

BAUVEREIN  REIHERSTIEG EG

GESCHÄFTS BERICHT 2014





**ELBINSEL
RADTOUR**
Etappe ① bis ②





BAUVEREIN  REIHERSTIEG EG

GESCHÄFTS BERICHT 2014

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG

Georg-Wilhelm-Straße 127a
21107 Hamburg
Tel. 040 752489-0
www.reiherstieg.de

Gegründet 15. Dezember 1901.

Im Genossenschaftsregister eingetragen am 22. Januar 1902.

① ALTER ELBTUNNEL

Der St. Pauli-Elbtunnel, auch Alter Elbtunnel genannt, ist für Radfahrer von Norden der reizvollste Ausgangspunkt, um nach Wilhelmsburg zu gelangen. Der Alte Elbtunnel wurde 1911 eröffnet und verbindet auf einer Länge von 426,5 Metern die St. Pauli Landungsbrücken mit der Elbinsel Steinwerder. Durch das Hafengebiet gelangt man über die Ernst-August-Schleuse auf kürzestem Weg in das Reiherstieg-Viertel. Auf dem Hin- oder Rückweg ist ein Abstecher in die BallinStadt lohnenswert.

② BALLINSTADT

In den ehemaligen Auswandererhallen widmet sich die Erlebniswelt BallinStadt den vielfältigen Lebenswegen der Auswanderer. Über fünf Millionen Menschen verließen zwischen 1850 und 1934 ihre Heimat, um von Hamburg aus nach Amerika aufzubrechen.

ENTWICKLUNG IN KURZFORM

	2014	2013
Bilanzsumme	70.382,6 T€	62.212,1 T€
Eigenkapitalquote	30,4 %	30,4 %
Bauleistungen, Investitionen		
Neubau	7.588,1 T€	5.075,0 T€
Modernisierung	917,4 T€	0,0 T€
Grundstücksanschaffung	1.437,0 T€	0,0 T€
Ausgaben für die Instandhaltung	1.347,6 T€	1.705,0 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.079,6 T€	8.837,2 T€
Bilanzgewinn	247,3 T€	223,7 T€
Geschäftsguthaben	7.776,0 T€	6.395,5 T€
Rücklagen	13.248,4 T€	12.159,2 T€
Rückstellungen	155,3 T€	137,0 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.457	1.401
Zahl der Mitglieder	1.853	1.669
Zahl der Geschäftsanteile	48.328	39.888

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Nach § 32 der Satzung wird einmal im Jahr eine ordentliche Mitgliederversammlung einberufen. Die 113. ordentliche Mitgliederversammlung findet am 18. Juni 2015 statt.

In der 113. ordentlichen Mitgliederversammlung scheidet satzungsgemäß Fred von Ellm aus dem Aufsichtsrat aus. Er stellt sich zur Wiederwahl. Weitere Informationen zur Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat auf den Seiten 44/45.

INHALTSVERZEICHNIS

Entwicklung in Kurzform	4
Vorwort des Vorstands	6
2014: EREIGNISSE UND ERFOLGE	8
Modernisierung Fährstraße	10
Neubau Vogelhüttendeich/Zeidlerstraße	14
Neubau Vogelhüttendeich 116 c	18
Neubau Schwarzenbergstraße 48	20
Umbau Fährstraße 73	21
Einladende Innenhofgestaltung	22
Schwerpunkte der Instandhaltung	23
Vernünftig und vertretbar:	
Die Wohnkosten beim BAUVEREIN	24
Treue Mitglieder	25
Bericht des Aufsichtsrates	26
Lagebericht 2014	28
JAHRESABSCHLUSS 2014	
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang des Jahresabschlusses 2014	41
Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2013	46
Verzeichnis der Wohnanlagen	48
Nachruf	49

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER,

das Bündnis für das Wohnen in Hamburg ist ein Erfolg! Im November 2014 zogen die im Bündnis vertretenen Immobilienverbände eine positive Bilanz aus der über dreijährigen Zusammenarbeit mit Politik, Verwaltung und Mieterorganisationen. Die zentrale Zielsetzung, mit jährlich 6.000 Neubauwohnungen den Hamburger Wohnungsmarkt zu entlasten, wurde 2013 mit 6.407 Fertigstellungen bereits übertroffen. Auch für 2014 und 2015 rechnen die Immobilienverbände mit ähnlich hohen Neubauzahlen. Um auch in der kommenden Legislaturperiode den Wohnungsneubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände auf einem stetigen Niveau fortführen zu können, sprechen sich die Immobilienverbände für eine Fortsetzung des Bündnisses unter der neuen rot-grünen Regierung aus. Das Bündnis steht und fällt mit den Rahmenbedingungen. Wohnungsbauförderungsprogramme und bezahlbare städtische Flächen allein werden nicht ausreichen, will man die Erfolge der vergangenen Jahre fortführen. Die Baukosten haben – u.a. aufgrund der ständig zunehmenden energetischen Anforderungen an die Gebäude – mittlerweile eine Höhe erreicht, die die Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren Wohnungen so gut wie unmöglich machen. Daher muss die Stadt dort, wo sie Einfluss auf die Baukosten nehmen kann, aktiv werden. Dazu gehören beispielsweise die städtische Gebührenpolitik, die Vielzahl der Architektenwettbewerbe und die teils überbordenden Ausschreibungsanforderungen bei der Vergabe städtischer Grundstücke.

Der BAUVEREIN, der als Mitglied des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. ebenfalls im Bündnis vertreten ist, hat 2014 mit der Fertigstellung von 56 Wohnungen zum Wohnungsbauprogramm beigetragen. Trotz der sehr aufwändigen und teuren Bauarbeiten ist es uns gelungen, unseren Mitgliedern die hochwertig ausgestatteten Wohnungen zu verhältnismäßig günstigen Nutzungsgebühren anzubieten. Mit dem Erwerb privater Grundstücke in 2014 können wir unser Neubauprogramm bereits 2015 in Wilhelmsburg und 2016 in Harburg fortsetzen. Um unseren



ELBINSEL RADTOUR

In diesem Jahr nehmen wir die Leser unseres Geschäftsberichtes mit auf eine Radtour durch Wilhelmsburg. Der Rundkurs bietet reizvolle Einblicke in die Vielfalt der Elbinsel. Er führt vorbei an Hafenanlagen und Deichen, Stadtvierteln und Sehenswürdigkeiten, Schrebergärten und Parks, Feldern und unberührter Natur. Ein Teil der Streckenführung verläuft auf dem mit blauen Quadraten markierten LOOP. Die Freizeitroute mit breiten, asphaltierten Wegen ist Radfahrern, Joggern, Skatern und Fußgängern vorbehalten und überwiegend autofrei.

Für die gesamte Streckenführung der Elbinsel-Radtour sollte man einen ganzen Tag einplanen. Wem das zu sportlich ist, der kann die Tour natürlich auch in einzelne Streckenabschnitte aufteilen. Für Nicht-Wilhelmsburger sind ideale Ausgangspunkte der Alte Elbtunnel an den St. Pauli Landungsbrücken oder die S-Bahn-Haltestellen Veddel und Wilhelmsburg.





Thorsten Schulz und
Wolfgang Schwitalla

Mitgliedern auch an den neuen Standorten attraktive Konditionen bieten zu können, fließt wieder ein hoher Eigengeldanteil in die Projekte ein. Aufgrund der immer noch sehr günstigen Finanzierungsbedingungen haben wir uns außerdem entschieden, die Neubauplanung für Familienwohnungen in Harburg, die erst für 2019 vorgesehen war, vorzuziehen. Noch können wir bei dem niedrigen Zinsniveau im Neubau monatliche Nutzungsgebühren von rund 10 Euro pro Quadratmeter realisieren. Lägen die Zinsen bei 4 Prozent, müssten wir mit deutlich höheren Beträgen kalkulieren. Der Balanceakt aus Baukosten und Nutzungsgebühren stellt uns auch bei der Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungsbestände vor Herausforderungen. Wir wissen, dass wir unseren Mitgliedern nur ein gewisses Mietniveau zumuten können. Daher schöpft der BAUVEREIN bei Modernisierungen die gesetzlichen Erhöhungsspielräume längst nicht aus. Und auch für zukünftige Anpassungen der Nutzungsgebühren hat sich der BAUVEREIN einer selbstverpflichtenden und deutlich stärkeren „Mietpreisbremse“ unterworfen. So wurde 2014 in den Nutzungsverträgen für neu gebaute und modernisierte Wohnungen eine Anpassung der Nutzungsgebühren für zehn Jahre um maximal 50 Cent pro Quadratmeter vereinbart. Wir überlegen, diese Selbstverpflichtung generell in die Verträge bei Neuvermietung aufzunehmen, damit die Mitglieder für die nächsten Jahre eine zuverlässige Größe bei ihrer Ausgabenplanung haben.

