

GESCHÄFTS **BERICHT**

2024

KENNZAHLEN

	2024	2023
Bilanzsumme	109.929,9 T€	107.092,4 T€
Eigenkapitalquote	32 %	32 %
Bauleistungen/Investitionen		
Neubau und Modernisierung	3.126,5 T€	7.594,2 T€
Ausgaben für die Instandhaltung	3.022,4 T€	2.185,0 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.084,4 T€	11.344,1 T€
Bilanzgewinn	504,7 T€	491,1 T€
Geschäftsguthaben	13.129,0 T€	13.135,9 T€
Rücklagen	20.789,4 T€	19.940,5 T€
Rückstellungen	215,4 T€	164,8 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.613	1.613
Zahl der Mitglieder	2.242	2.216
Zahl der Geschäftsanteile	84.533	81.483

GESCHÄFTS **BERICHT 2024**

VORWORT	4
BERICHT DES VORSTANDS	6
Unsere Baustellen	7
Unsere Instandhaltungsmaßnahmen	10
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	11
LAGEBERICHT 2024	14
JAHRESABSCHLUSS 2024	21
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang des Jahresabschlusses 2024	25
Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2023	32
VERZEICHNISSE	
Wohnanlagen	34
Nachruf	36

VORWORT DES VORSTANDS

Liebe Mitglieder des BAUVEREINS, liebe Leserinnen und Leser!

Blicken wir auf das vergangene Jahr zurück, so wird die Breite und Komplexität der Themen besonders deutlich. Politisch bewegen wir uns in einem Umfeld mit vielen Variablen und Unsicherheiten. Es gibt immer neue Vorschriften und Gesetze, ein Zustand, der sicherlich auch nach den Neuwahlen im Februar 2025 noch eine Weile anhalten wird. Vom viel beschworenen Bürokratieabbau in der Verwaltung ist auf unserer Seite nichts zu spüren. Die Zusammenarbeit mit den Behörden gestaltet sich meist zäh, aufwendig und nach Entscheidungsparametern, die sich uns nicht immer erschließen.

Darüber hinaus ist unser direktes Arbeitsumfeld von anhaltend hohen Handwerkerkosten geprägt. Auch die Bauzinsen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Gleichzeitig nehmen die gesetzlichen Auflagen im Wohnungsbau stetig zu und verteuern Bauvorhaben und Modernisierungen erheblich. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist der Neubau von Wohnungen zu moderaten Mietpreisen für uns derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar.

Ein weiteres Problem der Bau- und Wohnungswirtschaft ist der Fachkräftemangel. Es wird immer schwieriger, geeignetes Personal zu finden. Diese Situation wird in den nächsten Jahren zu einer kontinuierlichen Umstrukturierung und Anpassung führen. Wir beim BAUVEREIN befinden uns mitten in dieser Umbruchphase und sind zuversichtlich, auch für die Zukunft gut aufgestellt zu sein.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war das Thema Klimawandel im BAUVEREIN allgegenwärtig. Wir entwickeln und präzisieren



*Thorsten Schulz und
Kristina Conrädel*

unsere Klimastrategie für die kommenden 20 Jahre kontinuierlich weiter. Besonders deutlich wird unser Engagement im Reihertstiegviertel: Auf der Agenda der Modernisierung stehen die Verbesserung der Energieeffizienz und die Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Auch in den kommenden Jahren wird der BAUVEREIN seine Bestände hinsichtlich ihrer CO₂-Emissionen optimieren. Dabei wird der Ausbau der klimaneutralen Fernwärmeversorgung auf der Elbinsel Wilhelmsburg eine ebenso wichtige Rolle spielen wie eine für unsere Mieterinnen und Mieter transparente Preisgestaltung, zu der die Umstellung erfolgen wird. Eines kristallisiert sich in den aktuellen Verhandlungen allerdings deutlich heraus: Klimaschutz und insbesondere die Wärmewende werden Geld kosten, sowohl den BAUVEREIN in Form von Investitionen als auch unsere Mieter im Rahmen ihrer Heizkosten. Dennoch kann eine rückwärtsgewandte Strategie, die auf fossile Energieträger setzt, nicht unser Anspruch sein. Wir sehen es daher als unsere Aufgabe an, unsere Genossenschaft und Sie als Mitglied transparent und umsichtig durch diesen Veränderungsprozess zu führen.

