



# Bergedorf Bille

■ Gemeinnützige Baugenossenschaft eG



**Lagebericht und  
Jahresabschluss 2015**



# Bergedorf Bille



■ Gemeinnützige Baugenossenschaft eG

## Lagebericht und Jahresabschluss 2015

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG ist entstanden aus dem Zusammenschluss der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf e.G.m.b.H. (gegründet am 06.03.1922), der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft „Bille“ e.G.m.b.H. (gegründet am 05.09.1948) sowie der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Nettelnburg e.G.m.b.H. (gegründet am 22.09.1920).

Bis zur Aufhebung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen durch das Steuerreformgesetz 1990 vom 25.07.1988 hat sich die Genossenschaft den Bindungen des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes seit dessen Geltung unterworfen.

Die Genossenschaft will nach Aufhebung dieses Gesetzes auch künftig grundsätzlich ihren Geschäftsbetrieb an dessen wesentlichen Inhalten orientieren. Deswegen wird sie sich durch frei gewähltes Verhalten auch fernerhin in diesem Sinne betätigen.

### Inhaltsübersicht:

S. 02	Verstorbene Mitglieder	S. 27	Passiva
S. 03	Aufsichtsrat und Ausschüsse	S. 28	Gewinn- und Verlustrechnung
S. 04	Vorstand, Bevollmächtigte, Berufungsausschuss, Wahlvorstand	S. 29 ff	Anhang
S. 05 ff	Förderbericht für 2015	S. 34 ff	Freiwillige Erläuterungen
S. 18 ff	Lagebericht der Genossenschaft	S. 42	Bestätigungsvermerk
S. 24 ff	Bericht des Aufsichtsrates	S. 43 ff	Vertreter und Ersatzvertreter
S. 26	Aktiva	S. 48 ff	Lagebericht der Bergedorf-Bille-Stiftung

## Wir werden ihr Andenken in Ehren halten

Gerlinde Ackermann	Hanne-Lore Hackemesser	Hermann Lembke	Rudolf Sauer
Sonja Babatz	Josef Hameter	Elly Erna Leu	Ulf Scharnweber
Heinz Bäcker	Marianne Hammel	Brigitte Lindner	Hermann Schilling
Gökten Bas	Sonja Hansel	Grzegorz Literski	Günter Schliebs
Maria Bauer	Heidi Hartkop	Reinhard Lorenz	Elli Schlorke
Stefanie Bauer	Thea Hellwig	Monika Lund	Ilse Schmidt
Angelika Baum	Ingrid Hennig	Monika Lutz	Reinhard Schmidt
Inge Baumeister	Wolfgang Herold	Gerda Märtens	Rudolf Schmidt
Marga Beckmann	Stephanie Herrmann	Gerda Malone	Gudrun Schöning
Erika Bednarczik	Aloisia Herzig	Walter Margies	Uwe Scholz
Inge Behling	Jürgen Heymann	Alfred Markefa	Christel Schultz
Klaus Bernert	Bernd-Peter Hielscher	Eckart Marose	Henrik Schwarzbard
Steffen Bielenberg	Günther Holzheimer	Volker Merkel	Dieter Schwarzenberger
Günter Bilkenroth	Helga Hoormann	Günther Möller	Elsbeth Schwemmer
Wolfgang Bischof	Elisabeth Hübsch	Peter Müller	Elke Schwesig
Ingrid Bohn	Hannelore Hümpel	Monika Müller-Krüger	Anna Schwiezena
Ursula Bornschein	Wolfgang Ising	Jürgen Naujock	Gerhard Seifert
Martha Bosecke	Gerhard Jauernig	Irene Neschki	Horst Siemers
Paul Boye	Inge Johannsen	Thomas Nitz	Heini Siggelkow
Lilli Bröcker	Guenter Johns	Gero Nix	Erwin Singelmann
Karla Brüggemann	Arnold Jüng	Hans-Jürgen Ohm	Bernd Sperling
Klaus Busch	Karin Jung	Torsten Otremba	Rolf Spitzky
Trautlise Claussen	Dieter Kaese	Maren Peschel	Erich Sprengel
Hans-Lothar David	Jürgen Kaufmann	Hans-Rolf Peters	Andreas Szillat
Marta Dedow	Heinz-Jürgen Keller	Wilhelm Petrowitz	Werner Teschner
Elly Degner	Hannelore Klindworth	Helmut Piepiorka	Rudolf Thun
Christel Detje	Barbara Kniesche	Reinhard Poburski	Flori Timm
Dieter Dracke	Werner Koch	Elfriede Prahs	Wilfried Urland
Günther Dreyer	Natalie Kochay	Marina Pries	Klaus Viereck
Hans-Rüdiger Dreyer	Ursula Köhlich	Margot Pröscher	Klaus Vorberger
Ludwig Dreyer	Heinz Ewald Könning	Kerstin Purkart	Ellen Walter
Gerhard Drobny	Michael Köstel	Margarete Rassek	Dorothea Walther
Helmut Effenberger	Theresia Kretzschmar	Ingrid Reckling	Helga Winterberg
Gisela Erdmann	Udo Kruczewski	Hilke Reich	Uwe Wischnewski
Siegfried Feil	Rolf Krüger	Günter Reinhardt	Dieter Witt
Joachim Förster	Stefan Krumreich	Max Reinhardt	Ilse Wobbe
Inge Franck	Jürgen Kruschak	Norbert Reschinski	Herta Wöhlcke
Berta Frank	Renate Kruse	Helmut Richter	Hans-Gerhard Wölfer
Horst Freitag	Detlef Lahmann	Klaus Richter	Petra Wolf
Irggard Fuhrmann	Hans Joachim Lang	Anja Riebe	Harry Wrage
Walter Gierse	Hanne-Lore	Bernd Rödde	Peter Zeidler
Irggard Grimm	Langeheineke	Heinz Roger	Frieda Zeyn
Waltraut Gutzmann	Hannelore Larsen	Heinz Rump	Joachim Zober
Gabriele Haack	Franz Lasar	Jens-Rudolf Rux	
	Dieter Lass	Günther Sasse	
	Inge Lass		

<b>Aufsichtsrat</b>	Dr. Matthias Maack Marion von Thienen Falko Droßmann Lisa Springborn	Rechtsanwalt Angestellte Beamter Bachelor of Arts	Vorsitzender stv. Vorsitzende Schriftführer stv. Schriftführerin
	Frank Giebel Heike Meinert Dr. Rolf Niese Matthias Wendt	Betreuer (Dipl.Betriebswirt) Hausfrau Lehrer i.R. Beamter	
	Anmerkung: Dr. Thomas Keidel	Angestellter	Amt niedergelegt per 31.12.2015
	Der Aufsichtsrat hat aus seinen Reihen gemäß § 24 der Satzung folgende Ausschüsse gebildet:		
<b>Bau- Ausschuss</b>	Marion von Thienen  (Dr. Thomas Keidel) Dr. Matthias Maack Heike Meinert Lisa Springborn		Vorsitzende
<b>Betreuungs- Ausschuss</b>	Matthias Wendt  Falko Droßmann Dr. Matthias Maack Heike Meinert Marion von Thienen		Vorsitzender
<b>Personal- Ausschuss</b>	Dr. Matthias Maack  Falko Droßmann (Dr. Thomas Keidel) Dr. Rolf Niese		Vorsitzender
<b>Prüfungs- Ausschuss</b>	Dr. Rolf Niese (Dr. Thomas Keidel)  Falko Droßmann Frank Giebel Matthias Wendt		Vorsitzender
<b>Schlichtungs- Ausschuss</b>	Dr. Matthias Maack  Falko Droßmann Dr. Rolf Niese Marion von Thienen		Vorsitzender
<b>Wohnungsvergabe- Ausschuss</b>	Marion von Thienen  Falko Droßmann (Dr. Thomas Keidel) Heike Meinert Matthias Wendt		Vorsitzende

**Vorstand**

Marko Lohmann	hauptamtlicher Geschäftsführer	Vorsitzender
Markus Tanne	hauptamtlicher Geschäftsführer	stv. Vorsitzender
Dietmar Ernst	nebenamtliches Mitglied	Schriftführer

**Handlungsbevollmächtigte**

nach § 54 ff HGB

Jens Albers	für die	Buchhaltung
Matthias Wulff	für die	Vermietungsabteilung
Christian Niemann	für die	Technische Abteilung
Gabriela Peeters	für die	Spareinrichtung und Mitgliederverwaltung sowie die Allgemeine Abteilung
Holger Timmann	für die	IT-Gruppe
Boris Wegert	für die	Rechtsabteilung und Hausbewirtschaftung sowie das Beschwerdemanagement

**Berufungs-Ausschuss**

gemäß § 10 der Satzung

Hartmut Fischer	als	ständiges Mitglied
Dr. Carsten Maßmann	als	ständiges Mitglied
Ilse Omniczynski	als deren	Stellvertreterin
Dirk Seemann	als deren	Stellvertreter

**Wahlvorstand**

gemäß § 27 (m) und § 33 (m) der Satzung

Markus Tanne	als	Mitglied des Vorstandes
Marion von Thienen	als	Mitglied des Aufsichtsrates
Matthias Wendt	als	Mitglied des Aufsichtsrates
Svenja Bachert	als	Mitglied gemäß § 33 (m)
Gabriela Peeters	als	Mitglied gemäß § 33 (m)
Ulrike Siegert	als	Mitglied gemäß § 33 (m)
Sören Ziehe	als	Mitglied gemäß § 33 (m)

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

Sie können diesem ausführlichen Bericht über das Geschäftsjahr 2015 viele Details zur soliden wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft entnehmen. Über die formalen und gesetzlichen Vorgaben für Lagebericht und Jahresabschluss hinaus möchten wir Ihnen gerne vertiefte Einblicke in das Leben und Wohnen in und bei unserer Genossenschaft ermöglichen. Sie werden an zahlreichen Beispielen erkennen können, wie wir unsere Mitglieder fördern. Der Nutzen für unsere Mitglieder entsteht in verschiedenen Bereichen, beispielsweise

- gutes Wohnen zu fairen Preisen mit Dauerwohnrecht
- kontinuierlich hohe Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes
- intensive Energiesparmaßnahmen für nachhaltige Heizkosteneinsparungen und mehr Klimaschutz
- kontinuierlicher Neubau in attraktiven Lagen, um die Mischung unseres Bestandes dauerhaft auf der Höhe der Zeit zu halten
- schneller Service für dringliche Reparaturen und Notdienst rund um die Uhr
- niedrige Verwaltungskosten
- attraktive 4%-Dividende auf Genossenschaftsanteile
- sichere Sparangebote
- Angebot von Gemeinschaftsräumen und Gemeinschaftsveranstaltungen für Kinder und Senioren
- soziale Hilfeleistungen und Angebote der Bergedorf-Bille-Stiftung zur sozialen Integration von Menschen
- Kooperationsvorteile für Senioren bei der Georg-Behrmann-Stiftung

Wie Sie es aus den letzten Jahren kennen, berichten wir Ihnen aus den Tätigkeitsfeldern unserer Genossenschaft sparen – bauen – wohnen:

## s p a r e n

Das Zinsniveau für Sparer hat sich in 2015 und Anfang 2016 noch weiter an null angenähert. Zwischen Banken und für Anlagen größerer Firmen überwiegen inzwischen Negativzinsen.

Die deutsche Wirtschaft befand sich 2015 mit 1,7% Wachstum weiter im stetigen Aufschwung. Privater und staatlicher Konsum waren der wichtigste Motor. Auch Exporte und Importe haben deutlich zugelegt. Daher hat sich auch der Arbeitsmarkt gut entwickelt. Dem Staat gelang zum zweiten Jahr in Folge ein Überschuss.

Da der Ölpreis nochmals deutlich gesunken ist und derzeit niedrigere Werte hat als in den letzten zehn Jahren, liegt auch die Inflation weiterhin nahe null.

Die Europäische Zentralbank hat angekündigt, den massiven Ankauf von Staatsanleihen noch länger fortzusetzen. Daher ist auf absehbare Zeit noch kein Zinsanstieg zu erwarten. So bleiben leider auch für unsere Sparer die Zinsen weiter auf extrem niedrigen Niveau. Wir hoffen, dass für private Sparer Negativzinsen ausbleiben. In 2015 gab es nur sehr geringe Abflüsse. Auch für dieses Jahr rechnen wir mit einer gleichbleibenden Entwicklung.

Wir danken allen Sparern für das fortgesetzte Vertrauen in unsere verlässliche Geschäftspolitik und sichere Anlage der Sparmittel.

**Bergedorf Bille**  
sparen • bauen • wohnen

**Zinstabelle**  
(Auszug)

<b>BASISSPAREN</b>	0,01% p.a.
<b>BASISSPAREN SparCard</b>	0,03% p.a.
<b>AKTIVSPAREN</b> (ab € 5.000,00)	0,03% p.a.
<b>AKTIVSPAREN SparCard</b> (ab € 5.000,00)	0,05% p.a.
<b>EFFEKTIVSPAREN</b> (ab € 2.500,00)	im 1. Jahr 0,40% p.a. im 2. Jahr 0,45% p.a. im 3. Jahr 0,50% p.a. im 4. Jahr 0,55% p.a. im 5. Jahr 0,60% p.a. Rendite 0,50%
<b>PLANSPAREN maximale Laufzeit 12 Jahre</b>	
bis 249,99 EUR	0,10% p.a.
ab 250,00 EUR	0,10% p.a.
<b>SPARBRIEFE</b> (ab € 2.500,00)	
48 Monate	0,70% p.a.

Änderungen vorbehalten Stand 09.03.2016

## b a u e n

Dem Neubau von Wohnungen in Hamburg kommt in den nächsten Jahren eine noch höhere Bedeutung zu. Durch die stark gestiegene Migration innerhalb Europas und Deutschlands drängen noch mehr Bewohner auch nach Hamburg. Zusätzlich ist mit Blick auf die vielen Krisenherde in der Welt davon auszugehen, dass die in 2015 sehr stark gestiegene Anzahl an Flüchtlingen noch länger anhalten wird. Wenn so viele Menschen voraussichtlich für mehrere Jahre in Hamburg bleiben werden, dann ist absehbar, dass es auch am Wohnungsmarkt enger werden wird. Damit die Situation für unsere Mitglieder möglichst gut bleibt, haben wir die Absicht, unsere Neubauaktivitäten nochmals deutlich zu erhöhen. In den letzten dreißig Jahren haben wir durchschnittlich 67 Wohnungen pro Jahr errichtet. In den Jahren 2014 und 2015 waren es jeweils fast 90 Wohnungen. In den Jahren ab 2018 sollen es möglichst 130 Wohneinheiten jährlich sein. Da jedes einzelne Projekt einen mehrjährigen Vorlauf hat, haben wir bereits in den letzten Monaten die Akquisition von Grundstücken verstärkt.

In 2015 wurden insgesamt 89 neue Wohneinheiten in Lohbrügge und Hafencity fertiggestellt:

In der Hafencity in der **Steinschanze** und **Am Lohsepark** konnten wir 58 Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben, darunter die ersten öffentlich-geförderten Mietwohnungen in der Hafencity. Auch die Elbkinder-KITA der `Vereinigung Hamburger Kindertagesstätten` und unser zusätzliches Hausverwalterbüro haben ihren Betrieb aufgenommen. In 2016 folgen noch der Start für zwei kleine Gewerbeflächen sowie unseren zwölften Gemeinschaftsraum, der über die Bergedorf-Bille-Stiftung für unsere Mitglieder und das Quartier als Nachbarschaftstreff angeboten wird.



Am Lohsepark / Ecke Steinschanze  
© Otto Wulff Bauunternehmung GmbH

In Lohbrügge wohnen unsere Mitglieder seit Herbst 2015 in 31 neuen Wohnungen in der **Hofweide** (Titelfoto) sowie in der **Sanmannreihe 67**. Über einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren wurden für diese Ergänzung unseres Quartiers Grundstücke erworben, zwei Tiefgaragen sowie ein Waschhaus und eine Heizzentrale für die energetisch parallel modernisierten Bestandshäuser errichtet.

In Bergedorf-West wird derzeit unser Betriebshof zum **Oberen Landweg 15-17** verlagert. ALDI stellt dort für uns einen gleichwertigen Ersatz her. Neben und auf unserem bisherigen Grundstück hat inzwischen auch der Bau eines neuen ALDI-Marktes begonnen. Nach den erheblichen Verzögerungen in 2015 gehen wir nun etwa zur Jahresmitte 2016 von der Fertigstellung aus.

Für die in 2015 bezogenen Neubauten haben wir insgesamt 36,6 Mio. Euro investiert. Für die Objekte, die 2016 der Baubeginn angestrebt wird, betragen die Investitionen insgesamt weitere 74,0 Mio. Euro. Diese Projekte wurden und werden -abgesehen von vereinzelt Zuschüssen der Investitions- und Förderbank Hamburg- vollständig mit Eigenkapital finanziert. Für weitere Projekte ab 2017 werden wir anteilig Fremdkapital benötigen.

In 2016 möchten wir mit dem Bau weiterer Wohnungen beginnen, sofern es nicht weitere Verzögerungen gibt:



Planungs-Entwurf für das Projekt Bergedorfer Tor  
(spätere Abweichungen möglich)  
© www.bergedorfer-tor.com

Das **Post-Gelände** in Bergedorf gegenüber des Bahnhofs und ZOB soll nach weiteren Verzögerungen derzeit voraussichtlich bis Mitte 2016 vollständig geräumt werden. Auch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren hat noch nicht den notwendigen Stand erreicht. Auch das soll bis Mitte 2016 die nötigen Fortschritte durch den Projektentwickler erfahren. Dann erwarten wir auch die Baugenehmigung, um auf einem Teil des Grundstücks etwa 82 Wohnungen und drei Wohngemeinschaften, ein neues Büro für unsere Verwaltung und eine Tiefgarage zu errichten. Wir führen parallel die Ausschreibungen für die Bauarbeiten vor, mit denen wir möglichst noch Ende 2016 beginnen möchten.

Unser Bauvorhaben im **Klosterhagen 10** für 8 Wohnungen soll mit dieser großen Auftragsvergabe kombiniert werden.



Planungs-Entwurf für das Projekt Klosterhagen  
(spätere Abweichungen möglich)

Leider hat sich auch die Neubebauung des **Strandkais** in der Hafencity weiter massiv verzögert. Zwar konnten in den letzten beiden Jahren gemeinsam mit den anderen Investoren der Architektenwettbewerb, grundlegende Planungen, grundsätzliche Vereinbarungen mit der Baufirma und der Hafencity Hamburg GmbH nahezu abgeschlossen werden. Doch bevor wir die Bauanträge für unsere etwa 48 Wohnungen mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss einreichen können, muss die Stadt Hamburg klären, inwieweit jüngst veranlasste Änderungen des Bebauungsplanes nötig sind. Ob die langjährige Bauphase noch Ende 2016 begonnen werden kann, ist derzeit daher weiter unsicher.