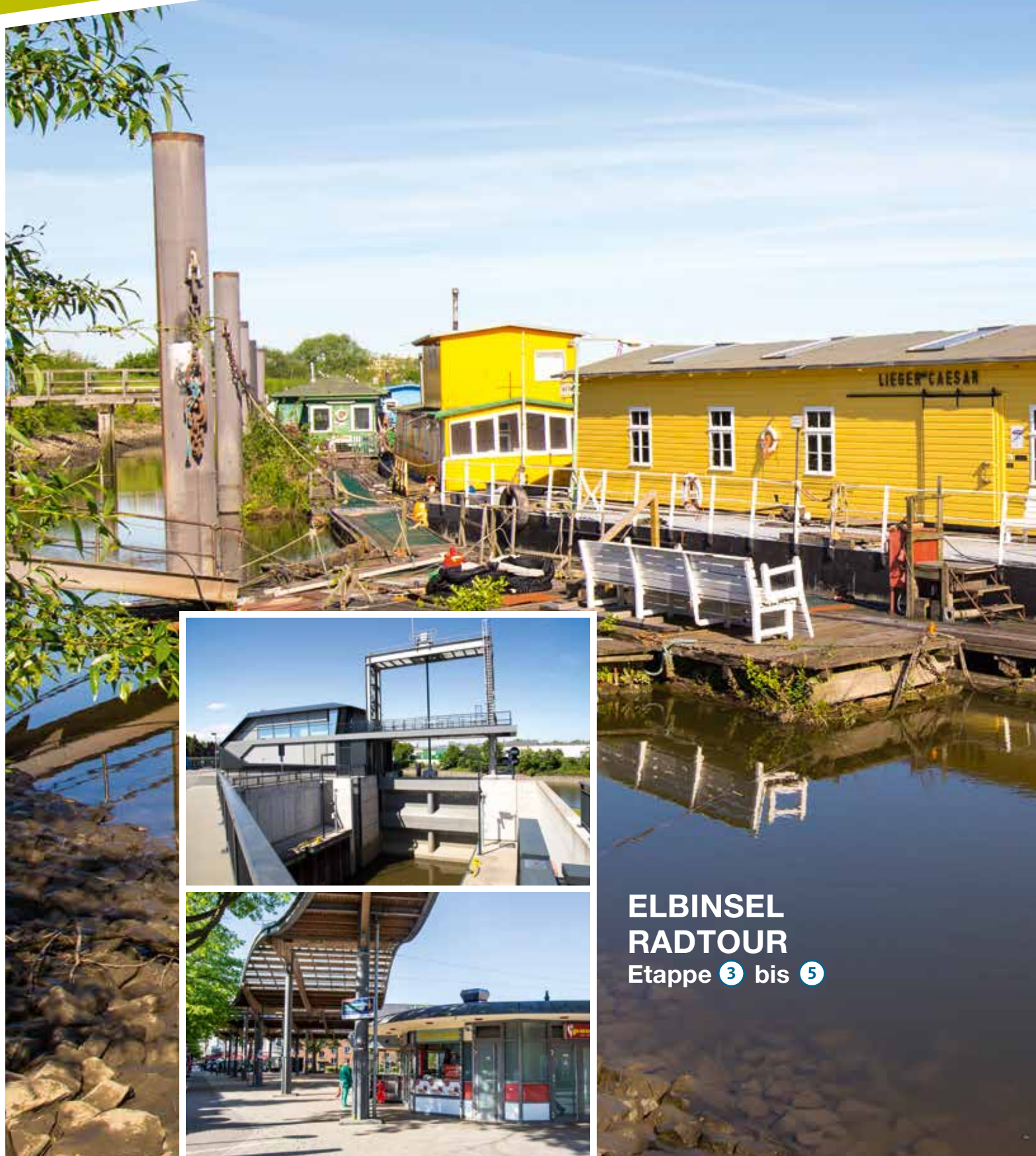
Der BAUVEREIN konnte im Geschäftsjahr 2014 seine erfolgreiche und solide Geschäftspolitik fortführen. An diesem Erfolg haben maßgeblich unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Mitglieder des Aufsichtsrates mitgewirkt. Besonderer Dank gilt auch unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihren Zuspruch. Im Januar 2015 verstarb unser Aufsichtsratsmitglied Michael Klotmann. Wir trauern um unseren hochgeschätzten Kollegen und werden ihn sehr vermissen.

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand

Thorsten Schulz

Wolfgang Schwitalla



**ELBINSEL
RADTOUR**
Etappe 3 bis 5



2014 EREIGNISSE UND ERFOLGE

③ LIEGER IM SPREEHAFEN

Im tidebeeinflussten Spreehafen sind historische Hamburger Hafenlieger festgemacht, die als schwimmende Werkstätten und Büros dienten. Vom Deich aus kann man den Panoramablick auf die Hamburger Innenstadt mit Elbphilharmonie und Michel genießen.

④ ERNST-AUGUST-SCHLEUSE

Hauptsächlich Freizeit- und Sportschiffe nutzen die Ernst-August-Schleuse, um von der Elbe in den Ernst-August-Kanal zu gelangen. Direkt neben der Schleuse befindet sich der Anleger der Hafenfähre 73, die wochentags die Elbinsel mit den St. Pauli Landungsbrücken verbindet.

⑤ STÜBENPLATZ IM REIHERSTIEG-VIERTEL

Der belebte Stübenplatz liegt mitten im gründerzeitlichen sowie multikulturell geprägten Reiherstieg-Viertel. Unter der wellenförmigen Überdachung findet mittwochs und samstags der Wochenmarkt statt. In den umliegenden Straßen befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Restaurants.



Durch speziell gefertigte Klinkersteine blieb das Straßenbild erhalten.

MODERNISIERUNG FÄHRSTRASSE 74 UND 76

2014 setzte der BAUVEREIN das Programm zur Wärmedämmung seines Objektbestandes in der Fährstraße 74 und 76 fort. Das Gebäude mit 28 Wohnungen und einer Gewerbefläche wurde 1954 errichtet und erhielt 1995 einen ersten Vollwärmeschutz. Um den Energieverbrauch des Gebäudes deutlich zu verringern, erhielt es jetzt im Zuge der Modernisierung ein 15 Zentimeter dickes Wärmedämmverbundsystem. Zusätzlich wurden dreifach verglaste Fenster eingebaut und die Heizungsanlage durch ein energetisch effizienteres Gerät ersetzt.

Um die Attraktivität der Wohnungsausstattung zu steigern, wurden an der Hofseite der Fassade Balkone angebaut. Während der Bauarbeiten stellte sich heraus, dass die Balkonstränge nicht ausreichend am Mauerwerk befestigt werden können. Daher mussten Fundamente hergestellt werden, was den Bauablauf verzögerte und die Baukosten um 50.000 Euro erhöhte. Dank der hervorragenden Organisation der Architekten und der 16 beteiligten Handwerksbetriebe konnten die Bauarbeiten schließlich doch noch planmäßig abgeschlossen werden.

Die neue Fassade wurde mit Putz- und Klinkerflächen ansprechend gestaltet. Um den Charakter der ursprünglichen Klinkerfassade zu erhalten, wurden Spaltklinker eingesetzt, die optisch von Klinkersteinen nicht zu unterscheiden sind. Die Spaltklinker sind eine Sonderanfertigung, die extra für dieses Bauvorhaben gebrannt und farblich gestaltet wurden.

Nach aktueller Rechtslage hätte der BAUVEREIN elf Prozent des mieterhöhungsrelevanten Modernisierungsanteils (770.000 Euro) auf die Miete umlegen können. Das hätte zu einer Erhöhung der Nutzungsgebühren um 4,72 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt) geführt. Zum 1. Januar 2015 wurden lediglich 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf die Nutzungsgebühr umgelegt. Hinzu kommt eine Erhöhung der Nutzungsgebühr aufgrund der durch den Balkonanbau erweiterten Wohnfläche. Bei richtigem Nutzungsverhalten sparen die Mitglieder außerdem beim Heizenergiebedarf und damit bei den Heizkosten.

Alle Wohnungen sind jetzt mit Balkonen ausgestattet.



Die Balkonelemente wurden mit einem Kran über das Dach in den Innenhof gehoben.

INVESTITION

Fährstraße 74 und 76

2012: 1.000.000 Euro

geplant: 950.000 Euro

**Verteuerung
Balkonfundamente:** 50.000 Euro

Um die Modernisierung zu finanzieren, wurde zusätzlich zu den Eigenmitteln des BAUVEREINS ein zinsgünstiges Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 500.000 Euro aufgenommen. Zusätzlich gewährte die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) Zuschüsse für die Einsparung von Heizenergie sowie die Erhaltung der Klinkerfassade. Die Nutzungsgebühren der Mitglieder wurden moderat um monatlich 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt) angehoben.

DIE WOHNQUALITÄT IST MASSIV GESTIEGEN

Anfang 2014 schlug der BAUVEREIN den Mitgliedern in der Fährstraße 74 und 76 vor, ihr Wohngebäude nach neuesten energetischen Anforderungen zu modernisieren. Wolf-Dieter Lamprecht sprach sich zusammen mit der Mehrheit seiner Hausgemeinschaft für die Modernisierung aus. Wenige Wochen später begannen die Bauarbeiten, die zum Teil auch in den Wohnungen erfolgten. Trotz Staub, Lärm und einer leichten Erhöhung der Nutzungsgebühr habe sich die Modernisierung aber unterm Strich gelohnt, sagt Wolf-Dieter Lamprecht.

Gab es neben den schriftlichen Benachrichtigungen zur Modernisierung auch persönliche Kontakte zum BAUVEREIN?

Wolf-Dieter Lamprecht:

Ja. Ich fand es sehr angenehm, dass ich einen Termin vereinbaren konnte, bei dem mir die Umbaumaßnahmen und die Architektenzeichnungen genau erklärt wurden.

Wie liefen die Bauarbeiten in Ihrer Wohnung ab?

Die Modernisierung ging Stück für Stück voran. Dadurch mussten einige Zimmer vorübergehend ausgeräumt werden. Am meisten Staub verursachte der Wechsel der Fenster. Da an der Hofseite Balkone angebaut wurden, mussten die Fensteröffnungen für die Balkontüren bis zum Boden aufgestemmt werden. Die Bauarbeiter haben die Zimmer mit Folien abgeklebt um einen Staubschutz zu errichten. Nichtsdesto trotz musste man hinterher die Wohnung gründlich putzen.



Wolf-Dieter Lamprecht

Wurde nach der Modernisierung die Nutzungsgebühr erhöht?

