

### **KENNZAHLEN**

	2022	2021
Bilanzsumme	102.531,2 <b>T</b> €	88.260,7 T€
Eigenkapitalquote	30,9 %	35,2 %
Bauleistungen/Investionen		
Neubau und Modernisierung	13.284,4 <b>T</b> €	2.833,7 T€
Ausgaben für die Instandhaltung	2.559,6 T€	2.456,3 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.875,1 T€	10.630,6 T€
Bilanzgewinn	478,8 T€	463,6 T€
Geschäftsguthaben	12.665,7 T€	12.355,6 T€
Rücklagen	18.355,1 T€	18.070,2 T€
Rückstellungen	139,7 T€	243,5 T€
Durchschnittliche mtl. Nutzungsgebühr pro m² (netto-kalt)	7,24 €	7,15 €
Fluktuationsrate (Mieterwechsel)	8,4%	8,9 %
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.543	1.543
Zahl der Mitglieder	2.138	2.080
Zahl der Geschäftsanteile	79.248	77.257



## **GESCHÄFTS**BERICHT 2022

VORWORT	4
BERICHT DES VORSTANDS	6
Unsere Baustellen	6
Unsere Instandhaltungsmaßnahmen	8
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	10
LAGEBERICHT 2022	13
JAHRESABSCHLUSS 2022	21
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang des Jahresabschlusses 2022	25
Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2021	32
VERZEICHNISSE	
Wohnanlagen	34
Nachruf	36

# VORWORT DES VORSTANDS

#### Liebe Mitglieder des BAUVEREINS,

liebe Leserinnen und Leser!

as vergangene Jahr war von großen Herausforderungen geprägt. Der Ukraine-Krieg, die anhaltende Coronapandemie, die erschwerte Energiebeschaffung, die gestiegene Inflation und nicht zuletzt die fehlende Verlässlichkeit der Politik hatten auch Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des BAUVEREINS. Trotz des wirtschaftlich ungünstigen Umfelds blickt unsere Genossenschaft auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück.

Unsere Neubauvorhaben am Reeseberg (Harburg) und im Rotenhäuser Damm (Wilhelmsburg) laufen planmäßig. Rechtzeitig vor dem enormen Zinsanstieg konnten wir günstige Darlehenskonditionen vereinbaren. Gegen Lohn- und Materialpreissteigerungen sicherten wir uns durch den frühzeitigen Abschluss von Bauverträgen ab. Mittlerweile haben unsere Mitglieder ihre neuen Wohnungen am Reeseberg bezogen. Die Fertigstellung des Projektes im Rotenhäuser Damm erfolgt im Herbst 2023.

Die Engpässe in der Energiebeschaffung führten im Laufe des vergangenen Jahres zu dramatischen Preisanstiegen. Unsere Mitglieder sind zurzeit durch einen Rahmenvertrag für Gaslieferungen geschützt, der Preisstabilität gewährleistet. In den mit Fernwärme versorgten Wohnungen kam es jedoch zu einer Preisanpassung. Zur Entlastung unserer Mieterinnen und Mieter haben wir daher sämtliche für das zweite Halbjahr 2022 geplanten Mieterhöhungen zunächst ausgesetzt.



Neben den aktuellen politischen Themen befasst sich der BAUVEREIN mit dem Klimawandel und den damit verbundenen Klimazielen der Stadt Hamburg. Um die Klimaziele zu erreichen, müssen die Wohnungsunternehmen ihre Bestände bis 2045 auf eine klimaneutrale Bewirtschaftung umstellen. Diese Zielsetzung hat sich der BAUVER-EIN zu einer vorrangigen Aufgabe gemacht. Gleichzeitig ist die Umsetzung - in Form von Modernisierungen und der Umstellung der Beheizungsart - mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand verbunden. Ein Umstand, der, besonders vor dem Hintergrund gestiegener Kosten für Baumaterialien und Handwerkerleistungen, zu einer erheblichen wirtschaftlichen Belastung in den nächsten beiden Jahrzehnten führen wird. Dabei ist es uns als Genossenschaft sehr wichtig, die Mehrkosten nicht uneingeschränkt an unsere Mieterinnen und Mieter weiterzugeben. Diesen Zielkonflikt - hohe Investitionen in den Klimaschutz bei gleichzeitiger Wahrung unserer Identität als soziale Vermieterin - zu lösen, wird unsere Arbeit in den kommenden Jahren bestimmen.

