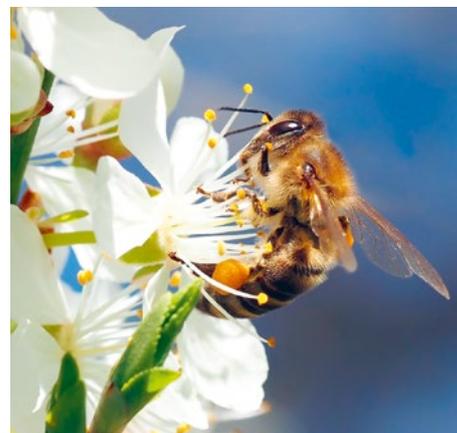




Bergedorf Bille

■ Gemeinnützige Baugenossenschaft eG



GESCHÄFTSBERICHT 2020

LAGEBERICHT · JAHRESABSCHLUSS

ASPEKTE ZUR NACHHALTIGKEIT

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 Nettelburg 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 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.

INHALTSVERZEICHNIS



4	Editorial
7	Bauen
14	Wohnen
26	Sparen
30	Mitgliederbetreuung
36	Lagebericht der Genossenschaft
44	Bericht des Aufsichtsrates
48	Vertreter*innen und Ersatzvertreter*innen
56	Bilanz
58	Gewinn- und Verlustrechnung
59	Anhang
65	Erläuterung
72	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
78	Lagebericht Bergedorf-Bille-Stiftung
86	Verstorbene Mitglieder

Ergänzend zu den in diesem Geschäftsbericht ausgewählten Aspekten zur Nachhaltigkeit, können Sie hier unseren Nachhaltigkeitsbericht online einsehen:



Selbstverständlich stehen Ihnen beide Berichte auch jederzeit auf unserer Homepage unter bergedorf-bille.de/service/downloads/ zur Verfügung.

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER,

das Jahr 2020 hat tiefgreifende Veränderungen mit sich gebracht. Auf der Welt – und so auch in Hamburg – waren Menschen und Unternehmungen ganz unterschiedlich schwer von der Covid-19-Pandemie betroffen. Hoffnung geben nach und nach mehr Tests, Impfstoffe und ein hohes Maß an Solidarität, welche in Krisenzeiten unverzichtbar ist.

Diese Solidarität hat sich auch in unserer Genossenschaft gezeigt. Die Wohnung, das persönliche Zuhause, ist ganz besonders schützenswert. Alle sollen sorgenfrei in ihren vertrauten vier Wänden leben und zwischenzeitlich dort sogar lernen und arbeiten können.

In unserer täglichen Arbeit mussten und konnten wir Veränderungen schneller als geplant auf den Weg bringen. Dies zeigt sich u.a. in diesem Geschäftsbericht 2020, der erstmals vorrangig digital zur Verfügung steht. Layout und Gestaltung haben wir überarbeitet und das Kapitel Nachhaltigkeit zu besonderen Einzelthemen, wie z.B. Klima und Mobilität eingebunden. Unseren kompletten Nachhaltigkeitsbericht 2020 finden Sie – ebenso wie den Geschäftsbericht – auf unserer Homepage.

Wir freuen uns, dass wir durch gute organisatorische Umstellungen den Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft jederzeit aufrecht erhalten konnten. Massive Anstrengungen in eine erfolgreiche Digitalisierung, Hygiene- und Arbeitsschutzkonzepte sowie veränderte Kommunikationswege haben dazu beigetragen, dass wir unsere Mitglieder auch ohne Präsenz jederzeit unterstützen konnten.

Die gesamtwirtschaftlichen Risiken sind infolge der Corona-Pandemie deutlich gestiegen und können wegen der noch unbestimmten Dauer noch weiter ansteigen. Erfreulicherweise sind wir von wirtschaftlichen Folgen bislang kaum betroffen

gewesen, abgesehen von einzelnen Verzögerungen bei Baumaßnahmen. Mietausfälle und pandemiebedingte Kündigungen haben wir nur zu einem sehr kleinen Teil erfahren. Ebenfalls konnten die Neubauten und das Instandhaltungsprogramm 2020 im Wesentlichen wie geplant weiter- bzw. durchgeführt werden. Es sind – auch nach einem Jahr – keine bestandsgefährdenden Risiken oder Entwicklungen infolge der Corona-Pandemiekrise für unsere Genossenschaft zu erkennen.

Die Bergedorf-Bille-Stiftung und ihre ehrenamtlichen Aktiven hat es leider im Pandemie-Jahr 2020 besonders hart getroffen. Nach einer kurzen und vorsichtigen Öffnung der Bergedorf-Bille-Treffpunkte mussten im Herbst 2020 erneut alle nachbarschaftlichen Angebote eingestellt werden. Nachbarschaftshilfe und ein gutes Miteinander wurden dennoch groß geschrieben und auch auf digitale Angebote ausgedehnt, die sich mehr und mehr zur gegenseitigen Unterstützung etabliert haben.

Die Stärkung der Beteiligung unserer Vertreter*innen und Mitglieder haben wir, u.a. auch in neuen digitalen Formaten gefördert und Diskussionen angestoßen. Diese werden wir in der Zukunft in unterschiedlichen Kommunikationsangeboten weiter ausbauen und zu besonderen Themen wie Klima, spezielle Wohnformen und Nachhaltigkeit etc. vertiefen.

Die Bergedorf-Bille hat als Wirtschaftsunternehmen dieses schwierige Pandemie-Jahr gut gemeistert und wir schauen zuversichtlich in die Zukunft. Systematische Investitionen erzielter Erträge und Überschüsse sind im Interesse aller Mitglieder überwiegend in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau von Wohnungen – aber auch in die Digitalisierung – geflossen. Entnehmen Sie bitte diesem Geschäftsbericht 2020 alle weiteren Details zur soliden wirtschaftlichen Entwicklung unserer Genossenschaft.

Der wirtschaftliche Erfolg ist die Basis, aus der die verschiedenen Förderleistungen für unsere derzeit ca. 24.000 Mitglieder erbracht werden. Das sind u.a. die Wohnungen zu fairen Preisen mit Dauerwohnrecht, der umfassende technische Service, sichere Spar- und Kooperationsangebote, Leistungen unserer Bergedorf-Bille-Stiftung und vieles mehr. Die Bergedorf-Bille orientiert sich nach wie vor freiwillig am Prinzip der Gemeinnützigkeit und trägt so gleichermaßen Verantwortung für ihre vielen Mitglieder und die Gesellschaft insgesamt. Ihr Wirken beruht auf den drei Grundsätzen der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Das bedeutendste „Kapital“ der Genossenschaft sind und bleiben unsere Mitglieder, deren Engagement, aktive Mitarbeit und demokratische Mitwirkung zum Erfolg einer guten Nachbarschaft und Quartiersentwicklung und somit zum Erfolg der gesamten Genossenschaft beitragen.

Ganz besonders im Jahr 2020 hat sich gezeigt, wie wichtig die stets gute Zusammenarbeit zwischen Mitgliedern, Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand ist. Darüber hinaus bietet die engagierte Tätigkeit unserer Mitarbeitenden – auch unter schwierigen Bedingungen – eine dauerhafte Basis für die beständige und positive Entwicklung der Genossenschaft.

Viele Ehrenamtliche unter dem Dach der Genossenschaft oder auch der Bergedorf-Bille-Stiftung leisten einen hohen, engagierten und wichtigen Beitrag zum dauerhaften Erfolg und für mehr Wohnzufriedenheit in unseren Quartieren.

Dafür gebührt all diesen Menschen ein besonders herzlicher Dank! Wir danken ebenfalls allen Firmen – insbesondere den vielen Handwerksbetrieben, die uns trotz der übervollen Auftragsbücher treu bleiben –, Behörden, Banken und anderen Institutionen, die indirekt durch ihre fachlich versierte Arbeit und Zuverlässigkeit am positiven Geschäftsergebnis mitgewirkt haben.

Hamburg, 30.04.2021

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
Bergedorf-Bille eG**



Marko Lohmann



Markus Tanne



Dietmar Ernst

VORSTAND	 MARKO LOHMANN Vorsitzender	 MARKUS TANNE stv. Vorsitzender	 DIETMAR ERNST Schriftführer		
	HANDLUNGS- BEVOLL- MÄCHTIGTE	 BETTINA BARÉZ Bewirtschaftung	 UWE GABRIEL Technik-Bauprojekte	 PATRICK MEIER Rechnungswesen	
		 GABRIELA PEETERS Spareinrichtung Mitglieder- verwaltung allg. Abteilung	 HOLGER TIMMANN IT-Abteilung	 BORIS WEGERT Mieterbetreuung	 MATTHIAS WULFF Vermietung

Berufungs-Ausschuss
(gemäß § 10 der Satzung)

Hartmut Fischer	als ständiges Mitglied
Marion Ziehe	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
Helmut Lerch	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)



Durch die Corona-Pandemie hat Wohnraum für viele Menschen eine noch größere Bedeutung bekommen. Für unsere Mitglieder ist es umso wichtiger, dass wir stabil und kontinuierlich unsere Neubauvorhaben verfolgen.

Unser vielfältiger Gesamtbestand hat sich im vergangenen Geschäftsjahr durch Neubauten auf 9.290 erhöht. Darüber hinaus ist es nach den massiven Verzögerungen in den Jahren 2016 bis 2019 nunmehr gelungen, viele neue Baustellen parallel auf den Weg zu bringen.

Ende 2020 waren exakt **400 Wohnungen im Bau**, weitere sollen in den nächsten Jahren folgen. Mit Investitionen von deutlich mehr als 300 Mio. Euro – verteilt über fünf Jahre – setzen wir das seit vier Jahrzehnten größte Neubauprogramm unserer Genossenschaft um.

Durchschnittlich **130 Neubauten im Jahr** garantieren langfristig den Erhalt unseres gesamten Wohnungsbestandes bei einer ca. 70jährigen Nutzungsdauer. Wir freuen uns, dass wir im Geschäftsjahr 2020 die meisten Neubaumaßnahmen planmäßig durchführen konnten.

Im Februar 2020 wurden 44 neue Wohnungen im Reihenhausstil am **Haferblöcken** – nahe des Öjendorfer Sees – fertiggestellt. Sie dienen für die ersten Jahre als Unterkunft mit der Perspektive Wohnen für Flüchtlinge über den Träger F&W Fördern & Wohnen AöR Hamburg. Diese Unterkunft wird nach und nach verkleinert, so dass die Wohnungen spätestens in acht Jahren vollständig an unsere Mitglieder vermietet werden können. Sobald der Bebauungsplan der Behörden in der direkten Nachbarschaft genehmigt ist, beginnen wir in 2022 und 2023 mit dem Bau weiterer 69 Mietwohnungen für unsere Mitglieder. Da die Baukosten für die serienmäßig gefertigten Haustypen deutlich niedriger sind als bei unseren anderen Bauprojekten, können wir hier auch ein günstiges Nutzungsentgelt von anfänglich 9,50 Euro netto-kalt pro m² Wohnfläche monatlich ermöglichen. Bis Ende 2024 werden wir über 25 Mio. Euro in unsere Billstedter Neubauten investieren.



BERGEDORFER TOR Vielfältiges Wohnen und Bürogebäude im Zentrum Bergedorfs

Hamburg-Bergedorf, Bergedorfer Straße/
Stuhrohrstraße (ehemaliges Postgelände,
Baufeld 1)

82 Mietwohnungen, 3 Wohngemeinschaften für
Menschen mit Assistenzbedarf | Verwaltungsgebäude
der Bergedorf-Bille einschließlich Gewerbemietflächen
| ca. 5.900 m² Wohnfläche | ca. 4.700 m² Nutzfläche für
die Verwaltung der Bergedorf-Bille, davon ca. 2.000 m²
vermietbar | 112 Tiefgaragenstellplätze

📅 Baubeginn März 2019

🏠 Fertigstellung Frühjahr 2023

klimafreundlichen Quartiere von morgen aus-
sehen? Was bedeutet dies nicht nur für die Ge-
staltung von Wohn- und Arbeitsflächen? Welche
neuen bzw. alternativen Mobilitätskonzepte lassen
sich einbinden? Wie sehen Gestaltungen von Frei-
räumen, Grünflächen und somit gemeinsamen
nachbarschaftlichen Aktivitäten aus?

Dazu sowie zum Fortgang unserer oben genannten kon-
kreten Bauprojekte berichten wir auch weiterhin ganz
aktuell auf unserer Homepage sowie in unserer Mitglieder-
zeitschrift ‚bei uns‘.

Mitte Januar 2021 wurden bereits die ersten
38 Wohnungen am **Elbstieg** in Geesthacht an
unsere Mitglieder übergeben; im zweiten Bau-
abschnitt werden wir hier bis Juli 2021 weitere
67 Wohnungen erstellen. Nochmals 59 Wohn-
einheiten sind gerade im angrenzenden Quartier
an den **Hafenterrassen** in Geesthacht in den Bau
gegangen. Ein Teil davon wird auch für Wohn-
gemeinschaften konzipiert sein, die wir frühzeitig
vor der Fertigstellung Ende 2022 aus dem Kreis
unserer Mitglieder zusammenbringen möchten.
Insgesamt werden wir bis 2023 über 45 Mio. Euro
in das neue Quartier direkt an der Elbe in Geest-
hacht investieren.

Der Neubau von 86 Wohnungen an der **Stern-
twiete** in Hamburg-Lohbrügge wird voraussicht-
lich Ende 2021 fertiggestellt. Darunter sind auch
öffentlich geförderte Wohnungen und Wohn-
gemeinschaften für Menschen mit Behinderung
oder psychischer Erkrankung in Kooperation mit
dem Träger BHH Sozialkontor gGmbH. Für dieses
Projekt haben wir direkt neben dem Einkaufszen-
trum Binnenfeldredder dann etwa 32 Mio. Euro
investiert.

ALLE ANDEREN NEUBAUTEN IN BERGEDORF UND IN DER HAFENCITY LAUFEN PLANMÄSSIG WEITER ...

Am **Strandkai** sind die Hochbaumaßnahmen seit
Mitte 2020 oberirdisch sichtbar; Anfang 2023
sollen unsere 48 Wohnungen voraussichtlich fertig
werden.

Für das Projekt **Bergedorfer Tor** gab es im Jahr
2020 nochmals kleine Verzögerungen. Doch seit
Anfang 2021 kommen wir mit großen Schritten
voran. Das Bürogebäude für unseren eigenen
künftigen Verwaltungssitz wird voraussichtlich im
Sommer 2022 beziehbar sein, unsere 94 Wohn-
einheiten (darunter 30% öffentlich-geförderte
Wohnungen sowie Wohngemeinschaften für
Menschen mit Behinderung) ungefähr im Frühjahr
2023.

Für die kleineren Bauprojekte wie 8 Wohnungen im
Klosterhagen und 12 Wohnungen in der **Chry-
sanderstraße** startete der Baubeginn im Frühjahr
2020 bzw. Anfang 2021. Alle Wohnungen sollen
Ende 2021 bzw. im Herbst 2022 bezugsfertig sein.

Ob die Folgen der weltweiten Corona-Pandemie
eine Veränderung auf dem Hamburger Wohnungs-
markt herbeiführen werden, ist derzeit noch nicht
einzuschätzen. Die Attraktivität des Wohnens in
Hamburg mit sehr guter Infrastruktur und un-
zähligen kulturellen Einrichtungen scheint unge-
bremst.

Dennoch werden wir uns vermehrt mit **alter-
nativen Wohnformen** beschäftigen, da uns
etliche Mitglieder Interesse daran signalisieren.
Im Rahmen unserer aktiven **Beteiligung an
Quartiersentwicklungen** sowie der **Einbindung
unserer Mitglieder** bei der Beantwortung viel-
fältiger Fragen zum **künftigen Wohnumfeld**
wollen wir noch verstärkter nachhaltiges Wohnen
gestalten. Selbstverständlich dürfen dabei die
Kosten für geeignete Grundstücke in interessanten
Lagen sowie nachhaltiges Bauen die Mittel unserer
Genossenschaft nicht überfordern.

Künftig wollen wir **neue Plangebiete** wie z.B.
Oberbillwerder, aber auch behutsame **Ergänzun-
gen von Quartieren** wie z.B. in Bergedorf-West
aktiv mitgestalten. Wie werden die umwelt- und



CHRISTINENSTRASSE 7 Wohnen im Zentrum Lohbrügger Hamburg-Lohbrügge, Christinenstraße 7

11 Mietwohnungen | Wohnfläche
ca. 80 m² | offene Pkw-Stellplätze

📅 Baubeginn Anfang 2022

🏠 Fertigstellung Herbst 2023

Das Projekt befindet sich noch in der
Planungsphase. Ein Bauantrag für elf
Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern und
einer Wohnfläche von insgesamt ca.
780 m² wird dieses Jahr gestellt.



CHRYSANDERSTRASSE 46-48
Ruhiges Wohnen im Bergedorfer Villengebiet
Hamburg-Bergedorf, Chrysenderstraße 46-48

12 Mietwohnungen | Baubeginn Januar 2021
ca. 900 m² Wohnfläche | Fertigstellung Herbst 2022



ELBSTIEG GEESTHACHT
Vielfältiges Wohnen an der Elbe
Geesthacht, Elbstieg

105 Mietwohnungen | Baubeginn März 2019
ca. 8.400 m² Wohnfläche | Fertigstellung 1. Bauabschnitt
107 Tiefgaragenstellplätze | Anfang 2021, 2. Bauabschnitt
Sommer 2021



HAFENTERRASSEN GEESTHACHT
Gemeinschaftlich Wohnen an der Elbe
Geesthacht, Hafenterrassen

44 Mietwohnungen sowie Baubeginn Oktober 2020
4 Wohngemeinschaften | Fertigstellung Ende 2022
(15 Einzelnutzer*innen) | Das Projekt Hafenterrassen haben
ca. 3.900 m² Wohnfläche | wir im Juli 2020 schlüsselfertig
52 Tiefgaragenstellplätze | erworben.



HAFERBLÖCKEN
Wohnen am Öjendorfer See
Hamburg-Öjendorf, Haferblöcken-Ost

44 Mietwohnungen im 1. Bau- Baubeginn Anfang 2022
abschnitt | 69 Mietwohnungen | Fertigstellung 2. Bauabschnitt
im 2. Bauabschnitt | insgesamt zwischen Frühjahr 2023 bis
ca. 7.600 m² Wohnfläche | Frühjahr 2024
offene Stellplätze (teilweise Carports)



HÖPERFELD 3+5
Ruhiges Wohnen mitten in Lohbrügge
Hamburg-Lohbrügge, Höperfeld 3+5

ca. 31 Mietwohnungen | Baubeginn Frühjahr 2022
mit Tiefgarage | Fertigstellung Frühjahr 2024
ca. 2.000 m² Wohnfläche



KLOSTERHAGEN 10
Wohnen am beschaulichen Billebogen in Bergedorf
Hamburg-Bergedorf, Billebogen

8 Mietwohnungen | Baubeginn April 2020
ca. 650 m² Wohnfläche | Fertigstellung Ende 2021
5 offene Stellplätze



STERNTWIETE
Wohnen am Grünen Zentrum in Lohbrügge-Nord
Binnenfeldredder 40 a-d, Sterntwiete 2 a-b und 4,
Hamburg-Lohbrügge

86 Mietwohnungen | Baubeginn Februar 2020
6.200 m² Wohnfläche | Fertigstellung Herbst 2021
56 Tiefgaragenstellplätze



STRANDKAI 9-11
Abwechslungsreiches Ensemble in schönster
Wasserlage
Hamburg-HafenCity, Strandkai (Baufeld 57)

48 Mietwohnungen (mietpreis- Baubeginn Mai 2018
gedämpft), 2 Gewerbeflächen | Fertigstellung Anfang 2023
3.600 m² Wohnfläche

Weitere Details über alle Neubauprojekte unter <https://bergedorf-bille.de/bauen/neubauprojekte/>



BAUEN MIT DEM BLICK AUF MORGEN

Klimaschutz ist eine der wichtigsten Investitionen in die Zukunft und zugleich eine große finanzielle Herausforderung.

Nachhaltigkeit, Umweltschutz und Klimawandel sowie die Auswirkungen auf unseren **Wohnungs- bau** und die **Modernisierungen** werden nach wie vor einen hohen Stellenwert einnehmen. Dies schließt die energetischen Maßnahmen in unserem Bestand und im Neubau ebenso ein, wie die strategische Ausrichtung in der Quartiersentwicklung und die Mobilität der Zukunft.

Das **Hamburger Programm** enthält mehr als 200 Klimaschutz-Maßnahmen in 14 unterschiedlichen Handlungsfeldern der Klimapolitik. Mit dem bereits 2010 bestehenden „Bündnis für das Wohnen“ hat sich die Hamburger Wohnungswirtschaft in einem jeweils gesonderten Kapitel zum Klimaschutz und zu Energieeinsparungen verpflichtet.

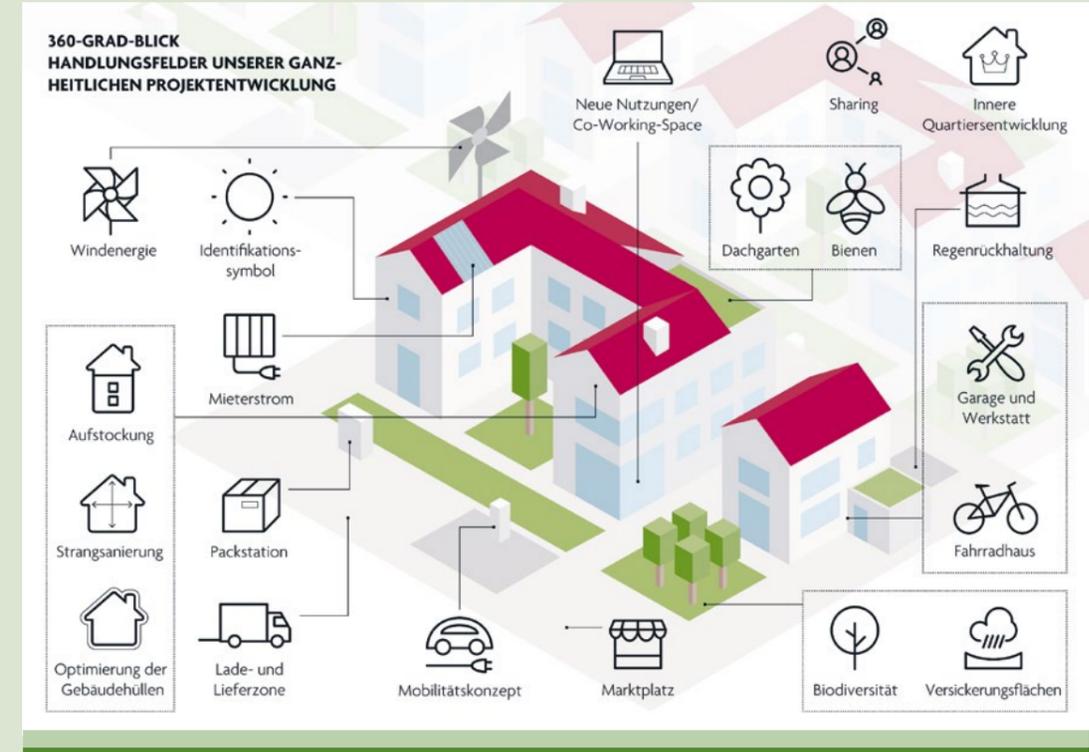
Diese Hamburger Ziele haben Auswirkungen auf den Neubau sowie die Instandhaltungen und Modernisierungen im gesamten Wohnungsbestand

der Stadt. Das bedeutet für die Zukunft ein **hohes Maß an Investitionen**, auf die wir uns einstellen müssen und die wir einplanen werden, um den übergeordneten und unseren Klimaschutz-Maßnahmen und Zielen nachzukommen.

Unsere Genossenschaft hat bereits in den vergangenen 20 Jahren ca. 112 Mio. Euro in **energetische Baumaßnahmen** investiert. Trotz unserer deutlichen Fortschritte und dem Erreichen der strategischen Ziele werden unsere bisherigen Maßnahmen nicht ausreichen, um die verschärften Hamburger Zielvorgaben bis 2050 zu erfüllen.