Der BAUVEREIN ist uns entgegengekommen und hat von vorneherein einen Nachlass eingeräumt. Die Nettokaltmiete ist um 50 Cent pro Quadratmeter angehoben worden. Man muss dabei aber auch berücksichtigen, dass das Haus jetzt dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 entspricht und dass weniger Heizenergie benötigt wird. Es wurden ja nicht nur die Fenster erneuert. Die Heizungsanlage wurde ebenfalls ausgetauscht und die Außenwände wurden isoliert. Ich habe schon in den ersten kalten Herbstwochen nach der Modernisierung gemerkt, dass die Wärme in der Wohnung bleibt.

Hat sich die Modernisierung unterm Strich gelohnt?

Die Wohnqualität ist massiv gestiegen! Jetzt muss man noch sehen, wie sich die Feuchtigkeit in den Räumen hält und ob es leichter zu Schimmelentwicklung kommt. Es muss in jedem Fall gelüftet werden, aber das war vorher auch schon der Fall.



Fährstraße 66-72: 2015 wird ein Vollwärmeschutz an der Innenhofseite angebracht.

MODERNISIERUNG Fährstraße 66 bis 72

2015: 810.000 Euro

Die energetische Optimierung des Gebäudebestands wird 2015 in der Fährstraße 66-72 fortgesetzt. Das Gebäude von 1906 umfasst 45 Wohnungen und sechs Gewerbeflächen. An der Straßenseite besteht Milieuschutz, so dass die Außenwände nicht gedämmt werden können. Die Hofseite erhält eine neue Fassade mit Vollwärmeschutz und die Balkone werden saniert. Zusätzlich werden die Fenster gegen dreifachverglaste, wärmedämmende Fenster getauscht. Die Bauzeit ist von Juni bis September geplant. Die Modernisierung hat keine Erhöhung der Nutzungsgewühren zur Folge.



Die Fassade des 1906 errichteten Gebäudes steht unter Milieuschutz und darf nicht verändert werden.

NEUBAUPROJEKT VOGELHÜTTENDEICH ZEIDLERSTRASSE



Neubauten und Gartenanlage in der
Zeidlerstraße 4 und 6



Mit einer Investition von 12,7 Mio. Euro ist das Neubauprojekt Vogelhüttendeich/Zeidlerstraße das finanziell größte Bauvorhaben in der Geschichte des BAUVEREINS. Der erste Spatenstich für die 56 Wohnungen und die Tiefgarage mit 45 Stellplätzen erfolgte im März 2013. Nach nur 14 Monaten Bauzeit konnten die ersten 20 Wohnungen im Vogelhüttendeich 102 bezogen werden. Am 17. Juni waren die Mitglieder des BAUVEREINS zu einem „Tag der offenen Tür“ in die Zeidlerstraße eingeladen, um sich ein Bild von der hohen Bau- und Wohnqualität des Projektes zu machen. Im August und September konnten schließlich die 36 Wohnungen in der Zeidlerstraße 4 und 6 an die neuen Bewohner übergeben werden.





Innenhof- und Straßenansicht
Vogelhüttendeich 102

Die drei Wohngebäude erfüllen die energetischen Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 70. Energiesparend wirken sich die dreifach verglasten Fenster, die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung oder auch die Unterstützung der Warmwasserbereitung mit einer Solaranlage aus. Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 bis 97 Quadratmetern sind zum Teil barrierefrei und generationenübergreifend nutzbar. Zur komfortablen Ausstattung zählen hochwertige Bäder, Bodenbeläge, Einbauküchen, Fußbodenheizung, Aufzüge in alle Etagen und Balkone, Terrassen oder große Dachterrassen. Bei der Gestaltung der Ausstattung konnten die Bewohner ihre Wünsche einbringen und aus verschiedenen Varianten Küchenfronten, Fliesen und Fußbodenbeläge auswählen.

Eine außerordentliche Herausforderung während der Bauphase war die Absenkung des Grundwassers. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Lage unterhalb des Elbniveaus mussten die Tiefgarage und die Keller aus wasserundurchlässigem Beton als so genannte Weiße Wanne ausgeführt werden. Da der BAUVEREIN bei diesem Projekt einen hohen Eigengeldanteil eingebracht hat, ist die Nut-

zungsgebühr – insbesondere im Vergleich zu den aktuellen Neubaumieten in Hamburg – verhältnismäßig günstig. Um den Mitgliedern verlässliche Mietkosten zu sichern, hat sich der BAUVEREIN zusätzlich verpflichtet, die Nutzungsgebühren in den kommenden zehn Jahren um maximal 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu erhöhen.

INVESTITION

2013/2014: 12,7 Millionen Euro

Der BAUVEREIN hat für das Bauvorhaben 4,05 Mio. Euro aus Eigenmitteln erbracht. Neben Fremdmitteln wurde zusätzlich ein zinsgünstiges Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 2,8 Mio. Euro aufgenommen. Die Nutzungsgebühren belaufen sich auf monatlich 8,50 Euro bzw. 9,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt). Der Nutzungsvertrag garantiert, dass die Nutzungsgebühren innerhalb von zehn Jahren um maximal 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angehoben werden.



Katrin Leistner
und Martin Reinert

IHR HERZ AN WILHELMSBURG VERLOREN

Katrin Leistner war noch Studentin, als sie 2003 auf der Suche nach einer Wohnung in Wilhelmsburg beim BAUVEREIN fündig wurde. Martin Reinert ist ein Wilhelmsburger Urgestein und wohnte mit Unterbrechungen immer auf der Elbinsel – und auch beim BAUVEREIN. Durch einen glücklichen Zufall lernten sich die beiden vor ein paar Jahren auf einer Lesung in der „Deichdiele“ in der Veringstraße kennen. Ihr Wunsch nach einer gemeinsamen Wohnung erfüllte sich für Katrin Leistner und Martin Reinert im Sommer 2014: Nachdem sie über ein Jahr lang den Baufortschritt in der Zeidlerstraße mitverfolgt hatten, konnten sie schließlich in ihre Wohnung mit Blick über Wilhelmsburg einziehen.

Wie sind Sie auf das Neubauprojekt des BAUVEREINS aufmerksam geworden?

Katrin Leistner:

Das war im Mai 2013. Martin kam mit der Mitgliederzeitschrift INSELPOST in der Hand zu mir und zeigte mir den Bericht über das Projekt

im Vogelhüttendeich und in der Zeidlerstraße. Wir haben uns dann im Internetauftritt die Wohnungsgrundrisse angesehen und die Wohnungsanfrage ausgefüllt.

Martin Reinert:

Als ich die Projektbeschreibung gelesen hatte, wusste ich sofort, wo das Projekt lag. Direkt am Aßmannkanal! Es war nicht von Anfang an klar, ob wir auch den Zuschlag erhalten, da das Interesse unter den Mitgliedern anfangs sehr groß war. Gerade die Wohnungen mit den Dachterrassen waren sehr begehrt.

Nachdem Sie den Zuschlag erhalten hatten, konnten Sie bei der Wohnungsausstattung mitwirken?

Katrin Leistner:

Ja, der BAUVEREIN stellte uns verschiedene Farbvarianten vor, aus denen wir auswählen konnten. Beispielsweise gab es beim Fußbodenbelag drei Farbtöne von dunkel bis hell. Auch die Fronten der Einbauküche und die Arbeitsplatte konnten wir bestimmen.



Martin Reinert:

Im Bad haben wir uns für eine ganz klare Gestaltung der Wand- und Bodenfliesen entschieden. Es gab dort auch die Möglichkeit eine farbige Wandbordüre einfügen zu lassen.

Welche Ausstattungsmerkmale sind im Vergleich zu Ihren vorherigen Wohnungen neu hinzugekommen?

Katrin Leistner:

Der Aufzug! Ich habe vorher im vierten Stock ohne Aufzug gewohnt.

Martin Reinert:

Die Wohnraumlüftung, die stündlich die Luft in der Wohnung komplett austauscht. Über einen Wärmetauscher wird die frische Luft angewärmt und wieder zugeführt. Und natürlich die große Dachterrasse!

Katrin Leistner:

Die Terrasse mit dem Ausblick über Wilhelmsburg ist wirklich Luxus pur. Der Sommer war so herrlich und sonnenreich, wir haben es sehr genossen, so viel draußen sitzen zu können.

Mit dem Umzug in die Zeidlerstraße sind Sie Wilhelmsburg weiter treu geblieben. Was gefällt Ihnen an der Elbinsel besonders?

Martin Reinert:

Ich finde Wilhelmsburg ideal. Ich kann mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren. Es gibt viel Grün, alles ist gut zu erreichen, man ist schnell an den Landungsbrücken oder in Harburg. Durch die Internationale Gartenschau und die Bauausstellung hat sich viel verändert. Da gibt es sicher ein Für und Wider. Multikulti gab es immer schon, aber ich finde, es ist gemischerter und noch bunter geworden.

Katrin Leistner:

Ich finde es fantastisch, wie sich Wilhelmsburg in den letzten Jahren entwickelt hat. Ich nutze zweimal die Woche die neue Schwimmhalle und gehe oft in den Inselepark. Mit dem Fahrrad bin ich in zehn Minuten bei der Arbeit. Besser kann es kaum gehen. Als Studentin bin ich oft hier am Kanal spazieren gegangen. Damals hätte ich mir nicht vorstellen können, dass ich einmal so toll wohne!



Urban und trotzdem naturnah: Das Neubauprojekt liegt in einem ruhigen, grünen Garten mit Zugang zum Aßmannkanal und nur wenige Gehminuten vom Stübenplatz entfernt.

