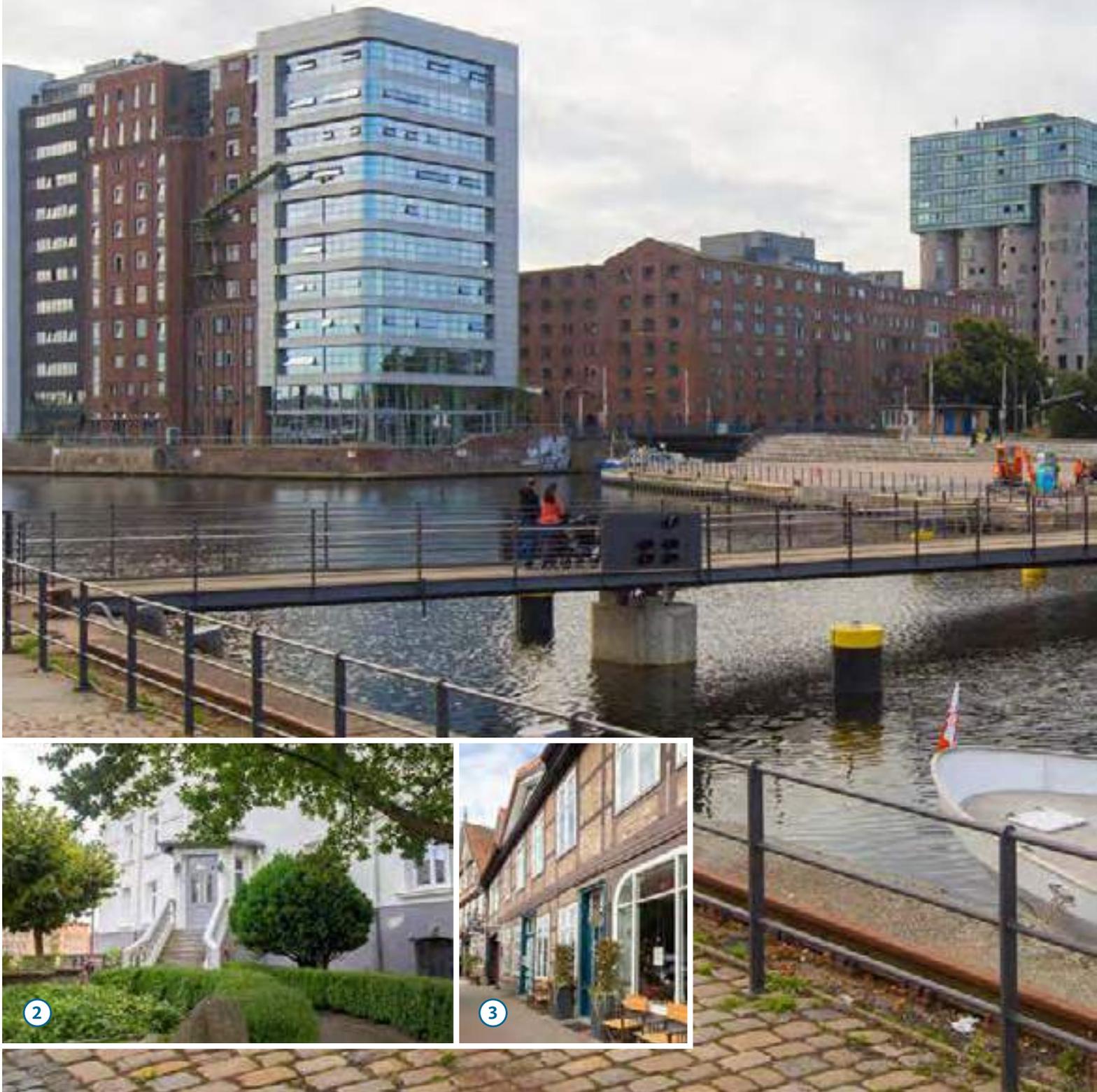


BAUVEREIN  REIHERSTIEG EG

# GESCHÄFTS BERICHT 2016



①



②



③



# GESCHÄFTS BERICHT 2016



## HARBURGER BINNENHAFEN

- ① Seit Beginn der 1990er Jahre befindet sich der Harburger Binnenhafen im strukturellen Wandel. Das maritime Flair in Verbindung mit moderner Architektur und historischen Gebäuden verleihen dem Binnenhafen eine besondere Ausstrahlung.
- ② Der noch erhaltene Westflügel des Harburger Schlosses im Gebrüder-Cohen-Park
- ③ Fachwerkhäuser in der Harburger Schloßstraße
- ④ Moderner Bürostandort für die Hightechbranche

## SPRUNG ÜBER DIE ELBE

Zurzeit baut der BAUVEREIN auf zwei zentral gelegenen Grundstücken in Harburg insgesamt 58 Wohnungen. Daher blicken wir im vorliegenden Geschäftsbericht über die Elbinsel Wilhelmsburg hinaus und stellen Ihnen den attraktiven Wohnstandort südlich der Elbe ausführlich in Bildern vor.

**ENTWICKLUNG IN KURZFORM**

	2016	2015
<b>Bilanzsumme</b>	76.563,2 T€	72.896,1 T€
<b>Eigenkapitalquote</b>	31,9 %	31,3 %
<b>Bauleistungen, Investitionen</b>		
<b>Neubau</b>	2.043,1 T€	2.731,5 T€
<b>Grundstücksanschaffung</b>	999,5 T€	586,2 T€
<b>Ausgaben für die Instandhaltung</b>	1.792,0 T€	2.040,2 T€
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	9.711,9 T€	9.550,6 T€
<b>Bilanzgewinn</b>	340,6 T€	311,3 T€
<b>Geschäftsguthaben</b>	9.212,8 T€	8.457,3 T€
<b>Rücklagen</b>	14.847,6 T€	14.060,1 T€
<b>Rückstellungen</b>	106,9 T€	128,5 T€
<b>Zahl der bewirtschafteten Wohnungen</b>	1.485	1.478
<b>Zahl der Mitglieder</b>	1.871	1.800
<b>Zahl der Geschäftsanteile</b>	57.135	51.395

**MITGLIEDERVERSAMMLUNG**

Nach § 32 der Satzung wird einmal im Jahr eine ordentliche Mitgliederversammlung einberufen. Die 115. ordentliche Mitgliederversammlung findet am 1. Juni 2017 statt.

In der 115. ordentlichen Mitgliederversammlung scheiden satzungsgemäß Thomas Beecken und Martin Stankiewicz aus dem Aufsichtsrat aus. Beide stellen sich zur Wiederwahl.

Weitere Informationen zur Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat auf Seite 49.

# INHALTSVERZEICHNIS

Entwicklung in Kurzform	4
Vorwort des Vorstands	6
<b>2016: EREIGNISSE UND ERFOLGE</b>	<b>8</b>
Neubauprojekt Weusthoffstraße	10
Neubauprojekt Schwarzenbergstraße	12
Neubauplanungen Reiherstieg-Viertel	14
Wohnqualität Rüdemannweg-Viertel	16
Neubauprojekt Vogelhüttendeich 116 c	18
Weitere Schwerpunkte der Instandhaltung	19
Wohnen beim BAUVEREIN	21
Mitglieder und Team	23
Interview mit Wolfgang Schwitalla	26
Bericht des Aufsichtsrates	28
Lagebericht 2016	32
<b>JAHRESABSCHLUSS 2016</b>	<b>40</b>
Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang des Jahresabschlusses 2016	45
Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2015	50
Verzeichnis der Wohnanlagen	52
Nachruf	53

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER,

ist man dieser Tage in Hamburg unterwegs, hat man den Eindruck: Überall wird gebaut. Schaut man sich die Zahlen aus dem Wohnungsbauprogramm für Hamburg an, wird dieser Eindruck bestätigt. 2014 wurden knapp 7.000 Wohnungen fertiggestellt, 2015 waren es über 8.500 Wohnungen. Bei Veröffentlichung des Geschäftsberichtes lagen die Zahlen für 2016 noch nicht vor. Aufschluss über die Bauaktivitäten gibt aber die Zahl der Baugenehmigungen: 2014 waren es fast 11.000, 2015 gab es einen leichten Rückgang mit immerhin noch über 9.500 Wohnungsbaugenehmigungen. In Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden wurde im Mai 2016 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ neu aufgelegt. Anstatt bisher jährlich 6.000 sollen nun 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden und dabei ein Drittelmix aus freifinanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und öffentlich geförderten Mietwohnungen umgesetzt werden. 2016 wurden fast 12.500 Wohnungen genehmigt und damit das im Bündnis vereinbarte Ziel noch deutlich übertroffen.

Für die angespannte Wohnungsmarktsituation in Hamburg und die Wohnungssuchenden ist dies ein Hoffnungsschimmer. Doch angesichts des Bürgerzuwachses in Hamburg und steigender Preise für Grundstücke und Bauleistungen ist nicht sichergestellt, dass sich die Mieten auf dem aktuellen Niveau einpendeln. Der BAUVEREIN hat 2016 eine weitere Nebenwirkung des Baubooms zu spüren bekommen. Es wird immer schwieriger, zeitnah Projekte umzusetzen, weil die Baufirmen und Handwerker keine Kapazitäten mehr frei haben. Hier erweist es sich als großer Vorteil, dass wir mit regional ansässigen Firmen sehr gute Geschäftsbeziehungen pflegen und unser Bauprogramm weitestgehend nicht ins Stocken gerät.

2016 haben wir rund 3,8 Millionen Euro in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau investiert. Im Herbst konnten wir mit unserem Neubauprojekt in der Weusthoffstraße starten und auch in der Schwarzenbergstraße geht es seit Anfang des Jahres sichtbar voran. Unsere Aktivitäten in Harburg haben wir für den vorliegenden Geschäftsbericht zum „Roten Faden“ erklärt. Wir blicken über die Elbinsel hinaus und stellen Ihnen den attraktiven Standort südlich der Elbe ausführlich in Bildern vor. Aber auch aus Wilhelmsburg haben wir Neues zu berichten. Anfang des Jahres haben wir ein neues Bauprojekt im Reiherstieg-Viertel angestoßen. Es ist uns gelungen ein Grundstück der Reiherstieg-Kirchengemeinde zu erwerben, das wir derzeit überplanen. Bis 2020 könnte der BAUVEREIN dann sein Wohnungsangebot um rund 40 Wohnungen im Herzen von Wilhelmsburg erweitern.

Frank Grigereit,  
Thorsten Schulz und  
Wolfgang Schwitalla



Mit einem lachenden und einem weinenden Auge verabschieden wir im Mai Wolfgang Schwitalla in den wohlverdienten Ruhestand. Unser Vorstandskollege war fast auf den Tag genau 40 Jahre für den BAUVEREIN tätig. 30 Jahre war er Mitglied des Vorstandes. Im Interview ab Seite 26 lässt er seine Zeit beim BAUVEREIN noch einmal Revue passieren – ein spannender Rückblick auf die Entwicklung nicht nur der Genossenschaft, sondern auch von Wilhelmsburg. Für einen reibungslosen Übergang haben wir vorgesorgt. Rechtsanwalt Frank Grigereit, der das Amt von Wolfgang Schwitalla übernimmt, ist seit Februar vergangenen Jahres Vorstandsmitglied. Um die Handlungsfähigkeit des BAUVEREINS weiter zu verbessern, wurde unserem technischen Leiter, Architekt und Diplom-Ingenieur Norbert Winnemöller zum 1. Mai 2017 Prokura erteilt.

