Bauverein Reiherstieg

GESCHÄFTS BERICHT

KENNZAHLEN

	2023	2022
Bilanzsumme	107.092,4 T €	102.531,2 T€
	32 %	31 %
Bauleistungen/Investionen		
Neubau und Modernisierung	7.594,2 T €	13.284,4 T€
Ausgaben für die Instandhaltung	2.185,0 T€	2.559,6 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.344,1 T€	10.875,1 T€
Bilanzgewinn	491,1 T€	478,8 T€
Geschäftsguthaben	13.135,9 T €	12.665,7 T€
Rücklagen	19.940,5 T €	18.355,1 T€
Rückstellungen	164,8 T €	139,7 T€
Durchschnittliche mtl. Nutzungsgebühr pro m² (netto-kalt)	7,65€	7,24 €
Fluktuationsrate (Mieterwechsel)	7,6 %	8,4 %
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.613	1.543
Zahl der Mitglieder	2.216	2.138
Zahl der Geschäftsanteile	81.483	79.248



GESCHÄFTSBERICHT 2023

VORWORT	4
BERICHT DES VORSTANDS	6
Unsere Baustellen	7
Unsere Instandhaltungsmaßnahmen	10
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	11
LAGEBERICHT 2023	14
JAHRESABSCHLUSS 2023	21
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang des Jahresabschlusses 2023	25
Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2022	32
VERZEICHNISSE	
Wohnanlagen	34
Nachruf	36

VORWORT DES VORSTANDS

Liebe Mitglieder des BAUVEREINS,

liebe Leserinnen und Leser!

in ereignisreiches und erfolgreiches Jahr liegt hinter uns. So konnten 2023 gleich zwei Neubauten des BAUVEREINS fertiggestellt und bezogen werden. Das Objekt in Hamburg-Harburg am Reeseberg mit 37 Wohnungen und einer Kita wurde im Frühjahr 2023 bezugsfertig und hat seitdem bereits einige Preise für seine besondere Architektur gewonnen.

Im Herbst folgte dann die Übergabe der Wohnungen am Rotenhäuser Damm an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Der Umbau des denkmalgeschützten Gemeindehauses und der Neubau umfassen 33 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Insbesondere im Gemeindehaus ist das Wohnen sehr individuell.

Mit Stolz blicken wir auf zwei besondere Projekte zurück. Mühsam war dagegen unsere Planung einer neuen Geschäftsstelle in der Georg-Wilhelm-Straße 52, die uns leider ebenso verwehrt blieb wie die Bebauung des Grundstücks mit Wohnungen. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich wieder verkauft und unsere bisherige Geschäftsstelle umfangreich modernisiert. Die Arbeiten wurden Ende März 2024 abgeschlossen. Für diese Maßnahme musste das gesamte Team in die Hauswartbüros umziehen und größtenteils im Homeoffice arbeiten.

In diesem Jahr spüren wir mehr denn je die wechselnden Einflüsse der Politik. Die politischen Rahmenbedingungen für



unsere Branche verändern sich so dynamisch wie schon lange nicht mehr. Langfristige Planungen werden immer komplexer.

Die Entwicklung der Bauzinsen und Baukosten, die hohen gesetzlichen Auflagen sowie die Grundstückspolitik der Stadt machen es uns als Genossenschaft derzeit unmöglich, Neubauten zu sozialverträglichen Mieten zu realisieren. Als BAUVEREIN möchten wir unseren Wurzeln treu bleiben und die zuletzt erreichten Miethöhen sollten eine gewisse Grenze nicht überschreiten. Wir haben uns daher entschlossen, zunächst alle Neubauplanungen einzustellen und die Marktentwicklung zu beobachten.

Darüber hinaus haben die politischen Veränderungen starken Einfluss auf alle Bereiche des BAU-VEREINS. Die oft kurzfristig geänderten Regelungen zu Betriebskosten, Personal und auch Bilanzierung fordern alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Klimaschutz und CO₂-Reduktion im Wohnungssektor sind in unserer täglichen Arbeit allgegenwärtig. Für unseren gesamten Wohnungsbestand führen wir eine CO₂-Bilanz und entwickeln auf dieser Basis derzeit eine Klimastrategie. Wir setzen alles daran, die Klimaziele 2045 der Stadt Hamburg zu erfüllen. Allerdings wird immer deutlicher, welche bürokratischen Hürden uns

dies erschweren werden. Hier wird es in den nächsten Jahren unsere Aufgabe sein, die Transformation vorausschauend und durchdacht zu planen.