Noch einmal zurück zum Reihertstiegviertel: 2024 haben wir die beliebten Wohnanlagen Bauvereinsweg 2/Julius-Ertel-Straße 8-12 (VE 1006) und Sanitätsstraße 1-9 (VE 1007) umfassend modernisiert. Ein Projekt dieser Größenordnung ist auch für den

BAUVEREIN nicht alltäglich und erfordert ein besonderes Maß an Koordination. Umso mehr freuen wir uns über das Ergebnis.

Auch wenn die Rahmenbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht optimal waren, gibt es viel Positives zu berichten. Nach der Corona-Pandemie sind unsere Nachbarschaften wieder enger zusammengerückt und es wurden einige Feste in den Wohnanlagen gefeiert. Zudem hatten wir mit 5,8 Prozent eine historisch niedrige Fluktuationsquote. Darüber hinaus ist der BAUVEREIN strukturell und personell sehr gut aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2024 ist planmäßig verlaufen und wirtschaftlich geht es dem BAUVEREIN gut. Durch seine wirtschaftliche Stabilität, seine hervorragenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und verbunden mit der Besinnung auf die genossenschaftlichen Werte steht der BAUVEREIN auf einem sicheren Fundament, um die Herausforderungen der kommenden Jahre zu meistern. Auch im 124. Jahr seines Bestehens wird der BAUVEREIN eine Dividende in Höhe von 4 Prozent an seine Mitglieder ausschütten und damit ein verlässlicher Partner bleiben.

Herzliche Grüße

Thorsten Schulz

Kristina Conrädel

Vorstand Bauverein Reihertstieg eG

BERICHT DES VORSTANDS



Großbaustelle im Reihertiegviertel: Die energetische Modernisierung von 82 Wohnungen wird 2025 abgeschlossen.

MODERNISIERUNG REIHERSTIEGVIERTEL

Während die vergangenen Jahre von unseren Neubauprojekten geprägt waren, stand das Geschäftsjahr 2024 ganz im Zeichen der Baumaßnahmen im Reihertiegviertel. Zwei unserer ältesten Bestandsgebäude aus dem Baujahr 1929 wurden einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Ziel dieser Maßnahme war es, die Gebäude mit 82 Wohnungen für die nächsten Jahrzehnte zu erhalten. Darüber hinaus weisen gerade diese älteren Wohnanlagen meist eine schlechte Energiebilanz und hohe CO₂-Emissionen auf. Daher war ein weiteres Ziel der Sanierung, die Gebäude energetisch deutlich zu verbessern und die Energieeffizienz zu erhöhen. Durch die Umstellung der Heizung auf Fernwärme werden die CO₂-Kennwerte in den kommenden Jahren sukzessive sinken. Dank moderner Fenster und verbesserter Dämmung wird weniger Energie verbraucht.



ENERGETISCHE MODERNISIERUNG REIHERSTIEGVIERTEL



Bauvereinsweg 2/Julius-Ertel-Straße 8-12 (VE 1006), Sanitasstraße 1-9 (VE 1007)

- 82 Wohnungen, Baujahr 1929
- Gesamtkosten: 7,6 Mio. €
- Zuschüsse der IFB und KfW: 2,0 Mio. €

Energie- und CO₂-Einsparung zum Ausgangszustand

	Ist-Zustand 2023	Effizienzhaus EH-70	Einsparung
Endenergiebedarf	907.576 kWh/a	290.424 kWh/a	-617.152 kWh/a -68,00 %
Treibhausgas-Emissionen	530.752 kg/a	289.289 kg/a	-241.463 kg/a -45,49 %

So positiv das Ergebnis dieser Sanierung ist, so fordernd war die Zeit der Bauarbeiten für unsere dort wohnenden Mitglieder. Von Baulärm über Verdunkelung durch Gerüste bis hin zu Wassereintrüben bei Starkregen – die Unwägbarkeiten waren vielfältig. Das Team des BAUVEREINS hat während der Bauphase alles gegeben, um ansprechbar zu sein und alle Probleme zur Zufriedenheit zu lösen. Trotzdem ein großes Dankeschön von uns an alle Betroffenen: Danke für Ihre Geduld!