Der BAUVEREIN hat 2016 wieder ein sehr gutes Jahresergebnis erwirtschaftet. Wir bedanken uns herzlich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, beim Aufsichtsrat, bei unseren Geschäftspartnern und unseren Mitgliedern, die diesen Erfolg möglich gemacht haben. Dass Genossenschaften wie der BAUVEREIN – der 1901 gegründet wurde – krisenfeste, solide und stabilisierende Unternehmen sind, hat im November 2016 weltweit Anerkennung gefunden. Die UNESCO hat die „Genossenschaftsidee“ in die Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen.

Es grüßt Sie herzlich

Ihr Vorstand der  
**Bauverein Reiherstieg eG**

Thorsten Schulz

Wolfgang Schwitalla

Frank Grigereit

1



2



3



# 2016 EREIGNISSE UND ERFOLGE



## HARBURGER INNENSTADT

- ① Harburg ist Einzelhandelszentrum für den Bezirk Harburg, aber auch für die näheren Gemeinden und Städte in Niedersachsen. Neben der Fußgängerzone Lüneburger Straße gibt es auch drei Einkaufszentren, wie hier das Phoenix-Center.
- ② Urige Atmosphäre: In der Lämmertwiete reihen sich Restaurants, Bars und Pubs dicht aneinander.
- ③ Das Harburger Rathaus
- ④ Geschäftsstraße Wilstofer Straße mit Cinemaxx, Bücherhalle und Volkshochschule



## NEUBAUPROJEKT WEUSTHOFFSTRASSE

Für das Neubauprojekt zwischen Weusthoffstraße und Femerlingstraße ist im November 2016 der Startschuss gefallen. Bis Anfang 2018 entstehen drei Wohngebäude mit insgesamt 41 Eineinhalb- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Wie auch bei dem Bauvorhaben in der Schwarzenbergstraße (Seite 12) ist die Lage des Neubauprojektes ausgesprochen verkehrsgünstig. Bushaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Eißendorfer Straße und der Weusthoffstraße. In die Harburger Innenstadt gelangt man in nur fünf Minuten mit dem Fahrrad oder dem Bus.

Das Angebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen zwischen 42 und 92 Quadratmetern ermöglicht ein generationenübergreifendes Wohnen und richtet sich an Familien, Paare und Einzelpersonen. Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, beispielsweise mit Einbauküchen, Fußbodenheizung, Designbelag-Fußböden in Holzoptik, modern gestalteten Bädern und Balkonen bzw. Terrassen. Alle Wohnungen sind

barrierearm über Aufzüge erreichbar. Ein Abstellraum für jede Wohnung ist im Kellergeschoss vorhanden. Dort sind auch Gemeinschaftsräume zum Wäschetrocknen untergebracht. In der Tiefgarage mit 27 Parkplätzen können Stellflächen angemietet werden. Für Fahrräder sind Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss und im Außenbereich vorgesehen. Ein Teil der Wohnungen liegt in dem ruhigen Innenhof, der mit Grün- und Spielflächen gestaltet wird.

Ein Teil der insgesamt 41 Wohnungen liegt in einem ruhigen Innenhof.





Blick von der  
Weusthoffstraße bei  
Baubeginn (links)  
und in der Zukunft



Beispielgrundrisse für eine  
Drei- und eine Eineinhalb-Zimmer-Wohnung

Das Neubauprojekt erfüllt den Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2014). Die Wohnungen werden über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Der dabei durch die Kraft-Wärme-Koppelung gewonnene Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Ein Teil der Heizwärme wird dem Heizungssystem über die kontrollierte Wohnraumlüftung wieder zugeführt. Zusätzlich unterstützt eine Solaranlage auf dem Dach die Warmwasserbereitung.

Die Wohnungsübergabe an die zukünftigen Bewohner ist für das Frühjahr 2018 geplant. Das Vermietungsteam nimmt seit Ende 2016 Anfragen von Mitgliedern und Interessenten auf.

## INVESTITION

**2017/2018: 10,7 Mio. Euro**

Der BAUVEREIN erbringt für das Neubauprojekt 4,2 Mio. Euro aus Eigenmitteln. Zur Finanzierung werden 4,1 Mio. Euro KfW-Mittel und 2,4 Mio. Euro weitere Fremdmittel herangezogen. Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich 10,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt).

## NEUBAUPROJEKT SCHWARZENBERGSTRASSE

Im Februar 2017 begannen die Bauarbeiten auf dem Eckgrundstück Schwarzenbergstraße 48. Ursprünglich war der Baustart für die zweite Jahreshälfte 2016 vorgesehen. Ein Grund für die Verzögerung war u.a. die besondere Grundstückslage, die eine umfangreichere Planung und Bauvorbereitung erforderlich machte.

Das Neubauprojekt mit 17 Eineinhalb- bis Zweizimmer-Wohnungen entsteht in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität Hamburg-Harburg. Die Harburger Innenstadt, das Einkaufszentrum Harburg Arcaden und die S-Bahn-Haltestelle Harburg-Rathaus sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen umfasst beispielsweise Designbelag-Fußböden in Holzoptik, optisch ansprechende Einbauküchen und moderne großformatige Wand- und Bodenfliesen in den Badezimmern. Die

Fußbodenheizung und die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgen für ein angenehmes Raumklima. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gasheizungszentrale im Gebäude.

Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum im Erdgeschoss. Dort befindet sich auch der gemeinschaftlich zu nutzende Trockenraum. Im Nebengebäude Schwarzenbergstraße 46, das der BAUVEREIN im November 2015 erworben hatte und fünf Wohnungen enthält, wird ein Fahrradabstellraum eingerichtet. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr entfällt für das Projekt die Verpflichtung zum Stellplatzbau.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. im Erdgeschoss über eine Terrasse. Die Bebauung passt sich der Ecksituation an der Schwarzenbergstraße und einem kleinen Stich-



Das neue Wohnhaus liegt nur wenige Gehminuten von der Harburger Innenstadt und der Technischen Universität entfernt.



Beispielgrundrisse für eine Zwei- und eine Eineinhalb-Zimmer-Wohnung



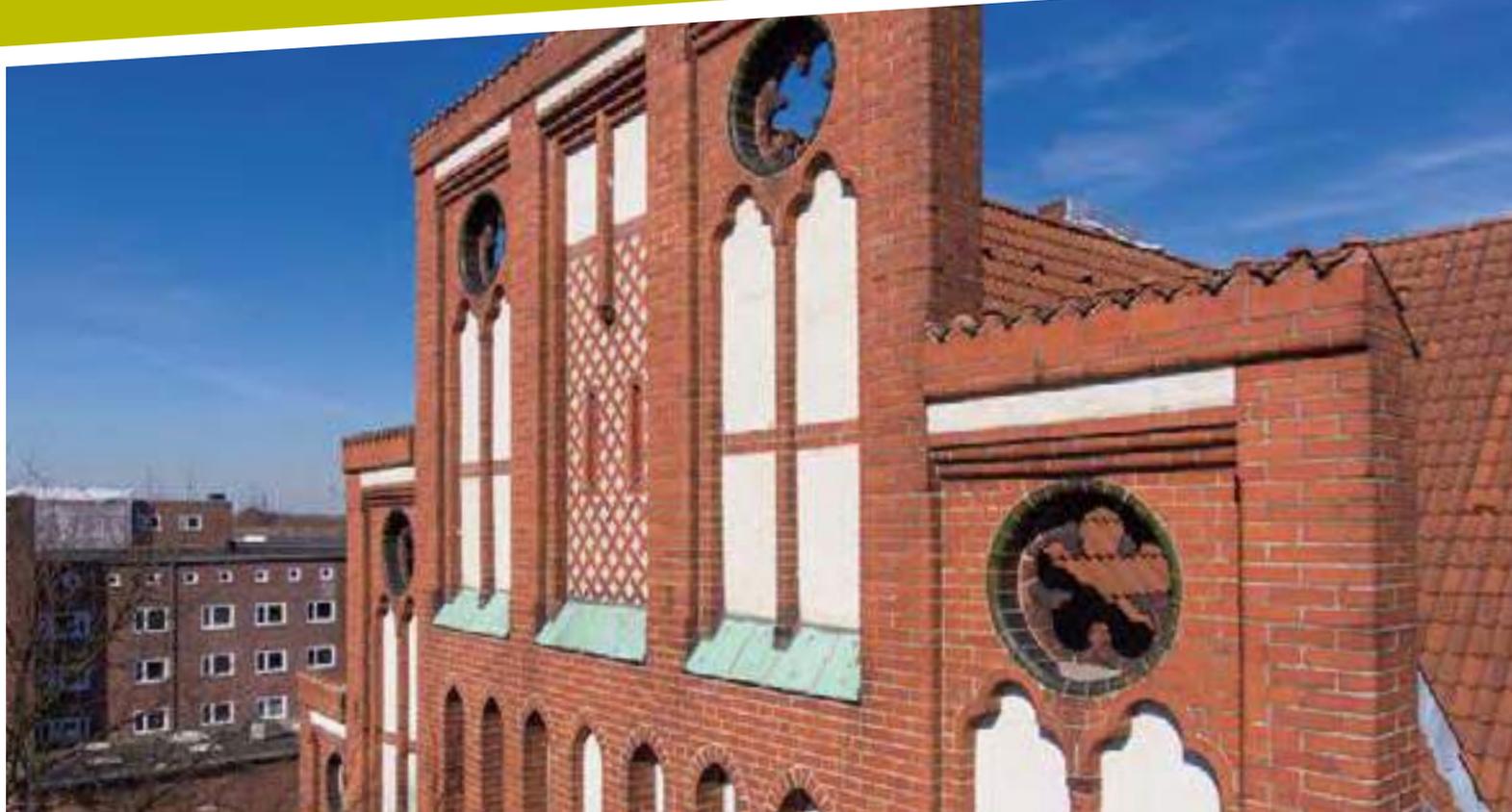
weg an, sodass ein ruhiger Innenhof mit Grünflächen, Sitzgelegenheiten und einer kleinen Spielfläche entsteht.

Das Neubauprojekt erfüllt die hohen energetischen Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 70 (EnEV 2009). Der BAUVEREIN hat zur Finanzierung keine KfW-Mittel herangezogen. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2018 geplant. Mitglieder und Interessenten können sich bereits seit Anfang 2017 für eine Wohnung vormerken lassen.

## INVESTITION

**2017/2018: 3,6 Mio. Euro**

Der BAUVEREIN erbringt für das Neubauprojekt 1,9 Mio. Euro aus Eigenmitteln. Die Nutzungsgebühr beträgt monatlich 11,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (netto-kalt).



