

Bergedorf Bille

FÜNF
UND
SIEBZIG



■ Gemeinnützige Baugenossenschaft eG



GESCHÄFTSBERICHT 2022

LAGEBERICHT • JAHRESABSCHLUSS

ASPEKTE ZUR NACHHALTIGKEIT

INHALTSVERZEICHNIS



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.

- 4 Editorial
- 7 Bauen
- 14 Wohnen
- 26 Sparen
- 30 Mitgliederbetreuung
- 36 Lagebericht der Genossenschaft
- 44 Bericht des Aufsichtsrates
- 46 Ansprechpartner und Gremien
- 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,

im vergangenen Geschäftsjahr 2022 wurde unser Handeln und Arbeiten noch von den Folgen einer Pandemie bestimmt. Überschattet wurde dies zusätzlich durch den Krieg in der Ukraine, der seit dem 24. Februar 2022 andauert. Die Hoffnung auf Frieden in Europa und vor allem für die direkt betroffenen Menschen wurde bislang nicht erfüllt.

In Deutschland haben sich vor diesem Hintergrund die Befürchtungen und Risiken für mehrere Themen verstärkt, insbesondere aber bezüglich einer verlässlichen Energieversorgung und den damit verbundenen Konjunkturfolgen für Bürger*innen und Unternehmen.

Die Entwicklung der Energiekosten ist für die Bergedorf-Bille zwischen Gas und Fernwärme unterschiedlich gewesen. Die Preise für Fernwärme sind in 2022 nach bereits kräftigen Erhöhungen in 2021 nochmals gestiegen. In 2023 gelten staatliche Wärmepreisbremsen und entlasten bei uns insbesondere die Haushalte in Fernwärme-Quartieren. Die tatsächliche Entwicklung nach Auslaufen dieser staatlichen Subventionen ist aktuell nicht vorhersehbar. Für unsere mit Gas versorgten eigenen Heizanlagen haben wir durch lang laufende Verträge voraussichtlich noch bis Ende 2024 nahezu Preisstabilität. Das war in der Phase der starken Preisanstiege seit Ende 2021 besonders beruhigend. Doch ab 2025 müssen auch hier alle Betroffenen mit einem höheren Preisniveau rechnen.

Obwohl wir im Zuge der Heizkostenabrechnungen in 2022 die Vorauszahlungen für Fernwärme-Quartiere erhöht hatten, müssen die meisten Nutzer*innen dort leider mit Nachzahlungen für das Jahr 2022 rechnen. Denn die im Laufe des Jahres 2022 erhöhten Vorauszahlungen decken voraussichtlich nicht in allen Fällen die nochmals gestiegenen Fernwärmekosten für 2022. Sofern unsere Mitglieder in den nächsten Monaten bei Erhalt der Heizkostenabrechnung von Nachzahlungen betroffen sind, sollten sie möglichst prüfen, inwieweit sie finanzielle Entlastung über Wohngeld erhalten können.

Da viele Fachleute davon ausgehen, dass die Energiepreise in den kommenden Jahren nicht wieder auf das Niveau bis 2020 zurückgehen werden, sind unsere Maßnahmen zu Energie-

einsparungen und noch mehr Klimaschutz in den Quartieren stärker in den Blick geraten. Wir hatten dazu bereits in früheren Jahren sehr hohe Investitionen geleistet, von denen einige unserer Mitglieder inzwischen umso mehr profitiert haben. Nun lohnen sich bei höheren Energiekosten zusätzliche Einsparungen und Maßnahmen, die zugleich auch den verschärften Klimaschutzziele gerecht werden. Dafür haben wir bereits in 2022 mehr als in den Vorjahren investiert. In 2023 ist ein nochmaliger Anstieg um etwa 1/3 geplant.

Eingeschränkt werden unsere zusätzlichen Klimaschutzinvestitionen unter anderem durch steigende Material- und Zinskosten. Viele Baupreise sind in 2022 um mehr als 10% gestiegen. Das Zinsniveau hat sich in 2022 mehr als verdreifacht. Ergänzend hat die allgemeine wirtschaftliche Verunsicherung die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen bundesweit im vergangenen Jahr einbrechen lassen. Trotz akuten Wohnungsmangels in Deutschland sank diese im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 Prozent wie das Statistische Bundesamt mitteilte; das ist der niedrigste Wert seit 2018 und die Folgen werden langfristig spürbar sein.

Zusätzlich zu den deutlichen Kostenanstiegen haben eine auf Bundesebene stark reduzierte Neubauförderung und sinkende verfügbare Real-Einkommen durch hohe Inflation vor allem ab der Jahresmitte 2022 den Wohnungsneubau – auch in der Hansestadt Hamburg – ausgebremst. Wir haben noch viele Wohnungen im Bau, die in diesem und im nächsten Jahr fertiggestellt werden. Die Zahl der geplanten Baubeginne fällt hingegen etwas geringer aus. Mehr Neubau setzt auch für uns zunächst eine Stabilisierung der unsicheren Rahmenbedingungen voraus.

Aktuell ist zu befürchten, dass die Aussichten für 2023 nicht besser werden. Auf Bundesebene ist eine verlässliche Neubauförderung nicht in Sicht. Zugleich werden für den notwendigen Klimaschutz die gesetzlichen Anforderungen verschärft. Auch die hohen Zinsen beeinträchtigen die von uns geplanten Investitionen. Neue Ansätze, wie z.B. beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren, Baulandausweisung, Nachverdichtung und bundeseinheitliche Bauvorschriften, die serielles Bauen fördern, sind deshalb wünschenswert.

Diese aktuellen Herausforderungen müssen dazu anregen, unser Denken und Handeln für die Zukunft immer wieder neu anzupassen. Dies betrifft alle Unternehmensbereiche; so haben wir bereits im letzten Jahr die Weiterentwicklung besonderer Wohnformen und klimaschonender Neubauweisen verfolgt.

Wichtig war unserer Genossenschaft ebenfalls, im vergangenen Geschäftsjahr ganz unterschiedliche Beteiligungsverfahren auszubauen, damit die Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung weiterhin gestärkt werden.

So konnten wir zu vielen aktuellen Themen, u. a. Klimaschutzziele und Nachhaltigkeit oder spezielle Wohnformen und Quartiersentwicklung, in Diskussionsrunden einladen. Einige Interessierte sind diesen neuen Formaten gefolgt und haben uns darin bestätigt, wichtige Gespräche innerhalb unserer Genossenschaft regelmäßig zu führen. Nur so können mehr Menschen für Zukunftsthemen begeistert werden. Auch bei den Handlungsfeldern des bei der Bergedorf-Bille laufenden Leitbildverfahrens bleiben es sehr zentrale Themen.

Ebenfalls engagiert sich unsere Genossenschaft nach wie vor im Rahmen ihrer Kooperation mit der Hansestadt Hamburg soweit wie möglich, um helfend Schutzsuchende zu unterstützen. Dies u.a. auch über die Bergedorf-Bille-Stiftung, die Mitwirkende in verschiedenen Gremien im Raum Bergedorf ist. Sie betreut ebenfalls die Bergedorf-Bille-Treffpunkte und stellt diese für Bedarfe mit Kooperationspartnern zur Verfügung.

Unser freiwillig gelebtes Prinzip der Gemeinnützigkeit sowie die Verantwortung für unsere Mitglieder und die Gesellschaft waren und bleiben unser Antrieb. Dieses wird gestützt von den vielen Ehrenamtlichen, denen wir ganz besonders herzlich danken! Sie leisten in unserer Genossenschaft und der Bergedorf-Bille-Stiftung einen sehr wichtigen Beitrag zum dauerhaften Erfolg und für mehr Wohnzufriedenheit in unseren Quartieren. In persönlichen Gesprächen und verstärkten Beteiligungsverfahren haben wir mehr denn je festgestellt, dass unsere Mitglieder, deren Engagement, aktive Mitarbeit und demokratische Mitwirkung zum Erfolg einer guten Nachbarschaft und Quartiersentwicklung und somit zum Erfolg der ge-

samten Genossenschaft beitragen. Ebenso ist die stets gute Zusammenarbeit zwischen Mitgliedern, Vertreter*innen, Aufsichtsrat und Vorstand sowie die engagierte Tätigkeit unserer Mitarbeitenden Voraussetzung für unseren gemeinsamen Erfolg.

Auch danken wir allen Vertragspartnern und Handwerksfirmen für ihre Treue und Unterstützung, ebenso den Projektpartnern, Behörden, Banken und anderen Institutionen, die direkt oder indirekt durch ihre fachlich versierte Arbeit und Zuverlässigkeit am positiven Geschäftsergebnis mitgewirkt haben.

Die Bergedorf-Bille hat als Wirtschaftsunternehmen das nicht ganz unproblematische Geschäftsjahr 2022 erfolgreich gestaltet. Aktuell stellen sich aber nicht nur wirtschaftliche sondern auch politische Herausforderungen, deren Entwicklung wir zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret einschätzen oder absehen können.

Dennoch freuen wir uns – nach dem gelungenen Umzug in das neue Bürogebäude – auf 75 Jahre Bergedorf-Bille und 25 Jahre Bergedorf-Bille-Stiftung. Ebenso auf alle unsere Mitgliedervertreter*innen, die sich im Wahljahr 2023 für dieses wichtige Ehrenamt engagieren.

Entnehmen Sie diesem Geschäftsbericht 2022, den Sie – ebenso wie den Nachhaltigkeitsbericht 2022 – digital im Download-Bereich auf unserer Homepage finden, bitte alle weiteren Details zur soliden wirtschaftlichen Entwicklung unserer Genossenschaft.

Hamburg, 11. April 2023

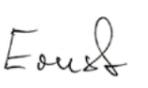
**Gemeinnützige Baugenossenschaft
Bergedorf-Bille eG**



Marko Lohmann



Markus Tanne



Dietmar Ernst

<p>VORSTAND</p>	 <p>MARKO LOHMANN Vorsitzender</p>	 <p>MARKUS TANNE stv. Vorsitzender</p>	 <p>DIETMAR ERNST Schriftführer</p>
	 <p>BETTINA BARÉZ Bewirtschaftung</p>	 <p>ALF KIESEL Technik-Bauprojekte</p>	 <p>PATRICK MEIER Rechnungswesen</p>
	 <p>GABRIELA PEETERS Spareinrichtung Mitglieder- verwaltung allg. Abteilung</p>	 <p>HOLGER TIMMANN IT-Abteilung</p>	 <p>BORIS WEGERT Mieterbetreuung</p>
	 <p>MATTHIAS WULFF Vermietung</p>		

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)



BAUEN

Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich unser vielfältiger Gesamtbestand durch Fertigstellungen um 89 auf 9.544 Wohneinheiten erhöht. Weitere 191 Wohneinheiten waren Ende 2022 im Bau. Weitere 51 Wohneinheiten sind als Baubeginn im Jahr 2023 geplant.

Gesamtinvestitionen in den Neubau in Höhe von ca. 41 Mio. Euro. Für die Jahre 2023 bis 2026 sind jährliche Investitionen für Neubau von jeweils etwa 37 bis 42 Mio. Euro geplant.

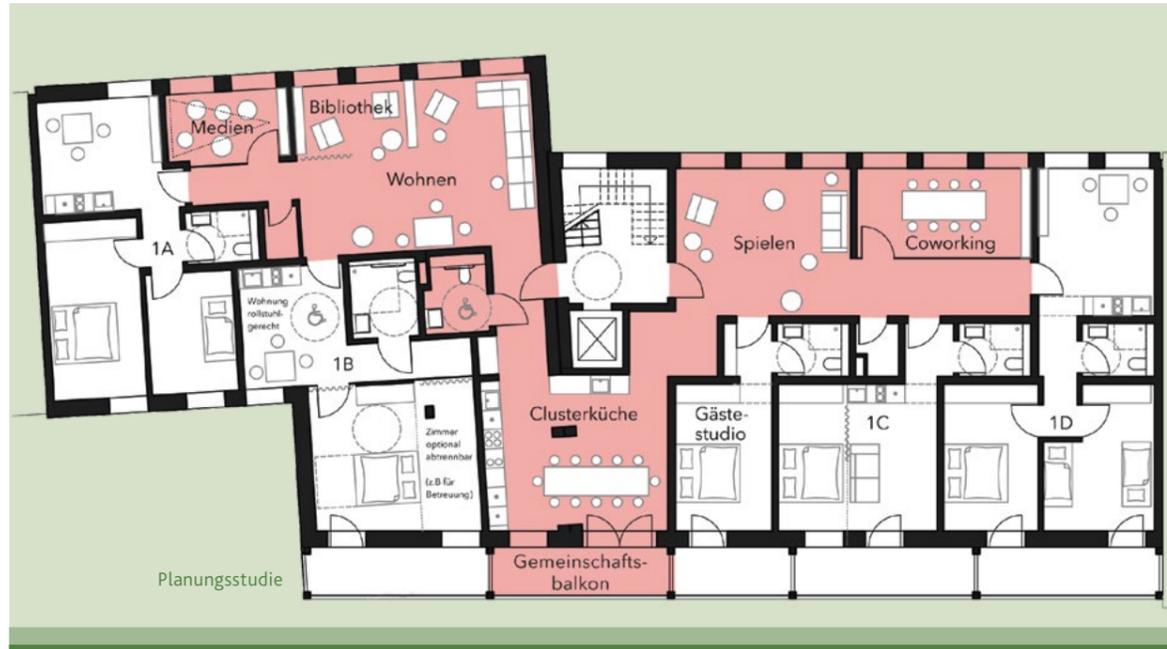
Durch die sich in 2022 deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen in Deutschland kann das zuletzt hohe Niveau an Bautätigkeiten sowie Planungen für neue Projekte für einige Jahre voraussichtlich nicht mehr gehalten werden. Die bereits laufenden und weit vorbereiteten Projekte werden noch zu Ende geführt.

Mit einem Baustart neuer Projekte rechnen wir auch für 2024 und 2025 auf einem niedrigeren Niveau. Planungen und intensive Prüfungen der Möglichkeiten setzen wir jedoch fort, um die erwartbare künftige Neubaulücke niedrig zu halten. Das Ziel von 130 fertiggestellten Neubauwohnungen p.a. kann für mindestens zwei Jahre nicht erreicht werden; wir rechnen zunächst mit etwa 50 bis 70 Wohnungen p.a.. Die einzelnen Projekte sowie die Gesamtlage werden weiter kontinuierlich geprüft und angepasst, sobald sich die Marktlage stabilisiert hat. Für das Jahr 2022 ergeben sich

Im Februar 2022 wurden die letzten 40 von insgesamt 86 Wohnungen an der **Sternwiese** in Hamburg-Lohbrügge übergeben. Hier befindet sich – neben dem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen und Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung oder psychischer Erkrankung in Kooperation mit dem Träger BHH Sozialkontor gGmbH – auch ein neuer Bergedorf-Bille-Treffpunkt für das gesamte Quartier.

Das Quartier **Hafenterrassen** in Geesthacht direkt an der Elbe konnte im November 2022 um 48 Wohnungen erweitert und an neue Nutzer*innen übergeben werden können. Ebenfalls zu diesem Zeitpunkt wurden die 4 Wohneinheiten in der **Chrysanderstraße** in Hamburg-Bergedorf an unsere Mitglieder vermietet.

Unser Bürogebäude für den eigenen künftigen **Verwaltungssitz** in der **Bergedorfer Straße 100** konnte Ende November 2022 bezogen werden.



BERGEDORFER STRASSE 118 Cluster-Wohnen in der Bergedorfer City Hamburg-Bergedorf, Bergedorfer Straße 118

22 Clusterwohnungen, überwiegend barrierefrei, teils rollstuhlgerecht | ca. 2.000 m² Wohnfläche

📅 Baubeginn 2025

🏠 Fertigstellung offen

Im Frühjahr 2022 wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, um das ehemalige Bürogebäude klimaverträglich zu einem „Wohnen im Cluster“ umzubauen. Hierbei werden mehrere kleine Wohneinheiten zu einem größeren, gemeinschaftlichen Ganzen gebündelt (engl. cluster: Ansammlung, Gruppierung).



Die 93 Wohneinheiten in diesem Gebäudekomplex wurden bereits während der Erstellung dieses Jahresberichtes Anfang 2023 an ihre Nutzer*innen übergeben. Darunter befinden sich 33% öffentlich-geförderte Wohnungen sowie Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung für den Träger Leben mit Behinderung. Darüber hinaus hat sich in Kooperation mit unserer Genossenschaft in 17 Wohnungen der Stuhlohstraße 13c eine Hausgemeinschaft zusammengefunden. Der **17. Bergedorf-Bille-Treffpunkt** für nachbarschaftliche Aktivitäten und Teilhabe ist ebenfalls in diesem neuen Quartier entstanden – die Eröffnung ist für Juni 2023 geplant.

Die Arbeiten für den zweiten Bauabschnitt der insgesamt 69 Mietwohnungen im Reihenhaustil am **Haferblöcken** – nahe des Öjendorfer Sees – haben im September 2021 begonnen. Dort sind 69 freifinanzierte, preisgedämpfte Wohnungen geplant. Die Gesamtkosten sind durch die langen Wartezeiten auf Baurecht und die grundlegende Erschließung des Teilquartiers gestiegen. Eine Übergabe der nächsten Wohneinheiten ist aktuell für den Sommer 2023 vorgesehen. Die Fertigstellung von weiteren 16 Wohnungen erwarten wir Ende 2023. Eine finale Fertigstellung der letzten 27 Wohnungen sehen wir bis Ende 2024 als realistisch an.

Die Fertigstellung am **Strandkai** wird aufgrund unterschiedlicher Verzögerungen leider erst im Herbst 2023 erfolgen. Die Vermietung für dieses neue Objekt in der Hafencity konnte dennoch im Juni 2022 starten. Für alle 48 Neubauwohnungen wurden bereits im vergangenen Jahr die Nutzungsverträge mit interessierten Mitgliedern abgeschlossen.

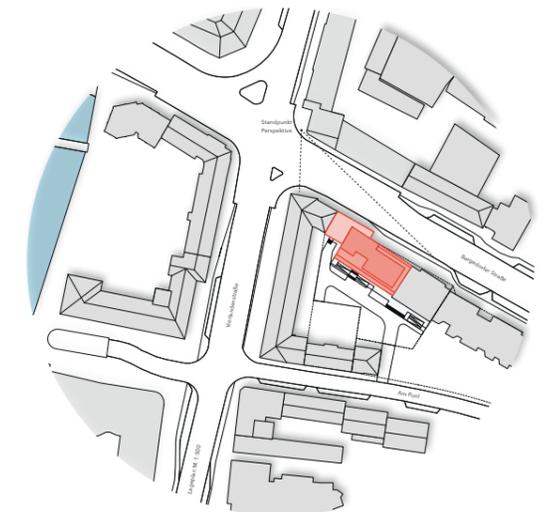
Die Anregungen unserer Mitglieder in Bezug auf neue gemeinschaftliche Wohnformen und das Interesse an Clusterwohnungen und WGs haben wir gerne aufgenommen. Diese lassen wir nun in Planungen für die Nutzung unseres ehemaligen Bürogebäudes in der **Bergedorfer Straße 118-122** einfließen. Gedacht sind **22 Wohneinheiten als „Clusterwohnen“**, überwiegend barrierefrei und teils rollstuhlgerecht. Das Planungsteam mit verschiedenen Sachverständigen arbeitet an geeigneten Lösungen für unsere anspruchsvollen Zielsetzungen – auch hinsichtlich eines klimaverträglicheren Umbaus. Die Planungen dauern daher länger als bei einem konventionellen Neubau. Die Bauantragsstellung sehen wir für Mitte 2023 vor; ein Baubeginn kann nach intensiven Vorbereitungen voraussichtlich erst in 2025 erfolgen. Zum einen befinden wir uns aktuell in einer unsicheren Marktlage bezüglich der Baupreise und Lieferketten. Zum anderen werden bei diesem Projekt neue Wege gegangen, wie zum Beispiel die Wieder-

verwendung von Bauteilen. Dadurch entsteht ein erhöhter Planungs- und Zeitbedarf.

Weitere Neubauaktivitäten sehen wir verstärkt in den **Erweiterungen in schon bestehenden Nachbarschaften**. Neue Wohnformen, zusätzliche soziale Nutzungen oder aufgewertete Freiflächen in unseren wachsenden Quartieren sollen **den dringend benötigten Wohnraum** schaffen. Nur so können wir dem Interesse unserer Mitglieder am Bezug einer Neubau-Wohnung in den nächsten Jahren nachkommen und den bisher dort wohnenden Nutzer*innen neue Qualitäten bieten.

In den Jahren 2023 bis etwa 2040 sehen wir entsprechend der **fortgeschriebenen Klimaschutzstrategie** und der bundes- und landespolitisch in 2021 und 2022 vorgezogenen und verschärften Ziele einen starken Anstieg der Modernisierungsinvestitionen innerhalb unseres Bestandes vor. **Zusammen mit dem Neubau planen wir bauliche Investitionen von jährlich mindestens 60 Mio. Euro in den nächsten drei Jahren.**

Aktuelle Informationen zu den oben genannten Bauprojekten finden Sie stets auf unserer Homepage unter www.bergedorf-bille.de/bauen/neubauprojekte sowie in unserer Mitgliederzeitschrift ‚bei uns‘.