Gerade in diesen Zeiten komplexer Rahmenbedingungen freuen wir uns, den BAUVEREIN als gut aufgestelltes Unternehmen zu wissen. Die Genossenschaft ist wirtschaftlich gesund und der Wohnungsbestand befindet sich bereits auf einem guten Sanierungsstand.

Die Digitalisierung und die damit verbundenen optimierten Abläufe erleichtern uns die Arbeit in diesen Zeiten sehr und wir bleiben jederzeit handlungsfähig. Damit ist der BAUVEREIN sehr gut für die Herausforderungen der kommenden Jahre gerüstet. Uns ist es darüber hinaus ein großes Anliegen, trotz aller Modernisierungen und Veränderungen die Identität und die Werte des BAUVEREINS als Genossenschaft mit über 100-jähriger Tradition zu bewahren: bezahlbares und sicheres Wohnen für unsere Mitglieder.

Herzliche Grüße

Kristina Conrädel

Thorsten Schulz

Vorstand Bauverein Reiherstieg eG

BERICHT DES VORSTANDS

UNSERE **BAUSTELLEN**

Ausgezeichnet:

ereits im letzten Geschäftsbericht berichteten wir über die Fertigstellung des Neubauvorhabens am **Reeseberg**. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit rhwz Architekten unter der Leitung von Stefan Wirth realisiert und wurde dafür zwischenzeitlich sogar mit mehreren Architekturpreisen ausgezeichnet.

Insgesamt sind 37 Wohnungen unterschiedlicher Größe (44-106 m²) sowie eine Kita entstanden. 13 Wohnungen wurden öffentlich gefördert errichtet.

Das Projekt am **Rotenhäuser Damm** war für uns etwas ganz Besonderes. In dem historischen Gemeindehaus von 1907 sind zwölf sehr individuelle



PROJEKT ROTENHÄUSER DAMM

DENKMALGESCHÜTZTES GEMEINDEHAUS:

- 12 Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern
- ullet Wohnungsgrößen von 32 m 2 bis 123 m 2
- Beheizung über Fernwärme







Die historischen Elemente des Gemeindehauses wurden in die Grundrisse und die Ausstattung integriert.





Wohnungen entstanden. Jede Wohnung hat einen eigenen Grundriss mit auffälligen Details. So wurden zum Beispiel die Empore und die Bühne des alten Gemeindesaals in den Umbau integriert. Zwei Wohnungen verfügen über Deckenhöhen von rund sechs Metern. Eine Auflage des Denkmalschutzamtes war es zudem, die historischen Holzfenster originalgetreu nachzubauen. Auch das ist geglückt. Dem Architekturbüro Sawallich sprechen wir einen besonderen Dank für das gelungene Vorhaben aus.

Der angrenzende Neubau mit 21 Wohnungen fügt sich perfekt zwischen das Gemeindehaus und die umliegende Bebauung ein. Hier wurde großer Wert auf familienfreundliches Wohnen gelegt. Zudem bietet der Innenhof rund um die alte Kastanie und den kleinen Spielplatz einen gemütlichen Treffpunkt.



INSTANDHALTUNGS-MAßNAHMEN 2023 UND 2024

as Jahr 2023 war geprägt von zwei größeren Projekten. Die **Geschäftsstelle** des BAU-VEREINS musste nach fast 25 Jahren dringend renoviert werden, um den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin moderne Arbeitsplätze bieten zu können. Dazu musste die Elektro- und EDV-Verkabelung auf den neuesten Stand gebracht werden. Außerdem wurden die Bäder, Böden, Tapeten und Leuchten erneuert und auch neue Möbel angeschafft.