Planungs-Entwurf für das Projekt Hafencity, Strandkai  
(spätere Abweichungen möglich)  
© Visualisierung: moko-studio.com



Planungs-Entwurf für das Projekt Hafencity, Strandkai  
(spätere Abweichungen möglich)  
© Visualisierung: moko-studio.com

Um in den nächsten drei Jahren unsere erhöhten Zielzahlen verwirklichen zu können, haben wir zahlreiche Grundstücksverhandlungen geführt. So konnten wir von einem Projektentwickler ein Grundstück in der Sternwiete in Lohbrügge sichern sofern es ihm gelingt, uns möglichst bis Ende 2016 das Baurecht für bis zu 100 Wohnungen zu verschaffen. Ein kleiner Anteil wird für Behinderten-Wohngruppen konzipiert. Geplant sind drei Baukörper mit Tiefgarage sowie ein Gemeinschaftsraum für nachbarschaftliche Aktivitäten. Wir übernehmen das Areal von dem Projektentwickler, sobald die Baugenehmigung vorliegt.



Planungs-Entwurf für das Projekt HH-Lohbrügge, Sternwiete  
(spätere Abweichungen möglich)

Auch drei Grundstückszukäufe in unmittelbarer Nachbarschaft unserer Bestände in Bergedorf und Lohbrügge sind gelungen. Hier prüfen wir Möglichkeiten behutsamer Nachverdichtungen.

In der Chrysantherstraße planen wir auf einem Bestandsgrundstück drei Gebäude mit jeweils vier 2 1/2-Zimmer-Wohnungen in den Größen von ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das mittlere Gebäude wird unterkellert und dort die erforderlichen Abstellflächen für alle drei Häuser beinhalten. Aufgrund der leichten Hanglage können wir hier ausnahmsweise keine barrierefreien Wohnungen anbieten; der Zugang zur Wohnung erfolgt über Stufen. Für dieses kleine Ensemble wurde der Bauantrag eingereicht.



Planungs-Entwurf für das Projekt Chrysantherstraße  
(spätere Abweichungen möglich)

In diesem Sinn werden in 2016 beispielsweise auch für Barmbek-Süd in der Lortzingstraße überarbeitete Pläne für neue Wohnungen anstelle eines jetzigen Büros mit unseren anwohnenden Mitgliedern diskutiert. Wir hatten ihnen bereits 2014 eine alternative Wohnbebauung auf dem Grundstück vorgestellt. In der Zwischenzeit haben wir deren Hinweise in die Planungen einarbeiten lassen und werden die neuen Entwürfe im Sommer vorstellen können. Anstelle eines einzelnen kompakten Wohnblocks planen wir in aufgelockerter Form nun im hinteren Bereich vier Reihenhäuser und ein deutlich kleineres Wohnhaus an der Lortzingstraße mit daneben liegender Tiefgaragenzufahrt.

Wie Sie sehen, kümmern wir uns aktiv darum, neue Wohnungen an mehreren Standorten anbieten zu können, an denen unsere wohnungssuchenden Mitglieder besonders interessiert sind. Zugleich setzen wir uns dafür ein, dass in den Quartieren unserer Mitglieder auch über das Wohnen hinaus positive Entwicklungen gelingen.

## wohnen

Das vorrangige Förderziel der Genossenschaft ist laut Satzung die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder (gemeinnütziger Zweck). Daher war auch in 2015 unverändert unser bereits vorhandener Wohnungsbestand größter Schwerpunkt unserer Investitionen.

Mit unserem kontinuierlichem Neubau und Modernisierungen im Bestand folgen wir seit Jahrzehnten den steigenden Ansprüchen unserer Mitglieder an die Qualität der Wohnungsausstattung.



Bad-Modernisierung



Küchen-Modernisierung

Wir stellten Ende 2015 9.188 Wohnungen für unsere Mitglieder zur Verfügung. Leerstand hatten wir lediglich, wenn eine Wohnung durch die Genossenschaft vor der Neuvermietung im Bad und/oder der Küche modernisiert wurde. Ansonsten erreichten wir durch die große Nachfrage -auch der Mitglieder- eine Vollvermietung. Etwa 3.400 Nichtmitglieder sind aktuell als Wohnungssuchende bei uns vorge-merkt. Vorrang bei der Wohnungsvergabe haben unsere rund 1.500 wohnungssuchenden Mitglieder. Mit der Mischung unseres Angebotes konnten wir auch in 2015 wieder den verschiedenen Zielgruppen unseres Mitgliederkreises gerecht werden. Rund ein Viertel der gekündigten Wohnungen werden durch

Umzüge innerhalb des Genossenschaftsbestandes wieder an Mitglieder vermietet. Oft ergeben sich lange Umzugsketten. So konnten wir wieder viele Wohnungswünsche der Mitglieder erfüllen.

Die Kommunikation zu Wohnungsangeboten verlagert sich immer weiter auf direkte E-Mails an bei uns vorgemerkte Interessenten. Nur selten nutzen wir Internetportale, auf denen wir dann aber meistens gut platziert sind.

Der Anteil der frei für unsere Mitglieder verfügbaren Wohnungen hat sich bis Ende 2015 leicht auf rund 96% unserer Wohnungen erhöht. Durch unser Neubauvorhaben Am Lohsepark / Steinschanze sind zwar einerseits 15 öffentlich-geförderte Wohnungen hinzugekommen, aber es sind auch wieder 67 Wohnungen in Allermöhe aus der öffentlichen Bindung herausgefallen. Für die sozial ausgewogene Belegung unserer öffentlich-geförderten Wohnungen haben wir einen Kooperationsvertrag mit der Stadt Hamburg abgeschlossen. Durch den Abschluss dieses Vertrages können wir alle öffentlich-geförderten Wohnungen flexibel vermieten. Im Gegenzug stellen wir die verlässliche Unterbringung von dringlich wohnungssuchenden Haushalten -hierzu gehören auch die vielen Flüchtlinge- sicher. Mit Blick auf die derzeit besonders schwierige Situation wohnungsloser Haushalte haben wir unsere Verpflichtungen aus dem Kooperationsvertrag in 2015 freiwillig übererfüllt. Auch in 2016 streben wir eine Übererfüllung an, ohne dass dadurch das Angebot für unsere wohnungssuchenden Mitglieder eingeschränkt wird. Unsere Mitglieder haben gemäß unserer Vergaberichtlinien Vorrang.

Die Fluktuation bewegt sich seit Jahren in einer normalen Spanne zwischen 7% bis 10%. Auch die durchschnittliche Mietdauer von rund 15 Jahren deutet auf eine grundsätzlich hohe Zufriedenheit mit dem Angebot der Genossenschaft hin.

Damit diese Ergebnisse auch nachhaltig erzielt werden können, investieren wir regelmäßig sehr intensiv in den vorhandenen Bestand. 20,6 Mio. Euro wurden 2015 dafür aufgewendet und wie folgt für verschiedene technische Maßnahmen verwendet:

Art der Modernisierung oder Instandhaltung	in Mio. Euro		
	2015	2014	2013
Modernisierung Küche/Bad	4,70	3,39	3,38
Wärmedämmung Dach/Fassade/Keller	0,83	2,49	5,92
Erneuerung von Heizungsanlagen	2,53	2,29	1,33
Erneuerung von Fenstern/Türen	1,67	0,69	0,29
Dachsanierung	0,58	0,83	0,01
Aufzugserneuerung	1,11	0,15	0,59
Treppenhausrenovierung	1,62	1,59	1,11
Fassaden-/Balkonsanierung	0,82	1,82	0,60
Verbesserung von Außenanlagen	0,56	0,69	0,11
Laufende Instandhaltung	5,19	4,60	4,63
Planerhonorare	0,07	0,19	0,08
Rauchmelder-/Siel-/Dichtheitsprüfung	0,31	0,85	0,33
Sonstiges (incl. Versicherungsschäden)	0,61	0,42	0,72
<b>Zwischensumme</b>	<b>20,60</b>	<b>20,00</b>	<b>19,10</b>
Reparaturleistungen eigener Handwerker	2,10	1,82	1,57
<b>Summe</b>	<b>22,70</b>	<b>21,82</b>	<b>20,67</b>

Die Genossenschaft investiert jährlich -und das bereits seit über 15 Jahren- enorme Summen in energetische Baumaßnahmen. Das wollen wir auch fortsetzen und investieren weiterhin u.a. in die Erneuerung von Heizungsanlagen, in den Austausch von Fenstern und Türen sowie auch in die Dämmung von Gebäudeteilen.

Der Schwerpunkt der energetischen Baumaßnahmen in 2015 lag im Bereich der Haustechnik d.h. die Erneuerung/Optimierung der Heizungsanlagen, geringinvestive Maßnahmen und der Einsatz von regenerativen Energien.

In 2015 haben wir einige Heizungsanlagen (u.a. in der Leuschnerstraße 25 und 75, August-Bebel-Straße 42, Wentorfer Straße/Justus-Brinckmann-Straße) erneuert. In einigen dieser Anlagen kommen zukünftig durch den Einbau von Solarthermieflächen oder Luft-Wärme-Pumpen regenerative Energien zum Einsatz; so können wir nicht nur teure Energiekosten für die Mieter sparen, sondern auch noch aktiv zum Klimaschutz durch die CO<sub>2</sub>-Reduzierung beitragen.

Zudem haben wir im Heizungsbereich neben den geringinvestiven Maßnahmen (Erneuerung von Pumpen, Thermostatventilen, hydraulischer Abgleich, etc.) in einigen Wohnanlagen (z.B. Gluckstraße 36,70-72, Von-Essen-Straße 49-59, Marnitzstraße 39-51 und die Hochhäuser Plettenbergstraße/Leuschnerstraße) die Heizkörper flächendeckend erneuert und auch die Übergabestationen für die Wärmelieferung optimiert. Die Effizienz und das Monitoring der Heizungsanlagen spielt mittlerweile eine immer wichtigere Rolle für die Energieeinsparung.

Einen weiteren Beitrag zur Einsparung von Heizenergie werden die neuen Fenster in einigen Wohnanlagen (Goerdeler Straße, Habermannstraße, Lohbrügger Kirchstraße, Billstedter Hauptstraße, Reclamstraße, Hertelstieg, Möllner Landstraße) leisten. In vielen Reihenhäusern wurden zudem die Hauseingangstüren erneuert. In mehreren Wohnanlagen haben wir zudem eine Dämmung des Dachbodens und/oder der Kellerdecke durchgeführt.

Unsere Investitionen in die Modernisierung von Bädern und Küchen ist in 2015 gegenüber dem Vorjahr (3,4 Mio. Euro) auf rund 4,7 Mio. Euro angestiegen. Immer mehr Mitglieder wünschen sich im laufenden Mietverhältnis ein neues und zeitgemäßes Bad oder den Umbau vom Wannen- zum (ggfs. auch barrierefreien) Duschbad und eine moderne Küche -trotz einer dann folgenden modernisierungsbedingten Mieterhöhung. Der neue im Jahr 2014 festgelegte Standard ist sehr positiv bei den Mitgliedern wahrgenommen worden. Die Mitglieder haben nun individuell die Möglichkeit, aus einer Palette an Bodenfliesen, Bordüren oder auch Arbeitsplatten auszuwählen. Bei Mieterwechseln holen wir diese Modernisierungen im restlichen Bestand meistens dann nach, wenn die bisherige Ausstattung älter als 25 Jahre und es für eine gute Vermietbarkeit geboten ist. Auch die neuen Mieter haben dann oftmals die entsprechenden Auswahlmöglichkeiten.

Eine große Herausforderung ist auch die Beseitigung von Barrieren, sowohl in den Außenanlagen, als auch in den Eingangsbereichen. Mittlerweile können über 20% unserer Wohnungen barrierefrei, d.h. ohne Stufen steigen zu müssen, erreicht werden. In 2015 haben wir mit der Erneuerung der Fahrstühle und dem Umbau der Eingangsbereiche im Hollkoppelweg 3-19 begonnen. Auch in einigen Wohnungen beseitigen wir Barrieren, indem wir z.B. bodentiefe Duschen einbauen.

Wie in den Vorjahren haben wir unsere Erneuerungen von Treppenhaus-, Fassaden- und Fensteranstrichen, Hauseingängen, Dächern und weiteren Bauteilen in diversen Wohnanlagen fortgeführt. Zudem wurden einige Außenanlagen und auch ganze Spielplätze neu gestaltet und aufgewertet. Ergänzend arbeiten wir noch die gesetzliche Auflage zur Überprüfung und Sanierung der Abwassersiele ab. Dank der seit vielen Jahren kontinuierlichen und hohen Investitionen in den Bestand sind die Wohnquartiere in einem guten technischen Zustand.

In den letzten Jahren hatten wir von Mitgliedern vermehrt die Anfrage nach ebenerdigen und abschließbaren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Wir haben daher in 2015 in drei Wohnanlagen die Aufstellung von Fahrrad-/Abstellboxen getestet. Nach einer Abfrage des Mitgliederbedarfes wurden die Fahrradboxen aufgestellt und an interessierte Mitglieder vermietet. Nach diesem erfolgreichen Test-Ablauf haben wir beschlossen dieses Verfahren in allen Wohnanlagen in den nächsten Jahren umzusetzen.



Hollkoppelweg



Solaranlage Leuschnerstraße



Barrierefreie Zugangsbereiche



Spielplatz Richard-Gödeke-Weg

Für kleinere Reparaturen kümmern wir uns weiterhin um eine möglichst zügige Abwicklung über eigene Kräfte oder Vertragsfirmen aus der Umgebung. Sollte es nachts oder am Wochenende einen Notfall geben, veranlasst die Notdienstzentrale der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften für uns die nötigen Soforteinsätze.

Die Anforderungen der Mitglieder an den Wohnungsbestand der Genossenschaft und auch die staatlichen Auflagen steigen stetig und erfordern eine solide Gegenfinanzierung. Das kann in einer Genossenschaft nur über die Mieterträge und deren behutsame und maßvolle Erhöhungen erfolgen.

Vor dem Hintergrund zahlreicher Medienberichte über allgemeine -teils drastische- Mietpreissteigerung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und der nun vom Bund beschlossenen Mietpreisbremse sind auch einzelne unserer Mitglieder besorgt gewesen. Wir werben in der Diskussion um die allgemeinen Mieten zunächst für Versachlichung und die nötigen Differenzierungen. Denn es gibt nicht die eine Miete für Hamburg, sondern sehr unterschiedliche Preisniveaus und Entwicklungen in den verschiedenen Hamburger Quartieren.

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und auch wir wirken hemmend auf die Mietpreisentwicklung. Die Netto-Kalt-Nutzungsgebühren im Bestand sind in 2015 durchschnittlich um 1,5% auf durchschnittlich 6,65 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Dieser Anstieg resultiert aber größtenteils aus den Neubezügen unserer fertiggestellten Bauvorhaben. Ohne diese Neubauten hätte der Anstieg der Bestandsmieten lediglich 0,6% betragen. Dieser Wert entspricht ungefähr der allgemeinen Preisentwicklung. Die Bestandsmieten wurden zudem hauptsächlich bei Neuvermietungen und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sowie bei öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund des Anstiegs der Kostenmiete erhöht. Gemessen am aktuellen Hamburger Mietenspiegel 2015 liegen wir durchschnittlich mit rund 5% weiterhin unter den auf unsere Bestände bezogenen Mittelwerten, an denen wir uns grundsätzlich orientieren. Das gilt bei uns sowohl für neue Vertragsabschlüsse als auch für langjährige Mietverhältnisse.



Nettelburger Straße



Plettenbergstraße



Nettelburger Straße



Mondrianweg / Edward-Munch-Straße



Nettelburger Straße

Nicht immer zählt nur der Mittelwert. Denn einzelne besondere Aspekte werden mit Zu- und Abschlägen bewertet. So erhalten z.B. Wohnungen mit Ausrichtung zu einer stark befahrenen Verkehrsstraße Abschläge und solche in großzügigen und ruhigen Grünbereichen oder mit bereits realisierten Modernisierungen Zuschläge. Auch hierbei hat sich die Genossenschaft freiwillig wesentlich niedrigere eigene Mieterhöhungs- und auch Mietobergrenzen auferlegt, als sie gesetzlich vorgesehen sind.

Neben der Mieterhöhung auf Basis des Mietenspiegels gibt es auch noch die gesetzliche Erhöhungsmöglichkeit nach einer Modernisierungsmaßnahme. Die Genossenschaft verzichtet darauf freiwillig bei vielen Modernisierungsmaßnahmen mit hohem Instandhaltungsanteil z.B. bei der Erneuerung der Heizungsanlage oder der Erneuerung der Fenster. Lediglich bei sehr umfangreichen Energiesparmaßnahmen oder einer Einzelmodernisierung von Küche und/oder Bad erhalten die betroffenen Mieter eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung. In diesen Fällen schöpfen wir auch nicht die gesetzlich mögliche Mieterhöhung aus, sondern geben nur Teile der Kosten in Form einer Erhöhung an die Mitglieder weiter. Der weit überwiegende Anteil wird durch das Instandhaltungsbudget der Genossenschaft getragen.

Insgesamt können unsere Mitglieder darauf vertrauen, bei uns nur maßvolle Erhöhungen der Nutzungsgebühren in kleinen Schritten zu erleben, die weiterhin zum größten Teil den Mitgliedern in Form von Modernisierungen und Instandhaltungen der gut gepflegten Wohnungsbestände zugute kommen.

Die Betriebs- und Heizkosten sind 2015 nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr geblieben. Für die Objekte in Lohbrügge-Nord, die bislang ihre Heizkosten noch direkt mit dem lokalen Fernwärmeanbieter abgerechnet hatten, haben wir mit Wirkung ab 2016 die Abrechnung auf uns umgestellt. So werden wir eine höhere Transparenz erzielen und hoffen, dass unsere gezielten Energiesparmaßnahmen sich in den nächsten Jahren dann auch dort positiv durch niedrigere Heizkosten bei unseren Mitgliedern bemerkbar machen.

## Mitgliederbetreuung

### Allgemeine Öffnungszeiten und Termine nach Vereinbarung

Der Empfang unserer Verwaltung ist montags bis donnerstags von 9-18 Uhr und freitags von 9-14 Uhr durchgängig besetzt. Hier können bereits die meisten Anfragen zu Wohnungsgesuchen und Mitgliedschaften direkt beantwortet werden. Diese weit gefassten Öffnungszeiten können wir mit unserem Personalstamm nicht abteilungsübergreifend sicherstellen. Daher ist es erforderlich, dass bei sehr speziellen Anfragen vorab ein Termin mit dem jeweiligen Sachbearbeiter vereinbart wird. Ergänzend bieten wir unseren Mitgliedern weiterhin jeden Dienstag von 16-18 Uhr eine Vorstandssprechstunde an.