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

86 Mietwohnungen | davon 10 behindertengerechte Wohneinheiten | ca. 6.000 m² Wohnfläche | 56 Tiefgaragenstellplätze

Baubeginn Februar 2020
Fertigstellung Dezember 2021, Februar 2022



HAFENTERRASSEN GEESTHACHT
Gemeinschaftlich Wohnen an der Elbe
 Geesthacht, Hafenterrassen

44 Mietwohnungen sowie 4 Wohngemeinschaften (15 Einzelnutzer*innen) | ca. 3.700 m² Wohnfläche | 52 Tiefgaragenstellplätze

Baubeginn Oktober 2020
Fertigstellung November 2022



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

48 Mietwohnungen (mietpreisgedämpft) | 2 Gewerbeflächen | 3.650 m² Wohnfläche | ca. 670 m² Nutzfläche

Baubeginn Mai 2018
Fertigstellung März 2024



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

44 Mietwohnungen im 1. Bauabschnitt | 69 Mietwohnungen im 2. Bauabschnitt | insgesamt ca. 7.400 m² Wohnfläche | offene Stellplätze (teilweise Carports)

Baubeginn September 2022
Fertigstellung 2. Bauabschnitt schrittweise August 2023, November 2023, Juli 2024



BERGEDORFER 100
Vielfältiges Wohnen und Bürogebäude im Zentrum Bergedorfs
 Hamburg-Bergedorf, Bergedorfer Straße / Stuhlrohrstraße (ehemaliges Postgelände, Baufeld 1)

70 Mietwohnungen | 23 Wohneinheiten für Leben mit Behinderung | Verwaltung der Bergedorf-Bille, davon ca. 3.000 m² vermietbar | 104 Tiefgaragenstellplätze

ca. 6.100 m² Wohnfläche | ca. 5.000 m² Nutzfläche für die Gewerbemietflächen |

Baubeginn März 2019
Fertigstellung November 2022, Januar 2023



CHRYSANDERSTRASSE 46-48
Wohnen im Bergedorfer Villengebiet
 Hamburg-Bergedorf, Chrysanderstraße 46-48

12 Mietwohnungen | ca. 960 m² Wohnfläche

Baubeginn Januar 2021
Fertigstellung November 2022, Juni 2023, Juli 2024



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

ca. 33 Mietwohnungen mit Tiefgarage | ca. 2.000 m² Wohnfläche

Baubeginn 2024
Fertigstellung Ende 2025

Es wird geprüft, ob die Bauten in einer kostengünstigeren „modularen Bauweise“ errichtet werden können.



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

11 Mietwohnungen | ca. 780 m² Wohnfläche | offene Stellplätze

Baubeginn offen
Fertigstellung offen

Unser Bauantrag wurde bereits genehmigt. Aufgrund anhaltend schlechter Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen wird das Projekt vorerst nicht begonnen. Es wird laufend auf seine Wirtschaftlichkeit geprüft.

Weitere Details über alle Neubauprojekte unter www.bergedorf-bille.de/bauen/neubauprojekte/



HERAUSFORDERUNGEN BEGEGNEN

Die politische Dringlichkeit zu den Themen Nachhaltigkeit, Umwelt- und Klimaschutz wurde nicht nur bundesweit, sondern in 2022 nochmals vom Hamburger Senat bestätigt. Neue Klimaschutzziele wurden im Eckpunktepapier zur zweiten Fortschreibung des Klimaplanes für Hamburg beschlossen. Bis 2030 wird Hamburg die CO₂-Emissionen um 70 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 reduzieren; bis 2045 will Hamburg CO₂-neutral werden.

Diese **ergänzenden Klimaschutzvorgaben** mit dem Blick auf die künftige Stadtentwicklung haben ebenfalls weitreichende Auswirkungen auf die Planungen unseres Wohnungsbaus und die Modernisierungsmaßnahmen unserer Genossenschaft.

Eine erhöhte Aufmerksamkeit erhält in diesem Zusammenhang die Altbauersanierung in Verbindung mit kreativen Ideen für das Wohnen der Zukunft. So planen wir u.a. in unserem ehemaligen Bürogebäude keinen Abriss, sondern eine nachhaltige Sanierung. Dies in Verbindung mit einem Angebot für ‚Cluster-Wohnungen‘, die ganz unterschied-

lichen Anforderungen künftiger Interessent*innen erfüllen können.

Neubauvorhaben der Zukunft überschneiden sich mit vielen anderen **Fragen und Herausforderungen** in unseren vorhandenen Beständen. In den kommenden Jahren werden wir uns stärker den Erweiterungen in schon bestehenden Nachbarschaften widmen. Klimaschutz und Nachhaltigkeit nehmen einen hohen Einfluss auf unsere Neubaupraktiken, z.B. im Hinblick auf künftig **andere Baustoffe und eine Energieversorgung**, die weitgehend aus erneuerbaren Energien stammt und stets das gesamte Quartier im Blick hat.

Eine unabhängige und regenerative Energieerzeugung für unsere Quartiere erscheint infolge des anhaltenden Krieges in der Ukraine umso dringlicher. Die Inflation sowie die steigenden Nebenkosten für Heizung und Strom können nur durch **alternative Versorgungsmöglichkeiten** und **clevere Einsparungen** eines jeden Nutzers erfolgen.

Dies schließt die **energetischen Maßnahmen** in unserem Bestand und im Neubau ebenso ein, wie ein möglichst klimaneutrales Verhalten unserer



Mitglieder – beispielsweise bei neuen **Mobilitätskonzepten**. Studien und erste Diskussionen zum ruhenden Verkehr sowie einer möglichen Nachverdichtung in Bergedorf-West wurden in der Öffentlichkeit bereits erfolgreich angestoßen und innovative Ideen auf den Weg gebracht.

Nur mit allen beispielhaft genannten Maßnahmen können wir die **gestiegenen Anforderungen** von Klimaschutz und Nachhaltigkeit mit den stark gestiegenen Baukosten und den finanziellen Grenzen für die Nutzungsentgelte sowie die gebotene Wirtschaftlichkeit in Einklang bringen.

Unsere Genossenschaft hat in den vergangenen Jahrzehnten mehr als 130 Mio. Euro in energetische Baumaßnahmen investiert. Trotz dieser bereits **hohen Investitionen** in die Modernisierungen der vergangenen Jahre, erreichen wir in Teilen unseres Bestandes noch lange nicht die vorgeannten **Klimaschutzziele für 2045**. Aktuell arbeiten wir hinsichtlich der CO₂-Vermeidung, Wirtschaftlichkeit und leistbarer Erhöhung der Nutzungsentgelte sowie Betriebs- und Heizkosten an Lösungen der sich stellenden Fragen.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität werden seitens der Politik in den nächsten Jahren viele **Förderprogramme** zur Entwicklung für Projekte der Zukunft aufgelegt. Diese bieten – insbesondere dann wenn Genossenschaften wie wir sich dem Klimaschutz und der Nachhaltigkeit verpflichten – entsprechende Mittel an, um Kosten zu reduzieren.

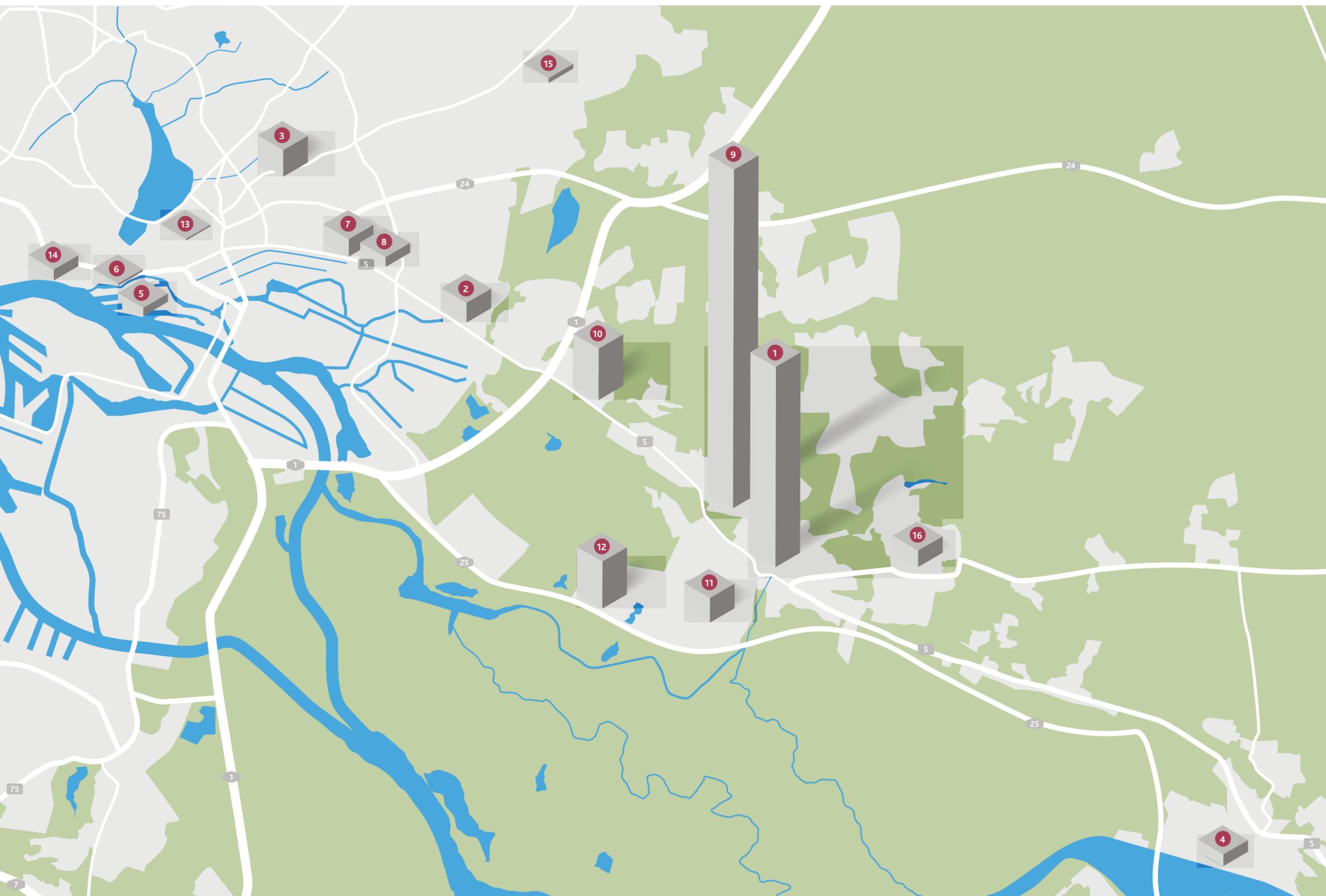
Welche Förderprogramme uns künftig zur Verfügung stehen, können wir zum aktuellen Zeitpunkt nicht konkret einschätzen. Dennoch verfolgen wir weiterhin unsere **Strategie und Konzepte** einer sozialverträglichen, wirtschaftlichen und ökologischen Balance.

Die **Refinanzierung** des künftig noch höheren Mitteleinsatzes sowie die schon heute voll ausgelasteten Kapazitäten an Fachfirmen und Fachpersonal für die Umsetzung stellen zusätzliche Herausforderungen dar.

Individuelle Lösungen für unsere Quartiere können wir nur dann erarbeiten, wenn wir vor jeder Modernisierung den Einsatz von regenerativen Energien sowie Maßnahmen zur Reduzierung des Heizwärmebedarfs und der Wärmeverluste prüfen. Aktuelle Pilotprojekte und die damit verbundenen Erfahrungen, z.B. **Heizen mit Erdwärme**, sowie fachmännische Untersuchungen fließen immer in weitere Planungen für das jeweilige Quartier ein.

Alle vorgeannten Themen werden wir künftig mit unseren Mitgliedern und Nutzer*innen verstärkt in unterschiedlichen **Diskussions- und Beteiligungsformaten** behandeln müssen, um gemeinschaftliche Lösungsansätze zu finden.

WOHNUNGSBESTAND



- BERGEDORF**
1 2.409 Wohnungen
- BILLSTEDT**
2 234 Wohnungen
- EILBEK**
3 334 Wohnungen
- GEESTHACHT**
4 153 Wohnungen
- HAFENCITY**
5 100 Wohnungen
- HAMBURG-ALTSTADT**
6 25 Wohnungen
- HAMM**
7 210 Wohnungen
- HORN**
8 119 Wohnungen
- LOHBRÜGGE**
9 4.072 Wohnungen
- MÜMMELMANNBERG**
10 618 Wohnungen
- NETTELNBURG**
11 296 Wohnungen
- NEUALLERMÖHE**
12 564 Wohnungen
- ST. GEORG**
13 23 Wohnungen
- ST. PAULI**
14 131 Wohnungen
- TONNDORF**
15 58 Wohnungen
- WENTORF**
16 198 Wohnungen



WOHNEN

Im Geschäftsjahr 2022 waren es nicht nur die weiterhin steigenden Grundstückspreise und Baukosten, welche große Herausforderungen an unsere Genossenschaft gestellt haben. Die politischen Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit erhöhen unsere Anstrengungen gegenüber den Vorjahren und insbesondere für die Zukunft massiv. Der Ausbruch des Krieges Russland gegen die Ukraine hat – neben der bereits während der Pandemie eingetretenen Verknappung von Ressourcen – zu weiteren wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland geführt.

Schon in der Vergangenheit hat die Bergedorf-Bille schwerpunktmäßig in die **Nachhaltigkeit** ihrer Bestände investiert. Sei es beim Einsatz von regenerativen Energien, um just diese Energie zu sparen und gleichzeitig eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes zu erreichen, oder um zukunftsweisende Projekte zu fördern. Auf diese Weise wurden in den vergangenen 20 Jahren bereits ca. 130 Mio. Euro für **Klimaschutzmaßnahmen** berücksichtigt.

Zum 31. Dezember 2022 konnten wir unseren Nutzer*innen unterschiedliche Angebote in **9.544 Wohnungen** auf insgesamt **629.529 m² Wohnfläche** bieten. Verschiedene Zielgruppen nehmen dieses breite und differenzierte Angebot sehr gut an; das dokumentiert auch die grundsätzliche Vollvermietung sowie eine lange durchschnittliche Nutzungsdauer in Höhe von 13 Jahren. Neben den Wohnungen bewirtschaften wir ebenfalls noch 73 Gewerbeeinheiten und 3.699 Garagen- bzw. Stellplätze sowie 1.412 freie Plätze für PKWs.



Die **Fluktuation** im gesamten Wohnungsbestand war mit 6,8% im Jahr 2022 leicht rückläufig und liegt mit ca. 0,40% unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre von 7,2%.

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir insgesamt **619 Bestandsvermietungen** und **88 Neubauvermietungen** durchgeführt. Darüber hinaus 571 Stellplatzvermietungen und 2 Vermietungen von Gewerbeobjekten.

In 2022 konnte durch die **Fertigstellung einer Anzahl von Neubauten** die Vermietung auf ca. 94% direkt aus unserer Interessentenliste gesteigert werden. Lediglich zu 6% wurde diese über das Angebot auf Internetportalen abgedeckt. In der Struktur zeigen sich die Vermietungen wie folgt: Mitglieder ohne Wohnung 30%; Mitglieder mit einem Wohnungstausch 30%, neue Mitglieder 40%. Eine gewisse Zurückhaltung innerhalb unserer eigenen Mitgliedschaft ist aufgrund der pandemischen sowie politischen Lage zu vermuten.

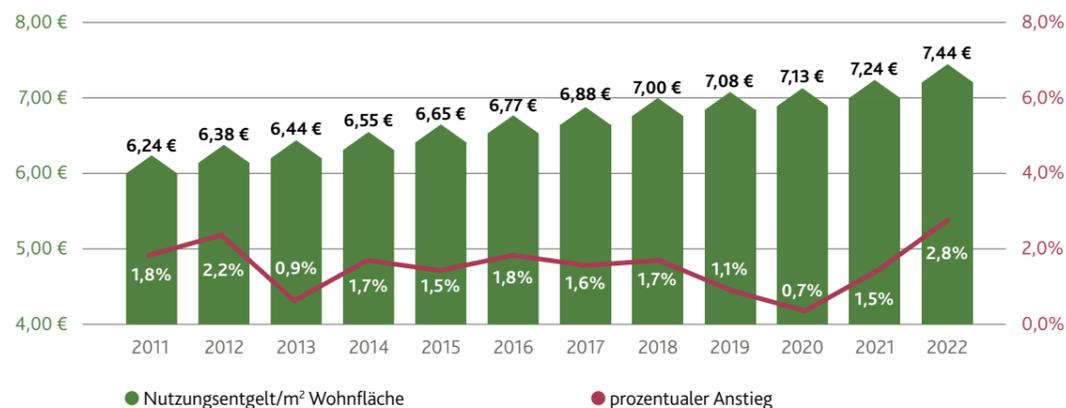
Die Nachfrage an **bezahlbarem Wohnraum** ist hoch in der Hansestadt Hamburg und wird voraussichtlich in den kommenden Jahren weiter steigen. Insgesamt haben wir **11.110 Wohnungsgesuche** erhalten. Wie bereits im Vorjahr waren es 18% Mitglieder sowie 82% Nicht-Mitglieder, die ihr Interesse bekundet haben.

Unsere **Befragungen für Kündigungen und Umzüge** in 2022 haben ein leicht anderes Bild im Vergleich zu den Vorjahren ergeben. Die persönlichen Gründe sowie die Sterbefälle sind geringfügig gesunken; ebenso die Kündigungen aufgrund eines Ortswechsels. Das im vergangenen Jahr nur noch vereinzelt benannte schlechte Wohnumfeld ist in der Befragung 2022 nochmals um ca. die Hälfte gesunken. Nach wie vor sind bei der Wohnungssuche die örtliche Lage sowie die Ausstattung – nicht der Preis oder der Zustand der betreffenden Wohnung – ausschlaggebend.

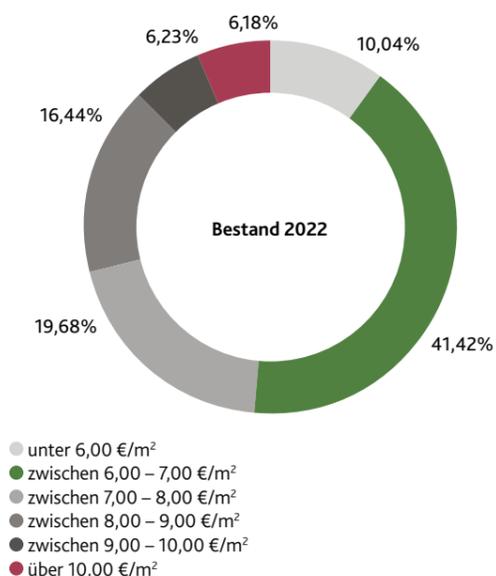
In der Vermietung ist die **Digitalisierung** zu großen Teilen abgeschlossen. Nahezu alle Interessentengesuche haben uns über unsere Homepage erreicht. Die Versendung der Angebote erfolgte wie im Vorjahr zu 96% via E-Mail. Die im zweiten Coronajahr eingeführte digitale Vertragsunterzeichnung sowie die virtuelle Wohnungsbesichtigung haben sich fest in unseren verschlankten Prozessen etabliert.

Die kumulierten Zielzahlen 2021/2022 haben wir im bestehenden **Kooperationsvertrag mit der Hansestadt Hamburg** für die sozial ausgewogene Belegung unserer öffentlich-geförderten Wohnungen übertroffen. Einschränkungen unserer Angebote an wohnungssuchende Mitglieder hat es durch die Erfüllung dieses Vertrages zu keiner Zeit gegeben.

DURCHSCHNITTLICHE NETTO-KALT-NUTZUNGSENTGELTE/M² WOHNFLÄCHE/MONAT



VERTEILUNG DER GRUNDNUTZUNGSENTGELTE PRO M² IM BESTAND



In den ersten beiden Jahren der Corona-Pandemie wurden die **Nutzungsentgelte** – bis auf wenige Ausnahmen – nicht erhöht. Im Jahr 2022 sind die Grundnutzungsentgelte für laufende Mietverhältnisse wieder moderat erhöht worden. Dies war notwendig, da sich die Kosten vor allem im Bereich der Instandhaltung (Baukostensteigerung in 2022 >15%) wie auch viele andere Preise stark erhöht hatten. In den Folgejahren werden wir prüfen, ob aufgrund der Kostenentwicklung höhere Nutzungsentgelterhöhungen erforderlich sein werden.

Ende 2022 betrug das **durchschnittliche Grundnutzungsentgelt** in unserem Wohnungsbestand 7,44 Euro (+2,8% gegenüber dem Vorjahr) je m² Wohnfläche. Der etwas höhere Anstieg als in den Vor-Corona-Jahren resultiert zu einem großen Teil aus den neu vermieteten freifinanzierten Neubauwohnungen, die mit einem Nutzungsentgelt von deutlich über 10,00 Euro in die Statistik einfließen. Ohne die Neubauten wäre das Grundnutzungsentgelt nur um ca. 1,9% gestiegen.

Bei den Neuanmietungen betrug das **durchschnittliche Grundnutzungsentgelt** 8,71 Euro (+5,8% gegenüber dem Vorjahr) je m² Wohnfläche. Auch hier hat sich der Anstieg des Grundnutzungsentgeltes in 2022 aufgrund der Neubauvermietungen etwas stärker entwickelt als in den Vorjahren.

