





Investitionen € 2,6 Millionen
in den vorhandenen Wohnungsbestand

 **8,7%**
Fluktuationsrate
Mieterwechsel 2019

Kennzahlen

	2019	2018
Bilanzsumme	85.811,8 T€	84.255,7 T€
Eigenkapitalquote	33,0 %	32,5 %
Bauleistungen, Investitionen		
Neubau	944,5 T€	7.344,9 T€
Grundstücksanschaffung	4.118,5 T€	0,0 T€
Ausgaben für die Instandhaltung	2.770,3 T€	2.631,3 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.302,1 T€	9.962,8 T€
Bilanzgewinn	433,7 T€	410,4 T€
Geschäftsguthaben	11.481,4 T€	10.963,5 T€
Rücklagen	16.440,9 T€	15.995,7 T€
Rückstellungen	143,9 T€	148,9 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.543	1.543
Zahl der Mitglieder	1.990	1.962
Zahl der Geschäftsanteile	72.330	68.642



7,04 €/m²

durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr (netto-kalt)

1.990
Mitglieder 2019 

Geschäfts*bericht* 2019

Vorwort	4
Bericht des Vorstands	6
Neubauprojekte	7
Modernisierung und Instandhaltung	9
Wohnkosten	11
Hilfen in der Corona-Krise	12
Unser Team	13
Service und Nachbarschaft	14
Ausblick	15
Wohnen auf dem Reeseberg	16
Bericht des Aufsichtsrates	20
Lagebericht 2019	23
Jahresabschluss 2019	29
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang des Jahresabschlusses 2019	33
Prüfungsergebnis Geschäftsjahr 2018	40
Verzeichnisse	
Wohnanlagen	42
Nachruf	44

Vorwort

Liebe Mitglieder des BAUVEREINS, **liebe Leserinnen und Leser!**

Während wir diesen Bericht erstellen, bestimmt das Coronavirus mit all seinen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und persönlichen Folgen unser Leben. Dass Mieterinnen und Mieter, die aufgrund der Corona-Krise in Zahlungsschwierigkeiten geraten, ihre Wohnung nicht verlieren, hat jetzt Vorrang. Verschiedene Lösungen sind bereits umgesetzt – zum Schutz der Mieter, aber auch der Vermieter, damit auch sie wiederum ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, Handwerkern, Bau- oder Versorgungsunternehmen nachkommen können.

Seit Mitte März empfangen wir in unserer Geschäftsstelle keine Besucher mehr und bieten auch keine Wohnungsbesichtigungen mehr an, um unsere Mitglieder, Mietinter-

senten und unser Team vor einer Ansteckung zu schützen. Hinter geschlossenen Türen sind wir auch weiterhin telefonisch und per E-Mail für unsere Mitglieder und Partner erreichbar. Auch Reparaturmeldungen werden bearbeitet und Schäden behoben, je nach Dringlichkeit und unter Beachtung der Hygiene- und Abstandsregelungen. Gleichzeitig schieben wir neue Projekte an, um unseren Objektbestand und unseren Service ohne Unterbrechung weiterzuentwickeln.

Anfang des Jahres beherrschten die Themen „Bezahlbares Wohnen“ und „Klimaschutz“ die wohnungspolitischen Debatten im Hamburger Wahlkampf. Das Ergebnis der Bürgerschaftswahl im Februar 2020 wurde auch als ein Erfolg des „Bündnis für das Wohnen“ ge-



Thorsten Schulz und Frank Grigereit

wertet. Seit 2011 sind durch den gemeinsamen Vorstoß des Hamburger Senats und der Wohnungswirtschaft rund 55.000 neue Wohnungen entstanden, davon mehr als 20.000 öffentlich geförderte. Hamburg gilt damit als Vorbild für andere Städte, denn in der Hansestadt sind im bundesdeutschen Vergleich die Mieten deutlich geringer gestiegen.

Das Geschäftsjahr 2019 war – wie Sie es von uns auch aus den Vorjahren kennen – wieder sehr erfolgreich. Der folgende Überblick zeigt, wo im vergangenen Jahr die Schwerpunkte unserer Aktivitäten lagen, und gibt einen Ausblick auf unsere Planungen für 2020 und darüber hinaus.

Unsere Genossenschaft wurde zu Beginn des letzten Jahrhunderts aus einer großen Wohnungsnot heraus gegründet. Gemeinsinn, Vertrauen und Zuversicht haben den BAU-VEREIN durch schwierige Zeiten gebracht

und am 15. Dezember wird er 119 Jahre alt. Der vorliegende Geschäftsbericht zeigt wieder einmal mehr: Der BAUVEREIN ist und bleibt ein verlässlicher Vermieter und Partner.

Herzliche Grüße

Handwritten signature of Thorsten Schulz in blue ink.

Thorsten Schulz

Handwritten signature of Frank Grigereit in blue ink.

Frank Grigereit

Vorstand Bauverein Reiherstieg eG

Bericht des **Vorstands**

Neubauprojekte

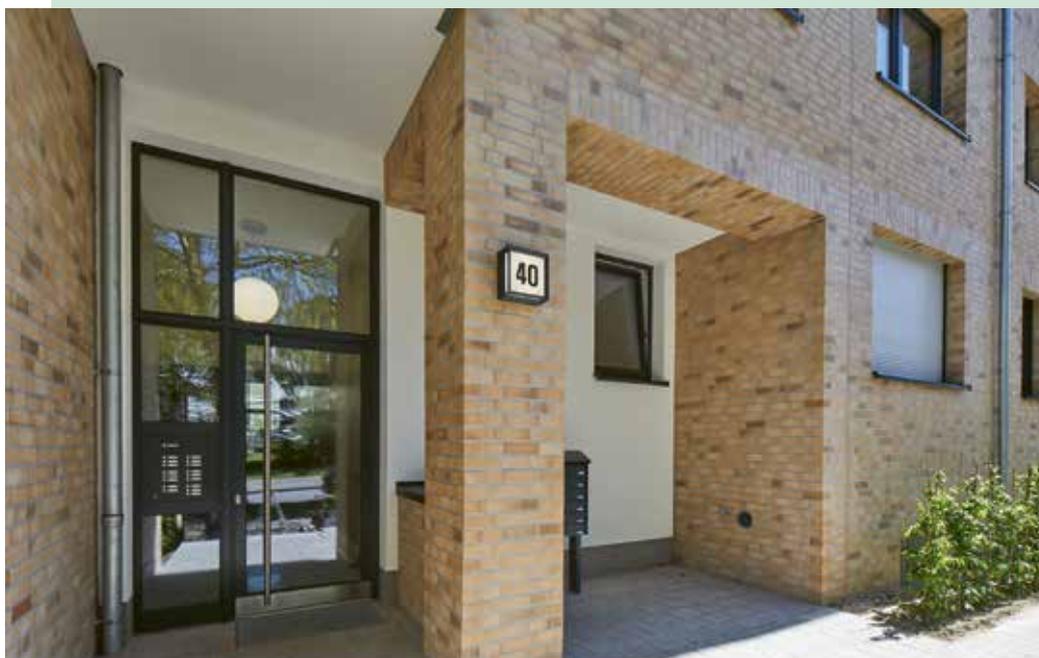


Gleich zu Jahresbeginn 2019 ging es mit unseren Bauvorhaben zügig voran. In Harburg konnten wir das Projekt **Weusthoffstraße 40/Femerlingstraße 23 a+b** mit 41 Wohnungen abschließen. Der zweite Bauabschnitt wurde zum 1. Januar an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Bis zum Frühjahr waren schließlich auch die Außenanlagen, der grüne Innenhof und die Spielflächen fertiggestellt.