2025 werden die letzten Arbeiten in den Kellern, Treppenhäusern und Außenbereichen abgeschlossen. Darüber hinaus wird in diesem Jahr der nächste Bauabschnitt geplant und ausgeschrieben. Ab Frühjahr 2026 werden dann die Wohngebäude Fährstraße 73-77 (VE 1001) und Bauvereinsweg 4-10 (VE 1005) mit der gleichen Zielsetzung modernisiert.



Energieeinsparung von bis zu 68 Prozent: Die Gebäude im Reihertstiegsviertel wurden unter anderem umfassend wärmegeklämt.



Hauswart Frank Schwartau ist seit über 25 Jahren beim BAUVEREIN tätig.

AUSZEICHNUNGEN FÜR DEN REESEBERG

Das Bauprojekt Reeseberg in Hamburg-Harburg wurde bereits 2023 fertiggestellt und bezogen. Dennoch stand es im vergangenen Jahr häufig im Fokus der Öffentlichkeit: Mit seiner Kombination aus besonderer Architektur, bezahlbarem Wohnraum und Energieeffizienz überzeugte das Bauvorhaben nicht nur eine Jury. So wurde das Projekt, das in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro RHWZ Architekten entstand, für den Deutschen Bauherrenpreis nominiert. Im November 2024 gewann es zudem den Sonderpreis „Bezahlbares BAUEN“ des B!WRD, dem Projektentwicklerpreis des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Eine tolle Auszeichnung!

BETRIEBSJUBILÄUM

Im Juli 2024 feierte der BAUVEREIN ein ganz besonderes Betriebsjubiläum: Unser Hauswart Frank Schwartau fing 1999 als Betriebshandwerker bei uns an und ist seit über 25 Jahren ein wertvoller Bestandteil des BAUVEREIN-Teams. Mittlerweile ist er als Hauswart für das Rüdemannweg-Viertel zuständig und mit seinem Fachwissen und Einsatz nicht mehr wegzudenken. Wir freuen uns auf viele weitere gemeinsame Jahre.





Herzlichen Glückwunsch zur bestandenen Prüfung: Emily Schüller mit ihrem Abschlusszeugnis als Immobilienkauffrau

AUSBILDUNGS-ABSCHLUSS

Im Januar 2025 hat Emily Schüller ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgeschlossen. Wir sind sehr stolz, dass wir Frau Schüller auch über ihre Ausbildung hinaus für den BAUVEREIN gewinnen konnten. Seit dem 1. Februar 2025 vermietet und betreut sie eigenverantwortlich einen Teil unseres Wohnungsbestands. Wir freuen uns auf die kommenden gemeinsamen Jahre.

WOHNANLAGEN-FESTE

Unsere Wohnquartiere verändern sich ständig durch Mieterwechsel in einzelnen Wohnungen oder durch äußere Rahmenbedingungen. Während der Corona-Pandemie kam das nachbarschaftliche Leben zeitweise völlig zum Erliegen. Umso mehr freuen wir uns darüber, dass wieder Leben in unsere Wohnanlagen und Hausgemeinschaften eingekehrt ist. Im Jahr 2024 organisierten Mitglieder in verschiedenen Quartieren Feste, die der BAUVEREIN gerne bezuschusst hat!



Unter dem Motto „Winterzauber“ kamen in der Ziegelerstraße die Mitglieder zu einem großen Familienfest zusammen.



NACHRUF

Am 26. September 2024 verstarb Walter Wacker im Alter von 90 Jahren. Als Vorstandsmitglied hat er von 1982 bis 2003 die Entwicklung unserer Genossenschaft entscheidend geprägt. Mit großem Engagement und viel Leidenschaft hat er sich für die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder eingesetzt. In Dankbarkeit und tiefem Mitgefühl für seine Familie nahmen wir Abschied von einem hochgeschätzten Menschen, den wir immer in guter Erinnerung behalten werden.