NEUBAUPROJEKT VOGELHÜTTENDEICH 116 C

Im Herbst 2014 erwarb der BAUVEREIN von einem privaten Anbieter ein Grundstück im Vogelhüttendeich 116 a + b. Das Grundstück ist entlang des Vogelhüttendeichs mit 16 Wohnungen bebaut. Der dahinter liegende Teil des Grundstücks ist unbebaut. Es liegt am Aßmannkanal und schließt unmittelbar an die Neubebauung in der Zeidlerstraße 4 und 6 an. Der Erwerb des Grundstücks ist eine ideale Ergänzung des Wohnungsangebotes an diesem attraktiven Standort im Reiherstieg-Viertel.

Auf dem unbebauten Teil des Grundstücks beginnt der BAUVEREIN im Sommer 2015 mit dem Neubauprojekt Vogelhüttendeich 116 c. Die Fertigstellung ist bereits für das Frühjahr 2016 geplant. Nach den Erfahrungen mit dem hohen Grundwasserspiegel, die der BAUVEREIN bei dem vorangegangenen Bauvorhaben ge-

sammelt hat, wird mit keinen Verzögerungen durch die aufwändige Wasserhaltung gerechnet. Als besondere Herausforderung bei diesem Projekt erweist sich die Erschließung des Grundstücks. Damit die Außenanlagen des gerade fertig gestellten Neubaus in der Zeidlerstraße nicht von den Baufahrzeugen in Mitleidschaft gezogen werden, ist eine Zufahrt über die Zuwegung am Aßmannkanal geplant.

Das Neubauprojekt umfasst ein Wohnhaus mit acht Wohnungen. Wie bei den beiden Wohnhäusern in der Zeidlerstraße sind auch wieder zwei exklusive Dachterrassenwohnungen geplant. Die Größen der Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen und die Ausstattung werden ebenfalls vergleichbar mit der Zeidlerstraße ausfallen. Pkw-Stellplätze sind in der bereits geschaffenen Tiefgarage vorhanden. Das neue

Wohnhaus wird die aktuell höchsten energetischen Anforderungen erfüllen. Im Gegensatz zu den Neubauten in der Zeidlerstraße erfolgt die kontrollierte Wohnraumlüftung bei diesem Projekt nicht über eine zentrale Lüftungsanlage, sondern über ein so genanntes Kammerlüftungssystem in den Fenstern. Für dieses System sind keine Wartungsarbeiten und Filterwechsel erforderlich, so dass hierfür keine Betriebskosten anfallen werden.

Das Neubauprojekt wird ohne öffentliche Mittel finanziert. Die anfängliche monatliche Nutzungsgebühr wird nach ersten Berechnungen ca. 10,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt) betragen. Der BAUVEREIN sucht derzeit nach Möglichkeiten, um die Nutzungsgebühr unter 10 Euro ansetzen zu können. Nach Abschluss des Projektes kann der BAUVEREIN seinen Mitgliedern in diesem attraktiven Wohnquartier insgesamt 80 Wohnungen anbieten.

INVESTITION

2015/2016: 2,8 Millionen Euro

Der BAUVEREIN erbringt für das Bauvorhaben voraussichtlich 1,4 Mio. Euro aus Eigenmitteln. Auf den Einsatz von Mitteln der KfW wird bei diesem Projekt verzichtet. Der Einbau eines Fensterlüftungssystems mit Wärmerückgewinnung ist bei gleichem Effekt deutlich günstiger als der einer zentralen Lüftungsanlage. Das Gebäude wird trotzdem die aktuell höchsten energetischen Anforderungen erfüllen. Die anfängliche Nutzungsgebühr ist mit monatlich 10,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt) kalkuliert. Im Nutzungsvertrag wird geregelt, dass die Nutzungsgebühr innerhalb von zehn Jahren um maximal 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angehoben wird.



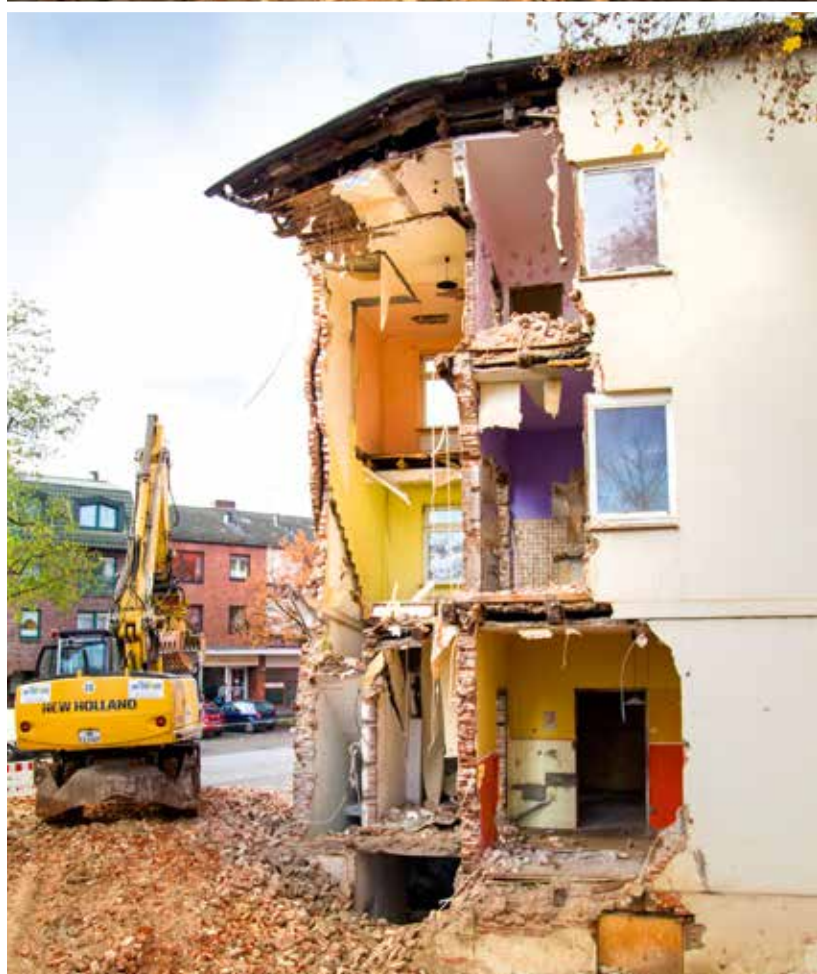
Ideale Ergänzung des Wohnungsangebotes im Reiherstieg-Viertel: Das Neubauprojekt Vogelhüttendeich 116 c (orange gekennzeichnet) schließt direkt an die Neubebauung aus 2014 an (Vogelhüttendeich 102 und Zeidlerstraße 4+6 dunkelrot gekennzeichnet).

NEUBAUPROJEKT SCHWARZEN- BERGSTRASSE

In unmittelbarer Nähe der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH) plant der BAUVEREIN zurzeit ein Neubauprojekt mit etwa 25 Ein-Zimmer-Wohnungen. Mit dem Bau von kleinen Wohnungen reagiert der BAUVEREIN auf die zunehmenden Anfragen aus dem Mitgliederkreis. Zusätzlich rechnet der BAUVEREIN mit einer guten Vermietbarkeit der Singlewohnungen an Studenten und MitarbeiterInnen der TUHH. Der BAUVEREIN erwarb das Grundstück Anfang 2014 von einem privaten Anbieter. Die vorhandene Bebauung wurde im Herbst 2014 abgerissen. Der Baustart ist für Anfang 2016 und der Bezug bereits für Ende 2016 geplant. Die anfängliche Nutzungsg Gebühr wird monatlich ca. 10,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt) betragen. Aufgrund der kleinen Grundrisse und des hohen energetischen Standards können die Mitglieder trotzdem mit verhältnismäßig günstigen Gesamtmietkosten rechnen.

WEUSTHOFFSTRASSE Neubau von Familienwohnungen in 2018

Der BAUVEREIN konnte Anfang 2014 ein weiteres Grundstück in Harburg erwerben. In der Weusthoffstraße plant der BAUVEREIN 45 bis 50 freifinanzierte Wohnungen zu bauen, die sich besonders an Familien mit Kindern richten. Zunächst war die Bebauung für 2019 geplant. Um die aktuell günstigen Zinsen auszunutzen, wird der Baubeginn um ein Jahr vorgezogen. Mit der detaillierten Planung wird der BAUVEREIN daher in 2016 beginnen, um das Projekt noch in 2018 zum Abschluss zu bringen.



Auf dem Grundstück in der Schwarzenbergstraße entsteht 2016 ein Neubauprojekt mit Single-Wohnungen.



UMBAU FÄHRSTRASSE 73

Von April bis Juni 2014 dauerten die Umbauarbeiten an dem ehemaligen Ladengeschäft in der Fährstraße 73. Ein Teil der Gewerbefläche wurde in eine Tordurchfahrt umgewandelt, um den Fahrradfahrern im Wohnquartier Fährstraße 73/77, Bauvereinsweg 2-10, Julius-Ertel-Straße 8-12 und Sanitasstraße 1-9 den Zugang zum Innenhof zu erleichtern. Das Bauvorhaben stellte sich als besonders komplex heraus und forderte ein hohes Maß an

Ingenieur- und Statikleistung. Nur mit aufwändigen Konstruktionen konnten die über der Durchfahrt befindlichen Wohnungen erhalten und die ehemaligen Kellerräume auf Straßenniveau abgesenkt werden. Die Gewerbefläche wurde in enger Abstimmung mit der neuen Mieterin in moderne und ansprechende Praxisräume umgewandelt. Die Investition für den Umbau beläuft sich auf rund 200.000 Euro.





