

BAUVEREIN  REIHERSTIEG EG

GESCHÄFTS BERICHT 2015







BAUVEREIN  REIHERSTIEG EG

GESCHÄFTS BERICHT 2015



JOHANNES GAILUS

Ich wohne seit 2009 beim BAUVEREIN im Reiherstieg-Viertel. Der neue Innenhof und das Sommerfest sind echte Knaller! Ich hatte noch nie so einen guten Vermieter.

ENTWICKLUNG IN KURZFORM

	2015	2014
Bilanzsumme	72.896,1 T€	70.382,6 T€
Eigenkapitalquote	31,3 %	30,4 %
Bauleistungen, Investitionen		
Neubau	2.731,5 T€	7.588,1 T€
Modernisierung	1.047,2 T€	917,4 T€
Grundstücksanschaffung	586,2 T€	1.437,0 T€
Ausgaben für die Instandhaltung	993,0 T€	1.347,6 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.550,6 T€	9.079,6 T€
Bilanzgewinn	311,3 T€	247,3 T€
Geschäftsguthaben	8.457,3 T€	7.776,0 T€
Rücklagen	14.060,1 T€	13.248,4 T€
Rückstellungen	128,5 T€	155,3 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.478	1.457
Zahl der Mitglieder	1.800	1.753
Zahl der Geschäftsanteile	51.395	48.328

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Nach § 32 der Satzung wird einmal im Jahr eine ordentliche Mitgliederversammlung einberufen. Die 114. ordentliche Mitgliederversammlung findet am 26. Mai 2016 statt.

In der 114. ordentlichen Mitgliederversammlung scheiden satzungsgemäß Tanja Friedburg und Burghard Schrage aus dem Aufsichtsrat aus. Beide stellen sich zur Wiederwahl.

Weitere Informationen zur Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat auf den Seiten 48/49.

INHALTSVERZEICHNIS

Entwicklung in Kurzform	4
Vorwort des Vorstands	6
2015: EREIGNISSE UND ERFOLGE	8
Neubauprojekt Vogelhüttendeich 116 c	10
Interview mit BAUVEREIN-Mitglied Tim Rubbert	12
Neubauprojekt Schwarzenbergstraße	14
Neubauprojekt Weusthoffstraße	16
Zukunftspläne Reiherstieg-Viertel	18
Wohnqualität Rüdemannweg-Viertel	20
Modernisierung Fährstraße 66-72	22
Grundstück Wümmeweg erworben	22
Weitere Schwerpunkte der Instandhaltung	23
Wohnen beim BAUVEREIN	25
Mitglieder und Team	26
Bericht des Aufsichtsrates	28
Lagebericht 2015	32
JAHRESABSCHLUSS 2015	40
Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang des Jahresabschlusses 2015	45
Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2014	50
Verzeichnis der Wohnanlagen	52
Nachruf	53

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER,

2015 war ein arbeitsintensives und – wie Sie es von uns gewohnt sind – auch wieder ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Es war aber auch ein Jahr mit Höhen und Tiefen, mit Ereignissen, die uns auf menschlicher Ebene sehr bewegt haben.

Am 27. Juni feierte der BAUVEREIN ein Sommerfest, zu dem alle Mitglieder eingeladen waren. Die Zahl der Anmeldungen übertraf bei weitem unsere Erwartungen und machte deutlich, wie groß das Interesse der Mitglieder an „ihrem BAUVEREIN“ ist. Bei strahlendem Sonnenschein begrüßten wir rund 530 Gäste im Reiherstieg-Viertel. Die Fotos in diesem Bericht sind während des Festes entstanden. Den Rahmen bildete der neu gestaltete Innenhof unseres Wohnquartiers Fährstraße/ Bauvereinsweg/Julius-Ertel-Straße/Sanitasstraße.

Das Sommerfest war für unser Team ein besonders schönes und motivierendes Erlebnis, nachdem uns Anfang des Jahres zwei Ereignisse kurz hintereinander trafen. Völlig überraschend verstarb am 2. Januar 2015 unser hochgeschätzter Kollege Michael Klotmann im Alter von nur 49 Jahren. Acht Jahre lang hatte er sich als Aufsichtsratsmitglied mit großem Engagement für den BAUVEREIN, seine Mitglieder und seine Gremien eingesetzt und die Geschicke der Genossenschaft maßgebend mitbestimmt.

Ende Januar wurde der BAUVEREIN Ziel von Aktivisten, die eine Wohnungszwangsräumung im Otterhaken 10 verhindern wollten. Trotz unserer Bemühungen, mit dem Mitglied eine einvernehmliche Lösung zu finden, eskalierte der Fall. Verschiedene Gruppierungen bedrohten den BAUVEREIN und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter so massiv in Internetforen, dass Strafanzeige erstattet wurde und ein Sicherheitsdienst vorübergehend die Geschäftsstelle überwachte. Glücklicherweise wurde bei der von der Polizei geschützten Wohnungsräumung niemand verletzt. Es kam jedoch zu Sachbeschädigungen im Gebäude und – nach dem Abzug des Sicherheitsdienstes – auch an der Geschäftsstelle, die mit Farbbeuteln beworfen wurde.

Unser Team bewährte sich in dieser schwierigen Zeit. Mit Elan packten wir die für 2015 anstehenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an und beschleunigten die Planungen für die nächsten Neubauprojekte. Nachdem wir unser Wohnungsangebot durch Neubau und Zukauf 2014 und 2015 um 77 auf 1.478 Wohnungen erhöhen konnten, werden voraussichtlich bis Ende 2017 weitere 58 Wohnungen hinzukommen.

Frank Grigereit,
Thorsten Schulz und
Wolfgang Schwitalla



Wichtige Schritte in die Zukunft des BAUVEREINS machten wir auch mit personellen Veränderungen. Nach dem Ausscheiden von Andreas Bredehöft aus unserer Genossenschaft Ende 2015, der über Prokura verfügte, wurde Frank Grigereit als weiteres Mitglied in den Vorstand berufen. Frank Grigereit ist Rechtsanwalt und kennt den BAUVEREIN bereits sehr gut, den er als Anwalt für Mietrecht lange Jahre vertreten hat. Für die neue Aufgabe hat er sein Mandat niedergelegt. Zum 1. Juli 2016 wird der Architekt und Diplom-Ingenieur Norbert Winnemöller als Techniker für den BAUVEREIN tätig sein.

Am Erfolg des BAUVEREINS haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Mitglieder des Aufsichtsrates wieder maßgeblich mitgewirkt. Wir danken ihnen dafür herzlich. Besonderer Dank gilt auch unseren Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen. Sie können versichert sein, dass wir uns auch weiterhin für bezahlbare Wohnungen und ein attraktives Wohnumfeld einsetzen. Unser Hauptaugenmerk gilt dabei dem Süden Hamburgs und natürlich der Elbinsel. Mit großem Interesse verfolgen wir die Möglichkeiten, die sich durch die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße ergeben. Ob der BAUVEREIN an den Bebauungsplänen teilhaben wird, ist nicht geklärt. Doch wir denken, dass die Veränderungen in jedem Fall eine Bereicherung für Wilhelmsburg sind.