Innerhalb unserer Unternehmensorganisation haben ebenfalls Veränderungen stattgefunden. Wir haben nach langer Zeit wieder einen Ausbildungsplatz für Immobilienkaufleute ausgeschrieben und freuen uns sehr, seit November 2022 eine Auszubildende im Unternehmen zu haben. 2022 haben wir weitere Schritte bei der Digitalisierung unserer Prozesse und Arbeitsabläufe unternommen. Dieses Thema werden wir auch 2023 weiterverfolgen.

In diesen Zeiten von Umbrüchen und Wandel bleibt eine Konstante erhalten: Unsere Genossenschaft ist nach über 120-jähriger Geschichte auch heute noch eine verlässliche Vermieterin und Partnerin.

Herzliche Grüße

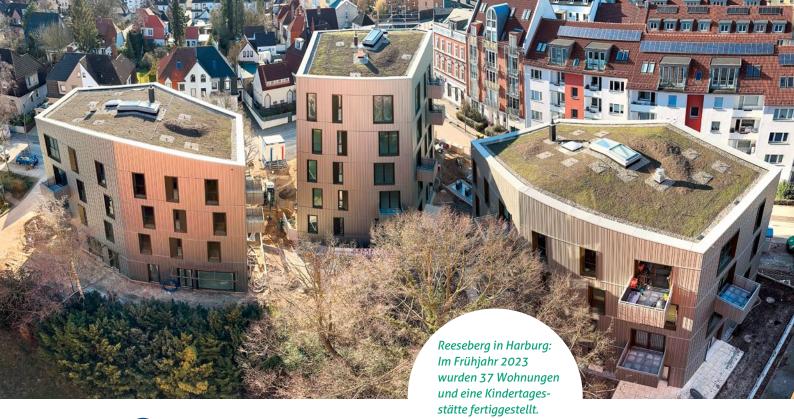
Kristina Conrädel

Thorsten Schulz

Will when I had

Vorstand Bauverein Reiherstieg eG

# **BERICHT** DES VORSTANDS





#### NEUBAUPROJEKT REESEBERG

- 37 Wohnungen, davon 13 öffentlich gefördert zuzüglich einer Kindertagesstätte
- Mietpreis freifinanzierte Wohnungen 10,50 €/m², preisgebundene Wohnungen 6,70 €/m²
- Wohnungsgrößen von 44 m² bis 106 m² mit 1 bis 5 Zimmern
- KfW-Effizienzhaus 55
- Beheizung über eine Wärmepumpe mit einem zusätzlichen Gas-Brennwert-Gerät



## UNSERE **BAUSTELLEN**

as Bauvorhaben am **Reeseberg** steht kurz vor dem Abschluss. Das erste Wohnhaus wurde bereits im Januar 2023 bezogen. Die Schlüsselübergabe der zwei weiteren Häuser erfolgte im März und April 2023. Im Mai wird die Kita bezogen und die Außenanlagen werden fertiggestellt.

Auch unser Projekt in Wilhelmsburg ist weit fortgeschritten. Hier renovieren wir das alte Gemeindehaus an der **Mannesallee** und errichten auf dem Grundstück einen Neubau.



#### NEUBAUPROJEKT MANNESALLEE

- 21 Wohnungen im Neubau und
   12 Wohnungen im Gemeindehaus
- Wohnungsgrößen im Neubau von 59 m² bis 91 m² mit 2 bis 4 Zimmern
- Wohnungsgrößen im Gemeindehaus von 32 m² bis 123 m² mit 1 bis 4 Zimmern
- KfW-Effizienzhaus 55, denkmalgeschütztes Gemeindehaus
- · Beheizung über Fernwärme





### UNSERE INSTANDHALTUNGS-MAßNAHMEN

er BAUVEREIN hat im vergangenen Jahr 2022 über 2,5 Millionen Euro für die Instandhaltung seiner Wohnungsbestände ausgegeben. Zu einem großen Teil handelt es sich um Investitionen in Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel. Darüber hinaus wurde in der **Fährstraße** 74 und 76 ein neuer Spielplatz nach den Wünschen der dort wohnenden Mitglieder errichtet.