Daher werden wir unsere **Strategie** für die nächsten Jahre anpassen und die Investitionen in Klimaschutz-Maßnahmen nochmals erhöhen. Zum einen geht es dabei um die Einhaltung der rechtlichen und landespolitischen Rahmenvorgaben – zum anderen um die Umsetzung in unserer Genossenschaft zum langfristigen Wohl unserer Mitglieder.

Insbesondere werden wir in die Modernisierung im gesamten Bestand investieren. Bereits seit Jahren



befassen wir uns mit innovativen, **ressourcenschonenden Energiekonzepten**; dies gilt u.a. auch der modernen Heizwärmeerzeugung.

Vor jeder Modernisierung werden der Einsatz von regenerativen Energien sowie Maßnahmen zur **Reduzierung des Heizwärmebedarfs** und Wärmeverlusten geprüft und individuelle Lösungen für das jeweilige Quartier erarbeitet. So haben wir bislang unsere Ziele erreicht, Energie bei gleichzeitiger Reduktion des CO₂-Ausstoßes einzusparen und so die Heizkosten unserer Mitglieder stabil zu halten bzw. zu senken.

Mit den durchgeführten Kooperationen und Untersuchungen ist ein Instrumentarium für große Teile unserer Bestände entstanden. Bisher umgesetzte **Konzepte** werden in Bezug auf eine nachhaltige, wirtschaftliche und ökologische Investition weiterhin verfolgt, künftig mit noch höherem Mittelausatz. Stets werden auch **Pilotprojekte** zur Einbindung von regenerativen Energien geplant und umgesetzt.

Abgerundet wird das technische Investitionsprogramm seit 2017 durch **individuelle Beratung**

unserer Wohnungsnutzer. In Kooperation mit der Verbraucherzentrale Hamburg e.V. wurden Energie-sparchecks subventioniert, welche wir auch künftig jedem Mieter anbieten werden.

Um den Aspekten der **Nachhaltigkeit** sowie dem **Umwelt- und Klimaschutz** weiterhin kritisch sowie kreativ nachzukommen, betrachten wir unseren Wohnungsbestand in den Quartieren **ganzheitlich**. Die Investitionen werden künftig noch steigen. Glücklicherweise ermöglichen uns politische Vorgaben, Förderungen zu beantragen, z.B. erhalten wir Mittel für Maßnahmen in erneuerbare Energien innerhalb der Versorgung unserer Gebäude, die u.a. zu Einsparungen für unsere Nutzer führen können.

Es gibt viele unterschiedliche **Fördertöpfe**, die wir selbstverständlich ausgiebig nutzen werden. Dennoch erwarten wir in Zukunft sehr hohe Investitionen, um klimaverträgliche Lösungen umzusetzen. Auch die Mieter werden einen **Beitrag** leisten müssen und die Genossenschaft wird diese Maßnahmen langfristig nur mit einer Erhöhung der Nutzungsentgelte umsetzen können.



WOHNEN

Das vorrangige Förderziel der Genossenschaft ist laut Satzung die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung ihrer Mitglieder. Steigende Grundstückspreise sowie hohe Baukosten aber auch die wachsenden Anforderungen der Politik an die künftige Quartiersentwicklung – Stichworte Nachhaltigkeit und Klimaschutz – stellen dieses Ziel in den kommenden Jahren vor noch größere Herausforderungen.

Seit dem Jahr 2000 haben wir für **Klimaschutzmaßnahmen** mehr als 100 Mio. Euro in unseren Bestand investiert. Wir werden künftige Anstrengungen gegenüber den Vorjahren nochmals schrittweise verdoppeln. Neben weiteren zahlreichen Verbesserungen in Heizungszentralen und Fassaden einzelner Gebäude wollen wir ganze Quartiere noch stärker in den Fokus nehmen.

Aktuell bieten **9.290 Wohnungen** unseren Nutzern ein breites und differenziertes Angebot auf insgesamt 607.793 m² Wohnfläche. Verschiedene Zielgruppen nehmen unsere unterschiedlichen Angebote sehr gut an; dies dokumentiert auch die grundsätzliche Vollvermietung sowie eine lange durchschnittliche Mietdauer in Höhe von 12 Jahren.

Die **Fluktuation** hat im Jahr 2020 nochmals abgenommen und zeigt sich mit 6,4% – im Vergleich zum Mittelwert der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 7,2% – auf einem niedrigen Niveau.



Wir haben in 2020 insgesamt **632 neue Vermietungen** durchgeführt, von denen 96% direkt aus unserer Interessentenliste sowie 4% über das Angebot auf den Internetportalen abgedeckt werden konnten. In der Struktur zeigen sich die Vermietungen wie folgt: Mitglieder ohne Wohnung 25%; Mitglieder Tauscher 35%; neue Mitglieder 40%. Aufgrund der Corona-Pandemie kann hier eine gewisse Zurückhaltung innerhalb unserer eigenen Mitgliedschaft vermutet werden.

Die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum ist dennoch nach wie vor hoch in der Hansestadt Hamburg. Insgesamt haben wir **10.637 Wohnungsgesuche** erhalten; es waren 21% Mitglieder sowie 79% Nicht-Mitglieder, die ihr Interesse bekundet haben.

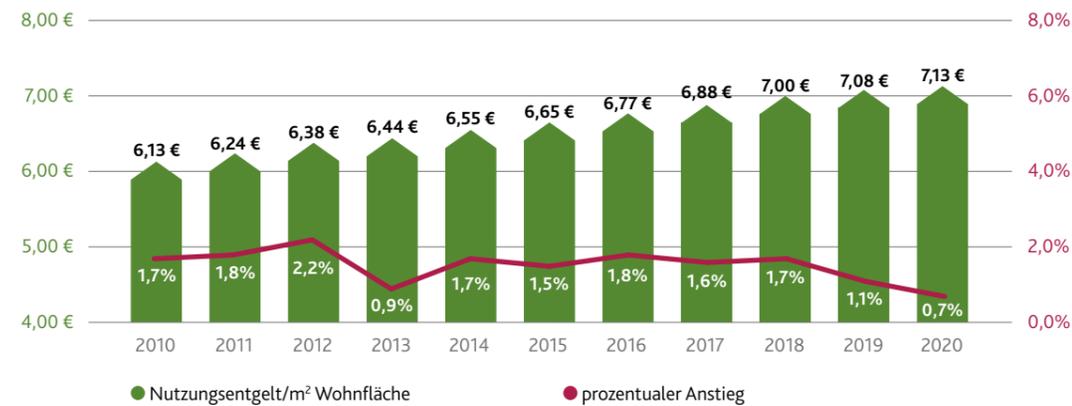
Unsere Befragungen ergeben nach wie vor, dass nicht immer der Preis oder der Zustand der betreffenden Wohnung ausschlaggebend sind. Die **Lage** sowie die Ausstattung sind wesentliche Merkmale bei der Wohnungssuche.

Mit hohen Investitionen in die **Instandhaltung und Modernisierung** sowie in die Neubauten der kommenden Jahre wollen wir diesen Anforderungen weiterhin entsprechen.

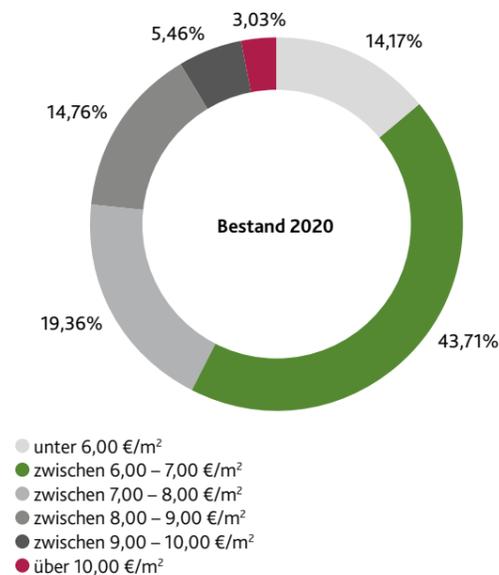


Wie in allen Geschäftsbereichen schreitet auch bei der Wohnungssuche die **Digitalisierung** mit großen Schritten voran. Fast 100% der Interessentengesuche haben uns über unsere Homepage erreicht. Die Versendung von Angeboten erfolgt – Dank der Digitalisierung sowie der Optimierung der internen Prozesse – zu über 90% via E-Mail. Ebenso hat die neu eingeführte digitale Vertragsunterzeichnung eine Vereinfachung unterstützt, so dass wir in der Corona-Krise die Versorgung unserer Mitglieder in der gewohnten Qualität aufrecht erhalten konnten.

DURCHSCHNITTLICHE NETTO-KALT-NUTZUNGSENTGELTE/M² WOHNFLÄCHE/MONAT



VERTEILUNG DER GRUNDNUTZUNGSENTGELTE PRO M² IM BESTAND



Bereits im Jahr 2019 wurde der seit vielen Jahren bestehende **Kooperationsvertrag mit der Hansestadt Hamburg** für die sozial ausgewogene Belegung unserer öffentlich-geförderten Wohnungen um drei Jahre verlängert. Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben wir die Zielzahlen freiwillig übererfüllt. Unser Angebot für wohnungssuchende Mitglieder wurde durch die Erfüllung dieses Vertrages in keiner Weise beeinflusst oder eingeschränkt.

Seit Beginn der Corona-Pandemie verzichten wir vorübergehend auf die Erhöhungen der Nutzungsentgelte für laufende Mietverhältnisse, dies voraussichtlich auch noch im ersten Halbjahr 2021. Besonders aufwendige Modernisierungen sind von diesem Verzicht ausgenommen. Ende 2020 betrug das **durchschnittliche Grundnutzungsentgelt** unserer Wohnungen 7,13 Euro (+0,7% gegenüber dem Vorjahr) je m² Wohnfläche. Das ist weiterhin deutlich niedriger als die üblichen Mieten in Bergedorf und Hamburg für vergleichbare Wohnungen. Bei den Neuanmietungen in unserem bestehenden Wohnungsbestand betrug das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt für das Jahr 2020 7,88 Euro je m² Wohnfläche.



Den größten Teil der Nutzungsentgelte verwenden wir für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung. Hinzu kommen die jährlichen Abschreibungen auf die Wohngebäude, Verwaltungskosten und Kapitalkosten, insbesondere die Zinsen für eingesetzte Eigen- und Fremdmittel. Über den gesamten Wohnungsbestand müssen wir ein **kosten-deckendes Nutzungsentgelt** erwirtschaften. Es ist laut unserer Satzung so zu bemessen, dass die Aufwands- und Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamttrentabilität der Genossenschaft gegeben ist.

Die **Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung** unserer Wohngebäude beliefen sich im Jahr 2020 auf ca. 22,5 Mio. Euro. Dies entspricht einem Anteil unseres Jahresbudgets in Höhe von ca. 40% der Grundnutzungsentgelte.

Neben den Modernisierungen von Küchen und Bädern haben wir in 2020 über **80 Großprojekte** geplant und durchgeführt. Der Schwerpunkt dieses Investitionsprogramms lag mit ca. 5,3 Mio. Euro bei energetischen Baumaßnahmen. Unser langfristiges und nachhaltiges Ziel ist, die Energiekosten wie auch den Ausstoß von Treibhausgasen zu senken. Neben der Erneuerung und Optimierung von Heizungsanlagen wurden ebenfalls einige Fernwärmeübergabestationen modernisiert. Im Zuge dessen haben wir zum Teil auch Heizkörper erneuert und einen hydraulischen Abgleich vorgenommen. In ausgewählten Anlagen wurden zudem die Kellerdecken und/oder Dachböden gedämmt oder ganze Dächer saniert.

Einige **Spielplätze und Außenanlagen** wurden ebenfalls erneuert oder auf Wunsch von Mitgliedern neu geschaffen. Im Zuge der Baumaßnahmen prüfen wir aufgrund der häufigeren Starkregenereignisse immer, ob die Entwässerung der Wohnanlagen optimiert werden muss und verlegen dann ggfs. Abwasser- und Regensiele.

technische Instandhaltung und Modernisierungen	2020 Mio. Euro	2019 Mio. Euro
Modernisierung Küche/Bad	3,72	4,30
Wärmedämmung Dach/Fassade/Keller	2,90	0,05
Erneuerung von Heizungsanlagen	1,72	3,51
Erneuerung von Fenstern/Türen	0,12	0,31
Dachsanierung	1,22	0,08
Aufzugserneuerung	0,23	0,11
Treppenhausrenovierung	0,13	0,06
Fassaden-/Balkonsanierung	0,53	3,48
Verbesserung von Außenanlagen/Spielplätzen	1,14	1,17
Sanierung Stellplatzanlagen/Garagen	1,22	0,72
Technische Gebäudeausstattung/Brandschutz/Rauchwarnmelder	1,92	0,18
Laufende Instandhaltung inkl. Material	6,82	6,72
Sonstiges (inkl. Versicherungsschäden, Garagen)	0,81	0,35
Zwischensumme	22,48	21,04
Reparaturleistungen eigener Handwerker	2,10	2,00
Summe	24,58	23,04

Hohe Investitionen mussten zudem in unseren **Tiefgaragen** getätigt werden. Aufgrund des zunehmenden Alters sind in den kommenden Jahren weitere hohe Investitionen zu erwarten. So werden z.B. größere Instandsetzungsarbeiten bei den Betonkonstruktionen und technischen Anlagen notwendig.

Im Bereich **Elektromobilität** haben wir unter Zuhilfenahme von Fördermitteln der Hansestadt Hamburg Pilotprojekte geplant. Einige Stellplatzanlagen inklusive Tiefgaragenplätze werden im Frühjahr 2021 mit Ladestationen ausgestattet.

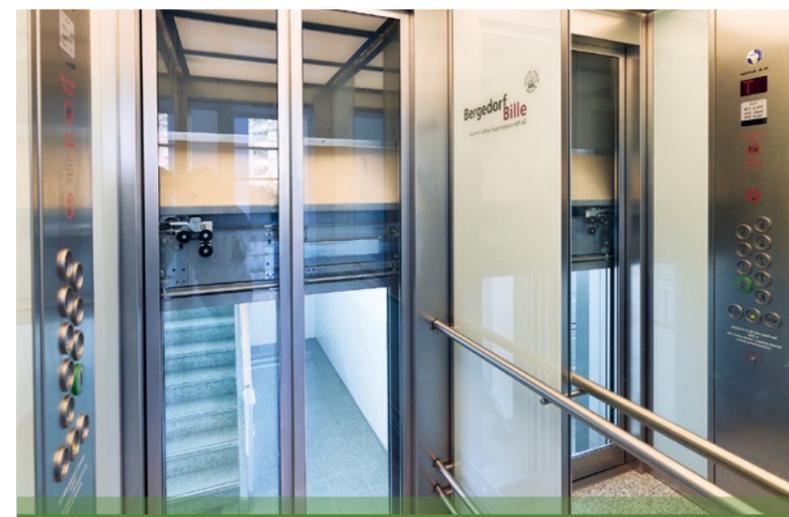
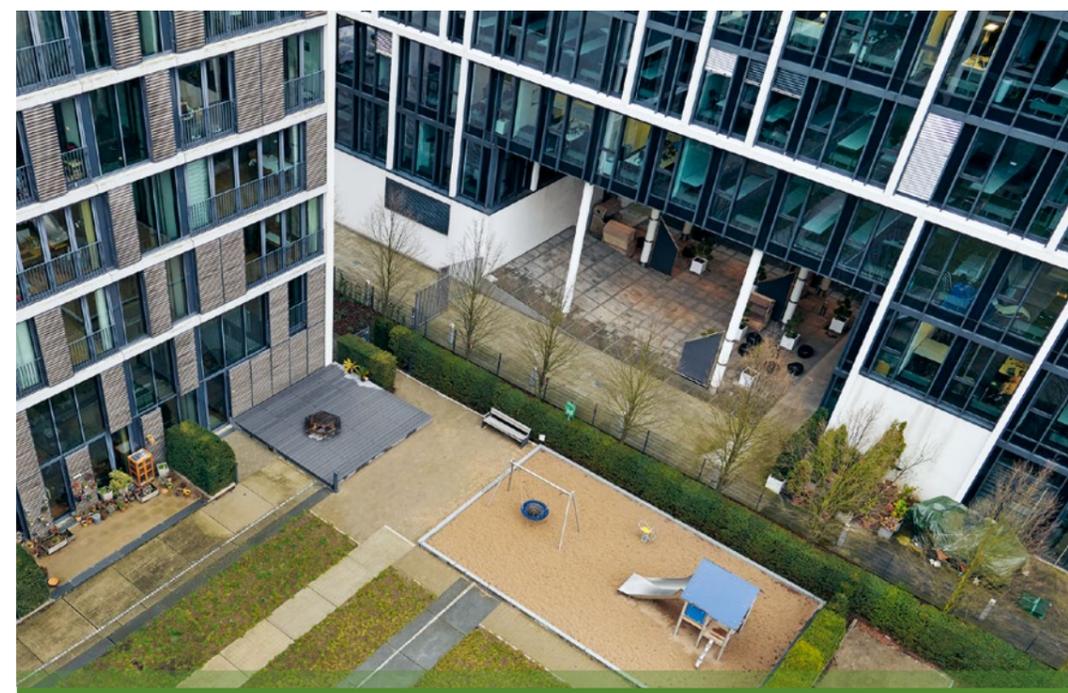
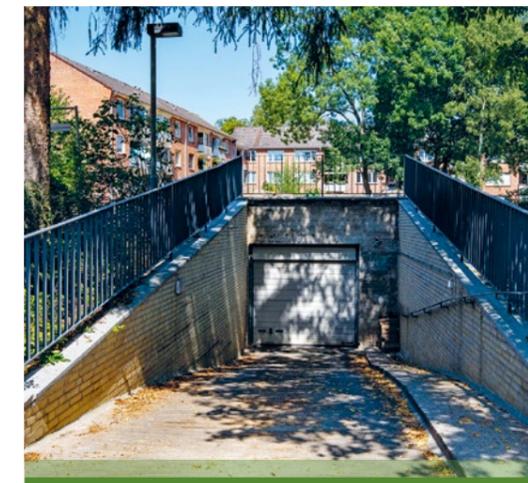
Bereits 2019 hatten wir begonnen, ein neues **bargeldloses Bezahlssystem** in sämtliche Wascheinrichtungen zu installieren. Dies haben wir in 2020 fortgesetzt und zeitgleich einige Waschküchen renoviert.

Eine besondere Herausforderung war die notwendige Erneuerung der über **50.000 Rauchwarnmelder** im Wohnungsbestand. Die Pandemie-Situation erschwerte zusätzlich die Abwicklung dieses Projektes, welches aufgrund von sehr vielen Ausfällen bei den alten Rauchwarnmeldern vorgezogen werden musste.

Die größte Einzelposition unserer technischen Aufwendungen ist die laufende Instandhaltung. Für kleinere Reparaturen kümmern wir uns auch weiterhin um eine möglichst zügige Abwicklung über die eigene Servicetechnik oder Vertragsfirmen aus der Umgebung. Sollte es nachts oder am Wochenende einen Notfall geben, veranlasst die **Notdienstzentrale** der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften die nötigen Soforteinsätze.

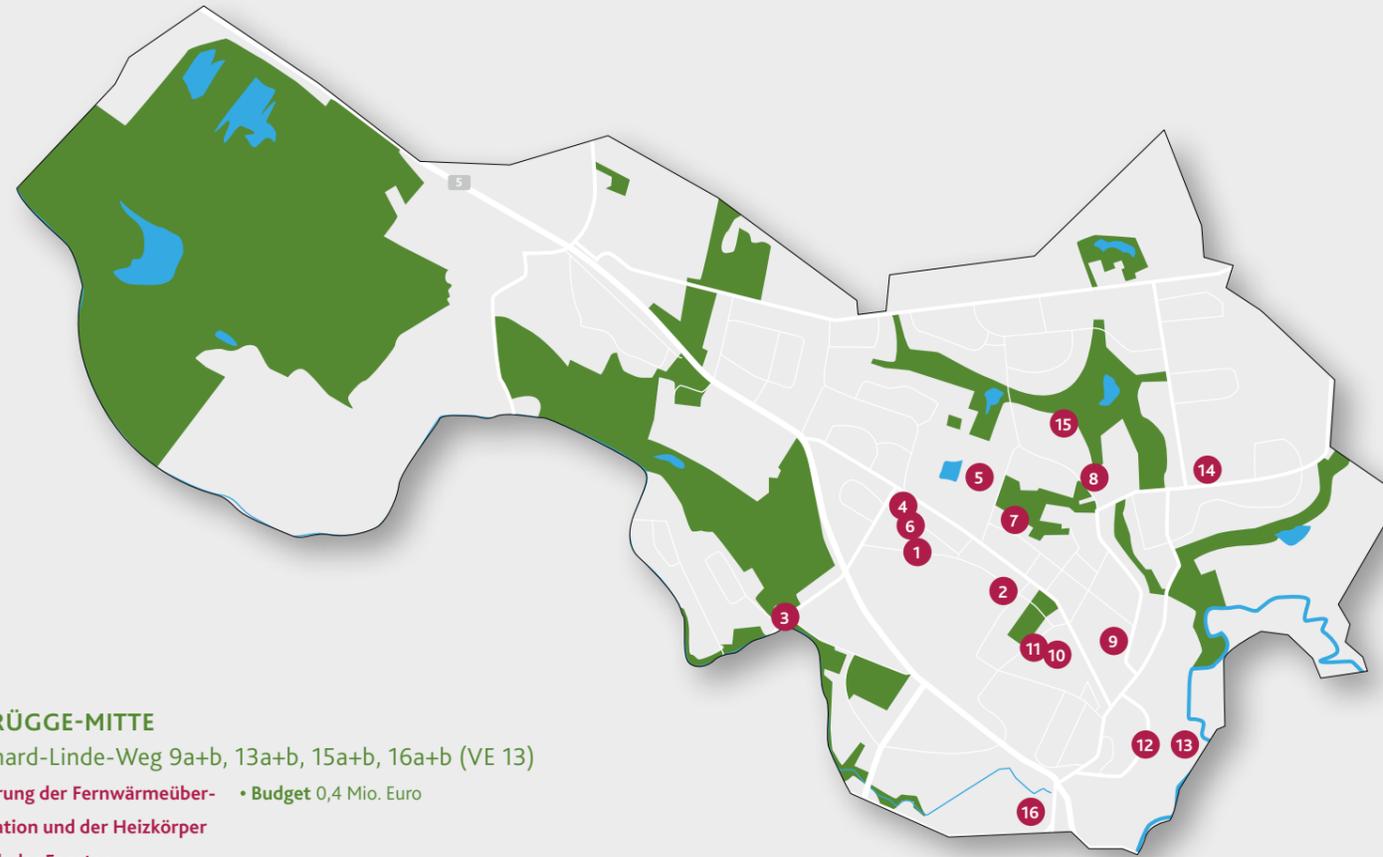
Sehr gerne erwähnen wir in diesem Zusammenhang, dass wir unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, Lieferanten sowie allen Gewerken einen **großen Dank** aussprechen. Unsere Instandhaltungsmaßnahmen konnten – trotz der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen – größtenteils planmäßig und ordnungsgemäß durchgeführt werden.

Unser laufendes Instandhaltungsprogramm mit aktuellen Hinweisen finden Sie auf unserer Homepage unter www.bergedorf-bille.de/bauen/instandhaltungsprogramm



LANGFRISTIG NACHHALTIG

Kontinuierlich investieren wir in den Erhalt und die Erneuerung unserer Wohngebäude, um die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern – 2020 waren es ca. 22,5 Mio. Euro.