## NEUBAUPLANUNGEN REIHERSTIEG-VIERTEL

Das Reiherstieg-Viertel zählt zu den am stärksten nachgefragten Wohnquartieren in Wilhelmsburg. Aufgrund der großen Attraktivität wird der BAUVEREIN in den kommenden Jahren sein Wohnungsangebot im Herzen der Elbinsel weiter ausbauen.

Dazu hat der BAUVEREIN Anfang 2017 von der Reiherstieg-Kirchengemeinde ein Grundstück im Kreuzungsbereich Mannesallee 11/ Rotenhäuser Damm 13 erworben. Das Architekturbüro Sawallich ist vom BAUVEREIN mit der Überplanung des Grundstücks beauftragt worden. Neben einem Neubau mit 28 bis 30 Wohnungen in der Mannesallee ist auch eine Sanierung des ehemaligen Gemeindehauses an der Kreuzung Rotenhäuser Damm vorgesehen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude kann zu einem Wohnhaus mit zehn bis zwölf Wohnungen umgebaut werden. Dabei bietet sich der alte Gemeindesaal mit einer Deckenhöhe von rund acht Metern für eine



Das ehemalige Gemeindehaus steht unter Denkmalschutz. Ein Umbau mit rund zwölf Wohnungen wird zurzeit geprüft.

Umgestaltung mit Maisonette-Wohnungen an. Das Projekt hat ein Investitionsvolumen von rund 10 Millionen Euro und soll 2019/2020 umgesetzt werden.

Im Bereich Fährstraße, Bauvereinsweg, Julius-Ertel-Straße und Sanitasstraße plant der BAUVEREIN die Dachgeschosse auszubauen. 2016 hat der BAUVEREIN die Standsicherheit der Gebäude und die Umsetzbarkeit des Vorhabens prüfen lassen. Die Untersuchung der über 110 Jahre alten Gründungspfähle aus Eichenholz und die statische Analyse haben ergeben, dass eine Aufstockung mit bis zu 40 Wohnungen realisierbar ist. Das Projekt könnte ab 2020 umgesetzt werden, wenn auch die Innenhoffassade der Wohngebäude saniert werden soll. Zusammen mit dem Dachgeschossausbau sollen auch Aufzüge installiert werden, die alle Stockwerke miteinander verbinden. Damit würden insgesamt rund 187 barrierearm zugängliche Wohnungen direkt am Stübenplatz zur Verfügung stehen.



## INVESTITION

### Mannesallee 11/Rotenhäuser Damm 13

Grundstückserwerb	2017	2,25 Mio. Euro
Neubau/Sanierung	2018-2020	7,75 Mio. Euro

### Dachgeschossausbau Reiherstieg-Viertel

Analyse Standfestigkeit/Statik	2015/2016	85.000 Euro
Umsetzung der Maßnahme	ab 2020	



Nach den Umbaumaßnahmen wären alle Wohnungen barrierefrei zugänglich. Die neuen Dachgeschosswohnungen würden eine herrliche Aussicht über die Dächer von Wilhelmsburg bieten.

## WOHNQUALITÄT RÜDEMANNWEG-VIERTEL

In einem auf fünf Jahre angelegten Instandhaltungsprogramm erhalten seit 2015 die Gebäudefassaden im Rüdemannweg-Viertel nach und nach einen neuen Anstrich. Nicht nur der üppige Baumbestand im Wohnquartier, auch Umwelteinflüsse haben in den vergangenen Jahren unschöne Spuren an den überwiegend geputzten Fassaden der 68 Hauseingänge hinterlassen. Über die Sommermonate wurden 2015 bereits fünf und 2016 weitere acht Gebäude gestrichen. 2017 werden es ebenfalls acht Gebäude sein.

Das Programm sieht außerdem Bauarbeiten innerhalb der Gebäude vor, die überwiegend in den Wintermonaten ausgeführt werden. Bisher wurden 17 Treppenhäuser modernisiert und farblich neu gestaltet, wobei großen Wert darauf gelegt wurde, den baulichen Charakter der 1950er Jahre zu erhalten. Bei der Farbauswahl konnten die Hausbewohner mitbestimmen. Im Rahmen der Modernisierung wurden auch die Hauseingangstüren und die Klingeltableaus ausgetauscht und die Beleuchtung auf LED umgestellt. In einem Treppenhaus wurde die





Erholung und Fitness  
direkt vor der Haustür



Charme der  
1950er:  
Der bauliche  
Charakter der  
Hauseingänge  
und Treppen-  
häuser bleibt  
auch nach der  
Modernisierung  
erhalten.



Elektrik vollständig erneuert, sechs Treppenhäuser erhielten ein neues Fliesenschild.

Ende 2015 befragte der BAUVEREIN die Mitglieder des Rüdemannweg-Viertels nach ihren Wünschen zur Gestaltung des Wohnumfeldes. Das Ergebnis der Umfrage wurde 2016 umgesetzt. Auf der Grünfläche im Bereich Rüdemannweg 8 a, 10 und 12 wurden zwei Outdoor-Sportgeräte und eine Ruhebänk aufgestellt. Der Spielplatz im Innenhof Groß Sand 25/Georg-Wilhelm-Straße 137 a wurde aufgelöst und dafür der Spielplatz im Innenhof Georg-Wilhelm-Straße 129 a erweitert und neu gestaltet. Für Carports ergab sich kein Bedarf, jedoch war die Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder sehr hoch. Daher hat der BAUVEREIN zwei Fahrradräume eingerichtet, in denen noch Kapazitäten für weitere Fahrräder vorhanden sind. Auf Anfrage werden vor den Hauseingängen Kinderwagen-Boxen aufgestellt, in denen auch ein Fahrrad Platz hat. Für die Aufstellung erhebt der BAUVEREIN eine jährliche Pauschale von 60 Euro.

## INVESTITION AUSSENANLAGEN

**2016-2018: 550.000 Euro**

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



## NEUBAUPROJEKT VOGELHÜTTENDEICH 116 C

Im März 2016 übergab der BAUVEREIN nach nur neun Monaten Bauzeit die Schlüssel für acht Wohnungen im Vogelhüttendeich. Das Wohngebäude mit der Hausnummer 116 c liegt in einem ruhigen Hinterhof zwischen Zeidlerstraße, Vogelhüttendeich und Aßmannkanal. Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen haben eine Wohnfläche von 56 bis 80 Quadratmetern und sind mit hochwertigen Bädern, Bodenbelägen und Einbauküchen sowie mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Außenflächen wurden im April 2016 fertiggestellt. Im Zuge der Gestaltung mit Pflanzen, Beeten, einem kleinen Spielplatz und Fahrradständern erhielten die Erdgeschosswohnungen im Vogelhüttendeich 116 a + b auch neue Terrassen.

Das Bauvorhaben bildet vorerst den Abschluss der Quartiersentwicklung an diesem zentralen Standort im Reierstieg-Viertel. Zusammen mit den vorangegangenen Neubauvorhaben und einem Hauserwerb kann der BAUVEREIN seinen Mitgliedern nun insgesamt 80 Woh-

nungen im Bereich Vogelhüttendeich/Zeidlerstraße – nur wenige Gehminuten vom Stübenplatz entfernt – anbieten.



### INVESTITION

**2015/2016: 2,9 Mio. Euro**

Der BAUVEREIN hat für das Neubauprojekt 1,5 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).



## WEITERE SCHWERPUNKTE DER INSTANDHALTUNG



Fassadenmodernisierung  
Bauvereinsweg 1/3 und  
Julius-Ertel-Straße 16

2016 hat der BAUVEREIN rund 1,8 Millionen Euro für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes aufgewendet. 2017 wird das Budget erhöht auf zurzeit geplante 2,15 Millionen Euro. Neben dem umfangreichen Instandhaltungsprogramm für das Rüdemannweg-Viertel (Seite 16) hat die Wohnungseinzelmodernisierung einen großen Anteil an den Instandhaltungsaufwendungen. 2016 wurden für 565.000 Euro (2015: 450.000 Euro) 40 Wohnungen (2015: 39) modernisiert, bei denen Mieterwechsel stattgefunden haben. Dabei wurden die Bäder erneuert, die Elektrik geprüft und ersetzt, Fensterdichtungen und Heizungsventile ausgetauscht oder dekorative Arbeiten vorgenommen, wie das Streichen von Wänden und Lackierarbeiten an den Türen.

Einen weiteren Ausgabenschwerpunkt stellt die laufende Instandhaltung dar. Für die sogenannten Kleinreparaturen fielen 2016 rund 600.000 Euro (2015: 500.000 Euro) an. Dazu zählen beispielsweise der Austausch von Arma-

turen oder Dichtungen, Reparaturen an Fenstern und Türen oder bauliche Maßnahmen in den Außenanlagen.

2015 und 2016 hat der BAUVEREIN auf drei Grundstücken eine Dichtigkeitsprüfung der Entwässerungsanlagen vornehmen lassen (Instandhaltungsaufwendungen bisher 120.000 Euro). Die optische Inspektion der Abwasserleitungen mittels einer Kamera zeigte, dass auf zwei Grundstücken die Sielleitungen saniert werden mussten. Die Sanierung konnte im Schlauch-Liner-Verfahren erfolgen, sodass die Leitungen nicht ausgegraben werden mussten. Bei dem Verfahren wird ein mit Kunstharz getränkter Schlauch-Gewebetrag durch Luft- oder Wasserdruck an die Rohrwand des alten Rohrs gepresst und ausgehärtet. Es entsteht ein neues, muffenloses Kunststoffrohr in dem bestehenden Kanal. Das Verfahren ist nicht nur schneller und kostengünstiger, die neuen Kunststoffrohre haben zudem eine hohe Lebensdauer.



Im Zuge der Fassaden- und Balkon- sanierung erhielten die obersten Balkone eine Überdachung.

Mit der Dichtigkeitsprüfung wird sich der BAUVEREIN auch in den kommenden Jahren befassen. Das Hamburgische Abwassergesetz und die im amtlichen Anzeiger in Hamburg eingeführten technischen Betriebsbestimmungen fordern bis zum 31. Dezember 2020 einen Nachweis der Dichtigkeit für bestehende Entwässerungsanlagen von häuslichem Abwasser (Schmutz- oder Mischwasser) zu erbringen. Der Dichtigkeitsnachweis der Grundleitungen ist der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen. Eine Nachprüfung auf Dichtigkeit erfolgt nach derzeitiger Gesetzeslage alle 25 Jahre.