Der Spielplatz in der **Zeidlerstraße 4-6** wurde ebenfalls erweitert und überarbeitet.

In Neuwiedenthal wurden im **Ostewinkel 6 a/b** die Dächer erneuert und die Fassaden bekamen einen neuen Anstrich. Im **Rüdemannweg-Viertel** wurde 2022 das Instandhaltungsprogramm fortgesetzt und die Fassadenanstriche wurden erneuert.





## DICHTIGKEITSPRÜFUNGEN ABSCHLUSS DES GROSSPROJEKTES

Von 2017 bis 2022 hat der BAUVEREIN rund **1.170.000 Euro** in die Prüfung und Instandsetzung von Abwasserleitungen investiert.

## **BERICHT** DES AUFSICHTSRATES

Für den Bauverein war das Geschäftsjahr 2022 – wie für die allermeisten Unternehmen in der Bundesrepublik Deutschland – ein herausforderndes Jahr. Die negativen Rahmenbedingungen wie Inflation, Energiekrise und Lieferkettenproblematik trafen auch unsere Genossenschaft. Dennoch konnte das Jahr zufriedenstellend mit einem Überschuss von rd. T€ 764 abgeschlossen werden.

Die Eigenkapitalquote sank bei gestiegener Bilanzsumme (T€ 102.500) auf 31 %. Ursächlich dafür sind die Neubautätigkeiten in Wilhelmsburg und Harburg. Im Rotenhäuser Damm entstehen 21 Neubauwohnungen sowie durch den Umbau des ehemaligem Emmaus-Gemeindehauses 12 weitere Wohnungen. Am Reeseberg errichten wir in drei Mehrfamilienhäusern 37 Wohnungen und eine Kita.

Die Begleitung dieser beiden Projekte, die im Jahr 2023 zum Abschluss kommen, stellte einen Großteil der Tätigkeiten des Aufsichtsrates dar. Neben der Besichtigung der jeweiligen Baufortschritte wurden die Aufsichtsratsmitglieder sowohl über Auftragserteilungen als auch Bauverzögerungen und deren Gründe laufend und umfassend vom Vorstand informiert. Das Gremium war kontinuierlich auf dem aktuellen Stand über mögliche Mehrkosten und die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die wirtschaftliche Betrachtung. Dem Vorstand bestätigen wir eine vorausschauende und jederzeit verantwortungsvolle Arbeit.

Neben den Neubauvorhaben hat sich der Aufsichtsrat mit den weiteren Aktivitäten der Genossenschaft auseinandergesetzt. Hierfür fanden sowohl gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand als auch Zusammenkünfte im gebildeten Bau- und Prüfungsausschuss statt. Der Aufsichtsrat hat sich umfassend mit den Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beschäftigt. Des Weiteren wurden die Planungen für die folgenden Jahre durch den Vorstand vorgestellt und gemeinsam beschlossen. Es fanden regelmäßige und umfassende Berichterstattungen statt, sodass der Aufsichtsrat jederzeit über die relevanten Geschäftsvorgänge und Entwicklungen unterrichtet war.

Das Gremium hat die hieraus anstehenden Entscheidungen umfassend erörtert und die notwendigen Beschlüsse einstimmig gefasst. Die durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen wurden vollständig durchgeführt.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 121. ordentlichen Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstands entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 die Entlastung zu erteilen.

Für die sehr gute und jederzeit offene und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand bedankt sich der Aufsichtsrat. Ein weiterer besonderer Dank richtet sich an die Mitarbeitenden der Genossenschaft, die für unsere Mitglieder engagiert tätig waren.

Hamburg, 5. April 2023

Bauverein Reiherstieg eG

hardin Stanlin aid

Der Aufsichtsrat

gez. Martin Stankiewicz

Vorsitzender

## LAGEBERICHT 2022

#### 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 2022 durchschnittlich 7,24 €/m² nach 7,15 €/m² im Vorjahr. Marktbedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote sank auf 8,4 % nach 8,9 % im Vorjahr.