LOHBRÜGGE-MITTE

1 Richard-Linde-Weg 9a+b, 13a+b, 15a+b, 16a+b (VE 13)

- Erneuerung der Fernwärmeübergabestation und der Heizkörper • Budget 0,4 Mio. Euro
- Anstrich der Fenster

2 Marnitzstraße 21–35c (VE 34)

- Erneuerung der Fernwärmeübergabestation und der Heizkörper • Budget 0,1 Mio Euro

3 Ladenbeker Furtweg 5+7, 6+8, Dünenweg 21–25, Ladenbeker Furtweg 9–11 (VE 67)

- Erneuerung Fenster • Budget 0,07 Mio Euro

4 Dünenweg (VE 109)

- Schaffung eines neuen Spielplatzes/Bewegungsparcour • Budget 0,09 Mio Euro

5 Kirschgarten (VE 2046)

- Sanierung der Tiefgarage • Budget 0,5 Mio Euro

6 Ernst-Finder-Weg 10, 12, 14 (VE 75)

- Sanierung der Dächer • Budget 0,66 Mio Euro

10 Klapperhof 6 (VE 105)

- Erneuerung des Heizkessels und der Heizkörper • Budget 0,07 Mio Euro
- Durchführung eines hydraulischen Abgleichs

11 Poeckstraße 11 (VE 174)

- Treppenhaussanierung und Erneuerung des Eingangsbereichs • Budget 0,03 Mio Euro

LOHBRÜGGE-CITY

12 Ludwig-Rosenberg-Ring 33–39 (VE 157)

- Erneuerung Lüfter/ Ertüchtigung Brandschutz • Budget 0,21 Mio Euro

13 Wilhelm-Bergner-Straße 3–13 (VE 193)

- Treppenhaussanierung • Budget 0,06 Mio Euro

LOHBRÜGGE-NORD

14 Binnenfeldredder 30 (VE 79)

- Erneuerung des Aufzuges • Budget 0,57 Mio Euro
- Sielsanierung/Außenanlage
- Instandsetzung Elektroanlage/ Brandschutz

15 Plettenbergstraße 14–20 3. Bauabschnitt

- Sanierung der Dächer • Budget 0,15 Mio Euro

LOHBRÜGGE-SÜD

16 Kurt-A.-Körper-Chaussee 35–39c (VE 57)

- Austausch von Heizkörpern, Erneuerung der Ventile • Budget 0,15 Mio Euro
- Durchführung eines hydraulischen Abgleichs

7 Sannmannreihe/Hofweide

- Umgestaltung Außenanlage/ Starkregenschutz • Budget 0,22 Mio Euro

8 Leuschnerstraße 10 a–b (VE 93)

- Erneuerung des Heizkessels, der Warmwasserbereitung und der Heizkörper • Budget 0,17 Mio Euro
- Durchführung eines hydraulischen Abgleichs

9 Christinenstraße 8 (VE 97)

- Erneuerung des Heizkessels, der Warmwasserbereitung und der Heizkörper • Budget 0,21 Mio Euro
- Durchführung eines hydraulischen Abgleichs



ALLERMÖHE-OST

17 Ebner-Eschenbach-Weg 18–26, Anita-Ree-Straße 13–29 (VE 165; 1. Bauabschnitt)

• Dämmung der Fassade und des Daches • Budget 2,7 Mio. Euro

• Erneuerung der Fenster
• Instandsetzung der Balkone

18 Anita-Ree-Straße

• Sanierung Tiefgarage • Budget 0,27 Mio Euro

NETTELNBURG

19 Richard-Gödeke-Weg 1–16, Oberer Landweg 43–57 (VE 180)

• Erneuerung des Fensteranstrichs • Budget 0,15 Mio Euro

20 Oberer Landweg 22 (VE 187)

• Erneuerung des Heizkessels und der Warmwasserbereitung • Budget 0,07 Mio Euro



HAFENCITY

21 Am Kaiserkai 3–7

• Umgestaltung Spielplatz/
Außenanlage

• Budget 0,12 Mio Euro



ST. PAULI

22 Hopfenstraße 7–21 (VE 206)

• Instandhaltung der Solarthermieanlage und der Fernwärmeübergabestation • Budget 0,2 Mio Euro

DIVERSE WOHNANLAGEN

• Erneuerung von Lüftungsanlagen • Budget 0,4 Mio Euro

• Betoninstandsetzung

• Erneuerung Rauchwarnmelder • Budget 1,2 Mio Euro



WIR BRINGEN BEWEGUNG INS QUARTIER

Rund um unsere Wohnanlagen wird Nachhaltigkeit gesät, gehegt, gepflegt. Das grüne Bewusstsein wächst.

Unsere Genossenschaft sieht Investitionen zu Maßnahmen in **Nachhaltigkeit und Klimaschutz** – neben den kontinuierlichen Verbesserungen in Häusern und Wohnungen – ebenfalls für das gesamte Wohnumfeld im Quartier vor.

Außenanlagen bestehen nicht nur aus Rasen, Blumen, Büschen und Bäumen, sondern auch aus Infrastruktur. Deshalb haben wir in unseren Quartieren viele neue Konzepte entwickelt, die sich nachhaltig mit dem Wohnumfeld befassen.

Die industrielle Landwirtschaft ist u.a. ein Treiber des dramatischen Insektenrückgangs. Doch auch im Garten und auf dem Balkon kann man dem entgegenwirken. Auf unseren **Grün- und Freiflächen** wurden bereits vor mehr als drei Jahren insgesamt 400.000 Blumenzwiebeln auf ca. 3.000 Quadratmetern in unserem Bestand gepflanzt. Diese Maßnahme haben wir fortgeführt und großflächig blühende Wiesen angelegt.

Dies ist nicht nur farbenprächtige Gartenpflege, die unsere Nutzer sehr schätzen; für Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten ist sie zwischenzeitlich in der Stadt überlebenswichtig. Ergänzend wurden **Mietergärten** mit Wohlfühl-atmosphäre geplant, in denen sich alle Mieter der umliegenden Wohnhäuser begegnen, miteinander ins Gespräch kommen und auf Wunsch sogar selber gärtnern bzw. Hochbeete gestalten können.

Außenanlagen dienen dem nachbarschaftlichen Miteinander. So liegen z.B. attraktive **Spiel- und Freizeitplätze** für Kinder und Jugendliche in direkter Nachbarschaft zu **Bewegungsparcours** für Erwachsene. Innerhalb des Wohnquartiers sind diese Angebote auf sicheren Wegen fußläufig zu erreichen.

Mobilität – egal mit welchem Transportmittel – spielt darüber hinaus für die Bewegungsfreiheit außerhalb des Quartiers eine bedeutende Rolle.

Seit mehr als fünf Jahren stellen wir unseren Mitgliedern ebenerdige, abschließbare **Fahrradboxen** zur Verfügung, wo diese gewünscht und örtlich aufstellbar sind. Zwischenzeitlich freuen sich ca.



750 Nutzer über diese praktische Fahrrad-Abstellmöglichkeit.

Garagen und Stellplätze sind bei unseren Neubauten in den vergangenen Jahrzehnten immer großzügig in der Planung berücksichtigt worden. Wir verfügen insgesamt über ca. 5.500 Garagen- und zum Teil kostenlose Stellplätze für die PKWs unserer Nutzer.

Unter dem Aspekt „Nachhaltigkeit und Klimaschutz“ sind die heutigen **Auflagen beim Neubau** für Parkplätze und Garagen nicht mehr so großzügig. So gilt u.a. die Versiegelung von Flächen zu minimieren sowie die PKW-CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Unsere Genossenschaft hat mit alternativen Konzepten, z.B. dem Angebot von **CarSharing**, reagiert. Es wendet sich an Nutzer, die nur selten ein Auto benötigen. In unserem Wohngebiet in Lohbrügge stehen unterschiedliche Fahrzeuge mit herkömmlichen Motoren zur Verfügung, aber auch bereits voll elektrische Alternativen, die mit 100% Öko-Strom versorgt werden.

Elektromobilität ist das Stichwort der Zukunft, und auch wir wollen unseren Mitgliedern ermöglichen, ihre Elektrofahrzeuge direkt am Stellplatz zu laden. In 2020 wurde ein Mobilitätskonzept entwickelt, welches jetzt schrittweise an einigen Pilotstandorten umgesetzt wird.

In unserer Genossenschaft sind an sieben Standorten insgesamt 20 **Elektro-Ladepunkte** in Arbeit und weitere 26 Ladepunkte werden vorgerüstet. Dies ist ein Pilotprojekt zum Ausbau der Elektromobilität, welches wir gemeinsam in einem Förderprogramm mit unserem Kooperationspartner Hamburg Energie durchführen.

Weitere Informationen dazu finden Sie auch auf unserer Homepage unter www.bergedorf-bille/wohnen/mobilitaet.

SPAREN



Unsere Spareinrichtung, seit 1977 ein fester Bestandteil unserer Genossenschaft, war und ist ebenso infolge der anhaltenden Niedrigzinsphase einerseits und der veränderten Kundenansprüche sowie der zunehmenden Digitalisierung andererseits zu Einsparungsmaßnahmen gezwungen.

Gestiegene **Anforderungen der Bankenaufsicht** sowie zusätzliche Vorschriften des Kreditwesengesetzes erfordern auch bei unserem vergleichsweise kleinen Kreditinstitut zusätzliche Prüfungs- und Dokumentationsprozesse.

Diese konnten wir auch im vergangenen Geschäftsjahr um weitere **Schritte automatisieren**. Die Sparkarte, vermehrtes Online-Banking, die Nutzung des Geldautomaten und des Kontoauszugdruckers sowie individuelle und gezielte Terminvereinbarungen mit unseren Kunden gehören längst zum gewohnten Alltag.

Das seit Jahren extrem **niedrige Zinsniveau** war und ist sowohl für unsere Sparenden als auch unsere Spareinrichtung allerdings eine starke Belastung. Zinserträge decken nicht einmal mehr die Inflation, der von allen erfolgte Zinsanstieg blieb in den vergangenen Jahren aus, und die Corona-Pandemie birgt zusätzliche Unsicherheiten für die Zukunft.

Gerade in diesen kritischen Zeiten bieten unsere verschiedenen **Anlage- und Sparmöglichkeiten** eine echte Alternative und werden sehr gut von unseren Mitgliedern angenommen. Unsere Beratung und unsere Angebote sind auf die persönlichen Wünsche und Möglichkeiten unserer Sparenden zugeschnitten und eine langfristige Betreuung ist gewährleistet.

Mit dem uns anvertrauten Kapital schaffen wir zum einen eine sichere Anlageform für unsere Mitglieder. Zum anderen fließen diese Sparmittel ausschließlich in unseren eigenen Bestand und garantieren somit eine **nachhaltige Wirtschaftlichkeit**. Wir investieren permanent und nachhaltig in Neubauten sowie in unsere jährlichen Investitionsprogramme, um die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes zu erhalten.

Wir freuen uns über und bedanken uns bei unseren Mitgliedern und Sparenden für das **Vertrauen** und beraten Sie jederzeit gerne persönlich hinsichtlich einer sicheren Spar- und Anlagemöglichkeit in ihrer Genossenschaft.

SPARFORMEN

BASISSPAREN

Die clevere Geldanlage

- bis zu 2.000,00 Euro monatlich abheben
- gleitender Zinssatz
- umgehende Verzinsung und kostenfreie Buchungen von genossenschaftlichen Zahlungen

Von Ihrem Basissparen können Sie problemlos pro Kalendermonat bis zu 2.000,00 Euro abheben – und das ohne Kündigung! Nur Beträge, die über dieser Summe liegen, haben eine drei-monatige Kündigungsfrist.

AKTIVSPAREN

Die schnelle Geldanlage

- Mindesteinlage 5.000,00 Euro
- bis zu 2.000,00 Euro monatlich abheben
- Verzinsung
- drei Monate Kündigungsfrist

Das Aktivsparen ist eine Geldanlage, die Ihnen einen schnellen Zugriff auf Ihre Einlagen ermöglicht und dabei eine Verzinsung und Sicherheit garantiert.

EFFEKTIVSPAREN

Die flexible Geldanlage

- feste Zinssätze
- Mindesteinlage 2.500,00 Euro
- maximale Laufzeit fünf Jahre
- zwei Jahre Kündigungsfrist

Mit dem Effektivsparen wählen Sie attraktive, feste Zinssätze und eine mittelfristige Kapitalanlage. Die Mindesteinlage beträgt 2.500,00 Euro bei einer maximalen Laufzeit von fünf Jahren. Die gestaffelten, festen Zinssätze erhöhen sich je nach Laufzeit.

PLANSPAREN

Die weitsichtige Geldanlage

- 15,00 Euro Minimalsparrate
- variable Verzinsung
- Laufzeit bis zu zwölf Jahren
- drei Monate Kündigungsfrist

Mit dem Plansparen können Sie Zukunftspläne schmieden. Schon ab einer monatlichen Sparrate von 15,00 Euro können Sie die attraktive Verzinsung dieser Geldanlage nutzen. Die Laufzeit beträgt bis zu zwölf Jahren.

SPARBRIEF

Die raffinierte Geldanlage

- Speziell für Mitglieder
- Mindesteinlage 2.500,00 Euro
- Laufzeit vier Jahre
- fester Zinssatz

Der Sparbrief ist eine exklusive Anlageform für unsere Mitglieder. Bei einer Mindesteinlage von 2.500,00 Euro und einer festgeschriebenen Laufzeit von vier Jahren haben Sie die Möglichkeit, die äußerst interessanten festen Zinssätze zu nutzen. Eine vorzeitige Verfügung ist nicht möglich.

Zinstabelle (Auszug)			
Basissparen			0,01% p.a.
Aktivsparen	(ab 5.000,00 Euro)		0,01% p.a.
Effektivsparen	(ab 2.500,00 Euro)		
		im 1. Jahr	0,10% p.a.
		im 2. Jahr	0,15% p.a.
		im 3. Jahr	0,20% p.a.
		im 4. Jahr	0,25% p.a.
		im 5. Jahr	0,30% p.a.
		Rendite	0,20%
Plansparen (maximale Laufzeit 12 Jahre)			
bis 249,99 Euro			0,10% p.a.
ab 250,00 Euro			0,10% p.a.
Sparbriefe	(ab 2.500,00 Euro)		
48 Monate			0,20% p.a.

Mehr unter <https://bergedorf-bille.de/sparen>

Änderungen vorbehalten, Stand 10. Oktober 2019



DAS JAHR 2020 IN ZAHLEN

23.947

Anzahl der Mitglieder

9.290

Genossenschaftswohnungen

7,13 EURO/M²/MONAT

Ø Nutzungsentgelt

13

Elektrofahrzeuge im Unternehmen

20

Elektroladepunkte im Bestand

3.373

vermietete PKW-Stellplätze, davon 2.771 in Garagen oder Carports

62

Gewerbemieter

8.171 M²

Nutzfläche

739

Fahrradboxen

Ø 39,79 EURO

Instandhaltungsleistung/m² Wohn- und Nutzfläche

Zahlen, Daten, Fakten

Stand zum 31.12. der Jahre

	2020	2019
Anzahl der Mitglieder	23.947	23.731
Spareinlagen & Sparbriefe (Mio. Euro)	65,4	66,6
Genossenschaftswohnungen	9.290	9.244
Gewerbemieter	62	62
Gewerbemietflächen	8.171 m ²	8.171 m ²
Ø Nutzungsentgelt (Euro/m ² /Monat)	7,13	7,08
Bilanzsumme (Mio. Euro)	471,0	465,3
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	68,7	67,9
Neubauinvestitionen (Mio. Euro)	40,2	35,0
Modernisierungs- & Instandhaltungsleistungen (Mio. Euro)	22,5	24,0
Anlagevermögen (Mio. Euro)	454,8	422,8
Jahresüberschuss (Mio. Euro)	14,0	15,7
Mitarbeitende, gesamt* (in Vollzeit/Teilzeit)	64/12	62/14
Kaufmännische Mitarbeitende (in Vollzeit/Teilzeit)	37/11	35/12
Technische Mitarbeitende (in Vollzeit/Teilzeit)	8/0	7/1
Mitarbeitende in Hausverwaltung, Servicetechnik, Gartenbau, Reinigung (in Vollzeit/Teilzeit)	19/1	20/1
Auszubildende	3	4

* gerundet im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

471,0 MIO. EURO

Bilanzsumme

75,2%

Eigenkapitalanteil

13,9%

Sparvolumen der Bilanzsumme

65,4 MIO. EURO

Spareinlagen und Sparbriefe



MITGLIEDERBETREUUNG

Am 13. März 2020 haben wir nicht gehakt, in welcher Ausprägung ‚CORONA‘ unser aller Leben in den kommenden Monaten bestimmen sollte.

Die veränderte **Betreuung unserer Mitglieder** in der Zentrale und den Hausverwalterbüros, Zusammenkünfte in den Bergedorf-Bille-Treffpunkten, Gesprächsformate, Informationen und Veranstaltungen, QuartierRundgänge und nicht zuletzt unsere Weihnachtsfeiern – in 2020 war nichts wie wir es bislang gekannt hatten und gewohnt waren.

Dennoch war der **Beratungsservice in unserer Verwaltung** in der Zeit von Montag bis Donnerstag in der Zeit von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr und am Freitag von 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr besetzt. Der Publikumsverkehr konnte zeitweise gar nicht oder nur sehr eingeschränkt und unter Beachtung strenger Hygienemaßnahmen, Abstandsregeln sowie Terminabsprachen stattfinden.

Unsere **Hausverwalter** standen unseren Mitgliedern und Mietern ebenso eingeschränkt und dennoch ansprechbar vor Ort oder in ihren Büros zur Verfügung. Hier galten selbstverständlich ebenfalls alle Hygienevorschriften und Regeln, und auch hier waren persönliche Termine nur nach vorheriger

Absprache möglich. Wohnungsbesichtigungen, Wohnungsübergaben und -rücknahmen sowie der Reparaturservice fanden weiterhin unter Einhaltung aller Corona-Verhaltensregeln und vorheriger Terminvereinbarungen statt.

Die **Wascheinrichtungen** in allen Quartieren blieben geöffnet, unsere **Spielplätze** für Kinder und **Bewegungsparcours** für Erwachsene mussten – wenngleich nur zeitweise – unter den jeweils gültigen Verordnungen der Hansestadt Hamburg geschlossen werden. Die meisten Aktivitäten und Veranstaltungen in unseren **Bergedorf-Bille-Treffpunkten** mussten abgesagt und die Räumlichkeiten für den Publikumsverkehr geschlossen werden.

Die Corona-Krise hat uns alle vor neue Herausforderungen gestellt, aber auch gezeigt, wie genossenschaftliche und mitmenschlichen Qualitäten in der **Nachbarschaft** greifen. Unterstützung und Hilfsangebote wurden groß geschrieben; Abstand wurde gehalten, ohne die Nähe zu verlieren. Die Digitalisierung sowie Online-Portale haben diese Aktivitäten an der einen oder anderen Stelle positiv unterstützt.

SICHER UND SELBSTBESTIMMT WOHNEN Bausteine



WOHNRAUM & TECHNIK

Komfortwohnen – Perspektiven mit Glasfaser und Smart Living



AMBULANTE DIENSTE & GESUNDHEITSANGEBOTE

Beratung und Begleitung – wohnortnah von Profis und Nachbarn



INFRASTRUKTUR IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Alles für Jung und Alt von Kita bis Seniorenangebot Mobilitätskonzepte



FREIWILLIGES ENGAGEMENT

Bergedorf-Bille-Treffpunkte – von Nachbarn für Nachbarn



Aufgrund der Covid-19-Pandemie konnte die **59. Ordentliche Vertreterversammlung** erst am 14. September 2020 und nicht in Bergedorf, sondern in der Inseelparkhalle in Hamburg-Wilhelmsburg stattfinden. Für alle Teilnehmenden musste ein lückenloses Hygienekonzept umgesetzt werden. Unter strengen Corona-Auflagen folgten etwa 150 Mitgliedervertreter*innen unserer Einladung. Die Versammlung wurde unter den außergewöhnlichen Bedingungen sehr geordnet zum Schutze der Gesundheit aller Anwesenden durchgeführt.

Massive Beeinträchtigungen mussten wir auch bei unseren **QuartierRundgängen** hinnehmen. So fanden die insgesamt zehn Termine im August und September 2020 statt. Auch bei diesen Treffen – ausschließlich unter freiem Himmel – wurden Abstands- und Hygieneregeln groß geschrieben. Im Durchschnitt haben ca. 27% der eingeladenen Mitgliedervertreter*innen an den QuartierRundgängen 2020 teilgenommen. Aufgrund der Corona-Verordnungen durften wir die Ersatzvertreter*innen im Jahr 2020 leider nicht einladen; wollen dies aber grundsätzlich bald wieder ermöglichen.

Aktuelle Themen, die unsere Genossenschaft in 2020 bewegt haben, standen ebenfalls auf der Agenda der QuartierRundgänge. So wurden u.a. Diskussionen über den neuen Stadtteil Oberbillwerder und die verschärften Klimaschutzziele der Hansestadt Hamburg geführt.

Aus den Wahlbezirken 13, 14 und 15 haben wir unsere insgesamt 238 Mitgliedervertreter*innen, die nicht in einer Bergedorf-Bille-Wohnung leben, zu einem **virtuellen QuartierRundgang** eingeladen. Insgesamt nahmen ca. 8% dieser Vertreter*innen erstmals an einer digitalen Veranstaltung zum Diskussionsthema „Klimaschutz“ teil.

Anlässlich vergangener Veranstaltungen wurde von den Vertreter*innen der Wunsch nach mehr Mitwirkung geäußert. Der Vorstand hat reagiert und im Mai 2020 eine neue Stabsstelle für **QuartiersEntwicklung und Mitgliederbeteiligung** geschaffen.



So sollen künftig unter dem Motto **„QuartiermitWirkung“** Fachgespräche zu unterschiedlichsten Themen angeboten werden. Hieraus könnten sich dann Arbeitsgruppen von Mitgliedern und Vertreter*innen bilden, die zusammen mit Mitarbeiter*innen konkrete Projekte entwickeln und somit stärker genossenschaftliche Beteiligung üben.

Einen kompletten Ausfall durch Corona mussten wir dennoch schweren Herzens hinnehmen. Die im Jahr 2018 ins Leben gerufene Kommunikationsform **„Bergedorf-Bille im Gespräch“** – mit unseren Nutzern vor Ort in den Quartieren – konnte leider nicht stattfinden. Wir hoffen sehr, dass wir dieses persönliche Diskussionsformat zu unterschiedlichen Themen im Jahr 2021 wieder aufnehmen können.

Informationen und Veranstaltungen im Vorfeld zu baulichen Großmaßnahmen, wie z.B. Neubauten, größeren Modernisierungen an unseren

Gebäuden oder umfangreichen Spielplatz-Umgestaltungen, wurden im Jahr 2020 aus den bereits genannten Gründen ebenfalls nur sehr eingeschränkt durchgeführt. Kommunikation musste umfassend und alternativ in Schriftform und/oder telefonisch sowie in Videokonferenzen stattfinden. So haben wir gewährleisten können, dass betroffenen Bewohner immer in unsere Planungen eingebunden waren.

Sehr zu unserem Bedauern fielen z.B. **Jubiläums- oder Sommerfeste** in den Quartieren Corona bedingt aus. Alle gemeinsamen nachbarschaftlichen Aktivitäten, die unsere Mitglieder gerne initiieren, mussten bis auf weiteres verschoben werden. Auch das von der **Bergedorf-Bille-Stiftung** betreute Programm in unseren 14 Treffpunkten musste fast das gesamte Jahr entfallen. Allen Ehrenamtlichen, die auf anderen Wegen Kontakt zu ihren Gruppen gehalten haben, danken wir auf diesem Wege sehr für ihr Engagement und den Schulterschluss mit unseren Mitarbeiterinnen im Büro. In diesen



schwierigen Zeiten hat die Stiftung den kontinuierlichen Kontakt zu Arbeitsgruppen, Behörden und anderen sozialen Einrichtungen auch weiterhin gepflegt, so dass wichtige zielgerichtete Aktivitäten dennoch vernetzt und erfolgreich geleistet werden konnten. Den ausführlichen Tätigkeitsbericht unserer Stiftung finden Sie auf den Seiten 78–85.

Das neue Layout und Format der viermal jährlich erscheinenden **Mitgliederzeitschrift „bei uns“** wurde im vergangenen Jahr noch verfeinert. TV-Dreharbeiten mit unserem Kooperationspartner und Hamburger Stadtteilsender **„noa4 – nachbarn on air“** waren im Jahr 2020 eine ganz besondere Herausforderung. Auch hier wurden selbstverständlich alle Abstands- und Hygieneregeln eingehalten und alle im Fernsehprogramm gezeigten Beiträge sind auf unserer Homepage veröffentlicht.