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2024 verlief für den BAUVEREIN erfolgreich. Neben den routinemäßig anfallenden Aufgaben in der Vermietung und Instandhaltung des Wohnungsbestands lag der Schwerpunkt der Arbeit vor allem in der Modernisierung/Sanierung eines unserer ältesten Wohnquartiere im Reiherstiegviertel sowie im Umbau der Geschäftsstelle in der Georg-Wilhelm-Straße 127 a.

Der 1. Bauabschnitt der Modernisierungsmaßnahme in den Objekten Julius-Ertel-Straße 8-12, Bauvereinsweg 2 sowie Sanitasstraße 1-9 lief leider etwas holprig an. Im Laufe der Arbeiten wurden jedoch mit großem Engagement des BAUVEREINS und viel Verständnis der betroffenen Mieterinnen und Mieter die notwendigen Fortschritte erreicht. Das Ergebnis ist nunmehr äußerst gelungen und ansprechend.

Da die Modernisierung insbesondere aus energetischer Sicht erforderlich war, ist die Ausführung derartiger Maßnahmen unvermeidbar. Der Aufsichtsrat hat sich sowohl im Rahmen seines Bauausschusses als auch in seiner Gesamtheit fortlaufend über den Bautenstand und die Entwicklung der Tätigkeiten unterrichten lassen. Entsprechende Begehungen des Quartiers erfolgten regelmäßig. Erfreulicherweise konnte die Kostenkalkulation eingehalten werden.

In den kommenden Jahren erfolgt die Umsetzung des 2. Bauabschnittes. Derzeit befinden wir uns in der Planungsphase. Hierbei werden die bisherigen Erfahrungen eingebracht.

Mit der Umbaumaßnahme der Geschäftsstelle in der Georg-Wilhelm-Straße 127a wurden zeitgemäße und gleichzeitig zukunftsorientierte Arbeitsplätze für die Mitarbeiter des BAUVEREINS geschaffen. Der Umzug der Geschäftsstelle während des Umbaus in das Hauswartbüro Georg-Wilhelm-Straße 139 war nicht nur für die Mitglieder, sondern auch für die Kolleginnen und Kollegen sehr herausfordernd. Das in dieser Phase die Arbeiten so gut weitergeführt wurden, spricht für eine hohe Identifikation aller mit unserem BAUVEREIN.

Neben der Begleitung dieser Baumaßnahmen hat sich der Aufsichtsrat mit weiteren Themen beschäftigt. Wie in der Vergangenheit wurden mit dem Bau- und Prüfungsausschuss zwei Untergremien gebildet. Hier wurden sowohl Vorgänge abschließend bearbeitet als auch für die gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand vorbereitet. Themen waren u.a. die Wirtschafts- und Instandhaltungsplanung, der kontinuierliche Abgleich der Soll-/Ist-Daten, aber auch die Kontrolle der Ausführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Das wiederholt gute Jahresergebnis 2024 findet die volle Unterstützung des Aufsichtsrates. Maßgeblich für die positive Entwicklung des Jahresergebnisses sind erfreulicherweise die sinkenden Instandhaltungskosten beim Mieterwechsel.

Es fanden regelmäßige und umfassende Berichterstattungen der Geschäftsführung gegenüber dem Aufsichtsrat statt, sodass das Gremium jederzeit über die relevanten Geschäftsvorgänge und Entwicklungen unterrichtet war.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinnes. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 123. ordentlichen Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2024 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr offen und konstruktiv. Für diese sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, die auch ein Teil des Erfolges des BAUVEREINS ist, möchten sich die Mitglieder des Aufsichtsrates beim Vorstand bedanken. Ein besonderer Dank gilt erneut den Mitarbeitenden der Genossenschaft, die immer, auch während der Umbaumaßnahme der Geschäftsstelle, engagiert für unsere Mitglieder tätig waren.

Hamburg, 24. März 2025

Bauverein Reiherstieg eG

Der Aufsichtsrat



gez. *Martin Stankiewicz*
Vorsitzender

LAGEBERICHT 2024

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 betragen in 2024 durchschnittlich 7,70 €/m² nach 7,65 €/m² im Vorjahr. Marktbedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote sank deutlich auf 5,6 % nach 7,6 % im Vorjahr.