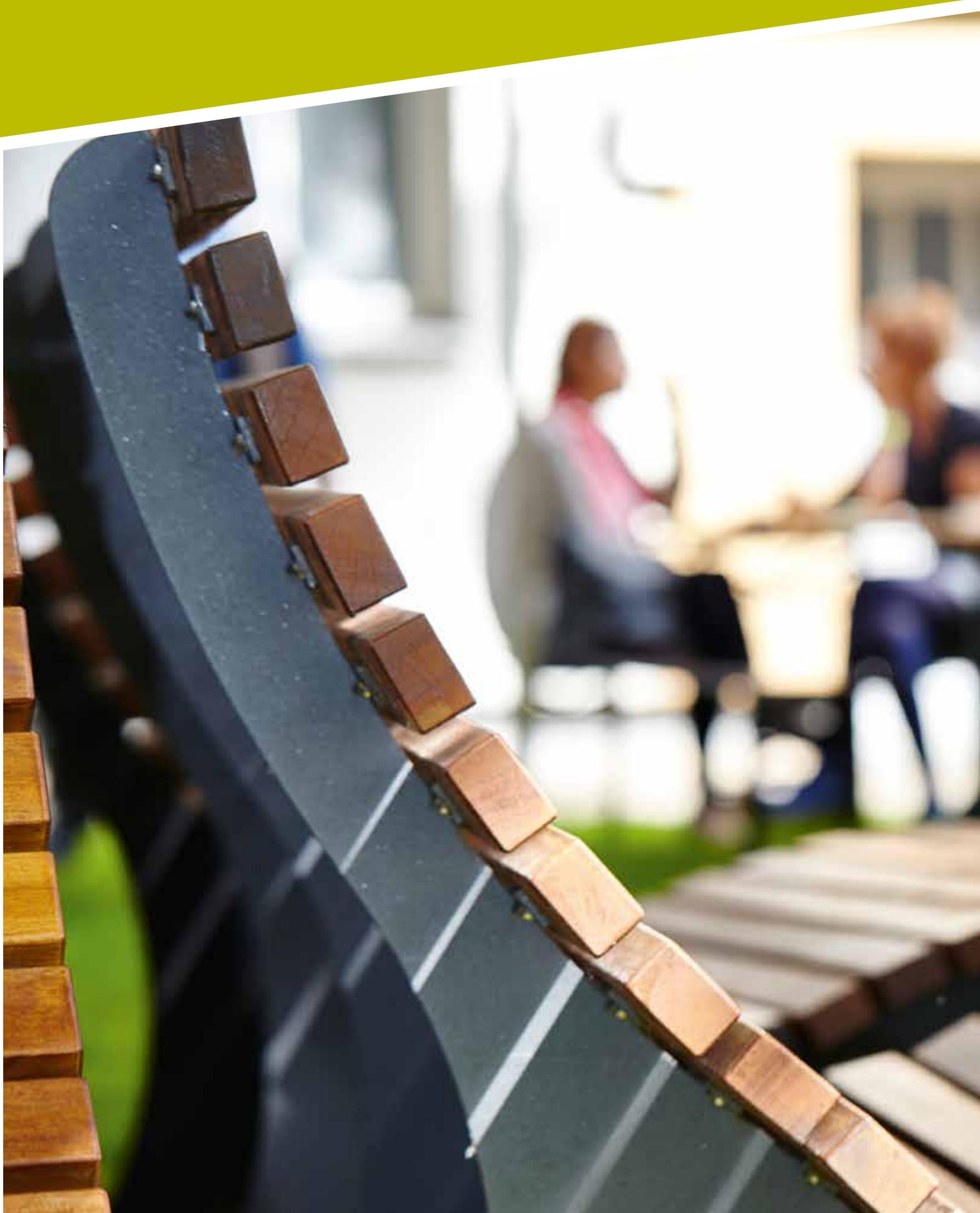
Es grüßt Sie herzlich

Ihr Vorstand der
Bauverein Reiherstieg eG

Thorsten Schulz

Wolfgang Schwitalla

Frank Grigereit



2015 EREIGNISSE UND ERFOLGE



ELISABETH HAHN
mit Enkelsohn Lean

Ich bin 2014 zum BAUVEREIN nach Wilhelmsburg gezogen, um näher bei meinen Kindern zu sein. Sie sind jetzt zwar in ein Eigenheim umgezogen, aber ich bleibe dem BAUVEREIN weiterhin treu. In meiner Wohnung fühle ich mich sehr wohl.



Im April 2016 wurden die Außenanlagen mit Spielplatz und Fahrradstellplätzen fertiggestellt.



NEUBAUPROJEKT VOGELHÜTTENDEICH 116 C

Im März 2016 übergab der BAUVEREIN die Schlüssel für acht Wohnungen im Vogelhüttendeich 116 c. Das neue Wohngebäude liegt in einem ruhigen Hinterhof zwischen Zeidlerstraße, Vogelhüttendeich und Aßmannkanal. Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen haben eine Wohnfläche von 56 bis 80 Quadratmetern. Zur Ausstattung zählen hochwertige Bäder, Bodenbeläge und Einbauküchen. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in die Wohnräume. Die Terrassen und Balkone sind teilweise überdacht. Zu den beiden Wohnungen im Staffelgeschoss gehört jeweils eine große Dachterrasse. Pkw-Stellplätze können in der Tiefgarage angemietet werden, die bereits 2014 im Zuge des Neubaus Zeidlerstraße 4 und 6 entstanden ist.

Das Wohngebäude Vogelhüttendeich 116 c erfüllt die aktuell höchsten energetischen Anforderungen. Auf den Einsatz von Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurde jedoch verzichtet. Denn die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

erfolgt bei diesem Projekt über ein Kammerlüftungssystem in den Fenstern. Bei gleichem Einspareffekt für Heizenergie ist nicht nur der Einbau des Systems gegenüber einer zentralen Lüftungsanlage deutlich günstiger. Gleichzeitig werden Betriebskosten eingespart, da für das Kammerlüftungssystem zukünftig keine Wartungsarbeiten und Filterwechsel anfallen.

Die Bauzeit für das Projekt betrug lediglich neun Monate. Mit dem hohen Grundwasserspiegel und der damit verbundenen aufwendigen Wasserhaltung hatte der BAUVEREIN bereits Erfahrungen bei der Bebauung des Nachbargrundstücks gesammelt. Eine Herausforderung stellte an diesem Standort die Erschließung der Baustelle dar. Um die gerade fertiggestellten Neubauten und Außenanlagen in der Zeidlerstraße 4 und 6 nicht durch Baufahrzeuge zu beeinträchtigen, wurde vorübergehend eine Zufahrt entlang des Aßmannkanals geschaffen.

Die Nachfrage nach den acht Wohnungen im Vogelhüttendeich 116 c war – wie auch schon



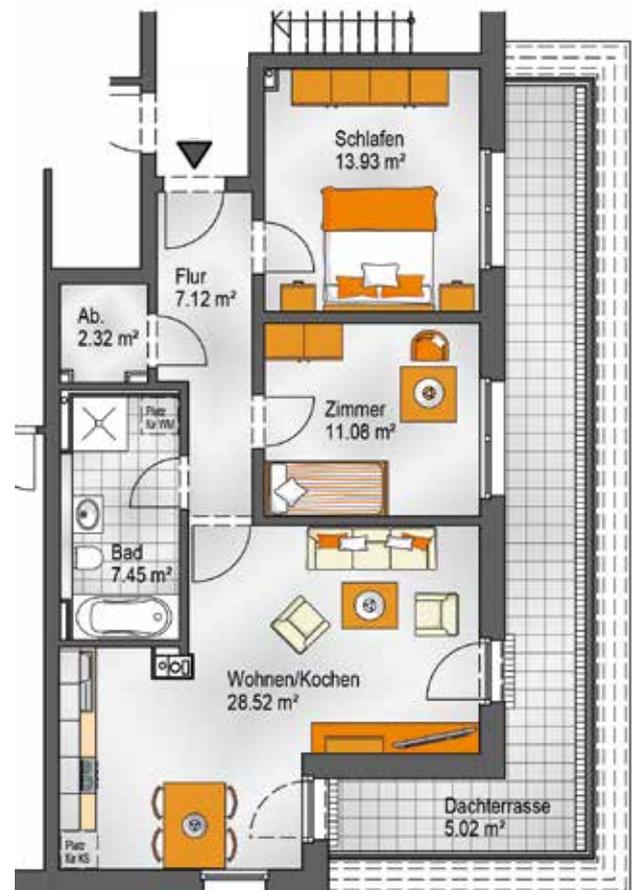
bei den vorangegangenen Neubauprojekten im Vogelhüttendeich 102 und in der Zeidlerstraße 4 bis 6 – sehr groß. Drei Wohnungen wurden von Mitgliedern angemietet, die bereits beim BAUVEREIN wohnten und die sich noch einmal räumlich vergrößern bzw. verkleinern wollten. Neben der Wohn- und Ausstattungsqualität spielte bei allen Wohnungsinteressenten die zentrale Lage im Reiherstieg-Viertel eine wichtige Rolle. Der Stübenplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt. Mit den Neubauprojekten von 2013 bis 2016 und dem Grundstücks- bzw. Hauserwerb Vogelhüttendeich 116 a + b Ende 2014 kann der BAUVEREIN seinen Mitgliedern nun insgesamt 80 Wohnungen an diesem Standort bieten.

INVESTITION

2015/2016: 2,8 Mio. Euro

Der BAUVEREIN hat für das Neubauprojekt 1,4 Mio. Euro aus Eigenmitteln erbracht. Öffentliche und KfW-Mittel wurden nicht aufgenommen. Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich zwischen 10,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt).

Ruhige Lage mit Blick über die Schrebergärten: die neuen Wohngebäude Vogelhüttendeich 116 c (re.) und Zeidlerstraße 4 und 6 (li.)



Beispiel für eine Drei-Zimmer-Wohnung im Staffelgeschoss

„AUCH ÄLTERE IMMOBILIEN HABEN BEIM BAUVEREIN NOCH EINEN RANG“

Der Neubau im Vogelhüttendeich 116 c kam für Tim Rubbert genau zum richtigen Zeitpunkt. Seine Wohnung in der Sanitasstraße war ihm zu klein geworden und ein Umzug in einen anderen Hamburger Stadtteil kam für ihn nicht in Frage: Er ist in Wilhelmsburg aufgewachsen, hat hier seine Familie und seinen Lebensmittelpunkt. Am 24. März 2016 nahm Tim Rubbert die Schlüssel für seine „Traumwohnung“ entgegen.

Wie sind Sie Mitglied des BAUVEREINS geworden?