Zum Ende des Jahres 2020 haben wir die Frage gestellt „Fällt Weihnachten aus?“ Leider lautete die Antwort bezüglich unserer geplanten **Weihnachtsfeierlichkeiten** für Kinder und Senioren: „Ja“. Wir haben dies sehr bedauert und ein kleines Alternativprogramm für beide Gruppen bereitgestellt.

Neben unserem langjährigen **Kooperationspartner**, der **Georg-Behrmann-Stiftung**, wurde der seit 2017 bestehende Vertrag mit dem **Deutschen-Roten-Kreuz (DRK)** über das Angebot für einen Hausnotruf sowie sozialer und pflegerischer Dienste verlängert und ausgeweitet. Ergänzt werden diese Kooperationen durch eine Zusammenarbeit mit **LmBHH** (Leben mit Behin-

derung Hamburg Sozialeinrichtungen gGmbH), **Sprungbrett gGmbH** (Alltagsbegleiter*innen für allgemeine Unterstützungs-Dienstleistungen) **u.v.m.**

Gewährleistet wurde dies mit einer Personalstärke (Stichtag 31.12.2020) von insgesamt 80 **Mitarbeiternden** (47 Männer – Anteil 59% sowie 33 Frauen – Anteil 41%). Die Neueinstellungen aus dem Jahr 2019 wirken sich in diesem Geschäftsbericht voll aus. Darüber hinaus wurde in 2020 ein Auszubildender übernommen sowie eine neue Stabsstelle geschaffen.

Nach wie vor freuen wir uns, interessierte junge Menschen regelmäßig als **Praktikanten sowie Auszubildende** in unsere Genossenschaft aufzunehmen. Im Corona-Jahr war die umfassende Ausbildung eine besondere Herausforderung. Dies nicht nur für alle Mitarbeitenden in den Abteilungen, sondern auch für unsere Auszubildenden, die sich unter ganz anderen Voraussetzungen fachliches Wissen aneignen mussten.

Über alle wichtigen personalpolitischen Belange beraten **Vorstand und Betriebsrat** in gemeinsamen Sitzungen. Darüber konnten im Pandemie-Jahr 2020 durch das gemeinsame vertrauensvolle und kooperative Verhältnis sehr schnell neue Betriebsvereinbarungen und Richtlinien geschlossen werden. Der stetige Austausch war geprägt von schnellen Entscheidungen zum Wohle und Gesundheitsschutz unserer Mitarbeiter*innen.





VIelfalt MAcht STARK

Genossenschaft ist seit jeher ein Mit- und Füreinander. Und das Wohnen in der Gemeinschaft entwickelt sich weiter.

Die Bergedorf-Bille ist seit ihrer Gründung vor mehr als 70 Jahren eine Organisation, die stark vom **Engagement** ihrer Mitglieder und Mitarbeitenden lebt. Diese identifizieren sich mit dem genossenschaftlichen Gedanken und ihrem aktiven Einsatz für ein bezahlbares Wohnen und gute Nachbarschaften.

Austausch und Informationsfluss innerhalb der Genossenschaft sollen weiterhin gestärkt werden, um so die Mitgliederbeteiligung zu erhöhen und in die Quartiersentwicklung einzubinden.

Seit dem Jahr 2020 setzen wir noch gezielter **neue Kommunikations- und Beteiligungsformate** für unserer Vertreter*innen und Ersatzvertreter*innen sowie alle Nutzer ein. So stärken wir das genossenschaftliche Prinzip der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung und die nachhaltige Einbindung aller Bewohner in die zukünftige Quartiersentwicklung.

Gleichzeitig werden wir den Auf- und Ausbau von **alternativen Wohnformen** mit ganz andersgearteten Anforderungen, z.B. für Menschen mit Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen, vorantreiben.



Neben dem vorhandenen **Servicewohnen** am Wiesnerring, der Kooperation mit LmBHH am Gojenberg oder BIWAG am Katendeich, bauen wir seit 2020 weitere Möglichkeiten für Wohngruppen mit Unterstützungsbedarf durch das BHH-Sozialkontor in der Sternwiete in Bergedorf auf. Ebenfalls werden im kommenden Jahr die ersten fünf großen Wohnungen für Wohngemeinschaften in Geesthacht fertig gestellt, dann voraussichtlich als „freie“ Wohngruppen.

Zudem werden wir alle Nutzer in einer **Befragung 2021** ansprechen, ob und welche weiteren Wohnformen zukünftig entstehen sollen. Neben dieser Möglichkeit Informationen zu erhalten, sollen aktive Beteiligungsverfahren organisiert werden, um breit gefächerte Meinungen zu erhalten.

Der Prozess der Quartiersentwicklung ist sehr vielschichtig und komplex. In **Workshops oder Exkursionen** wollen wir uns informieren und austauschen. Wie z.B. sollte ein inklusives, langfristig selbstbestimmtes Leben in vielfältigen Wohnformen mit anderen Mitgliedern innerhalb unserer Genossenschaft umgesetzt werden? Umfangreiche Informationen werden gesammelt und analysiert, alle Ergebnisse ausgewertet und gemeinsam an den Veränderungen sowie Konzepten im Interesse aller – wie in der Satzung der Genossenschaft festgelegt – für die Zukunft gearbeitet.

Ein wesentlicher Baustein in diesem Konzept ist das Engagement der Mitglieder in der **Nachbarschaftshilfe**, wie sie z.B. auch in der Bergedorf-Bille-Stiftung gelebt wird. In der Genossenschaft gibt es noch weitere Formen des Engagements. Die Mitarbeit in den Gremien als Vertreter*innen oder im Aufsichtsrat. Freiwilliges Engagement hat viele Formate und Facetten und bedeutet damit gesellschaftliche Teilhabe, Verantwortung und Mitgestaltung.

Für die Bergedorf-Bille ist ein **gutes Miteinander** in den Wohnquartieren grundsätzlich wichtig. Auf das schwieriger werdende Zusammenleben in einer sich wandelnden Gesellschaft muss bei der künftigen Entwicklung von Wohnanlagen bzw. Quartieren reagiert werden.

Nicht nur die Altersstruktur ändert sich, auch die **soziale und kulturelle Vielfalt** nimmt zu. Die Herausforderungen sind vielschichtig und nur in größeren Zusammenhängen zu bewältigen. Deshalb soll das soziale Netzwerk nachhaltig durch die Mitwirkung aller Beteiligten vor Ort gestärkt werden.

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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 Spar-einrichtung. Für einen Eigentümer verwalten wir 8 Wohnungen und 7 Gewerbeobjekte.

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2020 eigene 9.290 Wohnungen (610.783 m² Wohnfläche), 62 Gewerbeobjekte (8.171 m² Nutzfläche), 14 Treffpunkte und 3.373 PKW-Stellplätze, davon 2.771 in Garagen oder Carports und 739 Fahrradboxen. Die Anzahl der Wohnungen ist in 2020 angestiegen um 44 Neubauwohnungen im Quartier

Haferblöcken in Hamburg-Billstedt sowie den Umbau einer früheren Sauna zu 2 Wohnungen in Mümmelmannsberg.

Ende 2020 waren 400 Wohneinheiten im Bau. Davon wurden Ende Februar 2021 38 Wohnungen fertiggestellt. Zu Beginn des Jahres 2021 ist der Baubeginn für 12 Wohneinheiten erfolgt, so dass derzeit 374 Wohneinheiten im Bau sind. Weitere Baubeginne erwarten wir ab 2022. Für 2021 erwarten wir die Fertigstellung von 199 Wohneinheiten.

Unsere Spareinrichtung ist mit einem Sparvolumen von 13,9% der Bilanzsumme ein wichtiges Finanzierungsinstrument für unsere Geschäftstätigkeit. Ergänzend zu unserem Eigenkapitalanteil von 75,2% sind wir dadurch weitgehend unabhängig von anderen Kreditgebern.

Stadtteil	Straße	Anzahl		Baubeginn	Fertigstellung ca.
		WE	Gewerbe		
HH-HafenCity	Strandkai	48	2	05.2018	03.2023
Geesthacht	Elbstieg	105	0	03.2019	07.2021
HH-Bergedorf	Berged.Str. / Stuhlrohrstr.	94	7	03.2019	03.2023
HH-Lohbrügge	Sternwiete	86	1	02.2020	12.2021
HH-Bergedorf	Klosterhagen	8	0	04.2020	11.2021
Geesthacht	Hafenterrassen	59	0	10.2020	01.2023
Summe laufender Bautätigkeit Ende 2020:		400	10		
HH-Bergedorf	Chrysantherstraße	12	0	01.2021	10.2022
Summe erwarteter Baubeginne 2021:		12	0		

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Hamburg und den angrenzenden Kreisen wächst seit vielen Jahren. Die Einwohnerzahl Hamburgs wird nach den Vorausberechnungen des Statistikamtes Nord in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Die Anzahl der Haushalte in Hamburg ist ebenfalls steigend, unter anderem auch wegen eines steigenden Anteils von Einpersonenhaushalten.

Die Wohnungsbaupolitik des Hamburger Senats hat in den letzten Jahren unter anderem das Ziel verfolgt, Rahmenbedingungen für den Neubau von 10.000 Wohnungen pro Jahr zu ermöglichen.

Der Wohnungsmarkt in der Metropolregion Hamburg weist durchschnittlich eine höhere Nachfrage als Angebote aus, muss jedoch differenziert nach einzelnen Quartieren betrachtet werden.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronapandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

2.2 Geschäftsverlauf

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

Geschäftsverlauf	Plan 2020 Mio. Euro	Ist 2020 Mio. Euro	Ist 2019 Mio. Euro
Mieterlöse (netto-kalt) aus der Hausbewirtschaftung	54,5	54,6	53,8
Instandhaltungsaufwendungen	21,6	22,5	21,0
Personalaufwendungen	6,3	6,8	6,4
Zinsaufwendungen	0,9	0,7	0,9
Jahresüberschuss	14,9	14,0	15,7

Die Mieterlöse (netto-kalt) sind gestiegen, im Wesentlichen durch den Bezug des Neubaus Haferblöcken sowie leichte Erhöhungen der Nutzungsentgelte bei Wohnungswechseln. Die Aufwendungen für Instandhaltung sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Personalaufwendungen sind wegen hoher Zuführungen zu Pensionsrückstellungen infolge des nochmals leicht gesunkenen Zinsniveaus sowie durch Neueinstellungen leicht gestiegen. Die Zinsaufwendungen sind deutlich niedriger ausgefallen als erwartet, da durch Verzögerungen großer Neubauprojekte die Aufnahme neuer Darlehen erst im 1. Halbjahr 2021 erforderlich werden wird. Insgesamt erzielen wir einen Jahresüberschuss von 14,0 Mio. Euro, der hauptsächlich wegen der höheren Instandhaltungsaufwendungen unterhalb unserer Planung liegt.

Die Nachfrage nach unseren vorhandenen und geplanten neuen Wohnungen ist unverändert sehr hoch. Die Fluktuationsquote von 6,6% ist auf sehrmäßigem Niveau geringfügig gesunken. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Das durchschnittliche Nutzungsentgelt netto-kalt unserer Wohnungen lag im Dezember 2020 bei 7,13 Euro/m² Wohnfläche. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr mit 7,08 Euro/m² Wohnfläche betrug durchschnittlich 0,7%. Mit unseren Mietkalkulationsrichtlinien haben wir für jeden Einzelfall darauf geachtet, dass jeweils angemessene Nutzungsentgelte nicht überschritten wurden. Zugleich wurde die satzungsgemäße Aufwands- und Kostendeckung der Genossenschaft erreicht.

Die Instandhaltungsleistung inklusive der in Personalaufwendungen enthaltenen Leistungen eigener Handwerker in Höhe von 2,1 Mio. Euro beträgt 24,6 Mio. Euro (Vorjahr 23,0 Mio. Euro). Mit durchschnittlich 39,79 Euro/m² Wohn- und Nutzfläche reinvestieren wir kontinuierlich in hohem Maß in unseren gut gepflegten und gut ausgestatteten Wohnungsbestand.

Die erwarteten Gesamtkosten der begonnenen und noch geplanten Neubauprojekte betragen derzeit 389 Mio. Euro. Die dafür bereits angefallenen Grundstücks-, Planungs- und Baukosten in Höhe von 98 Mio. Euro wurden bisher aus Eigenmitteln finanziert, davon 40 Mio. Euro in 2020. Für die fortgesetzte Bautätigkeit wird ab 2021 die Aufnahme von Fremdmitteln erforderlich werden. Zur Besicherung steht uns umfangreicher, unbelasteter Grundbesitz zur Verfügung.

Bei einzelnen Neubauprojekten haben sich in den Vorjahren enorme Verzögerungen ergeben, welche nicht durch uns zu vertreten waren. Seit 2019 erbringen wir eine geballte Neubautätigkeit, die die fehlende Bautätigkeit einzelner Vorjahre teilweise nachholt. In den nächsten Jahren verfolgen wir weiter das Ziel, etwa 130 Wohnungen pro Jahr zu errichten.

Die Spareinrichtung verzeichnet angesichts des sehr niedrigen Zinsniveaus wie in den Vorjahren leichte Abflüsse. Die Durchschnittsverzinsung aller Sparverträge lag in 2020 bei 0,2% (0,3% im Vorjahr).

Spareinrichtung	Spar- einlagen Mio. Euro	Spar- briefe Mio. Euro	ins- gesamt Mio. Euro
Bestand 01.01.2020	61,8	4,9	66,7
Zu-/Abfluss	0,8 -	0,5 -	1,3 -
Stand 31.12.2020	61,0	4,4	65,4
darin enthalten:			
Zinsgutschrift 2020			0,1
Abfluss vor Zinsgutschrift			1,4

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft positiv. Der Wohnungsbestand wird mit Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau verbessert und mit Grundstücksankäufen und geplanten Neubauten gemäß der starken Nachfrage erweitert. Die Ertragslage liegt weiter auf dem guten Niveau der Vorjahre.

Bergedorf-Bille-Stiftung

Unsere 1998 gegründete Bergedorf-Bille-Stiftung zur sozialen Integration von Menschen hat zur Aufgabe, in den Wohngebieten, in denen die Genossenschaft als Stifterin Wohnungsbestand hat, das soziale Miteinander der Menschen in den Quartieren 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. Leider sind durch das sehr niedrige Zinsniveau die Zinserträge aus dem Stiftungskapital schrittweise sehr niedrig geworden. Zugleich werden die Leistungen der Stiftung nach der Corona-Pandemie voraussichtlich noch stärker als in den Vorjahren in Anspruch genommen. Für 2021 sind wie im Vorjahr 110.000 Euro als Spende vorgesehen.

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

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2020 T Euro	2019 T Euro	Ver- änderung T Euro
Hausbewirtschaftung	15.082,4	16.593,7	1.511,3 -
Sonstiger Geschäftsbetrieb	1.156,9 -	1.079,9 -	77,0 -
Bautätigkeit (hier Ankaufsprüfung in 2019)	1,9	89,1 -	91,0
Neutrales Ergebnis	158,3	345,4	187,1 -
Steuern vom Einkommen und Ertrag	72,8 -	104,2 -	31,4
Jahresüberschuss	14.012,9	15.665,9	1.653,0 -

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren weit überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich trotz leicht höheren Mieterträgen sowie gesunkenen Zinsaufwendungen insbesondere wegen gestiegener

Instandhaltungs- und Personalaufwendungen insgesamt verringert. Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind im Wesentlichen Aufwendungen für 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. Die Verringerung des neutralen Ergebnisses resultiert überwiegend aus geringeren Erträgen aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Das Anlagevermögen beträgt 96,6% der Bilanzsumme. Es ist weitestgehend durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 13,4 Mio. Euro zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 75,2% (Vorjahr 73,3%) zur um 1,2% gestiegenen Bilanzsumme.

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

Vermögenslage	31.12.2020 T Euro	%	31.12.2019 T Euro	%	Veränderung T Euro
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	454.797,8	96,6	422.838,4	90,9	31.959,4
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	16.179,9	3,4	42.429,2	9,1	26.249,3 -
Bilanzsumme	470.977,7	100,0	465.267,6	100,0	5.710,1
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	354.342,9	75,2	340.942,5	73,3	13.400,4
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	18.980,9	4,0	21.670,6	4,7	2.689,7 -
Pensionsrückstellungen u. a.	8.355,4	1,8	7.753,8	1,7	601,6
sonstige Rückstellung	272,0	0,1	23,0	0,0	249,0
Sparmittel	57.895,8	12,3	59.427,0	12,8	1.531,2 -
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen und kurzfristiger Sparmittel)	31.130,7	6,6	35.450,7	7,5	4.320,0 -
Bilanzsumme	470.977,7	100,0	465.267,6	100,0	5.710,1

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 2020	2020 T Euro	2019 T Euro
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	14.012,9	15.665,9
Cashflow nach DVFA/SG ¹	23.622,7	24.872,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	26.521,5	24.851,1
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	47.542,8 -	28.194,9 -
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.874,0 -	13.253,9 -
IV. Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbedarfs	25.895,3 -	16.597,7 -
Finanzmittelbestand zum 01.01.	27.193,8	43.791,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.298,5	27.193,8

¹ 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 26,5 Mio. Euro. Im Cashflow aus Investitionen in Höhe von 47,5 Mio. Euro sind im Wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 47,6 Mio. Euro enthalten. Aus dem Finanzierungsbereich sind 4,9 Mio. Euro abgeflossen, insbesondere für Darlehenstilgungen, Dividendenaus-schüttung und Sparmittel. Im Gesamtergebnis hat sich der Finanzmittelbestand von 27,2 Mio. Euro im Vorjahr auf 1,3 Mio. Euro verringert.

Der Finanzmittelbestand und die Zuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit werden in 2021 zunächst die laufenden Neubauinvestitionen decken. Für 2021 sind Neubauinvestitionen von bis zu 74 Mio. Euro geplant. Wegen der noch intensiveren Bautätigkeit müssen in 2021 neue Darlehen aufgenommen werden. Die Genossenschaft verfügt über beträchtliche Beleihungsreserven im Grundbesitz. Es bestehen bei zwei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 15 Mio. Euro, die zur Liquiditätsoptimierung in Anspruch genommen wurden.

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

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

bedeutsame Leistungsindikatoren	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	75,2	73,3
Eigenkapitalrendite	%	4,0	4,6
Nutzungsentgelt nettokalt im Durchschnitt	Euro/m ² Wfl. mtl	7,13	7,08
Fluktuationsquote	%	6,6	7,4
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,2	0,1
Instandhaltungskosten durchschnittlich	Euro/m ² Wfl. p.a.	39,79	37,37
Investitionen in Neubauten	Mio. Euro	40	35
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	%	0,2	0,3

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft ist darauf ausgerichtet, Risiken zu vermeiden und bei nicht vermeidbaren Risiken eine breite Streuung der Ausfallrisiken zu erreichen. Weiterhin wird darauf geachtet, die Risikotragfähigkeit der Genossenschaft nicht zu überschreiten. Sie ist weiterhin gegeben.

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 für uns relevanten derartigen Anhaltspunkte ergeben. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance und zur Verhinderung von Geldwäsche. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement- als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktlage in Hamburg und Umgebung besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Durch kontinuierlich hohe Investitionen in den Neubau und Modernisierungen im Bestand wird dem grundsätzlich bestehenden Risiko entgegengewirkt.

Das Zinsänderungsrisiko für Fremdfinanzierung wird laufend überwacht und dokumentiert. Die Genossenschaft kann das Zinsänderungsrisiko aufgrund des ausreichend hohen Jahresüberschusses, des hohen Eigenkapitalanteils und des geringen Anteils an Sparmitteln tragen. Die langfristigen Fremdmittel sind dinglich gesichert und haben derzeit ausnahmslos kein Zinsänderungsrisiko mehr, da sie alle bis zum Ende der Zinsbindungsfrist vollständig getilgt werden.

Die Liquiditätsrisiken zur Sicherstellung der Zahlungsbereitschaft sind durch die geringen Zahlungsstromschwankungen aus den bestehenden Mietverträgen in einem überschaubaren Umfang. Zahlungen in größerem Umfang erfolgen im Unternehmen nur in Zusammenhang mit Instandhaltungs- und anderen Baumaßnahmen. Hierbei werden die Liquiditätsanforderungen einer gesteigerten Bautätigkeit besonders betrachtet und bei Bedarf rechtzeitig Fremdmittel gesichert. Zahlungsabflüsse sind damit zeitlich plan- und steuerbar. Wegen der derzeit steigenden Baukosten besteht für diese Investitionen auch ein Preisänderungsrisiko, dem wir mit angemessenen Risikokalkulationen für die einzelnen Projekte entgegenwirken.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pande-

miebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbmietflächen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Hamburg und sein Umland bieten 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, erlaubt bei Bedarf eine marktgerechte Preisbildung und bleibt zugleich zum Vorteil der Mieter hinter dem stärker gestiegenen Hamburger Mietniveau zurück, solange die Aufwands- und Kostendeckungen einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtrentabilität der Genossenschaft es erlauben. Wir erwarten eine weiterhin positive Entwicklung für die Hausbewirtschaftung und unsere Genossenschaft. Erhebliche Risiken, die dem entgegenstehen, sind nicht zu erkennen.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Genossenschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. PROGNOSEBERICHT

Die Ertragslage der Genossenschaft für 2021 wird gegenüber 2020 etwas steigen. Wir erwarten durch leichte Mieterhöhungen im Bestand und Neubaubezüge in 2021 erhöhte Mieterlöse aus der Hausbewirtschaftung, leicht sinkende Instandhaltungsaufwendungen, steigende betriebliche Sachaufwendungen (insbesondere für Digitalisierungsprojekte), leicht steigende Personalaufwendungen und leicht steigende Zinsaufwendungen. Daraus ergibt sich ein erwarteter Jahresüberschuss von 15,0 Mio. Euro. Er setzt sich gemäß unseres Wirtschaftsplanes aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

wesentliche Kennzahlen	Ist 2020 Mio. Euro	Plan 2021 Mio. Euro
Mieterlöse (netto-kalt) aus der Hausbewirtschaftung	54,6	55,8
Instandhaltungsaufwendungen	22,5	21,5
Abschreibungen	8,8	9,0
Personalaufwendungen	6,8	7,4
Zinsaufwendungen	0,7	1,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2,2	3,2
Jahresüberschuss	14,0	15,0

Die Erträge sollen weiterhin überwiegend für weitere Neubauten und im Bestand investiert werden. Die Neubautätigkeit wird sich in 2021 wie beschrieben nochmals weiter erhöhen. Dafür sind Investitionen von bis zu 74 Mio. Euro abhängig

vom jeweiligen Baufortschritt geplant. Für die Finanzierung der Neubauprojekte wird ab 2021 und in den Folgejahren auch Fremdkapital aufgenommen werden, so dass die Eigenkapitalquote in den nächsten Jahren sinken wird. Das Eigenkapital wird weiter gestärkt werden können.

Für unsere Spareinrichtung streben wir leichte Zuflüsse ab 2021 an, während zugleich die Durchschnittsverzinsung für unsere Sparmittel nochmals leicht sinken soll.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Hamburg, 30. März 2021

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
Bergedorf-Bille eG**

Vorstand

Marko Lohmann, Markus Tanne, Dietmar Ernst

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 2020

Der Aufsichtsrat hat die Pflicht, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen, ihn bei der Erfüllung seiner Aufgaben zu fördern und zu beraten. Der Aufsichtsrat ist diesem Auftrag adäquat 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 konkrete 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, zum Risikomanagement sowie laufende Berichte zur Geschäftsentwicklung entgegen und bewertet diese.