Parallel bereiteten wir das nächste große Projekt in Wilhelmsburg mit einem Investitionsvolumen von rund 13 Millionen Euro vor. Zum 7. Januar wurde dem BAUVEREIN das

*Weusthoffstraße 40/
Femerlingstraße 23 a+b*

Mit 41 Eineinhalb- bis Vier-Zimmer-Wohnungen vereint das neue Quartier in Harburg mehrere Generationen unter einem Dach. Im grünen Innenhof wurden für die kleinen Bewohner verschiedene Spielmöglichkeiten eingerichtet.



Grundstück **Mannesallee 11/Rotenhäuser Damm 13** von der Reiherstieg-Kirchengemeinde übergeben. Das ehemalige Gemeindehaus wird zu einem Wohnhaus mit 12, zum Teil Maisonette-Wohnungen umgestaltet. Daneben entsteht ein neues Gebäude mit voraussichtlich 25 Wohnungen.

Das neue Wohnquartier wird die Standards eines KfW-Effizienzhauses 55 erfüllen und über Fernwärme versorgt. Bei dem Projekt müssen unterschiedliche Aspekte berücksichtigt werden, beispielsweise der Erhalt des alten Baubestands und der Abbruch einer früheren Kindertagesstätte.

Inzwischen wurde der Umbau des Gemeindehauses mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt und die Abbruchgenehmigung für das Kita-Gebäude liegt vor. Demnächst beginnen die Bauvorbereitungen auf dem Grundstück, wie der Abbruch und die Kampfmittelsondierung. Im dritten Quartal 2020 wird der Bau-

antrag gestellt, sodass nach Erteilen der Baugenehmigung voraussichtlich im Frühjahr 2021 mit den Bauarbeiten gestartet werden kann. Nach aktuellem Planungsstand werden die Wohnungen Ende 2022 fertiggestellt.

Im Frühjahr 2019 bot sich dem BAUVEREIN die Gelegenheit, ein Eckgrundstück mit vorgeplanter Wohnbebauung in Harburg zu erwerben. Noch in diesem Jahr soll es mit dem Neubau im Kreuzungsbereich **Reeseberg/Wasmerstraße** losgehen. Über das Projekt berichten wir ausführlich auf den Seiten 16 bis 19.



Über die Baufortschritte informieren wir auf unserer Internetseite www.reiherstieg.de



*Mannesallee 11/
Rotenhäuser Damm 13*

Das ehemalige Gemeindehaus wurde 1908 errichtet. In den kommenden zwei Jahren wird es zu einem Wohngebäude mit 12 Wohnungen umgebaut.



Modernisierung und Instandhaltung



Der BAUVEREIN hat 2019 mehr als 2,6 Millionen Euro in seinen vorhandenen Wohnungsbestand investiert. Schwerpunkte waren die Instandhaltung von Wohnungen bei Mieterwechsel, Reparaturen in bewohnten Wohnungen und die Sanierungsarbeiten in der **Bauwiesenstraße 25**. Dort war geplant, die Laubengänge zu erneuern, neue Wohnungstüren und Brüstungen einzubauen sowie die Fassade zu streichen. Während der Bauarbeiten traten Schäden im Beton zutage, sodass die Laufflächen in den Laubengängen erneuert und die Ausführungstermine der beauftragten Handwerksbetriebe umgeplant werden mussten. Das Projekt zog sich dadurch bis Ende 2019 hin.

Im **Rüdemannweg-Viertel** waren wir 2019 mit der Renovierung von Treppenhäusern sowie der Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen aktiv.

Im **Wümmeweg 27-37** wurden die Balkone auf der Gebäuderückseite saniert. Bereits 2018 waren auf der Gebäudevorderseite die Gehwege neu gepflastert und die Müllstandplätze verlegt worden.

Überdachte Fahrradstellplätze wünschten sich die Mitglieder in der **Hermann-Westphal-Straße 2 a-c**. In den neuen diebstahl-



Bauwiesenstraße 25 während der Sanierung: Die Laubengänge erhielten u.a. neue Brüstungselemente.



Hermann-Westphal-Straße 2 a-c: In den abschließbaren Boxen können Fahrräder und Kinderwagen sicher untergestellt werden.

sicheren Fahrradboxen im Eingangsbereich der Wohnanlage können 26 Fahrräder untergebracht werden. Ein Stellplatz kostet 5 Euro im Monat. Alle Plätze waren innerhalb kürzester Zeit vergeben.

In der **Schwarzenbergstraße 46** wurden ein Büro und eine Ein-Zimmer-Wohnung zu einer Zwei-Zimmer-Wohnung zusammengelegt.

Für 2020 ist ein Instandhaltungsbudget von 2,24 Millionen Euro geplant. Davon sind 1,7 Millionen Euro für Investitionen in die Wohnungen vorgesehen, zum einen für Reparaturen bei bestehendem Mietverhältnis und zum anderen für die Instandhaltung nach einer Kündigung. Mit weiteren Ausgaben rechnen wir wiederum für die Renovierung von Treppenhäusern, Fassadenanstrichen und Wohnumfeldverbesserungen im Rüdemannweg-Viertel sowie für die Dichtigkeitsprüfung im Reiherstieg-Viertel.



An dem Wohnungsumbau in der Schwarzenbergstraße 46 in Harburg war u.a. die Firma Benda Sanitärtechnik GmbH beteiligt (im Bild unten der Geselle Herr Fischer).



Instandhaltungsaufwendungen 2019

in T€

Schwerpunkte:

Wohnungsinstandhaltung nach Mieterwechsel	887
Sanierung Bauwiesenstraße 25	565
Sanierung Treppenhäuser im Rüdemannweg-Viertel	211
Balkonsanierung Wümmeweg 27-37	108
Fahrradboxen Hermann-Westphal-Straße 2 a-c	85
Wohnungsumbau Schwarzenbergstraße 46	76
Dichtigkeitsprüfung Abwasserleitungen	71

Wohnkosten



Die monatliche Nutzungsgebühr (netto-kalt) beim Bauverein Reiherstieg ist 2019 von durchschnittlich 6,81 €/m² auf 7,04 €/m² gestiegen. Gründe sind die höheren Anfangsmieten der 2019 bezogenen Neubauwohnungen in Harburg, höhere Neuvertragsmieten und moderate Anpassungen der Bestandsmieten im gesetzlich vorgegebenen Rahmen.

Die Fluktuationsrate, das heißt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, stieg 2019 auf 8,7 Prozent (7,0 Prozent Vorjahr). Es gingen 134 Wohnungskündigungen ein (Vorjahr 106). Hauptgründe für eine Kündigung waren der Umzug innerhalb der Genossenschaft (37 Kündigungen) und der Wechsel des Arbeitsplatzes (22 Kündigungen).

Im Hamburger Vergleich sind die Nutzungsgebühren unserer Genossenschaft nach wie vor als günstig anzusehen. Dies geht aus dem Mietenspiegel 2019 und der Hamburger Wohnungsmarktanalyse des Center for Real Estate Studies (CRES) hervor.

Der neue Mietenspiegel für Hamburg wurde im November 2019 vorgestellt. Die Erhebung über die ortsübliche Vergleichsmiete zeigt, dass im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 der Mietenanstieg in Hamburg mit 2,6 Prozent unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 Prozent lag und damit auch deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels (5,2 Prozent). Zum Erhebungsstichtag 1. April 2019 betrug die Mieten im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand durchschnittlich 8,66 €/m² (monatlich, netto-kalt).

