (GPR)

* GPR = Grundpfandrecht

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden € 5.936,00 abgezinst, im Voraus ausgezahlte Mietzuschüsse aus der Modernisierung Bauvereinsweg für den Zeitraum bis 2023 ausgewiesen.

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind € 138.922,83 für Abbruchkosten in Verbindung mit unserem Neubauvorhaben Mannesallee enthalten sowie € 5.708,10 für Verwarentgelte.

D. Sonstige Angaben

Am Abschlussstichtag bestehen finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen Architekten- und Bauverträgen in Höhe von rund € 5.738.000,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Mitgliederbewegung

Anfang 2021	2.034
Zugang 2021	116
Abgang 2021	70
Ende 2021	2.080

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	383.831,70
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	28.520,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	1.289.600,00

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstands

Thorsten Schulz	
Kristina Conrädel	seit 01.02.2021
Frank Grigereit	bis 31.01.2021

Mitglieder des Aufsichtsrates

Martin Stankiewicz	seit 1996	Vorsitzender, Sozialversicherungsfachangestellter
Thomas Beecken	seit 2001	Sparkassenbetriebswirt
Tanja Friedburg	seit 2007	Immobilienfachwirtin
Burghard Schrage	bis 04.06.2021	Kaufmann
Fred von Ellm	bis 03.06.2021	Schlossermeister
Frank Grigereit	ab 03.06.2021	Rechtsanwalt
Marcus Krause	ab 03.06.2021	Elektromeister

E. Weitere Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung beschlossen, € 813.948,71 in die Bauerneuerungsrücklage sowie € 143.000,00 in die Gesetzliche Rücklage einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 463.551,30 soll in Form einer 4 %igen Dividende auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bauverein Reiherstieg eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen, niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Hamburg, 14. April 2022

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Kristina Conrädell

Gesetzliche Prüfung

Geschäftsjahr 2020

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2020 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 von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 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 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungs-

gemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 19.04.2021

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Wendlandt

Wirtschaftsprüfer

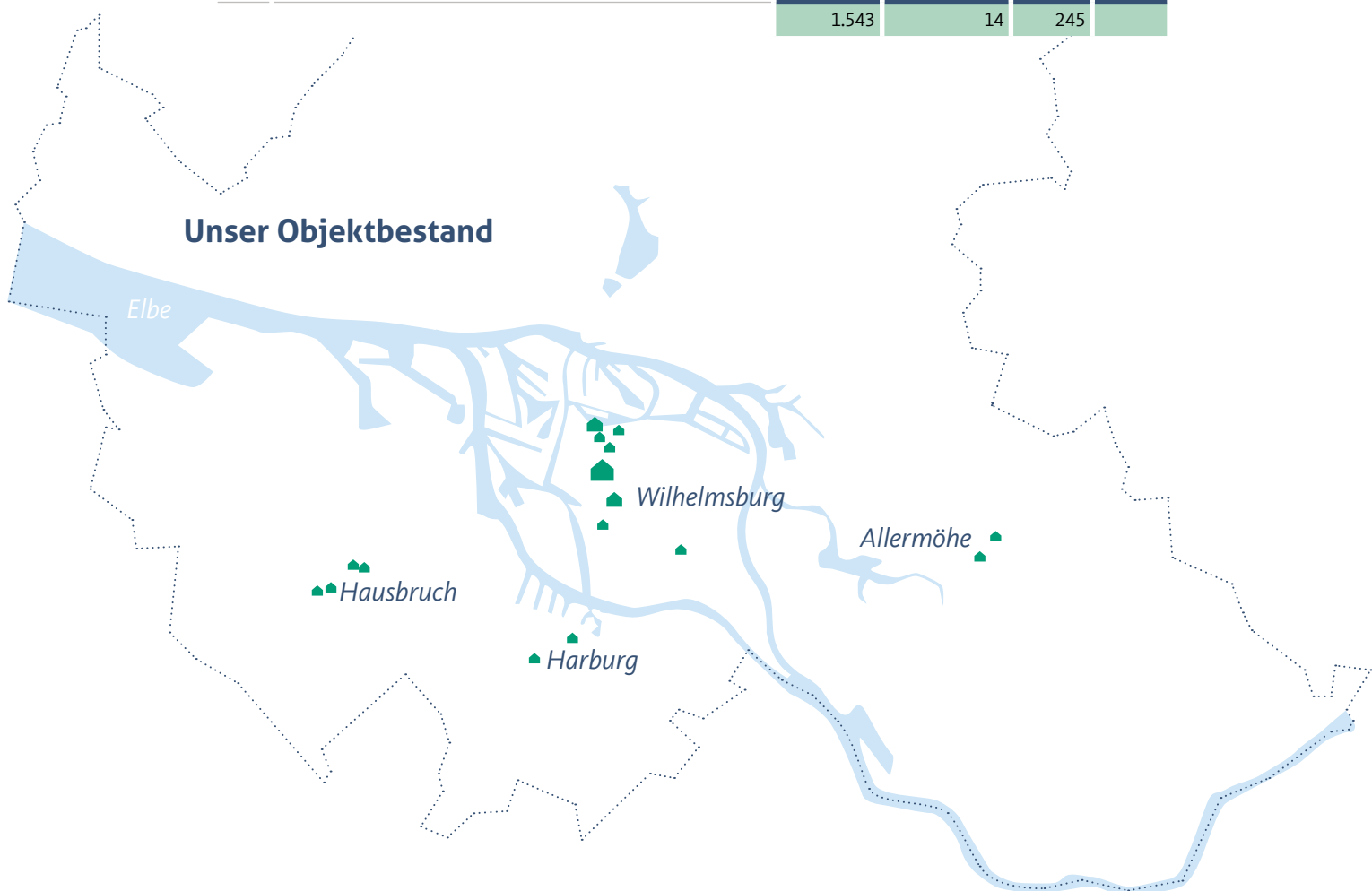
Verzeichnis der Wohnanlagen

Stand Mai 2022

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

Heike Abend
Norbert Abramczyk
Uwe Bondesen
Ado Büttner
Muammer Evcan
Edith Fromke
Sigrid Giesen
Helga Girke

Mustafa Gümrütas
Christine Käfer
Horst Kuznik
Helga Nieber
Gerda Meister
Karoline Michalak
Günter Prehn
Dieter Rathei

Marija Rister-Schröder
Gertrud Scheunert
Harald Scheunert
Günther Stachnick
Artur Stuwe
Jerzy Tudyka
Astrid Wendt
Maren Willers

Impressum

Herausgeber

Bauverein Reiherstieg eG

Redaktion

Bauverein Reiherstieg eG

Layout

mitra Kommunikation, www.mitra.hamburg



Bildnachweis

Bauverein Reiherstieg eG: S. 6, 7, 10-12

Maren Janning: S. 5

Wolfgang Richter: S. 13

Dietmar Theis: Titel

WIWA Kampfmittelbergung GmbH: S. 8, 9

Freepik (flaticon): Icons S. 2, 7, 10-12

Adobe Stock: Icon S. 2 (Paul Kovaloff 1)

Vecteezy: Icons S. 2 (templateforyou 2),

S. 13 (Grapict Studio 1, zhengdacool 1)

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.