Die Öffnungszeiten unserer Spareinrichtung werden wir in den nächsten Monaten angesichts des Kostendrucks durch die Niedrigzinsen nochmals überprüfen. Derzeit decken unsere allgemeinen Kassenzeiten am Montag und Freitag von 8-13 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 10-18 Uhr die Zeiten ab, an denen unsere Sparer uns bislang am häufigsten aufgesucht haben. Außerhalb dieser Zeiten stehen die Mitarbeiter unserer Spareinrichtung nach vorheriger Terminabsprache gezielt für Beratungsgespräche zur Verfügung.

### Baurundgänge

Die alljährliche Ordentliche Vertreterversammlung als Zusammenkunft der genossenschaftlichen Gremien ist von einer festen Tagesordnung und formalen, gesetzlichen Anforderungen geprägt. Umso mehr schätzen wir den ungezwungenen Austausch im Rahmen unserer regelmäßigen Baurundgänge durch die Wohngebiete. Insgesamt 8 dieser Rundgänge finden jedes Jahr statt. Die Teilnehmer setzen sich aus Mitgliedervertretern der jeweiligen Gebiete, Aufsichtsräten, Vorständen und technischen Mitarbeitern zusammen. Sie machen sich bei der Begehung gemeinsam ein Bild vom Zustand der Wohnanlagen, greifen Anregungen auf und diskutieren abschließend geplante Maßnahmen und Verbesserungsvorschläge. So wird die Bindung zwischen Verwaltung und den in unseren Wohnanlagen lebenden Mitgliedern vertieft und bauliche Maßnahmen können noch zielgerichteter geplant und umgesetzt werden.

### Informationsveranstaltungen

Vor baulichen Großmaßnahmen wie z.B. Spielplatzumgestaltungen stellen wir unsere Planungen im Rahmen von Informationsveranstaltungen den betroffenen Bewohnern vor. So können Fragen zum Bauablauf, möglichen Beeinträchtigungen und vieles mehr bereits im Vorwege in einem persönlichen Gespräch geklärt oder auch Anregungen und Einwände frühzeitig aufgegriffen werden und in die weiteren Planungen einfließen.

Nach Bezug von Neubauten bieten wir in der Regel ein Hoffest oder einen Tag der offenen Tür an. So können sich die neuen Nachbarn noch besser kennenlernen und Kontakt zu benachbarten Einrichtungen oder zu unserer Stiftung für nachbarschaftliche Aktivitäten aufnehmen.

Auch zu den noch nicht so weit verbreiteten CarSharing-Projekten bieten wir Informationsveranstaltungen an. In der Hopfenstraße, St.Pauli war die Nachfrage nach Elektrofahrzeuge noch sehr schwach. In 2015 haben wir dort und am Lohsepark Befragungen über die HafenCity-Universität durchführen lassen. In 2016 unterbreiten unsere jeweils neuen Kooperationspartner für die Mobilität nun Ihre Angebote.

Wo immer in unseren Wohngebieten also größere Projekte anstehen, wollen wir weiterhin gezielt Informationsveranstaltungen anbieten; wir machen immer wieder die Erfahrung, dass eine frühzeitige und umfassende Kommunikation nicht unerheblich zu einem reibungslosen Bauablauf, einem besseren Verständnis und damit letztlich zu einer stärkeren Akzeptanz beiträgt.



Kinder-Weihnachtsfeier 2015



Der kleine Ritter Trenk

### Kinderweihnachtsfeier

Nachdem wir in den vergangenen Jahren die Kinder unter unseren Mitgliedern meistens ins Altonaer Theater eingeladen haben, fand die Kinderweihnachtsfeier einmalig im Haus im Park statt. Pippi Langstrumpf erfreute in zwei Vorstellungen wieder alle kleinen und großen Besucher.

Für die Kinderweihnachtsfeier, die in diesem Jahr wieder an zwei Terminen am 04. Dezember 2016 im Altonaer Theater stattfinden wird, haben wir uns für „Der kleine Ritter Trenk“ nach dem gleichnamigen Kinderbuch von Kirsten Boie entschieden.

## Seniorenweihnachtsfeier

Unsere Senioren-Weihnachtsfeier am 09. Dezember im CCH war wieder ein großer Erfolg. Die Resonanz unserer etwa 2.500 Besucher war wieder überwiegend positiv.

Die angekündigten Umbaumaßnahmen im CCH verzögern sich etwas. So kann in 2016 unsere Senioren-Weihnachtsfeier am 07. Dezember ein letztes Mal im „alten CCH“ mit einem bunten Programm aus Musik, Show und Komik erwartet werden.



Zu sehen waren u.a. Frau Dagmar Berghoff, Herr Marcelo Soria, Inhaber „Tanzstudio tango Chocolate“, Herr Alex Parker am Flügel sowie das Akkordeon-Ensemble „Bellissima“ unter der Leitung von Frau Melanie Backes.

## Georg-Behrmann-Stiftung

Seit 1992 kooperieren wir mit der in Bergedorf ansässigen Georg-Behrmann-Stiftung, die seit über 60 Jahren kompetente und zertifizierte Altenpflege im Bezirk anbietet. Ein vor Jahren von unserer Genossenschaft bereitgestelltes Darlehen hat der Behrmann-Stiftung seinerzeit umfangreiche Modernisierungen ermöglicht. Im Gegenzug wurden unseren Mitgliedern Belegungsrechte in der Pflegeeinrichtung eingeräumt, worauf bei Bedarf dankbar zurückgegriffen wird.

## Bergedorf-Bille-Stiftung

Die 1998 gegründete Bergedorf-Bille-Stiftung leistet in den Quartieren, in denen die Genossenschaft Wohnungen hat, wichtige soziale Aufgaben. Es gibt zahlreiche Angebote zur Zusammenführung der Nachbarschaften in den Bergedorf-Bille-Treffs, individuelle Unterstützungen bei der Frage nach Hilfsangeboten im Alter und bei Krankheit oder finanzielle Förderungen bei diversen sozialen Projekten. Zusätzlich zu den drei fest angestellten Teilzeitkräften engagieren sich zahlreiche ehrenamtliche Helferinnen und Helfer in den Treffs mit großem Erfolg und zum Teil bereits seit vielen Jahren für ihre Nachbarschaft und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander.

Da die Stiftung den Kontakt zu Arbeitsgruppen, Behörden und anderen sozialen Einrichtungen pflegt, konnten mehrere Aktivitäten weiter vernetzt sowie zielgerichteter und erfolgreicher kombiniert werden. Beispielsweise auch in den 2015 entstandenen sehr großen Herausforderungen zur Unterstützung und sozialen Integration von geflüchteten Menschen waren so zügig und zielgerichtet erste Hilfen möglich.

Den ausführlichen Tätigkeitsbericht unserer Stiftung finden Sie auf den Seiten 48-52.

Das nochmals gesunkene Niedrigzinsniveau schmälert leider die Zinseinnahmen für das Kapital unserer Stiftung erheblich. Durch auslaufende ältere Sparanlagen reduzieren sich die Zinseinnahmen auch in den nächsten Jahren schrittweise noch weiter. Nachdem die Stiftung in den letzten Jahren bereits Förderungen reduziert hat, sollen die Leistungen auf dem derzeitigen Niveau möglichst aufrecht erhalten werden. Denn die Arbeit der Stiftung ist für unsere Quartiere und damit unsere Mitglieder von großer sozialer Bedeutung, auch für ein gutes Miteinander. Das gelingt jedoch nur, wenn die Genossenschaft die jährliche Spende an unsere Stiftung in 2016 auf 65.000 Euro und 2017 voraussichtlich auf 70.000 Euro erhöht. In 2017 wird ein Teil der Spende bereits Anfang des Jahres nötig, um durchgängig die Liquidität der Stiftung zu gewährleisten.

#### **Personal**

Bei unserer Genossenschaft sind knapp 70 Mitarbeiter(innen) beschäftigt. Gegenüber dem Vorjahr haben sich in der Personalstärke keine Veränderungen ergeben. Neben rund fünfzig kaufmännischen Kräften in der Verwaltung sind inzwischen zehn Hausverwalter, sechs eigene Handwerker und vier Gärtner in unserem Wohnungsbestand tätig. Darüber hinaus schließen wir jedes Jahr einen Ausbildungsvertrag im Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau und bieten Praktika für Schüler und Schülerinnen an.

Gestiegene gesetzliche Dokumentations- und Prüfungspflichten und das intensivierte Neubauprogramm haben es erforderlich gemacht, das Personal Anfang 2016 um zwei kaufmännische Kräfte zu verstärken.

Über wichtige personalpolitische Belange beraten Vorstand und Betriebsrat weiterhin in gemeinsamen Sitzungen. Das beiderseitige Verhältnis ist vertrauensvoll und auf eine kooperative Arbeit gerichtet.

#### **Dank**

Besonders wichtige Grundlagen für die erfreulich positive Entwicklung der Genossenschaft sind die gute Zusammenarbeit zwischen Mitgliedern, Aufsichtsrat und Vorstand sowie die engagierte Arbeit unserer Mitarbeiter. Enorm wichtige Beiträge leisten auch die vielen ehrenamtlichen Helfer bei der Genossenschaft und unter dem Dach der Bergedorf-Bille-Stiftung. Alle gemeinsam haben sich mit zielgerichteter Tätigkeit für mehr Wohnzufriedenheit in unseren Quartieren eingesetzt und zum fortgesetzten Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Wir sprechen allen diesen Menschen unseren herzlichen Dank aus. Danken möchten wir auch allen Firmen, Behörden, Banken und anderen Institutionen, die indirekt durch ihre fachlich versierte Arbeit und Zuverlässigkeit am positiven Geschäftsergebnis mitgewirkt haben.

Hamburg, 03.05.2016

**Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Bergedorf-Bille eG**

Der Vorstand

gez. Lohmann, Tanne, Ernst

Dieser Lagebericht ist nach den Vorgaben des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee DRS 20 strukturiert.

### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG hat ihren Sitz in Hamburg. Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft ist ausgerichtet auf die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, den Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand zur langfristigen Vermietung an unsere Mitglieder und den Betrieb einer Spareinrichtung. Für einen Eigentümer verwalten wir unverändert 5 Wohnungen und 8 Gewerbeobjekte.

Die Genossenschaft bewirtschaftete Ende 2015 eigene 9.188 Wohnungen (604.911 m<sup>2</sup> Wohnfläche), 58 Gewerbeobjekte (7.775 m<sup>2</sup> Nutzfläche), 11 Gemeinschaftsräume und 3.341 Stellplätze, davon 2.726 in Garagen oder Carports. Die Anzahl der Wohnungen hat sich in 2015 um 89 erhöht:

Stadtteil	Straße	Anzahl			Baubeginn	Fertigstellung
		WE	Gewerbe	StPI		
HH-Lohbrügge	Hofweide 28-30	23	0	18	06.2014	09.2015
HH-Lohbrügge	Sanmannreihe 67	8	0	0	12.2014	11.2015
HH-Hafencity	Am Lohsepark	58	1	57	07.2013	11.2015
	<b>Summe</b>	<b>89</b>	<b>1</b>	<b>75</b>		

WE = Wohneinheiten  
StPI = Stellplätze

Durch obige Neubauten sowie die Einrichtung von Behindertenstellplätzen im Bestand hat sich die Anzahl der Stellplätze in 2015 um 77 Plätze erhöht.

In 2015 wurde mit dem Neubau unseres Betriebshofes inkl. einer Wohnung begonnen. Dieses Bauprojekt wird im Sommer 2016 fertig gestellt und uns dann im Rahmen eines Grundstückstausches übergeben.

Stadtteil	Straße	Anzahl			Baubeginn	Fertigstellung
		WE	Gewerbe	StPI		
HH-Bergedorf	Oberer Landweg 15-17	1	1	0	11.2015	ca. 08.2016
	<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>		

WE = Wohneinheiten  
StPI = Stellplätze

Wir planen weitere Neubauprojekte, für die der Baubeginn frühestens in 2016 erwartet wird. In Bergedorf am früheren Standort der Post planen wir 82 Wohnungen, 3 Wohngemeinschaften sowie ein neues Verwaltungsgebäude für unsere Genossenschaft. Der in 2013 geschlossene Grundstückskaufvertrag wird erst bei erlangtem Baurecht wirksam, voraussichtlich im Sommer 2016. Die Bauphase soll dann kombiniert werden mit 8 Wohnungen in Bergedorf (Klosterhagen), wofür uns seit 2014 eine Baugenehmigung vorliegt. In der HafenCity besteht weiterhin eine Anhandgabe für 48 Wohnungen am Strandkai. Die Planungen stocken, bis die Stadt Hamburg die Grundlagen des neuen Bebauungsplans geklärt hat.

Da absehbar ist, dass der Wohnungsmarkt angespannter werden wird, streben wir eine Erhöhung unserer Neubauinvestitionen auf etwa 130 Wohnungen jährlich an. Vor diesem Hintergrund ist es uns Ende 2015 und Anfang 2016 gelungen, neue Grundstückskaufverträge für Lohbrügge abzuschließen. Im Höperfeld, Krellweg und Sternwiete prüfen wir derzeit Möglichkeiten für Neubauten, die frühestens ab 2017 begonnen werden können. Für weitere private und städtische Grundstücke sind wir in Verhandlungen oder der Bewerbungsphase. Frühere Planungen für eine Nachverdichtung in Barmbek-Süd in der Lortzingstraße werden überarbeitet und erneut den anwohnenden Mitgliedern vorgestellt.

In Bergedorf an der Chrysanderstraße 48-50 streben wir eine Nachverdichtung an, sobald wir die verbliebenen beiden Mitglieder mit einer geeigneten Ersatzwohnung versorgen konnten.

Der Wohnungsmarkt in der Metropolregion Hamburg weist durchschnittlich eine höhere Nachfrage als Angebote aus, muss jedoch differenziert nach einzelnen Quartieren betrachtet werden. Unsere Wohnungen vermieten wir ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft. Die Nachfrage nach unseren vorhandenen und geplanten neuen Wohnungen ist unverändert sehr hoch. Die Fluktuationsquote ist mit 7,9% etwa gleichbleibend auf gemäßigttem Niveau. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die durchschnittliche Netto-Kaltniete unserer Wohnungen lag im Dezember 2015 bei 6,65 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr mit 6,55 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug durchschnittlich 1,5%. Ohne die Neubaumieten betrug der Anstieg im Bestand 0,6%. Mit unseren Mietkalkulationsrichtlinien haben wir für jeden Einzelfall darauf geachtet, dass jeweils angemessene Nutzungsgebühren nicht überschritten wurden. Zugleich wurde die satzungsgemäße Aufwands- und Kostendeckung der Genossenschaft erreicht.

Unsere Spareinrichtung ist mit 17% der Bilanzsumme ein wichtiges Finanzierungsinstrument für unsere Geschäftstätigkeit. Ergänzend zu unserem Eigenkapitalanteil von 67% sind wir dadurch weitgehend unabhängig von anderen Kreditgebern. Die Spareinrichtung verzeichnet angesichts des sehr niedrigen Zinsniveaus leichte Abflüsse.

	Spareinlagen Mio. Euro	Sparbriefe Mio. Euro	insgesamt Mio. Euro
Bestand 01.01.2015	74,1	0,3	74,4
Zu-/Abfluss	<u>1,2-</u>	<u>0,5</u>	<u>0,7-</u>
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>72,9</b>	<b>0,8</b>	<b>73,7</b>
darin enthalten sind:			
ergebnisverbessernde Zinsgutschriften 2015			0,9
Abfluss vor Zinsgutschriften			1,6

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, zeigt die folgende Tabelle:

	Plan 2015 Mio. Euro	Ist 2015 Mio. Euro	Ist 2014 Mio. Euro
Umsatzerlöse	64,2	<b>63,7</b>	63,1
Instandhaltungsaufwendungen	20,5	<b>20,6</b>	20,0
Personalaufwendungen	4,8	<b>5,3</b>	4,7
Zinsaufwendungen	3,0	<b>2,5</b>	2,9
Jahresüberschuss	13,5	<b>12,9</b>	13,1

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Negativ um je 0,5 Mio. Euro weichen Umsatzerlöse wegen späterer Fertigstellungen von Neubauten und höherer Zuführungen zu Pensionsrückstellungen ab. Die Zinsaufwendungen sind um 0,5 Mio. Euro niedriger ausgefallen. Insgesamt ergibt sich ein um 0,6 Mio. Euro geringerer Jahresüberschuss als erwartet.

Die Instandhaltungsleistung inklusive der in Personalaufwendungen enthaltenen Leistungen eigener Handwerker in Höhe von 2,1 Mio. Euro beträgt 22,7 Mio. Euro (Vorjahr 21,8 Mio. Euro). Mit durchschnittlich 37,07 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 36,07 Euro/m<sup>2</sup>) reinvestieren wir kontinuierlich in hohem Maß in unseren gut gepflegten und gut ausgestatteten Wohnungsbestand.

Die Personalaufwendungen sind durch Zuführungen zu Pensionsrückstellungen stärker gestiegen als erwartet, da das Zinsniveau nochmals deutlich gesunken ist.

Die Zinsaufwendungen sind deutlich gesunken. Entgegen unserer Erwartung ist das Zinsniveau nochmals gefallen. So wurden deutliche Zinssenkungen für fällige Fremdmittel und Sparmittel realisiert.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft positiv. Der Wohnungsbestand wird mit Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau verbessert und mit fertiggestellten und geplanten Neubauten gemäß der starken Nachfrage erweitert. Die Ertragslage blieb etwa auf dem guten Niveau des Vorjahres erhalten.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG

### 2.1 Vermögenslage

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

	31.12.2015 T Euro	%	31.12.2014 T Euro	%	Veränderung T Euro
<b>AKTIVA</b>					
Anlagevermögen	377.994,1	88,3	369.815,0	87,6	8.179,1
Umlaufvermögen	<u>50.034,2</u>	11,7	<u>52.324,7</u>	12,4	<u>2.290,5-</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>428.028,3</b>	<b>100,0</b>	<b>422.139,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.888,6</b>
<b>PASSIVA</b>					
Eigenkapital	286.792,1	67,0	274.106,4	64,9	12.685,7
Fremdkapital, langfristig					
Darlehen	40.842,0	9,5	43.297,9	10,3	2.455,9-
Sparmittel	66.405,3	15,5	66.772,8	15,8	367,5-
Pensionsrückstellungen u.a.	6.018,4	1,4	5.307,6	1,3	710,8
Sonstige Rückstellung	74,0	0,0	182,0	0,0	108,0-
Fremdkapital, kurzfristig					
Sparmittel	7.292,4	1,7	7.631,9	1,8	339,5-
Rückstellungen	1.383,6	0,4	2.673,9	0,6	1.290,3-
Andere Verbindlichkeiten	18.976,3	4,4	21.885,5	5,2	2.909,2-
Rechnungs- abgrenzungsposten	<u>244,2</u>	0,1	<u>281,7</u>	0,1	<u>37,5-</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>428.028,3</b>	<b>100,0</b>	<b>422.139,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.888,6</b>

Das Anlagevermögen beträgt 88,3% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 12,7 Mio. Euro zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 67,0% (Vorjahr 64,9%) zur um 1,4% gestiegenen Bilanzsumme.