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

Unternehmensplanung	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	9.352	9.379	8.901
Instandhaltungsaufwendungen	3.040	3.022	2.050
Zinsaufwendungen	1.440	1.412	1.406
Jahresüberschuss	1.012	1.354	2.076

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

Die Verbesserung des Jahresergebnisses war u.a. von unvorhergesehenen Zinserträgen in Höhe von T€ 78,3 beeinflusst.

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 Bestands.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.354 erwirtschaftet gegenüber T€ 2.076 in 2023. Der Überschuss resultiert wie im Vorjahr weit überwiegend aus den Ergebnissen der Bewirtschaftungstätigkeit. Diese Entwicklung entspricht unseren Erwartungen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich auf T€ 12.084 nach T€ 11.344 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 9.167), Umlagen (T€ 2.705) und Zuschüsse (T€ 212).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 3.022 nach T€ 2.050 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€ 4.080, 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	2024	2023
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.136	6.131
Cashflow nach DVFA/SG	3.474	4.099
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.635	5.924
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.662	-9.979
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit**	221	2.060
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	194	-1.995
Finanzmittelbestand am 31.12.	4.330	4.136
** darin enthalten:		
planmäßige Tilgungen	-2.866	-2.659
gezahlte Zinsen	-1.412	-1.406

2.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögenslage	2024	2024	2023	2023	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	100.056,1	91,0	98.829,0	92,3	1.227,1
Umlaufvermögen	9.873,8	9,0	8.263,4	7,7	1.610,4
Gesamtvermögen	109.929,9	100,0	107.092,4	100,0	2.837,5
Eigenkapital	34.603,6	31,5	33.744,3	31,5	859,3
Fremdkapital	75.110,9	68,3	73.183,3	68,3	1.927,6
Rückstellungen	215,4	0,2	164,8	0,2	50,6
Gesamtkapital	109.929,9	100,0	107.092,4	100,0	2.837,5

Das Anlagevermögen beträgt 91,0 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Investitionen in das Anlagevermögen (T€ 3.362) zu und verminderte sich durch die planmäßige Abschreibung um T€ 2.135.

Das Eigenkapital stieg um T€ 859. Davon entfallen T€ 1.354 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 491), T€ 7 auf Einzahlungen auf Geschäftsanteile sowie T€ 4 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3 % gestiegener Bilanzsumme 31,5 %.

Entwicklung Eigenkapitalquote

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
32,5 %	33,0 %	34,8 %	35,2 %	30,9 %	31,5 %	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 Erstellung dieses Lageberichts nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Krieges strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

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 eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen durchgeführt. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen-, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und bau-rechtlichen 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 Wohnungsbestand ebenso wie bei Neubauprojekten. 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 nach wie vor hohen EZB-Leitzinsen 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 2025 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, rückläufigen Zinsaufwendungen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2025 mit Mieterträgen von T€ 9.508, Zinsaufwendungen von T€ 1.422 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 3.000. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.022. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 24. März 2025

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Kristina Conrädel

JAHRES- ABSCHLUSS 2024

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

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		5.627,00	6.079,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.060.477,34		97.360.529,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	730.604,43		669.020,99
Technische Anlagen und Maschinen	5.536,00		6.692,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	253.767,00		22.899,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		713.701,25
Geleistete Anzahlungen	0,00		50.000,00
		100.050.384,77	98.822.842,59
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		100.056.063,77	98.828.973,59
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.793.670,36		2.692.407,64
		2.793.670,36	2.692.407,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	37.066,83		32.569,26
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.719,79		4.968,63
Sonstige Vermögensgegenstände	2.674.272,37		1.397.511,07
		2.750.058,99	1.435.048,96
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.330.097,40	4.135.987,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		0,00
		0,00	0,00
Bilanzsumme		109.929.890,52	107.092.417,27