In der Hermann-Westphal-Straße 2a-c wurden Fassadenarbeiten durchgeführt. Risse im Wärmedämmverbundsystem des Gebäudes machten diese Arbeiten notwendig. Nach der Instandsetzung der Fassade und einem neuen Anstrich ist das Gebäude nun wieder vor Witterungseinflüssen geschützt.

Neben diesen größeren Projekten haben wir im Jahr 2023 **Instandhaltungsmaßnahmen** an unseren Gebäuden und in den Wohnungen in Höhe von **über 2 Mio. Euro durchgeführt.**

Das Jahr 2024 steht ganz im Zeichen der umfangreichen **Sanierung des Reiherstieg-Viertels**. Ab dem Frühjahr werden die beiden Verwaltungseinheiten 1006 (Bauvereinsweg 2, Julius-Ertel-Straße 8, 10, 12 mit 36 Wohnungen) und 1007 (Sanitasstraße 1, 3, 5, 7, 9 mit 46 Wohnungen) umfangreich saniert. Neben der Erneuerung der mittlerweile wasserdurchlässigen Fassaden und des Daches werden die Gebäude in diesem Zuge umfassend energetisch optimiert. Die Arbeiten sollen weitestgehend bis Ende 2024 abgeschlossen sein, um die Belastungen für unsere Mieterinnen und Mieter in Grenzen zu halten.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2023 verlief trotz der schwierigen Rahmenbedingungen erfolgreich. 70 Wohnungen und eine Kindertagesstätte wurden gebaut.

Die Neubauten in Harburg und Wilhelmsburg wurden termingerecht fertiggestellt. Am Reeseberg in Harburg entstanden 37 neue Wohnungen und eine Kita. Im Rotenhäuser Damm erfolgte die Umwidmung des denkmalgeschützten Gemeindehauses in 12 äußerst individuell geschnittene Wohnungen. Zudem entstanden dort 21 Wohnungen im Neubau. Erfreulich war zudem, dass der geplante Kostenrahmen eingehalten werden konnte. Dabei ist es zudem gelungen, die neuen Wohnungen zu moderat kalkulierten Mieten an die zum Teil neuen Mitglieder zu vergeben.

Leider mussten wir uns von dem Grundstück in der Georg-Wilhelm-Straße 52 trennen, da uns sowohl der Bau einer neuen Geschäftsstelle als auch anderweitige Neubauplanungen verwehrt blieben. Da wir das Gesamtprojekt jedoch nicht gefährden wollten, erfolgte die Veräußerung an eine andere Hamburger Wohnungsgenossenschaft.

Der Jahresüberschuss dient im Hinblick auf die anstehenden Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten im Reiherstieg-Viertel als große Hilfe. Hier erfolgt ab 2024 die schrittweise energetische Sanierung der Wohnungsbestände.

Die Schwerpunkte der Aufsichtsratstätigkeit lagen im vergangenen Jahr vorrangig in der Begleitung und Kontrolle der Bautätigkeit. Das Gremium hat sich regelmäßig vom Vorstand über die Entwicklung und auch mögliche Risiken der Neubauvorhaben unterrichten lassen. Neben der Prüfung von Ausschreibungsunterlagen und Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit haben sich die Mitglieder mehrfach bei Begehungen der Baustellen den jeweiligen Baufortschritt veranschaulichen lassen. Der Aufsichtsrat fühlte sich jederzeit gut informiert.

Neben diesem Schwerpunkt wurden vom Aufsichtsrat auch die weiteren Aufgaben, die gemäß Gesetz und Satzung zu leisten sind, durchgeführt. Hierzu wurde sich wieder in den beiden gebildeten Bau- und Prüfungsausschüssen mit den geplanten und durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten beschäftigt. Zudem erfolgten umfassende Beratungen zu den vom Vorstand vorgelegten Planungen für das abgelaufene Geschäftsjahr und die Folgejahre. Der Aufsichtsrat unterstützt die Planungen und die Strategie ausdrücklich. Darüber hinaus fanden regelmäßige und umfassende Berichterstattungen der Geschäftsführung statt, sodass der Aufsichtsrat jederzeit über die relevanten Geschäftsvorgänge und Entwicklungen unterrichtet war.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 122. ordentlichen Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstands entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 die Entlastung zu erteilen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich für die erneut sehr gute, transparente und stets konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand. Des Weiteren richtet sich der besondere Dank an die Mitarbeitenden der Genossenschaft für ihre engagierte Tätigkeit zum Wohle unserer Mitglieder.