Eine größere, nicht geplante Instandhaltungsmaßnahme trat im Frühjahr 2016 zutage. Mitgliedern aus dem Bauvereinsweg 1/3 und der Julius-Ertel-Straße 16 war aufgefallen, dass sich an den Außenwänden ihrer Wohnungen Feuchtigkeit bildete. Bei einem Ortstermin wurde festgestellt, dass das Verblendmauerwerk und die Balkone an einigen Stellen durch Witterungseinflüsse stark beschädigt waren. Damit keine weitere Feuchtigkeit in das Mauerwerk eindringen konnte, wurde umgehend eine Modernisierung der Fassade eingeleitet. Der Kostenumfang der Fassadenmodernisierung, die u.a. eine Neuverfugung und Hydrophobierung des Mauerwerkes sowie Instandhaltungsar-

beiten an den Balkonen umfasste, sollte sich zunächst auf ca. 50.000 Euro belaufen. Während der Bauarbeiten stellte sich jedoch heraus, dass das Mauerwerk stärker beschädigt war als ursprünglich angenommen. Die Gesamtkosten betragen daher nach Abschluss der Modernisierung knapp 80.000 Euro, da auch eine Überdachung der obersten Balkone erfolgte.

In der Hermann-Westphal-Straße 2 a-c wurden 2012 die Aufzugskabinen und 2015 die Steuerungselemente und die Seiltechnik der Aufzüge ausgetauscht. Dabei wurde von den beauftragten Fachfirmen versäumt, die Fahrstuhl-türen auf die neue Steuerungstechnik umzustellen. Diese Arbeiten müssen 2017 nachgeholt werden, die Kosten belaufen sich auf rund 100.000 Euro. Die betroffenen Mitglieder werden rechtzeitig über die Abschaltung der drei Aufzüge und über die Hilfestellungen des BAUVEREINS, wie z.B. Einkaufsservice, informiert.

## INVESTITION

**2015: 1,9 Mio. Euro**

**2016: 1,8 Mio. Euro**

**2017: 2,15 Mio. Euro geplant**

## WOHNEN BEIM BAUVEREIN

Der Bauboom und die hohen energetischen Anforderungen an Wohngebäude führen zu steigenden Kosten bei Modernisierung und Neubau. In Verbindung mit der großen Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolregionen wie Hamburg steigen die Miet- und Kaufpreise. Die große Nachfrage wiederum sorgt für mehr Baugenehmigungen und neue Bauprojekte. Ein Ende des Teufelskreises für die Wohnungsnutzer ist nicht absehbar. Umso erfreulicher ist, dass im Mai 2016 das „Bündnis für das Wohnen“ eine Neuauflage erfuhr. Der Senat und die wohnungswirtschaftlichen Verbände verständigten sich auf eine Ausweitung des Wohnungsbauprogramms: Künftig sollen die Voraussetzungen für 10.000 statt wie bisher 6.000 neue Wohnungen pro Jahr geschaffen werden. Davon sollen 3.000 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sein.

Der BAUVEREIN steuert den steigenden Wohnkosten mit seinem genossenschaftlichen Modell, einer grundsoliden und zuverlässigen Unternehmensform, entgegen. 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 2016 auf 6,98 Euro pro Quadratmeter netto-kalt (2015: 6,93 Euro). Bei Neuvermietung im Gebäudebestand beträgt die Nutzungsgebühr bis zu 7,20 Euro pro Quadratmeter. Öffentlich geförderte Wohnungen können beim BAUVEREIN für eine Nutzungsgebühr ab 4,58 Euro angemietet werden.



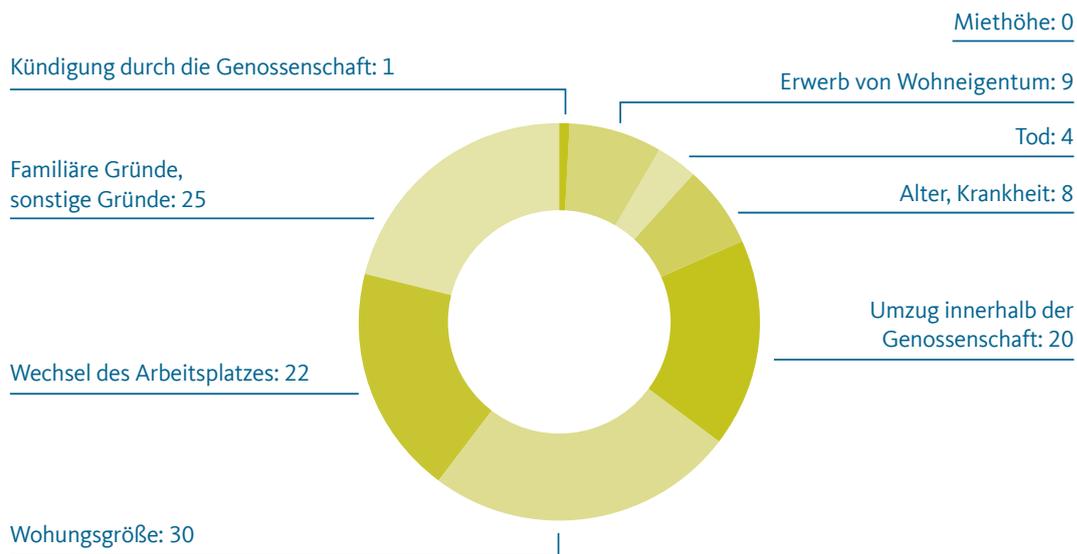
Günstiger und zu  
100 % aus  
Wasserkraft: Seit  
1. Januar 2017  
wird der  
BAUVEREIN mit  
Ökostrom aus  
Rostock beliefert.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten muss der BAUVEREIN die Nutzungsgebühren im Zeitverlauf anheben. Die Erhöhungen liegen jedoch grundsätzlich unter den gesetzlichen Gestaltungsspielräumen. Bei der Modernisierung ist der BAUVEREIN bereits vor Jahren dazu übergegangen, die Nutzungsgebühren nur moderat anzuheben und nicht die gesetzlich zulässigen Modernisierungszuschläge hinzuzurechnen.

Alle Wohnungen des BAUVEREINS sind wärmedämmend und bei Neubauten werden hohe energetische Standards erfüllt. Damit schafft der BAUVEREIN für seine Mitglieder die Voraussetzungen, weniger Heizenergie zu verbrauchen und Heizkosten zu sparen. Auch bei den Betriebskostenpositionen, auf die der BAUVEREIN Einfluss nehmen kann, werden Einsparpotentiale für die Mitglieder ermittelt.

Im Sommer 2016 hatte der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW), dem auch der BAUVEREIN angehört, eine Ausschreibung für den Allgemeinstrombedarf

## KÜNDIGUNGSGRÜNDE 2016 (INSGESAMT 119 KÜNDIGUNGEN)



durchgeführt. Die günstigsten Preise legte die Stadtwerke Rostock AG vor. Daher hat der BAUVEREIN einen neuen Liefervertrag abgeschlossen und bezieht seit 1. Januar 2017 für den Allgemeinstrombedarf in seinen Wohnanlagen zertifiziertes Ökostrom der Stadtwerke Rostock AG. Der Liefervertrag gilt zunächst für zwei Jahre.

Die Fluktuationsrate bewegt sich weiterhin auf niedrigem Niveau und betrug 2016 8,0 Prozent (2015: 8,8 Prozent). 2016 erreichten den BAUVEREIN 119 Kündigungen (2015: 129 Kündigungen). Davon blieben 20 Mitglieder dem BAUVEREIN weiterhin treu und wechselten innerhalb der Genossenschaft die Wohnung. Auch 2016 bewiesen die Mitglieder ihr Vertrauen in das Engagement des BAUVEREINS: Zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember 2016 zeichneten sie Geschäftsanteile im Wert von 626.975 Euro (2015: 505.610 Euro). Die Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2016 31,9 Prozent (2015: 31,3 Prozent).

## WOHNUNGSBAUOFFENSIVE FÜR HAMBURG

Im September 2011 schloss der Senat das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und SAGA GWG, unter partnerschaftlicher Beratung der Hamburger Mietervereine. Nach Erreichen der Zielzahlen in den Jahren 2011 bis 2015 wurde am 12. Mai 2016 die Neuauflage des Bündnisses beschlossen. Mit dieser Vereinbarung sollen im Jahr nunmehr 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden, davon ein Drittel für den geförderten Wohnungsbau. Die Vereinbarung umfasst ebenfalls Regelungen zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz, zum Städtebau und Erhalt der Backsteinfassaden, zur integrativen Wohnungspolitik sowie der Versorgung vordringlich suchender Haushalte. Weitere Informationen unter: [www.hamburg.de/bsw](http://www.hamburg.de/bsw)

Angenehme  
Besuchs-  
atmosphäre: Der  
Empfangsbereich  
der Geschäftsstelle  
wurde Anfang  
2017 umgebaut.



## MITGLIEDER UND TEAM

Der BAUVEREIN zeichnet sich nicht nur wirtschaftlich durch Kontinuität und Verlässlichkeit aus. Auch die Mitglieder und das Team sind dem BAUVEREIN teils über Jahrzehnte treu. 2016 hatten 15 Mitglieder ihr 40- und 50-jähriges Mitgliedsjubiläum. Fünf Mitglieder waren sogar vor 60 Jahren dem BAUVEREIN beigetreten. Hauswart Uwe Liebelt feierte im vergangenen Jahr sein 35-jähriges Betriebsjubiläum, und Ines Wessel-Schmidt aus dem Sekretariat und der Vermietung blickte auf zehn Jahre beim BAUVEREIN zurück.

Mit dem gut eingespielten und schlagkräftigen BAUVEREIN-Team sind größere personelle Veränderungen, wie sie 2016 erforderlich waren, eher die Ausnahme. Das Team benötigte jedoch durch das umfangreiche Bauprogramm und den Wachstumskurs, den der BAUVEREIN eingeschlagen hat, Verstärkung.

Zum 1. Juli 2016 hat Architekt und Diplomingenieur Norbert Winnemöller die Leitung der technischen Abteilung übernommen. Mit Herrn Winnemöller hat der BAUVEREIN einen erfahrenen Techniker und Bauleiter gewonnen, der bereits über langjährige Erfahrung in der Hamburger Wohnungswirtschaft verfügt. Zum

1. Mai 2017 wurde Herrn Winnemöller Prokura erteilt.

Die Halbtagsstelle, mit der der Empfang und das Sekretariat verstärkt werden sollten, war nicht einfach zu besetzen. Daher freut sich das Team besonders, dass Marina Zeiser zum 1. Februar 2017 die Position übernommen hat. Rechtsanwalt Frank Grigereit ist seit 1. Februar 2016 Mitglied des Vorstands und übernimmt das Amt von Wolfgang Schwitalla. Herr Schwitalla geht am 11. Mai 2017 in den Ruhestand. Er war 40 Jahre für den BAUVEREIN tätig, davon 30 Jahre als Vorstandsmitglied. Frank Grigereit ist Anwalt für Familien- und Mietrecht und hat den BAUVEREIN bereits über 25 Jahre vertreten.

Mit der Erweiterung des Teams in den Aufgabenbereichen Empfang und Sekretariat stieß die Raumbelastung in der Geschäftsstelle an ihre Grenzen. Der Geräuschpegel im Großraumbüro des Erdgeschosses war durch Besucher, Besprechungen und Telefongespräche häufig sehr belastend und störend für ein konzentriertes Arbeiten. Bei der Neugestaltung der Bürofläche wurde insbesondere darauf geachtet, dass Mitglieder und Besucher in einer

Norbert Winnemöller wurde zum 1. Mai 2017 Prokura erteilt.