Insgesamt bezahlen rund **70% unserer wohnenden Mitglieder** weiterhin ein Grundnutzungsentgelt zwischen 5,00 Euro und 8,00 Euro. Weniger als 10% zahlen ein Grundnutzungsentgelt über 10,00 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 **kostendeckendes Nutzungsentgelt** erwirtschaften. Es

	2022 Mio. Euro	2021 Mio. Euro
technische Instandhaltung und Modernisierungen		
Modernisierung Küche/Bad	5,93	4,52
Wärmedämmung Dach/Fassade/Keller	2,11	6,33
Erneuerung/Instandhaltung von Heizungsanlagen	2,32	1,01
Erneuerung von Fenstern/Türen	0,82	0,24
Dachsanierung	0,04	0,16
Aufzugserneuerung/-instandhaltung	0,00	0,09
Treppenhausrenovierung	0,00	0,02
Fassaden-/Balkonsanierung	0,26	0,20
Instandhaltung von Außenanlagen/Spielplätzen	0,70	0,26
Sanierung Stellplatzanlagen/Garagen	0,60	0,06
Technische Gebäudeausstattung/Brandschutz/Rauchwarnmelder	0,25	0,30
Laufende Instandhaltung inkl. Material	7,83	8,28
Umsetzung gesetzlicher Auflagen (u.a. Sieldichtheitsprüfung)	0,00	0,00
Sonstiges (inkl. Versicherungsschäden)	1,17	0,72
Zwischensumme	22,03	22,19
Reparaturleistungen eigener Handwerker	2,14	2,18
Summe	24,17	24,37

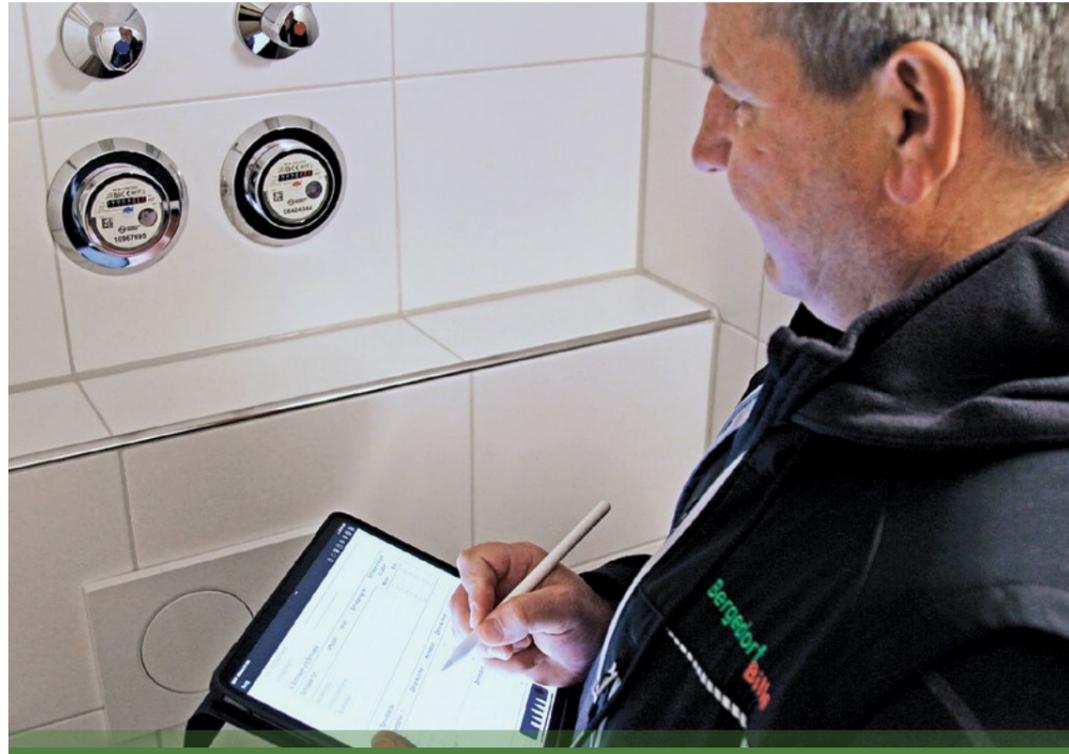
	2022 Mio. Euro	2021 Mio. Euro
zusätzliche „aktivierte“ Investitionen		
Energetische Voll-Modernisierungen (Planung)	3,45	0,17
Modernisierung Küche/Bad	1,08	0,00
Erneuerung von Außenanlagen/Spielplätzen	1,15	0,61
Elektro-Ladestationen	0,49	0,52
Sonstiges	0,05	0,13
Summe	6,22	1,43

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.

Massiv erhöht haben wir die **Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung** unserer Wohngebäude im Jahr 2022 auf ca. 30 Mio. Euro (davon im Aufwand ca. 24 Mio. Euro und in der Aktivierung ca. 6 Mio. Euro). Dies entspricht einem Anteil unseres Jahresbudgets in Höhe von ca. 50% der Grundnutzungsentgelte.

Neben den Modernisierungen von Küchen und Bädern haben wir in 2022 über **70 Großprojekte** geplant und durchgeführt. Der Schwerpunkt dieses Investitionsprogramms lag mit ca. 8,5 Mio. Euro bei **energetischen Baumaßnahmen**. Unser langfristiges und nachhaltiges Ziel ist, die Energiekosten wie auch den Ausstoß von Treibhausgasen zu senken.

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



Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Ausbau im Bereich Elektromobilität vorangetrieben. Aktuell verfügen wir in unserem Bestand an **13 Standorten über Ladestationen für E-Mobilität** (Garagen). An weiteren sieben Standorten unserer Quartiere sind Ladepunkte bereits vorgerüstet oder in Planung für das kommende Jahr. Hierzu haben wir mit Hamburg Energie einen lokalen und erfahrenen Kooperationspartner gewonnen. Leider gibt es aktuell keine Bundes- oder Landesfördermittel mehr, so dass künftig zwingend eine Erhöhung des Nutzungsentgeltes bei der Ausrüstung mit Ladestationen verbunden ist.

Die Renovierungen und ggf. Umbauten in allen Washhäusern wurde in 2022 abgeschlossen und das **bargeldlose Bezahlssystem** installiert.

Die größte Einzelposition unserer technischen Aufwendungen ist die **laufende Instandhaltung** mit ca. 7,8 Mio. Euro. Für kleinere Reparaturen kümmern wir uns über eigene Servicemitarbeiter*innen oder Vertragsfirmen aus der Umgebung um eine

möglichst zügige Abwicklung. Sollte es nachts oder am Wochenende einen Notfall geben, veranlasst die **Notdienstzentrale** der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften die nötigen Sofortentsätze.

Unsere **laufenden Instandhaltungsmaßnahmen** konnten größtenteils planmäßig und ordnungsgemäß durchgeführt werden. Die Herausforderungen hinsichtlich Materialbeschaffung und Mittelbereitstellung sind nochmals gestiegen. Vor dem Hintergrund einer veränderten sicherheitspolitischen Lage sowie steigender Inflation werden uns diese im kommenden Geschäftsjahr einmal mehr begleiten.

Auch aus diesem Grunde danken wir ganz besonders der Zuverlässigkeit unserer Mitglieder, Geschäftspartner, Lieferanten sowie allen Gewerken.

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

LANGFRISTIG NACHHALTIG

Kontinuierlich investieren wir in den Erhalt und die Erneuerung unserer Wohngebäude, um die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern – 2022 waren es ca. 24 Mio. Euro.

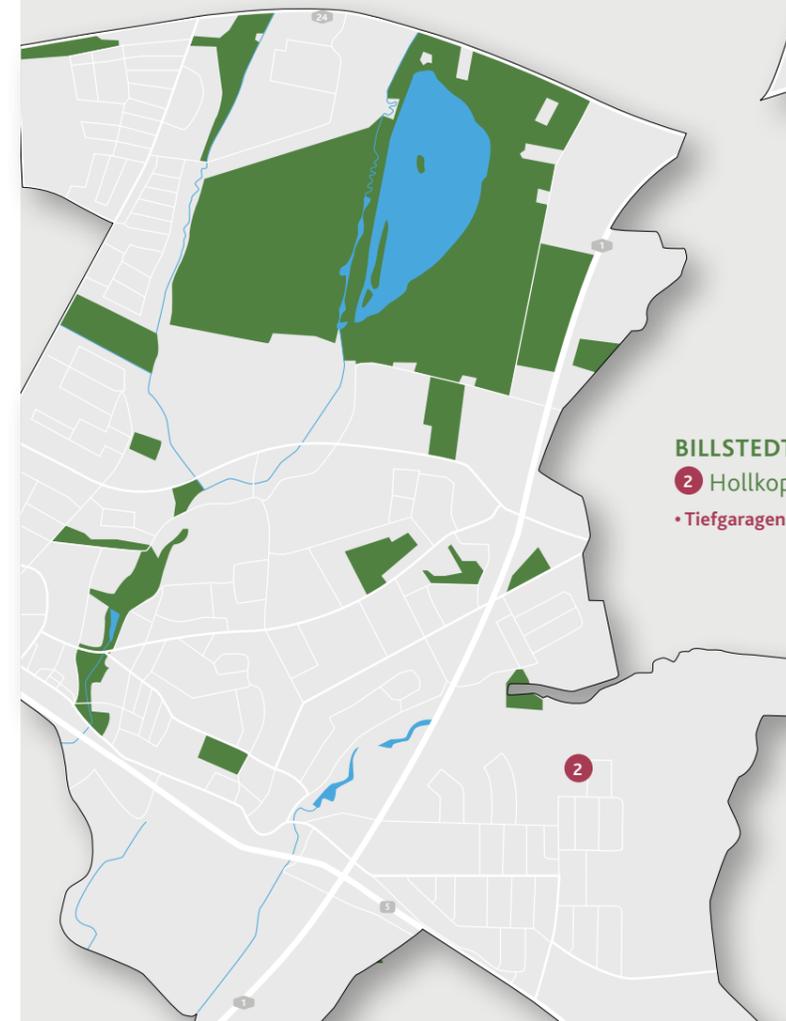
BERGEDORF-BILLEBOGEN

1 Sanderstraße 19 (VE 81)

- Balkonsanierung
- Fenstererneuerung

• Budget ca. 0,1 Mio. Euro

• Budget ca. 0,1 Mio. Euro

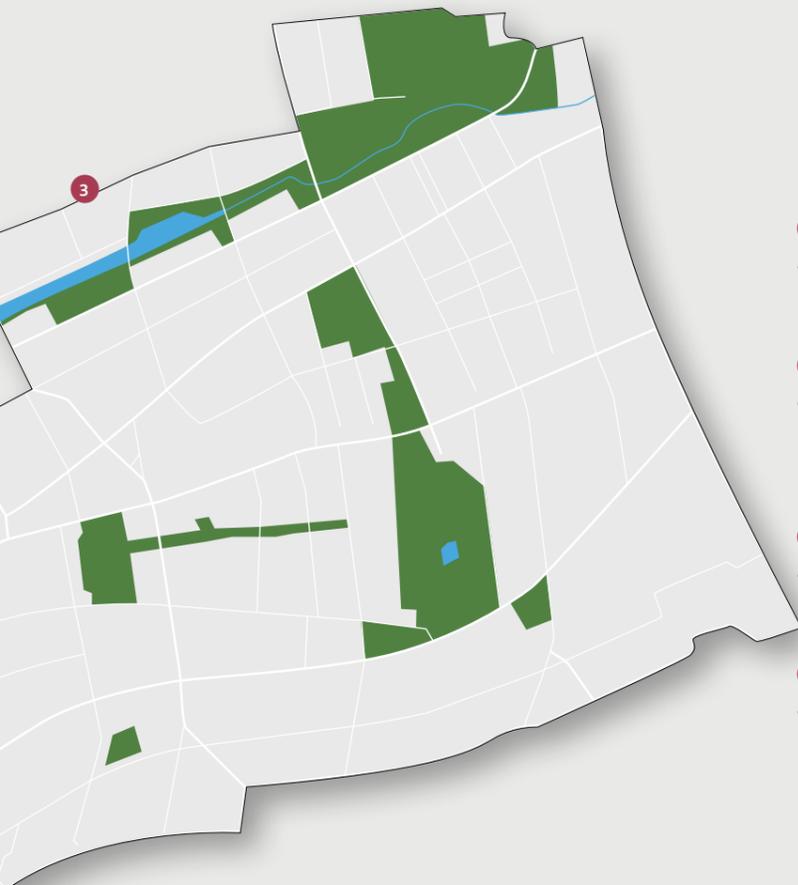


BILLSTEDT

2 Hollkoppelweg 11-13 (VE 2139)

- Tiefgaragensanierung

• Budget 0,24 Mio. Euro



EILBEK

- 3 Glückstraße 28b (VE 30)
 - Fenstererneuerung
 - Budget ca. 0,65 Mio. Euro

HORN

- 4 O'Swaldstraße 30 (VE 20)
 - Spielplatz-Neugestaltung
 - Budget ca. 0,23 Mio. Euro

LOHBRÜGGE-CITY

- 5 Brüdtweg 21-23 (VE 133)
 - nachhaltige Fassadensanierung
 - Budget ca. 1,3 Mio. Euro (weitere 1 Mio. Euro in 2023)

6 Sander Damm 29-35 (VE 127)

- Neugestaltung der Spielplätze und Außenanlagen (2. Bauabschnitt)
- Budget ca. 0,05 Mio. Euro

LOHBRÜGGE-MITTE

7 Quartier Dünenweg/Ladenbeker Dreieck (VE 69)

- Planungen zur nachhaltigen Quartiersentwicklung bei ca. 30%
- Fassadensanierung (Ladenbeker Furtweg 14)
- Erneuerung Nahwärmenetz
- Budget ca. 0,17 Mio. Euro
- Budget ca. 1,8 Mio. Euro
- Budget ca. 0,12 Mio. Euro

8 Kirschgarten (VE 46)

- Modernisierung der Elektroinstallationen (2. Bauabschnitt)
- Budget ca. 0,5 Mio. Euro

9 Lohbrügger Landstraße 54 (VE 2123)

- Sanierung der Tiefgarage
- Sanierung Tiefgaragenlüftung
- Budget ca. 0,09 Mio. Euro
- Budget ca. 0,07 Mio. Euro

LOHBRÜGGE-NORD

10 Binnenfeldredder 30 (VE 79)

- Wiederherstellung der Außenanlagen
- Erneuerung der Fernwärmeübergabestation, der Warmwasserbereitung und der Heizkörper, Durchführung eines hydraulischen Abgleichs
- Budget ca. 0,18 Mio. Euro
- Budget ca. 0,31 Mio. Euro



11 Goerdelerstraße 1-7 (VE 79)

- nachhaltige Fassadensanierung in mehreren Bauabschnitten
- Aufstockung des Gebäudes
- Strangsanierung/Quartiersentwicklung, laufendes Projekt
- Budget ca. 4,4 Mio. Euro
- Budget ca. 6,4 Mio. Euro
- Budget ca. 4,5 Mio. Euro

12 Habermannstraße 2-20 (VE 79)

- nachhaltige Fassadensanierung
- Außenanlagen nach Fassadensanierung
- Erneuerung der Heizungsanlagen
- Sanierung der Tiefgaragenlüftung
- Budget ca. 3 Mio. Euro
- Budget ca. 0,7 Mio. Euro
- Budget ca. 0,87 Mio. Euro
- Budget ca. 0,15 Mio. Euro

LOHBRÜGGE-SÜD

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

- Fenstererneuerung
- Budget ca. 0,22 Mio. Euro

14 Billwerder Straße 51 a-55 b, Billwiese 1-19 b (VE 71)

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Ringleitung
- Budget ca. 2,1 Mio. Euro
- Budget ca. 0,37 Mio. Euro

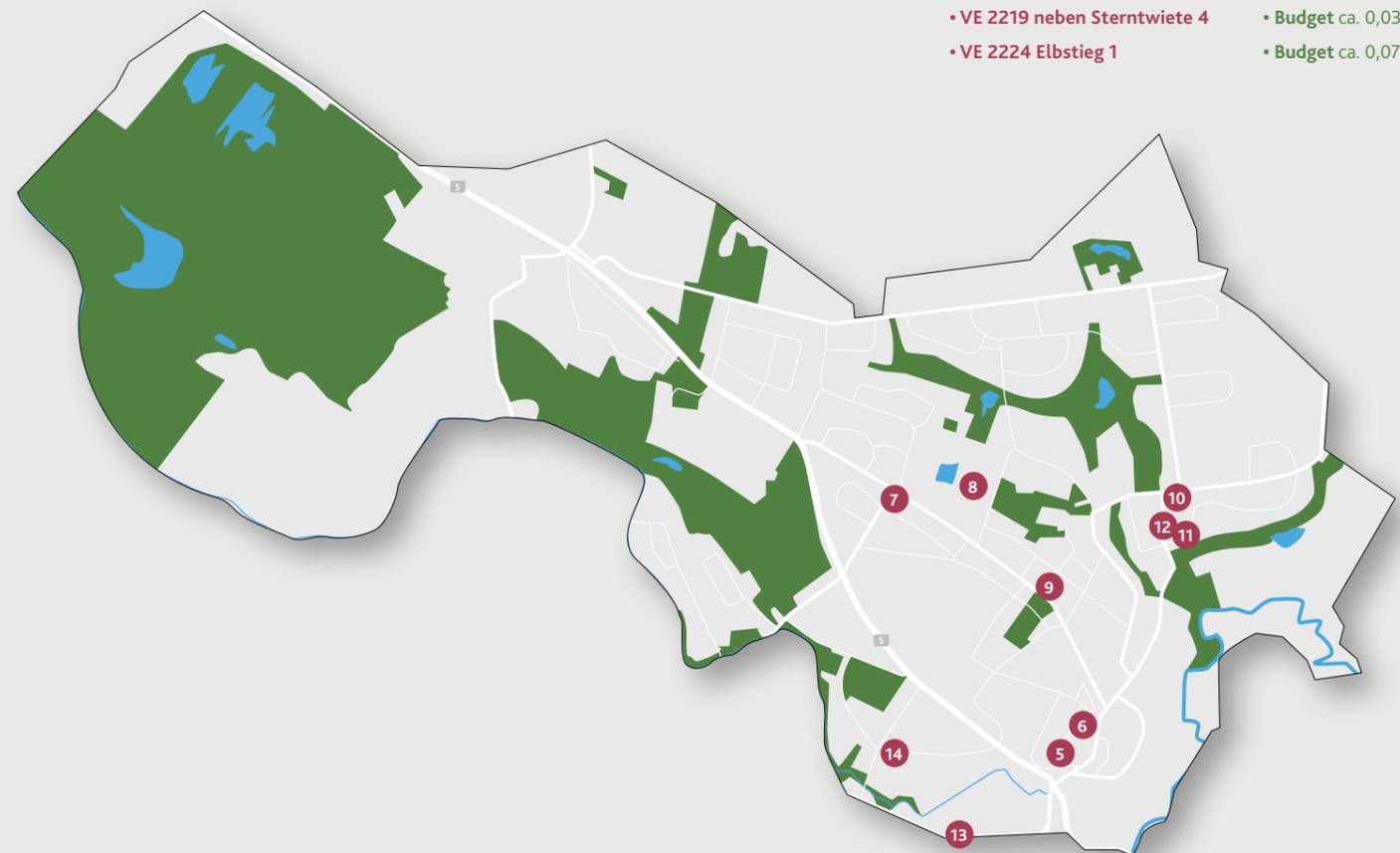
NETTELBURG

15 Katendeich 10 (VE 131)

- Verbesserter Überflutungsschutz und Hochsiegel
- Budget ca. 0,4 Mio. Euro

DIVERSE E-LADESTATIONEN

- VE 2168 neben Am Pool 32
- VE 2203 neben Schellingstr. 42
- VE 2204 Am Kaiserkai 3-7
- VE 2205 Reetwerder 25 a-f
- VE 2206 Hopfenstr. 15-21
- VE 2210 Ladenbeker Furtweg 4
- VE 2211 neben Yokohamastraße 7
- VE 2219 neben Sternwiese 4
- VE 2224 Elbstieg 1
- Budget ca. 0,06 Mio. Euro
- Budget ca. 0,04 Mio. Euro
- Budget ca. 0,07 Mio. Euro
- Budget ca. 0,04 Mio. Euro
- Budget ca. 0,07 Mio. Euro
- Budget ca. 0,05 Mio. Euro
- Budget ca. 0,04 Mio. Euro
- Budget ca. 0,03 Mio. Euro
- Budget ca. 0,07 Mio. Euro





KLIMASCHUTZ IM FOKUS

Handeln im Sinne von Nachhaltigkeit und Klimaschutz und die damit verbundene Reduzierung der CO₂-Emissionen, also gute und klimaverträgliche Lösungen für die Instandhaltungen zu finden, wird stets herausfordernder.

Clever Energie sparen, klimafreundlich heizen, Mobilität neu denken, Abfall vermeiden und Wertstoffe erhalten – dies alles sind **komplexe Maßnahmen** für das gesamte Wohnumfeld im Quartier.

Unsere Bau- und Projektleiter*innen konnten alle geplanten Maßnahmen durchführen und spannende **Pilotprojekte** an den Start bringen. So werden wir in unserem Quartier Billwiese erstmalig 88 Wohneinheiten mit über 5.000 m² beheizter Wohnfläche heizungsenergetisch mit **Erdwärme** versorgen.

Die politischen Rahmenbedingungen für **Fördermittel** werden zunehmend komplexer und zum Teil

als nicht mehr ausreichend förderlich betrachtet. Dennoch ist die Beantragung nach wie vor in einem bestimmten Rahmen gegeben. Für unsere **hohen Investitionen** in die Instandhaltungs- und Klimaschutzprojekte haben wir im vergangenen Jahr einige Fördermittel beantragt und erhalten.