Hamburg, 28. März 2024

Bauverein Reiherstieg eG

Der Aufsichtsrat

gez. Martin Stankiewicz

hardin Stantin aid

Vorsitzender

LAGEBERICHT 2023

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg-Wilhelmsburg verfügt über 1.613 eigene Wohnungen, 15 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 2023 durchschnittlich 7,65 €/m² nach 7,24 €/m² im Vorjahr. Marktbedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote sank auf 7,6 % nach 8,4 % im Vorjahr.

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

Unternehmensplanung	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.794	8.901	8.393
Instandhaltungsaufwendungen	2.700	2.050	2.560
Zinsaufwendungen	1.410	1.406	1.475
Jahresüberschuss	894	2.076	767

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

Die Instandhaltungsaufwendungen bleiben aufgrund von geringeren Aufwendungen nach Mieterwechseln sowie der Verschiebung eines Modernisierungsprojektes in Hamburg-Wilhelmsburg unter dem Planungsansatz. Sie betrugen 20,83 €/m² nach 27,34 €/m² im Vorjahr.

Das Jahresergebnis war insbesondere geprägt von deutlich geringeren Instandhaltungsaufwendungen, der Veräußerung eines Grundstückes sowie dem Anstieg der Umsatzerlöse.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung des BAUVEREINS weiterhin positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben. Zudem erfolgt auch in den kommenden Jahren eine stetige und klimagerechte Sanierung des Bestandes.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.076 erwirtschaftet gegenüber T€ 764 in 2022. 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€ 11.344 nach T€ 10.875 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 8.690), Umlagen (T€ 2.441) und Zuschüsse (T€ 211).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 2.050 nach T€ 2.560 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 rund T€ 3.924, 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	2023	2022
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.131	2.973
Cashflow nach DVFA/SG	4.099	2.959
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.924	4.572
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.979	-11.804
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit**	2.060	10.390
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.995	3.158
Finanzmittelbestand am 31.12.	4.136	6.131
**darin enthalten: planmäßige Tilgungen	-2.659	-2.424
gezahlte Zinsen	-1.406	-1.475

2.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögenslage	2023	2023	2022	2022	Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Anlagevermögen	98.829,0	92,3	93.888,1	91,6	4.940,9	
Umlaufvermögen	8.263,4	7,7	8.643,1	8,4	-379,7	
Gesamtvermögen	107.092,4	100,0	102.531,2	100,0	4.561,2	
Eigenkapital	33.744,3	31,5	31.669,7	30,9	2.074,6	
Fremdkapital	73.183,3	68,3	70.721,8	69,0	2.461,5	
Rückstellungen	164,8	0,2	139,7	0,1	25,1	
Gesamtkapital	107.092,4	100,0	102.531,2	100,0	4.561,2	

Das Anlagevermögen beträgt 92,3 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Investitionen in das Anlagevermögen (T€ 7.653,3) zu und verminderte sich durch die Abschreibung (T€ 2.102,6) und Anlagenabgänge (T€ 609,8).

Das Eigenkapital stieg um T€ 2.074,6. Davon entfallen T€ 2.076,5 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 478,8), T€ 470,2 auf Einzahlungen auf Geschäftsanteile sowie T€ 6,7 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 4,4 % gestiegener Bilanzsumme 31,5 %.

Entwicklung Eigenkapitalquote

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
33,0 %	32,5 %	33,0 %	34,8 %	35,2 %	30,9 %	31,5 %

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

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg im Nahen Osten erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

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 CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutz-

strategie, 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. Dieses Risiko minimieren wir durch solide Kalkulationen und regelmäßige Kostenkontrollen.

Darüber hinaus werden schon in der frühen Planungsphase bis zur Fertigstellung alle Projekte hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit überprüft.