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder	12.637.615,00		12.628.748,87
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	362.545,00		228.315,00
der gekündigten Geschäftsanteile	128.805,00		278.845,00
		13.128.965,00	13.135.908,87
II. Kapitalrücklage		180.532,71	176.782,71
III. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.046.000,00		2.906.000,00
Bauerneuerungsrücklage	14.638.958,59		13.930.067,41
Andere Ergebnisrücklagen	3.104.449,84		3.104.449,84
		20.789.408,43	19.940.517,25
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.353.606,52		2.076.498,26
Einstellungen in Rücklagen	-848.891,18		-1.585.375,62
		504.715,34	491.122,64
Eigenkapital insgesamt		34.603.621,48	33.744.331,47
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	36.283,21		0,00
Sonstige Rückstellungen	179.119,52		164.782,52
		215.402,73	164.782,52
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.256.696,51		42.055.148,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.655.023,33		27.572.948,59
Erhaltene Anzahlungen	3.257.691,53		3.105.412,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.725,88		7.777,56
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	898.836,35		416.757,10
Sonstige Verbindlichkeiten	19.486,57		13.685,20
davon aus Steuern: € 9.150,53 (Vorjahr: € 2.564,33)		75.100.460,17	73.171.729,80
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		10.406,14	11.573,48
Bilanzsumme		109.929.890,52	107.092.417,27

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	12.084.387,02		11.344.096,53
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.284,42		17.803,15
		12.099.671,44	11.361.899,68
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		101.262,72	272.506,34
Andere aktivierte Eigenleistungen		91.700,00	159.700,00
Sonstige betriebliche Erträge		206.596,44	333.297,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-5.676.499,90		-4.616.629,70
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-8.466,52		-8.296,94
		-5.684.966,42	-4.624.926,64
Rohergebnis		6.814.264,18	7.502.476,62
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-939.686,08		-910.029,67
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-215.083,66		-203.577,87
davon für Altersversorgung: € 24.677,40 (Vorjahr: € 24.885,36)		-1.154.769,74	-1.113.607,54
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.134.678,24	-2.102.550,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-470.712,14	-473.588,42
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1,82	0,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		78.284,30	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.411.569,84	-1.405.972,63
Steuern vom Einkommen und Ertrag davon Latente Steuern: 0,00 (Vorjahr 0,00)		-26.861,88	-6.984,06
Ergebnis nach Steuern		1.693.958,46	2.399.774,53
Sonstige Steuern		-340.351,94	-323.276,27
Jahresüberschuss/Fehlbetrag		1.353.606,52	2.076.498,26
Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage	-140.000,00		-210.000,00
in die Bauerneuerungsrücklage	-708.891,18		-1.375.375,62
in andere Gewinnrücklagen			
		-848.891,18	-1.585.375,62
Bilanzgewinn		504.715,34	491.122,64

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

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 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 15 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 2024 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 mit einbezogen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen sind zum Nominalwert bilanziert. Ausfallrisiken werden entsprechend Rechnung getragen. Der Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten 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.

Anlagenpiegel 2024	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	zum 01.01.2024	des Geschäftsjahres				zum 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	86.979,06	7.032,90	-25.432,00			68.579,96
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	142.724.222,67	3.040.050,13		713.701,25		146.477.974,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.294.227,59	86.381,26				1.380.608,85
Technische Anlagen und Maschinen	16.371,01					16.371,01
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.895,78	228.307,13	-80.910,54	50.000,00		359.292,37
Bauvorbereitungskosten	713.701,25	0,00	0,00	-713.701,25		0,00
Geleistete Anzahlungen	50.000,00			-50.000,00		0,00
	144.960.418,30	3.354.738,52	-80.910,54	0,00	0,00	148.234.246,28
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	52,00					52,00
Anlagevermögen insgesamt	145.047.449,36	3.361.771,42	-106.342,54	0,00	0,00	148.302.878,24

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens, siehe Anlagenspiegel 2024 unten.