Klimafreundliche Gebäudesanierungen, Regenrückhaltung und Versickerungsflächen sowie **Biodiversität** in Mietergärten oder Streuwiesen und Hochbeete wurden in vielen unserer Quartiere weiterhin ausgebaut. Mit der Stadtreinigung Hamburg konnte in einem unserer Quartiere der 1.000ste **unterirdische Abfallbehälter** in Hamburg installiert werden. Eine clevere Art der unsichtbaren Mülltrennung in großen unterirdischen Behältern. Zudem steht die freiwerdende Fläche für eine andere Art der Nutzung zur Verfügung; z.B. für Fahrradhäuser oder qualitativ hochwertige Grünflächen.

Neue **Mobilitätskonzepte** stehen nach wie vor in der Hansestadt Hamburg und ihren Bezirken ganz oben auf der Agenda. Die Bergedorf-Bille



konnte in 2022 die eigene Infrastruktur für **Elektromobilität auf insgesamt 14 Standorte** erhöhen. Die Resonanz zu unserer CarSharing-Station am Binnenfeldredder vom Anbieter Cambio ist gut, so dass wir hoffen dieses Angebot im Jahr 2023 an neuen Standorten ausbauen zu können. Neben dem **CarSharing** prüfen wir aktuell, ob wir weitere Mobilitäts- und Sharing-Angebote (z.B. Lastenräder) für unsere Mitglieder bereitstellen können. Informationen dazu finden Sie auf unserer Homepage unter www.bergedorf-bille/wohnen/mobilitaet.

Neben unseren attraktiven **Spiel- und Freizeitplätzen** für Kinder und Jugendliche und den **Bewegungsparcours** für Erwachsene haben wir durch Umbaumaßnahmen **neue Treffpunkte** für Begegnungen geschaffen; u.a. durch die Teilung und Renovierung vorhandener Waschkäuser.

Ebenerdige, abschließbare **Fahrradboxen** stehen derzeit 741 Nutzer*innen zur Verfügung. Ebenso 3.699 **Garagen-** und zum Teil kostenlose **Stellplätze** für PKWs. Die politischen Rahmenbedin-

gungen sehen für die kommenden Jahre verstärkt Alternativen zum Neubau von Parkplätzen und Garagen vor; sogenannte MobilityHubs. Die Bergedorf-Bille begleitet diese neuen Ansätze mit hoher Aufmerksamkeit, denn nur so können u.a. klimaschädliche Flächenversiegelungen reduziert werden.

Die **Kosten** für nachhaltige und klimaorientierte **Projektplanung** sind nicht unerheblich; umso mehr setzen wir auch hier auf verschlankte Abläufe durch fortschreitende **Digitalisierung**. Nach wie vor erwarten wir zukünftig sehr **hohe Investitionen**, um klimaverträgliche Lösungen in der Modernisierung umzusetzen. Weiterführende **Informationen** von genossenschaftlicher Seite sollen unsere Nutzer*innen unterstützen. Ziel muss sein, dass wir alle zum Thema **Nachhaltigkeit und Klimaschutz** unseren Beitrag leisten können und müssen.

SPAREN

Unsere Spareinrichtung ist seit ihrer Gründung 1977 fester Bestandteil unserer Genossenschaft. Sie bietet unseren Mitgliedern und deren Angehörigen eine von vielen Möglichkeiten genossenschaftlicher Teilhabe.

Im Geschäftsjahr 2022 sah sich unsere Spareinrichtung besonderen Herausforderungen wie sehr hoher Inflation und nach einer langen „Nullzinsphase“ einem Anstieg der Zinsen gegenüber.

Zinserhöhungen konnten insbesondere bei unseren Produkten Effektivsparen, Plansparen und Sparbrief vorgenommen werden. Wir freuen uns, dass alle unsere **Anlagemöglichkeiten** genutzt werden und wir viel Vertrauen von unseren Mitgliedern erhalten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 betrug der **Bestand** unserer Spareinrichtung 68,4 Mio. Euro. In 2022 haben sich die **Spareinlagen** um 0,7 Mio. Euro reduziert, welches auf die allgemeinen Zinserhöhungen im kurzfristigen Bereich zurückzuführen ist. Zur Zeit werden kurzfristige Anlagen bevorzugt, weil viele von weiter steigenden Zinsen in den nächsten Monaten ausgehen.

Unsere Genossenschaft ist an mittelfristigen und **langfristigen Geldanlagen** für den Wohnungsbau interessiert. Mit dem uns anvertrauten Kapital schaffen wir zum einen sichere Anlageformen für unserer Mitglieder; zum anderen fließen diese Mittel ausschließlich in unseren eigenen Bestand und garantieren somit eine **nachhaltige Wirtschaftlichkeit**.

Jährliche Investitionen unserer Genossenschaft werden schwerpunktmäßig in Neubauten sowie **Nachhaltigkeit und Klimaschutz** der Investitionsprogramme unseres Wohnungsbestandes eingeplant.

Aus diesem Grund hat unsere Spareinrichtung neue **nachhaltige Sparformen** entwickelt, die in Zukunft einen wichtigen Bestandteil darstellen sollen.

Seit Sommer 2022 gibt es mit den **Klima-Spareinlagen** die Möglichkeit, konkrete umweltfreundliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen direkt zu unterstützen. Investitionen in das **Klimasparen** oder **den Klimaspargbrief** bieten die Besonderheit, dass diese Geldanlagen in spezielle energetische Sanierungen unseres eigenen Wohnungsbestandes fließen.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir die **Digitalisierung** weitgehend abgeschlossen. Verschlankte Prozesse – aber auch durch die Pandemiejahre veränderte Mitgliederwünsche – haben die Kosten für den Personaleinsatz reduziert. Geldautomat und Kontoauszugdrucker, die Umstellung von **100% der Sparkonten** vom Sparbuch auf die **SparCard** sowie gezielte Terminvereinbarungen und individueller Service haben sich voll etabliert. Ebenso findet das Angebot **'Online Banking'** hohen Zuspruch.

Alle angebotenen **Spareinlagen** sind über den Sicherungsfond geschützt. Darüber hinaus sind sie zunächst durch das Vermögen der Genossenschaft abgedeckt. Den vielfältigen und strengen **Anforderungen der Aufsichtsbehörden** sind wir erfolgreich nachgekommen.

Wichtig ist für uns, den Mitgliedern und Spendenden auch in Zukunft vertrauenswürdige und sichere **Spar- und Anlagemöglichkeit** durch die Spareinrichtung unserer Genossenschaft anzubieten.

SPARFORMEN

BASISSPAREN

Die clevere Geldanlage

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

AKTIVSPAREN

Die schnelle Geldanlage

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

EFFEKTIVSPAREN

Die flexible Geldanlage

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

PLANSPAREN

Die weitsichtige Geldanlage

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

KLIMASPAREN

Die nachhaltige Geldanlage

- Mindesteinlage 2.500,00 Euro
- Laufzeit vier Jahre
- fester Zinssatz
- drei Monate Kündigungsfrist zum Ende der Vertragslaufzeit

SPARBRIEF

Die raffinierte Geldanlage

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

KLIMASPARBRIEF

Die durchdachte Geldanlage

- speziell für Mitglieder
- Mindesteinlage 2.500,00 Euro
- Laufzeit vier Jahre
- fester Zinssatz
- eine Kündigung zum Ende der Vertragslaufzeit ist nicht notwendig

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	0,90% p.a.
	im 2. Jahr	1,10% p.a.
	im 3. Jahr	1,15% p.a.
	im 4. Jahr	1,40% p.a.
	im 5. Jahr	1,50% p.a.
	Rendite 1,20%	
Plansparen (maximale Laufzeit 12 Jahre)		
bis 249,99 Euro		0,10% p.a.
ab 250,00 Euro		0,10% p.a.
Klimasparen (72 Monate)	(ab 2.500,00 Euro)	1,45% p.a.
Sparbrief (48 Monate)	(ab 2.500,00 Euro)	1,10% p.a.
Klimaspargbrief (48 Monate)	(ab 2.500,00 Euro)	1,50% p.a.

Änderungen vorbehalten, Stand 27. Juli 2022

Mehr unter www.bergedorf-bille.de/sparen



DAS JAHR 2022 IN ZAHLEN

24.559

Anzahl der Mitglieder

9.544

Genossenschaftswohnungen

7,44 EURO/M²/MONAT

Ø Nutzungsentgelt

94

Elektroladepunkte im Bestand

14

Standorte für Elektromobilität

3.699

Garagen- und zum Teil kostenlose Stellplätze

73

Gewerbemieter

13.171 M²

Gewerbemietfläche

741

Fahrradboxen

Ø 47,18 EURO

Instandhaltungsleistung/m² Wohn- und Nutzfläche

Zahlen, Daten, Fakten

Stand zum 31.12. der Jahre

	2022	2021
Anzahl der Mitglieder	24.559	24.412
Spareinlagen und Sparbriefe (Mio. Euro)	68,4	69,1
Genossenschaftswohnungen	9.544	9.452
Gewerbemieter	73	63
Gewerbemietflächen in m ²	13.171	8.190
Ø Nutzungsentgelt (Euro/m ² /Monat)	7,44	7,24
Bilanzsumme (Mio. Euro)	566,4	515,6
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	73,7	69,1
Neubauinvestitionen (Mio. Euro)	41,0	50,0
Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen (Mio. Euro)	24,2	22,2
Anlagevermögen (Mio. Euro)	536,9	497,9
Jahresüberschuss (Mio. Euro)	16,2	15,4
Mitarbeitende gesamt* (in Vollzeit/Teilzeit)	67/17	64/12
Kaufmännische Mitarbeitende (in Vollzeit/Teilzeit)	40/16	38/11
Technische Mitarbeitende (in Vollzeit/Teilzeit)	8/0	8/0
Mitarbeitende in Hausverwaltung, Servicetechnik, Gartenbau, Reinigung (in Vollzeit/Teilzeit)	19/1	18/1
Auszubildende	4	3

* gerundet im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

566,4 MIO. EURO

Bilanzsumme

68,0%

Eigenkapitalanteil

12,1%

Sparvolumen der Bilanzsumme

68,4 MIO. EURO

Spareinlagen und Sparbriefe



MITGLIEDERBETREUUNG

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten nach und nach Lockerungen basierend auf den Pandemie-Vorgaben vorgenommen werden. In unseren Quartieren waren endlich wieder Begegnungen vor Ort und somit viel persönlichere Möglichkeiten der Mitgliederbetreuung möglich.

Überschattet wurden diese positiven Nachrichten durch den Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sorgen um Energieversorgung und Konjunkturfolgen. Unsere Genossenschaft hat sich in diesem Zusammenhang und im Rahmen ihrer Kooperation mit der Hansestadt Hamburg auch für die Unterbringung der vielen schutzsuchenden Menschen engagiert.

Sehr gerne haben wir die **persönliche Betreuung unserer Mitglieder** in Präsenz und unter modifizierten Auflagen wieder verstärkt wahrgenommen. Die Öffnungszeiten in der Zentrale im **Beratungsservice** haben sich zwischenzeitlich von Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 16.00 Uhr und am Freitag nunmehr von 9.00 bis 12.00 Uhr etabliert. Die Vorab-Vereinbarungen von persönlichen Terminen **in allen Fachbereichen** wurden nach wie vor – auch bei unseren Hausverwaltern – gerne genutzt.

Darüber hinaus wurde einmal im Monat im Hausverwalterbüro Mümmelmannsberg ein **Pilotprojekt mit einem QuartierTeam** durchgeführt. Mitarbeitende aus den Fachbereichen Beratungsservice, Mitgliederbetreuung, Vermietung und dem Hausverwalter standen für Fragen unserer Mitglieder direkt vor Ort zur Verfügung. Auch die Besichtigungen für Wohnungsübergaben oder Rücknahmen sowie Termine mit unseren Servicetechniker*innen konnten nach und nach den Gegebenheiten angepasst und gelockert werden, so dass gewohnte Präsenztermine möglich waren.

Gesprächsformate mit Nutzer*innen und Vertreter*innen, Informationen und Veranstaltungen wurden ebenfalls wieder in Präsenz durchgeführt. Alle **QuartierRundgänge 2022** fanden in den jeweiligen Wahlbezirken statt. So konnten aktuelle Bauten, Instandhaltungen und weiteren Themen unserer Genossenschaft vor Ort vorgestellt und anschließende Diskussionen über die Klimaschutzziele u.v.m. geführt werden. Nach den digitalen Gesprächsformaten wurden diese Rundgänge gut angenommen und wir durften **ca. 30%** der eingeladenen Mitgliedervertreter*innen und Ersatzvertreter*innen bei den QuartierRundgängen begrüßen.



Aus den **Wahlbezirken 13, 14 und 15** sind 54 unserer insgesamt 238 Mitgliedervertreter*innen, die nicht in einer Bergedorf-Bille-Wohnung leben, unserer Einladung nach Bergedorf gefolgt. Im Bergedorfer Schloss haben sich alle Teilnehmenden – nach einem kleinen Neubau-Rundgang – zu aktuellen Themen der **QuartiersEntwicklung** ausgetauscht.

Zu unserem Bedauern musste auch im Jahr 2022 die **Weihnachtsfeier für unsere Senior*innen** – dieses Mal aus technischen Gründen im CCH – entfallen und auf Januar 2023 verschoben werden. Ebenso mussten – bedingt durch eine Ensemble-Absage des Theaters – beide Weihnachtsmärchen-Vorstellungen für unsere **kleinen Bergedorf-Bille-Mitglieder** in den Anfang des Folgejahres umgebucht werden.

Aufgrund der gelockerten Hygieneregeln konnte unsere **61. Ordentliche Vertreterversammlung** am 14. Juni 2022 in Präsenz erneut im Grand Elysée Hotel Hamburg stattfinden. Für alle Teilnehmenden wurde das geforderte Hygienekonzept umgesetzt und die Anwesenheit digital erfasst. Der Einladung zu dieser Veranstaltung folgten **142 von insgesamt 464** gewählten Mitgliedervertreter*innen.

Im Fachbereich **QuartiermitWirkung** haben viele Aktivitäten zur Quartiersentwicklung und Mitgliederbeteiligung ebenfalls in Präsenz stattgefunden. Zu unterschiedlichen Themen, wie z.B.

neue Wohnformen und Wohnprojekte, dem Bergedorf-Bille-Leitbildprozess sowie den daraus hervorgehenden Handlungsfeldern, haben wir diverse TV-Reportagen gedreht und auf unserer Homepage veröffentlicht. Neben unseren Mitgliedern und Vertreter*innen waren ebenfalls alle Mitarbeitenden zur aktiven Teilhabe angesprochen.

Unser bereits im Sommer 2021 eingeführtes **digitales Vertreterforum** zum intensiven Austausch wird leider bezüglich der gewünschten Partizipation und Gestaltung nach wie vor nicht wie eigens gewollt angenommen.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat unser Format **Bergedorf-Bille im Gespräch** dreimal in Präsenz zum wichtigen Thema ‚Klimaschutz und Klimafolgen-Anpassung in den Quartieren‘ stattgefunden. Leider blieb die durchschnittliche Beteiligung von unter 3% der Eingeladenen nach wie vor weit hinter unseren Erwartungen zurück.

Präsenz-Veranstaltungen zu **Informationen über bauliche Großmaßnahmen**, wie z.B. Neubauten oder Modernisierungen und beginnende Beteiligungsverfahren, u.a. zum Thema Mobilität der Zukunft, haben mit den Bewohner*innen der entsprechenden Quartiere unter erfreulich hoher Beteiligung stattgefunden.



In unseren Wohnanlagen waren alle **Spielplätze** für Kinder und **Bewegungsparcours** für Erwachsene wieder geöffnet; die **Wascheinrichtungen** standen jederzeit zur Verfügung. Diese Einrichtungen sind wichtig für den genossenschaftlichen und mitmenschlichen Austausch in den **Nachbarschaften**. Ebenso wie gemeinsame Feiern; dies konnten wir bei dem Sommerfest für alle Nutzer*innen in unserem **Neubauquartier Sternwiete** beobachten. Dennoch waren Aktivitäten in den Nachbarschaften noch von der zweijährigen Pandemielage geprägt und liefen nur sehr vorsichtig wieder an.

Unsere **14 Bergedorf-Bille-Treffpunkte** wurden im 2. Quartal 2022 – sehr zur Freude der Bergedorf-Bille-Stiftung und der ehrenamtlichen Gruppenleitungen – für alle angebotenen Aktivitäten, Veranstaltungen und den nachbarschaftlichen Austausch wieder geöffnet. Nur durch das



hohe Engagement und die Kontaktpflege aller Ehrenamtlichen während der Pandemiezeiten, konnten die Angebote der Gruppen schnellstmöglich wieder aufgenommen werden. Dafür danken wir auf diesem Wege ganz herzlich. Ebenso gebührt Dank unseren Mitarbeiterinnen der Stiftung, die durch ihre stetige Kontaktpflege sofort nach den Lockerungen der Pandemiemaßnahmen weitere zielgerichtete Aktivitäten auf den Weg bringen konnten. Den ausführlichen Tätigkeitsbericht unserer Stiftung lesen Sie bitte auf den Seiten 78 bis 85. Neben unseren eigenen TV-Beiträgen auf dem Hamburger Stadtteilsender **noa4 – nachbarn on air** konnten wir in dieser Kooperation ebenso gute Tipps und Hinweise rund um das Wohnen im neuen Filmformat veröffentlichen.

In der viermal jährlich erscheinenden **Mitgliederzeitschrift 'bei uns'** haben wir im vergangenen Jahr schwerpunktmäßig über unsere Neubauten und deren Vermietung, alternative Wohnformen und Projekte sowie unseren Leitbildprozess berichtet. Darüber hinaus konnten wir in der letzten Ausgabe 2022 mit unserer Serie **'Vertreterwahl 2023 – Zukunft mitgestalten'** an den Start gehen. Beiträge von noa4 sowie aktuelle Ausgaben der bei uns finden Sie auf unserer Homepage in der Rubrik Öffentlichkeitsarbeit.

Die Reihe unserer langjährigen **Kooperationspartner** haben wir im vergangenen Jahr durch die Kooperation mit dem **BHH Sozialkontor gGmbH** erweitern können. Dieses leitet in unserem Neubau am Binnenfeldredder 40a in Bergedorf-Lohbrügge das neue Wohnprojekt 'Wohnen mit Assistenz'. Alle anderen Partnerschaften, wie z.B. zum **AKTIVOLI-**



Landesnetzwerk Hamburg e.V., einer 'Freiwilligen Akademie', zur **Georg-Behrmann-Stiftung**, dem **DRK, LmBHH** (Leben mit Behinderung Hamburg Sozialeinrichtungen gGmbH), **Sprungbrett gGmbH** (Alltagsbegleiter*innen für allgemeine Unterstützungs-Dienstleistungen) u.v.m. wurden weiterhin vertieft.

Zum Stichtag 31.12.2022 hatte die Bergedorf-Bille eine **Belegschaft** von insgesamt 84 Mitarbeitenden (inklusive Teilzeit) sowie durchschnittlich

3,83 Auszubildenden (Vorjahr 2,92) – davon 50 Männer (Anteil 57%) und 38 Frauen (Anteil 43%). Die Genossenschaft hat erstmalig im Herbst 2022 entschieden, den **dualen Studiengang** 'B.Eng. Bauingenieurwesen' als Praxispartner zu begleiten; hier besteht zur Zeit ein Vertragsverhältnis.

Weiterhin konnten und werden wir **Praktikanten und Auszubildende** in unserer Genossenschaft aufnehmen. Die zwischenzeitlich etablierten Prozesse zwischen digitaler und analoger Ausbildungsbetreuung haben sich sehr positiv zur Betreuung dieser Mitarbeitenden weiterentwickelt.

Im September 2022 wurde eine **neue Betriebsvereinbarung** verabschiedet, die zuvor gemeinsam mit allen Mitarbeitenden erarbeitet worden war. Sie regelt u.a. das mobile Arbeiten sowie die Arbeitszeiten vor Ort in der Zentrale. Wichtige personalpolitische Belange beraten **Vorstand und Betriebsrat** in gemeinsamen Sitzungen. Der stetige Austausch war geprägt von schnellen Entscheidungen zum Wohle und insbesondere zum Gesundheitsschutz unserer Mitarbeitenden.



FÜR EIN GUTES MIT-EINANDER

Eine Genossenschaft ist ein nachhaltiges Wirtschaftsunternehmen, das im Interesse seiner Mitglieder handelt und stets zwei Ansprüchen gerecht werden muss: Den wirtschaftlichen und den sozialen. Es wird langfristig geplant und investiert, immer mit dem Blick auf nachfolgende Generationen. Die Welt ist im permanenten Wandel und auch unsere Genossenschaft muss auf viele Fragen neue Antworten finden. Wir laden alle ein, an dieser genossenschaftlichen Gemeinschaftsaufgabe mitzuwirken.

Stets müssen wir diesen **permanenten Wandel** – auch vor dem Hintergrund der vergangenen Pandemiejahre und deren Einschränkungen sowie dem Erreichen künftiger Klimaschutzziele – bei unseren Planungen berücksichtigen. Ebenso die aktuell angespannte Lage bezüglich der sicherheitspolitischen Herausforderungen und damit verbundenen wirtschaftlichen Unsicherheiten.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir im Fachbereich **Mitgliederbeteiligung** den Austausch und Informationsfluss durch etablierte Kommunikations- und Beteiligungsformate für unserer Ver-

treter*innen und Ersatzvertreter*innen sowie alle Nutzer*innen weiter intensivieren.