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. Ferner schaffen wir weitere Mehrwerte durch die strukturierte Bestandspflege und 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 und politischen Umfeldes die Prognosen für 2024 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 den Bestand werden ausgewogen fortgeführt. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren und Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2024 mit Mieterträgen von T€ 9.352, Zinsaufwendungen von T€ 1.440 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 3.040. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.012. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 28. März 2024

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand

Thorsten Schulz

Kristina Conrädel

U. Corraclet

JAHRES-ABSCHLUSS 2023

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

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		6.079,00	13.533,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.360.529,35		71.244.655,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	669.020,99		693.104,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		605.962,81
Technische Anlagen und Maschinen	6.692,00		7.848,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.899,00		34.990,00
Anlagen im Bau	0,00		20.647.514,06
Bauvorbereitungskosten	713.701,25		640.458,83
Geleistete Anzahlungen	50.000,00		0,00
		98.822.842,59	93.874.534,39
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		98.828.973,59	93.888.119,39
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.692.407,64		2.419.901,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		2.692.407,64	2.419.901,30
Forderungen aus Vermietung	32.569,26		33.321,46
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.968,63		25.529,08
Sonstige Vermögensgegenstände	1.397.511,07		14.830,86
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		1.435.048,96	73.681,40
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.135.987,08	6.130.936,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		18.584,25
		0,00	18.584,25
Bilanzsumme		107.092.417,27	102.531.222,70

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder	12.628.748,87		12.282.250,90
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	228.315,00		242.575,00
der gekündigten Geschäftsanteile	278.845,00		140.895,00
	,	13.135.908,87	12.665.720,90
II. Kapitalrücklage		176.782,71	170.082,71
III. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.906.000,00		2.696.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.930.067,41		12.554.691,79
Andere Ergebnisrücklagen	3.104.449,84		3.104.449,84
		19.940.517,25	18.355.141,63
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.076.498,26		763.729,89
Einstellungen in Rücklagen	-1.585.375,62		-284.924,52
		491.122,64	478.805,37
Eigenkapital insgesamt		33.744.331,47	31.669.750,61
B. Rückstellungen	16470252		130,660,00
Sonstige Rückstellungen	164.782,52	16470252	139.660,00
C. Verbindlichkeiten		164.782,52	139.660,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.055.148,83		40.843.159,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.572.948,59		25.157.853,03
Erhaltene Anzahlungen	3.105.412,52		2.731.427,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.777,56		8.451,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	416.757,10		1.947.849,89
Sonstige Verbindlichkeiten	13.685,20		20.587,77
davon aus Steuern: € 2.564,33 (Vorjahr: € 17.595,69)		73.171.729,80	70.709.329,02
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		,	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		11.573,48	12.483,07
Bilanzsumme		107.092.417,27	102.531.222,70

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	11.344.096,53		10.875.098,15
aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.803,15		20.516,20
		11.361.899,68	10.895.614,35
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		272.506,34	-54.450,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		159.700,00	148.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		333.297,24	141.565,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.616.629,70		-4.755.678,78
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-8.296,94		-11.782,35
		-4.624.926,64	-4.767.461,13
Rohergebnis		7.502.476,62	6.363.268,52
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-910.029,67		-866.962,04
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-203.577,87		-194.938,92
davon für Altersversorgung: € 24.885,36 (Vorjahr: € 24.870,07)		-1.113.607,54	-1.061.900,96
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.102.550,09	-2.195.013,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-473.588,42	-535.959,04
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,65	0,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.405.972,63	-1.475.120,32
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-6.984,06	-7.931,52
Ergebnis nach Steuern		2.399.774,53	1.087.343,32
Sonstige Steuern		-323.276,27	-323.613,43
Jahresüberschuss/Fehlbetrag		2.076.498,26	763.729,89
Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage	-210.000,00		-77.000,00
in die Bauerneuerungsrücklage	-1.375.375,62		-207.924,52
		-1.585.375,62	-284.924,52
Bilanzgewinn		491.122,64	478.805,37

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

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 31.12.2023 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 3 bis 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 2023 wurden die GWG mit einem Wert bis zu € 800 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 mit einbezogen.

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.