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

Unternehmensplanung	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.323	8.393	8.304
Instandhaltungsaufwendungen	2.600	2.560	2.374
Zinsaufwendungen	1.422	1.475	1.437
Jahresüberschuss	1.245	764	1.421

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 tragen zu diesem etwas höheren Ergebnis im Vergleich zur Planung bei.

Die Instandhaltungsaufwendungen erreichen den Planungsansatz. Sie betrugen 27,34 €/m² nach 25,36 €/m² im Vorjahr.

Die Zinsaufwendungen nahmen durch die Inanspruchnahme eines Terminkredites außerplanmäßig zu.

Das Jahresergebnis blieb insbesondere aufgrund von außerplanmäßigen Abschreibungen verbunden mit der Umplanung einer Modernisierung in Hamburg-Wilhelmsburg unter dem Planansatz.

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 sowie die klimagerechte Sanierung des Bestandes.

#### 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### 2.1. Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 764 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.421 in 2021. 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€ 10.875 nach T€ 10.631 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 8.202), Umlagen (T€ 2.482) und Zuschüsse (T€ 191).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 2.560 nach T€ 2.374 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 nachzukommen. 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€ 1.883,5, 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	2022	2021
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.973	1.042
Cashflow nach DVFA/SG	2.959	3.152
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.572	4.310
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.804	-2.807
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit**	10.390	427
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.158	1.931
Finanzmittelbestand am 31.12.	6.131	2.973
**darin enthalten:		
planmäßige Tilgungen	-2.424	-2.127
gezahlte Zinsen	-1.475	-1.436

#### 2.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögenslage	2022 T€	2022 %	2021 T€	2021 %	Veränderungen T€
Anlagevermögen	93.888,1	91,6	82.778,1	93,8	11.110,0
Umlaufvermögen	8.643,1	8,4	5.482,6	6,2	3.160,5
Gesamtvermögen	102.531,2	100,0	88.260,7	100,0	14.270,5
Eigenkapital	31.669,7	30,9	31.053,5	35,2	616,2
Fremdkapital	70.721,8	69,0	56.963,8	64,5	13.758,0
Rückstellungen	139,7	0,1	243,4	0,3	-103,7
Gesamtkapital	102.531,2	100,00	88.260,7	100,0	14.270,5

Das Anlagevermögen beträgt 91,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Investitionen in das Anlagevermögen (T€ 13.307,6) zu und verminderte sich durch die planmäßige Abschreibung um T€ 1.718,4.

Das Eigenkapital stieg um T€ 616,2. Davon entfallen T€ 764 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 464), T€ 309 auf Einzahlungen auf Geschäftsanteile sowie T€ 6 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 13,9 % gestiegener Bilanzsumme 30,9 %.

#### **Entwicklung Eigenkapitalqoute**

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
31,9 %	33,0 %	32,5 %	33,0 %	34,8 %	35,2 %	30,9 %

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

Seit Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland hat dies zu deutlichen Veränderungen in der wirtschaftlichen Gesamtsituation geführt. Von einer weiteren drastischen Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist aktuell allerdings nicht auszugehen, auch wenn die Entwicklung sich nicht vorhersagen lässt.

Die Wohnungswirtschaft hat sich nach der Coronapandemie auch im Ukrainekonflikt bisher als widerstandsfähig erwiesen. Wie lange die durch den Krieg verursachten wirtschaftlichen Einschränkungen noch dauern werden, ist ungewiss. Daher können negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf

nicht zuverlässig eingeschätzt werden. Zu nennen sind mögliche Risiken in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Projekte. Dies betrifft den Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen verbunden mit dem Risiko weiterer Kostensteigerungen und der Verschiebung von geplanten Einnahmen.

Innerhalb des letzten Jahres sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Sollte dieser Trend anhalten oder sich verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Der BAUVEREIN hat das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter zu dämpfen, und prüft zurzeit die Möglichkeiten der energetischen Optimierung im Bestand. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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 für unser Unternehmen dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-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 Nutzungsverträge 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 Kostenkontrolle des Projektes minimiert.