EINLADENDE INNENHOFGESTALTUNG

Der Innenhof des Wohnquartiers Fährstraße 73/77, Bauvereinsweg 2-10, Julius-Ertel-Straße 8-12 und Sanitasstraße 1-9 wurde zusammen mit dem Bau der Tordurchfahrt neu gestaltet. Für Fahrräder wurden überdachte Stellplätze geschaffen. Die Müllplätze wurden zusammengelegt und auf den frei gewordenen Flächen sind Sitzgruppen mit Bänken und Tischen entstanden. Auf den Rasenflächen laden dreh- und schwenkbare Ruheliegen zum Entspannen oder Lesen ein. Die Mitglieder wünschten sich Pflanzbeete, um beispielsweise Küchenkräuter ziehen zu können. Der BAUVEREIN hat den Vorschlag aufgenommen und Hochbeete ge-

baut, die bequem im Stehen gepflegt werden können. Im April 2015 wurden die Beete gemeinsam von den Mitgliedern unter Anleitung eines fachkundigen Gärtners bepflanzt. Die Kosten für die Innenhofgestaltung belaufen sich auf 100.000 Euro.



Neue Ruheliegen und Sitzgruppen laden zur Entspannung in den Innenhof ein.

SCHWERPUNKTE DER INSTAND- HALTUNG

Mit einem größeren Instandhaltungsprojekt befasste sich der BAUVEREIN im Sommer 2014 im Karl-Arnold-Ring 46-50. An den drei Aufzügen des Hochhauses wurden die Steuerungstechnik und die Seile ausgetauscht. Nach Verhandlungen mit der Aufzugsfirma konnten die geplanten Kosten um 10.000 Euro auf 100.000 Euro gesenkt werden. Die Aufzüge waren jeweils zwei Wochen lang nicht benutzbar. In dieser Zeit erhielten die Bewohner beim Tragen oder Erledigen der Einkäufe Unterstützung durch den Hauswart Dirk Gajek.

2015 wird die Aufzugsmodernisierung in der Hermann-Westphal-Straße 2 a-c fortgeführt. Bei drei Aufzügen wird die Steuerungstechnik ausgetauscht. Da die Kabinen bereits 2012 während der Modernisierung des gesamten Wohngebäudes erneuert wurden, sind die Arbeiten nach Abschluss für die Mitglieder nicht sichtbar. Die Aufwendungen für diese Instandhaltungsmaßnahme betragen 100.000 Euro. Die Arbeiten werden im Sommer ausgeführt. Wenn Mitglieder Hilfe benötigen, um beispielsweise die Treppenstufen zu ihrer Wohnung mit vollen Einkaufstaschen zu bewältigen, steht wiederum Hauswart Dirk Gajek als Ansprechpartner zur Verfügung.

Für die laufende Instandhaltung hat der BAUVEREIN 2014 rund 550.000 Euro ausgegeben. Darunter fallen Kleinreparaturen, wie bei-



Fährstraße 79/81: Treppenhaussanierung in 2015

spielsweise der Austausch von Wasserhähnen oder Dichtungen, Reparaturen an Fenstern und Türen oder bauliche Maßnahmen in den Außenanlagen. In den Bereich der Instandhaltung fällt auch die Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel. So wurden 2014 für weitere 500.000 Euro 62 Wohnungen modernisiert und dabei Bäder erneuert, die Elektrik geprüft und ersetzt, Fensterdichtungen und Heizungsventile ausgetauscht oder dekorative Arbeiten vorgenommen, wie das Streichen von Wänden und Türen.

Umfangreiche Instandhaltungsarbeiten werden 2015 in der Wohnanlage Fahrstraße 79/81 und Otterhaken 10 ausgeführt. Die Treppenhäuser von drei Hauseingängen werden saniert und erhalten eine neue Farbgestaltung. Die Bewohner können dabei aus mehreren Farbvor schlägen auswählen und der Vorschlag mit den meisten Stimmen je Hauseingang wird umgesetzt. Für die Maßnahme sind Instandhaltungsaufwendungen von 50.000 Euro geplant.

INSTANDHALTUNG

2012: 1,8 Millionen Euro		2013: 1,6 Millionen Euro	2014: 2,0 Millionen Euro
2015 geplant:		2,4 Millionen Euro	
davon:	Wärmedämmverbundsystem Fahrstraße 66-72		810.000 Euro
	Aufzugsmodernisierung Hermann-Westphal-Straße 2 a-c		100.000 Euro
	Treppenhaussanierung Fahrstraße 79/81, Otterhaken 10, Bauvereinsweg 11		50.000 Euro
	Fassadenanstriche Rüdemannweg-Viertel		100.000 Euro

VERNÜNFTIG UND VERTRETBAR: DIE WOHNKOSTEN BEIM BAUVEREIN

Um als Unternehmen erfolgreich am Markt bestehen zu können, muss der BAUVEREIN seine Nutzungsgebühren unter vernünftigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten kalkulieren. Als Genossenschaft mit dem satzungsgemäßen Auftrag, die Mitglieder mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, hat er aber auch zum Ziel, die Nutzungsgebühren gegenüber der Einkommens- und Lebenssituation der Mitglieder in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Beides zusammenzubringen ist, in Anbetracht der Kostensteigerungen bei Bau- und Instandhaltungsleistungen, den Grundstückspreisen in Hamburg und den zunehmenden Auflagen und energetischen Anforderungen, eine große Herausforderung.

Der BAUVEREIN ist ein solides Unternehmen mit einer hohen Eigenkapitalquote. Dadurch gelingt es dem BAUVEREIN, bei Neubau und Modernisierung einen hohen Eigengeldanteil einzubringen und aufgrund des sehr guten Ratings günstige Finanzierungskonditionen auszuhandeln. Damit können die Nutzungsgebühren im Hamburger Vergleich deutlich niedriger ausfallen als bei Projekten freier Wohnungsunternehmen. Gleichzeitig versucht der BAUVEREIN, mit bautechnischen Innovationen Bau- und Betriebskosten zu senken. Beispielsweise fordert der Standard eines KfW-Energieeffizienzhauses den Einbau einer zentralen Lüftungsanlage für die Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. In der Hermann-Westphal-Straße 2 a-c hat der BAUVEREIN 2012 bei der Modernisierung Fenster eingebaut, die mit einem Kammerlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung ausgestattet waren. Bei gleichem Effekt waren die Kosten deutlich niedriger als für eine Lüftungsanlage, die außerdem in der Folge hohe Kosten für Wartung und Filterwechsel von monatlich etwa 10 Euro pro Wohnung mit sich gebracht hätten. Nach den guten Erfahrungen in der Hermann-Westphal-

Straße wird der BAUVEREIN, um Bau- und spätere Betriebskosten zu sparen, auch bei dem Neubauvorhaben im Vogelhüttendeich 116 c ein Kammerlüftungssystem zum Einsatz bringen.

Trotz aller Bemühungen müssen die Mitglieder im Neubau mit monatlichen Nutzungsgebühren von derzeit 8,50 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter (netto-kalt) rechnen. Bei Modernisierung ist der BAUVEREIN dazu übergegangen, die gesetzlichen Spielräume nicht auszunutzen und die Nutzungsgebühren nur moderat anzuheben. Um den Mitgliedern zuverlässige Nutzungsgebühren zu sichern, verpflichtet sich der BAUVEREIN bei Neubauten im Nutzungsvertrag zu einer maximalen Erhöhung von 50 Cent pro Quadratmeter innerhalb von zehn Jahren. Der BAUVEREIN plant, diese Selbstverpflichtung generell bei Abschluss von neuen Nutzungsverträgen festzuschreiben.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr betrug 2014 6,50 Euro pro Quadratmeter (netto-kalt). Bei Neuvermietung im Gebäudebestand beträgt die Nutzungsgebühr bis zu 7,20 Euro pro Quadratmeter. In den nächsten Jahren kommt der BAUVEREIN nicht umhin, die Nutzungsgebühren moderat anzuheben. Die Erhöhungen werden grundsätzlich unter den gesetzlichen Gestaltungsspielräumen liegen.

Der BAUVEREIN ist für viele Wohnungssuchende in Hamburg nach wie vor die erste Wahl – und das aufgrund zufriedener Mitglieder. Denn von den 131 wechselnden Mietern, die der BAUVEREIN 2014 verzeichnete, gab jeder dritte an, dass er über Empfehlung auf den BAUVEREIN aufmerksam geworden ist. Die Fluktuationsrate bewegt sich weiterhin auf niedrigem Niveau und betrug 2014 9,2 Prozent. 2014 erreichten den BAUVEREIN 131 Kündigungen. Davon sind 30 Mitglieder dem BAUVEREIN

weiterhin treu geblieben und haben innerhalb der Genossenschaft die Wohnung gewechselt. Die am häufigsten genannten Kündigungsgründe waren außerdem familiäre Gründe (26 Mitglieder), gefolgt von der Wohnungsgröße (18), dem Erwerb von Wohneigentum (16) und dem Wechsel des Arbeitsplatzes (16).

Auch 2014 bewiesen die Mitglieder ihr Vertrauen in das Engagement des BAUVEREINS: Zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember 2014 zeichneten sie 5.092 zusätzliche freiwillige Geschäftsanteile im Wert von 789.260 Euro. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2014 30,4 Prozent.

TREUE MITGLIEDER

Ein größeres Kompliment für ein Wohnungsunternehmen kann es kaum geben: 2014 feierten 14 Mitglieder ihr 50-jähriges Wohnjubiläum beim BAUVEREIN. Die große Verbundenheit der Mitglieder mit dem BAUVEREIN zeigte sich auch beim Neujahrsempfang am 16. Januar 2014. Das Festzelt vor der Geschäftsstelle in der Georg-Wilhelm-Straße war gut gefüllt, als

Mitglieder, Anwohner und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des BAUVEREINS das neue Jahr begrüßten. Für 2015 ist ein Sommerfest mit allen Mitgliedern geplant.