Bei allen anstehenden Neubauvorhaben diskutiert und entscheidet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand bei relevanten Planungsschritten, ob das Vorhaben weiterverfolgt werden soll. In einer Gesamtschau hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass das für die anstehenden Neubauvorhaben benötigte Investitionsvolumen finanzierbar und eine Vermietbarkeit gegeben ist. Überdies wird der Aufsichtsrat kontinuierlich über den Stand der Bauten und Projekte sowie die Entwicklung in der Spareinrichtung informiert.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen soll eine Person nicht mehr als 5 Aufsichtsratsmandate bekleiden. Wir können feststellen, dass sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates diese gesetzliche Maßgabe erfüllen.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat insgesamt 10 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand

durchgeführt. Ergänzend zu diesen Sitzungen hat es eine umfassende Ausschusstätigkeit des Aufsichtsrates gegeben. Der Prüfungsausschuss hat insgesamt sieben Mal und der Bauausschuss zwei Mal getagt. Darüber hinaus haben Sondersitzungen zu bisherigen und künftigen Klimaschutzmaßnahmen sowie zur verstärkten Mitgliederbeteiligung stattgefunden. Die Sitzungen fanden aufgrund der Corona-Pandemie überwiegend per Videokonferenz oder in extern angemieteten, entsprechend großen Räumlichkeiten statt.

Der Aufsichtsrat erhält gemäß § 23 Abs. 1 der Satzung eine Vergütung. Mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 20.06.2017 wurden die Aufwendungen auf 40.000,00 Euro p.a. für den gesamten Aufsichtsrat festgelegt. In 2020 sind Aufwendungen von insgesamt 35.960,36 Euro angefallen. Im Geschäftsjahr 2020 erhielten die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats zwischen 300,00 Euro und 452,20 Euro monatlich.

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

- Mitgliederbeteiligung und Quartiersentwicklung
- Rahmenverträge zur Heizkostenabrechnung
- Betriebsvereinbarung zur Mobilität der Mitarbeiter
- Geschäftslage zum 30.09.2020
- Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan 2021–2025
- Stand der Bauten und Projekte
- Klimaschutzmaßnahmen
- Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 2020
- Compliance
- Innenrevision, Geldwäschegesetz und Vergütungssystem gem. Instituts-Vergütungsverordnung 2020
- Vermietungssituation
- Mitgliederbeteiligung und Leitbildverfahren

Zahlreiche Aktivitäten und Veranstaltungen konnten in diesem Jahr aufgrund der Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden. So mussten die traditionelle Senioren- und die Kinderweihnachtsfeier ausfallen. Um dennoch die Verbundenheit zwischen Mitgliedern und unserer Genossenschaft auszudrücken, konnten sich die betroffenen Mitglieder einen 10-Euro Gutschein aus einer Auswahl von kleineren Geschäften aussuchen.

Die Quartierrundgänge konnten überwiegend mit einem Hygienekonzept, beschränkter Teilnehmeranzahl sowie ausschließlich im Freien stattfinden. Im Dezember wurde erstmals ein rein digitaler Quartierrundgang per Videokonferenz durchgeführt und erhielt ein positives Feedback. So laufen derzeit Planungen, zusätzlich zu vorerst digitalen Quartierrundgängen auch ergänzende Formate zum vertieften Austausch mit und unter Vertreter*innen sowie mit interessierten Mitgliedern anbieten zu können.

Sehr intensiv verfolgt der Aufsichtsrat die Aktivitäten unserer Bergedorf-Bille-Stiftung. Das niedrige Zinsniveau führte zu stark gesunkenen Zinserträgen aus dem Stiftungskapital. Damit die Stiftung ihre Arbeit in bewährtem Umfang fortsetzen kann, begrüßt der Aufsichtsrat weiterhin die Spenden der Genossenschaft an die Stiftung. Der Aufsichtsrat freut sich über das vielfältige Engagement der Bergedorf-Bille-Stiftung als wichtiges Angebot an die Mitglieder unserer Genossenschaft.

Dem Vorstand gehören nach wie vor Herr Marko Lohmann und Herr Markus Tanne als hauptamtliche Mitglieder sowie Herr Dietmar Ernst als nebenamtliches Mitglied an.

Im Aufsichtsrat hat es personelle Veränderungen gegeben. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Frank Giebel hat nicht erneut kandidiert und ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Giebel für sein Engagement. Neu in den Aufsichtsrat wurden Frau Petra Scheppach und Herr

Joachim Brusckke gewählt. Im Jahr 2021 scheidet turnusmäßig Frau Cornelia Geisendorf, Herr Helmut Lerch und Herr Joachim Brusckke aus. Alle drei Aufsichtsratsmitglieder werden der Vertreterversammlung vom Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorgeschlagen.

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

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von

2.611.606,62 Euro

wird zugestimmt.

Dieser Betrag teilt sich auf in die 4% Dividende in Höhe von 1.435.415,00 Euro sowie die Zuweisung zu den anderen Ergebnismittelrücklagen in Höhe von 1.176.191,62 Euro.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung,

1. die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismittelrücklagen gemäß § 27 (1) Buchst. i der Satzung in Höhe von 10.000.000,00 Euro zu beschließen,
2. dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 die Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 30. März 2021

Der Aufsichtsrat:
Dr. Matthias Maack, Helmut Lerch, Merle Wilke,
Lars Poggensee, Matthias Wendt, Vitali Erdanow,
Cornelia Geisendorf, Petra Scheppach,
Joachim Brusckke

ANSPRECHPARTNER UND GREMIEN

AUFSICHTSRAT	 DR. MATTHIAS MAACK Vorsitzender	 HELMUT LERCH stv. Vorsitzender	 MERLE WILKE Schriftführerin	
	 LARS POGGENSEE stv. Schriftführer	 JOACHIM BRUSCHKE	 VITALI ERDANOW	 CORNELIA GEISENDORF
	 PETRA SCHEPPACH	 MATTHIAS WENDT		

AUFSICHTSRAT

Unsere Aufsichtsräte beraten und kontrollieren den Vorstand der Genossenschaft. Es gibt sechs verschiedene Ausschüsse, die zu unterschiedlichen Themenfeldern tagen.

Aufsichtsratsmitglieder		Personalausschuss	
Dr. Matthias Maack, Rechtsanwalt	Vorsitzender	Dr. Matthias Maack	Vorsitzender
Helmut Lerch, Diplom-Sozialpädagoge	stv. Vorsitzender	Vitali Erdanow	
Merle Wilke, Master of Science	Schriftführerin	Helmut Lerch	
Lars Poggensee, Investment Manager	stv. Schriftführer		
		Prüfungsausschuss	
Joachim Brusckke, Fachamtsleiter Tiefbau		Lars Poggensee	Vorsitzender
Vitali Erdanow, Kfz. Sachverständiger		Joachim Brusckke	
Cornelia Geisendorf, Lehrerin		Helmut Lerch	
Petra Scheppach, Diplom-Bankbetriebswirtin		Petra Scheppach	
Matthias Wendt, Diplom-Finanzwirt		Matthias Wendt	
		Schlichtungsausschuss	
		Dr. Matthias Maack	Vorsitzender
		Helmut Lerch	
		Matthias Wendt	
		Merle Wilke	
		Wohnungsvergabeausschuss	
		Helmut Lerch	Vorsitzender
		Vitali Erdanow	
		Petra Scheppach	
		Matthias Wendt	
		Betreuungsausschuss	
Matthias Wendt	Vorsitzender		
Vitali Erdanow			
Dr. Matthias Maack			
Lars Poggensee			

VERTRETER*INNEN UND ERSATZVERTRETER*INNEN

STAND 31. DEZEMBER 2020

WAHLBEZIRK 01 LOHBRÜGGE-MITTE

Vertreter*innen

Siegfried Becker
Marco Brenneisen
Alexander Bruns
Christine Cooper
Martin Denys
Jochen Diestel
Beate Dorn
Britta Gust
Jörg Hammerschlag
Martina Henke
Imke Knobloch
Katrin Kuntze
Jens Layer
Klaus Lehrmann
Uwe Meiners
Ronny Möbius
Anja Murawski
Beate Paasch
Torben Rauls
Peter Richter
Uta Schleifert
Anja Schütte
Susanne Steimle
Bernd Wiggert
Uwe Zebrowski
Armin Zörner

Ersatzvertreter*innen

Ulrike Steen
Kai Herrmann
Axel Mundt
Hans-Peter Eichstaedt
Heidrun Eichstädt
Raj Pal
Regina Blechschmidt
Hartwig Biedermann
Ursula Richter
Brigitte Krüger
Gerhard Schneider
Renate Dannemann
Hansjörg Zander

Thomas Krall
Eugen Breitner
Anke von Restorff
Heike Fischer
Sabine von Stemm
Renate Rolfs
Hans-Jürgen Picker
Hildegard Heitmann

WAHLBEZIRK 02 LOHBRÜGGE-MITTE UND LOHBRÜGGE-SÜD

Vertreter*innen

Marita Albers
Susann Balz
Karl-Heinz Dietrich
Sven Duwe
Jessica Eichstaedt
Tanja Glück
Monika Gröger
Stephan Jörkell
Rebecca Kuhlmann
Bodo Link
Sabine Meux
Andrea Oesterling
Dorthe Peitzner
Gerd Richter
Burckhard Ritzel
Katrin Rump
Angelika Schütt
Tobias Timmann
Thomas Rolf Ziegler

Ersatzvertreter*innen

Christa Bauer
Wilfried Hosak
Herbert Jahnke
Herbert Vetter
Lothar Fränkel
Edeltraud Wenzel
Hilde Krützmann
Katharina Harder
Udo Rüde
Ferry Wobbe

Ursula Fischer
Monika Krüger
Werner Schmidt
Dieter Steigleder
Rolf Wessel

WAHLBEZIRK 03 LOHBRÜGGE-CITY

Vertreter*innen

Jürgen Andorf
Christel Berger
Torsten Bruhns
Jan Carstens
Wolfgang Dobusch
Thomas Eigenfeld
Cornelia Gaarz
Kai-Olaf Günther
Gabriele Hammelmann
Olivia Heitmann
Monika Henkes
Stefan Hoppe
Barbara Klemens
Mandy Matthes
Lars Ewald Müller
Britta Mund
Ralf Ohlsen
Stefanie Porsch
Andrea Pries
Monika Sandmann
Jens Schlichting
Dirk Schmedemann
Berndt Settigast
Jasmin Straatmann
Herman Stuhl
Renate Tholen
Manuela Tietz

Ersatzvertreter*innen

Dieter Delves
Alfred Rosenthal
Ursula Eichner
Elisabeth Gundlach
Karin Hinz
Klaus-Jürgen Döbel



Udo Sporer
Olaf Springer
Heike Holland
Barbara Scholz
Brunhilde Ernst
Peter Heydorn
Werner Römer
Bärbel Gutsche
Hans-Dieter Steffen
Kilian Melchior Kast
Harald Lehmann
Günter Gerd Gryzinski
Rüdiger Mundt
Christa Marsig

WAHLBEZIRK 04 ALLERMÖHE

Vertreter*innen

Martin Barnbeck
Ina Bille
Heide Fischlein
Sandra Kühne
Christa Mandelbaum
Rolf-Dieter Martens
Susanne Möller
Kirstin Rössel

Dennis Rühmkorf
Renate Sorkalla
Peter Springer
Matthias Werner

Ersatzvertreter*innen

Nico Mainka
Maria Hildermann
Nadja Kerner
Gaby Rochhausen
Christa Ernst
Edith Radoy

WAHLBEZIRK 05 NETTELNBURG UND WIESNERRING

Vertreter*innen

Andrea Bohmbach
Michaela Bormann
Jürgen Fischer
Sandra Franz
Iris Haensgen
Ulrike Helden
Jennifer Keil
Heidi Minte
Uwe Pape

Niels Pape
Kathrin-Susanne Reichmann
Klaus-Peter Repss
Holger Schween
Stefanie Strauß
Sabine Tewes
Martina Thiedau
Gerjet Thomas
Elvira Zwetzig

Ersatzvertreter*innen

Ruth Hoffmann
Laura Kammin
Klaus-Dieter Baumgarten
Gudrun Jungblut
Michael Heyden
Arnica Schulenburg
Christa Urban
Anita Wondzinski
Dagmar Reinsch
Ursula Konitz
Liesbeth Gauer De Olaechea
Tomasz Grzempski
Werner Springer
Angelika Krenz

**WAHLBEZIRK 06
BERGEDORF-WEST**

Vertreter*innen

Rene Bellmann
Daniel Benedikt
Jürgen Burmester
Wolfgang Christensen
Dr. Børge Pflüger
Kerstin Engel
Herbert Fiege
France-Robert Griebel
Marina Heiling
Björn Christian Jensen
Matthias Jürgens
Simone Olf
Gerhard Peeters
Thorsten Scharnke
Angelika Scherz
Margrit Simon
Ursula Spiegel
Volkert Wahlbrink
Irmgard Wendt
Ralf Zörner

Ersatzvertreter*innen

Bernd Gabriel
Ute Siemsen
Dietrich Pauly
Jürgen Schenk
Klaus Richter
Ursula Schütt
Werner Pierskalla
Hasan Tursun
Dierk Hedemann
Klaus-Dieter Fuhrmann
Wolfgang Schulz
Günter Karow

**WAHLBEZIRK 07
LOHBRÜGGE-NORD**

Vertreter*innen

Nicole Becker
Maika Berwald
Nicole Braubach
Berndt Breidenbach
Rudolf Brendel
Sven Eickhoff
Artur Hübert
Ingrid Jacobi-Tilsner
Jens Kiesel
Alina Kullmann
Bernhard Peter Lange
Kerstin Mahnke
Martin Mrozek
Klaus Niemann
Saskia Rössig
Fabian Schwidder
Andreas Tilsner
Bettina Windberg
Marion Ziehe

Ersatzvertreter*innen

Andreas Brandt
Frank Becken
Heike Dien
Vera Wiontzek
Gabriele Beyer
Werner Otto Augener
Rolf Kupfer
Rosemarie Oltmann
Tjalf Hackmann
Peter Rasmussen
Gisela Reimann
Karin Hopp
Andreas Darga
Birgit Weber-Raue

**WAHLBEZIRK 08
BERGEDORF-CITY, BERGE-
DORF-ALT, BILLEBOGEN
UND WENTORF**

Vertreter*innen

Dieter Becker
Karl-Ulrich Böttcher
Markus Büssing
Corinna Dinse
Hans-Jürgen Drews
Andreas Ebel
Bert Feindt
Hans-Jörg Gerken
Holger Horn
Brigitte Klempert
Ulf Matthes
Manfred Ode
Martin Paech
Gabriele Rieck
Frank Robertson
Christiane Rüchel-Ehlert
Dorit Schötteldreier
Susanne Schultz
Christian Tilsner
Christoph Treder
Domenico Trimarchi
Klaus Walinowski
Ingo Weissensee
Silvia Wojatzek
Heidi Wulf-Thrien

Ersatzvertreter*innen

Heiner Ziethmann
Doris Kaleja
Ingrid Kruschak
Dorte Pernitt
Uwe Hiller
Helmut Kruschak
Kerstin Rieder
Dörte Gunga
Paul von Ahn
Walpurga Blunk
Hildegund Remme
Helda Schawe



Wolfgang Donath
Ilsabe Renate Glomb
Thomas Koops
Gerd Hinze
Rainer Brüggemann
Paul Aussem
Bernd Paulig

**WAHLBEZIRK 09
MÜMMELMANNBERG**

Vertreter*innen

Hans-Peter Becker
Michael Blaschka
Birgit Boffen
Rudolf Hassforther
Ingeborg Henschel
Hildegard Jürgens
Michael Kolm
Klaus-Dieter Krauth
Andrea Kummerfeld
Michael Lorenzen
Hans Scharnberg
Katrin Skrotzky
Oliver Westfehling

Ersatzvertreter*innen

Sandy Schneidereit
Christa Koch
Martina Todtenhaupt
Günther Nolte
Karl-Heinz Schauer
Wolfgang Oehlers
Lieselotte Schmidt
Irmgard Richter
Svenja Mösche

**WAHLBEZIRK 10
BILLSTEDT, HAMM, HORN,
TONNDORF**

Vertreter*innen

Ute Agge
Charlotte Asante
Gorden Feindt
Bernd Forkel
Irene Frieze
Sabine Glunz
Monika Grünhagen
Brigitte Nielson
Nicole-Marie Röder

Sigrid Rygoll
Nicole Stasiak
Sascha Weiß
Nina Wink

Ersatzvertreter*innen

Christian Helmke
Peter Eil
Daniela Heyn
Klaus-Dieter Borbein
Udo Lehmann
Udo Freund

**WAHLBEZIRK 11
EILBEK, HAMBURG-
ALTSTADT, HAFENCITY,
ST. GEORG, ST. PAULI**

Vertreter*innen

Ulrike Bergermann
Alexander Försterling
Peter Graffenberger
Heidi Grehl
Gabor Hahn
Matthias Höhl

Annika Lerch
Annette Nussbaumer
Hartmut Ploehn
Andrea Rachow
Nicole Salvador
Daniela Schulz
Kirstin Sommer
Marius Vogt

Ersatzvertreter*innen

Ellen Reichert
Helmuth Mau
Bärbel Klöhn
Sebastian Lipp
Uwe Jürgen Wegner
Stefan Rabe
Christian Viola
Jan-Henning Lerch
Mike Brunnecker
Reinhold Brahm
Peter Ulrich
Dieter Schreck
Peter Wesenberg
Jörg Schröder

**WAHLBEZIRK 12
SIEDLUNG NETTELNBURG**

Vertreter*innen

Uwe Becker
Knud Böhrnsen
Klaus Bruns
Jörg Dahlhaus
Kurt Fechner
Elsbeth Fischer
Karsten Heinsen
Cornelia Kugler
Andreas Laschus
Frauke Lerch
Michael Passehl
Marion Schnura
Harald Späthe
Uwe Steinbock
Dagmar Strehlow

Lars Wegener
Sabine Zastrow

Ersatzvertreter*innen

Sven Koch
Annegret Volkmann
Bernd Burmeister
Ewald Becker
Norbert Kronenwett
Magrit Plog
Bernd Meiners
Rainer Friedrichsen
Jürgen Coerd
Marianne Niemann
Anke Stapelfeld
Hans-Werner Jensen
Jürgen Knoblauch
Günther Wenk
Rüdiger Springborn

**WAHLBEZIRK 13
UNVERSORGTE**

Vertreter*innen

Doris Andersen
Sven Andersen
Wolfgang Bäcker
Hannelore Bader
Ronald Bankert
Kurt Behrenbruch
Andreas Berger
Andreas Bertram
Achim Bitterlich
Gabriele Blaik
Cornelia Buldmann
Bernhard Bulla
Sabine Burger
Jochen Dietze
Carina Dötsch
Christine Druhmänn
Josef Engelbrecht
Klaus Fehling
Edith Feinler
Wiebke Främcke

Gisela Gerken
Regina Geyer
Ulrich Gräper
Annette Greve
Jana Grunert
Cornelius B. Gutenmorgen
Kai Hansen
Bärbel Harder
Margrit Harkenthal
Olaf Heitmann
Luca Heitmann
Renate Hillig
Dörte Hoffmann
Helmut Hoffmann
Ann-Sophie Kanitz
Harry Kirmse
Michael Klitzke
Martina Krause
Joern Ladda
Antje Lehmann
Patrik Lill
Jan Lippmann
Jonas Maack
Jörg Mahl
Carsten Meyer
Matthias Möller
Oliver Möller
Kristina Möller
Christian Müller
Sabine Müller
Andrea Münchow
Dagmar Nestler
Imke Nicolaisen
Dr. Christel Oldenburg
Hauke Pape
Hans-Jürgen Perseke
Waltraut Petermann
Sven Peters
Heike Peters
Marcus Pries
Prof. Dr. Thomas Schramm
Evelin Ranft-Oelbracht
Karin Rauen
Elena Rauschan

Lars Redmann
Jürgen Reich
Susanne Roeske
Bernd Rohde
Dr. Birgit Roloff
Claudia Roßborg-Lill
Jens Ruffer
Jan Sahlke
Carsten Scheer
Helge Schild
Karsten Schirm
Tobias Schlender
Dieter Schüler
Jens Schultz
Anke Schulz
Michael Seelig
Georg Stiller
Cornelia Stolze
Marc Swenningshon
Michael Thamerus
Klaus Theiner
Regina Timmann
Heike Waller
Thorsten Wendt
Thomas Westphal
Sven Witt
Michael Witt
Silke Zauner

Ersatzvertreter*innen

Dieter Frischmuth
Inge Gehrke
Tania Loock
Holger Bartel
Willy Timmann
Markus Bollow
Bernd Bader
Peter Möller
Peter Bemeleit
Hannelore Borcholte
Ursula Mahnke
Uwe Wallowitz
Harald Andersen

Jens Schumann
Helmut Miltzow
Erhard Berger
Herbert Peuster
Dr. Hans-Joachim Jungblut
Annemarie Bogorinski
Michael Gohdes
Dieter Hüttenrauch
Jochen Harkenthal
Helga Ute Schneider
Peter Bogorinski
Gerd Engel
Horst Peters
Hans Fröhlich
Erich Klinkert
Christel Hevecke
Ursula Strube
Alexander Seel
Uwe Loock
Jonas Oelbracht
Juergen Hoffmann
Gerhard Ernst
Geert-Rainer Klahn
Helmut Gluthe

**WAHLBEZIRK 14
UNVERSORGTE**

Vertreter*innen

Jens Albers
Olav Andersen
Wolfgang Bartsch
Helga Becker
Markus Beecken
Rüdiger Behrens
Stefan Benzinger
Hans-Joachim Bolzmann
Lars Borgwardt
Gudrun Broszeit
Gudrun Buck
Karl Heinz Dahnk
Dr. Christoph Krupp
Dr. Christina Wellach-Gäbel

Kai Eggers
Rolf Ehrich
Rainer Ehrich
Gunda Escher
Susanne Exposito-Petersen
Hartmut Fischer
Jörg Froh
Marco Fröse
Axel Griem
Birgit Gutenmorgen
Roland Hansch
Bernhard Heitz
Birthe Henkel
Annette Hentsch
Johann Felix Ibs
Wolfgang Jordt
Hans-Peter Karl Kahl
Brigitte Knees
Alfons Krettek
Reiner Kröger
Bianca Kunze
Hannelore Lepke
Hannelore Lerdon-Prinz
Erich Meyer
Ute Margitta Neumaier
Christine Niemeyer
Jens Nitzbon
Gabriele Paulsen
Stefan Petersen
Christa Prieß
Lars Rieck
Karin Rogalski-Beeck
Oliver Roßborg
Sigurd Sander
Ursel Schiemann
Jan Schlichting
Wolfgang Schmidt
Juergen Schramm
Regina Schroeder
Heike Schultz
Harald Schulz
Sabine Seemann
Dirk Seemann

Hans-Uwe Siemers
 Klaus Springer
 Dirk Stein
 Frank Steinhagen
 Helmuth Sturmhoebel
 Christa Timmermann
 Jörg Ulrich
 Peter Walek
 Kerstin Weber
 Rolf Weinschenk
 Simone Wendt
 Bärbel Wendt
 Rainer Wendt
 Wiebke Willmann
 Andreas Wöhlcke
 Dipl.Ing. Kerstin Zillmann

Ersatzvertreter*innen

Beate Hansen
 Gerhard Heckt
 Jan-Christian Rohde
 Waltraud Schömig-Kilger
 Sabine Semprich
 Lothar Teske
 Ingo Carstensen
 Martin Meister
 Norbert Vahl
 Sigrid v. Heintze-Albrecht
 Joachim Rath
 Siegfried Rohde
 Werner Knaack
 Horst Geelhaar
 Dirk Dittmann
 Manfred Schoss
 Theodor Kroog
 Detlef Schynol
 Klaus-Dieter Urganskowsky
 Helmut Böttcher
 Karl-Heinz Peisker
 Hildegard Hesselmann