Die in den Vorjahren unter "Erträge aus Beteiligungen" aufgeführten Beträge werden ab 2023 unter der Position "Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens" ausgewiesen.

Anlagenspiegel 2023	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen +/-	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	
	zum 01.01.2023		des Ges	des Geschäftsjahres		zum 31.12.2023	
	€	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	86.846,06					86.846,06	
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.707.851,65			28.016.371,02		142.724.222,67	
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			0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	16.371,01					16.371,01	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	255.444,76	9.180,89	-102.729,87			161.895,78	
Anlagen im Bau	20.647.514,06	7.368.856,96		-28.016.371,02		0,00	
Bauvorbereitungs- kosten	640.458,83	225.296,25	-152.053,83			713.701,25	
Geleistete Anzahlungen	0,00	50.000,00				50.000,00	
	138.167.830,71	7.653.334,10	-860.746,51	0,00	0,00	144.960.418,30	
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	52,00					52,00	
Anlagevermögen insgesamt	138.254.728,77	7.653.334,10	-860.746,51	0,00	0,00	145.047.316,36	

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens, siehe Anlagenspiegel 2023 unten.

Abschreibi (kumu		Abschreibungen d. Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit		Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert am	
zum 01.01	L.2023		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbu- chungen +/-	zum 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€
-73.3	313,06	-7.454,00				-80.767,06	6.079,00	13.533,00
-43.463.1	195,88	-1.900.497,44				-45.363.693,32	97.360.529,35	71.244.655,77
-601.1	122,67	-24.083,93				-625.206,60	669.020,99	693.104,92
	0,00					0,00	0,00	605.962,81
-8.5	523,01	-1.156,00				-9.679,01	6.692,00	7.848,00
-220.4	154,76	-17.304,89		98.761,87		-138.997,78	22.899,00	34.990,00
	0,00					0,00	0,00	20.647.514,06
	0,00	-152.053,83		152.053,83		0,00	713.701,25	640.458,83
	0,00					0,00	50.000,00	0,00
-44.293.2	296,32	-2.095.096,09	0,00	250.815,70	0,00	-46.137.576,71	98.822.842,59	93.874.534,39
	0,00					0,00	52,00	52,00
-44.366.6	09,38	-2.102.550,09	0,00	250.815,70	0,00	-46.218.343,77	98.828.973,59	93.888.119,39

Die kumulierten Abschreibungen auf "Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung" zum 01.01.2023 werden abweichend zum Vorjahr mit € 220.454,76 angegeben.

Die Zugänge bei den "Bauvorbereitungskosten" und "Anlagen im Bau" betreffen geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in den Hamburger Stadtteilen Harburg und Wilhelmsburg. Die Abschreibungen auf "Bauvorbereitungskosten" betreffen Planungskosten für ein Grundstück in Hamburg-Wilhelmburg. In der Position "Geleistete Anzahlungen" werden Anzahlungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen.

In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 2.692.407,64 (Vorjahr € 2.419.901,30) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Unter den "Sonstigen Vermögensgegenständen" werden Forderungen aus Tilgungszuschüssen der KfW in Höhe von € 1.369.000,00 sowie aus einem Baukostenzuschuss der IfB mit € 17.877,00 ausgewiesen. 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	170.082,71	0,00	6.700,00	0,00	176.782,71
Gewinnrücklagen Gesetzliche Rücklage	2.696.000,00	0,00	210.000,00	0,00	2.906.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	12.554.691,79	0,00	1.375.375,62	0,00	13.930.067,41
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 € 124.200,00 sowie für Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses 35.400,00.

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			
keiten	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.055.148,83 (40.843.159,55)	3.187.159,93 (6.436.891,10)	8.566.619,21 (7.815.270,59)	30.301.369,70 (26.590.997,86)	42.055.148,83 (40.843.159,55)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.572.948,59 (25.157.853,03)	820.808,02 (789.945,43)	3.223.883,99 (3.210.202,27)	23.528.256,53 (21.157.705,33)	27.572.948,59 (25.157.853,03)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	3.105.412,52 (2.731.427,37)	3.105.412,52 (2.731.427,37)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.777,56 (8.451,41)	7.777,56 (8.451,41)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	416.757,10 (1.947.849,89)	416.757,10 (1.947.849,89)				
Sonstige Verbindlichkeiten	13.685,20 (20.587,77)	13.685,20 (20.587,77)				
Gesamtbetrag	73.171.729,80 (70.709.329,02)	7.551.600,33 (11.935.152,97)	11.790.503,20 (11.025.472,86)	53.829.626,20 (47.748.703,19)	69.628.097,42 (66.001.012,58)	GPR* (GPR)