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

## 2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber unseren Sparern und den finanzierenden Kreditinstituten termingerecht nachzukommen. Für unsere Finanzlage bestehen keine Währungsrisiken. Unsere Verbindlichkeiten und Termingeldanlagen bestehen ausschließlich in der Euro-Währung.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015		2015 T Euro
+	Jahresüberschuss	12.860,1
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.237,3
+	Zunahme langfristiger Rückstellungen	602,8
-	Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	22,9 -
=	<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>1</sup></b>	<b>21.677,3</b>
-	Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	1.290,4 -
-	Zunahme sonstiger Aktiva	382,1 -
-	Abnahme sonstiger Passiva	3.523,3 -
+	Zinsaufwendungen	2.239,6
-	Zinserträge	69,7 -
+	Ertragsteueraufwand	30,8
-	Ertragsteuerzahlungen	60,8 -
=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>18.621,4</b>
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	10,9-
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	22,9
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	15.887,1 -
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	58,1
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,1 -
+	erhaltene Zinsen	69,7
=	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>15.747,4 -</b>
+/-	Veränderungen Geschäftsguthaben	1.049,5
-	planmäßige Tilgungen	2.455,9 -
+/-	Ein- bzw. Auszahlungen aus Spareinlagen und Sparbriefen	1.458,3 -
-	gezahlte Zinsen	1.488,2 -
-	Auszahlungen für Dividenden	1.223,8 -
=	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.576,7 -</b>
=	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbedarfs</b>	<b>2.702,7 -</b>
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	37.173,7
	<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>34.471,0</b>
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2015 T Euro
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	37.173,7
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.621,4
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	15.747,4 -
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.576,7 -
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	34.471,0

<sup>1</sup> Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. /  
Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

Die Kapitalflussrechnung zeigt einen Finanzmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 18,6 Mio. Euro. Die Abflüsse für Neubauinvestitionen mit 15,7 Mio. Euro und aus dem Finanzierungsbereich mit 5,6 Mio. Euro für Sparmittel, Darlehenstilgungen und Dividendenausschüttung fielen höher aus. Daher hat sich der Finanzmittelbestand von 37,2 Mio. Euro im Vorjahr auf 34,5 Mio. Euro verringert.

Der Finanzmittelbestand und die Zuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit werden in 2016 ausreichen, die laufenden Neubauinvestitionen und Grundstücksankäufe ohne Aufnahme neuer Fremdmittel zu decken. Erst bei Baubeginn weiterer Neubauprojekte müssen frühestens ab 2017 neue Darlehen aufgenommen werden. Es bestehen bei zwei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 15 Mio. Euro, die bisher nicht in Anspruch genommen wurden. Zusätzlich verfügt die Genossenschaft über beträchtliche Beleihungsreserven im Grundbesitz.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum bei guter Liquidität jederzeit zahlungsfähig. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Neubau- und Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit auch zukünftig gesichert bleiben.

### 2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015 T Euro	2014 T Euro	Veränderung T Euro
Hausbewirtschaftung	13.839,1	14.218,5	379,4-
Sonstiger Geschäftsbetrieb	1.187,0-	1.188,8-	1,8
Neutrales Ergebnis	238,8	142,8	96,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	30,8-	43,5-	12,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>12.860,1</b>	13.129,0	268,9-

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren weit überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich trotz höherer Mieterträge insbesondere durch Neubaubezüge und reduzierter Kapitalkosten verringert, da die Instandhaltungskosten und Zuführungen zu Pensionsrückstellungen stärker angestiegen sind. Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind im Wesentlichen Aufwendungen für Unternehmensfinanzierungsmittel, Kosten der Mitgliederverwaltung und von Mitgliederveranstaltungen, Aufzinsung von Pensions- und Jubiläumsrückstellungen, die Spende an die Bergedorf-Bille-Stiftung und einige kleinere Positionen des Geschäftsbetriebes enthalten. Der Wert hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Im neutralen Ergebnis sind Auflösungen von Rückstellungen erfasst. Sie sind etwas höher als im Vorjahr angefallen. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind auf üblichem Niveau geblieben.

### 2.4 Bergedorf-Bille-Stiftung

Aus Anlass ihres 50-jährigen Jubiläums hat die Genossenschaft 1998 die Bergedorf-Bille-Stiftung zur sozialen Integration von Menschen gegründet. Die Stiftung hat zur Aufgabe, in den Wohngebieten, in denen die Genossenschaft als Stifterin Wohnungsbestand hat, das soziale Miteinander der Bewohner und eine Betreuung von Hilfsbedürftigen zu unterstützen. Das Stiftungskapital beträgt ca. 1,2 Mio. Euro.

Die Genossenschaft sieht es als sehr wichtig an, die soziale Arbeit der Stiftung weiter zu fördern. Wir beabsichtigen, die jährlichen Spenden für unveränderte Förderleistungen schrittweise weiter zu erhöhen. Denn durch das sehr niedrige Zinsniveau sinken die Zinserträge aus dem Stiftungskapital schrittweise noch weiter ab. Um die Leistungen der Stiftung erhalten zu können, sind für 2016 als Spende 65.000 Euro (Vorjahr 60.000 Euro) vorgesehen. Für 2017 muss ein Teil der dann voraussichtlich mit 70.000 Euro dotierten Spende schon zu Jahresbeginn 2017 gezahlt werden, um die Zahlungsfähigkeit der Stiftung aufrecht zu erhalten.

Darüber hinaus kann die Stiftung die Einrichtungen der Genossenschaft (Gemeinschafts- und Büroräume) unentgeltlich nutzen.

### 3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben. Im März 2016 wurden drei Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Die Kaufpreise werden mit Eigenkapital finanziert.

### 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das von uns betriebene Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Im Rahmen der regelmäßigen internen Berichterstattung wird ein besonderes Augenmerk auf die Geldströme aus der Spareinrichtung und der Bautätigkeit gelegt. Weiterhin werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Im Berichtszeitraum haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Hamburg bietet unverändert gute Bedingungen für wirtschaftliches Wachstum und attraktives Wohnen. Wir sehen daher Chancen, in guten Lagen weitere Wohnungsbauten zu entwickeln und mit unserem gut modernisierten Bestand eine Vollvermietung fortzusetzen. Unsere Wohnwertmiete, die an den realen Verhältnissen einer jeden Wohnung orientiert ist, bewirkt eine marktgerechte Preisbildung. Wir erwarten eine weiterhin positive Entwicklung für die Hausbewirtschaftung und unsere Genossenschaft. Erhebliche Risiken, die dem entgegenstehen, sind nicht zu erkennen.

Trotz des sehr niedrigen Zinsniveaus honorieren unsere Mitglieder und Sparer die langfristige und solide Ausrichtung unserer Genossenschaft und sehen uns als sicheren Partner für ihre Anlagen. Daher erwarten wir für die Spareinrichtung ein gleichbleibendes Ergebnis für 2016.

Die Ertragslage der Genossenschaft für 2016 wird gegenüber 2015 geringfügig steigen. Wir erwarten durch Vollausswirkungen der Neubaubezüge und leichte Mieterhöhungen im Bestand erhöhte Umsatzerlöse von 64,2 Mio. Euro, etwas höhere Instandhaltungsaufwendungen von 21,3 Mio. Euro, leicht steigende Personalaufwendungen von 4,9 Mio. Euro und Zinsaufwendungen von 2,6 Mio. Euro. Daraus ergibt sich ein erwarteter Jahresüberschuss von 13,6 Mio. Euro. Damit wird das Eigenkapital weiter gestärkt werden können. Die Erträge sollen weiterhin überwiegend im Bestand und für weitere Neubauten investiert werden, um unser erfolgreiches Geschäftsmodell langfristig fortzusetzen.

Hamburg, 18.04.2016

#### **Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG**

Der Vorstand

gez. Lohmann, Tanne, Ernst

#### **Gewinnverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2015 unter Zahlung der satzungsgemäß höchsten Dividende wie folgt zu verteilen:

	Euro
4,0% Dividende	1.259.454,50
Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen	1.600.617,97
Bilanzgewinn	2.860.072,47

Hamburg, 18.04.2016

#### **Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG**

Der Vorstand

gez. Lohmann, Tanne, Ernst

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Pflicht, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen und ihn bei der Erfüllung seiner Aufgaben zu fördern. In enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat diesem Auftrag nachgekommen.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet und an den unternehmerischen Entscheidungen gemäß unserer Satzung beteiligt.

Der Bundesgesetzgeber hat Bestimmungen über die Kontrollpflichten der Aufsichtsgremien erlassen. Einerseits müssen bei bevorstehenden Entscheidungen Alternativen erörtert werden und andererseits muss im Nachgang eine Erfolgskontrolle stattfinden. Der Aufsichtsrat unserer Baugenossenschaft stellt sich dieser Aufgabe. In diesem Zusammenhang nimmt der Aufsichtsrat Vorstandsberichte zur Innenrevision, zum Geldwäschegesetz und Risikomanagement sowie laufende Berichte zur Geschäftsentwicklung entgegen und bewertet diese. Bei allen anstehenden Neubauvorhaben diskutiert und entscheidet der Aufsichtsrat bei den einzelnen Planungsschritten, ob das Vorhaben weiter verfolgt werden soll. In einer Gesamtschau haben wir uns davon überzeugt, dass das für die anstehenden Neubauvorhaben benötigte Investitionsvolumen finanzierbar ist. Überdies wird der Aufsichtsrat kontinuierlich über den Stand der Bauten und Projekte sowie die Entwicklung in der Sparabteilung informiert.

Nach dem Kreditwesengesetz ( § 25 d KWG ) soll eine Person nicht mehr als 5 Aufsichtsratsmandate bekleiden. Wir können feststellen, dass bei uns bis auf ein Aufsichtsratsmitglied kein Aufsichtsratsmitglied im Aufsichtsrat eines anderen Unternehmens Mitglied ist.

Zur Kontaktpflege und zum Erfahrungsaustausch mit anderen Baugenossenschaften sowie zur Information über neuere Entwicklungen in der Wohnungspolitik nahmen Vertreter von Vorstand und Aufsichtsrat an Arbeitstagen teil. Darüberhinaus wurden von Teilen des Aufsichtsrates auch Fortbildungsmaßnahmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (vnw) genutzt.

Auf einer Wochenendtagung beschäftigten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit dem Thema "Entwicklung des Neubauprogramms unserer Baugenossenschaft vor dem Hintergrund genossenschaftlicher Gemeinnützigkeit und aktueller Herausforderungen am Hamburger Wohnungsmarkt".

Folgende wichtige Themen wurden in den Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates und in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt:

- \* Laufende Berichte zur Tätigkeit und wirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft
- \* Berichterstattung zur Tätigkeit der Bergedorf-Bille-Stiftung
- \* Auftragsvergabe an Mitglieder unserer Genossenschaft
- \* Feststellung von Nachfolgevertretern
- \* Ausschluss von Genossenschaftsmitgliedern
- \* Prüfung des Jahresabschlusses 2014
- \* Prüfung der Mitgliederverwaltung
- \* Prüfung der Vermietungsabteilung
- \* Prüfung der Auftragsvergabe
- \* Prüfung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung
- \* Prüfung der Rechtsabteilung
- \* neuer Hamburger Mietenspiegel mit Auswirkung auf unseren Wohnungsbestand und Mietenberechnung
- \* Vorbereitung der Kinder- und Seniorenweihnachtsfeiern
- \* Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2015
- \* Entgegennahme des mündlichen Berichtes des Verbandsprüfers zum voraussichtlichen Ergebnis der gesetzlichen Prüfung
- \* Bilanzstatistik per 31.12.2014
- \* Finanzstatus per 31.12.2014
- \* Investitionsplan 2015 - 2019
- \* Finanz- und Wirtschaftsplan 2015/2016
- \* Kassenprüfung am 29.12.2015

Hervorzuheben sind nach wie vor die Aktivitäten des Bau- und Betreuungsausschusses. Die Baubegehungen sowie Senioren- und Kinderweihnachtsveranstaltungen finden stets großen Anklang und dokumentieren den guten Zusammenhalt in unserer Genossenschaft und den engen direkten Kontakt der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Genossenschaftsmitgliedern. Es ist fester Wille von Vorstand und Aufsichtsrat, an dieser guten Tradition festzuhalten, denn die stets positiven Reaktionen der Besucher zeigen uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Dem Vorstand gehören weiterhin Marko Lohmann und Markus Tanne als hauptamtliche Mitglieder und Dietmar Ernst als nebenamtliches Mitglied an.

In der Personalzusammensetzung des Aufsichtsrats hat es eine Änderung gegeben; Lisa Rabe und Frank Giebel sind neu in den Aufsichtsrat gewählt worden. Das langjährige Mitglied Dr. Thomas Keidel ist zum 31.12.2015 aufgrund eigenen Wunsches aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Für sein Engagement und sein Fachwissen, das er über viele Jahre als Vorsitzender des Prüfungsausschusses eingebracht hat, bedanken wir uns vielmals. In diesem Jahr scheidet Dr. Matthias Maack, Heike Meinert und Matthias Wendt turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Heike Meinert wird nicht wieder kandidieren. Dr. Matthias Maack und Matthias Wendt werden vom Aufsichtsrat der Vertreterversammlung zur Wiederwahl vorgeschlagen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss geprüft und für in Ordnung befunden. Kontoführung und Belegwesen waren einwandfrei. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von

**EUR 2.860.072,47**

wird zugestimmt.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung

1. den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 festzustellen,
2. dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 26. April 2016

Der Aufsichtsrat: Dr. Matthias Maack  
Marion von Thienen  
Lisa Rabe  
Falko Droßmann  
Frank Giebel  
Heike Meinert  
Dr. Rolf Niese  
Matthias Wendt  
Dr. Thomas Keidel (bis 31.12.2015)

**Bilanz zum 31.12.2015**

Aktivseite

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	Euro	Euro	Euro
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		84.015,26	99.303,53
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	373.295.757,12		349.550.122,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.035.281,59		1.178.667,59
Grundstücke ohne Bauten	630.658,27		630.658,27
Technische Anlagen und Maschinen	15.562,56		27.023,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	596.433,64		593.408,54
Anlagen im Bau	39.450,00		15.599.678,25
Bauvorbereitungskosten	552.894,71		342.741,07
Geleistete Anzahlungen	<u>37.034,65</u>		<u>28.335,58</u>
		376.203.072,54	367.950.635,31
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	1.706.571,19		1.764.671,56
Andere Finanzanlagen	<u>452,00</u>		<u>400,00</u>
		1.707.023,19	1.765.071,56
<b><u>Anlagevermögen insgesamt</u></b>		<b>377.994.110,99</b>	<b>369.815.010,40</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	14.085.386,89		13.792.763,55
Andere Vorräte	<u>28.925,07</u>		<u>24.297,02</u>
		14.114.311,96	13.817.060,57
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	149.419,28		181.985,81
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.226.000,49</u>		<u>1.077.286,06</u>
		1.375.419,77	1.259.271,87
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		34.471.016,67	37.173.666,21
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>73.494,35</u>	<u>74.701,55</u>
<b><u>Umlaufvermögen insgesamt</u></b>		<b>50.034.242,75</b>	<b>52.324.700,20</b>
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<b><u>428.028.353,74</u></b>	<b><u>422.139.710,60</u></b>

**Bilanz zum 31.12.2015**

Passivseite

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	Euro	Euro	Euro
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	278.850,00		272.700,00
- der verbleibenden Mitglieder	32.582.115,26		31.545.762,12
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>159.450,00</u>		<u>152.400,00</u>
		33.020.415,26	31.970.862,12
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro ( Vorjahr 0,00 Euro ).			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	33.000.000,00		31.500.000,00
Davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 1.500.000,00 Euro ( Vorjahr 1.500.000,00 Euro )			
Andere Ergebnisrücklagen	217.911.638,27		207.506.508,96
Davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.905.129,31 Euro ( Vorjahr 1.516.877,62 Euro ). Davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 8.500.000,00 Euro ( Vorjahr 8.500.000,00 Euro ).			
		<u>250.911.638,27</u>	<u>239.006.508,96</u>
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	12.860.072,47		13.129.037,86
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>10.000.000,00</u>		<u>10.000.000,00</u>
		<u>2.860.072,47</u>	<u>3.129.037,86</u>
<b><u>Eigenkapital insgesamt</u></b>		<b>286.792.126,00</b>	<b>274.106.408,94</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.018.437,00		5.307.564,00
Steuerrückstellungen	18.227,00		18.227,00
Sonstige Rückstellungen	<u>1.439.308,71</u>		<u>2.837.730,74</u>
		<b>7.475.972,71</b>	<b>8.163.521,74</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.427.329,40		8.573.964,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.414.694,64		34.723.939,74
Spareinlagen	72.924.402,08		74.123.728,66
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	773.300,00		280.900,00
Erhaltene Anzahlungen	15.471.107,00		15.812.200,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.345,65		29.538,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.234.885,89		5.745.022,37
Sonstige Verbindlichkeiten	242.001,57		298.764,70
Davon aus Steuern: 110.766,55 Euro ( Vorjahr 136.629,93 Euro )			
		<u>133.516.066,23</u>	<u>139.588.058,61</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		244.188,80	281.721,31
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<b><u>428.028.353,74</u></b>	<b><u>422.139.710,60</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 01.Januar bis 31.Dezember 2015

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	63.700.229,59		63.123.283,52
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>3.631,55</u>		<u>3.711,63</u>
		63.703.861,14	63.126.995,15
Erhöhung ( Vorjahr Verminderung ) des Bestandes an unfertigen Leistungen		292.623,34	179.664,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		155.476,00	161.200,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.515.255,07	1.776.345,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	33.054.624,29		32.322.435,88
b) für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.872,72</u>		<u>4.757,10</u>
		<u>33.056.497,01</u>	<u>32.327.192,98</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>32.610.718,54</b>	<b>32.557.683,60</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.759.055,48		3.700.268,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.500.270,54		1.013.636,58
Davon für Altersversorgung: 795.734,91 Euro ( Vorjahr: 323.278,56 Euro )			
		<u>5.259.326,02</u>	<u>4.713.904,91</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.237.288,86	8.150.430,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.528.676,37	1.545.512,89
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	69.739,43		71.992,12
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>86.481,93</u>		<u>89.384,45</u>
		156.221,36	161.376,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.521.030,10	2.860.013,17
Davon für Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 230.030,00 Euro ( Vorjahr: 236.434,00 Euro )			
		<u>2.521.030,10</u>	<u>2.860.013,17</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>15.220.618,55</b>	<b>15.449.198,91</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		30.848,32	43.470,21
Sonstige Steuern		<u>2.329.697,76</u>	<u>2.276.690,84</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>12.860.072,47</b>	<b>13.129.037,86</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>10.000.000,00</u>	<u>10.000.000,00</u>
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>		<b><u>2.860.072,47</u></b>	<b><u>3.129.037,86</u></b>

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend des § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- a) Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten aktiviert und um Abschreibungen über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 5 Jahren gemindert.
- b) Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet. Die Abschreibung erfolgt bei Wohngebäuden grundsätzlich aufgrund einer angenommenen Nutzungsdauer von 70 Jahren, bei Geschäfts- und anderen Gebäuden von 50 Jahren sowie bei Außenanlagen von 10 Jahren.