**WAHLBEZIRK 15
 UNVERSORGTE**

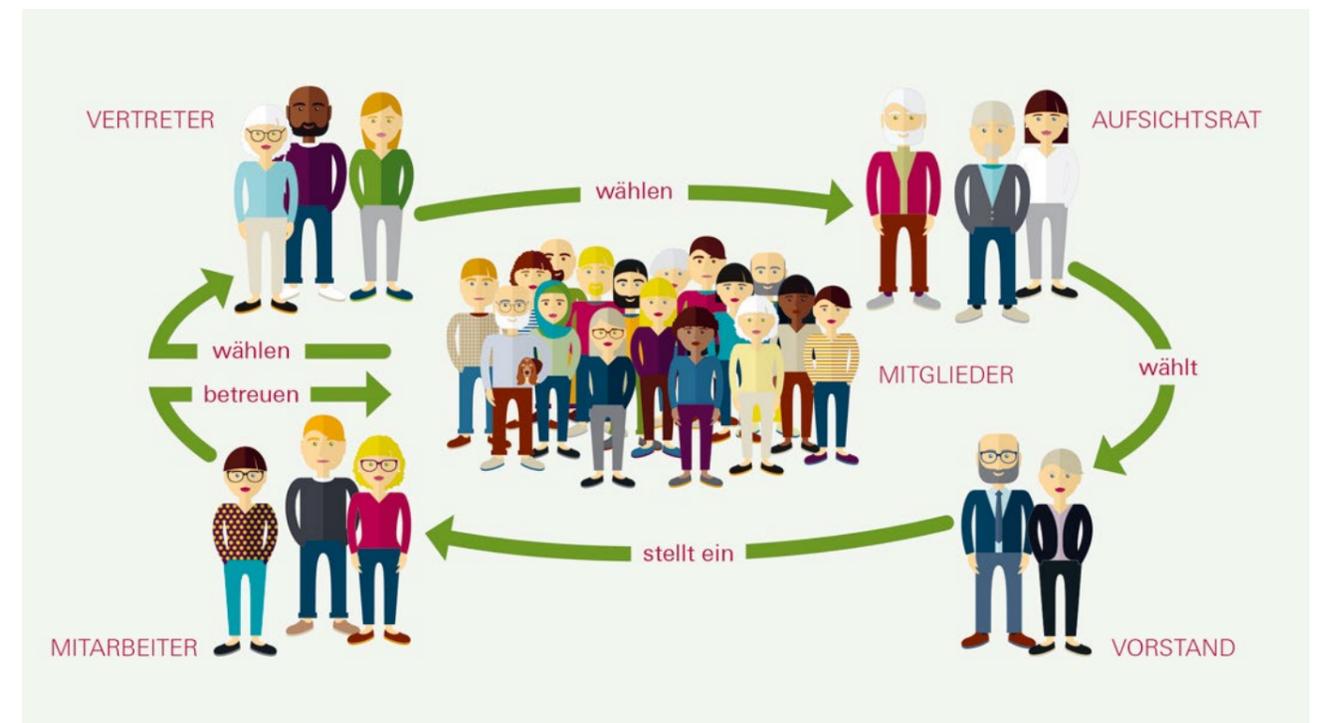
Vertreter*innen

Jens Barbek
 Angela Belser-Eberhardt
 Rosita Benitez
 Andreas Bienert
 Christian Bockhold
 Maike Bonn-Matthiä
 Birgitt Brock
 Waldemar Bulawa
 Rainer Dahlberg
 Birgit Diezel
 Norbert Embruch
 Witta Führer
 Dieter Glashoff
 Elke Gmeiner
 Eta-Erika Gollnik
 Rüdiger Gramkow
 Klaus Haberlandt
 Maren Harder
 Dr. Uwe Heinrichs
 Gerd Heitmann-Peindl
 Carsten Henkel
 Stefan Hildebrandt
 Lothar Hinsch
 Eva Jörns
 Marion Klemens
 Cornelia Knorr
 Susanne Kohlbrandt
 Holger Kohrs
 Jörn Lindow
 Gunda Lück-Hackmann
 Rixa Meder
 Ricarda Meder
 Jens Meder
 Dieter Menz
 Günther Metz
 Brigitte Metz
 Marcus Oppermann

Werner Ostermann
 Martina Poepleu
 Angela Kerstin Pomaska
 Holger Reich
 Ronald Richter
 Klaus Rose
 Dieter Rubow
 Bianca Rubow
 Lars Ruffer
 Marta Sarosi
 Sarolta Sarosi
 Helga Schatzke
 Ulrike Schnee
 Marion Schröder
 Hartmut Schröter
 Frank Schuster
 Jens Schwarz
 Elke Seibt
 Martin Siebert-Schütz
 Petra Nicole Söhngen
 Birger Sparr
 Birgit Stadermann
 Lothar Stremlau
 Hubert Strzyzewski
 Hartwig Stüber
 Bernd Tagge
 Hanna Tanne
 Volkmar Timmann
 Thomas von Alven
 Ingrid Wagner
 Gaby Weber
 Wolf-Christian Wiontzek
 Matthias Wolf
 Dr. Enno Wrage-Brors
 Jürgen Zeising
 Rudolf Ziesemer

Ersatzvertreter*innen

Manfred Piep
 Angelika Müller
 Rainer Frark



Renate Charlotte Passauer
 Angelika Seidemann
 Marlene Hundsdörfer
 Brigitte Schlie
 Norbert Huhmann
 Jörg Neumann
 Annelies Sparr
 Carmen Schneider
 Rainer Marien
 Thomas Harden
 Uwe Schwank
 Harald Walloschke
 Rüdiger Ottilie-Henking
 Rainer Pries
 Paul Roepell
 Astrid Meyer-Griem
 Henryk Breitling
 Klaus Gröhn
 Angelika Berg

Kurt Cammin
 Wolfgang Seidemann
 Karsten Ehlers
 Rolf Juknys
 Manfred Comien
 Rudolf Niemann
 Marianne Klemm
 Helga Westphalen
 Detlef Westphalen
 Rolf-Heiner Hemme

BILANZ

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktiva	Geschäftsjahr Euro		Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	113.779,51		165.305,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	355.553.425,37		354.659.801,32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	454.242,59		607.579,59
Grundstücke ohne Bauten	4.958.347,92		10.504.355,02
Technische Anlagen und Maschinen	6.125,88		6.757,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung	588.064,38		482.503,40
Anlagen im Bau	87.349.024,39		34.045.774,84
Bauvorbereitungskosten	753.643,17		2.002.919,84
Geleistete Anzahlungen	5.020.654,44		20.362.982,24
	454.683.528,14		422.672.673,49
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	452,00		452,00
	452,00		
Anlagevermögen insgesamt	454.797.759,65		422.838.431,00
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	14.187.074,47		14.450.031,89
Andere Vorräte	31.988,93		55.189,90
Geleistete Anzahlungen	0,00		76.843,66
	14.219.063,40		14.582.065,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	196.091,40		146.325,75
Sonstige Vermögensgegenstände	425.319,23		506.728,50
	621.410,63		653.054,25
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.298.462,82		271.933.835,92
Umlaufvermögen insgesamt	16.138.936,85		42.428.955,62
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten	41.035,63		235,60
Bilanzgewinn	470.977.732,13		465.267.622,22

BILANZ

Passiva	Geschäftsjahr Euro		Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	343.879,58		328.256,09
der verbleibenden Mitglieder	36.674.493,98		35.948.388,92
aus gekündigten Geschäftsanteilen	179.100,00		371.973,56
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 15.056,02 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)			36.411.945,01
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	40.467.874,95		39.066.585,33
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.401.289,62 Euro (Vorjahr 1.566.585,33 Euro)			
Andere Ergebnisrücklagen	274.065.946,97		314.533.821,92
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.201.217,40 Euro (Vorjahr 1.325.276,61 Euro) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 10.000.000,00 Euro (Vorjahr 10.500.000,00 Euro)			300.931.314,90
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	14.012.896,24		15.665.853,28
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	11.401.289,62		2.611.606,62
	3.599.267,95		
Eigenkapital insgesamt	354.342.902,10		340.942.527,86
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.355.366,00		7.753.750,00
Steuerrückstellungen	0,00		54.178,31
Sonstige Rückstellungen	2.008.497,13		10.363.863,13
	9.623.402,22		
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.021.207,17		21.670.628,03
Spareinlagen	61.004.323,05		61.786.507,29
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	4.435.700,00		4.859.000,00
Erhaltene Anzahlungen	15.502.036,21		15.449.132,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.140,40		52.096,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.610.513,07		10.198.887,87
Sonstige Verbindlichkeiten	306.076,09		105.932.995,99
davon aus Steuern: 16.388,00 Euro (Vorjahr 15.438,44 Euro)			114.422.507,82
Rechnungsabgrenzungsposten	337.970,91		279.184,32
Bilanzsumme	470.977.732,13		465.267.622,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr Euro		Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	68.498.803,98		67.808.993,79
b) aus Betreuungstätigkeit	4.476,16		4.269,30
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	155.220,04	68.658.500,18	130.203,48
			67.943.466,57
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-259.562,68	566.543,95
Andere aktivierte Eigenleistungen		315.000,00	341.300,00
Sonstige betriebliche Erträge		921.669,48	1.175.275,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	34.657.709,95		33.593.000,80
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.586,78	34.659.296,73	1.726,44
			33.594.727,24
Rohergebnis		34.976.310,25	36.431.858,34
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.967.932,46		4.637.971,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 818.839,39 Euro (Vorjahr 821.882,88 Euro)	1.784.234,78	6.752.167,24	1.722.084,20
			6.360.055,89
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.761.876,12	8.761.876,12	8.556.048,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.248.715,39	2.399.276,40
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,11		12.965,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.401,73	7.411,84	14.775,53
			27.741,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 189.181,00 Euro (Vorjahr 208.381,00 Euro)		682.179,32	939.035,25
Steuern vom Einkommen und Ertrag		72.779,00	104.154,78
Ergebnis nach Steuern		16.466.005,02	18.101.028,58
Sonstige Steuern		2.453.108,78	2.435.175,30
Jahresüberschuss		14.012.896,24	15.665.853,28
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		11.401.289,62	12.066.585,33
Bilanzgewinn		2.611.606,62	3.599.267,95

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter Nr. 786.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 17. Juli 2015 (FormblattVO) beachtet.

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

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

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 2 bis 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 Ge-

bäuden von 50 Jahren sowie bei Außenanlagen von 10 Jahren.

Die Zugänge enthalten eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 315.000,00 Euro, die über einen Betriebsabrechnungsbogen ermittelt wurden. Zinsen während der Bauphase wurden nicht aktiviert.

c) Technische Anlagen und Maschinen werden auf 3 bis 5 Jahre, Betriebs- und Geschäftsausstattung auf 4 bis 14 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände wurden im Jahr des Zuzugs voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang erfasst.

d) Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Die unfertigen Leistungen wurden um die als Erlösschmälerung gebuchten Beträge vermindert. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederwertprinzip wird beachtet. Unverzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert bewertet. Angewandt wurde der Zinssatz 4%.

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% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag und einem Gewerbesteuersatz von 16,45%. Die zu aktiven latenten Steuern (166.813,19 Euro) führenden Differenzen beruhen auf Bewertungsunterschieden bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ sowie den „Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten“. In Ausübung eines Wahlrechts wurden die aktiven latenten Steuern nicht bilanziert.

f) Die Höhe der Rückstellung für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafel 2018G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungs-

betrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung bzw. ein Rententrend von 2% angesetzt sowie der hochgerechnete (Stand September 2020) Abzinsungssatz der vergangenen 10 Jahre für eine Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,31% zugrunde gelegt. Aktive Anwärter wurden nach der Projected Unit Credit Method (das ist das vorgeschriebene Anwartschaftsbarwertverfahren), Rentner und ausgeschiedene Mitarbeiter*innen wurden mit dem Barwert bewertet. Die Aufzinsung im Kalenderjahr betrug 185.027 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 nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer

Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,61% ergibt (gemäß Hochrechnung Stand September 2020, § 253 Abs. 2 HGB September 2020, Restlaufzeit 15 Jahre). Das betrifft die Rückstellung für Jubiläen (Zinsaufwand 4.154 Euro).

h) Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

i) Die Genossenschaft unterhält ein Mietkautionssammelkonto. Dieses Treuhandkonto (1.508,13 Euro) wird nicht im Vermögen der Genossenschaft ausgewiesen.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2020 Euro	Zugänge lfd. Jahr Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2020 Euro	AfA (kumuliert) Euro	AfA Geschäftsjahr Euro	AfA auf Abgänge Euro	AfA (kumuliert) 31.12.2020 Euro	Buchwert 31.12.2020 Euro	Buchwert Vorjahr 31.12.2019 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	760.808,64	9.840,28			770.648,92	595.503,13	61.366,28		656.869,41	113.779,51	165.305,51
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	588.450.572,71	271.942,20		8.861.866,84	597.584.381,75	233.790.771,39	8.240.184,99		242.030.956,38	355.553.425,37	354.659.801,32
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.105.780,21				5.105.780,21	4.498.200,62	153.337,00		4.651.537,62	454.242,59	607.579,59
Grundstücke ohne Bauten	10.504.355,02	0,00		-5.546.007,10	4.958.347,92				4.958.347,92	10.504.355,02	10.504.355,02
Technische Anlagen und Maschinen	635.561,01	6.848,32			642.409,33	628.803,77	7.479,68		636.283,45	6.125,88	6.757,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.071.410,13	432.036,96	240.799,76		2.262.647,33	1.588.906,73	299.508,17	213.831,95	1.674.582,95	588.064,38	482.503,40
Anlagen im Bau	34.045.774,84	26.050.374,11		27.252.875,44	87.349.024,39				87.349.024,39	87.349.024,39	34.045.774,84
Bauvorbereitungskosten	2.002.919,84	157.358,51		-1.406.635,18	753.643,17				753.643,17	753.643,17	2.002.919,84
Geleistete Anzahlungen	20.362.982,24	13.819.772,20		-29.162.100,00	5.020.654,44				5.020.654,44	5.020.654,44	20.362.982,24
	663.179.356,00	40.738.332,30	240.799,76	0,00	703.676.888,54	240.506.682,51	8.700.509,84	213.831,95	248.993.360,40	454.683.528,14	422.672.673,49
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	452,00				452,00	0,00			0,00	452,00	452,00
Anlagevermögen insgesamt	663.940.616,64	40.748.172,58	240.799,76	0,00	704.447.989,46	241.102.185,64	8.761.876,12	213.831,95	249.650.229,81	454.797.759,65	422.838.431,00

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

a) Die Veränderungen der Positionen des Anlage spiegels ergeben sich, bezogen auf die Neubau-

projekte aus folgenden zusammengefassten Bewegungen der Anschaffungs- und Herstellungskosten*:

Angaben in Mio. Euro	VE 214 Kloster- hagen	VE 215 Berge- dorfer Tor	VE 216 Strandkai	VE 219 Stern- twiete	VE 222 Hafer- blöcken 1. BA	VE 224 Geest- hacht 1	VE 225 Geest- hacht 2	Sonstiges	Summen der Zugänge + Umbuchung
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten					8,7			0,4	9,1
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten									0,0
Grundstücke ohne Bauten	-0,3			-5,2					-5,5
Technische Anlagen und Maschinen									0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung								0,4	0,4
Anlagen im Bau	1,1	10,1	1,2	19,1	-7,4	29,2			53,3
Bauvorbereitungskosten				-1,0				-0,3	-1,3
Geleistete Anzahlungen						-19,7	4,4		-15,3
Summe der Zugänge	0,8	10,1	1,2	12,9	1,3	9,5	4,4	0,5	40,7

* Die Tabelle zeigt die kumulierten Zugänge und Umbuchungen je Position, verteilt auf die Neubauprojekte.

b) Entwicklung des Anlagevermögens

c) Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet – wie im Vorjahr – ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

d) Die Fristigkeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten der Forderungen	insgesamt	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	196.091,40	0,00
Vorjahr	146.325,75	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	425.319,23	104.505,96
Vorjahr	506.728,50	116.921,00
Gesamtbetrag	621.410,63	104.505,96
Vorjahr	653.054,25	116.921,00

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen ist in der Bilanz dargestellt.

e) Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.005.649,00 Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

Sonstige Rückstellungen	Euro*
unterlassene Instandhaltung (3 Monate)	289.800,00
erbrachte Bauleistungen	476.029,72
noch nicht berechnete Betriebskosten	299.000,00
Verwaltungsaufwand	602.000,00

* gerundete Beträge

g) Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeitspiegel	Gesamtbetrag Euro	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	
		von 1 Jahr Euro	von 1 bis 5 Jahre Euro	mehr als 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.021.207,17	2.779.958,65	9.053.288,83	7.187.959,69	18.980.889,17	BGS
Vorjahr	21.670.628,03	2.689.738,86	10.493.535,86	8.487.353,31	21.670.628,03	
Erhaltene Anzahlungen	15.502.036,21	15.502.036,21	-	-		
Vorjahr	15.449.132,14	15.449.132,14				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.140,40	53.140,40	-	-		
Vorjahr	52.096,34	52.096,34				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.610.513,07	5.610.513,07	-	-		
Vorjahr	10.198.887,87	10.198.887,87				
Sonstige Verbindlichkeiten	306.076,09	306.076,09	-	-		
Vorjahr	406.256,15	406.256,15				
Gesamtbetrag	40.492.972,94	24.251.724,42	9.053.288,83	7.187.959,69		
gesamt Vorjahr	47.777.000,53	28.796.111,36	10.493.535,86	8.487.353,31		

BGS= Buchgrundschulden

h) Die Gliederung der Spareinlagen ergibt sich wie folgt:

Spareinlagen	Euro
Spareinlagen	
a) mit 3 monatiger Kündigungsfrist	41.384.712,55
b) mit Kündigungsfristen zwischen 6 und 60 Monaten	19.619.610,41
	61.004.323,05
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	
a) Fälligkeit unter 1 Jahr	1.443.800,00
b) Fälligkeit 1 bis 5 Jahre	2.991.900,00
	4.435.700,00

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 22.482 TEuro Instandhaltungsaufwendungen.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 7 TEuro aus der Aufzinsung von Forderungen enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind keine Beträge aus der Abzinsung von Forderungen enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

a) Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Garantiersprechen aufgrund der Mitgliedschaft im Selbsthilfefonds zur Sicherung der Spareinlagen von Wohnungsunternehmen in Höhe von 844.951,84 Euro.

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

Aufgrund begonnener Bauvorhaben / vergebenen Aufträge bzw. Erwerbsverpflichtungen bestehen finanzielle Verpflichtungen von ca. 92,9 Mio. Euro.

c) Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	in Vollzeit	in Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeitende	36,92	11,33
Vorjahr	35	11,8
Technische Mitarbeitende	8,25	0
Vorjahr	7,4	0,8
Mitarbeitende im Regiebetrieb, in der Hausverwaltung, etc.	19,08	0,92
Vorjahr	19,8	1,0
Gesamt	64,25	12,25
Vorjahr	62,2	13,6

Außerdem wurden durchschnittlich 3,42 Auszubildende (Vorjahr 3,5) beschäftigt.

d) Mitgliederbewegung – Der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederbewegung	Anzahl
Anfang 2020	23.731
Zugänge	600
Abgänge	-384
Bestand Ende 2020	23.947

Geschäftsguthaben Mitglieder	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	726.105,06
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	328.650,00
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf	23.398.800,00

e) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

f) Mitglieder des Vorstandes:

Marko Lohmann (Vorsitzender, hauptamtlich)
Dietmar Ernst (nebenamtlich)
Markus Tanne (hauptamtlich)

g) Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Matthias Maack (Vorsitzender)
Joachim Brusckke (ab 15.09.2020)
Vitali Erdanow
Frank Giebel (bis 14.09.2020)
Cornelia Geisendorf
Helmut Lerch
Lars Poggensee
Petra Scheppach (ab 15.09.2020)
Matthias Wendt
Merle Wilke

h) Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, bestanden nicht.

i) Vom Jahresüberschuss wurden folgende Rücklagen gebildet:

Rücklagen	Euro
Gesetzliche Rücklage, gemäß Satzung	1.401.289,62
Andere Ergebnisrücklagen Gemäß Beschluss vom 30. März 2021 von Aufsichtsrat und Vorstand	10.000.000,00

j) Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2020 unter Zahlung der satzungsgemäß höchsten Dividende wie folgt zu verteilen:

Dividende	Euro
4,0% Dividende	1.435.415,00
Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	1.176.191,62
Bilanzgewinn	2.611.606,62

Hamburg, den 30. März 2021

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG

Vorstand

Marko Lohmann, Dietmar Ernst, Markus Tanne

ERLÄUTERUNG

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020

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		113.779,51 Euro
Die für die EDV-Anlagen gekauften Programme sind hier erfasst. Eine Abschreibung erfolgt mit 20% p.a..		Vorjahr 165.305,51 Euro
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		355.553.425,37 Euro
Der ausgewiesene Bestand umfasst 9.288 Wohnungen, 62 gewerbliche Objekte, 3.373 Garagen bzw. Stellplätze nach planmäßiger Abschreibung. Das Objekt Haferblöcken ist im Jahr 2020 zugegangen.		Vorjahr 354.659.801,32 Euro
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		454.242,59 Euro
Der ausgewiesene Bestand enthält die Restwerte für 1 Bürogebäude, 1 Betriebshof, 1 Kindertagesheim und 16 Garagen.		Vorjahr 607.579,59 Euro
Grundstücke ohne Bauten		4.958.347,92 Euro
Die Kosten für die Grundstücke Krellweg 8, Sternwiete, Höperfeld, Haferblöcken (2. BA), Leuschnerstraße 79, Klosterhagen 10 und Christinenstraße 7 werden hier ausgewiesen. Aufgrund des Baubeginns von den Neubauten Klosterhagen sowie Sternwiete, wurden die Grundstücke umgebucht auf Anlagen im Bau.		Vorjahr 10.504.355,02 Euro
Technische Anlagen und Maschinen		6.125,88 Euro
Der Bestand umfasst den Restwert für 1 Pumpstation und die maschinelle Einrichtung von Waschküchen sowie ein Notstromaggregat für das Verwaltungsgebäude. Diese Werte werden über 3 Jahre abgeschrieben.		Vorjahr 6.757,24 Euro
Betriebs- und Geschäftsausstattung		588.064,38 Euro
Ausgewiesen werden die Restwerte für diese Position nach Abschreibung (hauptsächlich für Fahrzeuge und Büroausstattung).		Vorjahr 482.503,40 Euro
Anlagen im Bau		87.349.024,39 Euro
Der Bestand umfasst folgende Bauvorhaben: Bergedorfer Tor, Strandkai, Haferblöcken (1. BA), Umbau Sauna Hollkoppelweg.		Vorjahr 34.045.774,84 Euro
Bauvorbereitungskosten		753.643,17 Euro
Der Zugang und der Bestand umfassen die Vorbereitungskosten für die Bauvorhaben: • Bergedorfer Straße 118-122 (VE 49) • Chrysanderstr. 46 u. 48 (VE 50) • Klosterhagen 10 (VE 214) • Höperfeld 3 und 5 (VE 218) • Sternwiete (VE 219) • Christinenstraße 7 (VE 220) • Haferblöcken (VE 223) - 2. Bauabschnitt • Leuschnerstraße 79 (VE 209)		Vorjahr 2.002.919,84 Euro
Geleistete Anzahlungen		5.020.654,44 Euro
Ausgewiesen sind die Bauvorhaben in Geesthacht.		Vorjahr 20.362.982,24 Euro
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen		452,00 Euro
Hierbei handelt es sich jeweils um gezeichnete Genossenschaftsanteile bei der Volksbank Hamburg sowie der Sparda-Bank.		Vorjahr 452,00 Euro