Für einen bunten Frühlingsstart in den Wohnquartieren des BAUVEREINS trug wieder die jährliche Blumenaktion bei. Am 12. Mai fanden über 2.100 Balkonpflanzen begeisterte Abnehmer. Trotz strömenden Regens kamen die Mitglieder sehr zahlreich zur Ausgabestelle auf dem Parkplatz im Groß Sand. Innerhalb einer Viertelstunde waren alle Blumen verteilt und es wurden kurzfristig noch Pflanzen beim Gartenbaubetrieb nachbestellt.

Die jährliche Mitgliederversammlung fand am 18. Juni 2014 statt. Die Entwicklung und die Aktivitäten des BAUVEREINS stießen wie in den Vorjahren auf großes Interesse bei den Mitgliedern. Vorstand und Aufsichtsrat begrüßten über 100 Mitglieder im kleinen Saal des Bürgerhauses Wilhelmsburg. Die anwesenden Mitglieder nahmen die Aufgaben der Mitgliederversammlung wahr und beschlossen unter anderem den Jahresabschluss 2013, stimmten über die Gewinnverwendung und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent auf das eingezahlte Geschäftsguthaben ab und erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung. Die Mitgliederversammlung wählte die Aufsichtsratsmitglieder Thomas Beecken und Martin Stankiewicz, die satzungsgemäß ausgeschieden waren und sich zur Wiederwahl gestellt hatten.





Der Aufsichtsrat (v.li.): Michael Klotmann (verstorben), Burghard Schrage, Tanja Friedburg, Fred von Ellm, Thomas Beecken, Martin Stankiewicz

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die gute Entwicklung des BAUVEREINS setzte sich auch im Jahr 2014 fort. So liegt wiederum ein sehr positiver Jahresabschluss vor. Ein besonderes Ereignis war zudem die Fertigstellung des Neubauprojektes Vogelhüttendeich/Zeidlerstraße. Der Aufsichtsrat begrüßt und unterstützt die seit Jahren umgesetzte Geschäftspolitik.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden vom Aufsichtsrat in insgesamt zehn Sitzungen, sowohl in den Ausschüssen als auch in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, alle anstehenden Entscheidungen erörtert und die erforderlichen Beschlüsse einstimmig gefasst. Durch regelmäßige Berichte des Vorstands über allgemeine Geschäftsvorfälle und grundsätzliche Entscheidungen der künftigen Unternehmensplanung war das Gremium jederzeit umfassend informiert. Die durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen wurden durchgeführt.

Schwerpunkte der Beratungen waren im vergangenen Jahr der Erwerb neuer Grundstücke

in Harburg und Wilhelmsburg, der Verkauf der Grundstücke in Sinstorf und die im Sommer abgeschlossenen Neubauten am Vogelhüttendeich und in der Zeidlerstraße. Der Aufsichtsrat wurde in allen Bereichen frühzeitig vom Vorstand unterrichtet, so dass eine umfassende Kenntnis über die Entwicklung der Genossenschaft zu jedem Zeitpunkt bestand.

Neben den aufgeführten Tätigkeiten hat sich der Aufsichtsrat aber auch über die fortlaufende wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft informiert. Hierzu wurden vom Vorstand Fünfjahrespläne für die Bereiche Finanz-/Wirtschaftsentwicklung und Instandhaltung vorgelegt; zudem wurde die Einhaltung der Planwerte erörtert.

Auch im Jahr 2014 wurden wieder ein Bau- und ein Prüfungsausschuss gebildet. Der Bauausschuss hat sich intensiv mit dem Neubauprojekt Vogelhüttendeich/Zeidlerstraße befasst. Aber auch die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bewertet.



ELBINSEL RADTOUR Etappe ⑥ bis ⑦

⑥ ENERGIEBUNKER

Der 42 Meter hohe Energiebunker wurde im zweiten Weltkrieg zu Schutz- und Verteidigungszwecken errichtet. Heute ist er Symbol des Klimaschutzkonzeptes „Erneuerbares Wilhelmsburg“. Die ereignisreiche Geschichte des Bunkers ist in einer Ausstellung dokumentiert. Von der Aussichtsterrasse des Cafés hat man einen einzigartigen Blick über Hamburg.

⑦ BÜRGERHAUS WILHELMSBURG

Das Bürgerhaus Wilhelmsburg wurde 1985 im Stil einer Wasserburg erbaut. Es ist Treffpunkt verschiedener Gruppen im Stadtteil, bietet Sport-, Sprach-, und Musikurse an und organisiert Musik- und Kulturveranstaltungen. Die Ursula-Falke-Terrassen sind Ausgangspunkt für Barkassenfahrten.

Der Prüfungsausschuss hat sich u.a. mit dem Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht beschäftigt und diese Unterlagen stichprobenweise geprüft. Über diese Prüfung wurde in gemeinsamer Sitzung umfassend beraten und eine einstimmige Zustimmung erteilt.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 113. ordentlichen Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstands entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2014 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich auch in diesem Jahr für die weiterhin sehr gute, offene und

konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand und für die engagierte Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Am 2. Januar 2015 verstarb unser Aufsichtsratsmitglied Michael Klotmann völlig überraschend. Michael Klotmann werden wir mit seiner großen Kompetenz, seinem Engagement und seiner großen Menschlichkeit sehr vermissen.

Hamburg, den 10. März 2015

Bauverein Reiherstieg eG

Der Aufsichtsrat

Martin Stankiewicz

Vorsitzender





LAGE BERICHT 2014

⑧ BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT

Das farbenfrohe Verwaltungsgebäude mit seinem dreizehngeschossigen Hauptturm ist prägend für das neu entstandene Stadtquartier Wilhelmsburg-Mitte. In seiner Umgebung stehen weitere architektonisch sehenswerte Gebäude, die im Zuge der Internationalen Bauausstellung entstanden sind.

⑨ HAUPTTEINGANG ZUM INSELPARK

Direkt am Eingang zum Inselpark liegt das WÄLDERHAUS mit der Ausstellung „Science Center Wald“. Hier befindet sich auch die Inselparkhalle mit dem Schwimmbad Wilhelmsburg.

⑩ WASSERWERK WILHELMSBURG

Am Rande des Inselparks liegt das denkmalgeschützte Wasserwerk, das 1911 in Betrieb genommen wurde. Anlässlich der internationalen gartenschau hamburg 2013 wurde es saniert und zu einem Restaurant umgebaut.



1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg-Wilhelmsburg verfügt über 1.457 eigene Wohnungen, 14 Gewerbeflächen und 686 Stellplätze – davon 269 in Garagen – und verwaltet weitere 8 Wohnungen und 2 Tiefgaragenstellplätze im Hamburger Stadtgebiet. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Wohnungsbestand durch Fertigstellung der Neubauvorhaben Vogelhütten-deich 102 (20 WE) und Zeidlerstraße 4 und 6 (36 WE) um 56 Einheiten an. Hinzu kommen 39 Tiefgaragenstellplätze in der Zeidlerstraße.

Durch den Ankauf eines Hofgrundstückes in der Weusthoffstraße (Hamburg-Harburg) kam eine Wohnung, 50 Garagen- und 2 Außenstellplätze hinzu.

In der Fährstraße 73 erfolgte nach Ladenumbau eine Bestands- und Flächenbereinigung durch Zuordnung einer zuvor als Wohnung ausgewiesenen Gewerbefläche.

Die Ackerflächen in Hamburg-Kirchdorf wurden veräußert.

Für die in Hamburg-Sinstorf gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde ein Kaufvertrag geschlossen. Die Abwicklung erfolgt in 2015.

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 ist günstig, die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen bei Wegfall von Aufwendungszuschüssen in 2014 durchschnittlich 6,50 €/m² nach 6,51 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote stagniert mit 9,0 % auf einem niedrigen Niveau.

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

UNTERNEHMENSPLANUNG

	Plan 2014 T€	Ist 2014 T€	Ist 2013 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.011	7.154	6.808
Instandhaltungsaufwendungen	2.040	2.090	1.623
Zinsaufwendungen	1.960	1.879	1.893
Jahresüberschuss	450	1.336	952

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Zinsaufwendungen konnten aufgrund besserer Marktentwicklungen bei dem zur Zwischenfinanzierung der Neubauvorhaben genutzten Terminkredit deutlich unter dem Planansatz bleiben und waren wegen der Zinsdegression im Bestand weiter rückläufig.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung nahmen insbesondere durch Neukalkulation der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung zu.

Der Jahresüberschuss wurde maßgeblich von der unvorhergesehenen Veräußerung der unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen beeinflusst.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen planmäßig rd. 24,18 €/m² (Vorjahr 18,77 €/m²). Aktivierungspflichtige Modernisierungen ergaben sich im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 337 infolge Wohnflächenerweiterung durch Balkonanbauten.

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 durch den Neubau im Vogelhüttendeich eine erneute Bestandserweiterung.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. ERTRAGSLAGE

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.336 erwirtschaftet gegenüber T€ 926 in 2013. Der Überschuss resultiert wie im Vorjahr weit überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Diese Entwicklung entspricht unseren Erwartungen, wenngleich die Grundstücksverkäufe unvorhergesehen erheblich zur positiven Entwicklung beigetragen haben.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 9.080 nach T€ 8.837 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 6.760), Umlagen (T€ 1.942) und Zuschüsse (T€ 389). Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich insbesondere durch die zuvor beschriebenen Veräußerungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 2.090 nach T€ 1.623 im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen um T€ 28 auf T€ 342 zu. Maßgeblich beeinflusst durch die Zunahme der Abschreibungen auf Mietforderungen (T€ 35, Vorjahr T€ 20).

Die Ertragslage des BAUVEREINS ist weiterhin gut. Wir rechnen damit, auch künftig Jahresüberschüsse zu erzielen, die die Zahlung einer 4%igen Dividende gewährleisten. In geringem Maße wird auch die weitere Bildung von Rücklagen ermöglicht.