Die **Workshops** zum Leitbildprozess und die daraus resultierenden Handlungsfelder wurden in Präsenz und unter hoher Beteiligung durchgeführt. Dies gab uns die Möglichkeit, alle Interessierten in die **Quartiersentwicklung** einzubinden und das genossenschaftliche Prinzip zu stärken. Die Mission konnte – ebenso wie die Vision und Werte – klar formuliert werden. Innerhalb der globalen Ziele der Agenda 2030 (SDGs) wurden klare Handlungsfelder für unsere Genossenschaft bestimmt; die weitere Vorgehensweise für das Jahr 2023 konnte bereits geplant werden.

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. Aktuelle Konflikte in Europa und ihre politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Reaktionen werden auch auf unsere Genossenschaft ihre Auswirkungen haben.

Unter diesem Gesichtspunkt sind die innovativen Diskussionen zu alternativen Wohnformen



vorangeschritten. So konnten wir mit einer **neu gegründeten Hausgemeinschaft** für unsere Neubauwohnungen an der Stuhlröhrestraße Nutzungsverträge abschließen. Die Einbindung dieser neuen Mitglieder wird ebenso von Bedeutung für dieses Quartier sein wie die Kooperation mit dem **Ver-ein Leben mit Behinderung Hamburg**, der im kommenden Jahr ebenfalls Wohnungen in diesem Neubau beziehen wird.

Auch darüber hinausgehende **neue Wohnformen** wie z.B. Wohn-/Pflegethergemeinschaften und Clusterwohnen, welches ein gemeinschaftliches Wohnen und Erleben ermöglicht, finden immer mehr Interessent*innen und fließen in unsere Neubau-Überlegungen der Zukunft ein.

Die **Kooperationen** mit unseren Partnern in den Quartieren, wie dem vorhandenen Servicewohnen am Wiesnerring, der Kooperation mit LmBHH am Gojenberg oder BIWAG am Katendeich sowie die neue Wohngruppe mit Unterstützungsbedarf durch das BHH-Sozialkontor, genießen immer mehr Aufmerksamkeit, auch weil große Herausforderungen anstehen. Umso wichtiger ist es, das soziale Netzwerk nachhaltig durch die **Mitwirkung aller Beteiligten vor Ort** zu stärken.

Themen, wie z.B. die Umsetzung von **inklusiven Wohnformen** zukünftiger Generationen, Arbeiten und Leben im Quartier, sich veränderndes Klima und die daraus abzuleitenden Maßnahmen und vieles mehr, müssen auch wir innerhalb unserer Genossenschaft ganz neu diskutieren. Aus zusam-

menzutragenden und umfangreichen Informationen müssen **Handlungsweisen** abgeleitet werden, die auch künftig die **Tragfähigkeit unseres Genossenschaftlichen Prinzips** unterstützen.

Das Engagement der **Mitglieder in der Nachbarschaftshilfe**, wie sie z.B. auch in der Bergedorf-Bille-Stiftung gelebt wird, ist und bleibt ein wesentlicher Bestandteil im genossenschaftlichen Konzept. Darüber hinaus gibt es weitere Formen des Engagements, die in der Zukunft noch mehr gestärkt werden sollen und müssen. Die Mitarbeit in den Gremien als **Vertreter*innen oder im Aufsichtsrat** ist unverzichtbar und bedeutet immer gesellschaftliche Teilhabe, Verantwortung und Mitgestaltung.

Gemeinsam mit **allen Mitgliedern** wollen wir das Leben in unseren Quartieren positiv beeinflussen sowie aktiv gestalten. Dies u.a. auch für **Nachhaltigkeit im Wohnungsbau** und sämtliche Klimaschutzmaßnahmen in den Quartieren.

Dem **genossenschaftlichen Gedanken** und damit verbundenen Einsatz für die Lösung der Frage nach innovativem und bezahlbarem Wohnraum, wird für uns alle in der Zukunft eine hohe Bedeutung zukommen.

Aktuelle Informationen zur Quartiersentwicklung finden Sie unter www.bergedorf-bille.de/genossenschaft/quartiermitwirkung sowie in unserer Mitgliederzeitschrift ‚bei uns‘.

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG hat ihren Sitz in Hamburg. Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft ist auf die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, den Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand zur langfristigen Vermietung an unsere Mitglieder und den Betrieb einer Spareinrichtung ausgerichtet. Für einen Eigentümer verwalten wir 8 Wohnungen und 7 Gewerbeobjekte.

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2022 eigene 9.544 Wohnungen (629.529 m² Wohnfläche), 73 Gewerbeobjekte (13.171 m² Nutzfläche), 16 Treffpunkte und 3.699 PKW-Stellplätze, davon 3.088 in Garagen oder Carports und 741 Fahrradboxen. Die Anzahl der Wohnungen ist in 2022

um 92 Neubauwohnungen angestiegen, davon 48 an den Hafenterrassen in Geesthacht, 4 in der Chrysanderstraße in Hamburg-Bergedorf sowie 40 Wohneinheiten im zweiten Abschnitt in der Sternwiete in Hamburg-Lohbrügge.

Ende 2022 waren 191 Wohneinheiten im Bau. Davon wurden 93 Wohnungen bis März 2023 fertiggestellt, so dass derzeit 98 Wohneinheiten im Bau sind. Bis Ende 2023 erwarten wir Baubeginne für 103 Wohneinheiten sowie die Fertigstellung von weiteren 98 Wohneinheiten.

Unsere Spareinrichtung ist mit einem Sparvolumen von 12,1 % der Bilanzsumme ein wichtiges Finanzierungsinstrument für unsere Geschäftstätigkeit. Ergänzend zu unserem Eigenkapitalanteil von 68,0 % sind wir dadurch weitgehend unabhängig von anderen Kreditgebern.

Stadtteil	Straße	Anzahl		Baubeginn	Fertigstellung
		WE	Gewerbe		
HH-Lohbrügge	Sternwiete (Teilabschnitt)	40	0	02.2020	in 02.2022
Geesthacht	Hafenterrassen	48	0	10.2020	in 11.2022
HH-Bergedorf	Chrysanderstraße (Teilabschnitt)	4	0	01.2021	in 11.2022
HH-Bergedorf	Bergedorfer Straße 100 (Büros)	0	12	03.2019	in 11.2022
Summe fertiggestellter Objekte in 2022:		92	12		
HH-Bergedorf	Stuhrohrstraße	93	1	03.2019	bis 03.2023
HH-Billstedt	Haferblöcken (Teilabschnitt)	26	0	09.2021	ca. 08.2023
HH-Bergedorf	Chrysanderstraße (Teilabschnitt)	8	0	01.2021	ca. 09.2023
HH-HafenCity	Strandkai	48	2	05.2018	ca. 10.2023
HH-Billstedt	Haferblöcken (Teilabschnitt)	16	0	04.2022	ca. 11.2023
Summe laufender Bautätigkeit Ende 2022:		191	3		

WE= Wohneinheiten

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ist trotz des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Pandemienachwirkungen und Fachkräftemangel im Jahr 2022 leicht gewachsen. Die preisbereinigten Bauinvestitionen sind aus vorgenannten Schwierigkeiten und wegen stark gestiegener Zinsen sowie einer seit 2022 stark eingeschränkten Bundesförderung für effiziente Gebäude im gleichen Zeitraum leicht gesunken. Insbesondere für Wohnungen wird bundesweit im Ausblick auf die nächsten beiden Jahre mit deutlich sinkenden Fertigstellungszahlen gerechnet.

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 bemüht sich, die Rahmenbedingungen für den Neubau von 10.000 Wohnungen pro Jahr trotz mehrerer hinderlicher Einflussfaktoren weiterhin zu ermöglichen. So wurden die Konditionen der Hamburger Wohnungsbauförderung in 2022 und nochmals ab 2023 deutlich verbessert.

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

Die Klimaschutzziele wurden in 2021 auf europäischer und bundesdeutscher Ebene nochmals deutlich verschärft. Die CO₂-Emissionen sollen auch in Hamburg gegenüber bisherigen Zielen stärker und schneller reduziert werden. Zur Umsetzung dieser Ziele werden seit Monaten verschärfte Vorgaben

über Ordnungsrecht auf Bundes- und Hamburger Ebene diskutiert. Die Zielerreichung wird auch für den Gebäudebereich in den nächsten Jahren mit großen Investitionen und Herausforderungen verbunden sein.

2.2 Geschäftsverlauf

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

Geschäftsverlauf	Plan 2022 Mio. Euro	Ist 2022 Mio. Euro	Ist 2021 Mio. Euro
Mieterlöse (netto-kalt) aus der Hausbewirtschaftung	56,2	57,5	55,3
Instandhaltungsaufwendungen	22,1	22,0	22,2
Abschreibungen	9,7	9,6	9,0
Personalaufwendungen	7,8	6,9	6,9
Zinsaufwendungen	1,3	0,8	0,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4,0	3,9	2,7
Jahresüberschuss	15,0	16,2	15,4

Die Mieterlöse (netto-kalt) sind gestiegen, im Wesentlichen durch den Bezug der Neubauten Sternwiete in Lohbrügge und Hafenterrassen in Geesthacht sowie leichte Erhöhungen der Nutzungsentgelte im Bestand sowie bei Wohnungswechseln. Die Aufwendungen für Instandhaltung sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Die Personalaufwendungen sind unverändert geblieben wegen geringerer Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen. Die Zinsaufwendungen sind zwar leicht gestiegen, jedoch weniger als erwartet, da durch verzögerte Bauabläufe von Neubauten eine geringere Aufnahme neuer Darlehen in 2022 erforderlich geworden ist. Insgesamt erzielen wir einen Jahresüberschuss von 16,2 Mio. Euro, der hauptsächlich wegen höherer Mieterlöse sowie niedriger als erwarteter Aufwendungen für Personal und Zinsen oberhalb unserer Planung liegt.

Die Nachfrage nach unseren vorhandenen und geplanten neuen Wohnungen ist unverändert sehr hoch. Die Fluktuationsquote von 6,8% ist

auf einem sehr mäßigem Niveau leicht gesunken. Das durchschnittliche Nutzungsentgelt unserer Wohnungen lag im Dezember 2022 netto-kalt bei 7,44 Euro/m² Wohnfläche. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr mit 7,24 Euro/m² Wohnfläche betrug durchschnittlich 2,8%, beeinflusst auch aufgrund der Neubaubezüge. 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. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind für Wohnungen auch nicht zu erwarten. Für die neuen Büroflächen in der Bergedorfer Straße 100a-b werden bis zur vollständigen Erstvermietung noch anfängliche Leerstände erwartet.

Die Instandhaltungsleistung inklusive der in Personalaufwendungen enthaltenen Leistungen eigener Handwerker in Höhe von 2,1 Mio. Euro beträgt 24,2 Mio. Euro (Vorjahr 24,3 Mio. Euro). Zusätzlich sind 6,2 Mio. Euro als Aktivierungsleistungen in den Bestand investiert worden. Mit durchschnittlich 47,18 Euro/m² Wohn- und Nutzfläche reinvestieren wir nochmals verstärkt in hohem Maß in unseren gut gepflegten und gut ausgestatteten Wohnungsbestand.

Die jährlichen Investitionen für Neubauprojekte lagen in 2022 bei etwa 41 Mio. Euro (Vorjahr 50 Mio. Euro). Sie werden in 2023 auf etwa 37 Mio. Euro sinken und sollen nach Möglichkeit schrittweise bis 2026 wieder auf das Niveau von 2022 erhöht werden, sofern die Rahmenbedingungen es erlauben. Insbesondere für Klimaschutzmaßnahmen im vorhandenen Bestand sollen die zusätzlichen Investitionen neben Neubau und den vorgenannten Instandhaltungsaufwendungen in den Jahren 2023 etwa 23 Mio. Euro und danach bis 2027 jährlich mindestens 29 Mio. Euro betragen. Für die weiterhin hohe Investitionstätigkeit wird bis Ende 2027 die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von mehr als 200 Mio. Euro erforderlich werden. Zur Besicherung steht uns umfangreicher, unbelasteter Grundbesitz zur Verfügung.

Grundsätzlich verfolgen wir weiterhin das Ziel, ca. 130 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten. In den Jahren 2024 bis 2027 werden vermutlich nur etwa 50 bis 100 Wohnungen pro Jahr leistbar sein.

Zugleich verfolgen wir das Ziel, bis ungefähr zum Jahr 2040 die CO₂-Emissionen für den laufenden Betrieb unserer Gebäude nahezu vollständig zu vermeiden. Zur Erreichung dieser beiden Ziele ist unsere Voraussetzung und zugleich enorm große Herausforderung, jeweils eine Balance zwischen CO₂-Reduktion, Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit herzustellen.

Die Spareinrichtung verzeichnet trotz des wieder steigenden Zinsniveaus leichte Abflüsse. Die Durchschnittsverzinsung aller Sparverträge lag in 2022 bei 0,1% (0,1% im Vorjahr).

Spareinrichtung	Spar- einlagen Mio. Euro	Spar- briefe Mio. Euro	ins- gesamt Mio. Euro
Bestand 01.01.2022	64,6	4,5	69,1
Zu-/Abfluss	-0,3	-0,4	-0,7
Stand 31.12.2022	64,3	4,1	68,4

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft positiv. Der Wohnungsbestand wird mit Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau verbessert und mit – trotz schwieriger Rahmenbedingungen – geplanten Neubauten gemäß der starken Nachfrage erweitert. Die Ertragslage liegt weiterhin 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 auch zukünftig zu fördern. Leider sind durch das jahrelang sehr niedrige Zinsniveau die Zinserträge aus dem Stiftungskapital minimal geworden. Zugleich werden die Leistungen der Stiftung nach der Corona-Pandemie voraussichtlich noch stärker als in den Vorjahren in Anspruch genommen. Für 2023 sind 120.000 Euro als Spende vorgesehen. Im Vorjahr waren es 110.000 Euro.

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 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2022 T Euro	2021 T Euro	Ver- änderung T Euro
Hausbewirtschaftung	17.824,8	16.913,6	911,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.329,8	-1.430,8	101,0
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-552,4	-248,6	-303,8
Neutrales Ergebnis	342,1	266,4	75,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-97,2	-126,6	29,4
Jahresüberschuss	16.187,5	15.374,0	813,5

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren weit überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich insgesamt erhöht, vor allem wegen gestiegenen Mieterträgen nach Neubaubezügen und Erhöhungen im Bestand,

wegen leicht rückläufigen Instandhaltungsaufwendungen sowie trotz steigender Verwaltungskosten, Abschreibungen und Zinsen. 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, diverse Beratungskosten und einige kleinere Positionen des Geschäftsbetriebes enthalten. Bei der Bautätigkeit resultiert der Anstieg der Aufwendungen im Wesentlichen aus strittigen Baukosten. Der Anstieg des neutralen Ergebnisses resultiert überwiegend aus Buchgewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen sowie einer höheren Auflösung von sonstigen Rückstellungen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Das Anlagevermögen beträgt 94,8% der Bilanzsumme. Es ist weitestgehend durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 15,8 Mio. Euro zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 68,0% (Vorjahr 71,7%) zur um 9,9% gestiegenen Bilanzsumme.

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

Vermögenslage	31.12.2022 T Euro	%	31.12.2021 T Euro	%	Veränderung T Euro
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	536.929,2	94,8	497.918,7	96,6	39.010,5
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	29.425,2	5,2	17.609,8	3,4	11.815,4
Bilanzsumme	566.354,4	100,0	515.528,5	100,0	50.825,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	385.398,8	68,0	369.640,5	71,7	15.758,3
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	73.506,5	13,0	40.868,3	7,9	32.638,2
Pensionsrückstellungen u.a.	9.127,3	1,6	8.982,3	1,7	145,0
sonstige Rückstellungen	322,5	0,1	318,5	0,1	4,0
Sparmittel	60.861,9	10,7	61.381,6	11,9	-519,7
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen und kurzfristiger Sparmittel)	37.137,4	6,6	34.337,3	6,7	2.800,1
Bilanzsumme	566.354,4	100,0	515.528,5	100,0	50.825,9

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 2022	2022 T Euro	2021 T Euro
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	16.187,5	15.374,0
Cashflow nach DVFA/SG ¹	25.913,1	24.974,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	23.265,2	27.172,5
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-44.343,3	-52.143,3
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	30.876,4	25.045,1
IV. Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbedarfs	9.798,3	74,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.372,8	1.298,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	11.171,1	1.372,8

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 23,3 Mio. Euro. Im Cashflow aus Investitionen in Höhe von 44,4 Mio. Euro sind im Wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 44,6 Mio. Euro enthalten. Aus dem Finanzierungsbereich sind 30,9 Mio. Euro zugeflossen, insbesondere aus neuen Darlehen. Im Gesamtergebnis hat sich der Finanzmittelbestand von 1,4 Mio. Euro im Vorjahr auf 11,2 Mio. Euro erhöht.

Der Finanzmittelbestand und die Zuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit werden in 2023 die laufenden Neubauinvestitionen nur anteilig decken. Für 2023 sind Neubau- und Bestandsinvestitionen von bis zu ca. 60 Mio. Euro geplant. Wegen der intensiven Bautätigkeit müssen in 2023 neue Darlehen aufgenommen werden. Die Genossenschaft verfügt über beträchtliche Beleihungsreserven im Grundbesitz. Es bestehen bei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 20 Mio. Euro, die bei Bedarf zur Liquiditätsoptimierung in Anspruch genommen werden.

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-, Modernisierungs- 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	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	68,0	71,7
Eigenkapitalrentabilität	%	4,2	4,2
Nutzungsentgelt nettokalt im Durchschnitt	Euro/m ² Wfl. mtl.	7,44	7,24
Fluktuationsquote	%	6,8	7,7
Anteil der Erlösschmälerungen	%	0,4	0,3
Erhaltungsinvestitionen in den Bestand je m ²	Euro/m ² Wfl.+Nfl. p.a.	47,18	38,35
Investitionen in Neubauten	Mio. Euro	41	50
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	%	0,1	0,1

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 sowie 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 und des hohen Eigenkapitalanteils tragen. Die langfristigen Fremdmittel sind dinglich gesichert und

haben ein tragfähiges Zinsänderungsrisiko. Etwa die Hälfte des derzeitigen Darlehensvolumens wird bis zum Ende der Zinsbindungsfrist vollständig getilgt sein. Auch für die Sparmittel besteht ein Zinsänderungsrisiko, das wegen des geringen Anteils an der Bilanzsumme tragfähig ist.

Die Liquiditätsrisiken zur Sicherstellung der Zahlungsbereitschaft befinden sich 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 zeitlich somit 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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur CO₂-Neutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Fortschreibung unserer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie vorgesehen, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Die Folgen des Kriegs Russlands gegen die Ukraine seit über einem Jahr sind neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort auf absehbare Zeit auch in Deutschland mit weiter wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen verbunden. Die stark gestiegene Inflation sowie der innerhalb eines Jahres starke Zinsanstieg verstärken die negativen Folgen für die Gesellschaft, Märkte und Finanzsysteme. Diese Folgen können sich auch kurz- bis langfristig

negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Kriegs und seiner Folgen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses weiterhin noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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 bei uns Wohnenden hinter dem stärker gestiegenen Hamburger Mietenniveau zurück. Dieses ist solange möglich, wie die Aufwands- und Kostendeckungen einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtreue 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 2023 wird gegenüber 2022 leicht sinken. Wir erwarten durch leichte Mieterhöhungen im Bestand und Neubaubezüge aus 2022 und 2023 erhöhte Mieterlöse aus der Hausbewirtschaftung, leicht steigende Instandhaltungsaufwendungen, steigende Abschreibungen, steigende betriebliche Sachaufwendungen (insbesondere für Digitalisierungsprojekte), steigende Personalaufwendungen und steigende Zinsaufwendungen. Daraus ergibt sich ein erwarteter Jahresüberschuss in Höhe von 16,0 Mio. Euro. Er setzt sich gemäß unseres Wirtschaftsplanes aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

wesentliche Kennzahlen	Ist 2022 Mio. Euro	Plan 2023 Mio. Euro
Mieterlöse (netto-kalt) aus der Hausbewirtschaftung	57,5	60,6
Instandhaltungsaufwendungen	22,0	22,1
Abschreibungen	9,6	10,8
Personalaufwendungen	6,9	7,7
Zinsaufwendungen	0,8	1,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3,9	4,8
Jahresüberschuss	16,2	16,0

Die Erträge sollen auch künftig überwiegend für weitere Neubauten und im Bestand investiert werden. Die Bautätigkeit wird sich in 2023

wie beschrieben insbesondere durch erhöhte Klimaschutz-Investitionen im Bestand nochmals erhöhen. Dafür sind Investitionen von bis zu 60 Mio. Euro – abhängig vom jeweiligen Baufortschritt – geplant. Für die Finanzierung der Neubau- und Klimaschutzprojekte wird seit 2021 und in den Folgejahren ebenfalls Fremdkapital aufgenommen, so dass die Eigenkapitalquote in den nächsten Jahren sinken wird. Das Eigenkapital wird weiterhin gestärkt werden können.

Für unsere Spareinrichtung streben wir einen etwa gleichbleibenden Bestand an, während zugleich die Durchschnittsverzinsung für unsere Sparmittel infolge des allgemeinen Zinsanstiegs steigen wird.

Für das Geschäftsjahr 2023 sind Investitionen von weiteren ca. 19,4 Mio. Euro zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen, insbesondere im Bereich der Dämmung von Fassaden und Dächern sowie der Heizungsoptimierung und für den zunehmenden Einsatz erneuerbarer Energien.

Hamburg, 30. März 2023

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
Bergedorf-Bille eG**

Vorstand

Marko Lohmann, Markus Tanne, Dietmar Ernst

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Aufgabe des Aufsichtsrates besteht darin, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen, ihn bei der Erfüllung seiner Aufgaben zu fördern und entsprechend zu beraten. Der Aufsichtsrat ist diesen Aufgaben und Pflichten umfangreich 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.