Die Zugänge enthalten eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 155.476,00 Euro, die über einen Betriebsabrechnungsbogen ermittelt wurden.

Zinsen während der Bauphase wurden nicht aktiviert.

- c) Technische Anlagen und Maschinen werden auf 3 Jahre, Betriebs- und Geschäftsausstattung auf 4 bis 5 Jahre abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagepiegel als Abgang erfasst.

- d) Bei der Bewertung des Umlaufvermögens wurde das Niederstwertprinzip beachtet. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.
- e) Aktive latente Steuern resultieren aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und Steuerbilanz. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgte mit dem aktuellen Steuersatz für die Körperschaftsteuer von 15,00% zuzüglich 5,50% Solidaritätszuschlag und einem Gewerbesteuersatz von 16,45%.

Die zu aktiven latenten Steuern (397.289,00 Euro) führenden Differenzen beruhen auf Bewertungsunterschieden bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ sowie den „Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten“.

In Ausübung des Wahlrechts wurden die aktiven latenten Steuern nicht bilanziert.

- f) Die Höhe der Rückstellung für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des künftig voraussichtlichen Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung bzw. ein Rententrend von 2,00% angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,89% zum 30.11.2015 zugrunde gelegt. Aktive Anwärter wurden nach der Projected Unit Credit Method (das ist das vorgeschriebene Anwartschaftsbarwertverfahren), Rentner und ausgeschiedene Mitarbeiter wurden mit dem Barwert bewertet.

Die Aufzinsung im Kalenderjahr betrug 220.197,00 Euro.

Das Versorgungswerk wurde zum 30.06.2000 geschlossen, mit der Folge, dass ab dem 01.07.2000 keine neuen Pensionsanwartschaften entstehen.

- g) Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 15 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank aufgezinst. Das betrifft die Rückstellung für Jubiläen (9.833,00 Euro).

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

- Der Posten "Unfertige Leistungen" beinhaltet -wie im Vorjahr- ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
- Die Fristigkeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt Euro	Davon Restlaufzeit über 1 Jahr / Euro
<b>Forderungen aus Vermietung</b>	<b>149.419,28</b>	<b>36.643,93</b>
Vorjahr	181.985,81	20.154,26
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>1.226.000,49</b>	<b>721.222,65</b>
Vorjahr	<u>1.077.286,06</u>	<u>672.176,58</u>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.375.419,77</b>	<b>757.866,58</b>
gesamt Vorjahr	1.259.271,87	692.330,84

- In dem Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Beträge mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Noch nicht berechnete <b>Baukosten</b>	rd.	<b>255.000,00</b> Euro
Unterlassene <b>Instandhaltung</b> ( 3 Monate )	rd.	<b>247.000,00</b> Euro
Noch nicht berechnete <b>Betriebskosten</b>	rd.	<b>235.000,00</b> Euro
<b>Verwaltungsaufwand</b>	rd.	<b>583.000,00</b> Euro

- Die Gliederung der Spareinlagen ergibt sich wie folgt:

<b>Spareinlagen</b>	
a) mit 3-monatiger Kündigungsfrist	39.835.747,79 Euro
b) mit Kündigungsfristen zwischen 6 Monaten und 60 Monaten	<u>33.088.654,29 Euro</u>
	<b>72.924.402,08 Euro</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Sparbriefen</b>	
a) Fälligkeit unter 1 Jahr	0,00 Euro
b) Fälligkeit 1 bis 5 Jahre	<u>773.300,00 Euro</u>
	<b>773.300,00 Euro</b>

5. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge laufendes Jahr	Abgänge	Umbuchung	AFA (kumuliert)	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014 (Vorjahr)	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögens- gegenstände	550.787,10	10.877,36	655,70	0,00	476.993,50	84.015,26	99.303,53	26.165,61
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	542.856.435,79	1.109.560,54	0,00	30.433.109,07	201.103.348,28	373.295.757,12	349.550.122,92	7.797.035,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.930.632,27	0,00	0,00	0,00	3.895.350,68	1.035.281,59	1.178.667,59	143.386,00
Grundstücke ohne Bauten	630.658,27	0,00	0,00	0,00	0,00	630.658,27	630.658,27	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	636.049,78	0,00	7.800,22	0,00	612.687,00	15.562,56	27.023,09	11.458,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.730.732,48	262.293,98	230.649,00	0,00	1.165.943,82	596.433,64	593.408,54	259.243,84
Anlagen im Bau	15.599.678,25	14.872.880,82	0,00	-30.433.109,07	0,00	39.450,00	15.599.678,25	0,00
Bauvorbe- reitungs- kosten	342.741,07	210.153,64	0,00	0,00	0,00	552.894,71	342.741,07	0,00
Geleistete Anzahlungen	28.335,58	8.699,07	0,00	0,00	0,00	37.034,65	28.335,58	0,00
	<b>566.755.263,49</b>	<b>16.463.588,05</b>	<b>238.449,22</b>	<b>0,00</b>	<b>206.777.329,78</b>	<b>376.203.072,54</b>	<b>367.950.635,31</b>	<b>8.211.123,25</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Sonstige Ausleihungen	1.764.671,56	0,00	58.100,37	0,00	0,00	1.706.571,19	1.764.671,56	0,00
Andere Finanzanlagen	400,00	52,00	0,00	0,00	0,00	452,00	400,00	0,00
	<b>1.765.071,56</b>	<b>52,00</b>	<b>58.100,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.707.023,19</b>	<b>1.765.071,56</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlage- vermögen insgesamt</b>	<b>569.071.122,15</b>	<b>16.474.517,41</b>	<b>297.205,29</b>	<b>0,00</b>	<b>207.254.323,28</b>	<b>377.994.110,99</b>	<b>369.815.010,40</b>	<b>8.237.288,86</b>

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt Euro	Davon mit einer Restlaufzeit			Davon gesichert	Art der Siche- rung
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
<b>Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten</b>	<b>23.427.329,40</b>	<b>2.010.537,51</b>	<b>8.441.819,64</b>	<b>12.974.972,25</b>	<b>23.427.329,40</b>	BGS
Vorjahr	8.573.964,21	845.637,45	3.573.439,55	4.154.887,21	8.573.964,21	BGS
<b>Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>	<b>17.414.694,64</b>	<b>747.164,77</b>	<b>3.297.061,85</b>	<b>13.370.468,02</b>	<b>17.414.694,64</b>	BGS
Vorjahr	34.723.939,74	1.562.874,59	6.928.532,26	26.232.532,89	34.723.939,74	BGS
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>15.471.107,00</b>	<b>15.471.107,00</b>				
Vorjahr	15.812.200,00	15.812.200,00				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>28.345,65</b>	<b>28.345,65</b>				
Vorjahr	29.538,93	29.538,93				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.234.885,89</b>	<b>3.234.885,89</b>				
Vorjahr	5.745.022,37	5.745.022,37				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>242.001,57</b>	<b>242.001,57</b>				
Vorjahr	298.764,70	298.764,70				
<b>Gesamtbetrag gesamt Vorjahr</b>	<b>59.818.364,15</b>	<b>21.734.042,39</b>	<b>11.738.881,49</b>	<b>26.345.440,27</b>	<b>40.842.024,04</b>	BGS
	65.183.429,95	24.294.038,04	10.501.971,81	30.387.420,10	43.297.903,95	BGS

BGS = Buchgrundschulden

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

### D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Garantiersprechen aufgrund der Mitgliedschaft im Selbsthilfefond zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsbaugenossenschaften **699.142,33** Euro

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aufgrund begonnener Bauvorhaben / vergebener Aufträge bzw. Erwerbsverpflichtungen bestehen finanziellen Verpflichtungen von ca. **19.400.000,00** Euro

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (in Klammern Vorjahreszahlen):

	Beschäftigte in	
	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	30,25 (32)	7,50 (7)
Technische Mitarbeiter	8,00 (8)	0,00 (0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	<u>19,50 (19)</u>	<u>1,00 (1)</u>
<b>Gesamt</b>	<b>57,75 (59)</b>	<b>8,50 (8)</b>

Außerdem wurden durchschnittlich drei (zwei) Auszubildende beschäftigt.

## 4. Mitgliederbewegung

Der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Anfang 2015	22.196
Zugang 2015	892
Abgang 2015	514
<b>Ende 2015</b>	<b>22.574</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	<b>1.036.353,14 Euro</b>
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	<b>524.700,00 Euro</b>
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf	<b>21.398.100,00 Euro</b>

## 5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Tangstedter Landstr. 83  
22415 Hamburg

## 6. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):

Marko Lohmann (Vorsitzender)  
Dietmar Ernst  
Markus Tanne

## 7. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Dr. Matthias Maack (Vorsitzender)  
Falko Droßmann  
Frank Giebel ( ab 23.06.2015 )  
Dr. Thomas Keidel ( bis 31.12.2015 )  
Heike Meinert  
Dr. Rolf Niese  
Lisa Rabe ( ab 23.06.2015 )  
Marion von Thienen  
Matthias Wendt  
Annette Zschaeck ( bis 23.06.2015 )

Hamburg, 29. März 2016

**Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Bergedorf-Bille eG**

Der Vorstand  
gez. Lohmann, Tanne, Ernst

# Erläuterungen

zum Jahresabschluss 2015

Im Anhang zum Jahresabschluss sind die wesentlichen Positionen bereits erläutert.

Sofern zum Verständnis der einzelnen Posten noch Angaben zu machen sind, wollen wir hier außerhalb der Pflichtangaben weitere Erläuterungen geben:

## Bilanz Aktivseite

### Anlagevermögen:

Zur Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den Anlagespiegel im Anhang. Darin sind die Ursprungswerte (Summe der Anschaffungskosten und Zugänge in früheren Jahren) und die kumulierten Abschreibungen (Summe aller Abschreibungen) angegeben.

Im Einzelnen werden ausgewiesen:

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die für die EDV-Anlagen gekauften Programme sind hier erfasst.

**84.015,26 Euro**

Vorjahr: 99.303,53 Euro

Eine Abschreibung erfolgt mit 20% p.a.

### Sachanlagen:

#### **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**

Der ausgewiesene Bestand umfasst 9.187 Wohnungen, 55 gewerbliche Objekte, 2.822 Garagen bzw. Stellplätze nach planmäßiger Abschreibung.

**373.295.757,12 Euro**

Vorjahr: 349.550.122,92 Euro

#### **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten**

Der ausgewiesene Bestand enthält die Restwerte für 1 Bürogebäude, 1 Betriebshof einschließlich 1 Wohnung, 1 Kindertagesheim und 16 Garagen.

**1.035.281,59 Euro**

Vorjahr: 1.178.667,59 Euro

#### **Grundstücke ohne Bauten**

Die Kosten für die Grundstücke Leuschnerstr. 79 und Klosterhagen 10 werden hier ausgewiesen.

**630.658,27 Euro**

Vorjahr: . 630.658,27 Euro

#### **Technische Anlagen und Maschinen**

Der Bestand umfasst den Restwert für 1 Pumpstation und die maschinelle Einrichtung von Waschküchen sowie ein Notstromaggregat für das Verwaltungsgebäude.

**15.562,56 Euro**

Vorjahr: 27.023,09 Euro

Diese Werte werden über 3 Jahre abgeschrieben.

#### **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Ausgewiesen werden die Restwerte für diese Position nach Abschreibung (hauptsächlich für Fahrzeuge und EDV-Anlagen).

**596.433,64 Euro**

Vorjahr: 593.408,54 Euro

#### **Anlagen im Bau**

Die bisher angefallenen Kosten für den Neubau des Betriebshof Oberer Landweg 15-17 werden hier ausgewiesen.

**34.450,00 Euro**

Vorjahr: 15.599.678,25 Euro

**Bauvorbereitungskosten**

Der Zugang und der Bestand umfassen die Vorbereitungskosten für die Bauvorhaben Lortzingstr. 14 (VE 35), Chrysanderstr. 46 und 48 (VE 50), Klosterhagen 10 (VE 214), Bergedorfer Tor (VE 215), Strandkai (VE 216)

**552.894,71 Euro**

Vorjahr 342.741,07 Euro

**Geleistete Anzahlungen**

Für das Grundstück Bergedorfer Tor (VE 215) wurde eine Anzahlung geleistet.

**37.034,65 Euro**

Vorjahr: 28.335,58 Euro

Finanzanlagen:**Sonstige Ausleihungen**

Es handelt sich um ein an die Georg-Behrmann-Stiftung vergebenes Baudarlehen. Die Tilgung erfolgt planmäßig.

**1.706.571,19 Euro**

Vorjahr: 1.764.671,56 Euro

**Andere Finanzanlagen**

Hierbei handelt es sich um gezeichnete Genossenschaftsanteile bei der Hamburger Volksbank sowie der Sparda-Bank.

**452,00 Euro**

Vorjahr: 400,00 Euro

Umlaufvermögen:Vorräte:**Unfertige Leistungen**

Diese Position beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten.

**14.085.386,89 Euro**

Vorjahr: 13.792.763,55 Euro

**Andere Vorräte**

Es handelt sich um Reparaturmaterial.

**28.925,07 Euro**

Vorjahr: 24.297,02 Euro

Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände:**Forderungen aus Vermietung**

· Rückständige Mieten	38.180,02 Euro
· Forderungen an ehemalige Mieter	111.139,26 Euro
· andere Forderungen aus der Vermietung	100,00 Euro

**149.419,28 Euro**

Vorjahr: 181.985,81 Euro

**Sonstige Vermögensgegenstände**

Diese Position enthält:

· Forderungen aus Energieeinsparungsprogrammen der IFB	984.689,65 Euro
	Vorjahr: 823.951,54 Euro
· Forderungen gegenüber der IFB aus Aufwendungs Zuschüssen	46.958,06 Euro
	Vorjahr: 48.369,50 Euro
· Forderungen an das Finanzamt aus der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer	46.478,40 Euro
	Vorjahr: 8.982,27 Euro
· Forderungen aus verauslagten Rechnungen (hauptsächlich Abrechnung mit Vattenfall)	45.422,00 Euro
	Vorjahr: 34.637,39 Euro
· Sonstiges	35.073,66 Euro
	Vorjahr: 90,00 Euro
· Forderungen an Versicherungen wegen Schadensregulierungen	31.559,78 Euro
	121.232,83 Euro
· Forderungen aus vorausgezählten Tilgungen	22.558,24 Euro
	Vorjahr: 21.505,04 Euro
· andere Forderungen	9.859,24 Euro
	Vorjahr: 11.716,31 Euro
· Kostenvorschüsse für Gerichtskosten	2.767,46 Euro
	Vorjahr: 5.567,66 Euro
· Aufgelaufene Bank- und Sparkassenzinsen	634,00 Euro
	Vorjahr: 1.233,52 Euro

**1.226.000,49 Euro**

Vorjahr: 1.077.286,06 Euro

Im Wesentlichen ergeben sich die Abweichungen zum Vorjahr aus dem Förderprogramm für Energieeinsparung.

**Erläuterungen**

zum Jahresabschluss 2015

**Flüssige Mittel**

Es handelt sich um Bankguthaben, die vorwiegend als Festgeld gehalten werden.

**34.471.016,67 Euro**

Vorjahr: 37.173.666,21 Euro

**Rechnungsabgrenzungsposten**

Es handelt sich hier um im Voraus gezahlte Kfz-Steuer und Abgrenzung von gezahlten Zinsen.

**73.494,35 Euro**

Vorjahr: 74.701,55 Euro

**Bilanz Passivseite**Eigenkapital:**Geschäftsguthaben**

Die Mitgliederbewegung und Entwicklung der Geschäftsguthaben sind in der Bilanz und im Anhang erläutert.

**33.020.415,26 Euro**

Vorjahr: 31.970.862,12 Euro

Ergebnisrücklagen:**Gesetzliche Rücklagen**

Im Zuge des Jahresabschlusses 2015 zugeführt: 1.500.000,00 Euro

**33.000.000,00 Euro**

Vorjahr: 31.500.000,00 Euro

**Andere Ergebnisrücklagen**

Bestand zum 31.12.2014:

· Freie Rücklagen 207.506.508,96 Euro

Erhöhung durch:

· Zuführung gem. Beschluss der Vertreterversammlung 2015 1.905.129,31 Euro

· Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2015 8.500.000,00 Euro

10.405.129,31 Euro

**217.911.638,27 Euro**

Vorjahr: 207.506.508,96 Euro

**Bilanzgewinn**

· Jahresüberschuss 12.860.072,47 Euro

· Einstellung in die Ergebnisrücklagen gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat 10.000.000,00 Euro

**2.860.072,47 Euro**

Vorjahr: 3.129.037,86 Euro

Fremdkapital:Rückstellungen:**Rückstellungen für Pensionen**

· Bestand für Anwartschaften 2.668.315,00 Euro

· Bestand für Verpflichtungen 3.350.122,00 Euro

**6.018.437,00 Euro**

Vorjahr: 5.307.564,00 Euro

**Steuerrückstellungen**

Rückstellung für die Gewerbesteuer 2014

**18.227,00 Euro**

Vorjahr: 18.227,00 Euro

**Sonstige Rückstellungen**

Diese Rückstellungen wurden für Kosten der Hausbewirtschaftung und für Verwaltungsaufwand wegen der zum Jahresende erforderlichen Rechnungsabgrenzung gebildet. Der Zahlungsausgleich erfolgte größtenteils im I.Quartal des Folgejahres.

**1.439.308,71 Euro**

Vorjahr: 2.837.730,74 Euro

Im Folgenden handelt es sich um:

• Rückstellung für Instandhaltung, die in den nächsten 3 Monaten ausgeführt wird	246.577,72 Euro Vorjahr: 1.549.464,31 Euro
• Rückstellung für Betriebskosten	234.800,00 Euro Vorjahr: 264.100,00 Euro
• Rückstellung für Verwaltungsaufwand	583.285,05 Euro Vorjahr: 541.520,49 Euro
• Rückstellung für Ausbaubeiträge	255.645,94 Euro Vorjahr: 255.645,94 Euro
• Rückstellung für Zinsverpflichtung Effektivsparen	74.000,00 Euro Vorjahr: 182.000,00 Euro
• Rückstellung für Prüfungskosten	45.000,00 Euro Vorjahr: 45.000,00 Euro

#### Verbindlichkeiten:

#### **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

**23.427.329,40 Euro**

Vorjahr: 8.573.964,21 Euro

#### **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Versicherungen)**

**17.414.694,64 Euro**

Vorjahr: 34.723.939,74 Euro

Die vorgenannten Positionen ergeben zusammen und sind ausschließlich zur Dauerfinanzierung von Wohn- und Geschäftsbauten eingesetzt.