Tim Rubbert: *Das war vor etwa drei Jahren. Ich hatte gerade meine Ausbildung beendet und war auf der Suche nach einer eigenen Wohnung. Ich sah ein Wohnungsangebot des BAUVEREINS im Internet, das von der Größe her für mich passte und preislich sehr attraktiv war. Nach der Ausbildung ist eben nicht so viel drin. Mein Bruder, der schon seit Jahren beim BAUVEREIN wohnte und sehr zufrieden war, empfahl mir direkt mit dem BAUVEREIN Kontakt aufzunehmen. Es hat dann auch sofort geklappt und im Februar 2013 bin ich in die Sanitasstraße*



gezogen. Es stellte sich dann heraus, dass mein Bruder ebenfalls im selben Haus seine erste Wohnung hatte.

Hat „Genossenschaft“ für Sie eine besondere Bedeutung?

Ja, nicht nur privat als Mitglied des BAUVEREINS, sondern auch beruflich. Ich arbeite bei einer Genossenschaftsbank. Ich finde das Maß an Mitspracherechten, das man als Genossenschaftsmitglied hat, sehr wichtig. Beim BAUVEREIN bekommt man einen guten Einblick in die Arbeit der Genossenschaft, weil den Mitgliedern beispielsweise die Geschäftsberichte zur Verfügung gestellt werden und man an der jährlichen Mitgliederversammlung teilnehmen kann.

Wie sind Ihre Erfahrungen mit dem BAUVEREIN als Vermieter?



Wohnungsübergabe im Vogelhüttendeich: Ines Wessel-Schmidt und Hauswart Dirk Gajek zeigen Tim Rubbert seine neue Wohnung und erläutern die Besonderheiten des Neubaus.





Es hat bisher super funktioniert und es war nie etwas kaputt. Der Hauswart war während der drei Jahre in der Sanitasstraße nur zweimal bei mir in der Wohnung, einmal beim Einzug und jetzt beim Auszug. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand. Das zeigt, wie auch der Umbau des Innenhofes, dass ältere Immobilien beim BAUVEREIN noch einen Rang haben und die Instandhaltung entsprechend hoch gehalten wird.

Haben Sie den Innenhof nach dem Umbau genutzt?

Der Innenhof ist sehr schön geworden. Die neuen Liegen sind super um sich in die Sonne zu legen. Wenn ich freitags abends Besuch hatte, haben wir uns ab und zu ein Eis vom Markt geholt, uns auf die Liegen gesetzt und gequatscht. Das war schon sehr angenehm.

Sie waren auch beim Sommerfest im Juni?

Ja. Man muss leider Hamburg als Großstadt anlasten, dass es oft sehr anonym ist und man seine Nachbarn so gut wie gar nicht kennt. Die Atmosphäre beim Sommerfest war sehr familiär. Ich fand es gut, dadurch auch mal die Leute aus dem eigenen Haus zu sehen und näher kennenzulernen.

Worauf freuen Sie sich bei Ihrer neuen Wohnung im Vogelhüttendeich besonders?

Mehr Platz, ein großer Kellerraum, die Tiefgarage direkt nebenan, der ruhige Innenhof – und ich bin in wenigen Schritten im Grünen. Das ist wirklich eine Traumwohnung!

Balkon, großes Duschbad und moderne Einbauküche: Tim Rubbert freut sich über den Wohnkomfort und die großzügige Raumaufteilung.



NEUBAUPROJEKT SCHWARZEN- BERGSTRASSE

2015 nahm das Neubauprojekt im Zentrum Harburgs erste Formen an. Für die geplante Eckbebauung an der Schwarzenbergstraße und einem kleinen Stichweg mussten zunächst Lösungen für die Baustellenzufahrt und die spätere Feuerwehrezufahrt zum Innenhof gefunden werden. Die Planung wurde erleichtert, als der BAUVEREIN am 1. November 2015 den Kaufvertrag für das Nachbargrundstück

und ein Wohngebäude aus dem Jahr 2004 mit fünf Wohnungen und einer Gewerbefläche unterzeichnete.

Der Baustart ist für die zweite Jahreshälfte 2016 vorgesehen. In fußläufiger Entfernung zum Einkaufszentrum Harburg Arkaden, zur S-Bahn-Haltestelle Harburg-Rathaus und zur Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH) entstehen 17 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 750 Quadratmetern. Die Eineinhalb- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen sollen bereits Mitte 2017 bezugsfertig sein. Die Wohnungen werden hochwertig ausge-



Urbanes Wohnen in Harburg:
Die Innenstadt, der S-Bahnhof und die
Universität sind zu Fuß erreichbar.



Mit der Neubebauung des Eckgrundstücks entsteht ein ruhiger Innenhof.

INVESTITION

2016/2017: 3,5 Mio. Euro

Der BAUVEREIN erbringt für das Neubauprojekt 1,8 Mio. Euro aus Eigenmitteln. Öffentliche und KfW-Mittel werden zur Finanzierung nicht herangezogen.

stattet, beispielsweise mit Designbelag-Fußböden, Einbauküchen und Fußbodenheizung. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr entfällt für das Projekt die Verpflichtung zum Stellplatzbau.

Der BAUVEREIN verzichtet auf den Einsatz von KfW-Mitteln. Das Gebäude erfüllt dennoch die energetischen Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009). Wie bei dem Neubauprojekt Vogelhüttendeich 116 c wird die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung nicht durch eine zentrale Lüftungsanlage, sondern durch ein Kammerlüftungssystem in den Fenstern erfolgen (s. Seite 10).





Ansicht Weusthoffstraße: Ein Teil der insgesamt 41 Wohnungen entsteht in einem ruhigen Innenhof.

NEUBAU- PROJEKT WEUSTHOFF- STRASSE

Die Bebauung des 2014 erworbenen Grundstücks in der Weusthoffstraße in Harburg war zunächst für 2019 geplant. Aufgrund der nach wie vor ausgesprochen günstigen Finanzierungsmöglichkeiten hat sich der BAUVEREIN entschlossen, das Projekt vorzuziehen. Der Bauantrag wurde im März 2016 eingereicht. Ein positiver Bauvorbescheid liegt vor. Der Baustart ist für die zweite Jahreshälfte 2016 vorgesehen.

Zwischen Weusthoffstraße und Femerlingstraße wird der BAUVEREIN ein Wohnensemble im Standard eines KfW Effizienzhauses 55 (EnEV 2014) errichten. Ein Teil der 41 Eineinhalb- bis Vier-Zimmer-Wohnungen liegt in dem ruhigen Innenhof, der mit Grün- und Spielflächen gestaltet wird. Das Projekt soll ein generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen und Familien, Paaren und Einzelpersonen ein neues Zuhause bieten. Alle Wohnungen sind barrierearm über Aufzüge erreichbar. Die Ausstattung ist hochwertig und umfasst beispielsweise Einbauküchen, Fußbodenheizung, Balkone bzw. Terrassen und Abstellräume im Kellergeschoss. In der Tiefgarage mit 27 Parkplätzen können Stellflächen angemietet werden. In die Harburger Innenstadt gelangt man in nur fünf Minuten mit dem Fahrrad oder dem Bus. Bushaltestellen und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Eißendorfer Straße und der Weusthoffstraße.

INVESTITION

2016/2017: 10,2 Mio. Euro

Mit dem Neubauprojekt entsteht frei-finanzierter Wohnraum. Der BAUVEREIN erbringt 3,7 Mio. Euro aus Eigenmitteln. Zur Finanzierung werden 4,1 Mio. Euro KfW-Mittel und 2,4 Mio. Euro weitere Fremdmittel herangezogen.



oben: Blick auf die Neubebauung von der Femerlingstraße aus

Ruhig und viel Grün: Das neue Wohnensemble mit drei Gebäudeabschnitten liegt zwischen Weusthoffstraße und Femerlingstraße.

ZUKUNFTSPLÄNE REIHERSTIEG- VIERTEL

Beim Sommerfest am 27. Juni 2015 konnten sich die Mitglieder des BAUVEREINS von der neuen Aufenthaltsqualität des Innenhofes im Bereich Fährstraße, Bauvereinsweg, Julius-Ertel-Straße und Sanitasstraße überzeugen. 2014 und Anfang 2015 wurde der Hof, der von 147 Wohnungen umschlossen ist, grundlegend umgestaltet. Sitzgruppen und Ruheliegen auf den Rasenflächen, ein kleiner Spielplatz und Hochbeete für Gartenkräuter laden die Bewohner nach draußen ein. Für die zahlreichen Radfahrer im Quartier wurden überdachte Fahrradstellplätze geschaffen. Ein Durchbruch zur Sanitasstraße ermöglicht jetzt den direkten Zugang zum Innenhof und erspart Radfahrern und Müllabfuhr den umständlichen Weg durch die Treppenhäuser.