Zu einer Versachlichung der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum und die Mietpreisbremse trug die Marktanalyse des CRES bei, die Ende Oktober 2019 veröffentlicht wurde. Grundlage der Untersuchung waren Hamburger Wohnungsmarktdaten aus dem Jahr 2019 von rund 270.000 Mietwohnungen privatwirtschaftlicher, städtischer und genossenschaftlicher Vermieter. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass Mieterinnen und Mieter in der Elbmetropole nach wie vor ausreichend Angebote zu marktrealistischen Konditionen

Durchschnittliche Miete 2019 (pro m² monatlich netto-kalt)

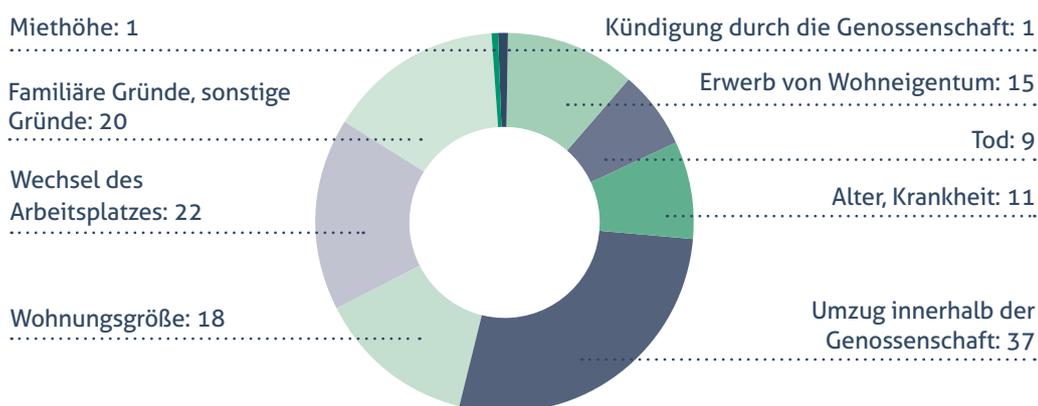


finden. Hochgerechnet auf den gesamten Hamburger Mietwohnungsmarkt (712.000 Mietwohnungen) beträgt die Durchschnittsmiete 8,21 €/m². 90 Prozent aller Mieten liegen unter 10,89 €/m².

Die Marktdaten unterstreichen, dass das „Bündnis für das Wohnen“ eine beruhigende Wirkung auf den Hamburger Wohnungsmarkt hat. Die hohe Zustimmung für SPD

und Grüne bei der Bürgerschaftswahl im Februar 2020 kann daher auch als ein Votum für eine Fortführung der Wohnungsbaupolitik der vergangenen fünf Jahre gelten. Der BAUVEREIN unterstützt die Position der wohnungswirtschaftlichen Verbände, auch in einer weiteren Legislaturperiode der Rot-Grünen-Koalition als Bündnispartner zur Verfügung zu stehen.

Kündigungsgründe 2019 (insgesamt 134 Kündigungen)



Hilfen in der Corona-Krise

Die durch das Coronavirus ausgelöste Pandemie hat unser aller Leben von einem Tag auf den anderen verändert, mit Konsequenzen, die wir heute noch nicht absehen können. Unsere Mieterinnen und Mieter können sich auf ihre Genossenschaft verlassen. Wir möchten, dass sie und ihre Familien auch künftig sorgenfrei in ihren vertrauten vier Wänden leben können. Wer durch die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise in Zahlungsschwierigkeiten gerät und seine Miete nicht mehr bezahlen kann, dem

wird die Wohnung nicht gekündigt. Wir bitten unsere Mitglieder, frühzeitig Kontakt zu uns aufzunehmen, damit wir gemeinsam eine tragfähige Lösung finden.

Zum 1. Juli 2020 war geplant, die Nutzungsgebühren für 150 Wohnungen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu erhöhen. Wir haben selbstverständlich bis auf Weiteres alle Mieterhöhungen ausgesetzt.



Unser Team

Es ist gelungen, zum 1. Oktober 2019 die Mannschaft des BAUVEREINS zu verstärken. Vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. ist Kristina Conrädel zu uns gestoßen. Mit dem Bachelor in Wirtschaftswissenschaften, dem Master in Immobilienwissenschaften sowie ihrer Berufserfahrung als Prüfungsleiterin bringt sie ideale Voraussetzungen mit. Frau Conrädel hat die kaufmännische Leitung der Geschäftsstelle übernommen.

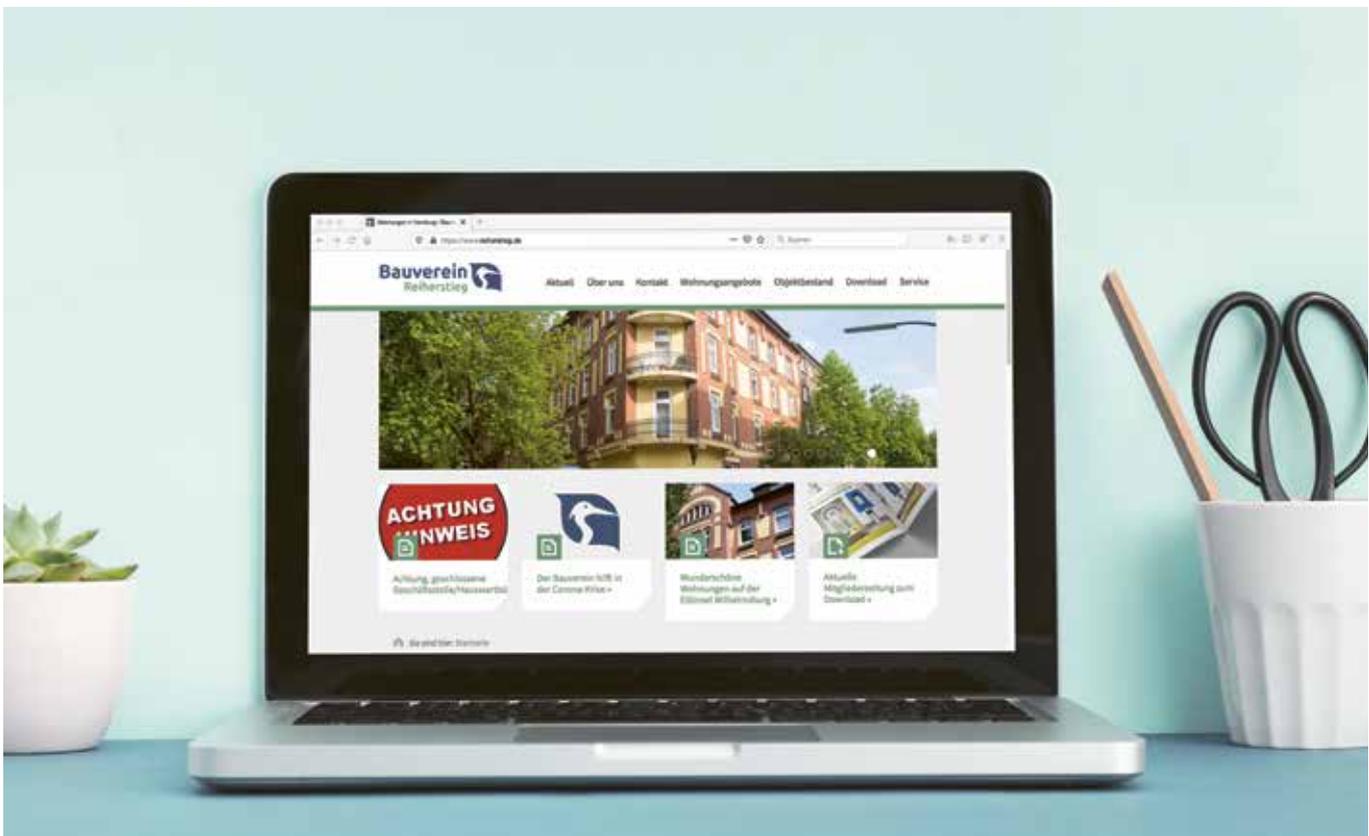
2019 gratulierten wir zu drei runden Mitarbeiterjubiläen: Mit 30 Jahren Betriebszugehörigkeit zählt Heike Burchard aus der Abteilung Vermietung/Betriebskosten zu den langjährigsten Teammitgliedern des BAUVEREINS. Thorsten Schulz, hauptamtliches Vorstandsmitglied, stieß vor 25 Jahren zur Genossenschaft und Claus Karkotz ist bereits seit zehn Jahren im Rechnungswesen tätig.