2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche 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 18 Jahren.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von rund T€ 9.150, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können.

Die Finanzierung des aktuellen Bauvorhabens im Vogelhüttendeich 116 c erfolgt bei einer voraussichtlichen Bausumme von T€ 2.800 mit Fremdmitteln in Höhe von T€ 1.400 und eigenen Geldern der Genossenschaft in gleicher Höhe.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2014 T€	2013 T€
Jahresüberschuss	1.336,4	926,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.489,3	1.436,5
Zuschreibung nach Wertaufholung unbebautes Grundstück	-400,0	0,0
Cashflow nach DVFA / SG	2.425,7	2.362,8
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	18,3	-4,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-58,0	0,0
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-142,4	117,6
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-2.058,4	2.169,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	185,2	4.645,2
Planmäßige Tilgungen	-1.111,8	-992,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	-926,6	3.652,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	58,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.401,9	-4.439,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.343,9	-4.439,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (einschließlich Umschuldung)	11.950,0	4.900,0
Rückzahlung von Darlehen mit Restvaluta (einschließlich Umschuldung)	-3.129,5	-4.466,0
Veränderung der Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	1.389,1	797,9
Auszahlungen für Dividenden	-223,6	-199,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9.986,0	1.032,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-284,5	245,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.2014	1.890,4	1.644,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.2014	1.605,9	1.890,4

2.3. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

	2014 T€	2014 %	2013 T€	2013 %	Veränderungen T€
Anlagevermögen	66.553,6	94,6	58.241,1	93,6	8.312,5
Umlaufvermögen	3.829,0	5,4	3.971,0	6,4	-142,0
Gesamtvermögen	70.382,6	100,0	62.212,1	100,0	8.170,5
Eigenkapital	21.396,9	30,4	18.895,0	30,4	2.501,9
Fremdkapital	48.830,4	69,4	43.180,1	69,4	5.650,3
Rückstellungen	155,3	0,2	137,0	0,2	18,3
Gesamtkapital	70.382,6	100,0	62.212,1	100,0	8.170,5

Das Anlagevermögen beträgt 94,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Aktivierung der Herstellungskosten der Neubauten Vogelhüttendeich 102 und Zeidlerstraße 4 und 6 sowie durch Grundstücksankäufe um T€ 9.802 zu und verminderte sich durch die planmäßige Abschreibung um T€ 1.489. Das Eigenkapital nahm um T€ 2.502 zu. Davon entfallen T€ 1.336 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 247) und T€ 1.166 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 13,1 % gestiegener Bilanzsumme unverändert 30,4 %.

ENTWICKLUNG EIGENKAPITALQUOTE

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
23,6 %	25,9 %	26,5 %	28,7 %	29,4 %	30,4 %	30,4 %

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



3. NACHTRAGSBERICHT

Zum 01.01.2015 erwarb der Bauverein ein mit 16 Wohnungen bebautes Grundstück im Vogelhüttendeich 116 a und b in Hamburg-Wilhelmsburg. Auf dem Areal befindet sich ein unbebautes Grundstück, welches in 2015 mit 8 Wohnungen bebaut werden soll. Der Kaufpreis beträgt T€ 1.280.

4.

**PROGNOSE-, CHANCEN-
UND RISIKOBERICHT**

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), gleichbleibenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2015 mit Mieterträgen von T€ 7.450, Zinsaufwendungen von T€ 1.780 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.400. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 569. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 10. März 2015

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Wolfgang Schwitalla



ELBINSEL RADTOUR

Etappe 11 bis 13





JAHRES ABSCHLUSS 2014

⑪ ELBSTRAND FINKENRIEK

Der Strandabschnitt an der Süderelbe lädt zum Sonnenbaden und Grillen ein.

⑫ HAFEN HOLSTENKATEN

Der idyllisch gelegene Hafen der Seglervereinigung Reiherstieg von 1926 e.V. ist Liegeplatz von Segel- und Motorbooten.

⑬ NATURSCHUTZGEBIET HEUCKENLOCK

Der in Europa einzigartige, zusammenhängende Tide-Auwald erstreckt sich auf einer Länge von drei Kilometern und einer Breite von ca. 400 Metern entlang der Süderelbe. Ein ausgeschilderter Rundwanderweg führt durch die Wasserwildnis.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.711.595,00		52.025.335,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	884.595,88		908.641,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.836.990,95		2,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.849,00		3.330,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.329,00		20.261,00
Anlagen im Bau	0,00		5.283.544,22
Bauvorbereitungskosten	100.266,80		0,00
		66.553.626,63	58.241.114,13
		66.553.627,63	58.241.115,13
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	1.958.647,63		1.907.787,02
Andere Vorräte	6.118,32		8.323,14
		1.964.765,95	1.916.110,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	66.426,92		43.620,28
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.897,90		5.737,92
Sonstige Vermögensgegenstände	185.960,04		115.087,46
		258.284,86	164.445,66
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.605.875,88	1.890.449,34
BILANZSUMME		70.382.554,32	62.212.120,29

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	261.795,00		202.430,00
der verbleibenden Mitglieder	7.488.155,00		6.182.640,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	26.040,00		10.385,00
Rückständige fällige Einzahlungen		7.775.990,00	6.395.455,00
auf Geschäftsanteile:			
€ 2.685,00			(0,00)
Kapitalrücklage		125.282,71	116.682,71
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.835.000,00		1.701.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.308.913,32		7.353.757,77
Andere Ergebnisrücklagen	3.104.449,84		3.104.449,84
		13.248.363,16	12.159.207,61
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.336.436,35		926.311,88
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.089.155,55		-702.622,08
		247.280,80	223.689,80
EIGENKAPITAL INSGESAMT		21.396.916,67	18.895.035,12
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	39.400,00		13.200,00
Sonstige Rückstellungen	115.862,00		123.787,00
		155.262,00	136.987,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	25.889.893,95		27.350.335,04
Verbindlichkeiten gegenüber			
anderen Kreditgebern	20.415.316,88		12.928.062,06
Erhaltene Anzahlungen	2.234.542,61		2.121.762,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.250,03		2.998,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen			
und Leistungen	176.306,39		659.211,50
Sonstige Verbindlichkeiten	6.954,48		3.950,49
davon aus Steuern:			
€ 6.255,36 (Vorjahr: € 141,39)		48.732.264,34	43.066.320,23
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		98.111,31	113.777,94
BILANZSUMME		70.382.554,32	62.212.120,29

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.079.611,12		8.837.217,84
b) aus Betreuungstätigkeit	3.320,00		3.320,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.637,97		8.953,16
		9.092.569,09	8.849.491,00
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen		50.860,61	-103.569,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		126.900,00	84.600,00
Sonstige betriebliche Erträge		832.800,72	168.297,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.968.705,16		-3.388.639,61
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-9.621,79		-8.919,93
		-3.978.326,95	-3.397.559,54
ROHERGEBNIS		6.124.803,47	5.601.258,74
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-681.463,75		-657.819,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-134.540,97		-123.046,60
davon für Altersversorgung : € 9.000,00 (Vorjahr: € 3.000,00)		-816.004,72	-780.865,63
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.489.291,25	-1.436.498,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-341.842,30	-313.559,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.487,36	13.315,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.878.829,90	-1.893.396,66
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.609.322,66	1.190.253,47
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.022,09	-6.372,59
Sonstige Steuern		-276.908,40	-257.569,00
JAHRESÜBERSCHUSS		1.336.436,35	926.311,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen		-1.089.155,55	-702.622,08
BILANZGEWINN		247.280,80	223.689,80

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 25.05.2009 (FormblattVO) 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 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. Aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen in der Fährstraße 74-76 wurde die Restnutzungsdauer um 17 Jahre verlängert und in der Hermann-Westphal-Straße 2 a-c um 18 Jahre.

Infolge des Kaufvertragsabschlusses für die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in Hamburg-Sinstorf erfolgte gemäß Wertaufholungsgebot eine Zuschreibung über € 399.999 bei der Position Grundstücke ohne Bauten.

Technische Anlagen und Maschinen wurden wie die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit der Nutzungsdauer von 4 bis 10 Jahren abgeschrieben.

Für die Geringwertigen Vermögensgegenstände von € 150,00 bis € 1.000,00 wird seit 2008 jährlich ein Sammelposten gebildet und entsprechend den steuerlichen Regelungen pauschal mit 20% abgeschrieben. Die Geringwertigen Vermögensgegenstände des Jahres 2010 sind voll abgeschrieben und wurden im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

In die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen eingerechnet, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht mit einbezogen.

Die Bewertung des Vorratsvermögens erfolgte unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bzw. der verlustfreien Bewertung.