Aufgrund der Attraktivität der Wohnanlage und der stark nachgefragten Lage befasst sich der BAUVEREIN zurzeit mit der Fragestellung, wie das Reiherstieg-Viertel weiter entwickelt und vor allem barrierearm umgebaut werden kann. Denkbar wären ein Ausbau der Dachgeschosse mit rund 40 neuen Wohnungen und der Einbau von Aufzügen, die alle Geschosse miteinander verbinden. Die Gebäudeaufstockung ist mit Aufwendungen von etwa 2.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche umsetzbar. Die Baukosten für einen Neubau auf einem vergleichbaren Grundstück liegen bei



Wohnen über den Dächern von Wilhelmsburg: Zurzeit prüft der BAUVEREIN ob die Gebäude für eine Aufstockung geeignet sind.



INVESTITION

Innenhofgestaltung 2014/2015:

100.000 Euro

Analyse Standfestigkeit/Statik 2016:

150.000 Euro

über 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Dachausbau wäre somit eine günstige Alternative, um Wohnraum im Herzen Wilhelmsburgs zu schaffen.

Baumaßnahmen in diesem Umfang setzen voraus, dass die Standfestigkeit der Gebäude für mindestens weitere 40 Jahre gewährleistet ist. Der größte Teil des Quartiers wurde zwischen 1903 und 1919 auf Eichenholzpfählen errichtet. Die Pfähle mit einem Durchmesser

von 30 bis 40 Zentimetern wurden als Gründung in den feuchten Untergrund gerammt. Um festzustellen, ob die Holzpfähle nach rund 110 Jahren ihre tragende Funktion noch einwandfrei erfüllen, wurden Anfang 2016 Proben entnommen und analysiert. Das Untersuchungsergebnis zeigte, dass die Gründung auch in Zukunft standfest ist. Bis Herbst 2016 wird nun geklärt, ob die Statik der Gebäude ebenfalls für einen Ausbau geeignet ist.



Nach der Neugestaltung des Innenhofes gehen die Planungen weiter: Zukünftig könnten Aufzüge den Zugang zu den oberen Etagen erleichtern.

WOHNQUALITÄT RÜDEMANNWEG-VIERTEL

Nach dem Vorbild des Reiherstieg-Viertels wird ab 2016 ein Teil der Grün- und Freiflächen im Rüdemannweg-Viertel umgestaltet. Ruhezeiten mit Liegebänken, aber auch ein Sportparcours mit Fitnessgeräten sollen den Bewohnern der 564 Wohnungen Entspannungs- und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ermöglichen. In einem Fragebogen, der Ende 2015 an die Mitglieder des Quartiers verschickt wurde, wurden neben Gestaltungswünschen bei den Außenanlagen auch der Bedarf nach überdachten Pkw- und Fahrradstellplätzen abgefragt. Zurzeit werden die Antworten ausgewertet und der BAUVEREIN prüft, an welchen Stand-

orten sich ungenutzte Kellerräume oder Außenflächen für Fahrradstellplätze eignen. Auch die Errichtung von Carports wird erwogen.

Die 68 Wohngebäude im Rüdemannweg-Viertel wurden Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre gedämmt und erhielten eine neue Fassadengestaltung. Durch den üppigen Baumbestand im Quartier haben die überwiegend geputzten Fassaden nach 15 Jahren Moosflecken angesetzt. In einem fünfjährigen Instandhaltungsprogramm, das 2015 startete, werden die Gebäude über den Sommer nach und nach gestrichen. Zeitversetzt werden in



68 Gebäude in fünf Jahren: 2015 startete das Instandhaltungsprogramm, bei dem die Fassaden gestrichen und die Treppenhäuser modernisiert werden.



Mitgliederbeteiligung: Die Bewohner des Quartiers wurden nach ihren Gestaltungswünschen und ihrem Bedarf an überdachten Pkw- und Fahrradstellplätzen gefragt.



den Wintermonaten die Treppenhäuser modernisiert. Die Bauarbeiten umfassen beispielsweise den Austausch der Hauseingangstüren, die Erneuerung der Elektrik oder das Streichen der Wände, Geländer und Wohnungstüren. Über die Farbgestaltung ihres Treppenhauses können die Bewohner je Hauseingang aus verschiedenen Farbvorschlägen abstimmen.

Der BAUVEREIN informiert die betroffenen Mitglieder rechtzeitig per Anschreiben über die Zeiträume des Gerüstaufbaus und der Treppenhäusermodernisierung. Eine Baumaßnahme wird noch im II. Quartal 2016 im gesamten Rüdemannweg-Viertel umgesetzt: Für ein einheitliches Erscheinungsbild und um das Herstellen der Namensschilder zu vereinfachen, werden alle Klingeltableaus ausgetauscht.

INVESTITION

Gestaltung Außenanlagen	2016-2018	550.000 Euro
Instandhaltungsprogramm	2015	111.000 Euro
Instandhaltungsprogramm	2016-2019	1,2 Mio. Euro

Alle Maßnahmen werden vollständig aus Eigenmitteln des BAUVEREINS erbracht und haben keine Auswirkung auf die Nutzungsgebühren. Durch die Verlegung der Treppenhäusermodernisierung in die weniger stark nachgefragten Wintermonate können günstigere Verträge mit den Handwerksfirmen ausgehandelt werden.



Ruhezonen mit Liegebänken und ein Sportparcours sollen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür bieten.



Die rückwärtige Fassade der Fährstraße 66-72 wurde gedämmt und neu gestaltet. Links ist das Gebäude Fährstraße 74 und 76 zu sehen, das 2014 ein Wärmedämmverbundsystem und neue Balkone erhalten hatte.

MODERNISIERUNG FÄHRSTRASSE 66-72

Die energetische Optimierung des Gebäudebestands wurde 2015 in der Fährstraße 66-72 fortgesetzt. Das Gebäude mit 45 Wohnungen und sechs Gewerbeflächen stammt aus dem Jahr 1906. An der Straßenseite besteht Milieuschutz, sodass die Fassade erhalten bleiben konnte und die Außenwände dort nicht gedämmt werden mussten. Die Hofseite erhielt von April bis September eine neue Fassade mit Vollwärmeschutz. Die Balkone wurden saniert und die Fenster gegen dreifachverglaste, wärmedämmende Fenster getauscht. Die Bauarbeiten verliefen reibungslos, was auch auf den persönlichen Kontakt direkt

vor Ort zwischen Mitgliedern, Handwerkern, Architekten und dem Team des BAUVEREINS zurückzuführen ist.

INVESTITION

2015: 752.000 Euro

Die Instandhaltungsmaßnahme wurde vollständig aus Eigenmitteln des BAUVEREINS erbracht und hatte keine Auswirkung auf die Nutzungsgebühren. Die Dämmmaßnahmen tragen zu einem geringeren Verbrauch an Heizenergie bei.

GRUNDSTÜCK WÜMMEWEG ERWORBEN

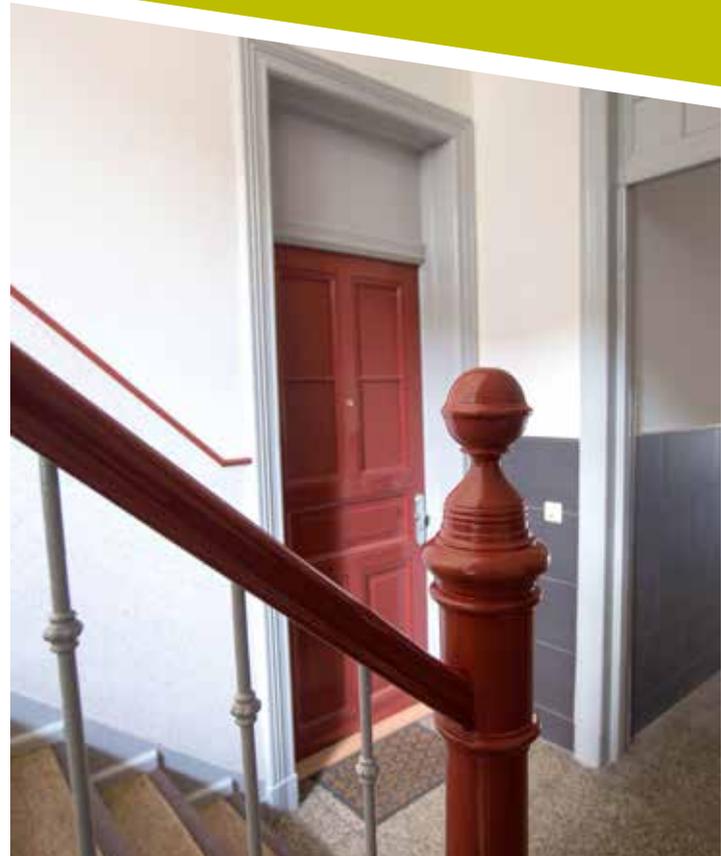
Der BAUVEREIN errichtete 1967 die Wohnanlage Wümmeweg auf einem Grundstück im Erbbaurecht. Das Erbbaurecht war dem BAUVEREIN für 99 Jahre eingeräumt worden. 2015 konnte der BAUVEREIN das Grundstück in Neuwiedenthal erwerben. In dem Kaufpreis von 90 Euro pro Quadratmeter wurden die Restlaufzeit und der Erbbauszins berücksichtigt. Der Bodenrichtwert in dieser Region liegt bei rund 205 Euro pro Quadratmeter.