Kristina Conrädel hat zum 1. Oktober 2019 die kaufmännische Leitung der Geschäftsstelle übernommen.

Feierten 2019 ihr Betriebsjubiläum (v.li.): Heike Burchard (30 Jahre), Claus Karkotz (10 Jahre) und Thorsten Schulz (25 Jahre)





Neue Optik und noch aktueller: Unser Internetauftritt unter www.reihertieg.de

Service und Nachbarschaft

Seit Mai 2019 tritt der BAUVEREIN unter einem überarbeiteten Logo auf und hat im Laufe des Jahres seine Außendarstellung auf das neue Erscheinungsbild umgestellt. Der Internetauftritt wurde weiter ausgebaut und hält unsere Mitglieder mit aktuellen Informationen auf dem Laufenden.

Zu unserem Service gehören auch verschiedene Angebote und Veranstaltungen, um die Nachbarschaft und das Zusammenleben in unseren Wohnquartieren zu fördern. Dazu zählen unsere jährliche Blumenaktion im Mai, Ausflüge mit unseren langjährigen Mitgliedern oder das Sommerfest. Die momentane

Kontaktsperre verhindert bedauerlicherweise unsere Blumenaktion. Trotzdem müssen unsere Mitglieder nicht auf die beliebten Blumen des BAUVEREINS verzichten. Wir haben Gutscheine verteilt, die bei der Gärtnerei Heucke in Moorwerder gegen eine Auswahl bunter Sommerpflanzen eingelöst werden können. Das für dieses Jahr geplante Sommerfest, zu dem alle Mitglieder und ihre Familien eingeladen sind, mussten wir jedoch leider absagen und auf das nächste Jahr verschieben.

Gerade Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung sind in diesen Tagen wichtiger denn je. Daher freuen wir uns sehr, dass das genossenschaftliche Solidaritätsprinzip beim BAUVEREIN noch zu beobachten ist und unsere Mieterinnen und Mieter untereinander gut vernetzt sind.



Ausblick



Anfang Oktober 2019 wurde die Wilhelmsburger Reichsstraße stillgelegt und die neue B75 in Betrieb genommen. Dadurch ergeben sich große Potentiale für die Weiterentwicklung des Stadtteils Wilhelmsburg. Auf der alten Verkehrsstraße sind neue Quartiere mit rund 5.400 Wohnungen sowie Bildungseinrichtungen, Sport- und Freizeitangebote geplant. Mit dem Rückbau der alten Reichsstraße wurde im südlichen Bereich bereits begonnen. Der Inselepark soll noch 2020 zusammenwachsen und wird dadurch um 70.000 Quadratmeter vergrößert. Der BAUVEREIN verfolgt mit großem Interesse die nächsten Planungsabschnitte. Unser

Fokus liegt nach wie vor auf unserem angestammten Stadtteil. Wenn sich die Gelegenheit bietet, werden wir weitere Flächen in Wilhelmsburg erwerben, um unser Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erweitern.

Mit unseren beiden Bauprojekten Schwarzenbergstraße und Weusthoffstraße/Femerlingstraße konnten wir in den vergangenen zwei Jahren attraktive und verkehrsgünstig gelegene Wohnungen in Harburg errichten. Unseren „Sprung über die (Süder-)Elbe“ ergänzt unser neues Projekt Reeseberg, das wir auf den folgenden Seiten näher vorstellen.

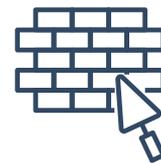
Probefahrt mit den roten Stadträdern: Mitte April fuhr Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher gemeinsam mit Staatsrat Andreas Rieckhof und weiteren Wilhelmsburgerinnen und Wilhelmsburgern auf der neuen B75.



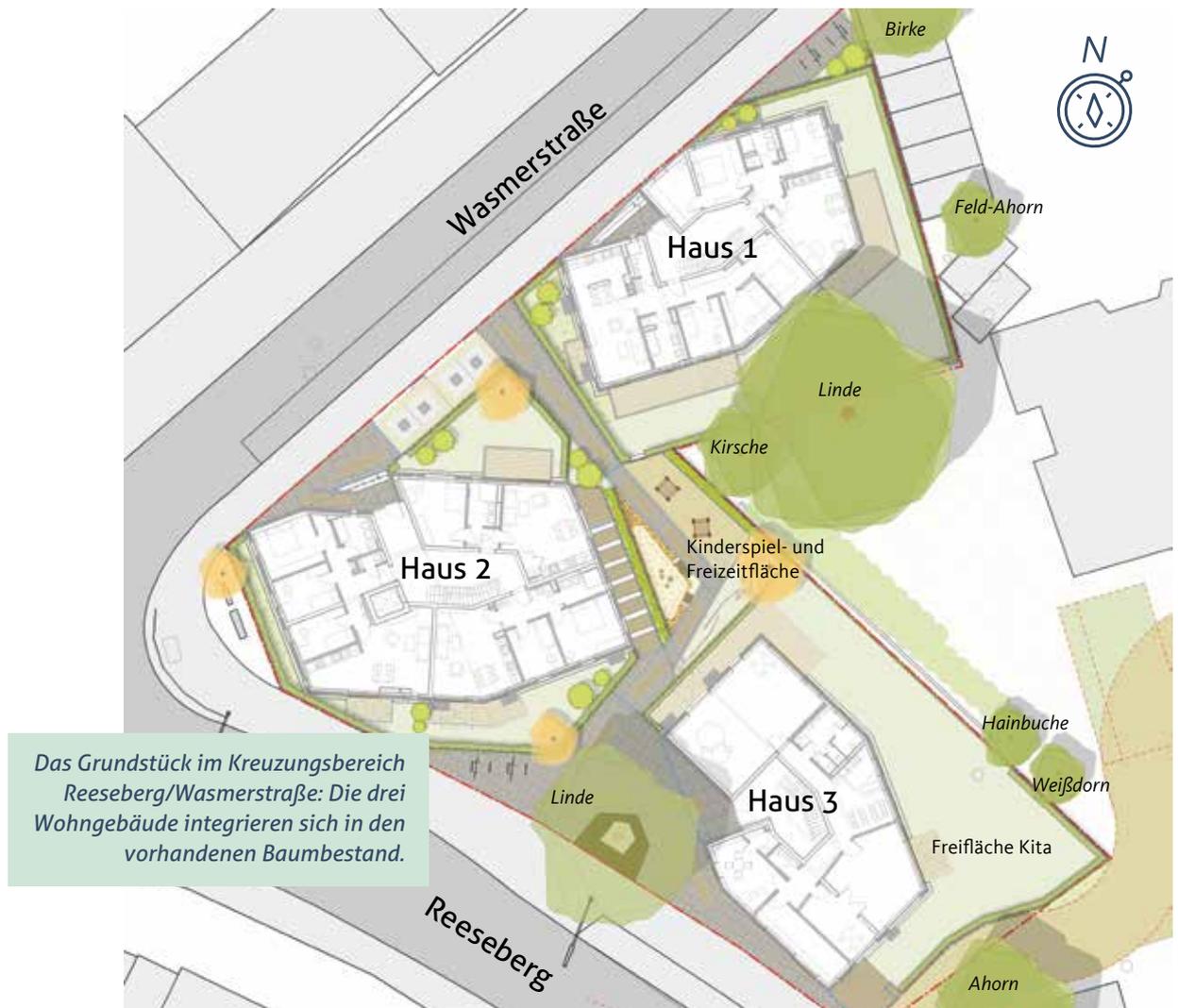
Wohnen auf dem Reeseberg

*Neubau von 37 bezahlbaren Wohnungen
und einer Kita*

Im September 2019 erwarb der BAUVEREIN von einem privaten Eigentümer ein attraktives Grundstück im Hamburger Bezirk Harburg. Es lagen bereits mit der Stadt abgestimmte Pläne vor, auf dem rund 1.800 Quadratmeter großen Grundstück 54 kleine Appartements zu errichten. Der BAUVEREIN entschied sich kurzerhand, das Projekt umzuplanen und ein Quartier mit bezahlbaren Wohnungen für unterschiedliche Generationen und Haushaltsgrößen zu entwickeln.