40.842.024,04 Euro  
Vorjahr: 43.297.903,95 Euro

Planmäßig getilgt wurden

2.455.879,91 Euro

#### **Spareinlagen und Sparbriefe**

Die Gliederung des Spareinlagenbestandes nach Höhe des Guthabens je Konto zeigt folgendes Bild:

**73.697.702,08 Euro**

Vorjahr: 74.404.628,66 Euro

Kontostand	Anzahl der Konten	
bis 500,00 Euro	3.692	516.054,64 Euro
bis 2.000,00 Euro	1.543	1.667.243,46 Euro
bis 5.000,00 Euro	1.256	4.021.412,09 Euro
bis 10.000,00 Euro	1.404	9.612.310,14 Euro
über 10.000,00 Euro	<u>2.119</u>	<u>57.107.381,75 Euro</u>
Sparkonten	10.014	72.924.402,08 Euro
Sparbriefe	48	<u>773.300,00 Euro</u>
		73.697.702,08 Euro

Die Einlagen verteilen sich auf folgende Kündigungsfristen:

• 3 Monate	39.835.747,79 Euro
• 6 bis 12 Monate	165.066,83 Euro
• über 12 Monate	32.923.587,46 Euro
• Sparbriefe mit einer Laufzeit von 3 bis 5 Jahren	<u>773.300,00 Euro</u>
	73.697.702,08 Euro

#### **Erhaltene Anzahlungen**

Dieses sind Vorauszahlungen für Heiz-, Warmwasser- und andere Betriebskosten, die vertragsgemäß in 2016 abgerechnet werden.

**15.471.107,00 Euro**

Vorjahr: 15.812.200,00 Euro

#### **Verbindlichkeiten aus Vermietung**

Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Mietern

28.345,65 Euro

**28.345,65 Euro**

Vorjahr: 29.538,93 Euro

#### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

**3.234.885,89 Euro**

Vorjahr: 5.745.022,37 Euro

Es handelt sich um Verbindlichkeiten gegenüber

- Handwerkern aus einbehaltenen Garantiebeträgen und aus Rechnungsabgrenzung
- anderer Rechnungsabgrenzung für Betriebs- und Verwaltungskosten

2.555.124,64 Euro  
Vorjahr: 5.186.932,60 Euro  
679.761,25 Euro  
Vorjahr: 558.089,77 Euro

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Handwerkern vermindert. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus der Neubautätigkeit.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Darin enthalten:

- Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus Auseinandersetzungsguthaben und Vorauszahlung auf Genossenschaftsanteile
- Verbindlichkeiten aus Steuern
- Sonstiges

119.942,52 Euro  
110.766,55 Euro  
11.292,50 Euro

**242.001,57 Euro**

Vorjahr: 298.764,70 Euro

#### Rechnungsabgrenzungsposten

- vorausgezahlte Nutzungsgebühren
- im Voraus empfangene Erträge

198.642,58 Euro  
Vorjahr: 233.540,33 Euro  
45.546,22 Euro  
Vorjahr: 48.180,98 Euro

**244.188,80 Euro**

Vorjahr: 281.721,31 Euro

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

**63.700.229,59 Euro**

Vorjahr: 63.123.283,52 Euro

Die Veränderung zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus Anpassung der Bestandsmieten, Mieterwechseln, Zugänge durch Neubauten und Vollauswirkung von Mietveränderungen im Vorjahr.

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung 2015 sind enthalten:

- Sollmieten und Gebühren abzüglich Erlösschmälerungen 62.613.130,28 Euro
  - Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank 1.086.092,51 Euro
  - Pachten sonstiger Art und aperiodische Erlöse der Hausbewirtschaftung 1.006,80 Euro
- 
- 63.700.229,59 Euro

Die Erlösschmälerungen 2015 betragen:

- für Wohnungen 229.242,33 Euro
  - für Garagen 18.900,33 Euro
  - für gewerbliche Objekte 10.444,50 Euro
- 
- 258.587,16 Euro

Die Erlösschmälerungen für Wohnungen resultieren hauptsächlich aus Leerstand bei Modernisierungsmaßnahmen sowie aus Mietminderungen bei Neubauvorhaben innerhalb des Bestandes der Genossenschaft.

b) aus Betreuungstätigkeit

**3.631,55 Euro**

Vorjahr: 3.711,63 Euro

Gebührenerträge aus Verwaltungsbetreuung für den Verein der Anteilinhaber werden hier ausgewiesen.

**Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen****292.623,34 Euro**

Vorjahr: 179.664,29 Euro

Der Betrag ist wie folgt errechnet:

· Betriebskosten wie Müllabfuhr, Gartenpflege, Aufzugswartung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Multimedia, Stromkosten, Schnee- und Eisbeseitigung, Straßenreinigung und andere Betriebskosten wie z.B. Be- und Entwässerung, Kehrgebühren	8.303.831,34 Euro
· Heizungs- und Warmwasserkosten	<u>5.780.309,60 Euro</u>

Bestandserhöhung 2015 14.084.140,94 Euro

· Abzüglich Bestandsverminderung aus den in 2014 eingestellten unfertigen Leistungen, die in 2015 mit den Mietern abgerechnet wurden 13.791.517,60 Euro

Erhöhung per Saldo 292.623,34 Euro**Andere aktivierte Eigenleistungen****155.476,00 Euro**

Vorjahr: 161.200,00 Euro

Bei Bauten des Anlagevermögens aktivierte Bauführungs- und Verwaltungskosten

**Sonstige betriebliche Erträge****1.515.255,07 Euro**

Vorjahr: 1.776.345,72 Euro

Ausgewiesen sind nachstehende Erträge:

· Eintrittsgelder, Erstattung von Sielgebühren und andere Kostenerstattungen für frühere Jahre, Erträge aus Anlageverkäufen, Schadenersatzleistungen von Mietern und Versicherungen sowie Zuschüsse der IFB für Wärmedämmungsmaßnahmen	1.276.424,04 Euro Vorjahr: 1.528.690,92 Euro
· Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	238.831,03 Euro Vorjahr: 247.654,80 Euro

Im Vorjahr wurden höhere Zuschüsse der IFB für Wärmedämmmaßnahmen bewilligt.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen****33.054.624,29 Euro**

Vorjahr: 32.322.435,88 Euro

a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Ausgewiesen sind folgende Kosten:

· Betriebskosten	6.296.444,98 Euro Vorjahr: 6.260.966,63 Euro
· Heizung und Warmwasser	5.793.533,60 Euro Vorjahr: 5.742.923,11 Euro
· Erbbauzinsen, Kosten für Geschäftsbesorgung durch Dritte und Kosten für Miet- und Räumungsklagen	321.057,38 Euro Vorjahr: 333.699,24 Euro
· Instandhaltungskosten (Fremdkosten, also von Handwerksfirmen erbrachte Leistungen)	<u>20.643.588,33 Euro</u> Vorjahr: 19.984.846,90 Euro

**32.322.435,88 Euro**Nicht enthalten sind 2.068.410,47 Euro  
für Leistungen eigener Handwerker. Vorjahr: 1.820.748,23 EuroGesamtleistung der Instandhaltung: 22.711.998,80 Euro  
Vorjahr: 21.805.595,13 Euro

**Erläuterungen**

zum Jahresabschluss 2015

**b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen****1.872,72 Euro**

Vorjahr: 4.757,10 Euro

Für 1 Pumpstation und Grabenreinigungen sowie Verlustausgleich für 1 Tiefgarage.

**Personalaufwand**

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

## • Löhne und Gehälter

3.759.055,48 Euro

Vorjahr: 3.700.268,33 Euro

## • Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

1.500.270,54 Euro

Vorjahr: 1.013.636,58 Euro

**5.259.326,02 Euro**

Vorjahr: 4.713.904,91 Euro

**Abschreibungen auf Sachanlagen**

Davon auf

## • Wohnbauten

7.797.035,41 Euro

## • Geschäfts- und andere Bauten

143.386,00 Euro

## • Betriebs- und Geschäftsausstattung

296.867,45 Euro

**8.237.288,86 Euro**

Vorjahr: 8.150.430,29 Euro

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Enthalten sind

## • Büroaufwendungen und Sachversicherungen

316.980,12 Euro

Vorjahr: 315.983,23 Euro

## • Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten

179.918,57 Euro

Vorjahr: 154.945,49 Euro

## • EDV-Kosten

310.199,68 Euro

Vorjahr: 226.498,08 Euro

## • Sonstiges (Prüfung, Vertreterversammlung, Beiträge, sonstige Verwaltungskosten, Unternehmenswerbung, u.a.)

349.234,97 Euro

Vorjahr: 362.200,23 Euro

## • Spenden

62.500,00 Euro

Vorjahr: 68.760,00 Euro

## • Leistungen Dritter (Aushilfskräfte)

55.498,68 Euro

Vorjahr: 0,00 Euro

## • Freiwillige soziale Aufwendungen

13.798,06 Euro

Vorjahr: 14.490,23 Euro

## • Aufwendungen für Gemeinschaftspflege

164.946,80 Euro

Vorjahr: 157.808,63 Euro

## • Abschreibungen auf Mietforderungen

53.721,79 Euro

Vorjahr: 44.232,40 Euro

## • Andere betriebliche Aufwendungen

18.386,83 Euro

Vorjahr: 195.403,82 Euro

## • Abschreibungen auf andere Gegenstände des Umlaufvermögens

2.199,60 Euro

Vorjahr: 2.909,69 Euro

## • Ausgleichsabgabe für Freistellung nach § 7 WBG

0,00 Euro

Vorjahr: 1.074,59 Euro

## • Aufwendungen für unbebaute Grundstücke

1.264,68 Euro

Vorjahr: 1.160,93 Euro

## • Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen

26,59 Euro

Vorjahr: 45,57 Euro

**1.528.676,37 Euro**

Vorjahr: 1.545.512,89 Euro

**Erträge aus Finanzanlagevermögen**

Erhaltene Zinsen für sonstige Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

**69.739,43 Euro**

Vorjahr: 71.992,12 Euro

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Zinsen für Termingeldanlagen und sonstige Zinsen.

**86.481,93 Euro**

Vorjahr: 89.384,45 Euro

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

setzen sich wie folgt zusammen:

• Zinsgutschriften für Spareinlagen und Sparbriefe	751.387,62 Euro
• Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierung	1.488.193,52 Euro
• Andere Zinsaufwendungen (z.B. Aufzinsung der Pensionsrückstellung)	281.448,96 Euro

**2.521.030,10 Euro**

Vorjahr: 2.860.013,17 Euro

**Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Das sind

• Körperschaftsteuer	18.593,32 Euro
• Gewerbesteuer	12.255,00 Euro

**30.848,32 Euro**

Vorjahr: 43.470,21 Euro

**Sonstige Steuern**

beinhalten

• Grundsteuer	2.325.061,28 Euro
• Kfz-Steuer	4.636,48 Euro

**2.329.697,76 Euro**

Vorjahr: 2.276.690,84 Euro

**Bilanzgewinn**

• Jahresüberschuss	12.860.072,47 Euro
• Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen	10.000.000,00 Euro

**2.860.072,47 Euro**

Vorjahr: 3.129.037,86 Euro

Hamburg, 29. März 2016

**Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Bergedorf-Bille eG**

Der Vorstand

gez. Lohmann, Tanne, Ernst

Aufgrund unserer Prüfung haben wir der Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Hamburg, für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

## "Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

### **Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Hamburg,**

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Hamburg, den 18.04.2016

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
stellv. Direktor für den Prüfungsdienst      Prüfungsdienst  
Wendland      Klein  
Wirtschaftsprüfer      Wirtschaftsprüfer

## **Wahlbezirk 01**

### Lohbrügge West

u.a. Dünenweg,  
Marnitzstraße, Richard-  
Linde-Weg, Lohbrügger  
Landstraße

#### Vertreter

Siegfried Becker  
Thomas Becker  
Stefan Benzinger  
Hartwig Biedermann  
Willi Brockmöller  
Martin Denys  
Jochen Diestel  
Leif Glückstadt  
Britta Gust  
Sabine Haenel  
Martina Henke  
Imke Knobloch  
Stephan Krause  
Daniela Lofink  
Uwe Meiners  
Sebastian Möller  
Verena Möller  
Axel Mundt  
Uta Schleifert  
Gerhard Schneider  
Britta Schnoor  
Rigtje Tjoelker  
Anke von Restorff  
Jürgen Wolfram  
Armin Zörner

#### Ersatzvertreter

Juliane Hackel  
Jens Layer  
Ronny Möbius  
Alexander Bruns  
Saskia Schütt  
Karin Fehde  
Miroslaw Langowski  
Kai Herrmann  
Hans-Peter Eichstaedt  
Renate Rolfs  
Renate Dannemann  
Klaus Lehrmann  
Peter Niemeyer  
Ilse Reincke  
Eugen Trapp  
Christopher Schwarz  
Ernst Mohnike  
Berthold Peterson  
Jörn Diefenthal  
Reinhard Mull

## **Wahlbezirk 02**

### Lohbrügge Zentrum/Süd

u.a. Sander Damm,  
Brüdtweg, Lohbrügger  
Kirchstraße, Billwiese,  
Moosberg

#### Vertreter

Marita Albers  
Susann Balz  
Christa Bauer  
Angela Fensky  
Marita Ganser  
Tanja Glück  
Wilfried Hosak  
Heidi Johannsen  
Stephan Jörkell  
Margitta Kriegsmann  
Bodo Link  
Hilde Niese  
Volker Paulig  
Burckhard Ritzel  
Angelika Schütt  
Marie-Luise Storm  
Kristin Thiele  
Tobias Timmann  
Herbert Vetter

#### Ersatzvertreter

Edith Klose  
Meike Göckeritz-Rohde  
Edeltraud Wenzel  
Thomas Rolf Ziegler  
Renate Szuba  
Rolf Wessel  
Hilde Krützmann  
Dieter Steigleder  
Gerd Richter  
Lothar Fränkel  
Michael Stimmann  
Kurt Beichler  
Ursula Marschall  
Paul Möller  
Birgit Schönbruch

## **Wahlbezirk 03**

### Lohbrügge Mitte

u.a. Kirschgarten,  
Sanmannreihe, Ludwig-  
Rosenberg-Ring, Am  
Beckerkamp

#### Vertreter

Wolfgang Apitzsch  
Hans Blunck  
Werner Busacker  
Silvia Eggers  
Ursula Eichner  
Brunhilde Ernst  
Kai-Olaf Günther  
Monika Henkes  
Sven Herrmann  
Karin Hinz  
Mathias Holz  
Stefan Hoppe  
Hans-Hermann Kalisch  
Barbara Klemens  
Heino Krüger  
Arne Ladda  
Jörg Niemann  
Roland Pagel  
Alfred Rosenthal  
Jens Schlichting  
Dirk Schmedemann  
Barbara Scholz  
Berndt Settgast  
Olaf Springer  
Hans-Dieter Steffen

#### Ersatzvertreter

Cornelia Gaarz  
Harald Lehmann  
Klaus-Jürgen Döbel  
Gesä Radecke  
Ursel Eggers  
Peter Heydorn  
Holger Rosek  
Gudrun Ohlbrecht  
Christel Berger  
Regina Dorn  
Ulrike Siegert  
Stefan Turtun  
Dieter Pröger  
Udo Sporer  
Brigitte Masuhr-Wohl  
Jürgen Böhrnsen  
Thomas Katzenstein

## **Wahlbezirk 04**

### Allermöhe

u.a. Fanny-Lewald-  
Ring, Anita-Ree-Straße,  
Margit-Zinke-Straße,  
Karl-Rüther-Stieg

#### Vertreter

Martin Barnbeck  
Ina Bille  
Gudrun Bork  
Christa Ernst  
Jörn Grath  
Helga Hanna  
Silvia Jäger  
Brigitte Malm  
Christa Mandelbaum  
Rolf-Dieter Martens  
Gaby Rochhausen  
Renate Sorkalla  
Olaf Winkler

#### Ersatzvertreter

Dr. Heinrich Puppe  
Joachim Förster  
Helmut Gabler  
Corinna Holzheimer  
Hans Gürtler  
Peter Springer  
Norbert Jungerberg  
Edith Radoy  
Mieczyslaw E. Dampz

# Vertreter(innen) und Ersatzvertreter(innen)

Stand: Mai 2016

## **Wahlbezirk 05**

Nettelburg und Wiesnerring  
u.a. Wiesnerring,  
Katendeich, Richard-  
Goedecke-Weg

### Vertreter

Bernd Arend  
Klaus-D. Baumgarten  
Hans-Peter Blohm  
Michaela Bormann  
Ingo Brehmer  
Horst Edler  
Gerhard Hampel  
Ruth Hoffmann  
Ursula Konitz  
Klaus Löffler  
Gabriele Mahr  
Heidi Minte  
Uwe Pape  
Kathrin-S. Reichmann  
Holger Schween  
Sabine Tewes  
Gerjet Thomas

### Ersatzvertreter

Angelika Krenz  
Jürgen Wenzel  
Gerd Scharsack  
Anita Wondzinski  
Ehrenbert Lipke  
Gerhard Peters  
Tomasz Grzempski  
Werner Springer  
L. Gauer De Olaechea

## **Wahlbezirk 06**

Bergedorf West  
Friedrich-Frank-Bogen,  
Karlishof, Ladenbeker  
Furtweg, Billwerder  
Billdeich

### Vertreter

Gisela Appelt  
Daniel Benedikt  
Hans-Jürgen Burmester  
Jürgen Burmester  
Waldemar Duddek  
Emil Fuchs  
Petra Gans  
France-Robert Griebel  
Manfred Grünthal  
Dierk Hedemann  
Edelgard Kutz  
Dietrich Pauly  
Klaus Richter  
Angelika Scherz  
Martin Schreiber  
Margrit Simon  
Martina Thiedau  
Volkert Wahlbrink  
Irmgard Wendt  
Ralf Zörner

### Ersatzvertreter

Gerhard Peeters  
Bernd Gabriel  
Horst Zingelmann  
Ursula Schütt  
Erwin Oerding  
Jürgen Schenk  
Hartmut Ibendorf  
Wolfgang Christensen  
Peter Kaupp  
Horst-Dieter Warning  
Wilfried v. Danckelmann  
Herbert Fiege  
Brigitte Groth  
Alwin Griem  
Werner Pierskalla  
Gertraud Dormeyer

## **Wahlbezirk 07**

Lohbrügge Nord  
u.a. Habermannstraße,  
Binnenfeldredder,  
Plettenbergstraße,  
Goerdelerstraße

### Vertreter

Frank Becken  
Gabriele Beyer  
Nicole Braubach  
Berndt Breidenbach  
Lukas Ciostek  
Sven Eickhoff  
Jörg Fritsch  
Sven Herms  
Karin Hopp  
Anke Kastens  
Dietrich Krüger  
Rolf Kupfer  
Rosemarie Otte  
Michael Schütze  
Svenja Terpe  
Andreas Tilsner  
Bettina Windberg  
Vera Wiontzek  
Marion Ziehe