WEITERE SCHWERPUNKTE DER INSTAND- HALTUNG

Zur laufenden Instandhaltung des Wohnungsbestands zählen beispielsweise der Austausch von Wasserhähnen oder Dichtungen, Reparaturen an Fenstern und Türen oder bauliche Maßnahmen in den Außenanlagen. Für diese sogenannten Kleinreparaturen hat der BAUVEREIN 2015 rund 500.000 Euro ausgegeben.

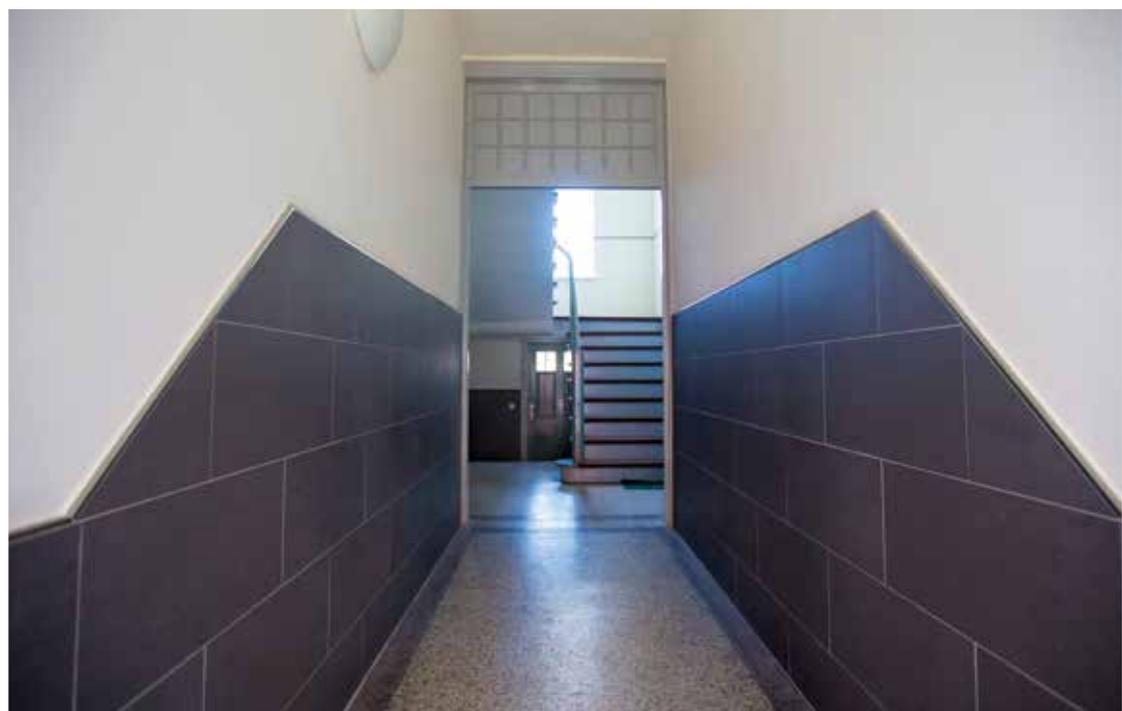
Mit einem größeren Instandhaltungsprojekt befasste sich der BAUVEREIN von Oktober 2015 bis Februar 2016 in der Fährstraße 79/81 und im Otterhaken 10. Drei Treppenhäuser wurden saniert und die Gebäude mit einer Schließanlage ausgerüstet. Neben dem Austausch der Elektrik und der Erneuerung der Fliesenschilder im Eingangsbereich erhielten die Treppenhäuser eine neue Farbgestaltung. Es wurde jeweils das Farbkonzept umgesetzt, das die meisten Stimmen der Hausbewohner erhalten hatte. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 70.000 Euro.



Kombination aus Alt und Neu: Bei der aufwendigen Treppenhäusermodernisierung in der Fährstraße und im Otterhaken wurden Treppengeländer, Türen...

Ein weiterer Schwerpunkt der Instandhaltung lag – wie auch schon in den Vorjahren – auf der Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel. Für rund 450.000 Euro wurden 39 Wohnungen (2014: 500.000 Euro, 62 Wohnungen) mo-

... und Fußboden-
elemente erhalten
und restauriert.



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.



In der Hermann-Westphal-Straße 2 a-c wurden 2015 die Steuerungselemente und die Seiltechnik der drei Aufzüge ausgetauscht. Diese Instandhaltungsmaßnahme, die Kosten von 110.000 Euro verursachte, ist für die Hausbewohner nicht direkt sichtbar. Die Aufzugskabinen waren bereits 2012 während der Modernisierung des gesamten Wohngebäudes erneuert worden.

2016 und 2017 nehmen rund 30 Mitglieder aus der Hermann-Westphal-Straße 2 a-c an einer Studie teil, die eine Unternehmensberatung im Auftrag von Vodafone Kabel Deutschland durchführt. Dabei wird die Leistungsfähigkeit von Koaxialkabeln im Vergleich zu Glasfaserkabeln untersucht. Zusätzlich zum Kabelnetz, das bisher für das Kabelfernsehen genutzt

wird, hat Vodafone Kabel Deutschland ein Glasfasernetz in das Wohngebäude eingezogen. Die Teilnehmer der Studie können während der zweijährigen Testphase die Dienstleistungen des Telekommunikationsanbieters, wie beispielsweise Festnetztelefonie, Internet oder zusätzliche Fernsehdienste, kostenlos nutzen.

INVESTITION

2013:	1,6 Mio. Euro
2014:	2,0 Mio. Euro
2015:	1,9 Mio. Euro
2016:	2,1 Mio. Euro geplant



Drei Hauseingänge, drei Farbkonzepte: Die Bewohner konnten aus Farbvorschlägen ihren Favoriten auswählen und der mit den meisten Stimmen wurde umgesetzt.

WOHNEN BEIM BAUVEREIN

Modernisierungen, Neubauprojekte und Verbesserungen der Wohnqualität müssen unterm Strich für unsere Mitglieder bezahlbar sein. Gerade in Zeiten rasant steigender Grundstücks-, Immobilien- und Baupreise erweist sich das genossenschaftliche Unternehmensmodell als grundsollide und zuverlässig. Im Hamburger Vergleich fallen die Nutzungsgebühren des BAUVEREINS nach wie vor deutlich niedriger aus als die Mieten freier Wohnungsunternehmen. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr belief sich 2015 auf 7,02 Euro pro Quadratmeter (netto-kalt). Bei Neuvermietung im Gebäudebestand beträgt die Nutzungsgebühr bis zu 7,20 Euro pro Quadratmeter.

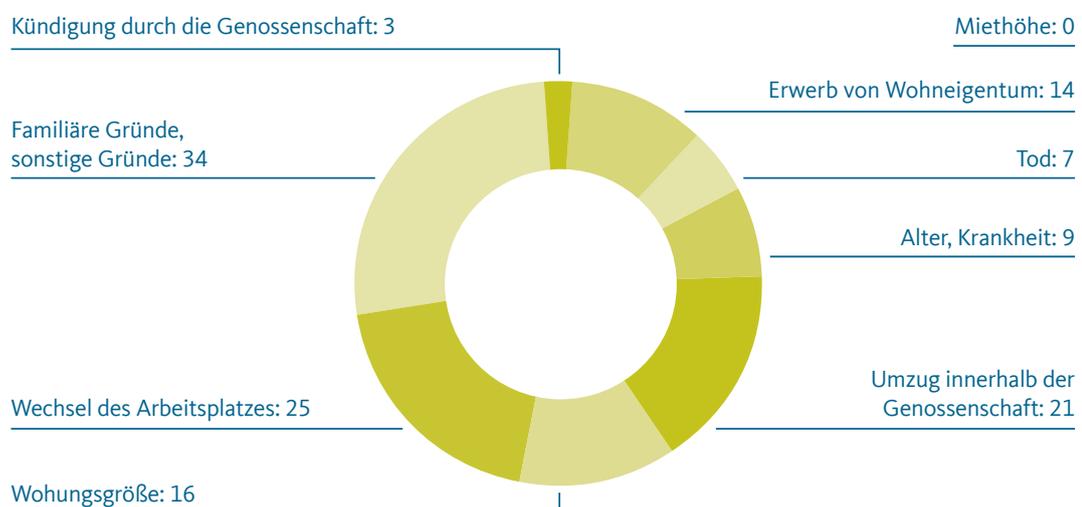
Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten muss der BAUVEREIN die Nutzungsgebühren im Zeitverlauf anheben. Die Erhöhungen liegen jedoch grundsätzlich unter den gesetzlichen Gestaltungsspielräumen. Bei der Modernisie-

rung ist der BAUVEREIN bereits vor Jahren dazu übergegangen, die Nutzungsgebühren nur moderat anzuheben und nicht die gesetzlich zulässigen Modernisierungszuschläge hinzuzurechnen.