*Mit einer außergewöhnlichen
Fassade aus Aluminium setzt das
Bauvorhaben auf dem Reeseberg
städtebauliche Akzente.*



Das Neubauvorhaben entsteht auf einem Eckgrundstück zwischen Reeseberg und einer kleinen Stichstraße, der Wasmerstraße. Der Entwurf des BAUVEREINS sieht 37 Wohnungen und eine Kita verteilt auf drei Häuser vor. Das vier- bis fünfgeschossige Gebäudeensemble fügt sich in das umliegende Wohnviertel auf dem Geesthang ein. Gleichzeitig setzt es mit einer außergewöhnlichen Fassadengestaltung architektonische Akzente.

Das Energiekonzept der Gebäude erfüllt die Standards eines KfW-Effizienzhauses 55. Dadurch haben die Wohnungen einen geringen Wärmebedarf. Über eine Außenluft-Wärmepumpe, die regenerative Energien nutzt, werden sie möglichst effizient und umweltschonend mit Heizungswärme und Warmwasser versorgt. Bei sehr niedrigen Außentemperaturen oder wenn alle Wohnungen

gleichzeitig einen hohen Warmwasserbedarf haben, wird ein Gas-Brennwert-Kessel zugeschaltet, der die Wärmepumpe unterstützt. Ein weiteres Plus für die Umwelt ist das viele Grün, das auf den Dächern und den gemeinschaftlichen Außen- und Spielflächen vorgesehen ist. Dazu zählt auch der Erhalt von zwei alten Linden.

Die Wohnungsgrößen reichen von eineinhalb bis vier Zimmern. Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, beispielsweise mit Einbauküche, Bodenbelag in Holzoptik, Fußbodenheizung, Balkon oder Loggia und Abstellraum im Keller. Zu den Wohnungen im Erdgeschoss gehören jeweils eine Terrasse und ein kleiner Garten. Die Familienwohnungen erhalten zusätzlich zum Badezimmer mit Badewanne ein separates Gäste-WC.

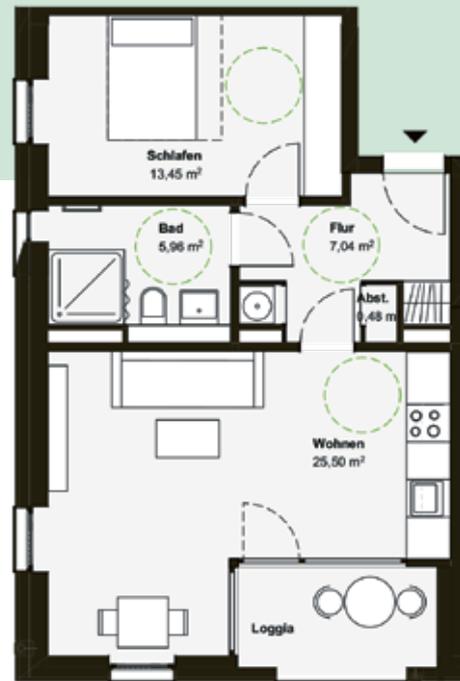


Mehrere Generationen unter einem Dach: Das Wohnungsangebot reicht von kleineren, teilweise barrierefreien Wohnungen (Grundriss rechts) bis zu großen Familienwohnungen (Grundriss S. 19).

Im Haus 2, das an der Spitze des Grundstücks stehen wird, sind 13 öffentlich geförderte Wohnungen für Familien und Senioren untergebracht. Davon sind sieben Wohnungen barrierefrei konzipiert und orientieren sich an den Bedürfnissen älterer oder mobilitätseingeschränkter Bewohnerinnen und Bewohner. Daher enthält dieses Gebäude auch einen Aufzug.

Im Erdgeschoss des Hauses 3 befindet sich die Kita. Auf einer Fläche von 180 Quadratmetern werden etwa 34 Kinder im Alter von drei bis sechs Jahren ganztägig betreut. Die Räume der Kita öffnen sich zur 200 Quadratmeter großen Spielfläche vor dem Haus. Als Partnerin konnte der BAUVEREIN die Kita Lillehuus gewinnen, die nur wenige Meter weiter im Reeseberg 178 b bereits einen Standort mit 40 betreuten Kindern hat.

Das Neubauprojekt liegt ausgesprochen verkehrsgünstig und zentral. Daher sind lediglich 18 Pkw-Stellplätze auf einem be-



nachbarten Grundstück vorhanden. Einkäufe für den täglichen Bedarf können zu Fuß oder per Rad erledigt werden. Das Einkaufszentrum Phoenix-Center, die Harburger Innenstadt und die S-Bahn-Haltestelle Harburg sind mit dem Bus in weniger als zehn Minuten erreichbar. Schulen, Sportvereine, der Harburger Stadtpark mit dem Außenmühlenteich oder das Erlebnisbad MidSommerland befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Damit die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst häufig das Fahrrad als Verkehrsmittel nutzen, sind in allen Häusern Fahrradabstellräume berücksichtigt. Zusätzlich können Fahrradständer vor den Hauseingängen und auf dem Grundstück genutzt werden.

Der Baustart für das 13-Millionen-Projekt ist für Herbst 2020 geplant, die Fertigstellung für das 1. Halbjahr 2022. Die Nutzungsge-

bühren für die freifinanziert errichteten Wohnungen stehen noch nicht fest. Die öffentlich geförderten Wohnungen werden für eine Anfangsmiete von 6,80 Euro pro Quadratmeter netto-kalt angeboten. Über die Baufortschritte und den Vermietungsstart wird der BAUVEREIN laufend auf der Internetseite www.reiherstieg.de berichten.

Die Fakten zum Projekt

- 37 Wohnungen
- davon 13 öffentlich geförderte Wohnungen für Familien und Senioren
- Kindertagesstätte Lillehuus
- Ruhige, zentrale Lage in der Nähe zur Harburger Innenstadt
- KfW-Effizienzhaus 55 mit Außenluft-Wärmepumpe
- Hochwertige Ausstattung mit Einbauküche, Fußbodenheizung, teilweise zusätzlich Gäste-WC, Abstellraum im Keller, Balkon/Loggia, Terrasse und Garten im Erdgeschoss
- Gemeinschaftliche Kinderspiel- und Freizeitfläche
- Zahlreiche Fahrradabstellmöglichkeiten
- Bauzeit: ca. 2020 - 2022
- Investition ca. 13 Mio. €



Bericht des
Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat (von links): Burghard Schrage, Tanja Friedburg, Martin Stankiewicz, Thomas Beecken und Fred von Ellm.

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat – wie auch in den Vorjahren – intensiv mit der Entwicklung unserer Genossenschaft beschäftigt. Hierzu hat er sich regelmäßig durch den Vorstand informieren lassen. Anstehende Entscheidungen wurden in Sitzungen erörtert und die erforderlichen Beschlüsse einstimmig gefasst. Die durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen wurden vollständig durchgeführt.

Trotz der in der Vergangenheit durchgeführten umfangreichen Maßnahmen im Neubau wie auch im Bereich der Modernisierung entwickelt sich der BAUVEREIN finanziell weiterhin sehr erfreulich. Es konnte erneut ein positives Jahresergebnis erzielt werden und die Eigenkapitalquote konnte von 32,5 % auf 33 % erhöht werden.