Die aktuellen Zinsänderungsrisiken werden trotz der steigenden Fremdkapitalzinsen als überschaubar eingeschätzt. Sie halten sich wegen gestiegener Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen sowie der gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

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

Wir sehen bei der bestehenden Lage und den für Hamburg prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Verbindung mit unserem genossenschaftlichen Geschäftsmodell eine Chance für unser Unternehmen, den vorgenannten Risiken erfolgreich zu begegnen.

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen nutzen wir durch die Bebauung der erworbenen Grundstücke in Harburg und in Wilhelmsburg. In 2023 werden wir rd. 70 Wohnungen fertigstellen. Ferner schaffen wir weitere Mehrwerte durch die strukturierte Bestandspflege und auch energetische Modernisierungen.

#### 4.3. Prognosebericht

Bei der Unternehmensplanung ist den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken Rechnung getragen worden. Dennoch sind unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes die Prognosen für 2023 mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Zum Zeitpunkt der Lageberichtserstellung werden die negativen Risiken für den BAUVEREIN als gering eingestuft.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich 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 2023 mit Mieterträgen von T€ 8.794, Zinsaufwendungen von T€ 1.410 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.700. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 894. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 5. April 2023

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand

Thorsten Schulz

Kristina Conrädel

## JAHRES-ABSCHLUSS 2022

#### **BILANZ** ZUM 31. DEZEMBER 2022

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		13.533,00	18.145,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.244.655,77		75.005.089,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	693.104,92		717.188,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	605.962,81		605.962,81
Technische Anlagen und Maschinen	7.848,00		9.004,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.990,00		38.611,00
Anlagen im Bau	20.647.514,06		4.567.273,32
Bauvorbereitungskosten	640.458,83		1.816.795,83
		93.874.534,39	82.759.925,56
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
B. Umlaufvermögen  I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		93.888.119,39	82.778.122,56
und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.419.901,30		2.474.351,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		2.419.901,30	2.474.351,85
Forderungen aus Vermietung	33.321,46		20.965,23
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.529,08		8.639,47
Sonstige Vermögensgegenstände	14.830,86		6.157,76
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		73.681,40	35.762,46
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		6.130.936,36	2.972.488,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.584,25		0,00
		18.584,25	0,00
Bilanzsumme		102.531.222,70	88.260.725,55

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder	12.282.250,90		11.973.544,20
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	242.575,00		214.520,00
der gekündigten Geschäftsanteile	140.895,00		167.555,00
		12.665.720,90	12.355.619,20
II. Kapitalrücklage		170.082,71	164.082,71
II. Kapitali uckiage		170.082,71	104.002,71
III. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.696.000,00		2.619.000,00
Bauerneuerungsrücklage	12.554.691,79		12.346.767,27
Andere Ergebnisrücklagen	3.104.449,84		3.104.449,84
	3,20	18.355.141,63	18.070.217,11
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	763.729,89		1.420.500,01
Einstellungen in Rücklagen	-284.924,52		-956.948,71
		478.805,37	463.551,30
Eigenkapital insgesamt		31.669.750,61	31.053.470,32
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	139.660,00		243.453,00
		139.660,00	243.453,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber	40.042.150.55		22.026.120.62
Kreditinstituten	40.843.159,55		32.836.129,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.157.853,03		21.143.245,56
Erhaltene Anzahlungen	2.731.427,37		2.556.207,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.451,41		8.087,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen			
und Leistungen	1.947.849,89		396.233,20
Sonstige Verbindlichkeiten	20.587,77		5.342,10
davon aus Steuern: € 17.595,69 (Vorjahr: € 1.674,42)		70.709.329,02	56.945.245,43
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		12.483,07	18.556,80
Bilanzsumme		102.531.222,70	88.260.725,55