Die Fluktuationsrate bewegt sich weiterhin auf niedrigem Niveau und betrug 2015 8,8 Prozent. 2015 erreichten den BAUVEREIN 129 Kündigungen. Davon sind 21 Mitglieder dem BAUVEREIN weiterhin treu geblieben und haben innerhalb der Genossenschaft die Wohnung gewechselt.

Auch 2015 bewiesen die Mitglieder ihr Vertrauen in das Engagement des BAUVEREINS: Zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember 2015 zeichneten sie 3.262 zusätzliche freiwillige Geschäftsanteile im Wert von 505.610 Euro. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2015 31,3 Prozent.

KÜNDIGUNGSGRÜNDE 2015 (INSGESAMT 129 KÜNDIGUNGEN)





Verstärkung für
den BAUVEREIN:
Frank Grigereit, re.
(seit 1. Februar 2016)
und Architekt/
Diplom-Ingenieur
Norbert Winnemöller
(ab 1. Juli 2016)

MITGLIEDER UND TEAM

Durch Neubau und Zukauf hat sich 2014 und 2015 der Wohnungsbestand des BAUVEREINS um 77 auf 1.478 Wohnungen erhöht. Nach den vorläufigen Planungen werden bis Ende 2017 weitere 58 Wohnungen hinzukommen. Auch bei den Mitgliederzahlen verzeichnet der BAUVEREIN Zuwächse: Von Anfang 2014 bis Ende 2015 konnte der BAUVEREIN 143 neue Mitglieder begrüßen. Mit dem Wachstum und dem umfangreichen Bauprogramm kommen neue Aufgaben auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des BAUVEREINS zu. 2015 wurde daher die personelle Verstärkung des BAUVEREIN-Teams vorbereitet. Zum 1. Juli 2016 wird Architekt und Diplom-Ingenieur Norbert Winnemöller die Leitung der technischen Abteilung übernehmen. Mit Herrn Winnemöller erhält der BAUVEREIN einen erfahrenen Techniker und Bauleiter, der bereits über langjährige Erfahrung in der Hamburger Wohnungswirtschaft verfügt.

Der Vorstand des BAUVEREINS besteht seit 1. Februar 2016 aus drei Mitgliedern. Rechtsanwalt Frank Grigereit ist Anwalt für Mietrecht und hat den BAUVEREIN über 25 Jahre vertreten. Um das Vorstandsamt ausüben zu können, legte er sein Mandat nieder.

Die Mitgliederversammlung am 18. Juni 2015 stieß wieder auf großes Interesse bei den Mitgliedern. Vorstand und Aufsichtsrat konnten über 100 Mitglieder im kleinen Saal des Bürgerhauses Wilhelmsburg begrüßen. Die anwesenden Mitglieder nahmen die Aufgaben der Mitgliederversammlung wahr und beschlossen unter anderem den Jahresabschluss 2014, 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. Zusätzlich beschloss die Mitgliederversammlung einstimmig, die Beschlussfassung aus früheren Jahren, den Aufsichtsrat mit sechs Personen zu besetzen, aufzuheben. Die Mitgliederversammlung bestätigte das Aufsichtsratsmitglied Fred von Ellm in seinem Amt, das satzungsgemäß ausgeschieden war und sich zur Wiederwahl gestellt hatte.

Wie die jährliche Blumenaktion im Mai, bei der über 2.100 Balkonpflanzen an die Mitglieder ausgegeben werden, stieß auch das Sommerfest am 27. Juni 2015 auf großen Zuspruch. Alle Mitglieder des BAUVEREINS waren in den neugestalteten Innenhof des Wohnquartiers Fährstraße/Bauvereinsweg/Julius-Ertel-Straße/



Unübersehbar und noch schneller vor Ort:
Die Hauswarte wurden 2015 mit drei neuen
Kleinwagen der Marke Ford ausgerüstet.

Sanitasstraße eingeladen. Viele ältere Mitglieder verbinden mit dem Reiherstieg-Viertel und insbesondere mit diesem Innenhof schöne Erinnerungen an ihre ersten Jahre beim BAUVEREIN und waren neugierig, wie sich „ihr Innenhof“ verändert hat. Aber nicht nur langjährige Mitglieder wollten sich ein Bild von der Umgestaltung machen. Das Interesse übertraf die Erwartungen des BAUVEREIN-Teams um ein Vielfaches. Insgesamt meldeten sich 530 Gäste an. Strahlender Sonnenschein, Currywurst, Crepes, Salate und Getränke, Kinderprogramm, Close up-Zauberei und vor allem nette Gespräche trugen zu dem gelungenen Hoffest bei.

Besondere Anerkennung erhielt das Team des BAUVEREINS Ende 2015 für die Mitgliederzeitung INSELPOST. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hatte im Sommer seine Mitgliedsunternehmen zu einem Wettbewerb aufgerufen: Gesucht wurde Deutschlands beste Mieterzeitung. Rund 300 Zeitschriften und Magazine von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften aus dem gesamten Bundes-

Informativ und unterhaltsam:
Die Inselpost zählt bundesweit zu
den besten Mieterzeitungen.

gebiet wurden bei der Jury eingereicht. Auch die INSELPOST wurde ins Rennen geschickt. Mit großem Erfolg, denn die Mitgliederzeitung des BAUVEREINS wurde vom Fachausschuss Marketing und Kommunikation ausgewählt und zählt zu den 30 besten Mieterzeitungen bundesweit.





BERICHT DES AUF- SICHTS- RATES



VIVIEN MEINBURG

Entspannte Stimmung, nette Nachbarn – das Sommerfest ist einfach klasse. Für alles ist gesorgt, auch für die Kinder. Mein Sohn fühlt sich sehr wohl und wird bestens unterhalten. Wie hier beim Fest ist es auch sonst beim BAUVEREIN: Wenn man etwas braucht, ist sofort jemand zur Stelle.

BERICHT DES AUFSICHTS- RATES

Das Geschäftsjahr 2015 konnte erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Hierbei ist zum einen der erfreuliche finanzielle Jahresabschluss herauszustellen als auch die weiterhin guten Entwicklungen bei der Fortentwicklung der Genossenschaft. Neben den sehr wichtigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei den Bestandsobjekten werden mit Augenmaß Investitionen in Grundstücke und Neubauten vorgenommen. Der Aufsichtsrat bewertet diese Vorstandsentscheidungen positiv und geht von einer weiterhin erfreulichen Entwicklung in den nächsten Jahren aus.

Im Jahr 2015 fanden insgesamt 13 Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Hierbei handelte es sich sowohl um gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, als auch um Ausschuss- (Bau- und Prüfungsausschuss) und Gremiumssitzungen. In den Sitzungen wurden die Entscheidungen einstimmig getroffen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat wieder jederzeit rechtzeitig und vollständig informiert, sodass eine umfassende Befassung mit den anstehenden Themen möglich war. Die durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen wurden durchgeführt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fand eine ausführliche Befassung mit dem Neubau im Vogelhüttendeich 116 c statt. Des Weiteren haben wir uns mit den Möglichkeiten der Bebauung auf dem Grundstück Schwarzenbergstraße 48

sowie dem hierfür vorteilhaften Erwerb des Nachbargrundstückes beschäftigt. Außerdem wurden bereits die ersten Beratungen zu den geplanten Neubautätigkeiten in der Weusthoffstraße vorgenommen.

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.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinnes. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 114. ordentlichen Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstands entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2015 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 die Entlastung zu erteilen.

Aufgrund des plötzlichen Todes unseres Aufsichtsratskollegen Michael Klotmann zum Beginn des Jahres 2015, haben wir uns entschieden, seinen Platz nicht nachzubersetzen und zukünftig das Gremium mit fünf Personen fortzuführen. Hierüber wurden die Mitglieder in der letzten Mitgliederversammlung informiert.



Käte Weicht (links, Mitglied seit 1989) ist 2015 innerhalb des BAUVEREINS in eine seniorengerechte Wohnung umgezogen.

Gerda Meister (Mitglied seit 1992) findet, dass kaum eine Wohnungsgenossenschaft so gut ist wie der BAUVEREIN.

Dieter Gerd Neubarth (Mitglied seit 1997) ist gerne Mitglied des BAUVEREINS. Alle drei sind sich einig: Das Sommerfest ist großartig und sollte wiederholt werden.