Für zukünftige Neubautätigkeiten wurden im letzten Jahr von der Genossenschaft weitere Grundstücke erworben bzw. der Erwerb in die Wege geleitet. Die Ausrichtung, auch in den nächsten Jahren neuen und hochwertigen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen, wurde mit dem Aufsichtsrat eng abgestimmt und wird vom Gremium vollumfänglich mitgetragen. Gleichzeitig achten Aufsichtsrat und Vorstand darauf, dass die bestehenden Objekte regelmäßig instandgesetzt und modernisiert werden.

Zur Vorbereitung der Entscheidungen hat der Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder Ausschüsse gebildet.

Der **Bauausschuss** hat sich neben dem Abschluss der Neubauten in Eißendorf unter anderem auch mit den Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Sanierungen und Modernisierungen in Bereichen des Reiherstieg-Viertels beschäftigt.

Der **Prüfungsausschuss** befasste sich sowohl umfassend mit dem Jahresabschluss als auch mit der 5-Jahresplanung und deren Umsetzung. Des Weiteren haben sich die Mitglieder des Ausschusses unter anderem mit der Kaufabwicklung von neuen Grundstücken in Harburg und Wilhelmsburg auseinandergesetzt.

Zur Vorbereitung der umfangreichen Satzungsänderungen, die aufgrund von gesetzlichen Anforderungen, Rechtsprechungen und allgemeinen Entwicklungen notwendig wurden, wurde ein **Satzungsausschuss** gebildet. Die vorgeschlagenen Satzungsänderungen wurden in der Mitgliederversammlung des letzten Jahres mehrheitlich beschlossen.

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in gemeinsamer Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinnes. Der Aufsichtsrat empfiehlt der 118. ordentlichen Mitgliederversammlung:

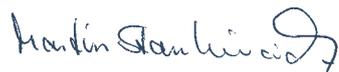
- den Lagebericht des Vorstands entgegenzunehmen,
- den Jahresabschluss 2019 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 die Entlastung zu erteilen.

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

Hamburg, den 30. März 2020

Bauverein Reiherstieg eG

Der Aufsichtsrat



gez. Martin Stankiewicz

Vorsitzender

Lagebericht *2019*

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg-Wilhelmsburg verfügt unverändert zum Vorjahr über 1.543 eigene Wohnungen, 14 Gewerbeflächen und 662 Stellplätze – davon 245 in Garagen.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaft pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet bleibt günstig, die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2019 durchschnittlich 7,04 €/m² nach 6,81 €/m² im Vorjahr. Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote stieg leicht auf 8,7 % im Vergleich zu 7,0 % im Vorjahr.

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

Unternehmensplanung	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.125	8.194	7.873
Instandhaltungsaufwendungen	2.502	2.617	2.497
Zinsaufwendungen	1.620	1.616	1.680
Jahresüberschuss	810	874	837

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

Die Umsatzerlöse aus Vermietung nahmen insbesondere durch moderate Anpassungen und der Neuvermietung des Neubausvorhabens Weusthoffstraße/Femerlingstraße (VE 1045).

Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich aufgrund unvorhergesehener Maßnahmen und wirkten sich auf das Jahresergebnis aus. Sie betragen 27,96 €/m² nach 27,29 €/m² im Vorjahr.

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

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 874 erwirtschaftet gegenüber T€ 837 in 2018. 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€ 10.302 nach T€ 9.963 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 7.972), Umlagen (T€ 2.105) und Zuschüsse (T€ 222).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 2.617 nach T€ 2.497 im Vorjahr. Rückstellungen auf Bauinstandhaltungen bestehen nicht.

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 23 Jahren.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von rund T€ 5.800, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können.

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

Kapitalflussrechnung	2019	2018
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.777	3.916
Cashflow nach DVFA/SG	2.694	2.552
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.811	4.448
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.914	-6.891
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit**	172	2.304
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.931	-140
Finanzmittelbestand am 31.12.2019	1.846	3.777
**darin enthalten:		
planmäßige Tilgungen	-1.960	-1.815
gezahlte Zinsen	-1.606	-1.700

2.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur

	2019	2019	2018	2018	Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	81.583,5	95,1	78.291,1	92,9	3.292,4
Umlaufvermögen	4.228,4	4,9	5.964,6	7,1	-1.736,2
Gesamtvermögen	85.811,9	100,0	84.255,7	100,0	1.556,2
Eigenkapital	28.356,0	33,0	27.369,6	32,5	986,4
Fremdkapital	57.312,0	66,8	56.737,2	67,3	574,8
Rückstellungen	143,9	0,2	148,9	0,2	-5,0
Gesamtkapital	85.811,9	100,0	84.255,7	100,0	1.556,2

Das Anlagevermögen beträgt 95,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Investitionen in das Anlagevermögen (T€ 5.113,1) zu und verminderte sich durch die planmäßige Abschreibung um T€ 1.820,7.

Das Eigenkapital stieg um T€ 986,4. Davon entfallen T€ 874 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr (T€ 410,4), T€ 518,0 auf Einzahlungen auf Geschäftsguthaben sowie T€ 4,9 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,8 % gestiegener Bilanzsumme 33,0 %.

Entwicklung Eigenkapitalquote

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
30,4 %	30,4 %	31,3 %	31,9 %	33,0 %	32,5 %	33,0 %

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

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Hier greift unser Risikomanagementsystem. Es umfasst das Controlling und die regelmäßige Berichterstattung. Die laufenden Aktualisierungen machen frühzeitig erkennbar, wann und welche Maßnahmen zur Bewältigung von Ereignissen zu ergreifen sind. Darüber hinaus sind aus der Geschäftstätigkeit keine wesentlichen Risiken erkennbar.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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 2021 bis 2024 errichten wir rd. 75 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).

4.3. Prognosebericht

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, gleichbleibenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2020 mit Mieterträgen von T€ 8.190, Zinsaufwendungen von T€ 1.517 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.240. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.086. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 30. März 2020

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Frank Grigereit

Jahresabschluss *2019*

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.903,00	1.904,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.362.357,11		77.212.512,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	765.356,71		788.412,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.868.546,96		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	5.470,00		6.548,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.316,00		93.901,00
Bauvorbereitungskosten	466.545,97		187.751,11
		81.577.592,75	78.289.125,50
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		81.583.547,75	78.291.081,50
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.313.216,65		2.089.171,91
Andere Vorräte	2.073,12		4.280,13
		2.315.289,77	2.093.452,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	21.017,51		30.966,27
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.507,74		34.406,21
Sonstige Vermögensgegenstände	17.876,46		29.052,68
		66.401,71	94.425,16
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.846.346,94	3.776.769,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	258,00		0,00
		258,00	0,00
Bilanzsumme		85.811.844,17	84.255.728,66

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder	11.216.007,50		10.639.510,00
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	165.075,00		260.710,00
der gekündigten Geschäftsanteile	100.285,00		63.240,00
		11.481.367,50	10.963.460,00
II. Kapitalrücklage		153.382,71	148.482,71
III. Ergebn isrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.348.000,00		2.260.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.835.043,51		10.482.788,73
Andere Ergebn isrücklagen	3.104.449,84		3.104.449,84
		16.287.493,35	15.847.238,57
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	873.952,53		837.441,24
Einstellungen in Rücklagen	-440.254,78		-427.050,84
		433.697,75	410.390,40
Eigenkapital insgesamt		28.355.941,31	27.369.571,68
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		537,00
Sonstige Rückstellungen	143.873,00		148.393,00
		143.873,00	148.930,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.319.215,16		30.802.509,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.287.938,65		22.129.553,20
Erhaltene Anzahlungen	2.489.902,18		2.405.287,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.595,54		3.862,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.504,82		1.338.852,51
Sonstige Verbindlichkeiten	4.027,55		9.802,76
davon aus Steuern: € 3.015,19 (Vorjahr: € 5.219,56)		57.282.183,90	56.689.868,37
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		29.845,96	47.358,61
Bilanzsumme		85.811.844,17	84.255.728,66

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	10.302.130,89		9.962.793,20
aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.360,60		14.394,77
		10.315.491,49	9.977.187,97
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		224.044,74	45.525,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		59.750,00	119.500,00
Sonstige betriebliche Erträge		204.599,09	195.863,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.783.003,98		-4.519.260,28
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-7.579,60		-6.916,47
		-4.790.583,58	-4.526.176,75
Rohergebnis		6.013.301,74	5.811.899,60
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-816.858,58		-781.430,97
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-184.351,68		-173.958,28
davon für Altersversorgung: € 28.419,92 (Vorjahr: € 28.569,94)		-1.001.210,26	-955.389,25
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.820.656,36	-1.670.250,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-385.704,99	-372.491,71
Erträge aus Beteiligungen		0,39	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.379,20	2.065,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.616.273,70	-1.680.176,59
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-5.352,11	-8.142,59
Ergebnis nach Steuern		1.185.483,91	1.127.513,76
Sonstige Steuern		-311.531,38	-290.072,52
Jahresüberschuss/Fehlbetrag		873.952,53	837.441,24
Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage	-88.000,00		-85.000,00
in die Bauerneuerungsrücklage	-352.254,78		-342.050,84
		-440.254,78	-427.050,84
Bilanzgewinn		433.697,75	410.390,40

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 31.12.2019 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.