Marina Zeiser verstärkt seit 1. Februar 2017 den Empfang und das Sekretariat.



angenehmen Gesprächsatmosphäre empfangen werden können und dass das Team räumlich zusammen bleibt, um die Kommunikationswege nicht zu unterbrechen.

Nach weniger als drei Wochen Bauzeit konnte Ende Januar 2017 der Umbau abgeschlossen werden. Das Großraumbüro wurde durch eine Leichtbauwand mit Glasfeldern aufgeteilt, die den Blick in den Wartebereich und in den Nachbarraum ermöglichen. Geräusche werden durch die neue Akustikdecke und durch abge-

hängte Deckensegel über den Arbeitsplätzen gedämpft. Das Beleuchtungskonzept aus Einbauleuchten in der Decke, Wandleuchten und Pendelleuchten über den Arbeitsplätzen sorgt für eine angenehme Lichtstimmung. Die Wände wurden in sanften Farbtönen gestaltet. Um sich einen Eindruck zu verschaffen, sind alle Mitglieder herzlich zu einem Besuch der Geschäftsstelle eingeladen.

Am 26. Mai 2016 fand die 114. Mitgliederversammlung im Bürgerhaus Wilhelmsburg statt. 109 stimmberechtigte Mitglieder nahmen teil. Die Versammlung beschloss unter anderem den Jahresabschluss 2015, stimmte über die Gewinnverwendung und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent auf das eingezahlte Geschäftsguthaben ab und erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung. Die Aufsichtsratsmitglieder Tanja Friedburg und Burghard Schrade schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Beide standen für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden wiedergewählt.

Die jährliche Blumenaktion ist bei unseren Mitgliedern sehr beliebt und mittlerweile eine feste Institution. Der Andrang im Mai 2016 war so groß, dass innerhalb einer Viertelstunde alle Balkon- und Beetpflanzen ausgegeben waren und einige Mitglieder leer ausgingen. 2017 wird daher die Blumenausgabe neu organisiert.



Rundes Jubiläum: 2016 war Ines Wessel-Schmidt bereits zehn Jahre beim BAUVEREIN tätig.



Glückliches Team, leerer Lkw: Die Blumenaktion im Mai 2016 war bei den Mitgliedern wieder sehr beliebt.

Hausmeister Uwe Liebelt (links im Bild) feierte 2016 sein 35-jähriges Betriebsjubiläum.

Mit einem großen Stadtteilstfest feierte die Großwohnsiedlung Kirchdorf-Süd am 11. Juni 2016 ihr 40-jähriges Jubiläum. Das Fest wurde von den Wohnungsunternehmen, darunter auch dem BAUVEREIN, initiiert. Das Quartier entstand von 1974 bis 1976 auf einer grünen Wiese der Elbinsel Wilhelmsburg. Heute leben hier ca. 6.200 Menschen in 2.000 Wohnungen, davon gehören 69 dem BAUVEREIN. In den Anfangsjahren war Kirchdorf-Süd der Stadtteil Hamburgs, der nicht nur für viele Menschen ein Zuhause, sondern auch ein Problemstadtteil war. Mittlerweile fühlen sich die meisten „Kirchdorfer“ wohl, auch wenn, oder gerade weil knapp 70 Prozent der Mieter einen Migrationshintergrund haben. Die unterschiedlichen Aktionen für Groß und Klein machten das Stadtteilstfest für alle zu einem unvergesslichen Erlebnis.

Das Sommerfest des BAUVEREINS im Juni 2015 stieß auf so große Resonanz bei den Mitgliedern, dass es einen neuen Termin gibt: Am Samstag, den 15. Juli 2017 sind alle Mitglieder wieder herzlich in den Innenhof des Wohnquartiers Fährstraße / Bauvereinsweg / Julius-Ertel-Straße / Sanitasstraße eingeladen. Von 14 bis 18 Uhr besteht die Möglichkeit, mit Nachbarn, Bekannten und dem BAUVEREIN-Team ins Gespräch zu kommen. Für das leibliche Wohl wird gesorgt.

**ACHTUNG:  
TERMIN VORMERKEN!**

**SOMMERFEST  
BEIM BAUVEREIN  
SAMSTAG, 15. JULI 2017  
VON 14 BIS 18 UHR**

Zugang zum Innenhof Fährstraße 73  
Alle Mitglieder sind herzlich eingeladen!



## INTERVIEW MIT WOLFGANG SCHWITALLA

*Wolfgang Schwitalla ist in Wilhelmsburg aufgewachsen und hat über 60 Jahre auf der Elbinsel gelebt. Mit nur 29 Jahren wurde er 1977 in den Aufsichtsrat des BAUVEREINS gewählt. Zehn Jahre später wurde er in den Vorstand berufen. Fast auf den Tag genau verabschiedet sich Wolfgang Schwitalla am 11. Mai als Vorstandsmitglied. Doch damit beginnt für den 68-Jährigen noch lange nicht der Ruhestand.*

### Herr Schwitalla, wie sind Sie zum BAUVEREIN gekommen?

Mitte der 1970er Jahre entstand in Wilhelmsburg das neue Stadtviertel Kirchdorf-Süd. Ich hatte mich beim BAUVEREIN für eine Wohnung dort beworben, weil ich heiraten wollte. 1976 wurde ich Mitglied beim BAUVEREIN und

kurz darauf sprach mich der damalige Vorstandsvorsitzende Paul Bohn an, ob ich mir vorstellen könnte, im Aufsichtsrat tätig zu werden. Ich war überrascht, aber Herr Bohn wusste aufgrund meiner Bewerbung, dass ich Steuerfachgehilfe war und als Steuerfachangestellter arbeitete. Er sagte: „Jemanden wie Sie, der etwas von Finanzen versteht, könnten wir gut gebrauchen.“

Bei der nächsten Mitgliederversammlung im Sommer 1977 stellte ich mich zur Wahl. Mit 29 Jahren war ich mit Abstand der Jüngste im Aufsichtsrat.

**Hauptberuflich sind Sie seit 1979 als selbstständiger Steuerberater tätig. Nachdem Sie zehn Jahre im Aufsichtsrat die Entwicklung des BAUVEREINS begleitet hatten, wurden Sie 1987 in den Vorstand berufen. Gibt es Entscheidungen aus den**

### letzten 30 Jahren, die Ihnen noch in besonderer Erinnerung sind?

Ich erinnere mich noch an meine sozusagen erste Amtshandlung. Die Geschäftsstelle des BAUVEREINS befand sich damals im Nachbargebäude. Der Empfang bestand aus einem Tresen, wie bei der Polizei. Das fand ich nicht besonders kundenfreundlich. Daher wurde der Empfangsbereich aufgelockert und neu möbliert. Von sehr großer Bedeutung für den BAUVEREIN war, dass ab Mitte der 1990er Jahre wieder mehr Augenmerk auf den Neubau gelegt wurde. Zunächst engagierte sich der BAUVEREIN im sozialen Wohnungsbau. Aufgrund der Strukturveränderungen in Wilhelmsburg wagten wir uns aber auch immer mehr an freifinanzierte Projekte heran – und das mit sehr großem Erfolg, denn die Wohnungen waren sofort vermietet. Das heißt jedoch nicht, dass der BAUVEREIN jetzt abhebt. Trotz des freifinanzierten Neubaus ist die Mietgestaltung insgesamt für Hamburg immer noch sehr moderat.

### Welches Projekt war für Sie die größte Herausforderung?

Das war die Sanierung des Rüdemannweg-Viertels von 1996 bis 2000. Mit einem Investitionsvolumen von rund 20 Mio. DM war das zu dem Zeitpunkt, salopp formuliert, ein ganz schön großer Schluck aus der Pulle. Zusammen mit den Fördermitteln der Hansestadt haben wir das Projekt sehr gut bewerkstelligt.

**„Jemanden wie Sie, der etwas von Finanzen versteht, könnten wir gut gebrauchen.“**



#### **Welches Projekt hat Ihnen am meisten Spaß gemacht?**

Ich bin mit etwa vier Jahren mit meinen Eltern in den Bauvereinsweg eingezogen und habe dort bis 1963, also etwa ein Jahr nach der großen Sturmflut, gewohnt. Daher hat es mir besonders viel Spaß gemacht, die Umgestaltung in dem Objekt Bauvereinsweg / Fährstraße / Julius-Ertel-Straße / Sanitasstraße zu begleiten. 2014 und 2015 wurden der Innenhof neu angelegt, ein Durchgang zur Sanitasstraße geschaffen und die Gewerbefläche modernisiert. Sowohl das Projekt als auch das Sommerfest im Juni 2015, das im Innenhof stattgefunden hat, sind bei den Mitgliedern sehr gut angekommen.

#### **Was gefällt Ihnen besonders am BAUVEREIN?**

Ich denke, dass es heutzutage für Unternehmen nicht so selbstverständlich ist, dass das Zusammenspiel von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Vorstand und Aufsichtsrat so hervorragend klappt wie beim BAUVEREIN. Die Zusammenarbeit ist sehr harmonisch und wenn jemand etwas auf dem Herzen hat, wird es nicht auf die lange Bank geschoben, sondern über den kurzen Dienstweg direkt mit dem Vorstand besprochen.

#### **Was wünschen Sie dem BAUVEREIN und Wilhelmsburg für die Zukunft?**

Ich würde mich freuen, wenn der BAUVEREIN auch weiterhin maßvoll und kontinuierlich wächst. Für Wilhelmsburg wünsche ich mir gerade im Zusammenhang mit der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße eine behutsame Bebauung und eine Berücksichtigung von Grün- und Erholungsflächen. Wilhelmsburg zeichnet sich insbesondere jenseits von Stillhorn durch seine Nähe zur Natur aus, und das sollte in jedem Fall erhalten bleiben.

#### **Beginnt für Sie jetzt der Ruhestand?**

Das werde ich in letzter Zeit häufiger gefragt! Nein, solange ich mich noch geistig und körperlich fit fühle, werde ich meine Steuerberaterpraxis weiterführen. Darüber hinaus bin ich im Stiftungsrat Wilhelmsburger Bürgerhaus tätig. Da das Gebäude in Kürze modernisiert wird, wird es sicherlich einiges zu tun geben. Dann habe ich noch Enkelkinder, die ihren Opa ordentlich in Anspruch nehmen, und meine Frau und unseren kleinen Hund, mit denen ich auf Reisen gehen möchte. Und dann gibt es da auch noch meine Briefmarkensammlung, die endlich einmal sortiert werden muss. Das hebe ich mir für mein Rentenalter auf.