Ende des Jahres 2015 schied kurzfristig unser technischer Leiter (mit Prokura) aus dem Unternehmen aus. Nach intensiven Beratungen hat sich der Aufsichtsrat entschieden mit Frank Grigereit einen weiteren nebenamtlichen Vorstand zu bestellen. Mit dieser Neubestellung ist aus Sicht des Aufsichtsrates zukünftig weiterhin die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit sichergestellt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für die weiterhin sehr gute, offene und konstruktive Zusammen-

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

Hamburg, den 8. März 2016

Bauverein Reiherstieg eG

Der Aufsichtsrat

Martin Stankiewicz

gez. Martin Stankiewicz

Vorsitzender





LAGE BERICHT 2015



MARGOT BORNHOLD

Ich bin stolz darauf, seit fast 60 Jahren beim BAU-VEREIN in Wilhelmsburg zu wohnen. Wenn ich mit „Hamburgern“ spreche, verteidige ich leidenschaftlich meinen Stadtteil. Trotz der vielen Veränderungen hat Wilhelmsburg immer noch mit seinem alten Ruf zu kämpfen.



1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 21.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg-Wilhelmsburg verfügt über 1.478 eigene Wohnungen, 15 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 den Erwerb Vogelhüttendeich 116 a und b (16 WE, VE 1047) und Schwarzenbergstraße 46 (5 WE, 1 Gewerbe, VE 1048) an.

Im März 2016 wird planmäßig die Fertigstellung von 8 Wohnungen im Vogelhüttendeich 116 c (VE 1044) erfolgen.

Die Neubauvorhaben Weusthoffstraße (41 WE, VE 1045) und Schwarzenbergstraße 48 (17 WE, VE 1046) werden in der 2. Jahreshälfte begonnen.

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 betragen in 2015 durchschnittlich 7,02 €/m² nach 6,68 €/m² im Vorjahr. Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote stagniert mit 8,8 % auf einem niedrigen Niveau.

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

UNTERNEHMENSPLANUNG

	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Ist 2014 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.450	7.594	7.154
Instandhaltungsaufwendungen	2.400	2.043	2.090
Zinsaufwendungen	1.780	1.767	1.879
Jahresüberschuss	569	1.017	1.336

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

Die Umsatzerlöse aus Vermietung nahmen insbesondere durch die Vollauswirkung der Neubauvorhaben (VE 1042 und 1043) sowie der Erwerbe (VE 1047 und 1048) zu.

Die Instandhaltungsaufwendungen fielen insbesondere durch die geringere Fluktuation niedriger aus. Zudem konnten bei der Fassadensanierung Fährstraße 66 bis 72 (VE 1003) Kosteneinsparungen erzielt werden.

Der Jahresüberschuss fiel durch Einsparungen im Instandhaltungsbereich maßgeblich höher aus.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen rd. 21,53 €/m² (Vorjahr 24,18 €/m²). Aktivierungspflichtige Modernisierungen ergaben sich im Geschäftsjahr nicht.

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 die Neubauten im Bezirk Harburg eine erneute Bestandserweiterung.

2.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. ERTRAGSLAGE

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.017 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.336 in 2014. Der Überschuss resultiert wie im Vorjahr weit überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Diese Entwicklung entspricht unseren Erwartungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 9.551 nach T€ 9.080 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 7.229), Umlagen (T€ 1.957) und Zuschüsse (T€ 365).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 2.043 nach T€ 2.090 im Vorjahr. Rückstellungen auf Bauinstandhaltungen bestehen nicht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen um T€ 56 auf T€ 398 zu. Maßgeblich beeinflusst durch die Kosten eines Mitgliederfestes (T€ 26).

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 20 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 Bauvorhabens Vogelhüttendeich 116 c (VE 1044) erfolgt bei jeweils T€ 1.400 zu gleichen Teilen mit Fremd- und Eigengeld.

Die Bauvorhaben in der Weusthoffstraße (VE 1045) und Schwarzenbergstraße 48 (VE 1046) werden bei geschätzten Baukosten in Höhe von T€ 13.700 mit rd. T€ 5.600 Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2015 T€
Jahresüberschuss	1.016,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.615,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9,2
Cashflow nach DVFA/SG	2.623,2
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-26,8
Zunahme sonstiger Aktiva	-56,8
Zunahme sonstiger Passiva	133,5
Erträge aus Investitionszuschüssen	-19,8
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.752,7
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	1,9
Ertragsteuerzahlungen	-1,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.406,0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	409,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.667,2
Erhaltene Zinsen	11,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.250,2
Veränderung der Geschäftsguthaben	687,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.031,0
Planmäßige Tilgungen	-1.310,3
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.745,7
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	19,8
Gezahlte Zinsen	-1.764,0
Gezahlte Dividenden	-271,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-354,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	801,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.2015	1.605,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.2015	2.407,6

ZUSAMMENSETZUNG FINANZMITTELBESTAND

	2015 T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.407,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.2015	2.407,6

2.3. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

	2015 T€	2015 %	2014 T€	2014 %	Veränderungen T€
Anlagevermögen	68.208,5	93,6	66.553,6	94,6	1.652,6
Umlaufvermögen	4.687,6	6,4	3.829,0	5,4	860,9
Gesamtvermögen	72.896,1	100,0	70.382,6	100,0	2.513,5
Eigenkapital	22.828,7	31,3	21.396,9	30,4	1.431,8
Fremdkapital	49.938,9	68,5	48.830,4	69,4	1.108,5
Rückstellungen	128,5	0,2	155,3	0,2	-26,8
Gesamtkapital	72.896,1	100,0	70.382,6	100,0	2.513,5

Das Anlagevermögen beträgt 93,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Aktivierung der Ankäufe Vogelhüttendeich 116 a und b (T€ 1.005) und Schwarzenbergstraße 46 (T€ 967) sowie Anlagen im Bau (T€ 1.598) zu und verminderte sich durch die planmäßige Abschreibung um T€ 1.616. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.432 zu. Davon entfallen T€ 1.017 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 311), den Saldo vortrag (T€ 25) und T€ 415 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3,6 % gestiegener Bilanzsumme 31,3 %.

ENTWICKLUNG EIGENKAPITALQUOTE

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
25,9 %	26,5 %	28,7 %	29,4 %	30,4 %	30,4 %	31,3 %

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

3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichtes mit Ausnahme des Ankaufes des Erbbaurechtgrundstücks im Wümmeweg 27 bis 37, 21147 Hamburg (VE 1021) nicht ergeben.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechtes betrug 48 Jahre. Der Kaufpreis T€ 950.

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 nutzen wir durch die Bebauung der erworbenen Grundstücke im Bezirk Harburg. In den Jahren 2016 bis 2018 errichten wir voraussichtlich 58 Wohnungen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb von Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prologationen 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 2016 mit Mieterträgen von T€ 7.579, Zinsaufwendungen von T€ 1.729 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.140. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 837. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 8. März 2016

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Wolfgang Schwitalla



Frank Grigereit





JAHRES ABSCHLUSS 2015



WERNER REESE

Ich bin seit 1979 Mitglied und froh, beim BAU-
VEREIN wohnen zu können. Das Sommerfest
und die Atmosphäre in diesem schönen Innenhof
sind einfach super!

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.285,80	2.285,80	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.109.484,23		63.711.595,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	860.550,03		884.595,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.436.990,95		1.836.990,95
Technische Anlagen und Maschinen	2.368,00		2.849,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.429,00		17.329,00
Anlagen im Bau	1.597.839,43		0,00
Bauvorbereitungskosten	128.570,16		100.266,80
		<u>68.206.231,80</u>	<u>66.553.626,63</u>
		68.208.517,60	66.553.627,63
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	2.044.194,04		1.958.647,63
Andere Vorräte	4.418,99		6.118,32
		2.048.613,03	1.964.765,95
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	43.889,79		66.426,92
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.602,49		5.897,90
Sonstige Vermögensgegenstände	180.924,45		185.960,04
		231.416,73	258.284,86
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.407.580,00</u>	<u>1.605.875,88</u>
BILANZSUMME		72.896.127,36	70.382.554,32

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	168.795,00		261.795,00
der verbleibenden Mitglieder	8.245.225,00		7.488.155,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>43.245,00</u>		<u>26.040,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.685,00 (Vorjahr € 0,00)		8.457.265,00	7.775.990,00
Kapitalrücklage		130.982,71	125.282,71
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.945.000,00		1.835.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.879.643,13		8.308.913,32
Andere Ergebnisrücklagen	<u>3.104.449,84</u>		<u>3.104.449,84</u>
		13.929.092,97	13.248.363,16
Bilanzgewinn			
Verlustvortrag aus Dividendenausschüttung	-24.640,40		
Jahresüberschuss	1.016.720,81		1.336.436,35
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-680.729,81</u>		<u>-1.089.155,55</u>
		311.350,60	247.280,80
EIGENKAPITAL INSGESAMT		22.828.691,28	21.396.916,67
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	21.800,00		39.400,00
Sonstige Rückstellungen	<u>106.727,00</u>		<u>115.862,00</u>
		128.527,00	155.262,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.356.656,28		25.889.893,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.923.486,81		20.415.316,88
Erhaltene Anzahlungen	2.360.714,25		2.234.542,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.686,94		9.250,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.772,56		176.306,39
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>22.487,49</u>		<u>6.954,48</u>
davon aus Steuern: € 12.721,09 (Vorjahr: € 6.255,36) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.372,96 (Vorjahr: € 0,00)		49.860.804,33	48.732.264,34
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		78.104,75	98.111,31
BILANZSUMME		72.896.127,36	70.382.554,32