ERLÄUTERUNG

Bilanz Aktivseite - Fortsetzung -		
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen		14.187.074,47 Euro
Diese Position beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten.		Vorjahr 14.450.031,89 Euro
Andere Vorräte		31.988,93 Euro
Es handelt sich um Reparaturmaterial und um noch nicht aufgestellte Fahrradboxen.		Vorjahr 55.189,90 Euro
Andere Anzahlungen		0,00 Euro
Hierbei handelt es sich im Vorjahr um Vorauszahlungen für Betriebs- und Geschäftsausstattungen.		Vorjahr 76.843,66 Euro
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung		196.091,40 Euro
Rückständige Mieten und andere Forderungen aus den Mietverhältnissen.		Vorjahr 146.325,75 Euro
Sonstige Vermögensgegenstände		425.319,23 Euro
Diese Position enthält u.a.:		Vorjahr 506.728,50 Euro
<ul style="list-style-type: none"> • Forderungen aus Energieeinsparungsprogrammen der IFB • Forderungen gegenüber der IFB aus Aufwendungszuschüssen • Forderungen an das Finanzamt aus der Umsatzsteuer • Forderungen aus verauslagten Rechnungen (hauptsächlich aus der Abrechnung mit Alstergärtner, E-On Gas, Rostocker E-Werk, Versicherungen, etc.) 		
Flüssige Mittel		1.298.462,82 Euro
Es handelt sich überwiegend um Bankguthaben.		Vorjahr 27.193.835,92 Euro
Rechnungsabgrenzungsposten		
andere Rechnungsabgrenzungsposten		41.035,63 Euro
Im Voraus gezahlte Rechnungen.		Vorjahr 235,60 Euro

ERLÄUTERUNG

Bilanz Passivseite		
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		37.197.473,56 Euro
Mitgliederbewegung und Entwicklung der Geschäftsguthaben sind in der Bilanz und im Anhang erläutert.		Vorjahr 36.411.945,01 Euro
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage		40.467.874,95 Euro
Im Zuge des Jahresabschlusses zugeführt: 1.401.289,62 Euro		Vorjahr 39.066.585,33 Euro
Andere Ergebnisrücklagen		274.065.946,97 Euro
		Vorjahr 261.864.729,57 Euro
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	14.012.896,24 Euro	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	11.401.289,62 Euro	
gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat		
		2.611.606,62 Euro
		Vorjahr 3.599.267,95 Euro
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen		8.355.366,00 Euro
		Vorjahr 7.753.750,00 Euro
Steuerrückstellungen		0,00 Euro
Rückstellung für Körperschaft- und Gewerbesteuer		Vorjahr 54.178,31 Euro
Sonstige Rückstellungen		2.008.497,13 Euro
Diese Rückstellungen wurden für Kosten der Hausbewirtschaftung und für Verwaltungsaufwand wegen der zum Jahresende erforderlichen Abgrenzung gebildet. Der Zahlungsausgleich erfolgt größtenteils im I. Quartal des Folgejahres. Im folgenden handelt es sich u.a. um:		Vorjahr 1.815.473,91 Euro
• Rückstellung für Instandhaltung, die in den nächsten 3 Monaten ausgeführt werden bzw. ausgeführt wurden.	410.000,00 Euro	
• Rückstellung für Betriebskosten	299.000,00 Euro	
• Rückstellung für Verwaltungsaufwand	602.021,47 Euro	
• Rückstellung für Ausbaubeiträge	53.140,40 Euro	
• Rückstellung für Zinsverpflichtung Effektivsparen	21.000,00 Euro	
• Rückstellung für Prüfungskosten	65.000,00 Euro	
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		19.021.207,17 Euro
Die Verbindlichkeiten sind ausschließlich zur Dauerfinanzierung von Wohn- und Geschäftsbauten eingesetzt.		Vorjahr 21.670.628,03 Euro
Spareinlagen und Sparbriefe		65.440.023,05 Euro
Die Gliederung des Spareinlagenbestandes nach Höhe des Guthabens je Konto zeigt folgendes Bild:		Vorjahr 66.645.507,29 Euro
Kontostand	Anzahl der Konten	
bis 500,00 Euro	3.113	465.193,99 Euro
bis 2.000,00 Euro	1.400	1.490.857,50 Euro
bis 5.000,00 Euro	937	3.020.274,85 Euro
bis 10.000,00 Euro	919	6.221.162,54 Euro
bis 100.000,00 Euro und mehr	1.634	49.806.834,17 Euro
Sparkonten	8.003	61.004.323,05 Euro
Sparbriefe	207	4.435.700,00 Euro
insgesamt		65.440.023,05 Euro

ERLÄUTERUNG

Bilanz Passivseite - Fortsetzung -		
Erhaltene Anzahlungen		15.502.036,21 Euro
Dieses sind Vorauszahlungen für Heiz-, Warmwasser- und andere Betriebskosten, die vertragsgemäß im Folgejahr abgerechnet werden.		Vorjahr 15.449.132,14 Euro
Verbindlichkeiten aus Vermietung		53.140,40 Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern		Vorjahr 52.096,34 Euro
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.610.513,07 Euro
Es handelt sich u.a. um Verbindlichkeiten gegenüber		Vorjahr 10.198.887,87 Euro
• Handwerkern aus einbehaltenen Garantiebeträgen und aus Rechnungsabgrenzung		
• anderer Rechnungsabgrenzung für Betriebs- und Verwaltungskosten		
Die Verbindlichkeiten resultieren aus Rechnungstellungen in 2021 für erbrachte Leistungen in 2020.		
Sonstige Verbindlichkeiten		306.076,09 Euro
Darin u.a. enthalten:		Vorjahr 406.256,15 Euro
• Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus Auseinandersetzungsguthaben und Vorauszahlungen auf Genossenschaftsanteile	164.980,13 Euro	
Rechnungsabgrenzungsposten		337.970,91 Euro
Hiervon		Vorjahr 279.184,32 Euro
• vorausgezahlte Nutzungsentgelte	332.637,58 Euro	

ERLÄUTERUNG

Gewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung		68.498.803,98 Euro
Die Veränderung zum Vorjahr ergibt sich im wesentlichen aus Anpassung der Bestandsmieten, Mieterwechsel und Vollausswirkung sowie dem Entfall von Förderungen.		Vorjahr 67.808.993,79 Euro
In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung 2020 sind enthalten:		
• Sollmieten, Erlöse aus Umlagen und Gebühren abzüglich Erlösschmälerungen	68.294.157,48 Euro	
• Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank	202.983,45 Euro	
• Pachten sonstiger Art und aperiodische Erlöse der Hausbewirtschaftung	1.663,05 Euro	
	68.498.803,98 Euro	
2020		
Sollmieten -Nettokalt-:		
• Wohnungen	52.091.993,91 Euro	
• Garagen	1.453.836,48 Euro	
• gewerbliche	729.113,63 Euro	
	54.274.944,02 Euro	
Die Erlösschmälerungen 2020 betragen:		
• für Wohnungen	-72.395,44 Euro	
• für Garagen	9.997,19 Euro	
• für gewerbliche Objekte	12.308,00 Euro	
	-50.090,25 Euro	
Die Erlösschmälerungen für Wohnungen resultieren hauptsächlich aus Leerstand bei Modernisierungsmaßnahmen sowie planmäßigen Mietminderungen aufgrund von Baumaßnahmen.		
b) aus Betreuungstätigkeit		4.476,16 Euro
Gebührenerträge aus Verwaltungsbetreuung für den Verein der Anteilhaber werden hier ausgewiesen.		Vorjahr 4.269,30 Euro
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		155.220,04 Euro
Im wesentlichen werden hier weiterberechnete Beträge aus Modernisierungszuschüssen und Beträge aus der gemeinsamen Verwaltung einer Wohnanlage ausgewiesen.		Vorjahr 130.203,48 Euro
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-259.562,68 Euro
Der Betrag ist wie folgt errechnet:		Vorjahr 566.543,95 Euro
• Betriebskosten wie Müllabfuhr, Gartenpflege, Aufzugswartung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Multimedia, Stromkosten, Schnee- und Eisbeseitigung, Straßenreinigung und anderen Betriebskosten, z.B. Be- und Entwässerung, Kehrgebühren	8.453.391,34 Euro	
• Heizungs- und Warmwasserkosten	5.733.683,13 Euro	
Bestandserhöhung	14.187.074,47 Euro	
abzüglich Bestandsverminderung aus den in 2019 eingestellten unfertigen Leistungen, die in 2020 mit den Mietern abgerechnet wurden.	14.446.637,15 Euro	
Verminderung per Saldo	259.562,68 Euro	
Andere aktivierte Eigenleistungen		315.000,00 Euro
Bei Bauten des Anlagevermögens aktivierte Bauführungs- und Verwaltungskosten		Vorjahr 341.300,00 Euro
Sonstige betriebliche Erträge		921.669,48 Euro
Ausgewiesen sind nachstehende Erträge:		Vorjahr 1.175.275,06 Euro
• Eintrittsgelder, Erstattung von Siegelgebühren und andere Kostenerstattungen für frühere Jahre, Erträge aus Anlageverkäufen, Schadenersatzleistungen von Mietern und Versicherungen	766.127,98 Euro	
• Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	155.541,50 Euro	

ERLÄUTERUNG

Gewinn- und Verlustrechnung - Fortsetzung -		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		34.657.709,95 Euro
Ausgewiesen sind folgende Kosten:		Vorjahr 33.593.000,80 Euro
1) Betriebskosten	6.153.243,06 Euro Vorjahr 6.486.395,87 Euro	
2) Heizung und Warmwasser	5.777.017,79 Euro Vorjahr 5.813.669,72 Euro	
3) Erbbauzinsen, Kosten für Geschäftsbesorgung durch Dritte und Kosten für Miet- und Räumungsklagen	245.045,48 Euro Vorjahr 249.647,30 Euro	
4) Instandhaltungskosten (Fremdkosten, also von Handwerksfirmen erbrachte Leistungen)	22.482.403,62 Euro Vorjahr 21.043.287,91 Euro	
Nicht enthalten sind 2.129.065,32 Euro für Leistungen eigener Techniker und Handwerker.		
Gesamtleistung der Instandhaltung: 24.611.468,94 Euro		
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		1.586,78 Euro
Für 1 Pumpstation und Grabenreinigungen sowie Verlustausgleich für eine Tiefgarage		Vorjahr 1.726,44 Euro
Personalaufwand		6.752.167,24 Euro
Dieser setzt sich wie folgt zusammen:		Vorjahr 6.360.055,89 Euro
a) Löhne und Gehälter	4.967.932,46 Euro Vorjahr 4.637.971,69 Euro	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.784.234,78 Euro Vorjahr 1.722.084,20 Euro	
Abschreibungen auf Sachanlagen		8.761.876,12 Euro
davon auf:		Vorjahr 8.556.048,54 Euro
• Gebäude	8.393.521,99 Euro	
• Betriebs- und Geschäftsausstattung	368.354,13 Euro	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.248.715,39 Euro
enthalten sind:		Vorjahr 2.399.276,40 Euro
• Büroaufwendungen und Sachversicherungen	271.178,99 Euro Vorjahr 271.440,12 Euro	
• Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	257.130,34 Euro Vorjahr 224.282,74 Euro	
• EDV-Kosten	367.062,38 Euro Vorjahr 393.958,40 Euro	
• Unternehmenswerbung/Marketing	110.865,31 Euro Vorjahr 103.324,88 Euro	
• sächliche Verwaltungskosten	224.154,38 Euro Vorjahr 197.890,27 Euro	
• andere Verwaltungskosten	179.907,12 Euro Vorjahr 206.219,41 Euro	
• Sonstiges (Prüfung, Vertreterversammlung, Beiträge)	234.472,00 Euro Vorjahr 201.932,11 Euro	
• Spenden	112.550,00 Euro Vorjahr 100.200,00 Euro	

ERLÄUTERUNG

Gewinn- und Verlustrechnung - Fortsetzung -		
• Leistungen Dritter (Aushilfskräfte)	28.159,38 Euro Vorjahr 159.044,88 Euro	
• Freiwillige soziale Aufwendungen	31.765,60 Euro Vorjahr 27.810,38 Euro	
• Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	157.381,44 Euro Vorjahr 252.989,95 Euro	
• Abschreibungen auf Mietforderungen	58.175,09 Euro Vorjahr 58.310,82 Euro	
• andere betriebliche Aufwendungen	158.393,27 Euro Vorjahr 101.465,59 Euro	
• Abschreibungen auf andere Gegenstände des Umlaufvermögens	7.092,84 Euro Vorjahr 0,00 Euro	
• Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	11.711,69 Euro Vorjahr 10.604,89 Euro	
• Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen	21.553,60 Euro Vorjahr 361,00 Euro	
• Aufwendungen aus Ankaufsprüfungen	0,00 Euro Vorjahr 89.440,96 Euro	
Erträge aus Finanzanlagevermögen		10,11 Euro
Erhaltene Zinsen		Vorjahr 12.965,57 Euro
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.401,73 Euro
Zinsen für Aufzinsungsbeträge aus Forderungen und sonstige Zinsen		Vorjahr 14.775,53 Euro
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		682.179,32 Euro
setzen sich wie folgt zusammen:		Vorjahr 939.035,25 Euro
• Zinsgutschriften für Spareinlagen und Sparbriefe	129.589,91 Euro Vorjahr 175.083,35 Euro	
• Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierung	346.503,90 Euro Vorjahr 535.167,96 Euro	
• andere Zinsaufwendungen (z.B. Aufzinsung Pensionsrückstellung)	206.085,51 Euro Vorjahr 228.783,94 Euro	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		72.779,00 Euro
das sind:		Vorjahr 104.154,78 Euro
• Körperschaftsteuer	39.864,20 Euro	
• Gewerbesteuer	32.914,80 Euro	
Sonstige Steuern		2.453.108,78 Euro
beinhalten:		Vorjahr 2.435.175,30 Euro
• Grundsteuer	2.448.602,78 Euro	
• Kfz-Steuer	4.506,00 Euro	
Jahresüberschuss	14.012.896,24 Euro	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	11.401.289,62 Euro	
Bilanzgewinn		2.611.606,62 Euro
		Vorjahr 3.599.267,95 Euro

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

SOWIE WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

» Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder (gemeinnütziger Zweck).

Die Genossenschaft darf gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag und nach Zulassung durch die BaFin eine Spareinrichtung betreiben.

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

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG, JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet.

Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachtet sowie die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen. Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbaren Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.

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

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Hamburg, unter dem Datum vom 31.03.2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Hamburg

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetz-

lichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und

im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungs-

urteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten be-

deutschen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.



Hamburg, den 31.03.2021

**Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein**

Prüfungsdienst

gez. Klein	gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

- » Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.



Hamburg, den 31.03.2021

**Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein**

Prüfungsdienst

gez. Klein	gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

BERGEDORF-BILLE-STIFTUNG

ZUR SOZIALEN INTEGRATION VON MENSCHEN

LAGEBERICHT 2020

Die Gremien der Stiftung setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand	
Marko Lohmann	Vorsitzender
Markus Tanne	stv. Vorsitzender
Dietmar Ernst	Schriftführer
Geschäftsführung	
Marita Ibs	
Förderausschuss	
Matthias Wendt	Sprecher des Förderausschusses
Wiebke Willmann	
Monika Hahn	
Uwe Jensen	
Manfred Brause	
Hartmut Plöhn	
Werner Springer	
Rixa Meder	
Lisa Rabe	
Vitali Erdanow	

MITGLIEDSCHAFT IN ANDEREN ORGANISATIONEN

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

DARSTELLUNG DER TÄTIGKEITEN

Unsere Stiftung besteht in 2020 im 22sten Jahr. Dieses Jahr war durch die besonderen Umstände der Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen und Restriktionen geprägt und somit das bislang herausforderndste Jahr in der Stiftungsgeschichte. Viele Projektinitiativen als auch operative Tätigkeiten waren nur mit einem erhöhten Arbeitsaufwand möglich oder gar von Absagen und Verschiebungen durch den Lockdown betroffen. Unter diesen Gegebenheiten sowie Aufwendung aller Möglichkeiten hat die Stiftung im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre satzungsgemäßen Aufgaben erfüllt und von insgesamt 25 beantragten Förderungen 21 bewilligt und unterstützt.

FÖRDERUNG DER JUGENDPFLEGE UND JUGENDFÜRSORGE

Auf Antrag wurden acht Projekte von verschiedenen Institutionen bewilligt und mit Zuschüssen und Sachmitteln gefördert. Im Einzelnen handelte es sich u.a. um Unterstützung bzw. Zuschüsse oder Förderung für

- einen Sportverein in Bergedorf für die Erweiterung der Beleuchtungsanlage der Outdoorsportangebote im Sportpark Neuallermöhe zur längeren Öffnung bei Mehrnutzung durch die Pandemieauflagen,
- einen integrativen Stadtteilverein mit Sachmittelzuschuss für die Gestaltung einer Tombola für Kinder,
- das Projekt „Kunst-Carepakete“ zur Zustellung für Kinder im Lockdown des Kinderkulturhauses Lohbrügge,
- die Unterstützung des Stadtteilkulturzentrums Lohbrügge bei der Organisation einer Outdoor-Veranstaltung mit verschiedenen regionalen Künstlern,

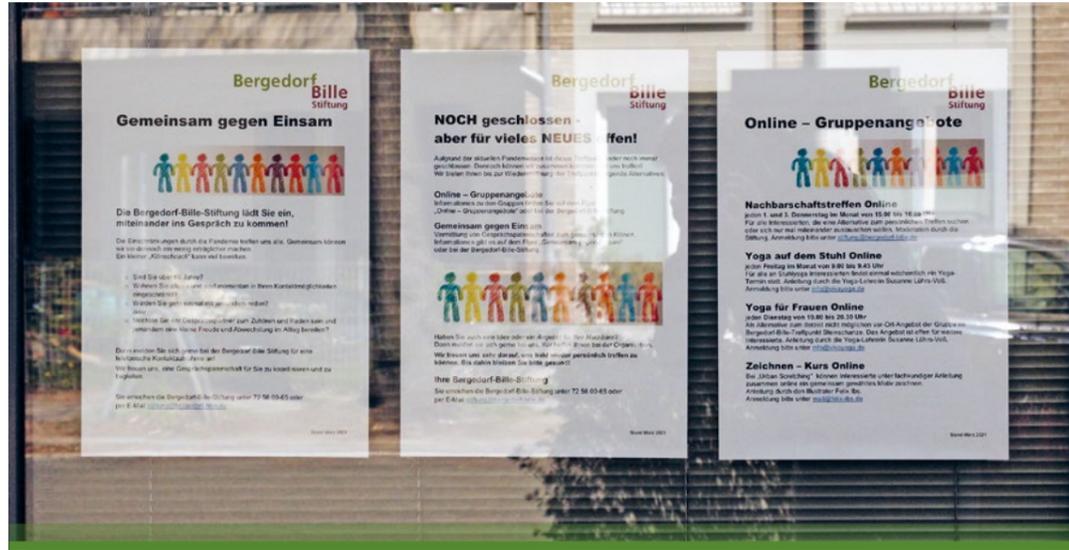
- die Unterstützung des Vereines „Dolle Deerns“ für die Ausstattung von Weihnachts-Lockdown-Beschäftigungen für Kinder und Jugendliche,
- die Bezuschussung des Vereins Futurepreneur bei der Organisation des Projektes Campusunternehmer an einer Bergedorfer Stadtteilschule,
- den Ausstattungszuschuss für die Organisation der Jugendarbeit der Feuerwehr Lohbrügge.

Einen Stadtteilverein in Bergedorf-West konnten wir bei der Corona gerechten Organisation eines Stadtteilstes mit einer Sachspende für die Kinder und Jugendlichen unterstützen. Leider musste jedoch der größte Teil der bereits in der Organisation befindlichen Veranstaltungen, die wir sonst traditionell unterstützen, ausfallen oder auf das kommende Jahr verschoben werden. Dies betraf unter anderem den Wettbewerb der Hamburger Jugendfeuerwehren bei der alljährlichen Nachtwanderung aller Jugendfeuerwehren in Hamburg. In den Vorjahren wurde dieses Projekt von uns gemeinschaftlich mit zehn anderen Stiftungen der Hamburger Baugenossenschaften unterstützt, wobei die Organisation stets bei der Bergedorf-Bille-Stiftung lag. Diese Veranstaltung musste im April abgesagt werden, da sie sich im Zeitraum des ersten Lockdowns befand. Ebenso erging es vielen Stadtteilkinder- und Sommerfesten im Bergedorfer Bestandsgebiet, deren Organisation gestoppt werden mussten. Auch bereits in der Organisation oder der Entwicklung an uns herangetragene Förderprojekte waren davon betroffen. Mit verschiedenen Projektträgern hatten wir im Vorfeld Möglichkeiten der Förderung oder Zusammenarbeit erörtert oder geplant, mussten diese dann aber aufgrund der Nichtdurchführbarkeit einstellen oder verschieben.

FÖRDERUNG INTERNATIONALER GESINNUNG, DER TOLERANZ AUF ALLEN GEBIETEN DER KULTUR UND DES VÖLKERVERSTÄNDIGUNGSGEDANKENS

Es wurden zehn Projekte bewilligt und acht gefördert bzw. durchgeführt. Dabei ging es u.a. um Zuschüsse oder Unterstützung für

- die Unterstützung des Vereines „Lebensband“ bei der Ausbildung von Ehrenamtlichen Anleitern für Projekte im Stadtgebiet,
- die Ausstattung und Organisation der pädagogischen Kinderbetreuung in einer Bergedorfer Unterkunft für Geflüchtete durch den Verein Bergedorfer für Völkerverständigung e.V.,
- ein Pandemie-Projekt des Vereines „Wooligans“ - Stricken und Häkeln für Bedürftige, zur Ausstattung von Sträkel-Tandems, die pandemieangepasst postalisch und per Telefon in Kontakt sind,
- das Projekt Stadtteilmütter Lohbrügge des Kinder- und Familienzentrums vom Verein Sprungbrett e.V.,
- den Verein Bergedorfer für Völkerverständigung bei der Arbeit mit in Bergedorf lebenden geflüchteten Frauen,
- den Kulturpalast Billstedt für die HipHop Academie bei der Durchführung eines digitalen Adventskalenders, bei dem Künstler Beiträge für alle über Internet zugänglich leisteten,
- das Projekt „Nestlotsen für zuhause“ mit der Pestalozzi Stiftung unter Einbindung der jungen Eltern der Bergedorfer Unterkünfte für Geflüchtete,
- die Unterstützung der Integrationsabteilung des Bergedorfer Sportvereines beim Projekt Fahrradwerkstatt für Bewohner der Unterkünfte Gleisdreieck.



Zusätzlich ist die Stiftung selber operativ tätig und stellt sich weiterhin den Herausforderungen bei der Integration vieler Geflüchteter und Menschen unterschiedlicher Kulturkreise in den Wohnbestandsgebieten der Stifterin. Diese Thematik hat sich in den verschiedenen Gremien der Stadtteil- und Integrationsarbeit verstetigt und findet sich im täglichen Arbeitsumfeld wieder. Die Stiftung ist fester Bestandteil und Ansprechpartner in Koordinierungstreffen, Runden Tischen sowie bei Zusammenkünften und Festen im Umfeld der Wohnbestände der Stifterin. Sie beteiligt sich u.a. an einem mit den Stiftungen der Hamburger Bau-genossenschaften vom Institut für Konfliktmanagement e.V. (IKM) und des Integrationsrates Bergedorf entwickelten Lotsenprojekt für Geflüchtete. Auch diese Gremienarbeit musste zeitweise ruhen oder auf online-Treffen umgestellt werden. Viele Träger und Kooperationspartner haben vor diesem Hintergrund nach alternativen Möglichkeiten gesucht und sich erfolgreich umorganisiert.

Die Stiftung hat dies ebenfalls mit den Kooperationspartnern der integrativen Arbeit in den Stadtteilen, in denen Vernetzungen mit Ehrenamtlichen und Gruppenangebote in den Bergedorf-Bille-Treffpunkten bestehen, gefördert. So wurde u.a. viel Zeit und Kapazität investiert, um die Stiftungsarbeit in diesem Bereich den veränderten Bedingungen und Vorschriften anzupassen. Aufwendige Hygienekonzepte mussten entwickelt und umgesetzt werden, nachdem zuvor die Ausstattung

der Treffpunkte mit Desinfektionsmitteln, Masken, auf Abstand gestellten Stühlen und Tischen u.v.m. erfolgt war. Damit sollte nach den Vorgaben der jeweils gültigen Pandemieverordnung zumindest ein wenig soziale Normalität hergestellt werden. Unsere integrativen Gruppenangebote wie Gitarren- und eine Squaredance-Gruppe oder interkulturelle Gesprächskreise konnten – wenn überhaupt – nur mit großen Einschränkungen stattfinden. Alle geplanten Aufführungen bei Stadtteilfesten oder in sozialen Einrichtungen sowie die gemeinsamen Ausfahrten mussten auf das kommende Jahr verschoben werden, weil die nötigen hygienischen Voraussetzungen zum Schutze der Teilnehmer und Besucher nicht garantiert werden konnten oder die Vorgaben des jeweiligen Lock-downs einzuhalten waren.