Abschreibungen (kumulierte) zum 01.01.2024 €	Abschreibungen d. Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumulierte) zum 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2023 €
		Zugängen/ Zuschrei- bungen €	Abgängen €	Umbu- chungen +/- €			
-80.900,06	-7.482,90		25.430,00		-62.952,96	5.627,00	6.079,00
-45.363.693,32	-2.053.803,39				-47.417.496,71	99.060.477,34	97.360.529,35
-625.206,60	-24.797,82				-650.004,42	730.604,43	669.020,99
-9.679,01	-1.156,00				-10.835,01	5.536,00	6.692,00
-138.997,78	-47.438,13		80.910,54		-105.525,37	253.767,00	22.899,00
0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	713.701,25
0,00					0,00	0,00	50.000,00
-46.137.576,71	-2.127.195,34	0,00	80.910,54	0,00	-48.183.861,51	100.050.384,77	98.822.842,59
0,00					0,00	52,00	52,00
-46.218.476,77	-2.134.678,24	0,00	106.340,54	0,00	-48.246.814,47	100.056.063,77	98.828.973,59

Die Zugänge bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ betreffen ein Modernisierungsvorhaben in Hamburg-Wilhelmsburg. Die Zugänge unter „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ sowie „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ betreffen im Wesentlichen die Modernisierung der Geschäftsstelle in Hamburg-Wilhelmsburg.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.793.670,36 (Vorjahr € 2.692.407,64) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ werden Forderungen aus Tilgungszuschüssen der KfW in Höhe von € 1.161.000,00 sowie aus einem Baukostenzuschuss der IfB mit € 1.492.228,00 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 Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	176.782,71	0,00		3.750,00	180.532,71
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	2.906.000,00	0,00		140.000,00	3.046.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.930.067,41	0,00		708.891,18	14.638.958,59
Andere Ergebnisrücklagen	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 € 137.150,00 sowie für Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses € 37.290,00.

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon Restlaufzeit		Art der Sicherung	
	€	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1-5 Jahre €		über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.256.696,51 (42.055.148,83)	3.005.549,45 (3.187.159,93)	8.663.555,19 (8.566.619,21)	34.587.591,88 (30.301.369,70)	46.256.696,51 (42.055.148,83)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.655.023,33 (27.572.948,59)	722.373,72 (820.808,02)	2.933.847,28 (3.223.883,99)	20.998.802,33 (23.528.256,53)	24.655.023,33 (27.572.948,59)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	3.257.691,53 (3.105.412,52)	3.257.691,53 (3.105.412,52)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	911.562,23 (424.534,66)	911.562,23 (424.534,66)				
Sonstige Verbindlichkeiten	19.486,57 (13.685,20)	19.486,57 (13.685,20)				
Gesamtbetrag	75.100.460,17 (73.171.729,80)	7.916.663,50 (7.551.600,33)	11.597.402,47 (11.790.503,20)	55.586.394,21 (53.829.626,20)	70.911.719,84 (69.628.097,42)	GPR* (GPR)

* GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Am Abschlussstichtag bestehen finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen Architekten- und Bauverträgen in Höhe von rund € 2.236.000,00.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Mitgliederbewegung

Anfang 2024	2.216
Zugang 2024	88
Abgang 2024	62
Ende 2024	2.242

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	8.866,13
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	16.120,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	1.390.040,00

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 Conrädell

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, € 708.891,18 in die Bauerneuerungsrücklage sowie € 140.000,00 in die Gesetzliche Rücklage einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 504.715,34 soll in Form einer 4 %-igen Dividende auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

Hamburg, 24. März 2025

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Kristina Conrädel

GESETZLICHE PRÜFUNG

GESCHÄFTSJAHR 2023

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2023 teilt der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. 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 Satz 1 und 2, § 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 31.12.2023 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-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 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 29.04.2024