#### **GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	10.875.098,15		10.630.644,98
aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.516,20		16.558,09
		10.895.614,35	10.647.203,07
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-54.450,55	145.776,34
Andere aktivierte Eigenleistungen		148.000,00	126.100,00
Sonstige betriebliche Erträge		141.565,85	197.712,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.755.678,78		-4.616.535,36
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-11.782,35		-8.161,87
		-4.767.461,13	-4.624.697,23
Rohergebnis		6.363.268,52	6.492.094,58
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-866.962,04		-854.705,40
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-194.938,92		-202.196,00
davon für Altersversorgung: € 24.870,07 (Vorjahr: € 24.489,95)		-1.061.900,96	-1.056.901,40
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.195.013,85	-1.731.793,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-535.959,04	-525.853,24
Erträge aus Beteiligungen		0,49	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.475.120,32	-1.437.095,07
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-7.931,52	-6.099,65
Ergebnis nach Steuern		1.087.343,32	1.734.351,99
Sonstige Steuern		-323.613,43	-313.851,98
Jahresüberschuss/Fehlbetrag		763.729,89	1.420.500,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage	-77.000,00		-143.000,00
in die Bauerneuerungsrücklage	-207.924,52		-813.948,71
		-284.924,52	-956.948,71
Bilanzgewinn		478.805,37	463.551,30

#### **ANHANG**

#### DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

#### 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 31.12.2022 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 13 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 2022 wurden die GWG mit einem Wert bis zu € 800,00 sofort abgeschrieben und 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 miteinbezogen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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 2022 siehe unten.

Anlagenspiegel 2022	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen +/-	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	
	zum 01.01.2022			schäftsjahres		zum 31.12.2022	
	€	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	83.871,06	2.975,00				86.846,06	
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.792.703,43	165.148,22		-2.250.000,00		114.707.851,65	
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.294.227,59					1.294.227,59	
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	605.962,81					605.962,81	
Technische Anlagen und Maschinen	16.371,01					16.371,01	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	237.823,68	17.621,08	-3.644,97			255.444,76	
Anlagen im Bau	4.567.273,32	11.862.385,82		4.217.854,92		20.647.514,06	
Bauvorbereitungs- kosten	1.816.795,83	1.256.880,56	-465.362,64	-1.967.854,92		640.458,83	
	125.331.157,67	13.302.035,68	-469.007,61	0,00	0,00	138.167.830,71	
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	52,00					52,00	
Anlagevermögen insgesamt	125.415.080,73	13.305.010,68	-469.007,61	0,00	0,00	138.254.728,77	

Buchwert am	Buchwert am	Abschreibungen (kumulierte)	lerungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Abschreibungen d. Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumulierte)
31.12.2021	31.12.2022	zum 31.12.2022	Umbu- chungen +/-	Abgängen	Zugängen/ Zuschrei- bungen		zum 01.01.2022
€	€	€	.,	, iogungen €	€	€	€
18.145,00	13.533,00	-73.313,06				-7.587,00	-65.726,06
75.005.089,75	71.244.655,77	-43.463.195,88				-1.675.582,20	-41.787.613,68
717.188,85	693.104,92	-601.122,67				-24.083,93	-577.038,74
717.100,03							377.030,71
605.962,81	605.962,81	0,00					0,00
9.004,00	7.848,00	-8.523,01				-1.156,00	-7.367,01
38.611,00	34.990,00	-216.809,79		3.644,97		-21.242,08	-199.212,68
4.567.273,32	20.647.514,06	0,00					0,00
1.816.795,83	640.458,83	0,00		465.362,64		-465.362,64	0,00
82.759.925,56	93.874.534,39	-44.289.651,35	0,00	469.007,61	0,00	-2.187.426,85	-42.571.232,11
52,00	52,00	0,00					0,00
82.778.122,56	93.888.119,39	-44.362.964,41	0,00	469.007,61	0,00	-2.195.013,85	42.636.958,17

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten und Anlagen in Bau betreffen geplante Baumaßnahmen in Hamburg-Harburg, Hamburg-Wilhelmsburg sowie geplante Modernisierungsmaßnahmen in Hamburg-Wilhelmsburg. Die Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten betreffen Planungskosten für einen Anteil der Modernisierungsmaßnahme in Hamburg-Wilhelmburg.

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.419.901,30 (Vorjahr € 2.474.351,85) 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 Geschäftjahr	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
Kapitalrücklage	164.082,71	0,00	6.000,00	0,00	170.082,71
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	2.619.000,00	0,00	77.000,00	0,00	2.696.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	12.346.767,27	0,00	207.924,52	0,00	12.554.691,79
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 € 98.100,00 sowie für Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses € 35.700,00.