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 2015 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 Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Bewertung des Vorratsvermögens erfolgte unter Beachtung des strengen Niederwertprinzips bzw. der verlustfreien Bewertung. Die Forderungen sind zum Nominalwert bilanziert. Ausfallrisiken werden 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 2019 siehe unten.

Anlagenspiegel 2019	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	zum 01.01.2019 €	€	€	des Geschäftsjahres €	€	zum 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.274,46	5.164,60				58.439,06
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.877.989,31	2.914.714,12				116.792.703,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.293.199,43	1.028,16				1.294.227,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	1.868.546,96				1.868.546,96
Technische Anlagen und Maschinen	10.782,16					10.782,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	235.998,29	44.873,91	-3.138,26			277.733,94
Bauvorbereitungskosten	187.751,11	278.794,86				466.545,97
	115.605.720,30	5.107.958,01	-3.138,26	0,00	0,00	120.710.540,05
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	52,00					52,00
Anlagevermögen insgesamt	115.659.046,76	5.113.122,61	-3.138,26	0,00	0,00	120.769.031,11

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen den Ankauf eines bebauten Grundstücks in Hamburg-Wilhelmsburg.

Bei den Grundstücken ohne Bauten ist ein zur Bebauung stehendes Grundstück in Hamburg-Harburg zugegangen.

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.313.216,65 (Vorjahr € 2.089.171,91) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Abschreibungen (kumulierte)	Abschreibungen d. Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert am
		Zugängen/ Zuschrei- bungen	Abgängen	Umbu- chungen +/-			
zum 01.01.2019					31.12.2019	31.12.2018	
€	€	€	€	€	€	€	
-51.370,46	-1.165,60				-52.536,06	5.903,00	1.904,00
-36.665.476,40	-1.764.869,92				-38.430.346,32	78.362.357,11	77.212.512,91
-504.786,95	-24.083,93				-528.870,88	765.356,71	788.412,48
0,00					0,00	1.868.546,96	0,00
-4.234,16	-1.078,00				-5.312,16	5.470,00	6.548,00
-142.097,29	-29.458,91		-3.138,26		-174.694,46	109.316,00	93.901,00
						466.545,97	187.751,11
-37.316.594,80	-1.819.490,76	0,00	-3.138,26	0,00	-39.139.223,82	81.577.592,75	78.289.125,50
0,00					0,00	52,00	52,00
-37.367.965,26	-1.820.656,36	0,00	-3.138,26	0,00	-39.191.759,88	81.583.547,75	78.291.081,50

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellungen im Geschäftsjahr €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
Kapitalrücklage	148.482,71	0,00	4.900,00	0,00	153.382,71
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	2.260.000,00	0,00	88.000,00	0,00	2.348.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	10.482.788,73	0,00	352.254,78	0,00	10.835.043,51
Andere Ergebnis- rücklagen	3.104.449,84	0,00	0,00	0,00	3.104.449,84

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Wert enthalten. Für Abrechnungsverpflichtungen € 91.500,00 sowie für Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und Steuerberatungskosten € 35.860,00. Für Rechtsstreitigkeiten besteht eine Rückstellung in Höhe von € 5.000,00.

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.319.215,16 (30.802.509,57)	4.478.674,71 (1.412.592,40)	6.332.002,59 (6.395.777,24)	21.508.537,86 (22.994.139,93)	32.319.215,16 (30.802.509,57)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.287.938,65 (22.129.553,20)	602.206,94 (528.701,60)	2.480.139,78 (2.351.158,98)	19.205.591,93 (19.249.692,62)	22.287.938,65 (22.129.553,20)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.489.902,18 (2.405.287,63)	2.489.902,18 (2.405.287,63)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.595,54 (3.862,70)	2.595,54 (3.862,70)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.504,82 (1.338.852,51)	178.504,82 (1.338.852,51)				
Sonstige Verbindlichkeiten	4.027,55 (9.802,76)	4.027,55 (9.802,76)				
Gesamtbetrag	57.282.183,90 (56.689.868,37)	7.755.911,74 (5.699.099,60)	8.812.142,37 (8.746.936,22)	40.714.129,79 (42.243.832,55)	54.607.153,81 (52.932.062,77)	GPR* (GPR)

* GPR = Grundpfandrecht

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden € 19.087 abgezinst, im Voraus ausbezahlte Mietzuschüsse aus der Modernisierung Bauvereinsweg für den Zeitraum bis 2023 ausgewiesen.

In den Zinserträgen sind € 650,00 aus der Aufzinsung von IFB-Zuschüssen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Am Abschlussstichtag bestehen finanzielle Verpflichtungen aus einem Grundstückserwerb in Höhe von € 575.000,00.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft/Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

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 2019	1.962
Zugang 2019	104
Abgang 2019	76
Ende 2019	1.990

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€ 576.497,50
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€ 17.360,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€ 1.233.800,00

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
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

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Beratung beschlossen, € 352.254,78 in die Bauerneuerungsrücklage sowie € 88.000,00 in die Gesetzliche Rücklage einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 433.697,75 soll in Form einer 4 %igen Dividende auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

Hamburg, 30. März 2020

Bauverein Reiherstieg eG

Der Vorstand



Thorsten Schulz



Frank Grigereit

Gesetzliche Prüfung

Geschäftsjahr 2018

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2018 teilt der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen wie folgt mit:

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen: Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2018 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 positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 28.06.2019