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.550.637,30		9.079.611,12
b) aus Betreuungstätigkeit	3.320,00		3.320,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.284,15		9.637,97
		9.563.241,45	9.092.569,09
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen		85.546,41	50.860,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		42.350,00	126.900,00
Sonstige betriebliche Erträge		245.326,20	832.800,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.999.721,54		-3.968.705,16
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-9.255,88		-9.621,79
		-4.008.977,42	-3.978.326,95
ROHERGEBNIS		5.927.486,64	6.124.803,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-693.621,54		-681.463,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung : € 21.000,00 (Vorjahr: € 9.000,00)	-153.771,92		-134.540,97
		-847.393,46	-816.004,72
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.615.684,54	-1.489.291,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-397.579,71	-341.842,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.636,18	10.487,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.767.257,90	-1.878.829,90
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.306.207,21	1.609.322,66
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.922,21	4.022,09
Sonstige Steuern		-287.564,19	-276.908,40
JAHRESÜBERSCHUSS		1.016.720,81	1.336.436,35
Verlustvortrag aus Dividendenausschüttung		-24.640,40	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-680.729,81	-1.089.155,55
BILANZGEWINN		311.350,60	247.280,80

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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.

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 2011 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 2015

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge Geschäftsjahr €	Abgänge Geschäftsjahr €	Umbuchungen + / - Zuschreibungen* €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.15 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	47.467,26	3.427,20	0,00	0,00	-48.608,66	2.285,80	1.142,40
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.018.034,13	971.134,74	0,00	1.005.074,09	-31.884.758,73	64.109.484,23	1.578.319,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.293.199,43	0,00	0,00	0,00	-432.649,40	860.550,03	24.045,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.836.990,95	0,00	-400.000,00	0,00	0,00	1.436.990,95	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	4.810,50	0,00	0,00	0,00	-2.442,50	2.368,00	481,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.471,79	64.795,69	-55.090,66	0,00	-126.747,82	70.429,00	11.695,69
Anlagen im Bau	0,00	2.502.646,72	0,00	-904.807,29	0,00	1.597.839,43	0,00
Bauvorbereitungskosten	100.266,80	128.570,16	0,00	-100.266,80	0,00	128.570,16	0,00
	97.440.773,60	3.667.147,31	-455.090,66	0,00	-32.446.598,45	68.206.231,80	1.614.542,14
Anlagevermögen insgesamt	97.488.240,86	3.670.574,51	-455.090,66	0,00	-32.495.207,11	68.208.517,60	1.615.684,54

- Der Posten unfertige Leistungen enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
- In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem 31.12.2015 rechtlich entstehen.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen aufgrund eines Zuschusses aus der Modernisierung Hermann-Westphal-Straße in Höhe von € 43.533,00 der sich jährlich bis zum Jahr 2018 auf € 0,00 reduziert. Der Betrag enthält eine Abzinsung in Höhe von € 3.420,00. 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 € 4.947,00. Die Abzinsungen führen in den Folgejahren zu

einer Aufzinsung. Daneben besteht ein Mitarbeiterdarlehen mit einer Restschuld von € 1.500,00.

5. Rücklagenspiegel 2015

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen im Geschäftsjahr €	Entnahme im Geschäftsjahr €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	125.282,71	5.700,00	0,00	0,00	130.982,71
Gewinnrücklagen					
(1) Gesetzliche Rücklage	1.835.000,00	0,00	0,00	110.000,00	1.945.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	8.308.913,32	0,00	0,00	570.729,81	8.879.643,13
(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 € 69.500,00 sowie Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie Steuerberatkungskosten mit € 26.980,00 gebildet.

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem 31.12.2015 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	27.356.656,28 (25.889.893,95)	1.063.270,61 (918.005,29)	4.854.866,12 (4.009.441,68)	21.438.519,55 (20.962.446,98)	27.356.656,28 (25.889.893,95)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.923.486,81 (20.415.316,88)	412.058,09 (516.956,96)	1.607.959,00 (1.641.056,52)	17.903.469,72 (18.257.303,40)	19.923.486,81 (20.415.316,88)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.360.714,25 (2.234.542,61)	2.360.714,25 (2.234.542,61)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.686,94 (9.250,03)	5.686,94 (9.250,03)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.772,56 (176.306,39)	191.772,56 (176.306,39)				
Sonstige Verbindlichkeiten	22.487,49 (6.954,48)	22.487,49 (6.954,48)				
Gesamtbetrag	49.860.804,33 (48.725.309,86)	4.055.989,94 (3.855.061,28)	6.462.825,12 (5.650.498,20)	39.341.989,27 (39.219.750,38)	47.280.143,09 (46.305.210,83)	GPR (GPR)

9. Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden € 63.563,00 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 Neubauvorhaben im Vogelhüttendeich 116 c bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 1.282.

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 2015	1.752
Zugang 2015	143
Abgang 2015	95
Ende 2015	1.800

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 757.070,00

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 29.760,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 1.116.000,00

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



**JOHANN SCHMIDT
mit Freundin Ines Bäumer und Sohn Theo**

Wir wohnen seit fast genau einem Jahr hier im Bauvereinsweg. Der Innenhof ist toll geworden. Danke an das Team des BAU-VEREINS und speziell an Hauswart Detlef Lach, der immer umgehend mit einer Lösung zur Hand ist!

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, 8. März 2016

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand

Thorsten Schulz

Wolfgang Schwitalla

Frank Grigereit



Annegret Feldmann (links, Mitglied seit 2009, in Begleitung ihrer Schwester Karin Nieswand) kennt den Innenhof noch aus ihrer Kindheit und ist begeistert von der Neugestaltung. **Lucia Scarcelli** (rechts, Mitglied seit 1997, in Begleitung von Ehemann Riccardo) ist Inhaberin des Frisörsalons „Salon Lucia“ in der Fährstraße 68, einem Gewerbeobjekt des BAUVEREINS. Sie schätzt den BAUVEREIN als Vermieter und freut sich, dass bei Problemen immer mit schneller Hilfe gerechnet werden kann.

GESETZLICHE PRÜFUNG

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2014 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 Bestim-



„ ERIKA ODURO

Ich bin seit 2005 Mitglied und Mieterin des BAUVEREINS. Ich bin sehr zufrieden mit der Arbeit der Genossenschaft und mag vor allem die familiäre Atmosphäre, die sich auch hier beim Sommerfest wiederfindet.

mungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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.

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 13. April 2015

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

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

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand 8. März 2016		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	8			2016
1045	Weusthoffstraße			(Baubeginn 2016)	
1046	Schwarzenbergstraße 48			(Baubeginn 2016)	
1047	Vogelhüttendeich 116 a + b	16			1966
1048	Schwarzenbergstraße 46	5	1		2004
		1.486	15	219	
In Betreuung					
1101	Julius-Ertel-Straße 16	8	2		1982



WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Jochen Finke
Ruth Fleck
Leonhard Florian
Richard Grass
Gritta Grune
Melitta Hagenah
Waltraut Jürs
Erhart Kalbus
Lydia Kolmsee
Bernd Kuhaupt

Rolf Lange
Maria Luyven
Else Ricklefs
Hans Peter Rüter
Bernhard Rzyski
Uwe Sager
Joern Schnittger
Jürgen Schulze
Horst Sommer





IMPRESSUM

Herausgeber:
BAUVEREIN REIHERSTIEG EG

Redaktion:
BAUVEREIN REIHERSTIEG EG
halledt Werbeagentur GmbH

Layout:
halledt Werbeagentur GmbH

Fotografie:
Maren Janning: 2-3, 7-9, 26, 28-29, 31-33, 40-41, 49-51, 53-55
halledt Werbeagentur GmbH: S. 10-13, 18-24, 27
Architekturbüro Sawallich: Titel, S. 11, 16-17
BGF Architekten: S. 14-15 Animationen
Hunck + Lorenz Freiraumplanung: S. 15



DOROTHEA BAK

Ich hatte großes Glück, dass ich vor etwa fünf Jahren nach dem Tod meines Mannes eine Wohnung beim BAUVEREIN gefunden habe. Nun wohne ich in unmittelbarer Nähe meiner Freunde und Bekannten und wir haben dadurch noch engeren Kontakt.

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG

Georg-Wilhelm-Straße 127a
21107 Hamburg

Tel. 040 752489-0

Fax 040 752489-99

info@reihertieg.de

www.reihertieg.de

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