Durch den Bundesgesetzgeber sind konkrete Bestimmungen über die Kontrollpflichten des Aufsichtsrates erlassen worden, an denen sich der Aufsichtsrat zu orientieren hat. Einerseits müssen bei bevorstehenden Entscheidungen Alternativen erörtert werden, andererseits muss im Nachhinein eine Erfolgskontrolle stattfinden. Dieser Aufgabe und Verpflichtung hat sich der Aufsichtsrat vollumfänglich gestellt. In diesem Zusammenhang hat der Aufsichtsrat Vorstandsberichte zur Innenrevision, zum Geldwäschegesetz, zum Risikomanagement sowie laufende Berichte zur Geschäftsentwicklung entgegengenommen und diese bewertet. Bei allen anstehenden Neubauvorhaben diskutiert und berät der Aufsichtsrat bei den einzelnen Planungsschritten, ob das Vorhaben weiterverfolgt werden soll oder ob ggf. auch Alternativen anzuraten sind. In einer Gesamtschau hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass das für die anstehenden Neubauvorhaben benötigte Investitionsvolumen finanzierbar und eine Vermietbarkeit gegeben ist. Ferner wird der Aufsichtsrat kontinuierlich über den Stand der Bauten und Projekte sowie die Entwicklung in der Spareinrichtung informiert.

Nach den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen soll eine Person nicht mehr als vier Aufsichtsratsmandate bekleiden. Wir können feststellen, dass sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates die aufsichtsrechtlichen Maßgaben erfüllen. Des Weiteren sind neue Richtlinien gemäß der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zur Eignung von Vorstand und Aufsichtsrat unter Einbeziehung von Diversitätsaspekten sowie zu Schulungskonzepten

von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen sowie zum Umgang mit Interessenkonflikten von Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes erlassen worden. Hierzu hat es eine umfangreiche Kontrolle durch den Aufsichtsrat gegeben, so dass sichergestellt werden kann, dass die Anforderungen aus diesen Richtlinien in jeder Hinsicht durch die Mitglieder unseres Aufsichtsrates und unseres Vorstands erfüllt werden.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat insgesamt elf Sitzungen durchführt, wovon acht Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand waren. Bedingt durch die gesetzlichen Vorgaben in der Corona-Pandemie mussten diese Sitzungen teilweise digital durchgeführt werden. Ergänzend zu diesen gemeinsamen Sitzungen hat es eine umfassende Ausschusstätigkeit des Aufsichtsrates gegeben. Der Prüfungsausschuss hat insgesamt achtmal getagt. Der Bauausschuss hatte eine Sitzung. Hinzu kommen die gemeinsamen QuartierRundgänge in unseren Wohnbezirken.

Der Aufsichtsrat erhält gemäß § 23 Abs. 1 der Satzung eine Vergütung. Mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 22. Juni 2022 wurden die Aufwendungen für den gesamten Aufsichtsrat auf 100.000,00 Euro pro Jahr festgelegt. In 2022 sind Aufwendungen von insgesamt 68.870,92 Euro angefallen. Ende des Geschäftsjahres 2022 erhielten die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrates zwischen 600,00 Euro bis 1.200,00 Euro monatlich.

Die jährliche gemeinsame Tagesveranstaltung von Aufsichtsrat und Vorstand fand im neuen Verwaltungsgebäude statt. Es wurde über das Bauen im Wandel durch verschärfte Klimaschutzziele diskutiert und am Beispiel des Umbaukonzepts für das frühere Bürogebäude vertieft. Folgende Themenbereiche wurden in den Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates und in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt:

- Prüfung des Jahresabschlusses
- Prüfung der Neubauinvestitionen
- Prüfung der Abteilung Bewirtschaftung
- Prüfung der Spareinrichtung

- Prüfung der Energiepreisentwicklungen sowie ihrer Risiken und Folgen
- Prüfung der Ausschreibungsverfahren und Einheitspreisabkommen
- Prüfung der Klimaschutzmaßnahmen
- Auftragsvergabe an Mitglieder unserer Genossenschaft
- Feststellungen von Nachfolgevertretern
- Ausschluss von Genossenschaftsmitgliedern
- Befassung mit Berichten der Innenrevision, der Geldwäschebeauftragten und des Informationssicherheitsbeauftragten
- Befassung mit dem Risikocontrolling 2022 und zur Geschäfts- und Risikostrategie
- Erörterung über die Entwicklung der Nutzungsentgelte für Wohnungen und Stellplätze sowie Prüfung und Änderung der Mietkalkulationsrichtlinien
- Änderung der Wohnungsvergaberichtlinien sowie der Stellplatzvergaberichtlinien
- Befassung mit dem Investitionsplan 2022 bis 2026 sowie Finanz- und Wirtschaftsplan 2022 bis 2026
- Laufende Berichte zur Tätigkeit der Bergedorf-Bille-Stiftung
- Beschluss über eine neue Betriebsvereinbarung zu Arbeitszeiten und zum mobilen Arbeiten
- Beratungen über Vorschläge zu Änderungen der Satzung und der Wahlordnung
- weitere Phasen im Leitbildverfahren
- Bericht zum Stand der Verhandlungen mit der Stadt Hamburg zu auslaufenden Erbbaurechten

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

Der Aufsichtsrat verfolgt die Aktivitäten unserer Bergedorf-Bille-Stiftung sehr. Durch den Vorstand unserer Stiftung ist aufgezeigt worden, dass wegen des sehr niedrigen Zinsniveaus in 2022 die Arbeits- und Entwicklungsmöglichkeiten der Stiftung eingeschränkt sind. Gleichwohl arbeitet die Stiftung sehr erfolgreich und stellt sich als ein zuverlässiger Partner für unsere Genossenschaft und unser Umfeld in den Wohnquartieren dar.

In der Personalzusammensetzung des Aufsichtsrates hat es im Geschäftsjahr 2022 keine Veränderung gegeben. Turnusmäßig scheidet im Jahr 2023 Herr Lars Poggensee, Herr Vitali Erdanow und Frau Petra Scheppach aus dem Aufsichtsrat aus. Durch Herrn Vitali Erdanow ist mitgeteilt worden, dass er für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung steht. Der Aufsichtsrat bedauert diese Entscheidung sehr und bedankt sich bei Herrn Erdanow vielmals für sein Engagement in unserer Baugenossenschaft und dem Aufsichtsrat. Herr Lars Poggensee und Frau Petra Scheppach haben mitgeteilt, dass sie für eine Wiederwahl zur Verfügung stehen.

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 Bilanzgewinnes in Höhe von

2.568.718,78 Euro

wird zugestimmt. Dieser Betrag teilt sich auf in die 4%ige Dividende in Höhe von 1.520.624,90 Euro sowie die Zuweisung zu den anderen Ergebnismittelrücklagen in Höhe von 1.048.093,88 Euro.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung, 1. die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismittelrücklagen gemäß § 27 i der Satzung in Höhe von 12.000.000,00 Euro zu beschließen, 2. dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 die Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 31. März 2023

Der Aufsichtsrat:

Dr. Matthias Maack	Vitali Erdanow
Helmut Lerch	Cornelia Geisendorf
Merle Wilke	Petra Scheppach
Lars Poggensee	Joachim Brusckhe
Matthias Wendt	

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	Cornelia Geisendorf	
Lars Poggensee, Investment Manager	stv. Schriftführer	Helmut Lerch	
		Prüfungsausschuss	
Joachim Bruschke, Diplom-Bauingenieur		Lars Poggensee	Vorsitzender
Vitali Erdanow, Kfz. Sachverständiger		Joachim Bruschke	
Cornelia Geisendorf, Lehrerin		Helmut Lerch	
Petra Scheppach, Diplom-Bankbetriebswirtin		Petra Scheppach	
Matthias Wendt, Diplom-Finanzwirt			
Bauausschuss		Schlichtungsausschuss	
Helmut Lerch	Vorsitzender	Dr. Matthias Maack	Vorsitzender
Joachim Bruschke		Helmut Lerch	
Vitali Erdanow		Matthias Wendt	
Cornelia Geisendorf		Merle Wilke	
Dr. Matthias Maack			
Merle Wilke		Wohnungsvergabeausschuss	
		Helmut Lerch	Vorsitzender
Betreuungsausschuss		Vitali Erdanow	
Matthias Wendt	Vorsitzender	Petra Scheppach	
Vitali Erdanow		Matthias Wendt	
Dr. Matthias Maack			
Lars Poggensee			

VERTRETER*INNEN UND ERSATZVERTRETER*INNEN

STAND 31. DEZEMBER 2022

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
Kai Herrmann
Imke Knobloch
Katrin Kuntze
Klaus Lehrmann
Uwe Meiners
Ronny Möbius
Anja Murawski
Beate Paasch
Torben Rauls
Peter Richter
Uta Schleifert
Anja Schütte
Ulrike Steen
Bernd Wiggert
Uwe Zebrowski
Armin Zörner

Ersatzvertreter*innen

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
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
Christa Bauer
Sven Duwe
Jessica Eichstaedt
Tanja Glück
Monika Gröger
Wilfried Hosak
Rebecca Kuhlmann
Bodo Link
Sabine Meux
Andrea Oesterling
Dorthe Peitzner
Gerd Richter
Burckhard Ritzel
Katrin Rump
Angelika Schütt
Herbert Vetter
Thomas Rolf Ziegler

Ersatzvertreter*innen

Lothar Fränkel
Edeltraud Wenzel
Hilde Krützmann
Katharina Harder
Udo Rüde
Ferry Wobbe
Ursula Fischer
Monika Krüger
Werner Schmidt
Dieter Steigleder

WAHLBEZIRK 03 LOHBRÜGGE-ZENTRUM

Vertreter*innen

Jürgen Andorf
Christel Berger
Torsten Bruhns
Dieter Delvos
Wolfgang Dobusch
Ursula Eichner
Thomas Eigenfeld
Cornelia Gaarz
Kai-Olaf Günther
Gabriele Hammelmann
Olivia Heitmann
Monika Henkes
Stefan Hoppe
Barbara Klemens
Mandy Matthes
Britta Mund
Ralf Ohlsen
Stefanie Porsch
Andrea Pries
Alfred Rosenthal
Monika Sandmann
Jens Schlichting
Dirk Schmedemann
Berndt Settgest
Herman Stuhl
Renate Tholen
Manuela Tietz

Ersatzvertreter*innen

Elisabeth Gundlach
Karin Hinz
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
Christa Ernst
Sandra Kühne
Christa Mandelbaum
Rolf-Dieter Martens
Susanne Möller
Edith Radoy
Gaby Rochhausen
Kirstin Rössel
Dennis Rühmkorf
Renate Sorkalla
Peter Springer

WAHLBEZIRK 05 NETTELNBURG UND WIESNERRING

Vertreter*innen

Klaus-Dieter Baumgarten
Andrea Bohmbach
Michaela Bormann
Jürgen Fischer
Sandra Franz
Iris Haensgen
Ulrike Helden
Gudrun Jungblut
Jennifer Keil
Heidi Minte
Uwe Pape
Niels Pape
Kathrin-Susanne Reichmann
Klaus-Peter Repss
Holger Schween
Stefanie Strauß
Sabine Tewes
Gerjet Thomas
Elvira Zwetzig

Ersatzvertreter*innen

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

Daniel Benedikt
Jürgen Burmester
Wolfgang Christensen
Kerstin Engel
Herbert Fiege
Bernd Gabriel
France-Robert Griebel
Marina Heiling

Björn Christian Jensen
 Matthias Jürgens
 Simone Olff
 Gerhard Peeters
 Dr. Børge Pflüger
 Thorsten Scharnke
 Angelika Scherz
 Ute Siemsen
 Margrit Simon
 Ursula Spiegel
 Irmgard Wendt
 Ralf Zörner

Ersatzvertreter*innen

Jürgen Schenk
 Klaus Richter
 Werner Pierskalla
 Hasan Tursun
 Klaus-Dieter Fuhrmann
 Wolfgang Schulz
 Günter Karow

**WAHLBEZIRK 07
 LOHBRÜGGE-NORD**

Vertreter*innen

Kerstin Antelmann
 Frank Becken
 Nicole Becker
 Maike Berwald
 Gabriele Beyer
 Berndt Breidenbach
 Rudolf Brendel
 Artur Hübert
 Ingrid Jacobi-Tilsner
 Jens Kiesel
 Alina Kullmann
 Bernhard Peter Lange
 Martin Mrozek
 Klaus Niemann
 Fabian Schwidder
 Andreas Tilsner
 Bettina Windberg
 Vera Wiontzek
 Marion Ziehe

Ersatzvertreter*innen

Werner Otto Augener
 Rolf Kupfer
 Rosemarie Oltmann
 Peter Rasmussen
 Gisela Reimann
 Karin Hopp
 Andreas Darga
 Birgit Weber-Rau

**WAHLBEZIRK 08
 BERGEDORF-ZENTRUM,
 BERGEDORF-OST UND
 WENTORF**

Vertreter*innen

Dieter Becker
 Karl-Ulrich Böttcher
 Markus Büssing
 Corinna Dinse
 Hans-Jürgen Drews
 Andreas Ebel
 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
 Heiner Ziethmann

Ersatzvertreter*innen

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
 MÜMMELMANNSBERG**

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 Friese
 Sabine Glunz
 Monika Grünhagen
 Brigitte Nielson
 Nicole-Marie Röder
 Sigrid Rygoll
 Nicole Stasiak
 Sascha Weiß
 Nina Wink

Ersatzvertreter*innen

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

**WAHLBEZIRK 11
 EILBEK, HAMBURG-
 ZENTRUM**

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
 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
Sven Koch
Andreas Laschus
Frauke Lerch
Michael Passehl
Marion Schnura
Harald Späthe
Uwe Steinbock
Dagmar Strehlow
Lars Wegener
Sabine Zastrow

Ersatzvertreter*innen

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

WAHLBEZIRK 13
UNVERSORGTE

Vertreter*innen

Doris Andersen
Sven Andersen
Wolfgang Bäcker
Bernd Bader

Hannelore Bader
Ronald Bankert
Kurt Behrenbruch
Andreas Berger
Andreas Bertram
Achim Bitterlich
Gabriele Blaik
Markus Bollow
Cornelia Buldmann
Bernhard Bulla
Sabine Burger
Jochen Dietze
Christine Druhmänn
Josef Engelbrecht
Klaus Fehling
Edith Feinler
Wiebke Främcke
Inge Gehrke
Gisela Gerken
Regina Geyer
Annette Greve
Jana Grunert
Cornelius B. Gutenmorgen
Kai Hansen
Bärbel Harder
Margrit Harkenthal
Olaf Heitmann
Luca Heitmann
Renate Hillig
Dörte Hoffmann
Ann-Sophie Kanitz
Harry Kirmse
Michael Klitzke
Martina Krause
Joern Ladda
Antje Lehmann
Patrik Lill
Jan Lippmann
Tania Looch
Jonas Maack
Jörg Mahl
Carsten Meyer
Matthias Möller
Oliver 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
Evelin Ranft-Oelbracht
Karin Rauen
Elena Rauschan
Lars Redmann
Jürgen Reich
Susanne Roeske
Bernd Rohde
Dr. Birgit Roloff
Claudia Roßborg-Lill
Jens Rüffer
Jan Sahlke
Carsten Scheer
Ursel Schiemann
Helge Schild
Karsten Schirm
Tobias Schlender
Prof. Dr. Thomas Schramm
Dieter Schüler
Jens Schultz
Anke Schulz
Michael Seelig
Georg Stiller
Cornelia Stolze
Michael Thamerus
Klaus Theiner
Regina Timmann
Willy Timmann
Heike Waller
Thorsten Wendt
Thomas Westphal
Sven Witt
Michael Witt
Silke Zauner

Ersatzvertreter*innen

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 Looch
Jonas Oelbracht
Juergen Hoffmann
Gerhard Ernst
Geert-Rainer Klahn
Helmut Gluthe

WAHLBEZIRK 14
UNVERSORGTE

Vertreter*innen

Jens Albers
Olav Andersen
Jens Barbek
Wolfgang Bartsch
Helga Becker
Markus Beecken
Rüdiger Behrens
Stefan Benzinger
Lars Borgwardt
Gudrun Broszeit

Gudrun Buck
Karl Heinz Dahnk
Dr. Christoph Krupp
Dr. Christina Wellach-Gäbel
Kai Eggers
Rolf Ehrlich
Rainer Ehrlich
Gunda Escher
Susanne Exposito-Petersen
Hartmut Fischer
Jörg Froh
Marco Fröse
Axel Griem
Birgit Gutenmorgen
Roland Hansch
Beate Hansen
Gerhard Heckt
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
Carina Melior
Erich Meyer
Ute Margitta Neumaier
Christine Niemeyer
Jens Nitzbon
Stefan Petersen
Christa Prieß
Lars Rieck
Karin Rogalski-Beeck
Oliver Roßborg
Sigurd Sander
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
Kerstin Weber
Rolf Weinschenk
Simone Wendt
Bärbel Wendt
Rainer Wendt
Wiebke Willmann
Andreas Wöhlcke

Ersatzvertreter*innen

Jan-Christian Rohde
Waltraud Schömig-Kilger
Sabine Semprich
Lothar Teske
Ingo Carstensen
Angelika Seidemann
Martin Meister
Norbert Vahl
Sigrid v. Heintze-Albrecht
Joachim Rath
Wolfgang Seidemann
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

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
Günther Metz
Brigitte Metz
Marcus Oppermann
Werner Ostermann
Martina Poepfleu
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
Marlene Hundsdörfer
Brigitte Schlie
Norbert Huhmann
Annelies Sparr
Carmen Schneider
Rainer Marien
Thomas Harden
Harald Walloschke
Rüdiger Ottilie-Henking

Rainer Pries
Paul Roepell
Astrid Meyer-Griem
Henryk Breitling
Klaus Gröhn
Kurt Cammin
Karsten Ehlers
Rolf Juknys
Manfred Comien
Rudolf Niemann
Helga Westphalen
Detlef Westphalen
Rolf-Heiner Hemme

WAHLBEZIRK 16
ELBSTIEG, GEESTHACHT

Vertreter*innen

Matthias Jahnke
Ute Sefke

Ersatzvertreter*innen

Susanne Steimle
Irene Siedler

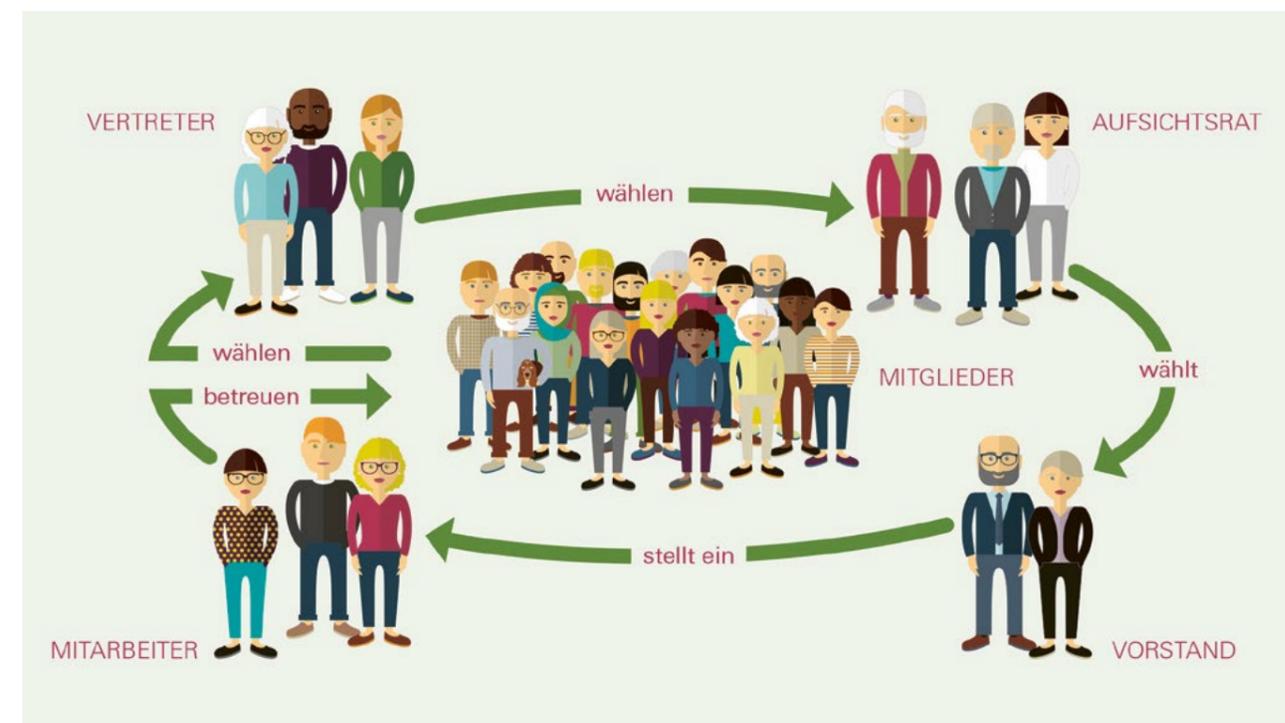
WAHLBEZIRK 17
**STERNTWIETE, BINNEN-
FELDREDDER**

Vertreter*innen

Sven Rathgens
Jennifer Schmidt

Ersatzvertreter*innen

Cordula Kropshofer



BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2022

Aktiva	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	40.687,51	77.506,51
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	420.244.428,15	397.444.231,14
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.252.767,67	526.139,03
3. Grundstücke ohne Bauten	2.325.681,92	2.242.656,92
4. Technische Anlagen und Maschinen	487.939,59	335.513,56
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.430.193,14	532.169,38
6. Anlagen im Bau	78.198.617,99	86.332.861,46
7. Bauvorbereitungskosten	884.428,85	373.256,63
8. Geleistete Anzahlungen	63.992,88	10.053.921,98
	536.888.050,19	497.840.750,10
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	452,00	452,00
	452,00	
Anlagevermögen insgesamt	536.929.189,70	497.918.708,61
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	16.367.321,21	14.839.340,29
2. Andere Vorräte	51.793,81	27.223,58
	16.419.115,02	
		14.866.563,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	264.918,75	189.744,24
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.517.957,27	1.782.876,02
		1.368.732,69
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.171.116,79	1.372.784,32
Umlaufvermögen insgesamt	29.373.107,83	17.608.080,88
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	52.053,97	1.666,66
Bilanzsumme	566.354.351,50	515.528.456,15