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Wendlandt

Wirtschaftsprüfer

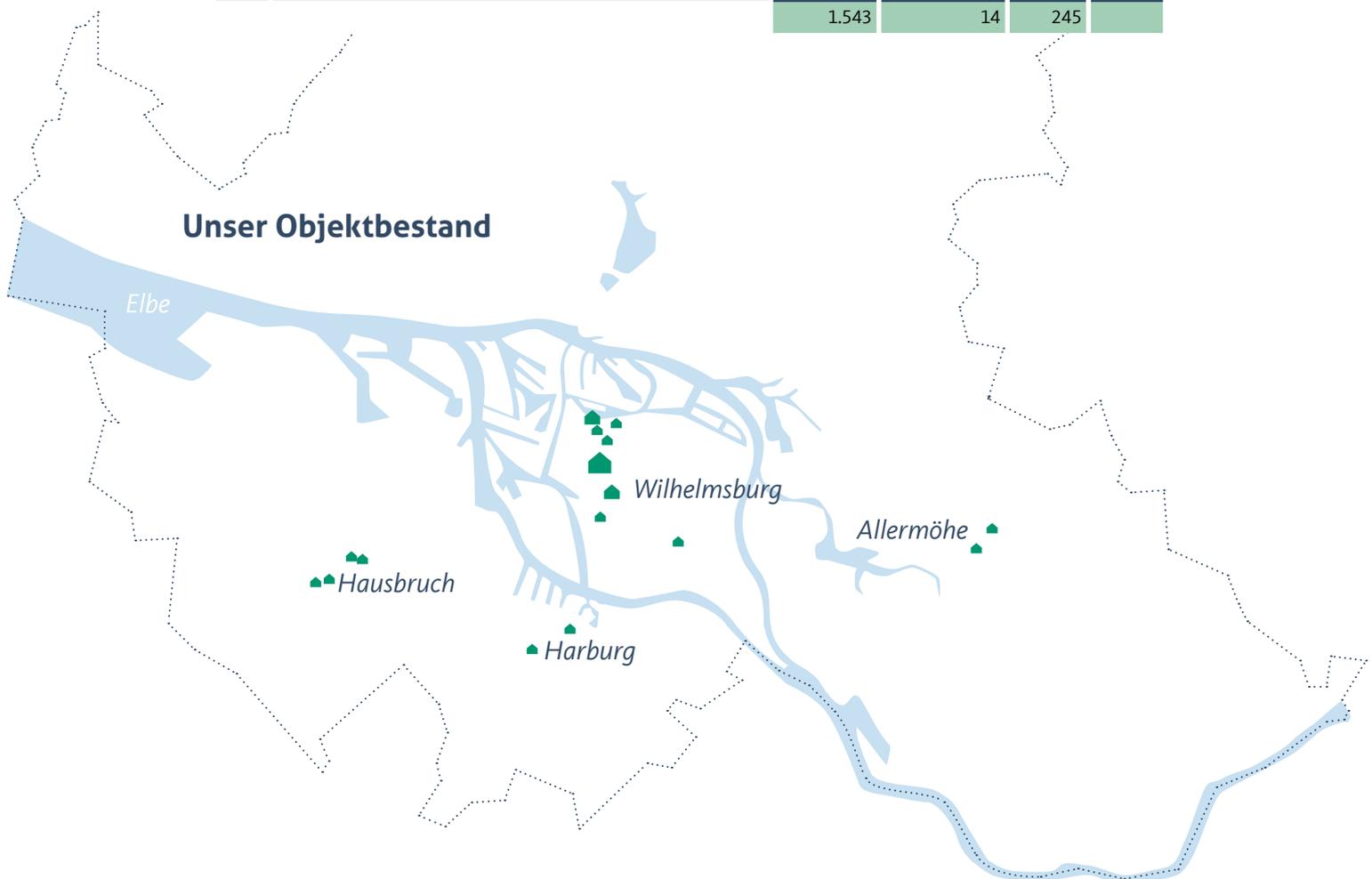
Verzeichnis der Wohnanlagen

Stand Mai 2019

VE	Wohnanlage	Wohnungen	gewerbliche und eigegenutzte Objekte	Garagen	Baujahr
1001	Fährstraße 73, 75, 77	32	1		1904
1002	Fährstraße 79, 81, Otterhaken 10, Bauvereinsweg 11	38			1905
1003	Fährstraße 66, 68, 70, 72	44	7		1906
1004	Bauvereinsweg 5, 7, 9	25			1928
1005	Bauvereinsweg 4, 6, 8, 10	32	1		1928
1006	Bauvereinsweg 2, Julius-Ertel-Straße 8, 10, 12	36			1929
1007	Sanitasstraße 1, 3, 5, 7, 9	46			1929
1008	Weimarer Straße 17, 19	15			1929
1009	Groß Sand 17 a, b, Rüdemannweg 17, 19, 21, 23, 25, 20, 24 a, 26 a, b,	68			1950
1010	Bonifatiusstraße 19 a, b, 21, 23, Rüdemannweg 22, 24 b	38			1951
1011	Groß Sand 19 a, b, Rüdemannweg 1-15	58			1952
1012	Rüdemannweg 2, 2 a, b, c, 4, 6, 8, 10, 12, 14	61			1953
1013	Georg-Wilhelm-Straße 129, 129 a, Bonifatiusstraße 25-31, Rüdemannweg 16, 18	66			1955
1014	Georg-Wilhelm-Straße 131 - 141	71	1		1956
1015	Fährstraße 74, 76	28	1	3	1954
1016	Bonifatiusstraße 9, 9 a, b, c, d	10		25	1956
1017	Groß Sand 9 a, b, c, 11 a - e, 13 a, b, c, 15, Rüdemannweg 27-35, 37	124	2		1959
1018	Georg-Wilhelm-Straße 123, 125, Bauwiesenstraße 25	43		28	1962
1019	Hermann-Westphal-Straße 2 a, b, c	81		17	1966
1020	Ziegelerstraße 1 a - f	48			1967
1021	Wümmeweg 27 a, b, c, 29, 31, 33 a, b, c, 35, 37	60		33	1967
1022	Ostewinkel 6 a, b	12			1968
1023	Georg-Wilhelm-Straße 127	5			1967
1024	Georg-Wilhelm-Straße 219	14			1969
1025	Karl-Arnold-Ring 46, 48, 50	69			1976
1026	Bauvereinsweg 1, 3	19		8	1982
1027	Ziegelerstraße 3	16		19	1986
1028	Rüdemannweg 2 d	8			1990
1029	Georg-Wilhelm-Straße 137 a	8			1992
1030	Georg-Wilhelm-Straße 131 a	9			1994
1031	Georg-Wilhelm-Straße 122, 124	20			1995
1032	Otto-Grot-Str. 83-93, Paul-Bunge-Stieg 8	62		30	1996
1033	Catharina-Fellendorf-Straße 109-131	34			2000
1034	Ziegelerstraße 2 - 4	12			2008
1035	Hausbrucher Straße 22, 24	12		6	1999
1036	Hausbrucher Straße 40 - 44	18		11	1999

VE	Wohnanlage	Wohnungen	gewerbliche und eigengenutzte Objekte	Garagen	Baujahr
1037	Georg-Wilhelm-Straße 127 a	2	1		1969
1038	Rüdemannweg 8 a	11			2004
1039	Groß Sand 13 d	14			2006
1040	Groß Sand 25	18			2005
1041	Rotenhäuser Straße 47, 49	13			2010
1042	Vogelhüttendeich 102	20			2014
1043	Zeidlerstraße 4 + 6	36		39	2014
1044	Vogelhüttendeich 116 c	8			2016
1045	Weusthoffstraße 40, Femerlingstraße 23 a + b	41		26	2018
1046	Schwarzenbergstraße 48	17			2018
1047	Vogelhüttendeich 116 a + b	16			1966
1048	Schwarzenbergstraße 46	5			2004
		1.543	14	245	

Unser Objektbestand



Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Josef Ceglarek

Alexander Kisselmann

Heinz Lapacz

Helga Linde

Monika Lücke

Michael Paul

Alfred Piekut

Hubert Ruhs

Uwe Vogelsang

Friedrich Winter

Helga Walczak

Impressum

Herausgeber

Bauverein Reiherstieg eG

Redaktion

Bauverein Reiherstieg eG

mitra Kommunikation

Layout

mitra Kommunikation, www.mitra.hamburg



Bildnachweis

Dietmar Theis: S. 5, 7, 9 (1), 13

Honigfabrik e.V.: S. 8 (1)

Bauverein Reiherstieg eG: S. 8 (1), 9 (1), 10

shutterstock: S. 14 (Mallmo)

Senatskanzlei Hamburg: S. 15

Renner Hainke Wirth Zirn Architekten GmbH: Titel, S. 16, 18, 19

Hunck+Lorenz Freiraumplanung Landschaftsarchitekten BDLA: S. 17

Maren Janning: S. 21

AdobeStock: Icons auf div. Seiten (kornkun)

Bauverein Reiherstieg eG

Georg-Wilhelm-Straße 127a | 21107 Hamburg

Tel. 040 752489-0 | Fax 040 752489-99 | info@reiherstieg.de | www.reiherstieg.de

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