1

2

3

# BERICHT DES AUFSICHTS- RATES



4

## HARBURGER KUNSTPFAD

- ① Auf dem ausgeschilderten Rundgang durch die Harburger Innenstadt gibt es 27 Kunstwerke zu entdecken, wie hier die Faustkämpfer des Bildhauers Eberhard Encke (1881-1936).
- ② Gießer, Gerhard Janensch (1860-1933)
- ③ Kugel im Kubus, Hans-Dieter Schrader (geb. 1945)
- ④ Wegweiser führen von Kunstwerk zu Kunstwerk.





## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die Entwicklung unserer Genossenschaft informiert, die anstehenden Entscheidungen erörtert und die erforderlichen Beschlüsse einstimmig gefasst. Hierbei hat er die ihm obliegenden Aufgaben und Pflichten vollständig wahrgenommen und die durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen durchgeführt.

Die Entwicklung des BAUVEREINS ist weiterhin als sehr positiv zu bewerten. Zusätzlich zu den notwendigen und sinnvollen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird kontinuierlich in die Entwicklung der Genossenschaft investiert. So wurde neben der Planung für die erworbenen Grundstücke im Jahr 2016 ein weiteres Grundstück in Wilhelmsburg für eine spätere Erweiterung des Wohnungsbestandes gekauft. Der Aufsichts-

rat hat diese Entwicklungen stets begleitet und ist von der Sinnhaftigkeit und guten Wirtschaftlichkeit überzeugt. Auch durch diese Maßnahmen wird aus Sicht des Aufsichtsrates die Möglichkeit des genossenschaftlichen Wohnens in die Zukunft getragen.

Die wirtschaftliche und finanzielle Situation des BAUVEREINS ist nach wie vor vorbildlich. Die Planung der nächsten Jahre, die dem Aufsichtsrat durch den Vorstand stetig vorgelegt wurde, lässt erkennen, dass auch in Zukunft eine positive Entwicklung zu erwarten ist.

Auch im abgelaufenen Berichtsjahr wurden zwei Ausschüsse gebildet. Der Bauausschuss hat sich u.a. mit den Baumaßnahmen am Vogelhüttendeich, den anstehenden Sanierungsmaßnahmen am Karl-Arnold-Ring und den Neubautätigkeiten in Harburg beschäftigt.



### HARBURGER STADTPARK

- ① Hügel, Täler, Wald und Wasser: Der Harburger Stadtpark wurde in den 1920er Jahren auf einem Ausläufer der Harburger Berge angelegt.
- ② Das Freizeitbad MidSommerland am Außenmühlenteich
- ③ Tretbootverleih am Außenmühlenteich

In den Sitzungen des Prüfungsausschusses wurde u.a. die laufende finanzielle Entwicklung begleitet. Zudem erfolgte eine Prüfung des Ausschreibungsverfahrens bei Neubauteätigkeiten.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinnes. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 115. ordentlichen Mitgliederversammlung:

- den Lagebericht des Vorstands entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2016 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für die weiterhin sehr gute, offene und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand und für die engagierte Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Hamburg, den 23. März 2016

### Bauverein Reiherstieg eG

Der Aufsichtsrat

gez. Martin Stankiewicz  
Vorsitzender



# LAGE BERICHT 2016



## VERANSTALTUNGSHÄUSER UND MUSEEN

- ① Der Museumsplatz: Das Harburger Theater bietet ein abwechslungsreiches Programm aus Klassikern, Musicals, Komödien und modernen Stücken. Im Gebäude befindet sich auch das Archäologische Museum Hamburg (Helms-Museum).
- ② Sammlung Falckenberg, Ausstellungshaus für zeitgenössische Kunst in den Phoenix-Hallen
- ③ Friedrich-Ebert-Halle Hamburg, Konzertsaal für rund 1.100 Besucher



## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir in Anlehnung an den DRS 21.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg-Wilhelmsburg verfügt über 1.485 eigene Wohnungen, 15 Gewerbeflächen und 634 Stellplätze – davon 219 in Garagen. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Wohnungsbestand durch die Fertigstellung des Bauvorhabens Vogelhüttendeich 116 c (VE 1044) um 8 Wohnungen an. Der Garagenhof (50 Garagen- und 2 Außenstellplätze) in der Weusthoffstraße 40 (VE 1045) wurde für bauvorbereitende Maßnahmen aufgelöst.

Die Verwaltung von 8 Wohnungen und 2 Tiefgaragenstellplätzen in Hamburg-Wilhelmsburg wurde zum 31.12.2016 eingestellt.

Mit dem Bau von 41 Wohnungen in der Weusthoffstraße (VE 1045) und 17 Wohnungen in der Schwarzenbergstraße (VE 1046) wurde mit den Bauvorbereitungen begonnen. Die Fertigstellung soll im 1. Halbjahr 2018 erfolgen.

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 2016 durchschnittlich 6,98 €/m<sup>2</sup> nach 6,93 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote erreicht mit 8,0 % ein äußerst niedriges Niveau.

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

### UNTERNEHMENSPLANUNG

	<b>Plan 2016</b>	<b>Ist 2016</b>	<b>Ist 2015</b>
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.579	7.643	7.594
Instandhaltungsaufwendungen	2.140	1.792	2.043
Zinsaufwendungen	1.729	1.709	1.767
Jahresüberschuss	837	1.122	1.017

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

Die Umsatzerlöse aus Vermietung nahmen aufgrund moderater Anpassungen und der Vermietung des Neubauvorhabens Vogelhüttendeich 116 c (VE 1044) zu.

Die Instandhaltungsaufwendungen fielen insbesondere durch die geringere Fluktuation niedriger aus. Zudem wurde eine geplante Maßnahme auf die kommenden Jahre verschoben.

Der Jahresüberschuss fiel durch Einsparungen im Instandhaltungsbereich maßgeblich höher aus.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen rd. 19,09 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 21,53 €/m<sup>2</sup>). 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 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.122 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.017 in 2015. 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€ 9.711 nach T€ 9.551 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 7.379), Umlagen (T€ 2.079) und Zuschüsse (T€ 264).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 1.792 nach T€ 2.043 im Vorjahr. Rückstellungen auf Bauinstandhaltungen bestehen nicht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen außerplanmäßig infolge der Rückzahlung zu viel erhaltener Aufwendungszuschüsse um T€ 110 auf T€ 508 zu.

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 22 Jahren.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von rund T€ 3.650, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können.

Die Finanzierung des Bauvorhabens Vogelhüttendeich 116 c (VE 1044) erfolgte bei Baukosten in Höhe T€ 2.884 mit T€ 1.484 Eigen- und T€ 1.400 Fremdmitteln.

Das Bauvorhaben Weusthoffstraße (VE 1045) kalkulieren wir mit Baukosten in Höhe von T€ 10.700. Hierbei kommen eigene Mittel der Genossenschaft mit T€ 4.200 sowie Fremdmittel mit T€ 6.500 zum Einsatz.

In der Schwarzenbergstraße (VE 1046) planen wir mit Kosten von rd. T€ 3.600, wobei Eigengeld in Höhe von T€ 1.920 und Fremdmittel von T€ 1.680 veranschlagt werden.

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

**KAPITALFLUSSRECHNUNG**

	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	1.121,9	1.016,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.641,7	1.615,7
Aufwand aus der Rückzahlung überzahlter Aufwendungszuschüsse	109,5	0,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-9,2
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.873,1</b>	<b>2.623,2</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-21,8	-26,8
Zunahme sonstiger Aktiva	-43,1	-56,8
Zunahme sonstiger Passiva	212,3	133,5
Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	-19,8
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.704,9	1.752,7
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	5,7	1,9
Auszahlung aus der Rückzahlung überzahlter Aufwendungszuschüsse	-109,5	0,0
Ertragsteuerzahlungen	3,2	-1,9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.624,8</b>	<b>4.406,0</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-3,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	409,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.001,1	-3.667,2
Erhaltene Zinsen	1,0	11,3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.000,1</b>	<b>-3.250,2</b>
Veränderung der Geschäftsguthaben	761,9	687,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen einschließlich Umschuldungen	7.743,0	4.031,0
Planmäßige Tilgungen	-1.527,0	-1.310,3
Rückzahlungen einschließlich Umschuldungen	-4.326,0	-1.745,7
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	26,4	19,8
Gezahlte Zinsen	-1.744,3	-1.764,0
Gezahlte Dividenden	-311,4	-271,9
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>622,6</b>	<b>-354,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>2.247,3</b>	<b>801,7</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.407,6	1.605,9
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>4.654,9</b>	<b>2.407,6</b>

**ZUSAMMENSETZUNG FINANZMITTELBESTAND**

	2016 T€	2015 T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.654,9	2.407,6
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>4.654,9</b>	<b>2.407,6</b>

## 2.3. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

### VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

	2016 T€	2016 %	2015 T€	2015 %	Veränderungen T€
Anlagevermögen	69.620,5	90,9	68.208,5	93,6	1.412,0
Umlaufvermögen	6.942,7	9,1	4.687,6	6,4	2.255,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>76.563,2</b>	<b>100,0</b>	<b>72.896,1</b>	<b>100,0</b>	<b>3.667,1</b>
Eigenkapital	24.401,1	31,9	22.828,7	31,3	1.572,4
Fremdkapital	52.055,1	68,0	49.938,9	68,5	2.116,2
Rückstellungen	107,0	0,1	128,5	0,2	-21,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>76.563,2</b>	<b>100,0</b>	<b>72.896,1</b>	<b>100,0</b>	<b>3.667,1</b>

Das Anlagevermögen beträgt 90,9 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Aktivierung Vogelhüttendeich 116 c (VE 1044) um T€ 1.286 sowie Grundstückserwerb und Bauvorbereitung um T€ 1.715 zu und verminderte sich durch die planmäßige Abschreibung um T€ 1.642.

Das Eigenkapital stieg um T€ 1.572. Davon entfallen T€ 1.122 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 312), T€ 756 auf Einzahlungen auf Geschäftsanteile sowie T€ 6 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3,6 % gestiegener Bilanzsumme 31,9 %.

### ENTWICKLUNG EIGENKAPITALQUOTE

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
26,5 %	28,7 %	29,4 %	30,4 %	30,4 %	31,3 %	31,9 %

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

## 3. NACHTRAGSBERICHT

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

## 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 in Harburg und in Wilhelmsburg. In den Jahren 2017 bis 2020 errichten wir voraussichtlich 100 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 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 2017 mit Mieterträgen von T€ 7.655, Zinsaufwendungen von T€ 1.688 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.150. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 946. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 23. März 2017

**Bauverein Reiherstieg eG**

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Wolfgang Schwitalla



Frank Grigereit



# JAHRES ABSCHLUSS 2016



## AUSFLUGSZIELE

- ① Die Harburger Berge laden zum Wandern, Radfahren und Reiten ein. Eines der vielen Ausflugsziele ist das Freilichtmuseum am Kiekeberg, in dem Landwirtschaft, Handwerk und Kultur aus fünf Jahrhunderten hautnah miterlebt werden können.
- ② Am Neuländer See kommen Wasserski- und Wakeboardfans auf ihre Kosten.
- ③ Wildpark Schwarze Berge mit über 1.000 Wild- und Haustieren: Besonders beliebt sind die freilaufenden Hängebauchschweine, die gefüttert und gestreichelt werden dürfen.