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Wendlandt

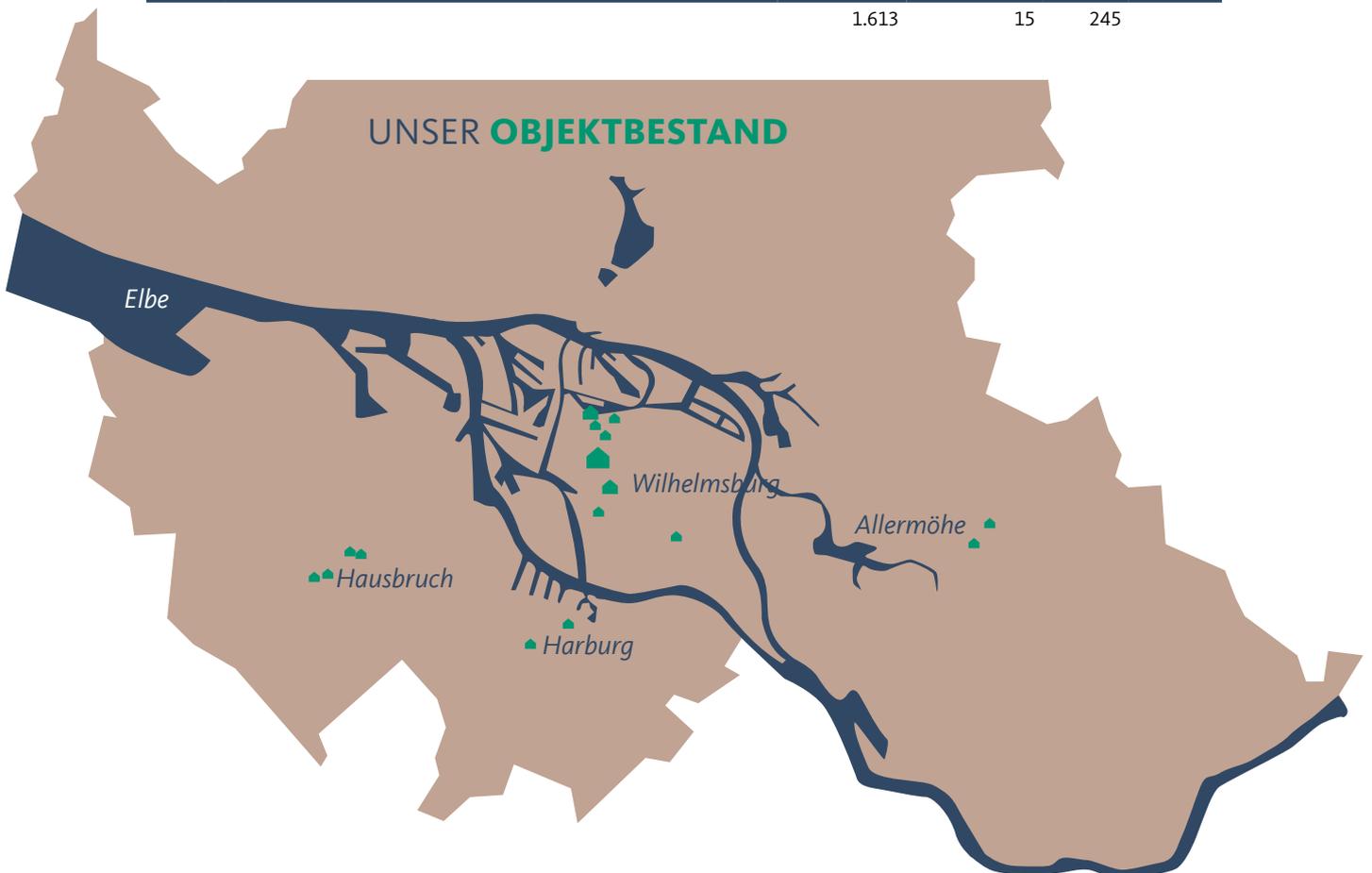
Wirtschaftsprüfer

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

STAND 31. DEZEMBER 2024

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
1049	Rotenhäuser Damm 9 a, b, 11	33			2023
1050	Reeseberg 115, Wasmerstraße 2 a, b	37	1		2023
		1.613	15	245	



WIR GEDENKEN

UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Klaus-Dieter Bartels
Sabine Belaschky
Hannelore Bumblies
Elfriede Giese
Helga Hartmann
Manfred Hinsch

Margit Kaupert
Wolfgang Langner
Anette Lellmann
Jürgen Maly
Frank Möller
Angelika Schoenrock

Ingo Stahlmann
Birgit Stürwohld
Peter Thomsen
Inge Vonsien
Karl-Heinz Wiemer

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

BAUVEREIN: S. 7, 8, 9 (2), 10
Guido Rottmann: S. 5, 9 (1)

Bauverein Reiherstieg eG

Georg-Wilhelm-Straße 127a
21107 Hamburg
Tel. 040 752489-0
info@reihertstieg.de

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

reihertstieg.de