Passiva	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	279.750,00	300.376,23
2. der verbleibenden Mitglieder	39.193.931,16	38.105.772,11
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	117.150,00	39.590.831,16
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 21.318,84 Euro (Vorjahr 17.777,89 Euro)		38.556.448,34
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	43.624.023,06	42.005.276,53
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.618.746,53 Euro (Vorjahr 1.537.401,58 Euro)		
2. Andere Ergebnisrücklagen	299.615.258,46	343.239.281,52
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.373.120,42 Euro (Vorjahr 1.176.191,07 Euro) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 12.000.000,00 Euro (Vorjahr 11.000.000,00 Euro)		328.247.414,57
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	16.187.465,31	15.374.015,79
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	13.618.746,53	2.568.718,78
		2.836.614,21
Eigenkapital insgesamt	385.398.831,46	369.640.477,12
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.127.323,13	8.982.343,05
2. Sonstige Rückstellungen	8.837.665,59	17.964.988,72
		11.902.518,91
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.506.547,24	41.765.568,75
2. Spareinlagen	64.260.454,15	64.555.456,47
3. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	4.145.800,00	4.567.800,00
4. Erhaltene Anzahlungen	16.191.242,92	15.621.407,25
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.959,33	53.811,97
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.193.009,55	6.670.195,65
7. Sonstige Verbindlichkeiten	331.918,93	162.679.932,12
davon aus Steuern: 19.468,87 Euro (Vorjahr 8.036,97 Euro)		133.643.788,38
D. Rechnungsabgrenzungsposten	310.599,20	341.671,74
Bilanzsumme	566.354.351,50	515.528.456,15

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr Euro		Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	73.593.223,26		68.954.993,90
b) aus Betreuungstätigkeit	4.476,15		4.476,15
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	127.567,03	73.725.266,44	156.952,88
			69.116.422,93
2. Erhöhung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.527.910,72	652.265,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		331.701,00	400.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.341.970,33	2.102.357,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		37.886.727,61	34.987.065,94
Rohergebnis		40.040.120,88	37.283.980,02
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		5.339.225,12	4.995.171,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 460.402,00 Euro (Vorjahr 936.026,00 Euro)		1.529.557,50	1.917.216,57
			6.912.387,69
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.634.916,30	9.031.994,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.928.704,86	2.708.200,48
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		12,49	7,76
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.833,50	4.688,15
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 161.480,00 Euro (Vorjahr 166.084,00 Euro)		825.308,45	670.438,46
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		97.214,24	126.633,16
13. Ergebnis nach Steuern		18.695.040,40	17.839.021,70
14. Sonstige Steuern		2.507.575,09	2.465.005,91
15. Jahresüberschuss		16.187.465,31	15.374.015,79
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		13.618.746,53	12.537.401,58
17. Bilanzgewinn		2.568.718,78	2.836.614,21

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 31.12.2022 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 (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) Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet. Die Abschreibung erfolgt bei Wohngebäuden grundsätzlich aufgrund einer angenommenen Nutzungsdauer

von 70 Jahren, bei Geschäfts- und anderen Gebäuden von 50 Jahren sowie bei Außenanlagen von 10 Jahren.

Die Zugänge enthalten eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von TEuro 331,7, die über einen Betriebsabrechnungsbogen ermittelt wurden. Zinsen während der Bauphase wurden nicht aktiviert.

- c) Technische Anlagen und Maschinen werden auf 3 bis 10 Jahre, Betriebs- und Geschäftsausstattung auf 4 bis 14 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände wurden im Jahr des Zugangs 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 (Euro 165.993,05) 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 Richttafeln 2018G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Dabei wurde zur

Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung bzw. ein Rententrend von 2 % angesetzt sowie der hochgerechnete (Stand Oktober 2022) Abzinsungssatz der vergangenen 10 Jahre für eine Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,79 % zugrunde gelegt. Aktive Anwärter wurden nach der Projected Unit Credit Method (das ist das vorgeschriebene Anwartschaftsbarwertverfahren), Rentner und ausgeschiedene Mitarbeiter wurden mit dem Barwert bewertet. Die Aufzinsung im Kalenderjahr betrug Euro 157.350. 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 1,45 % ergibt (gemäß Hochrechnung Stand Oktober 2022, § 253 Abs. 2 HGB Dezember 2022, Restlaufzeit 15 Jahre). Das betrifft die Rückstellung für Jubiläen (Zinsaufwand Euro 4.130).

h) Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

i) Die Genossenschaft unterhält ein Mietkautionssammelkonto. Dieses Treuhandkonto (Euro 1.508,35) wird nicht im Vermögen der Genossenschaft ausgewiesen.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge lfd. Jahr	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert Vorjahr 31.12.2021
	Euro				Euro						
Immaterielle Vermögensgegenstände	825.718,99	31.553,45			857.272,44	748.212,48	68.372,45		816.584,93	40.687,51	77.506,51
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	648.026.814,04	316.839,65	197.217,21	31.673.478,06	679.819.914,54	250.582.582,90	8.992.903,49		259.575.486,39	420.244.428,15	397.444.231,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.203.297,85			32.847.048,14	38.050.345,99	4.677.158,82	120.419,50		4.797.578,32	33.252.767,67	526.139,03
Grundstücke ohne Bauten	2.242.656,92	83.025,00			2.325.681,92					2.325.681,92	2.242.656,92
Technische Anlagen und Maschinen	975.803,12	111.827,64		86.277,02	1.173.907,78	640.289,56	45.678,63		685.968,19	487.939,59	335.513,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.321.375,23	1.331.004,50	836.944,52		2.815.435,21	1.789.205,85	407.542,23	811.506,01	1.385.242,07	1.430.193,14	532.169,38
Anlagen im Bau	86.332.861,46	40.989.955,98		-49.124.199,45	78.198.617,99					78.198.617,99	86.332.861,46
Bauvorbereitungskosten	373.256,63	511.172,22			884.428,85					884.428,85	373.256,63
Geleistete Anzahlungen	10.053.921,98	5.492.674,67		-15.482.603,77	63.992,88					63.992,88	10.053.921,98
	755.529.987,23	48.836.499,66	1.034.161,73	0,00	803.332.325,16	257.689.237,13	9.566.543,85	811.506,01	266.444.274,97	536.888.050,19	497.840.749,59
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	452,00				452,00	0,00			0,00	452,00	452,00
Anlagevermögen insgesamt	756.356.158,22	48.868.053,11	1.034.161,73	0,00	804.190.049,60	258.437.449,61	9.634.916,30	811.506,01	267.260.859,90	536.929.189,70	497.918.708,10

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 (kumulierten Zugänge und Umbuchungen) der Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Angaben in Mio. Euro	VE 50 Chrysan-derstraße	VE 214 Klosterhagen	VE 215 Berge-dorfer Tor	VE 216 Strandkai	VE 219 Stern-twierte	VE 223 Hafer-blöcken 2. BA	VE 224 Geest-hacht 1	VE 225 Geest-hacht 2	Sonstiges	Summen der Zugänge + Umbuchung
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1,7	0,4			14,2		0,1	15,6		32,0
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten			32,8							32,8
Grundstücke ohne Bauten									0,1	0,1
Technische Anlagen und Maschinen									0,2	0,2
Betriebs- und Geschäftsausstattung									1,3	1,3
Anlagen im Bau	-0,1	-0,2	-11,5	6,7	-13,8	5,0			5,8	-8,1
Bauvorbereitungskosten									0,5	0,5
Geleistete Anzahlungen								-10,0		-10,0
Summen der Zugänge	1,6	0,2	21,3	6,7	0,4	5,0	0,1	5,6	7,9	48,8

b) Entwicklung des Anlagevermögens

c) Die Abgänge in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren aus nachträglich festgestellten Gewährleistungsmängeln, die die Herstellungskosten mindern.

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

e) Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält Forderungen aus Tilgungs- und Baukostenzuschüssen in Höhe von TEuro 1.034 für abgeschlossene Baumaßnahmen der Instandhaltung.

f) 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	264.918,75	0,00
Vorjahr	189.744,24	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.517.957,27	205.460,00
Vorjahr	1.178.988,45	220.588,00
Gesamtbetrag	1.782.876,02	205.460,00
Vorjahr	1.368.732,69	220.588,00

j) 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	73.506.547,24	11.165.338,23	22.471.898,74	39.869.310,27	73.506.547,26 €	BGS
Vorjahr	41.765.568,75	6.229.854,16	15.896.673,62	19.639.040,97	41.765.568,75 €	BGS
Erhaltene Anzahlungen	16.191.242,92	16.191.242,92	-	-		
Vorjahr	15.621.407,25	15.621.407,25				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.959,33	50.959,33	-	-		
Vorjahr	53.811,97	53.811,97				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.193.009,55	4.193.009,55	-	-		
Vorjahr	6.670.195,65	6.670.195,65				
Sonstige Verbindlichkeiten	331.918,93	331.918,93	-	-		
Vorjahr	409.548,29	409.548,29				
Gesamtbetrag	94.273.677,97	31.932.468,96	22.471.898,74	39.869.310,27		
gesamt Vorjahr	64.520.531,91	28.984.817,32	15.896.673,62	19.639.040,97		

BGS= Buchgrundschulden

g) Die Entwicklung der Ergebnismittel ist in der Bilanz dargestellt.

h) 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 Euro 507.095,00. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

Sonstige Rückstellungen	Euro*
unterlassene Instandhaltung (3 Monate)	1.343.600,00
erbrachte Bauleistungen	5.596.300,00
noch nicht abgerechnete Betriebskosten	325.700,00
Verwaltungsaufwand	1.572.100,00

* gerundete Beträge

k) Die Gliederung der Spareinlagen ergibt sich wie folgt:

Spareinlagen	Euro
Spareinlagen	
a) mit 3 monatiger Kündigungsfrist	43.210.859,16
b) mit Kündigungsfristen zwischen 6 und 60 Monaten	21.049.594,99
	64.260.454,15
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	
a) Fälligkeit unter 1 Jahr	1.118.300,00
b) Fälligkeit 1 bis 5 Jahre	3.027.500,00
	4.145.800,00

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr TEuro 762,5 an Tilgungs- sowie Baukostenzuschüssen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten TEuro 22.026,8 Instandhaltungsaufwendungen.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind TEuro 9,8 aus der Aufzinsung von Forderungen enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind TEuro 19,2 aus der Abzinsung von Forderungen enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

a) Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Garantieversprechen aufgrund der Mitgliedschaft im Selbsthilfefonds zur Sicherung der Spareinlagen von Wohnungsunternehmen in Höhe von TEuro 845,0.

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 / vergebener Aufträge bzw. Erwerbsverpflichtungen bestehen finanzielle Verpflichtungen von ca. TEuro 27.658,9.

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

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	40,33	16,21
Vorjahr	38,25	11,08
Technische Mitarbeiter	8,17	0,00
Vorjahr	8,25	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausverwalter, etc.	18,80	1,00
Vorjahr	17,58	1,00
Gesamt	67,30	17,21
Vorjahr	64,08	12,08

Im Durchschnitt des letzten Jahres 50,42 (-56,9%) männliche und 38,25 (-43,1%) weibliche Mitarbeiter. Außerdem wurden durchschnittlich 3,83 Auszubildende (Vorjahr 2,92) beschäftigt. Die Genossenschaft hat erstmalig entschieden, im Herbst 2022 den dualen Studiengang ‚B.Eng.Bauingenieurwesen‘ als Praxispartner zu begleiten; hier besteht zur Zeit 1 Vertragsverhältnis.

d) Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Anzahl
Anfang 2022	24.412
Zugänge	695
Abgänge	-548
Bestand Ende 2022	24.559

Geschäftsguthaben Mitglieder	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	1.088.159,05
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	457.800,00
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf	24.570.000,00

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 Bruschke
Vitali Erdanow
Cornelia Geisendorf
Helmut Lerch (stv. Vorsitzender)
Lars Poggensee
Petra Scheppach
Matthias Wendt
Merle Wilke

h) Vom Jahresüberschuss wurden folgende Rücklagen gebildet:

Rücklagen	Euro
Gesetzliche Rücklage, gemäß Satzung	1.618.746,53
Andere Ergebnisrücklagen Gemäß Beschluss vom 28. März 2023 von Aufsichtsrat und Vorstand	12.000.000,00

i) Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 unter Zahlung der satzungsgemäß höchsten Dividende wie folgt zu verteilen:

Dividende	Euro
4,0 % Dividende	1.520.624,90
Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	1.048.093,88
Bilanzgewinn	2.568.718,78

Hamburg, den 28. März 2023

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG

Vorstand

Marko Lohmann, Dietmar Ernst, Markus Tanne

ERLÄUTERUNG

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

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	40.687,51 Euro
Die für die EDV-Anlagen gekauften Programme sind hier erfasst. Eine Abschreibung erfolgt mit 20% p.a..	Vorjahr 77.506,51 Euro
Sachanlagen	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	420.244.428,15 Euro
Der ausgewiesene Bestand umfasst 9.544 Wohnungen, 73 gewerbliche Objekte, 3.699 Garagen bzw. Stellplätze nach planmäßiger Abschreibung. Die Objekte Geesthacht, Sterntwiete sowie Klosterhagen sind im Jahr zugegangen.	Vorjahr 397.444.231,14 Euro
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.252.767,67 Euro
Der ausgewiesene Bestand enthält das Bürogebäude Bergedorfer Straße 100 sowie die Restwerte für 1 Bürogebäude, 1 Betriebshof, 1 Kindertagesheim und 16 Garagen.	Vorjahr 526.139,03 Euro
Grundstücke ohne Bauten	2.325.681,92 Euro
Die Kosten für die Grundstücke Krellweg 8, Höperfeld, Leuschnerstraße 79 und Christinenstraße 7 werden hier ausgewiesen. Aufgrund des Baubeginns von Haferblöcken (2. BA) wurde das Grundstück umgebucht auf Anlagen im Bau.	Vorjahr 2.242.656,92 Euro
Technische Anlagen und Maschinen	487.939,59 Euro
Der Bestand umfasst den Restwert für 1 Pumpstation und die maschinelle Einrichtung von Waschküchen sowie ein Notstromaggregat für das Verwaltungsgebäude. Ab dem Jahr 2021 werden in dieser Position auch die Anlagen für die Elektromobilität (Wallboxen, etc.) ausgewiesen. Diese Werte werden über 3 Jahre abgeschrieben.	Vorjahr 335.513,56 Euro
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.430.193,14 Euro
Ausgewiesen werden die Restwerte für diese Position nach Abschreibung (hauptsächlich für Fahrzeuge und Büroausstattung).	Vorjahr 532.169,38 € Euro
Anlagen im Bau	78.198.617,99 Euro
Chrysantherstraße, Bergedorfer Tor, Strandkai, Haferblöcken 2.BA, Ladenbeker Furtweg Fassade, Habermannstraße Außenanlage, Goerdelerstraße Fassade, Brüdtweg Außenanlagen und Fassade, Sander Damm Spielplatz, Ebner-Eschenbach-Weg Außenanlage, diverse Ladesäulen	Vorjahr 86.332.861,46 Euro
Bauvorbereitungskosten	884.428,85 Euro
Der Zugang und der Bestand umfassen die Vorbereitungskosten für die Bauvorhaben: • Bergedorfer Straße 118-120 (VE 49) • Leuschnerstraße (VE 209) • Höperfeld 3 und 5 (VE 218) • Christinenstraße (VE 220) • Neubau Parkpalette (VE 2121) • Goerdelerstraße Aufstockung (VE 79) • Mobility Hub Bergedorf West • Spielplatz Oswaldstraße • Lohbrügger Landstraße Außenanlage • Dünenweg Außenanlage • Lohbrügger Landstraße Fassade • Brüdtweg Außenanlage • Heizung Gesamtquartier Dünenweg	Vorjahr 373.256,63 Euro
Geleistete Anzahlungen	63.992,88 Euro Euro
Ausgewiesen sind die Bauvorhaben in Geesthacht.	Vorjahr 10.053.921,98 Euro

ERLÄUTERUNG

Bilanz Aktivseite - Fortsetzung -		
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	
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	16.367.321,21 Euro	
Diese Position beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten.	Vorjahr 14.839.340,29 Euro	
Andere Vorräte	51.793,81 Euro	
Es handelt sich um Reparaturmaterial, welches noch nicht in den Wohnungen verbaut wurde.	Vorjahr 27.223,58 Euro	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	264.918,75 Euro	
Rückständige Mieten und andere Forderungen aus den Mietverhältnissen.	Vorjahr 189.744,24 € Euro	
Sonstige Vermögensgegenstände	1.517.957,27 Euro	
Diese Position enthält u.a.:	Vorjahr 1.178.988,45 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 E-On Gas, Rostocker E-Werk, Versicherungen, etc.) 		
Flüssige Mittel		
Es handelt sich überwiegend um Bankguthaben.	11.171.116,79 Euro	
	Vorjahr 1.372.784,32 Euro	
Rechnungsabgrenzungsposten		
Für im Voraus gezahlte Rechnungen. (Erbbauszinsen)	52.053,97 Euro	
	Vorjahr 1.666,66 Euro	

ERLÄUTERUNG

Bilanz Passivseite		
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		39.590.831,16 Euro
Mitgliederbewegung und Entwicklung der Geschäftsguthaben sind in der Bilanz und im Anhang erläutert.		Vorjahr 38.556.448,34 Euro
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklagen		43.624.023,06 Euro
		Vorjahr 42.005.276,53 Euro
Andere Ergebnisrücklagen		299.615.258,46 Euro
		Vorjahr 286.242.138,04 Euro
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	16.187.465,31 Euro	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	13.618.746,53 Euro	
gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat		
		2.568.718,78 Euro
		Vorjahr 2.836.614,21 Euro
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen		9.127.323,13 Euro
		Vorjahr 8.982.343,05 Euro
Steuerrückstellungen		0,00 Euro
Rückstellung für Körperschaft- und Gewerbesteuer		Vorjahr 0,00 Euro
Sonstige Rückstellungen		8.837.665,59 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 2.920.175,86 Euro
• Rückstellung für Instandhaltung, die in den nächsten 3 Monaten ausgeführt werden bzw. ausgeführt wurden.	1.343.612,00 Euro	
• Rückstellung für Betriebskosten	325.650,00 Euro	
• Rückstellung für Verwaltungsaufwand	637.277,65 Euro	
• Rückstellung für strittige Baukosten	547.846,00 Euro	
• Rückstellung für erbrachte Bauleistungen	5.596.288,44 Euro	
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		73.506.547,24 Euro
Die Verbindlichkeiten sind ausschließlich zur Dauerfinanzierung von Wohn- und Geschäftsbauten eingesetzt.		Vorjahr 41.765.568,75 Euro
Spareinlagen und Sparbriefe		68.406.254,15 Euro
Die Gliederung des Spareinlagenbestandes nach Höhe des Guthabens je Konto zeigt folgendes Bild:		Vorjahr 69.123.256,47 Euro
Kontostand	Anzahl der Konten	
bis 500,00 Euro	2.881 (Vorjahr 3.263)	443.056,29 Euro
		Vorjahr 457.262,38 Euro
bis 2.000,00 Euro	1.355 (Vorjahr 1.406)	1.427.063,01 Euro
		Vorjahr 1.447.834,26 Euro
bis 5.000,00 Euro	863 (Vorjahr 989)	2.746.860,66 Euro
		Vorjahr 2.895.926,40 Euro
bis 10.000,00 Euro	832 (Vorjahr 974)	5.619.000,96 Euro
		Vorjahr 5.981.543,98 Euro
bis 100.000,00 Euro und mehr	1.643 (Vorjahr 1.694)	54.024.473,23 Euro
		Vorjahr 53.772.889,45 Euro
Sparkonten	7.574 (Vorjahr 8.326)	64.260.454,15 Euro
		Vorjahr 64.555.456,47 Euro
Sparbriefe	212 (Vorjahr 212)	4.145.800,00 Euro
		Vorjahr 4.567.800,00 Euro
insgesamt		68.406.254,15 Euro
		Vorjahr 69.123.256,47 Euro