Die Forderungen sind zum Nominalwert bilanziert. Ausfallrisiken wird entsprechend Rechnung getragen. Die Flüssigen Mittel wurden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die Bewertung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Entwicklung des Anlagevermögens, Anlagenspiegel 2014

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge Geschäftsjahr €	Abgänge Geschäftsjahr €	Umbuchungen + / - Zuschreibungen* €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.14 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	47.467,26	0,00	0,00	0,00	-47.466,26	1,00	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.879.041,66	367.567,56	0,00	12.771.424,91	-30.306.439,13	63.711.595,00	1.452.732,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.293.199,43	0,00	0,00	0,00	-408.603,55	884.595,88	24.045,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00	1.436.990,95	-1,00	399.999,00*	0,00	1.836.990,95	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.810,50	0,00	0,00	0,00	-1.961,50	2.849,00	481,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.283,71	9.099,75	-18.911,67	0,00	-170.142,79	17.329,00	12.031,75
Anlagen im Bau	5.283.544,22	7.487.880,69	0,00	-12.771.424,91	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	100.266,80	0,00	0,00	0,00	100.266,80	0,00
	87.657.881,52	9.401.805,75	-18.912,67	399.999,00*	-30.887.146,97	66.553.626,63	1.489.291,25
Anlagevermögen insgesamt	87.705.348,78	9.401.805,75	-18.912,67	399.999,00*	-30.934.613,23	66.553.627,63	1.489.291,25

- Der Posten unfertige Leistungen enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
- In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem 31.12.2014 rechtlich entstehen.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen aufgrund eines Zuschusses aus der Modernisierung Hermann-Westphal-Straße in Höhe von € 57.793,00 der sich jährlich bis zum Jahr 2018 auf € 0,00 reduziert. Der Betrag enthält eine Abzinsung in Höhe von € 5.732,00. Im Jahr 2014 erfolgte ein weiterer Zuschuss für die Modernisierung Fährstraße 74-76 in Höhe von € 51.350,00 der sich jährlich bis zum Jahr 2020 auf € 0,00 reduziert. Der Betrag enthält eine

Abzinsung in Höhe von € 7.001,00. Die Abzinsungen führen in den Folgejahren zu einer Aufzinsung. Daneben besteht ein Mitarbeiterdarlehen, mit einer Restschuld von € 3.700,00.

5. Rücklagenspiegel 2014

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen im Geschäftsjahr €	Entnahme im Geschäftsjahr €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	116.682,71	8.600,00	0,00	0,00	125.282,71
Gewinnrücklagen					
(1) Gesetzliche Rücklage	1.701.000,00	0,00	0,00	134.000,00	1.835.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	7.353.757,77	0,00	0,00	955.155,55	8.308.913,32
(3) Andere Gewinnrücklagen	3.104.449,84	0,00	0,00	0,00	3.104.449,84

6. Die sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen für Abrechnungsverpflichtungen mit € 76.100,00 sowie Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie Steuerberatungskosten mit € 27.180,00 gebildet.

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem 31.12.2014 rechtlich entstehen.

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art ergibt (Vorjahr in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicherung
	€	bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.889.893,95 (27.350.335,04)	918.005,29 (2.757.866,88)	4.009.441,68 (3.695.503,61)	20.962.446,98 (20.896.964,55)	25.889.893,95 (27.350.335,04)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.415.316,88 (12.928.062,06)	516.956,96 (226.682,45)	1.641.056,52 (1.028.850,96)	18.257.303,40 (11.672.528,65)	20.415.316,88 (12.928.062,06)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.234.542,61 (2.121.762,99)	2.234.542,61 (2.121.762,99)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.250,03 (2.998,15)	9.250,03 (2.998,15)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	176.306,39 (659.211,50)	176.306,39 (659.211,50)				
Sonstige Verbindlichkeiten	6.954,48 (3.950,49)	6.954,48 (3.950,49)				
Gesamtbetrag	48.732.264,34 (43.066.320,23)	3.862.015,76 (5.772.472,46)	5.650.498,20 (4.724.354,57)	39.219.750,38 (32.569.493,20)	46.305.210,83 (40.278.397,10)	GPR (GPR)

GPR = Grundpfandrecht

9. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden € 78.982,00 abgezinst, im Voraus ausgezahlte Mietzuschüsse aus der Modernisierung Bauvereinsweg für den Zeitraum bis 2023 ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind:

Aus dem Grundstücksankauf nebst Gebäude im Vogelhüttendeich 116 a+b bestehen finanzielle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag in Höhe von T€ 1.280.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2014	1.669
Zugang 2014	184
Abgang 2014	101
Ende 2014	1.752

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 1.305.515,00

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 51.460,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 1.086.240,00

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg
5. Mitglieder des Vorstands
Thorsten Schulz
Wolfgang Schwitalla

14 ELBE-TIDEAUENZENTRUM

Besucher können sich über Hamburgs Elbe-Auen und ihre besondere Pflanzen- und Tierwelt informieren.

15 BUNTHÄUSER SPITZE

An der Bunthäuser Spitze teil sich die Elbe in Norder- und Süderelbe. Der knapp sieben Meter hohe Leuchtturm aus Holz signalisierte von 1914 bis 1977 die Fahrwassertrennung.

ELBINSEL RADTOUR

Etappe 14 bis 15

**6. Mitglieder des Aufsichtsrates**

Martin Stankiewicz seit 1996	Vorsitzender Sozialversicherungsfachangestellter
Thomas Beecken seit 2001	Sparkassenbetriebswirt
Tanja Friedburg seit 2007	Immobilienfachwirtin
Michael Klotmann † bis 02.01.2015	Rechtsanwalt
Burghard Schrage seit 1987	Kaufmann
Fred von Ellm seit 1988	Schlossermeister

Hamburg, 10. März 2015

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand

Thorsten Schulz

Wolfgang Schwitalla

GESETZLICHE PRÜFUNG

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2013 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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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 31.12.2013 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.



ELBINSEL RADTOUR Etappe 16 bis 18

16 KREUZKIRCHE UND EHEMALIGES KÜSTERHAUS

Die Gebäude stammen aus dem 17. Jahrhundert und markieren den früheren Ortsmittelpunkt der Elbinsel.

17 WILHELMSBURGER AMTSHAUS

Im Amtshaus wurde 1724 auf den Grundmauern eines Schlosses errichtet. Der Gewölbekeller von 1620 sowie Teile des Burggrabens sind noch vorhanden und können besichtigt werden. Heute beherbergt das Amtshaus das heimatkundliche Museum Elbinsel Wilhelmsburg.

18 MEDIA DOCK

Das Medienbildungszentrum an der Neufelder Straße bietet u.a. Musik- und Filmstudios sowie vielfältige Informationsmöglichkeiten im Umgang mit Medien.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 11. April 2014

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
stellv. Direktor für den Prüfungsdienst Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Eysert
Wirtschaftsprüfer

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand 10. März 2015		Wohnungen	gewerbliche und eigengenutzte Objekte	Garagen	Baujahr
Eigene Bauten					
1001	Fährstraße 73, 75, 77	33	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
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				(im Bau)
1045	Schwarzenbergstraße 48				(Baubeginn 2016)
1046	Weusthoffstraße				(Baubeginn 2018)
1047	Vogelhüttendeich 116 a + b	16			1963
		1.473	14	219	
In Betreuung					
1101	Julius-Ertel-Straße 16	8	2		1982

19 BILDUNGSZENTRUM „TOR ZUR WELT“

Unter einem gemeinsamen Dach sind hier drei Schulen, eine Kindertagesstätte und verschiedene Einrichtungen der Jugendhilfe, Familienförderung und Erwachsenenbildung vereint. Veranstaltungsräume, ein Café sowie Beratungs- und Bildungsangebote sollen zu lebenslangem Lernen und kulturellem Austausch anregen.

20 WINDMÜHLE JOHANNA

Das Mühlenmuseum mit Backhaus macht den Weg des Getreidekorns vom Acker bis zur Brotverarbeitung anschaulich. In einem holzbefeuerten Ofen wird das „Wilhelmsburger Mühlenbrot“ gebacken.

21 ENERGIEBERG GEORGSWERDER

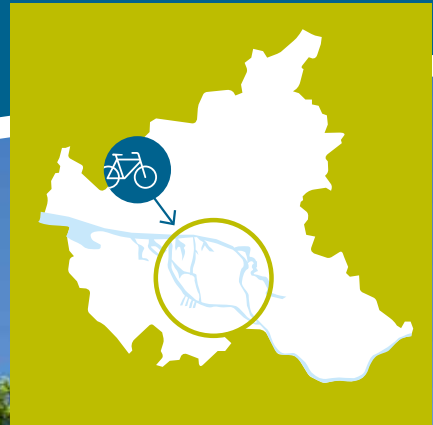
Der grasbewachsene Deponieberg mit den großen Windrädern bietet einen großartigen Ausblick über Hamburg.



WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Rainer Bergmann
Werner Bürgener
Karl Häger
Joachim Hennig
Michael Klotmann
Waltraut Köhler
Brigita Rausch

Bernd Schadowsky
Dietrich Scheffler
Peter Schröder
Manfred Schüller
Gerhard Waliczek
Werner Wegner
Herbert Wodniczak



ELBINSEL RADTOUR

25 km

- 1 Alter Elbtunnel
- 2 BallinStadt
- 3 Lieger im Spreehafen
- 4 Ernst-August-Schleuse
- 5 Stübenplatz im Reiherstieg-Viertel
- 6 Energiebunker
- 7 Bürgerhaus Wilhelmsburg
- 8 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
- 9 Inseipark
- 10 Wasserwerk Wilhelmsburg
- 11 Elbstrand Finkenriek
- 12 Hafen Holstenkaten
- 13 Naturschutzgebiet Heuckenlock
- 14 Elbe-Tideauenzentrum
- 15 Bunthäuser Spitze
- 16 Kreuzkirche und ehemaliges Küsterhaus
- 17 Wilhemsburger Amtshaus
- 18 Media Dock
- 19 Bildungszentrum „Tor zur Welt“
- 20 Windmühle Johanna
- 21 Energieberg Georgswerder

IMPRESSUM

Herausgeber:
BAUVEREIN REIHERSTIEG EG

Redaktion:
BAUVEREIN REIHERSTIEG EG
halledt Werbeagentur GmbH

Layout und Fotografie:
halledt Werbeagentur GmbH

Animationen S. 18/19:
Augustin + Sawallich Architekten
Planungsgesellschaft mbH



BAUVEREIN REIHERSTIEG EG

Georg-Wilhelm-Straße 127a
21107 Hamburg

Tel. 040 752489-0

Fax 040 752489-99

info@reiherstieg.de
www.reiherstieg.de