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.142,90	2.285,80
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.398.196,05		64.109.484,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	836.504,18		860.550,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.457.744,74		1.436.990,95
Technische Anlagen und Maschinen	1.887,00		2.368,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.008,00		70.429,00
Anlagen im Bau	0,00		1.597.839,43
Bauvorbereitungskosten	844.011,91		128.570,16
		69.619.351,88	68.206.231,80
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		69.620.494,78	68.208.517,60
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.100.044,80		2.044.194,04
Andere Vorräte	11.652,95		4.418,99
		2.111.697,75	2.048.613,03
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	38.297,18		43.889,79
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.109,00		6.602,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.367,05		
Sonstige Vermögensgegenstände	85.372,88		180.924,45
		176.146,11	231.416,73
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.654.885,15	2.407.580,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>76.563.223,79</b>	<b>72.896.127,36</b>

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
der verbleibenden Mitglieder	8.855.925,00		8.245.225,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	180.265,00		168.795,00
der gekündigten Geschäftsanteile	176.700,00		43.245,00
		9.212.890,00	8.457.265,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		137.282,71	130.982,71
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.065.000,00		1.945.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.540.907,59		8.879.643,13
Andere Gewinnrücklagen	3.104.449,84		3.104.449,84
		14.710.357,43	13.929.092,97
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
Verlustvortrag	0,00		-24.640,40
Jahresüberschuss	1.121.897,11		1.016.720,81
Einstellungen in Rücklagen	-781.264,46		-680.729,81
		340.632,65	311.350,60
<b>EIGENKAPITAL INSGESAM</b>		24.401.162,79	22.828.691,28
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	245,82		21.800,00
Sonstige Rückstellungen	106.669,00		106.727,00
		106.914,82	128.527,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.260.790,05		27.356.656,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.966.206,74		19.923.486,81
Erhaltene Anzahlungen	2.377.894,29		2.360.714,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.633,88		5.686,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.519,20		191.772,56
Sonstige Verbindlichkeiten	5.937,62		22.487,49
davon aus Steuern:			
€ 4.284,47 (Vorjahr: € 12.721,09)		51.980.981,78	49.860.804,33
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 52,33 (Vorjahr: € 1.372,96)			
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		74.164,40	78.104,75
<b>BILANZSUMME</b>		<b>76.563.223,79</b>	<b>72.896.127,36</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	9.711.935,31		9.550.637,30
aus Betreuungstätigkeit	9.580,72		3.320,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.670,70		9.284,15
		9.732.186,73	9.563.241,45
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		55.850,76	85.546,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		64.200,00	42.350,00
Sonstige betriebliche Erträge		123.206,09	245.326,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.735.487,12		-3.999.721,54
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-9.006,50		-9.255,88
		-3.744.493,62	-4.008.977,42
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>6.230.949,96</b>	<b>5.927.486,64</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-797.717,88		-693.621,54
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung : € 26.600,00 (Vorjahr: € 21.000,00)	-164.352,58		-153.771,92
		-962.070,46	-847.393,46
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.641.661,52	-1.615.684,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-508.414,29	-397.579,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.629,81	6.636,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.709.463,02	-1.767.257,90
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-5.713,05	-1.922,21
Ergebnis nach Steuern		1.408.257,43	1.304.285,00
Sonstige Steuern		-286.360,32	-287.564,19
Jahresüberschuss/Fehlbetrag		1.121.897,11	1.016.720,81
Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr		0,00	-24.640,40
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage	-120.000,00		-110.000,00
in die Bauerneuerungsrücklage	-661.264,46		-570.729,81
		-781.264,46	-680.729,81
<b>BILANZGEWINN/BILANZVERLUST</b>		<b>340.632,65</b>	<b>311.350,60</b>

## ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016

### A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg Gen.-Reg. 851.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 17.07.2015 (Formblatt-VO) beachtet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich nachstehende Veränderungen aus folgenden Gründen:

Es wurden erstmals die Paragraphen 265 (1) S. 2 und 298 (1) des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) vom 23.07.2015 angewandt.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 des HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von € 9.556.183,03 ergeben.

### 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 2012 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

### I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens, Anlagenspiegel 2016 siehe unten.

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.100.044,80 (Vorjahr € 2.044.194,04) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + / - des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	zum 01.01.2016 €	€	€	€	€	zum 31.12.2016 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	50.894,46					50.894,46
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.994.242,96	999.471,90		2.883.958,50		99.877.673,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.293.199,43					1.293.199,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.436.990,95	20.753,79				1.457.744,74
Technische Anlagen und Maschinen	4.810,50					4.810,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.176,82	31.852,19	-16.295,15			212.733,86
Anlagen im Bau	1.597.839,43	1.286.119,07		-2.883.958,50		
Bauvorbereitungskosten	128.570,16	715.441,75				844.011,91
	100.652.830,25	3.053.638,70	-16.295,15	0,00	0,00	103.690.173,80
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>100.703.724,71</b>	<b>3.053.638,70</b>	<b>-16.295,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.741.068,26</b>

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen aufgrund eines Zuschusses aus der Modernisierung Hermann-Westphal-Straße in Höhe von € 13.279,00 sowie Fährstraße 74-76 in Höhe von € 25.071,00.

Rücklagenspiegel 2016:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
<b>Kapitalrücklage</b>	130.982,71	0,00	6.300,00	0,00	137.282,71

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
<b>Gewinnrücklagen</b>					
Gesetzliche Rücklage	1.945.000,00	0,00	120.000,00	0,00	2.065.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.879.643,13	0,00	661.264,46	0,00	9.540.907,59
Andere Gewinnrücklagen	3.104.449,84	0,00	0,00	0,00	3.104.449,84

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Wert enthalten. Für Abrechnungsverpflichtungen mit € 68.000,00 sowie Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie Steuerberatungskosten mit € 28.350,00.

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

Abschreibungen (kumulierte) zum 01.01.2016 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen/ Abgängen Umbuchungen + / - €			Abschreibungen (kumulierte) zum 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2015 €
-48.608,66	-1.142,90				-49.751,56	1.142,90	2.285,80
-31.884.758,73	-1.594.718,58				-33.479.477,31	66.398.196,05	64.109.484,23
-432.649,40	-24.045,85				-456.695,25	836.504,18	860.550,03
-2.442,50	-481,00				-2.923,50	1.457.744,74 1.887,00	1.436.990,95 2.368,00
-126.747,82	-21.273,19		16.295,15		-148.021,01	81.008,00 844.011,91	70.429,00 1.597.839,43 128.570,16
-32.446.598,45	-1.640.518,62	0,00	16.295,15	0,00	-34.087.117,07	69.619.351,88	68.206.231,80
<b>-32.495.207,11</b>	<b>-1.641.661,52</b>	<b>0,00</b>	<b>16.295,15</b>	<b>0,00</b>	<b>-34.136.868,63</b>	<b>69.620.494,78</b>	<b>68.208.517,60</b>

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicherheit
	€	bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.260.790,05 (27.356.656,28)	1.198.592,47 (1.063.270,61)	4.875.031,28 (4.854.866,12)	20.187.166,30 (21.438.519,55)	26.260.790,05 (27.356.656,28)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.966.206,74 (19.923.486,81)	511.020,92 (412.058,09)	2.016.738,66 (1.607.959,00)	20.438.447,16 (17.903.469,72)	22.966.206,74 (19.923.486,81)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.377.894,29 (2.360.714,25)	2.377.894,29 (2.360.714,25)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.633,88 (5.686,94)	18.633,88 (5.686,94)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.519,20 (191.772,56)	351.519,20 (191.772,56)				
Sonstige Verbindlichkeiten	5.937,62 (22.487,49)	5.937,62 (22.487,49)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>51.980.981,78</b> (49.860.804,33)	<b>4.463.598,38</b> (4.055.989,94)	<b>6.891.769,94</b> (6.462.825,12)	<b>40.625.613,46</b> (39.341.989,27)	<b>49.226.996,79</b> (47.280.143,09)	<b>GPR</b> (GPR)

GPR = Grundpfandrecht

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden € 50.547,00 abgezinst, im Voraus ausgezahlte Mietzuschüsse aus der Modernisierung Bauvereinsweg für den Zeitraum bis 2023 ausgewiesen.

In den Zinserträgen sind € 3.409 aus der Aufzinsung von IFB-Zuschüssen enthalten.

#### D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind: Aus dem Grundstückserwerb nebst Gebäude in der Mannesallee 13 bestehen finanzielle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag in Höhe von T€ 2.250 zum 31.12.2018.

Aus dem Neubauvorhaben Weusthoffstraße 40 bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Auftragserteilung in Höhe von T€ 8.060.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Mitgliederbewegung

Anfang 2016	1.800
Zugang 2016	148
Abgang 2016	77
Ende 2016	1.871

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€ 610.700,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€ 44.020,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€ 1.160.020,00

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:  
 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
 Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
 Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstands

Thorsten Schulz  
 Wolfgang Schwitalla  
 Frank Grigereit

Mitglieder des Aufsichtsrates

Martin Stankiewicz	seit 1996	Vorsitzender Sozialversicherungsfachangestellter
Thomas Beecken	seit 2001	Sparkassenbetriebswirt
Tanja Friedburg	seit 2007	Immobilienfachwirtin
Burghard Schrage	seit 1987	Kaufmann
Fred von Ellm	seit 1988	Schlossermeister

**E. Weitere Angaben**

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23.03.2017 wurden € 661.204,46 in die Bauerneuerungsrücklage und € 120.000,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

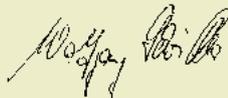
Hamburg, 23. März 2017

**Bauverein Reiherstieg eG**

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Wolfgang Schwitalla



Frank Grigereit

## GESETZLICHE PRÜFUNG

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2015 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 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2015 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.



**TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
HAMBURG-HARBURG**

Forschung und Lehre von internationalem Ruf: Rund 7.600 Studierende werden in über 40 Bachelor- und Masterstudiengängen ausgebildet.