### Ersatzvertreter

Kurt Biller  
Heike Dien  
Ulrich Plarre  
Günther Wagenknecht  
Gisela Reimann  
Rudolf Brendel  
Gabriele Klein  
Klaus Niemann  
Udo Paetz  
Astrid Merkel  
Rosemarie Oltmann  
Brigitte Buchta  
Ursel Schwier

## **Wahlbezirk 08**

Bergedorf Zentrum/Ost und Wentorf  
u.a. August-Bebel-  
Straße, Klosterhagen,  
Stöckenhoop

### Vertreter

Marina Bäcker  
Dieter Becker  
Walpurga Blunk  
Rainer Brüggemann  
Markus Büssing  
Hans-Jürgen Drews  
Bert Feindt  
Hartwig Franke  
Inge Froh  
Burkhard Graf  
Hans-Jörg Gerken  
Michael Hewelt  
Brigitte Klempert  
Ronald Kohn  
Thomas Koops  
Andreas Müller  
Manfred Ode  
Bernd Paulig  
Carola Pflüger  
Hildegund Remme  
Frank Robertson  
Domenico Trimarchi  
Ingo Weissensee  
Silvia Wojatzek  
Heidi Wulf-Thrien

### Ersatzvertreter

Hans-Joachim Froh  
Ilse Omniczynski  
Gisela Gerken  
Paul von Ahn  
Wolfgang Donath  
Simone Blunk  
Jupp Petersen  
Hans-Walter Seifert  
Jürgen Driese  
Gerd Hinze  
Gertrud Behr  
Ingrid Ramm  
Heiner Ziethmann  
Jürgen Neumann  
Horst Geelhaar  
Peter Stubbe  
Gisela Nielson  
Dörte Gunga

## **Wahlbezirk 09**

Mümmelmannsberg  
u.a. Max-Pechstein-  
Straße, Hollkoppelweg,  
Große Holl, Am  
Mühlenbach

### Vertreter

Hans-Peter Becker  
Michael Blaschka  
Henri Burmester  
Rudolf Hassforther  
Ingeborg Henschel  
Karsten Heinsen  
Uwe Hoffmann  
Hildegard Jürgens  
Christa Koch  
Michael Lorenzen  
Klaus-Dieter Krauth  
Karl-Heinz Schauer  
Richard Stromhagen

### Ersatzvertreter

Hans Scharnberg  
Wolfgang Oehlers  
Katrín Skrotzky  
Karl-Heinz Ludwig  
Hans Giraths  
Krimhild Egner  
Klaus-Peter Lorenz  
Günther Nolte

## **Wahlbezirk 10**

Hamm, Horn, Billstedt,  
Tonndorf  
u.a. Horner Landstraße,  
Mettlerkampsweg, Beim  
Hirtenkaten, Hertelstieg

### Vertreter

Boris Ahlenstorf  
Charlotte Asante  
Lars Borgwardt  
Irene Friese  
Sabine Glunz  
Monika Grünhagen  
Klaus Hausmann  
Christian Helmke  
Friedrich Koller  
Brigitte Nielson  
Nicole-Marie Röder  
Sascha Weiß  
Hannelore Wölfer

### Ersatzvertreter

Klaus-Dieter Borbein  
Peter Eil  
Ursula Friese  
Raif Özalan  
Jürgen Räth  
Udo Freund  
Magdalene Cybulski  
Heinrich König  
Amma Krause  
Heino Kühnert

## **Wahlbezirk 11**

Hamburg Zentrum,  
Eilbek  
u.a. Am Kaiserkai, Hop-  
fenstraße, Gluckstraße,  
Rostocker Straße

### Vertreter

Dorothea Eichhorn  
Peter Graffenberger  
Lars Hanebutte  
Matthias Höhl  
Helmut Mau  
Hartmut Ploehn  
Stefan Rabe  
Andrea Rachow  
Ellen Reichert  
Nicole Salvador  
Daniela Schulz  
Uwe Jürgen Wegner

### Ersatzvertreter

Wilfried Denys  
Andreas Bandl  
Thomas Hermann  
Jörg Dürre  
Jörg Schröder  
Heiko Hahn  
Andras Koos  
Alexander Försterling

## **Wahlbezirk 12**

Nettelburger Siedler  
u.a. Kienenhagen,  
Puettenhorst, Klaus-  
Schaumann-Straße,  
Mittlerer Landweg

### Vertreter

Maike Bohlen  
Knud Böhrnsen  
Karl-Ulrich Böttcher  
Klaus Bruns  
Kurt Fechner  
Christel Franck  
Otto Gehrlisch  
Birte Heuer  
Karl-Günter Humbla  
Cornelia Kugler  
Gerhard Lachmann  
Andreas Laschus  
Frauke Lerch  
Magrit Plog  
Wolfgang Scharfe  
Lars Wegener  
Günther Wenk  
Gabriele Winklbauer

### Ersatzvertreter

Christian Niemann  
Ewald Becker  
Bernd Meiners  
Elsbeth Fischer  
Norbert Kronenwett  
Sven Koch  
Jürgen Knoblauch  
Bernd Burmeister  
Hans-Werner Jensen  
Marcus Hahn  
Jürgen Coerdts  
Margit Müller  
Jens-Reinhold Schaar

**Vertreter(innen) und Ersatzvertreter(innen)**

Stand: Mai 2016

**Wahlbezirk 13**

Mitglieder ohne  
Bille-Wohnung  
PLZ 21004-21029  
sowie  
21040-22040

**Vertreter**

Doris Andersen  
Harald Andersen  
Olav Andersen  
Sven Andersen  
Christiane Andreesen  
Bernd Bader  
Hannelore Bader  
Michael Becker  
Kurt Behrenbruch  
Peter Bemeleit  
Erhard Berger  
Christoph Birkholz  
Achim Bitterlich  
Gabriele Blaik  
Annemarie Bogorinski  
Peter Bogorinski  
Hannelore Bohlens  
Markus Bollow  
Hannelore Borcholte  
Manfred Brause  
Sabine Burger  
Jochen Dietze  
Anja Diklic  
Gerd Engel  
Josef Engelbrecht  
Gerhard Ernst  
Klaus Fehling  
Edith Feinler  
Peter Fischbach  
Oliver Francke  
Dieter Frischmuth  
Regina Geyer  
Timur Gragert  
Ulrich Gräper  
Annette Greve  
Petra Griegoleit  
Cornelia Hamann  
Kai Hansen  
Bärbel Harder  
Christel Hevecke  
Renate Hillig  
Dörte Hoffmann  
Heinz Jarchow  
Dr. Hans-J. Jungblut  
Michael Klitzke  
Antje Lehmann  
Tania Looock  
Patrik Lill  
Jan Lippmann  
Ursula Mahnke  
Dr. Carsten Maßmann  
Gudrun Melchert  
Helmut Miltzow  
Kristina Möller  
Matthias Möller

Andrea Mückenheim  
Andrea Münchow  
Jürgen Niewrzella  
Christel Oldenburg  
Rolf Peters  
Sven Peters  
Herbert Peuster  
Marcus Pries  
Karin Rauen  
Ilona Riecken  
Susanne Roeske  
Bernd Rohde  
Claudia Roßborg-Lill  
Jens Rüffer  
Jan Sahlke  
Carsten Scheer  
Britta Schlage  
Ilse Schmitz  
Prof. Dr. Th. Schramm  
Claudia Schulte  
Anke Schulz  
Michael Seelig  
Michael Stohn  
Michael Thamerus  
Willy Timmann  
Kim Lars Treffan  
Holger van Dahle  
Christof Ritter von Merkl  
David Waal  
Heike Waller  
Thomas Westphal  
Silke Zauner

**Ersatzvertreter**

Hans Fröhlich  
Erich Klinkert  
Alexander Seel  
Jens Schumann  
Helmut Gluthe  
Peter Ackermann  
Lambertus Rodijk  
Juergen Hoffmann  
H. Tennigkeit-Cordshag.  
Manfred Müller  
Annette Schroettke

**Wahlbezirk 14**

Mitglieder ohne  
Bille-Wohnung  
PLZ 21031, 21033,  
21037, 22770-99817,  
Mitglieder im Ausland

**Vertreter**

Jens Albers  
Wolfgang Bartsch  
Thomas Berger  
Hans-J. Bolzmann  
Gudrun Broszeit  
Gudrun Buck  
Rainer Ehrich  
Rolf Ehrich  
Rainer Eickenrodt  
Gunda Escher  
S. Exposito-Petersen  
Hartmut Fischer  
Rainer Frark  
Jörg Froh  
Axel Griem  
Birgit Gutenmorgen  
Petra Gutglueck  
Birthe Henkel  
Bernhard Heitz  
Gudrun Jungblut  
Hartmut Kessner  
Brigitte Knees  
Reiner Kröger  
Dr. Christoph Krupp  
Helmut Kruschak  
Ingrid Kruschak  
Bianca Kunze  
Hannelore Lepke  
Hannelore Lerdon-Prinz  
Erich Meyer  
Helga Mieszala  
Gabriele Paulsen  
Stefan Petersen  
Christiane Pontow  
Joachim Rath  
Ingrid Reuter  
Lars Rieck  
Karin Rogalski-Beeck  
Oliver Roßborg  
Sigurd Sander  
Jan Schlichting  
Klaus Schmekal  
Wolfgang Schmidt  
Juergen Schramm  
Regina Schroeder  
Sabine Schubert  
Harald Schulz  
Heike Schultz  
Detlef Schynol  
Dirk Seemann  
Hans-Uwe Siemers  
Frank Steinhagen  
Lothar Teske  
Holger Timmann

Christa Timmermann  
Rolf Weinschenk  
Bärbel Wendt  
Rainer Wendt  
Simone Wendt  
Michael Willmann  
Wiebke Willmann  
Andreas Wöhlcke  
Dagmar Zühlke

**Ersatzvertreter**

Joachim Hirschfeld  
Gerald Meißner  
Manfred Schoss  
Hildegard Hesselmann  
Norbert Vahl  
Peer Lotichius  
Siegfried Röhde  
Peter Neuborn  
Sigrid v.Heintze-Albrecht  
Werner Knaack  
Klaus-D. Urganskowsky  
Annelie Wulf  
Jürgen Spendler  
Theodor Kroog  
Dirk Dittmann  
Udo Dederding

## **Wahlbezirk 15**

### Mitglieder ohne

### Bille-Wohnung

PLZ 01030-21000,  
21035, 21039 sowie  
22041-22769

### Vertreter

Rolf Below  
A. Belsler-Eberhardt  
Rosita Benitez  
Angelika Berg  
Martin Berg  
Rüdiger Berg  
Joachim Bruschke  
Waldemar Bulawa  
Birgit Diezel  
Kai Eggers  
Karsten Ehlers  
Fabian Ernst  
Michael Fischer  
R. Freygang-v.Böhlen  
Witta Führer  
Dieter Glashoff  
Eta-Erika Gollnik  
Rüdiger Gramkow  
Ursula Grunau  
Klaus Haberlandt  
Dr. Uwe Heinrichs  
Stefan Hildebrandt  
Norbert Huhmann  
Matthias Huster  
Christina Jürs-Reelfs  
Marion Klemens  
Detlev Krüger  
Juergen Kuffer  
Gunda Lück-Hackmann  
Claudia Ludwig  
Rainer Marien  
Sventje Mause  
Jens Meder  
Rixa Meder  
Brigitte Metz  
Günther Metz  
Jörg Neumann  
Marcus Oppermann  
Rainer Pries  
Holger Reich  
Jochen Reinhold  
Ronald Richter  
Klaus Rose  
Dieter Rubow  
Lars Ruffer  
Marta Sarosi  
Sarolta Sarosi  
Wolfgang Schäfer  
Helga Schatzke  
Brigitte Schlie  
Ulrike Schnee  
Carmen Schneider  
Michael Schütt  
Uwe Schwank  
Jens Schwarz

## **Wahlbezirk 16**

### Steinschanze/

### Am Lohsepark

PLZ 20457

Nach Fertigstellung der  
Wohnungen in 2015  
musste gemäß § 29 der  
Satzung für diese  
Wohnanlage eine  
Vertreterwahl erfolgen.  
Diese wurde im April  
2016 durchgeführt – das  
Wahlergebnis lautete  
wie folgt:

### Ersatzvertreter Vertreter

Klaus Gröhn  
Bärbel von Beuningen  
Rudolf Niemann  
Günter Kukuk  
Annelies Sparr  
Manfred Piep  
Rüdiger Ottilie-Henking  
Paul Roepell  
Marlene Hundsdörfer  
Günter Kröger  
Wolfgang Seidemann  
Rolf-Jürgen Vinken  
Christel Kugland  
Manfred Comien  
Martin Siebert-Schütz  
Detlef Westphalen  
Angelika Seidemann  
Rolf-Heiner Hemme  
Rolf Juknys  
Helga Westphalen  
Karl-Heinz Peisker

Gabor Hahn

### Ersatzvertreter

Inga Jacob

### Anmerkung:

Auflistung der Vertreterinnen und Vertreter in alphabetischer Reihenfolge; Auflistung der Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter in gewählter, nachrückender Reihenfolge.

Die Gremien der Stiftung setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand	Förderausschuss
Martin Marburg ( Vorsitzender ) Marko Lohmann ( stv. Vorsitzender ) Annette Zschaecck ( Schriftführerin ) Marion von Thienen	Matthias Wendt ( Sprecher des Ausschusses ) Dietmar Ernst Edwin Hanisch Dr. Joachim Ruffer Wiebke Willmann Monika Hahn Uwe Jensen Manfred Brause Hartmut Plöhn Markus Tanne Werner Springer Rixa Meder
Geschäftsführung	
Marita Ibs	

### Mitgliedschaft in anderen Organisationen

Die Stiftung ist Mitglied der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG und des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen.

### Darstellung der Tätigkeiten

Unsere Stiftung besteht im Jahr 2015 nunmehr seit 17 Jahren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sie ihre satzungsgemäßen Aufgaben wie folgt erfüllt:

#### Förderung der Jugendpflege und Jugendfürsorge

Es wurden auf Antrag 8 Projekte gefördert, die von verschiedenen Institutionen durchgeführt wurden.

Im Einzelnen handelt es sich um Zuschüsse für

Unterstützung der Ausstattung eines Projektes zur Förderung der Potentiale von Jugendlichen in einem Tanzprojekt einer Stadtteilschule,
Zuschuss für die Organisation einer Zirkuswoche für den Stadtteil Allermöhe,
Unterstützung eines integrativen Stadtteilvereins mit Sachmitteln für die Gestaltung des Kinderprogramms in Mümmelmannsberg,
Förderung des Vereins „Sicheres Wasser“ e.V. beim Aufbau einer Wasserrettungsstation in Neu Allermöhe unter Einbeziehung der Oberstufen der Stadtteilschulen,
Zuschuss an die Jugendfeuerwehr Billstedt/ Horn für die Organisation von Jugendfreizeiten und Schulungen der Jugendlichen und Kinder,

Es wurden außerdem der Wettbewerb der Hamburger Jugendfeuerwehren bei der Nachtwanderung aller Jugendfeuerwehren und die in ganz Hamburg stattfindenden Young Beach Turniere gefördert. Diese beiden Projekte wurden gemeinschaftlich mit sieben anderen Stiftungen Hamburger Baugenossenschaften unterstützt. Ein Schwerpunkt der Stiftungsarbeit, wie z.B. beim Young Beach Turnier, liegt bei der Integration Jugendlicher, die nicht in Vereinen organisiert sind. Hierfür besteht u.a. weiterhin eine Rahmenvereinbarung zwischen Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und Hamburger Sportbund „Kids in die Clubs“, an der auch die Stiftung beteiligt ist. Die Stiftung konnte außerdem Stadtteilkinder- und Sommerfeste im Bergedorfer Bestandsgebiet sowie die Organisation eines gemeinnützigen Weihnachtsnachmittages in Mümmelmannsberg mit Sachspenden unterstützen. Eine besondere Unterstützung war durch die Vermittlung einer Tischtennisplattenspende für die minderjährigen unbegleiteten Flüchtlinge einer Bergedorfer Unterkunft möglich. Hiermit konnte für die Jugendlichen der Flüchtlingsunterkunft in Zusammenarbeit mit dem Verein Bergedorfer für Völkerverständigung eV ein weiteres Sportangebot ermöglicht werden.

Förderung internationaler Gesinnung, der Toleranz auf allen Gebieten der Kultur und des Völkerverständigungsgedankens

Es wurden 11 Projekte gefördert. Dabei ging es u.a. um Zuschüsse für

Unterstützung der Straßensozialarbeit des Internationalen Bundes bei der Ausstattung eines internationalen Fußballturniers in Neu-Allermöhe,,  
Zuschuss für das Projekt „Dialog in Deutsch“ der Hamburger Bücherhallen,  
Unterstützung bei der Ausstattung einer hamburgweiten Ausstellung zum Thema Flüchtlinge in Zusammenarbeit mit „Fördern und Wohnen“ und dem Bezirksamt Bergedorf,  
Stadtteilfeste und Integrationsveranstaltungen,  
Unterstützung einer Stadtteilbegegnungsstätte für die Ausrichtung eines interkulturellen Sommerfestes,  
Förderung der Sprachangebote in Flüchtlingsunterkünften des Vereines „Bergedorfer für Völkerverständigung e.V.“ durch die Ausstattung der Deutschsprachkurse mit Kursmaterial,  
Förderung des Stadtteilvereins Horn bei der Einrichtung eines Stadtteilhauses für Angebote aller vor Ort aktiven Träger,  
Zuschuss für die Ausstattung einer freiwilligen Stadtteilfeuerwehr für ihre Stadtteilarbeit.