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

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

Verbindlich-	insgesamt		davon Restlaufzei	t		
keiten	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.843.159,55 (32.836.129,62)	6.436.891,10 (4.170.507,72)	7.815.270,59 (7.099.779,89)	26.590.997,86 (21.565.842,01)	40.843.159,55 (32.836.129,62)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.157.853,03 (21.143.245,56)	789.945,43 (661.291,74)	3.210.202,27 (2.758.318,97)	21.157.705,33 (17.723.634,85)	25.157.853,03 (21.143.245,56)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.731.427,37 (2.556.207,89)	2.731.427,37 (2.556.207,89)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.451,41 (8.087,06)	8.451,41 (8.087,06)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.947.849,89 (396.233,20)	1.947.849,89 (396.233,20)				
Sonstige Verbindlichkeiten	20.587,77 (5.342,10)	20.587,77 (5.342,10)				
Gesamtbetrag	<b>70.709.329,02</b> (56.945.245,43)	<b>11.935.152,97</b> (7.797.669,71)	<b>11.025.472,86</b> (9.858.098,86)	<b>47.748.703,19</b> (39.289.476,86)	<b>66.001.012,58</b> (53.979.375,18)	GPR* (GPR)

\* GPR = Grundpfandrecht

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden € 1.913,18 abgezinste, im Voraus ausgezahlte Mietzuschüsse aus der Modernisierung Bauvereinsweg für den Zeitraum bis 2023 ausgewiesen.

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind € 11.714,39 für Verwahrentgelte enthalten.

#### **D. Sonstige Angaben**

Am Abschlussstichtag bestehen finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen Architekten- und Bauverträgen in Höhe von rund € 8.471.000,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

#### Mitgliederbewegung

Anfang 2022	2.080
Zugang 2022	133
Abgang 2022	75
Ende 2022	2.138

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben		
sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	308.706,70
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	35.960,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	1.325.560,00

#### 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

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

Martin Stankiewicz	seit 1996	Vorsitzender, Sozialversicherungsfachangestellter
Thomas Beecken	seit 2001	Sparkassenbetriebswirt
Tanja Friedburg	seit 2007	Immobilien fachwirt in
Frank Grigereit	seit 2021	Rechtsanwalt
Marcus Krause	seit 2021	Elektromeister

#### E. Weitere Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung beschlossen, € 207.924,52 in die Bauerneuerungsrücklage sowie € 77.000,00 in die Gesetzliche Rücklage einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 478.805,37 soll in Form einer 4 %-igen Dividende auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

Hamburg, 5. April 2023

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand

Thorsten Schulz

Kristina Conrädel

#### **GESETZLICHE PRÜFUNG**

GESCHÄFTSJAHR 2021

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ver-

mögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungsund Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 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 06.05.2022

#### Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein Prüfungsdienst

*Wendlandt*Wirtschaftsprüfer

PRÜFUNGSERGEBNIS

#### VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

STAND 31. DEZEMBER 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, Bonifatiusstaße 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				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	



## WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Christel Arnold
Ingrid Atmaca
Erika Dreyerling
Ilse Dymala
Günther Hartmann

Günther Hartmann Dieter Heidorn Gisela Henschke Alexander Hollitzer Margot Koch Günther Köster Helga Linneweber Hans Müller Dieter Neubarth

Christa-Maria Kähler

Manfred Pille Renate Röper Astrid Schemmel
Hartwig Schmidt
Christopher Stierl
Wolfgang Weinowsky
Jürgen Wriedt
Manfred Würdisch

Harry Zenker Dirk Zimmermann

#### **IMPRESSUM**

#### Herausgeber & Redaktion

Bauverein Reiherstieg eG Georg-Wilhelm-Straße 127a 21107 Hamburg Tel. 040 752489-0 info@reiherstieg.de reiherstieg.de

#### Layout & Umsetzung

mitra Kommunikation, mitra.hamburg





#### Bildnachweis

Maren Janning: S. 5 Stephanie Brinkkoetter: S. 7 Bauverein Reiherstieg eG: S. 8-9