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 12. April 2016

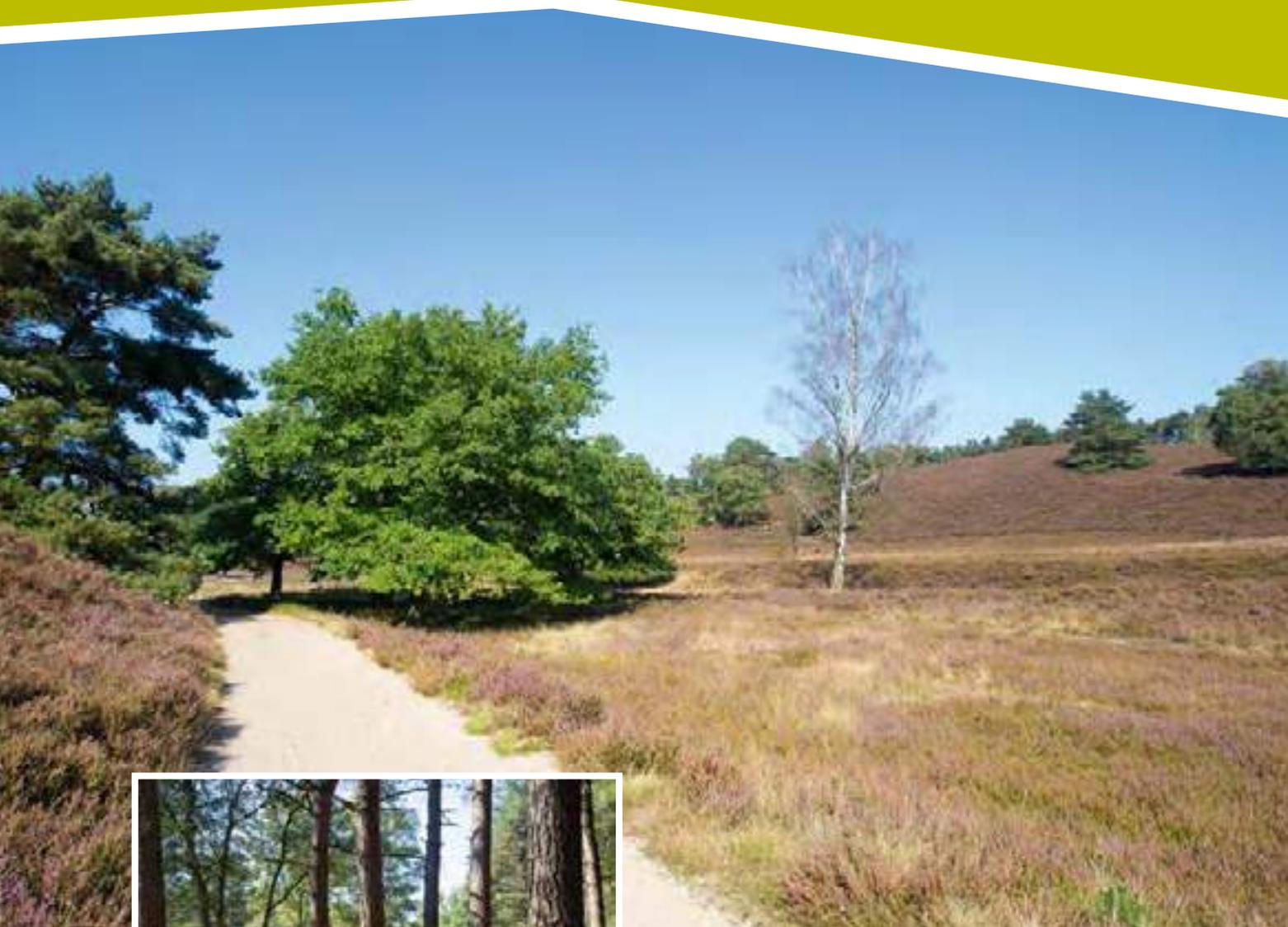
**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**

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

*Wendlandt*  
Wirtschaftsprüfer

# VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand 23. März 2017		Wohnungen	gewerbliche und eigengenutzte Objekte	Garagen	Baujahr
<b>Eigene Bauten</b>					
1001	Fährstraße 73, 75, 77	32	1		1904
1002	Fährstraße 79, 81 Otterhaken 10 Bauvereinsweg 11	38			1905
1003	Fährstraße 66, 68, 70, 72	44	7		1906
1004	Bauvereinsweg 5, 7, 9	25			1928
1005	Bauvereinsweg 4, 6, 8, 10	32	1		1928
1006	Bauvereinsweg 2, Julius-Ertel-Straße 8, 10, 12	36			1929
1007	Sanitasstraße 1, 3, 5, 7, 9	46			1929
1008	Weimarer Straße 17, 19	15			1929
1009	Groß Sand 17 a, b Rüdemannweg 17, 19, 21, 23, 25, 20, 24 a, 26 a, b	68			1950
1010	Bonifatiusstraße 19 a, b, 21, 23 Rüdemannweg 22, 24 b	38			1951
1011	Groß Sand 19 a, b Rüdemannweg 1 - 15	58			1952
1012	Rüdemannweg 2, 2 a, b, c, 4, 6, 8, 10, 12, 14	61			1953
1013	Georg-Wilhelm-Straße 129, 129 a Bonifatiusstraße 25 - 31 Rüdemannweg 16, 18	66			1955
1014	Georg-Wilhelm-Straße 131 - 141	71	1		1956
1015	Fährstraße 74, 76	28	1	3	1954
1016	Bonifatiusstraße 9, 9 a, b, c, d	10		25	1956
1017	Groß Sand 9 a, b, c, 11 a - e, 13 a, b, c, 15 Rüdemannweg 27 - 35, 37	124	2		1959
1018	Georg-Wilhelm-Straße 123, 125 Bauwiesenstraße 25	43		28	1962
1019	Hermann-Westphal-Straße 2 a, b, c	81		17	1966
1020	Ziegelerstraße 1 a - f	48			1967
1021	Wümmeweg 27 a, b, c, 29, 31, 33 a, b, c, 35, 37	60		33	1967
1022	Ostwinkel 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 2017)
1046	Schwarzenbergstraße 48				(Baubeginn 2017)
1047	Vogelhüttendeich 116 a + b	16			1966
1048	Schwarzenbergstraße 46	5	1		2004
		1.485	15	219	



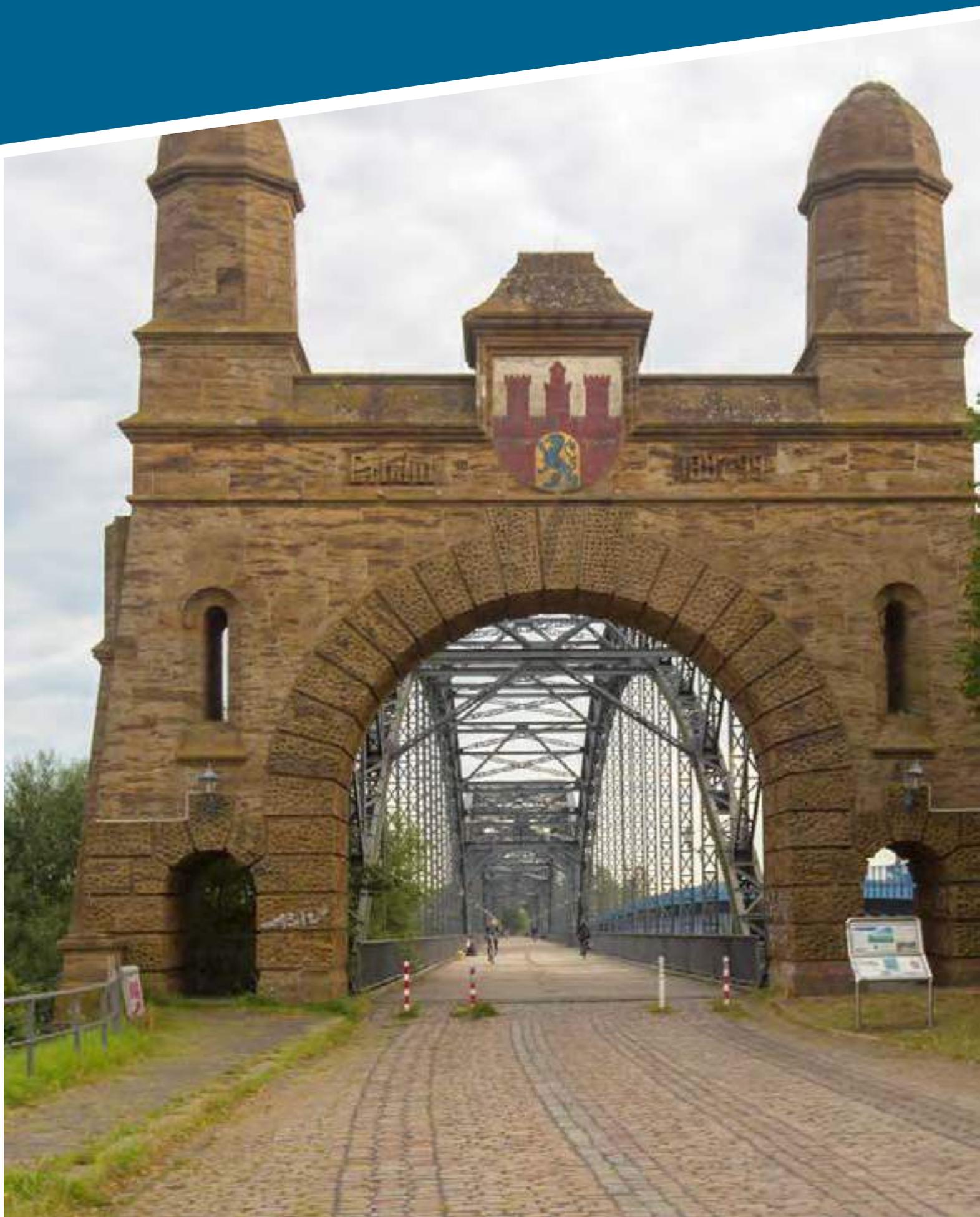
#### FISCHBEKER HEIDE

Ort zum Entspannen und Abschalten: Während der Heideblüte ist ein Spaziergang durch das hügelige Naturschutzgebiet besonders empfehlenswert.

## WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Önder Basol  
Uwe Beuch  
Angela Gieratz  
Jens Guenther

Jürgen Hoffmann  
Jürgen Hömke  
Alfred Nowak  
Irmgard Sikora in Esposito



## IMPRESSUM

### Herausgeber

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG

### Redaktion

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG  
halledt Werbeagentur GmbH

### Layout

halledt Werbeagentur GmbH

### Bildnachweis

BAUVEREIN REIHERSTIEG EG bis auf die folgenden Materialien:  
Hunck + Lorenz Freiraumplanung: S. 10 (Lageplan)  
Architekturbüro Sawallich: S. 10/11 (Visualisierungen, Grundrisse)  
BGF Architekten: S. 13 (Visualisierungen, Grundrisse)  
Maren Janning: S. 7, 24 (1), 25 (1)  
Bäderland Hamburg GmbH, MidSommerland: S. 31 (1)  
Deichtorhallen Hamburg GmbH, Sammlung Falkenberg,  
Henning Rogge: S. 32 (1)  
Wasserski und Wakeboard Hamburg GmbH,  
Daniel Gütschow: S. 40 (1)



## ALTE HARBURGER ELBBRÜCKE

Die Alte Harburger Elbbrücke überspannt mit einer Länge von 474 Metern die Süderelbe und verbindet Wilhelmsburg mit Harburg.

**BAUVEREIN REIHERSTIEG EG**

Georg-Wilhelm-Straße 127a  
21107 Hamburg

Tel. 040 752489-0

Fax 040 752489-99

**[info@reihertieg.de](mailto:info@reihertieg.de)**

**[www.reihertieg.de](http://www.reihertieg.de)**

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