Zusätzlich wurde die Stiftung selbst operativ tätig. Im vergangenen Jahr nahm sich auch die Stiftung den Herausforderungen des Zuzugs vieler Geflüchteter nach Hamburg an. So wurde diese Thematik in den verschiedenen Gremien der Stadtteilarbeit zu einem Schwerpunkt. Daraus ergab sich auch eine verstärkte Mitarbeit der Stiftung bei Koordinierungstreffen, Runden Tischen sowie Begrüßungsfesten in neu errichteten Unterkünften in den Nachbarschaften der Wohnbestände der Stifterin. Die Autorenlesungen unter dem Titel „Literatur pur“ konnten nun schon auf eine 13-jährige erfolgreiche Durchführung zurückblicken. Nachdem die Lesungen sich erfolgreich in den Stadtteil-Bürgerhäusern etabliert haben, orientieren sie sich weiterhin am Thema Integration. Auch eine Lesung in der Bücherhalle Neu Allermöhe zum Thema Flucht konnte mit großem Erfolg durchgeführt werden. Die Gitarrengruppe mit bis zu 12 Mitgliedern wird weiterhin bei der Organisation diverser Auftritte bei Nachbarschaftsfesten oder Nachmittagen in Senioreneinrichtungen unterstützt. Weiterhin wurden anteilige Kosten für eine Informationsausfahrt in die Vier- und Marschlande mit Führung durch die Vierländer „Rundümwieser“ des interkulturellen Gesprächskreises übernommen. Der Gesprächskreis trifft sich wöchentlich zur Intensivierung interkultureller und nachbarschaftlicher Kontakte mit bis zu über 30 Interessierten zu verschiedenen Aktivitäten im Treff Wilhelm-Bergner-Straße und befasst sich regelmäßig mit aktuellen Themen. Die Integrationsarbeit in Zusammenarbeit mit anderen sozialen Partnern und Stiftungen ist ein besonderes Anliegen unserer Stiftung. Die Stiftung unterstützt in diesem Zusammenhang auch die Erweiterung der integrativen Kontakte durch die Kontaktaufnahme des Gesprächskreises mit verschiedenen Institutionen sowie die Organisation von gemeinsamen Aktivitäten. Dies spiegelt sich auch in der inzwischen regelmäßigen Teilnahme an Nachbarschaftsfesten in Wohnanlagen der Stifterin wider, wo der Gesprächskreis kleine kulturelle Beiträge leistet. Für die Integration im Stadtteil Bergedorf konnte eine gemeinsame Veranstaltung der Bergedorfer Stiftungen im Haus im Park organisiert werden. Ein kultureller Beitrag im Rahmen dieser Veranstaltung war ein Auftritt des Gesprächskreises, der zusammen mit einer Musikerin Lieder aus verschiedenen Kulturen erarbeitet hatte. Erweitert werden konnte das Angebot der Gesprächskreise durch ein neu eingerichtetes türkisches Frauenfrühstück. Dieses findet regelmäßig monatlich statt. Auch hier werden die verschiedensten aktuellen Themen behandelt.

Förderung der Altenfürsorge

Die Altenfürsorge wird zu einem großen Teil durch eigene operative Tätigkeit gefördert. Zwei in Teilzeit beschäftigte Sozialfachkräfte der Stiftung werden zur sozialen Betreuung von Menschen im Wohnungsbestand der Stifterin eingesetzt. Bei Krankheit, beginnender oder bestehender Pflegebedürftigkeit oder Problemen in der Nachbarschaft konnten diese Kräfte im Sinne einer Hilfe zur Selbsthilfe tätig werden. Besonders ist weiterhin zu verzeichnen, dass die Fälle von Demenz zunehmen, was eine besonders einführende Koordination der Hilfsangebote erfordert. Im Rahmen der neuen Regelungen bei Umbauten in den Wohnungen, die durch die Pflegekasse gefördert werden, leistet die Stiftung Hilfestellung mit Informationen, Aufklärung über die entsprechenden Möglichkeiten und Antragstellung. Auch eine Zunahme der operativen und organisatorischen Tätigkeit in den Treffs

der Wohngebiete ist bei der Altenfürsorge zu verzeichnen. So wurden 3 Turniere des Spieltreffs im Nachbarschaftstreff Leuschnerstraße und Hollkoppelweg sowie die Ausfahrten und Sommer-/Weihnachtsfeste der Senioren in den Treffs Leuschnerstraße, Mümmelmannsberg, Wentorf mit einem Zuschuss unterstützt. Auch in den Wohnanlagen Reetwerder und Katendeich trifft sich je eine Seniorengruppe zu gemeinsamen Spieleabenden. Wachsendes Interesse ist an Bewegungsangeboten zu verzeichnen. Im Treff Leuschnerstraße konnte neben dem bestehenden Gymnastikangebot für Senioren mit Senioren-Yoga ein weiteres Bewegungsangebot etabliert werden, das sich großer Beliebtheit erfreut. Auch die Treffs Mümmelmannsberg und Wentorf konnten bei der Organisation eines solchen Angebotes unterstützt werden. Damit finden nun regelmäßig wöchentlich vier dieser Angebote mit bis zu 20 Teilnehmern statt. In den Treffs werden außerdem mit Unterstützung der Stiftung, in Zusammenarbeit mit bezirklichen Behörden, Beratungsvereinen oder Seniorenverbänden Vortrags- und Veranstaltungsangebote organisiert. So fand z.B. in Zusammenarbeit mit der Hochschule für angewandte Wissenschaften, Fachbereich Gesundheitsmanagement, ein regelmäßiges Gruppenangebot zum Thema „Gesund leben 65 +“ statt. Weiterhin wurden Angebote mit dem Betreuungsverein, der Diakonie, dem Gesundheitsamt und dem Pflegestützpunkt vermittelt. Auch der Kooperationspartner „Behrman-Stiftung“ konnte bei dem Aufbau seines Projektes „Alltagsbegleiter“ unterstützt werden.

#### Verfolgung mildtätiger Zwecke

Eine Förderung im Bereich Mildtätigkeit konnte im vergangenen Jahr aufgrund der fehlenden Nachfrage für die Bedürftigkeit nicht gewährt werden.

#### Nachbarschaftstreffs

Die Stiftung hat sich auch zur Aufgabe gesetzt, für soziale und integrative Kontakte in den Nachbarschaften zu sorgen. Es gibt zehn Nachbarschaftstreffs, deren Angebote für alle Interessenten offen stehen. In den jeweiligen Treffs haben sich bislang insgesamt bis zu 35 Gruppen in den Stiftungsschwerpunkten Kultur und Integration, Kinder und Jugend sowie Senioren organisiert. Hierzu werden die bestehenden Treffs in der Leuschnerstraße (HH-Lohbrügge), Wilhelm-Bergner-Straße (HH-Lohbrügge), Hollkoppelweg (HH-Mümmelmannsberg), Berliner Landstraße (Wentorf), Am Kaiserkai (HH-HafenCity), Hopfenstraße (HH-St.Pauli), Katendeich (HH-Alt-Nettelburg), Schellingstraße (HH-Eilbek), im Reetwerder (HH-Bergedorf) sowie Karl-Rüther-Stieg (HH-Neuallermöhe) rege genutzt.

Im Treff Wilhelm-Bergner-Str. gab es das Angebot einer Bastelwerkstatt, die auch jüngere Teilnehmer anspricht. Im Katendeich hat sich die Spielegruppe fest etabliert und eine Handarbeitsgruppe gegründet. Im Karl-Rüther-Stieg gab es das Angebot eines regelmäßigen Nachbarschaftstreffs. Die Treffs leisten einen wertvollen Beitrag in der Altenfürsorge-, Jugendfürsorge-, Kultur- und Integrationsförderung in ihren Stadtteilen. Die Angebote sind abhängig von der Struktur der Bewohner in den Wohnanlagen. So wohnen in Wentorf und in der Hopfenstraße viele junge Familien mit Kindern. Die ehrenamtlichen Helfer organisieren u.a. verschiedene regelmäßige Treffen, Feste oder Spieleabende. In Wentorf unterstützt die Stiftung das Angebot von wöchentlich zwei Italienischkursen für Kinder und Jugendliche. Außerdem konnte ein Wing Tsun Projekt für Jugendliche, in dem regelmäßig Körperbeherrschung und Gewaltprävention trainiert wurde, angeboten werden. In der Wilhelm Bergner-Straße werden wöchentlich 2 Computer-Treffs unter fachlicher Anleitung zweier Ehrenamtlicher sowie ein interkultureller Gesprächskreis unter ehrenamtlicher Anleitung unterstützt. So entstehen Möglichkeiten der Begegnung der verschiedenen Kulturen im Stadtteil. Viele der Teilnehmer in der Leuschnerstraße, im Hollkoppelweg und in der Wilhelm-Bergner-Straße und teilweise in Wentorf sind Menschen im Seniorenalter. Dementsprechend wird hier von den ehrenamtlichen Helfern ein Programm mit geselligem Beisammensein, Spieltreffs, Ausfahrten, Festen und Vorträgen gestaltet. Am Kaiserkai wohnen überwiegend Menschen im berufstätigen Alter. Hier organisieren Ehrenamtliche einen regen Informations- und Wissensaustausch zu verschiedenen Themen, die den neuen Stadtteil HafenCity, seine Bewohner und die Einbindung des alten Katharinenviertels betreffen. Es wurden wieder Feste, Flohmarktbeiträge und gemeinsame Aktivitäten innerhalb der HafenCity organisiert, die jeweils eine große Resonanz im gesamten Umfeld fanden. Zusätzlich findet hier nun regelmäßig, durch die Kooperation mit einem Sportverein, ein Pilatesangebot in den Räumen des Treffs statt. In der Hopfenstraße wohnen überwiegend junge Mieter und Familien mit einem sehr regen Interesse an gemeinsamen, nachbarschaftlichen, interkulturellen und auch stadtteilbezogenen Aktivitäten. Es gibt viele Aktivitäten, die eine Einbindung und Integration im Stadtteil St. Pauli fördern sollen. Es finden wöchentlich und monatlich Treffen in verschiedensten Gruppen, so z.B. Baby-Club, Chor, Nachbarschaftstreffen, statt. Die Stiftung unterstützt die verschiedenen Treffs bei Bedarf im organisatorischen Bereich und leistet notwendige Zuschüsse für Ausstattung der Angebote oder Organisation und fördert die Vernetzung der Treffs untereinander und mit den jeweiligen Trägern sowie

die generationsübergreifenden Kontakte. Es lässt sich feststellen, dass sich diese Unterstützung im Ergebnis sehr positiv auf das gesamte Wohnumfeld und die Einbindung im jeweiligen Stadtteil auswirkt. Dies bildet auch bei der zukünftig zu leistenden Integration der vielen zu uns aus den Krisengebieten kommenden Menschen eine wertvolle Basis und eröffnet viele Möglichkeiten, damit diese gesamtgesellschaftliche Herausforderung gemeistert werden kann.

#### **Weitere Aktivitäten:**

Die Stiftung hat sich weiterhin gemeinsam mit dem Arbeitskreis der Stiftungen der Baugenossenschaften an der Erhaltung des Projektes „Dialog in Deutsch“ der Hamburger Bücherhallen beteiligt. Diese ist um so wichtiger geworden, da es die Sprachkurse für die Geflüchteten in Hamburg ergänzt. Hier werden Menschen aller Kulturkreise angesprochen, sich in regelmäßigen Gesprächsgruppen zu treffen und auszutauschen, um so den Umgang mit der deutschen Sprache weiter zu vertiefen. Weiterhin beteiligt sich die Stiftung in verschiedenen Netzwerken zur Förderung des Stiftungszweckes, wie z.B. den Arbeitskreisen Altenhilfe Bergedorf, Landesinitiative Demenz, Netzwerk Demenz Bergedorf, Arbeitskreis Integration Bergedorf oder Arbeitskreis soziales Management und der Stiftungen der Hamburger Baugenossenschaften sowie Arbeitskreis der Stiftungen in Bergedorf. Auch auf verschiedenen Stadtteilveranstaltungen, wie z.B. dem Bergedorfer Dialog der Kulturen, dem Modellprojekt Leben mit Demenz in Lohbrügge, der Woche zum Thema Demenz der Körber-Stiftung und der Integrationsbörse Bergedorf, war die Stiftung vertreten. Die Stiftung informiert alle Interessierten regelmäßig über ihre Aktivitäten mit einem Newsletter und in den Ausgaben der Mitgliederzeitung der Stifterin.

#### **Darstellung der Lage**

Die Aktiva der Bilanz besteht im Wesentlichen aus dem verzinslich angelegten Stiftungsvermögen als Finanzanlage bei der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG und Guthaben bei Kreditinstituten als Umlaufvermögen. Die Passiva besteht zu fast 100% aus Eigenkapital und Rücklagen

Die Stiftung verfügt über ausreichend liquide Mittel und war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Langfristige Verpflichtungen, die eine Gefährdung der Zahlungsfähigkeit ergeben könnten, wurden nicht eingegangen. Die laut Wirtschaftsplan zu tätigen Ausgaben wurden aus eigenen Zinserträgen und Spenden bestritten. U.a. hat die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG auch 2015 wieder eine Spende in Höhe von € 60.000,- gewährt.

#### **Organisationsstruktur**

Da die gestiegenen Aufgaben der Stiftung nicht mehr ausschließlich ehrenamtlich zu leisten sind, hat es sich gut bewährt, die Arbeit im operativen sozialen und organisatorischen Bereich mit den beiden in Teilzeit tätigen Sozialfachkräften Frau Haroske und Frau Jacobs und der hauptamtlichen Geschäftsleitung, Frau Ibs, zu bewältigen. Die angefallenen Personalkosten sind daher keinesfalls reine Verwaltungskosten. Vielmehr wurden 87,5% der Personalkosten für die direkte Arbeit mit den Menschen ausgegeben. Die Stiftung will auch weiter in der eigenen operativen Arbeit mit eigenem Personal tätig bleiben und nicht nur Mittel an andere Institutionen weiterleiten. So kann der Zweck der Stiftung vor Ort besser gewährleistet werden.

#### **Mittelvortrag**

Die Stiftung wird aus dem Mittelvortrag 2014 und dem Ergebnis 2015 einen Mittelvortrag nach 2016 in Höhe von 68.834,08 € vornehmen. Dieser Betrag muss zur Sicherung der Liquidität für das Geschäftsjahr 2016 vorgehalten werden, da erst am Jahresende die nächste Zinszahlung auf das Stiftungskapital zu erwarten ist. Mit dem Mittelvortrag wird auch sichergestellt, dass Projekte, für die 2015 eine verbindliche Zusage erteilt oder eine Empfehlung durch den Förderausschuss gegeben wurde, 2016 realisiert werden können.

#### **Risiken der künftigen Entwicklung**

Die Zinserträge aus der Anlage des Stiftungsvermögens werden nach unserer Einschätzung weiter sinken. Es ist sogar zu befürchten, dass bei anhaltender Niedrigzinsphase kaum oder keine Zinserträge zu erzielen sein werden. Die Stiftung wird daher auch künftig auf die Spenden der Stifterin angewiesen sein, wenn sie ihre Tätigkeit nicht einschränken oder einstellen will. Eine Dotierung der Gewinnrücklage zum inflationsausgleichenden Erhalt des Stiftungsvermögens ist in einer solchen Lage nicht möglich.

**Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres**

Sind nicht angefallen.

**Ausblick 2016**

Die verfügbaren Mittel der Stiftung sollen im folgenden Geschäftsjahr wie folgt gewichtet werden:

Eigene operative Arbeit im Bereich der Betreuung von Menschen	18,5%
Förderungen in den Bereichen Jugend, Kultur, Senioren, Mildtätigkeit	66,5%
Verwaltungskosten, einschließlich Geschäftsführung	15,0%

In den Wohnquartieren, in denen die Stiftung satzungsgemäß tätig wird und über Gemeinschaftsräume verfügen kann, sollen bei Bedarf weitere Nachbarschaftstreffs eingerichtet werden. Dabei sollen diese Treffs nicht nur einem begrenzten Publikum offen stehen. Die Angebote stehen allen Interessierten zu Verfügung.

Wir danken allen Personen und Institutionen, die uns im abgelaufenen Geschäftsjahr unterstützt haben. Dieses gilt insbesondere für unsere ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer. Ebenfalls gilt unser Dank denen, die unserer Stiftung eine Spende zugewandt oder ihre Geschäftsanteile der Stiftung zugewendet haben. Ohne sie alle, wäre unsere Stiftungsarbeit nicht in diesem Umfang möglich.

Wir hoffen auch in der Zukunft auf ihre Unterstützung und freuen uns auf eine weitere gute Zusammenarbeit.

Hamburg, 28.02.2016

Bergedorf-Bille-Stiftung  
zur sozialen Integration von Menschen  
Der Vorstand



LiteraturPur Orprung Spenner



Stiftung Ausfahrt Vierlande



Stiftung Arbeitskreis Integration

**Unsere Bergedorf-Bille-Treffs:**

Leuschnerstraße 83, 21031 Hamburg (Lohbrügge-Nord)  
 Wilhelm-Bergner-Straße 3, 21031 Hamburg (Lohbrügge-Zentrum)  
 Ladenbeker Furtweg 4, 21031 Hamburg (Lohbrügge, Ladenbeker Dreieck)  
 Reetwerder 25 d, 21029 Hamburg (Bergedorf-Zentrum)  
 Karl-Rüther-Stieg 8, 21035 Hamburg (Allermöhe-West)  
 Katendeich 10, 21035 Hamburg (Alt-Nettelburg)  
 Hollkoppelweg 11, 22115 Hamburg (Mümmelmannsberg)  
 Berliner Landstraße 26 e, 21465 Wentorf  
 Schellingstraße 42, 22089 Hamburg (Eilbek)  
 Hopfenstraße 21, 20359 Hamburg (St.Pauli)  
 Am Kaiserkai 3, 20457 Hamburg (HafenCity)  
 Am Lohsepark / Ecke Steinschanze, 20457 Hamburg (HafenCity)



Gestaltung und Druck: DIE CREATIVEN Gesellschaft für Werbung, Design und Events mbH, Hamburg

Foto Titelblatt: Neubau Hofweide 28-30, Hamburg-Lohbrügge

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG**  
Bergedorfer Str. 118-122, D-21029 Hamburg

Tel.: 040 / 725600-0 / Fax: 040 / 725600-811  
eMail: [info@bergedorf-bille.de](mailto:info@bergedorf-bille.de)  
Homepage: [www.bergedorf-bille.de](http://www.bergedorf-bille.de)

Dieser Geschäftsbericht enthält ferner den Lagebericht der

Bergedorf-Bille-Stiftung zur sozialen Integration von Menschen  
Bergedorfer Str. 118, D-21029 Hamburg

Tel.: 040 / 725600-65 / Fax: 040 / 725600-865  
eMail: [stiftung@bergedorf-bille.de](mailto:stiftung@bergedorf-bille.de)  
Homepage: [www.bergedorf-bille-stiftung.de](http://www.bergedorf-bille-stiftung.de)



**Vorstand:**  
Marko Lohmann (Vorsitzender),  
Markus Tanne, Dietmar Ernst  
**Vorstands-Sprechstunde:**  
Di. 16-18 Uhr  
Vorherige Anmeldung erbeten

**Aufsichtsratsvorsitzender:**  
Dr. Matthias Maack  
**Sitz:**  
Freie und Hansestadt Hamburg,  
eingetragen im Genossenschaftsregister  
des Amtsgerichts Hamburg unter Nr. 786

**Bankverbindung:**  
Hamburger Volksbank  
BIC GENODEF1HH2  
Iban DE76201900030019034300  
**Ust-IdNr.:**  
DE118617930

**Öffnungszeiten Verwaltung:**  
Termine nach Vereinbarung, ansonsten  
Mo.-Do. 09-18 Uhr, Fr. 09-14 Uhr  
**Öffnungszeiten Spareinrichtung:**  
Termine nach Vereinbarung, ansonsten  
Mo.+Fr. 08-13 Uhr, Di.+Do. 10-18 Uhr