* GPR = Grundpfandrecht

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist der Verkaufserlös für ein Grundstück in Hamburg-Wilhelmsburg in Höhe von 84.037,19 enthalten.

D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte Tei	ilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	4
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter in Regiebetrieb, Hauswarte	5	1
Auszubildende	1	

Mitgliederbewegung

Anfang 2023	2.138
Zugang 2023	147
Abgang 2023	69
Ende 2023	2.216

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben€346.497,97sich im Geschäftsjahr vermehrt um€48.360,00Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um€1.373.920,00

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	Immobilienfachwirtin
Frank Grigereit	seit 2021	Rechtsanwalt
Marcus Krause	seit 2021	Elektromeister

E. Weitere Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung beschlossen, € 1.375.375,62 in die Bauerneuerungsrücklage sowie € 210.000,00 in die Gesetzliche Rücklage einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 491.122,64 soll in Form einer 4 %-igen Dividende auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

Hamburg, 28. März 2024

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand

Thorsten Schulz

Kristina Conrädel

U. Caraclel

GESETZLICHE PRÜFUNG

GESCHÄFTSJAHR 2022

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2022 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 31.12.2022 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 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 und von außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Planungskosten für die Modernisierungen im Reiherstiegviertel.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 02.05.2023

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein Prüfungsdienst

Wendlandt

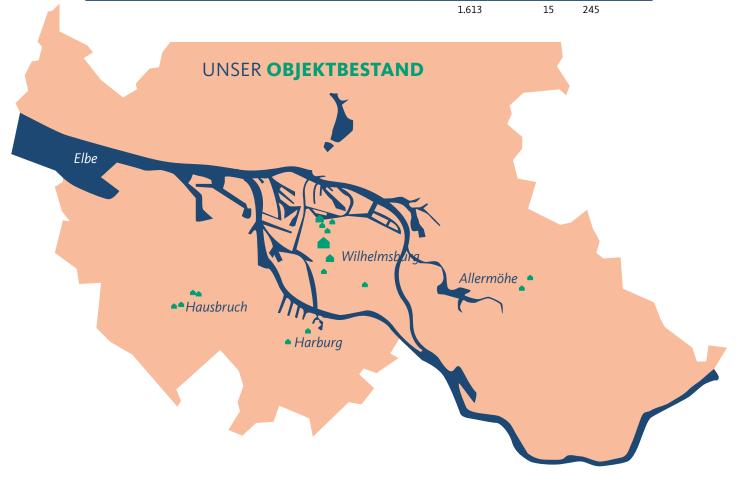
Wirtschaftsprüfer

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

STAND 31. DEZEMBER 2023

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	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				2018
1047	Vogelhüttendeich 116 a + b	16			1966
1048	Schwarzenbergstraße 46	5			2004
1049	Rotenhäuser Damm 9 a, b, 11	33			2023
1050	Reeseberg 115, Wasmerstraße 2 a, b	37	1		2023
	<u> </u>	1 (12	1.5	245	



gewerbliche

WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Horst Baden Jürgen Bedarf Hatice Biyik Christel Drichelt Ellen Gersmann Ursula Gloger Ursula Haberland Anke Harms Hans-Georg Jandt

Monika König Erna Lenk Lisa Leyding Elena Lippmann Werner Mahncke Ella Merkel Rosemarie Neubarth Dieter Nöthen

Ursula Pehl

Dieter Peters Karl-Heinz Schroeder Wilhelm Schweizer Gerhard Steinke Marlies Stuwe Bernd Szafinski Sven Vödisch Werner Vogt Brigitte Wiechern

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 Brinkkötter: S. 7-9 RHWZ Architekten: S. 10