Die Integrationsarbeit in Zusammenarbeit mit anderen sozialen Partnern und Stiftungen ist uns auch für die Zukunft ein besonderes Anliegen. Wir haben versucht, die entfallenen persönlichen Begegnungen mit regelmäßigen telefonischen und online-Kontakten auszugleichen. So sollte sichergestellt werden, dass die Erweiterung der integrativen Kontakte durch Vernetzung des Gesprächskreises mit verschiedenen Institutionen sowie die Organisation von gemeinsamen Aktivitäten gelingt. Mit unseren Gruppenleitungen haben wir über Informationsangebote und regelmäßigen Austausch zu anstehenden Themen Kontakt gehalten. Die Netzwerkarbeit für die Verbesserung

der Integrationsarbeit im Stadtteil Bergedorf mit Kooperationspartnern wie der Stiftung Haus im Park, der Buhck Stiftung, dem Integrationsbeauftragten des Bezirks, dem Bergedorfer Verein für Völkerverständigung und vielen anderen lokalen Akteuren musste ebenfalls pandemiebedingt umorganisiert werden. Trotz der schwierigen Situation wurde die Stiftung gemeinsam mit den genannten Akteuren im bundesweiten Projekt engagierte Stadt aufgenommen. Hier fanden bereits mehrere Abstimmungen und Beratungen statt, in denen Planungen für verschiedene gemeinsame Projekte im Stadtteil aufgenommen wurden. Eine bereits für Oktober geplante Freiwilligenbörse musste auf das Jahr 2021 verschoben werden; weitere integrative Stadtteilprojekte sind in Planung.

FÖRDERUNG DER ALTFÜRSORGE

Die Tätigkeit der Stiftung in der Altenfürsorge unterlag ebenfalls stark den Pandemie-Einschränkungen, da besonders die Senioren zur Risikogruppe zählen. Unsere eigene operative Tätigkeit, die eine in Teilzeit beschäftigte Sozialfachkraft der Stiftung durchführt, musste in der sozialen Betreuung von Menschen den Bedingungen angepasst werden. D.h. bei Krankheit, beginnender oder bestehender Pflegebedürftigkeit oder Problemen in der Nachbarschaft konnte die Organisation und Anleitung einer Hilfe zur Selbsthilfe teilweise nur telefonisch durchgeführt werden. Zeitgleich war jedoch zu verzeichnen, dass der Bedarf an Kontakt- und Beratung gerade in dieser Situation groß war. Für Fälle von Demenz und Vereinsamung bei Hochbetagten mussten neue Wege der Kommunikation und Koordination der Hilfsangebote gefunden und organisiert werden. Dies war mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden; Hausbesuche oder Gesprächstermine konnten nur nach vorheriger Absprache mit Begleitpersonen sowie unter strenger Beachtung der hygienischen Maßnahmen durchgeführt werden.

Die niedrigschwelligen Bewegungsangebote in unseren Treffpunkten, wie z.B. Senioren-Yoga oder Gruppenangebote wie Walkinggruppen mussten komplett umorganisiert und nach den Maßgaben



der Pandemieverordnung ausgestattet oder sogar kurzfristig abgesagt werden. Vortragsangebote, die wir mit den örtlichen Beratungsstellen regelmäßig organisiert haben, mussten ebenfalls eingestellt werden. Die Stiftung hat sich bemüht, den älteren Menschen im Quartier Alternativen anzubieten und in Eigeninitiative neue Wege zu beschreiten. So wurde das Projekt Stiftung im Quartier entwickelt, das einen Vor-Ort-Termin im Wohnquartier anbieten sollte. Dieses musste jedoch zunächst auf ein online-Angebot umgestellt werden. Zum zweiten Lockdown hat die Stiftung das Projekt Gemeinsam gegen Einsam entwickelt und gestartet. Hierbei sollen telefonische Gesprächspatenschaften angeregt werden, die durch die Stiftung organisiert, koordiniert und begleitet werden. Das Angebot richtet sich zunächst an Menschen ab 60 Jahren, die keinen Zugang zu anderen digitalen Medien haben. Dazu wurden an 9.300 Haushalte Flyer verteilt und alle nötigen Formalien und datenschutzrechtlichen Voraussetzungen organisiert. Bis zum Jahresende konnten bereits einige Patenschaften erfolgreich vermittelt werden.



VERFOLGUNG MILDTÄTIGER ZWECKE

Eine Förderung im Bereich Mildtätigkeit konnte im vergangenen Jahr aufgrund fehlender Nachweise für die Bedürftigkeit nicht gewährt werden.

NACHBARSCHAFTS-TREFFPUNKTE

Die Aufgabe der sozialen Integration von Menschen kann am intensivsten im direkten Lebensumfeld erfüllt werden. Die Stiftung erreicht dies vor allem durch die Förderung sozialer und integrativer Kontakte in den nunmehr 14 Bergedorf-Bille-Treffpunkten, deren nachbarschaftliche Angebote für alle Interessenten offen stehen. Ein besonderes Augenmerk wird auch auf Einbindung der in den Quartieren tätigen Organisationen oder Akteure gelegt. Es bestehen intensive Beziehungen zu neun Kooperationspartnern. Diese reichen von Kooperationen in der Flüchtlingshilfe über Kinder-, Jugend- oder Gesundheitsfürsorge-Projekte bis hin zu Seniorenveranstaltungen.

In den jeweiligen Treffpunkten haben sich bislang bis zu 80 Gruppen zu den Stiftungsschwerpunkten Kultur und Integration, Kinder und Jugend sowie Senioren mit fast 1.000 festen Teilnehmern organisiert. Eine aktuelle Übersicht über die Aktivitäten in den verschiedenen Bergedorf-Bille-Treffpunkten wurde stets auf unserer Homepage und in der Mitgliederzeitschrift bei uns veröffentlicht.

Die Treffpunkte leisten einen wertvollen Beitrag in der Altenfürsorge-, Jugendfürsorge-, Kultur- und Integrationsförderung in ihren Stadtteilen. Alle Angebote sind abhängig von der Struktur der Bewohner*innen in den Wohnanlagen, den Möglichkeiten einer ehrenamtlichen Einbindung und orientieren sich demzufolge an den Bedürfnissen.

Die Treffpunkte waren naturgemäß besonders von der Schließung im ersten Lockdown betroffen und es musste Kontakt mit allen Gruppenleitungen aufgenommen werden. Maßnahmen sollten erläutert, Informationsmaterialien und Aushänge organisiert und es musste nach Alternativen gesucht werden. Besonders wichtig war es, den Kontakt mit den Ehrenamtlichen beizubehalten und alle dahingehend zu unterstützen, mit dieser Pandemie-Situation umzugehen und mit allen Teilnehmern in Verbindung zu bleiben, so dass später eine zügige Wiedereröffnung der Gruppenangebote gewährleistet ist. Um in den Treffpunkten trotz der schwierigen Bedingungen noch Angebote zu ermöglichen, hat die Stiftung Kontakt mit Gesundheitsämtern und Behörden gehalten und die Räume für die Öffnungen umgerüstet und ausgestattet. Es wurde ein ausführliches Hygienekonzept für jeden Treffpunkt erstellt, welches allen ehrenamtlichen Gruppenleitungen zugänglich gemacht wurde und alle geschult und somit befähigt wurden, es umzusetzen. Mitte des Jahres konnte die Hälfte der Gruppenangebote unter eingeschränkten Bedingungen wieder aufgenommen werden – eine weitere Schließung folgte und musste erneut organisiert werden. Diese Situation stellte eine große logistische Herausforderung für die Stiftung und Kooperationspartner in den Quartieren dar. Dennoch wurden immer Alternativen für die Menschen im Quartier gesucht und einige Angebote auf online-Betrieb umgestellt.



Der Kontakt mit den Ehrenamtlichen wurde über regelmäßige Mitteilungen gehalten. Zum Jahreswechsel haben wir – als Dankeschön für alle Gruppenleitungen – ein Kalenderprojekt organisiert. Die Pandemiesituation hat einmal mehr deutlich gemacht, wie wichtig die soziale Einbindung der Menschen in den Quartieren ist. Die Stiftung war hierbei mit ihren vielen Initiativen fördernd tätig und hat somit dazu beigetragen, die schwierige Situation für alle mit guten alternativen Angeboten zu überbrücken.

WEITERE AKTIVITÄTEN

Weiterhin hat sich die Stiftung in verschiedenen Netzwerken zur Förderung des Stiftungszweckes beteiligt, wie z.B. Arbeitskreis Altenhilfe Bergedorf, Landesinitiative Demenz, Netzwerk Demenz Bergedorf, Arbeitskreis soziales Management der Stiftungen der Hamburger Baugenossenschaften sowie Arbeitskreis der Stiftungen in Bergedorf. Die Stiftung hat am Welt-Alzheimer Tag teilgenommen und die Veranstaltung im Bergedorfer Haus im Park gemeinsam mit dem Demenznetzwerk organisiert. In Zusammenarbeit mit Studierenden der Universität Hamburg wurde ein Workshop zum Thema „Jeder kennt jemanden, der einsam ist“ im Bergedorfer Haus im Park organisiert. Die Stiftung hat alle Interessierten regelmäßig über ihre Aktivitäten informiert, u.a. mit Aushängen an den Bergedorf-

Bille-Treffpunkten, einer Veranstaltungsübersicht auf unserer Homepage sowie in der viermal jährlich erscheinenden Ausgabe der Mitgliederzeitung ‚bei uns‘ der Stifterin. Insbesondere haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, über Alternativen und Initiativen in der Pandemie zu informieren.

DARSTELLUNG DER LAGE

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

Die Stiftung verfügte 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 Erträgen bestritten.

Die Erträge bestehen aus Spenden und Zinsen auf die angelegten Stiftungsmittel. Insbesondere hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG auch 2020 eine Spende in Höhe von 110.000,00 Euro gewährt.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 war die Stiftung Teilerbin eines Nachlasses eines Mitglieds. Die Entscheidung für konkrete Projekte zur Verwendung des Betrages sollte in 2020 getroffen werden. Geplant ist weiterhin im Sinne des Erblassers die Initiierung und Unterstützung eines generationsübergreifenden Projektes zur Unterstützung von Senioren. Die Vorbereitung mit verschiedenen Beteiligten wurde Anfang 2020 mit der Stiftung Haus im Park und den Studierenden der Universität in dem Projekt gegen Einsamkeit begonnen. Nach den Erkenntnissen des Studierendenprojektes war geplant, einen Projektentwurf zu erstellen, der sich mit Initiativen gegen Vereinsamung von älteren Menschen in den Quartieren befasst. Erste Er-

gebnisse sollten bereits nach einem Workshop im April 2020 erfolgen. Leider musste dieser pandemiebedingt zunächst auf Oktober und schließlich auf noch unbestimmte Zeit in 2021 verschoben werden. Die Stiftung muss deshalb die Mittel für das nächste Geschäftsjahr vortragen und wird sich 2021 um die weitere konkrete Projektentwicklung und Umsetzung bemühen.

Das seit Jahren anhaltende Niedrigzinsniveau führt zu sehr niedrigen Zinserträgen der Stiftung. Da die Leistungen der Stiftung möglichst nicht gekürzt werden sollen, ist die Abhängigkeit von Spenden gestiegen. Aufsichtsrat und Vorstand der Stifterin haben zuletzt in 2020 die Absicht bekräftigt, sich auch in den nächsten Jahren für eine bedarfsgerechte Spende einzusetzen. Seit 2017 wird ein Teil der jährlichen Spende bereits zu Anfang des Jahres gewährt, um weiterhin eine ausreichende Liquidität der Stiftung zu erhalten.

ORGANISATIONSSTRUKTUR

Da die gestiegenen Aufgaben der Stiftung nicht mehr ausschließlich ehrenamtlich zu leisten sind, hat es sich bewährt, die Arbeit im operativen sozialen und organisatorischen Bereich mit hauptamtlich tätigen Mitarbeiter*innen in Teilzeit zu bewältigen. Die Stiftungsarbeit wurde im vergangenen Geschäftsjahr durch die Sozialfachkraft Sigrid Haroske und in der Geschäftsführung durch Marita Ibs geleistet. Zusätzlich wurde die Stiftung vorübergehend für fast ein Jahr von Jeanette Winter per geringfügiger Beschäftigung im organisatorischen Bereich unterstützt. In der Förderung nachbarschaftlicher Aktivitäten arbeitet die Stiftung weiterhin mit bis zu 80 ehrenamtlichen Leitungen für die Angebote, die von der hauptamtlichen Infrastruktur unterstützt werden. Die Struktur der Stiftung wird sich weiterhin den sich ändernden Gegebenheiten anpassen. Dazu ist u.a. auch die Arbeit mit Kooperationspartnern in den Quartieren verstärkt worden.

MITTELVORTRAG

Die Stiftung hat aus dem Mittelvortrag 2019 und dem Ergebnis 2020 einen Mittelvortrag nach 2021 in Höhe von 52.475,56 Euro aufgestellt. Dieser Betrag muss zur Sicherung der Liquidität für das Geschäftsjahr 2021 vorgehalten werden, bis der Eingang ausreichender Spenden erfolgt ist. Zusätzlich besteht ein gesonderter Mittelvortrag in Höhe von 197.130,13 Euro aus dem vorgenannten Erbnachlass von Ende 2019, der für zusätzliche Projekte ab 2021 verwendet werden soll.

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Es ist nicht zu übersehen, dass die weiter andauernde Phase der niedrigen Zinsen die Ertragslage der Stiftung belastet. Ohne die laufenden Spenden der Stifterin wäre die Arbeit der Stiftung nicht zu leisten. Der Vorstand hat alternative Anlagen des Stiftungskapitals geprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass eine spekulationsfreie Anlage ohne Kurs- und Marktrisiken nicht möglich ist. Solche Wege sollen nicht beschritten werden.

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auch noch für die beiden Folgejahre auszugehen. Das offene Ende der Pandemie und die schlechte Planbarkeit der weiteren Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Stiftung zu rechnen, sofern bei der Stifterin Risiken eintreten, die als Folge zu einer Reduzierung der Spende führen könnten.

Da in 2020 nach zweimaligem Lockdown aufgrund von Allgemeinverfügungen keine Veranstaltungen

in den Bergedorf-Bille-Treffpunkten stattfinden durften und der letzte Lockdown sich nun bereits in die erste Hälfte 2021 fortsetzt, ohne dass erhebliche Lockerungen in Aussicht sind, hat sich der hauptamtliche Unterstützungsbedarf für die ehrenamtlichen Aktiven auf andere Kommunikationskanäle verschoben. Sobald Lockerungen von Kontaktbeschränkungen möglich sind, ist die Stiftung aufgrund ihrer guten Vorbereitung aus dem vergangenen Jahr darauf eingestellt, dass die sozialen Aktivitäten schrittweise und mit zusätzlichen Auflagen im Laufe des zweiten Halbjahres wieder aufgenommen werden können.

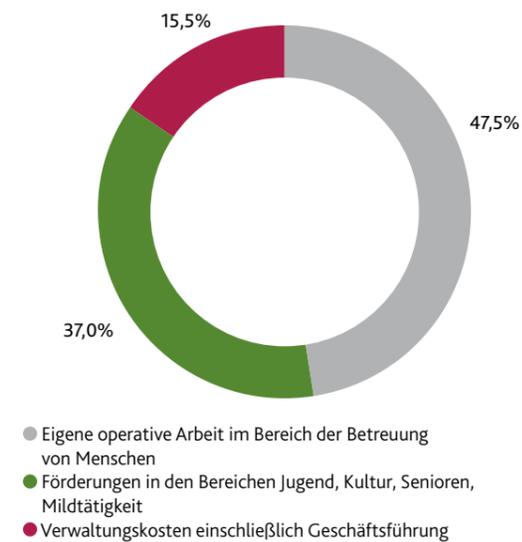
PERSONELLE VERÄNDERUNGEN

Personelle Veränderungen in Vorstand oder Förderausschuss erfolgten im laufenden Geschäftsjahr nicht.

AUSBLICK 2021

Die verfügbaren Mittel der Stiftung (abgesehen von den zuvor erläuterten Mitteln aus einem Nachlass) sollen im folgenden Geschäftsjahr wie folgt gewichtet werden:

VERFÜGBARE MITTEL DER STIFTUNG



Mit dem Mittelvortrag ist sichergestellt, dass die Arbeit der Stiftung und der Projekte zumindest im ersten Halbjahr 2021 realisiert werden können. Mit dem Eingang weiterer Spenden verlängert sich der Zeitraum entsprechend.

In den Wohnquartieren, in denen die Stiftung satzungsgemäß tätig wird und über Gemeinschaftsräume der Stifterin verfügen kann, sollen bei Bedarf vereinzelt weitere neue Bergedorf-Bille-Treffpunkte eingerichtet werden. Diese Treffpunkte stehen nicht nur einem begrenzten Publikum offen, sondern sind allen interessierten Menschen in den Quartieren zugänglich.

Wir danken allen Personen und Institutionen, die uns im abgelaufenen Geschäftsjahr unterstützt haben. Dieses gilt insbesondere für unsere ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer, die in dieser veränderten Situation viel Geduld und Verständnis aufbringen mussten. Ebenfalls gilt unser Dank denen, die unserer Stiftung eine Spende oder Anteile ihres Erbes zugewandt haben. Ohne Sie alle wäre unsere Stiftungsarbeit in diesem Umfang nicht möglich.

Wir hoffen auch in der Zukunft auf ihre Unterstützung und freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit, wenngleich auf teilweise neuen Wegen.

Hamburg, 30. März 2021

Bergedorf-Bille-Stiftung zur sozialen Integration von Menschen

Vorstand

Marko Lohmann, Markus Tanne, Dietmar Ernst

WIR WERDEN IHR ANDENKEN IN EHREN HALTEN

IN 2020 VERSTORBENE MITGLIEDER

A

Peter Ackermann
Anke von Ahlefeldt
Hans-Heinrich Albers
Ingrid Altfeld
Renate Anger
Ingrid Antoniak
Reni Arnold
Dieter Austen

B

Hildegard Bartels
Horst Behrmann
Hildegard Betz
Goetz Beyer
Andreas Bleichrodt
Mark Blödorn
Günter Bock
Renate Bock
Norbert Böker
Ursula Boerner
Monika Bötticher
Jörg Brandes
Renate Brisch
Ingeburg Bürger
Gerhard Buhk
Helga Burmester
Ingeborg Busse

C

Doris Carstens
Ingrid Cierpinsky
Brunhilde Czock

D

Jürgen Danz
Nissim Davidson
Elke Deller
Wiebke Dieckmann
Regina Dorn
Karin Düber
Irmgard Dürkop
Jakob Dukart
Ursula Duve

E

Rolf-Dieter Ebbersmeyer
Margrit Ebeling
Hans-Joachim Eggers
Werner Ehlert
Uwe Elertsen
Manfred Elsner
Dirk Eppler

F

Irmgard Fiedler
Ludwig Fischer
Rosa Fischer
Norbert Friederich
Jörg Fritsch
Emil Fuchs

G

Lotti Göktas
Werner Griem
Elfriede Grothmaak
Wolfgang Grumbir

H

Hans-Henning Hagemann
Herbert Hanebutte
Hanna Harden
Gisela Harnau
Karl-Heinz Haverkemper
Martina von Hein
Stephan Heine
Ernst-Adolf Heitmann
Lieselotte Heltzer
Hildegard Herold
Helena Klara Hildebrandt
Ralf Hinrichs
Manfred Hoefflin
Uwe Hoffmann
Heiko Hoppe
Helmut Hügel

I

Hartmut Ibendorf
Hans-Joachim Irrgang

J

Anna Jagalski
Hans-Georg Janzen

K

Inge Kaitsch
Harald Keller
Willy Kellermann
Frank Kiebert
Renate Kiel
Helene Klein
Irmgard Klose
Doris Kock
Eberhard Köppel
Gertrud Kohrs
Christel Koschnike
Erwin Kosen
Alexander Kreuzer
Karlheinz Kron
Hans-Joachim Krumbach
Ilse Kruschak

L

Hans-Jürgen Langloh
Helga Lemm
Irene Lidzbarski
Anna Lis
Edith Lösch
Oleksandr Lugovoy

M

Olga Majoroko
Juergen Marxen
Rolf Maurer
Heinz-Dieter Meier
Margret Meyer
Ursula Meyer
Verena Meyer
Astrid Mierke-Alogu
Christa Moeller
Egon Mohr
Jens Mohr

N

Gunda Neese
Sigrid Neubert
Helga Neumann
Irmtraud Neumann
Irene Niemeyer
Lieselotte Nüssmeyer

O

Vera Odemann
Hagen Oldenburg
Mario Oliva
Edwin Ott

P

Wolfgang Peterson
Ingrid Piekut
Karl-Heinz Poerschke
Irene Polster
Helmut Piotrowicz

R

Kurt-Werner Radel
Gisela Redwanz
Alfred Rehfeld
Rita Reichardt
Ilse Reimann
Cornelia Reinold
Gerda Reinschüssel
Christopher von Rekowski
Werner Rönfeldt
Klaus Rogall
Gabriele Roloff
Wolfgang Rominkiewicz
Jürgen Rudolf

S

Günther Safft
Jakob Schäffer
Dieter Schilling
Stefan Schilling
Andreas Schmidt
Ruth Schmidt
Anatoli Schönberg
Inge Schönfeldt

Heiko Schröder

Peter Schröder
Rainer Schultze
Hermann Schulze
Bernhard Schwerdt
Harry Schwerdt
Uwe Settgast
Horst Sievers
Uwe Skok
Walter Sperling
Erna Spiering
Klaus Dieter Spietczack
Gerd Spilker
Anna Maria Spross
Dieter Stahlberg
Carsten Steinke
Hella Steinke
Monika Stockmann
Marianne Stryczek

T

Rudi Tagge
Gerda Thiel
Kerstin Thomsen
Lieselotte Thurau
Gudrun Timmann
Detlef Träger
Madeleine Trawniczek
Gisela Tredop
Brigitta Tromp

W

Gisela Wahrmann
Ursula Weiss
Hellmuth Wendt
Helma Werner
Helmut Weyers
Hans-Eckart Wiedenmann
Herbert Wilsdorf
Hans-Jürgen Winkelmann
Herbert Jürgen Wolf
Heike Wollny
Erika Woy

Z

Joseph Zelinsky
Eva Zentner



GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT BERGEDORF-BILLE EG

Bergedorfer Straße 118 -122, D-21029 Hamburg | 040 / 72 56 00-0 | info@bergedorf-bille.de | www.bergedorf-bille.de

Dieser Geschäftsbericht enthält ferner den Lagebericht der

BERGEDORF-BILLE-STIFTUNG ZUR SOZIALEN INTEGRATION VON MENSCHEN

Bergedorfer Straße 118, D-21029 Hamburg | 040 / 72 56 00-65 | stiftung@bergedorf-bille.de | www.bergedorf-bille-stiftung.de



VORSTAND

Marko Lohmann (Vorsitzender),
Dietmar Ernst, Markus Tanne
Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. Matthias Maack

SITZ

Freie und Hansestadt Hamburg
eingetragen im Genossenschaftsregister des
Amtsgerichtes Hamburg unter Nr. 786
Ust-IdNr.: DE118617930

BANKVERBINDUNG

Hamburger Volksbank IBAN:
DE76 2019 0003 0019 0343 00
Hamburger Sparkasse IBAN:
DE55 2005 0550 1034 2402 99

TERMINE NACH VEREINBARUNG, ANSONSTEN

Mo. bis Do. 9–18 Uhr und Fr. 9–14 Uhr
Vorstandssprechstunde: Di. 16–18 Uhr
info@bergedorf-bille.de
www.bergedorf-bille.de

Gestaltung endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbH, Hamburg

Fotos wenn nicht anders angegeben: Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Bergedorf-Bille-Stiftung