ERLÄUTERUNG

Bilanz Passivseite - Fortsetzung -		
Erhaltene Anzahlungen		16.191.242,92 Euro
Dieses sind Vorauszahlungen für Heiz-, Warmwasser- und andere Betriebskosten, die vertragsgemäß im Folgejahr abgerechnet werden.		Vorjahr 15.621.407,25 Euro
Verbindlichkeiten aus Vermietung		50.959,33 Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern		Vorjahr 53.811,97 Euro
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.193.009,55 Euro
Es handelt sich u.a. um Verbindlichkeiten gegenüber		Vorjahr 6.670.195,65 Euro
• Handwerkern aus einbehaltenen Garantiebeträgen und aus Rechnungsabgrenzung		
• anderer Rechnungsabgrenzung für Betriebs- und Verwaltungskosten		
Die Verbindlichkeiten resultieren aus Rechnungstellungen in 2023 für erbrachte Leistungen in 2022.		
Sonstige Verbindlichkeiten		331.918,93 Euro
Darin u.a. enthalten:		Vorjahr 409.548,29 Euro
• Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus Auseinandersetzungsguthaben und Vorauszahlungen auf Genossenschaftsanteile	169.779,28 Euro	
Rechnungsabgrenzungsposten		310.599,20 Euro
Hiervon		Vorjahr 341.671,74 Euro
• vorausgezahlte Nutzungsgebühren	290.640,87 Euro	

ERLÄUTERUNG

Gewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung		73.593.223,26 Euro
Die Veränderung zum Vorjahr ergibt sich im wesentlichen aus Anpassung der Bestandsmieten, Mieterwechsel und Vollausswirkung sowie dem Entfall von Förderungen.		Vorjahr 68.954.993,90 Euro
In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung 2020 sind enthalten:		
• Sollmieten, Erlöse aus Umlagen und Gebühren abzüglich Erlösschmälerungen	73.402.618,01 Euro	
• Aufwendungsbeihilfen und Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank	188.942,20 Euro	
• Pachten sonstiger Art und aperiodische Erlöse der Hausbewirtschaftung	1.663,05 Euro	
	73.593.223,26 Euro	
2022		
Sollmieten -Nettokalt-		
• Wohnungen	55.167.401,45 Euro	Vorjahr 53.172.565,45 Euro
• Garagen	1.806.317,37 Euro	Vorjahr 1.514.747,77 Euro
• gewerbliche Objekte	783.393,74 Euro	Vorjahr 747.211,24 Euro
	57.757.112,56 Euro	Vorjahr 55.434.524,46 Euro
Die Erlösschmälerungen 2022 betragen:		
• für Wohnungen	174.292,79 Euro	
• für Garagen	41.354,18 Euro	
• für gewerbliche Objekte	37.579,00 Euro	
Die Erlösschmälerungen für Wohnungen resultieren hauptsächlich aus Leerstand bei Modernisierungsmaßnahmen sowie planmäßigen Mietminderungen aufgrund von Großmaßnahmen.		
b) aus Betreuungstätigkeit		4.476,15 Euro
Gebührenerträge aus Verwaltungsbetreuung für den Verein der Anteilhaber werden hier ausgewiesen.		Vorjahr 4.476,16 Euro
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		127.567,03 Euro
Im wesentlichen werden hier weiterberechnete Beträge aus Modernisierungszuschüssen und Beträge aus der gemeinsamen Verwaltung einer Wohnanlage ausgewiesen.		Vorjahr 156.952,88 Euro
Erhöhung (Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.527.910,72 Euro
Der Betrag ist wie folgt errechnet:		Vorjahr 652.265,82 Euro
• Betriebskosten wie Müllabfuhr, Gartenpflege, Aufzugswartung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Multimedia, Stromkosten, Schnee- und Eisbeseitigung, Straßenreinigung und anderen Betriebskosten, z.B. Be- und Entwässerung, Kehrgebühren	9.973.397,56 Euro	
• Heizungs- und Warmwasserkosten	6.393.923,65 Euro	
Bestandserhöhung	16.367.321,21 Euro	
abzüglich Bestandsverminderung aus den in 2019 eingestellten unfertigen Leistungen, die in 2020 mit den Mietern abgerechnet wurden.	14.839.410,49 Euro	
Verminderung per Saldo	1.527.910,72 Euro	
Andere aktivierte Eigenleistungen		331.701,00 Euro
Bei Bauten des Anlagevermögens aktivierte Verwaltungskosten		Vorjahr 400.000,00 Euro
Sonstige betriebliche Erträge		2.341.970,33 Euro
Ausgewiesen sind nachstehende Erträge:		Vorjahr 2.102.357,21 Euro
• Baukostenzuschüsse, Eintrittsgelder, Erstattung von Sichelgebühren und andere Kostenerstattungen für frühere Jahre, Erträge aus Anlageverkäufen, Schadenersatzleistungen von Mietern und Versicherungen	2.058.122,78 Euro	
• Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	283.847,55 Euro	

ERLÄUTERUNG

Gewinn- und Verlustrechnung - Fortsetzung -		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		37.886.727,61 Euro
Ausgewiesen sind folgende Kosten:		Vorjahr 34.987.065,94 Euro
1) Betriebskosten	9.109.341,65 Euro Vorjahr 6.905.141,84 Euro	
2) Heizung und Warmwasser	6.415.521,13 Euro Vorjahr 5.803.837,46 Euro	
3) Erbbauzinsen, Kosten für Geschäftsbesorgung durch Dritte und Kosten für Miet- und Räumungsklagen	335.057,30 Euro Vorjahr 185.923,50 Euro	
4) Instandhaltungskosten (Fremdkosten, also von Handwerksfirmen erbrachte Leistungen)	22.026.807,53 Euro Vorjahr 22.192.614,28 Euro	
Nicht enthalten sind Euro 2.142.700,00 € für Leistungen eigener Techniker und Handwerker.	24.153.816,04 Euro	
Gesamtleistung der Instandhaltung:		
Personalaufwand		6.868.782,62 Euro
Dieser setzt sich wie folgt zusammen:		Vorjahr 6.912.387,69 Euro
a) Löhne und Gehälter	5.339.225,12 Euro Vorjahr 4.995.171,12 Euro	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.529.557,50 Euro Vorjahr 1.917.216,57 Euro	
Abschreibungen auf Sachanlagen		9.634.916,30 Euro
davon auf:		Vorjahr 9.031.994,44 Euro
• Gebäude	9.113.322,99 Euro	
• Betriebs- und Geschäftsausstattung	521.593,31 Euro	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.928.704,86 Euro
enthalten sind:		Vorjahr 2.708.200,48 Euro
• Büroaufwendungen und Sachversicherungen	390.134,36 Euro Vorjahr 333.190,81 Euro	
• Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	377.995,02 Euro Vorjahr 257.919,33 Euro	
• EDV-Kosten	694.318,48 Euro Vorjahr 541.493,77 Euro	
• Unternehmenswerbung/Marketing	155.342,80 Euro Vorjahr 78.372,90 Euro	
• sächliche Verwaltungskosten	377.131,28 Euro Vorjahr 185.034,52 Euro	
• andere Verwaltungskosten	329.912,44 Euro Vorjahr 95.021,61 Euro	
• Sonstiges (Prüfung, Vertreterversammlung, Beiträge)	248.456,31 Euro Vorjahr 244.725,43 Euro	
• Spenden	114.500,00 Euro Vorjahr 112.750,00 Euro	

ERLÄUTERUNG

Gewinn- und Verlustrechnung - Fortsetzung -		
• Leistungen Dritter (Aushilfskräfte)	0,00 Euro Vorjahr 72.733,18 Euro	
• Freiwillige soziale Aufwendungen	56.993,36 Euro Vorjahr 71.264,15 Euro	
• Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	205.552,55 Euro Vorjahr 237.519,22 Euro	
• Abschreibungen auf Mietforderungen	59.415,67 Euro Vorjahr 21.944,01 Euro	
• andere betriebliche Aufwendungen (Beratungsaufwendungen)	868.569,57 Euro Vorjahr 340.466,14 Euro	
• Abschreibungen auf andere Gegenstände des Umlaufvermögens	0,00 Euro Vorjahr 5.719,35 Euro	
• Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	24.944,51 Euro Vorjahr 12.195,96 Euro	
• Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen	25.438,51 Euro Vorjahr 98.320,90 Euro	
• Aufwendungen aus Ankaufsprüfungen	0,00 Euro Vorjahr 0,00 Euro	
Erträge aus Finanzanlagevermögen		12,49 Euro
Erhaltene Zinsen		Vorjahr 7,76 Euro
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.833,50 Euro
Zinsen für Aufzinsungsbeträge aus Forderungen und sonstige Zinsen		Vorjahr 4.688,15 € Euro
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		825.308,45 Euro
setzen sich wie folgt zusammen:		Vorjahr 670.438,46 € Euro
• Zinsgutschriften für Spareinlagen und Sparbriefe	82.970,30 Euro Vorjahr 97.098,37 Euro	
• Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierung	532.766,69 Euro Vorjahr 352.771,17 Euro	
• andere Zinsaufwendungen (z.B. Aufzinsung Pensionsrückstellung)	209.571,46 Euro Vorjahr 220.568,92 Euro	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		97.214,24 Euro
das sind:		Vorjahr 126.633,16 Euro
• Körperschaftsteuer	51.737,64 Euro	
• Gewerbesteuer	45.476,60 Euro	
Sonstige Steuern		2.507.575,09 Euro
beinhalten:		Vorjahr 2.465.005,91 Euro
• Grundsteuer	2.503.919,09 Euro	
• Kfz-Steuer	3.656,00 Euro	
Jahresüberschuss		16.187.465,31 Euro
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	13.618.746,53 Euro	
Bilanzgewinn		2.568.718,78 Euro
		Vorjahr 2.836.614,21 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 die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

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 31.12.2022 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 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

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

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.

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Hamburg, unter dem Datum vom 30.03.2023 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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 Satz 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 gesetzlichen 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 Prüfungsurteil 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.
- 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 gesetz-

lichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen 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 30.03.2023

**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 30.03.2023

**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 2022

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
Monika Hahn	
Uwe Jensen	
Manfred Brause	
Hartmut Plöhn	
Werner Springer	
Rixa Meder	
Vitali Erdanow	
Kay-Olaf Günther	

MITGLIEDSCHAFT IN ANDEREN ORGANISATIONEN

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

DARSTELLUNG DER TÄTIGKEITEN

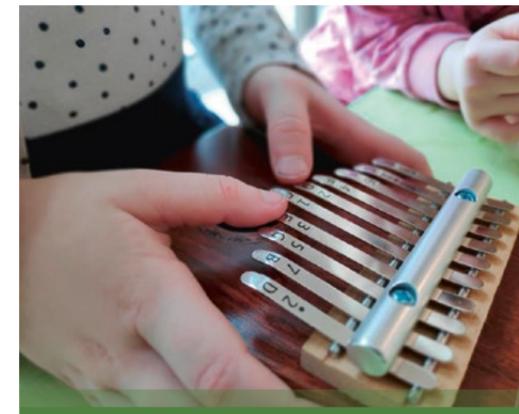
Unsere Stiftung besteht in 2022 im 24sten Jahr. In diesem Jahr konnten wir viele neue Projekte initiieren und organisieren, nachdem Mitte des Jahres die durch die besonderen Umstände der Pandemie noch geltenden Einschränkungen und Restriktionen entfallen waren. Die in den Vorjahren beschriebenen erhöhten Herausforderungen konnten damit Schritt für Schritt wieder angepasst werden. Operative Arbeit sowie Fördertätigkeit waren zuvor nur mit einem erhöhten Aufwand möglich oder gar von Absagen und Verschiebungen betroffen. Im Lichte dieser Gegebenheiten und unter Aufwendung aller Möglichkeiten hat die Stiftung im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre satzungsgemäßen Aufgaben wie folgt erfüllt:

Es wurden insgesamt 28 Förderungen beantragt und bewilligt. 24 davon konnten durchgeführt und somit auch gefördert werden, davon zwei als Sachspende. Für zwei Anträge erfolgte eine Rücknahme und zwei gestellte Anträge kommen erst in 2023 zur Auszahlung.

FÖRDERUNG DER JUGENDPFLEGE UND JUGENDFÜRSORGE

Auf Antrag wurden acht Projekte bewilligt. Für zwei Projekt erfolgte die Rücknahme. Die verbliebenen sechs Projekte wurden von verschiedenen Institutionen durchgeführt und mit Zuschüssen sowie Sachmitteln gefördert. Im Einzelnen handelt es sich u.a. um Unterstützung bzw. Zuschüsse oder Förderung für das

- integrative Jugendfreizeitangebot von „Leben mit Behinderung Hamburg“ mit einem Sachmittelzuschuss für die Durchführung der wöchentlichen Nachmittagsangebote,
- Projekt Jugendfreizeit des Horner Vereins „Lebensband e.V.“ mit einem Sachmittelzuschuss für die Anschaffung geeigneter Zelte für hamburgweite und Ferien-Veranstaltungen,



Ebenso erging es vielen Stadtteilkinder- und Sommerfesten im Bergedorfer Bestandsgebiet, die vor Ort organisiert werden konnten und welche wir mit Sachspenden unterstützt haben. Insbesondere sind hier die Arge Bergedorf West mit dem Sommer- und Kinderfest am Stadtteilzentrum Westibül und der Verein Kokus e.V. mit dem Ferienprogramm für Kinder im Stadtteilzentrum KulturA zu nennen.

FÖRDERUNG INTERNATIONALER GESINNUNG, DER TOLERANZ AUF ALLEN GEBIETEN DER KULTUR UND DES VÖLKER-VERSTÄNDIGUNGSGEDANKENS

- Projekt „Schulgarten“ der Gesamtschule Lohbrügge,
- Projekt „Klangstrolche“ zur Förderung der musikalischen Früherziehung mit einem Ausstattungszuschuss für Klanginstrumente.

Erstmals seit Ausbruch der Pandemie konnten einige Veranstaltungen, die wir traditionell unterstützen, wieder in Präsenz organisiert und durchgeführt werden. Das betraf unter anderem den Wettbewerb der Hamburger Jugendfeuerwehren bei der alljährlichen Nachtwanderung aller Jugendfeuerwehren in Hamburg. Dieses Projekt wurde in den Vorjahren von uns mit den zehn anderen Stiftungen der Hamburger Baugenossenschaften stets gemeinschaftlich unterstützt, wobei die Organisation der Unterstützung bei unserer Stiftung lag. Diese Veranstaltung konnte mit allen Hamburger Jugendfeuerwehren und deren vielen ehrenamtlichen Helfern im April 2022 durchgeführt werden.

Es wurden sechs Projekte bewilligt und fünf gefördert und durchgeführt. Ein Projekt kam am Anfang des Geschäftsjahres zur Auszahlung aus der Förderung vom vergangenen Jahr. Ein weiteres Projekt wurde als förderfähig angenommen, kommt jedoch erst im Folgejahr zur Durchführung.

Dabei ging es u.a. um Zuschüsse oder Unterstützung für

- eine neu zu gründenden Bergedorfer Stiftung mit Hilfeangeboten für Geflüchtete für den Aufbau der Organisation Öffentlichkeitsarbeit,
- die Ausstattung und Organisation des Projektes Ukrainehilfen der Hamburger Bücherhallen,
- die Ausstattung eines Nachbarschaftschores im Bergedorf-Bille-Treffpunkt St. Pauli,
- das Projekt Stadtteilmütter in Bergedorf,



- die Beteiligung am Aufbau des Projektes „Mitmacher“ in Bergedorf. Diese dient der Engagement-Förderung von Menschen aus anderen Kulturkreisen im Rahmen der Projektgruppe „engagierte Stadt Bergedorf“.

Zusätzlich ist die Stiftung selbst operativ tätig und an verschiedenen Gremien der Stadtteil- und Integrationsarbeit beteiligt. Die Stiftung ist fester Bestandteil und Ansprechpartner in Koordinierungstreffen, Runden Tischen sowie Zusammenkünften und Festen im Umfeld der Wohnbestände der Stifterin.

Die Stiftung hat ebenfalls die integrative Arbeit mit den Kooperationspartnern in den Stadtteilen gefördert. Insbesondere in den Quartieren, in denen Vernetzungen mit Ehrenamtlichen und Gruppenangeboten in den Bergedorf-Bille-Treffpunkten bestehen. In enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit diesen Kooperationspartnern wurde durch die Stiftung auf diesem Gebiet die Wiederanpassung an einen normalen Betrieb und Ablauf organisiert. So konnten unsere integrativen Gruppenangebote, wie z.B. Gitarren- und eine Squaredance-Gruppe oder der interkulturelle Gesprächskreis und Nachbarschaftschor in der alten Gruppenstärke und ohne Einschränkungen stattfinden. Aufführungen bei Stadtteilfesten oder sozialen Einrichtungen sowie Ausfahrten wurden ebenfalls vereinzelt wieder durchgeführt.

Die Integrationsarbeit in Zusammenarbeit mit anderen sozialen Partnern und Stiftungen war uns auch im Jahr 2022 ein besonderes Anliegen. Wir haben unsere Gruppenleitungen durch kontinuierlichen Kontakt sowie mit Informationsangeboten und regelmäßigem Austausch zu anstehenden Themen betreut.

Die Netzwerkarbeit für die Verbesserung der Integrationsarbeit im Stadtteil Bergedorf mit Kooperationspartnern, z.B. der Stiftung Haus im Park, der Buhck Stiftung, dem Integrationsbeauftragten des Bezirkes, dem Bergedorfer Verein für Völkerverständigung und vielen anderen lokalen Akteuren, wurde innerhalb des bundesweiten Projektes „engagierte Stadt“ koordiniert. Hier fanden regelmäßige Online-Treffen statt. Die Stiftung engagiert sich neben der Arbeit im Kernteam in der Arbeitsgruppe „interkulturelles Engagement“. Gemeinsam mit allen



Akteuren konnten mehrere Projekte im Stadtteil initiiert werden. Hier ist insbesondere die Aktion „Bergedorf leuchtet“ am 01. März 2022 zu erwähnen, bei der alle Bergedorfer Institutionen, Unternehmen, Schulen und Kitas aufgerufen waren, ein Zeichen für Zusammenhalt und Frieden zu setzen. In einer beeindruckenden Abendveranstaltung erhellten mehr als 4.000 selbstgestaltete Lichter den Bergedorfer Schlossplatz. Die Stiftung war in die Organisation vor Ort und mit ihren Treffpunkten eingebunden.

Eine weitere Initiative war die gemeinsame Organisation der Teilnahme aller migrantischen Selbstorganisationen und Träger der Integrationsarbeit am Erntedankumzug im Oktober, um diese sichtbar zu machen und Kulturen zu verbinden. Im Dezember wurde in einem gemeinsam gestalteten Abend das eigens entwickelte Projekt „Bergedorf Beginners“ vorgestellt und Schulen sowie Akteure der Jugendarbeit nahe gebracht, um die Engagement-Förderung junger Menschen zu initiieren.

FÖRDERUNG DER ALTENFÜRSORGE

Auch die Tätigkeit der Stiftung in der Altenfürsorge konnte nach Aufhebung der Pandemie-Einschränkungen wieder vorangetrieben werden. Zusammen mit Kooperationspartnern wie Sprungbrett wurden neue Projekte und Angebote unterstützt. Hier sind u.a. die „Alltagsbegleiter“ zu nennen, die für die Gruppe der Senioren im Stadtteil Lohbrügge ansprechbar sind und sich in den Bergedorf-Bille-Treffpunkten vor Ort vorstellen konnten. Auch das Projekt „Yardim“ des Sprungbrett e.V. wurde bei der Ausbildung und Schulung von Ehrenamtlichen bei der kultursensiblen Begleitung an Alzheimer erkrankten Mitbürger*innen unterstützt. Ebenso hat unsere Stiftung im Rahmen der Welt-Alzheimerwoche Hamburg die Alzheimergesellschaft mit einem Zuschuss sowie personell bei der Organisation des „Dementztages“ in Bergedorf unterstützt.

Unsere eigene operative Tätigkeit, die eine in Teilzeit beschäftigte Sozialfachkraft der Stiftung durchführt, musste in der sozialen Betreuung von Menschen den Bedingungen zunächst angepasst



LEBEN MIT DEMENZ IN HAMBURG

werden. D.h. bei Krankheit, beginnender oder bestehender Pflegebedürftigkeit oder Problemen in der Nachbarschaft konnte die Organisation und Anleitung einer Hilfe zur Selbsthilfe, die vorher zeitweise nur telefonisch durchgeführt werden konnte, im Laufe des Jahres wieder durch Hausbesuchsangebote ergänzt werden. Dennoch ist weiterhin zu verzeichnen, dass der Bedarf an Kontakt- und Beratung – gerade bei älteren Menschen – ungebrochen besteht. Dies gilt umso mehr für Fälle von Demenzerkrankungen und Vereinsamung bei Hochbetagten.

Die niedrigschwelligen Bewegungsangebote in unseren Treffpunkten, wie z.B. die Senioren-Yoga Gruppenangebote oder Walkinggruppen sind wieder auf den normalen Betrieb umorganisiert worden und finden regelmäßig in Präsenz statt. Vortragsangebote, die wir mit den örtlichen Beratungsstellen regelmäßig organisiert haben, mussten auch im Geschäftsjahr 2022 weiterhin eingestellt bleiben. Die Stiftung organisiert diese Angebote, um den älteren Menschen im Quartier Alternativen anzubieten, so dass sie in Eigeninitiative neue Wege beschreiten können.

VERFOLGUNG MILDTÄTIGER ZWECKE

Eine Förderung im Bereich Mildtätigkeit konnte im vergangenen Geschäftsjahr 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 15 Bergedorf-Bille-Treffpunkten, deren nachbarschaftliche Angebote allen Interessenten offen stehen. Zwei weitere Treffpunkte sind in der Fertigstellung für das Jahr 2023 geplant. Hierzu wurden bereits organisatorische Vorbereitungen der Stiftung, u.a. ein gemeinsamer Workshop mit den künftigen Akteuren, Kooperationspartnern vor Ort sowie den Hausgemeinschaften geplant und ein Kennenlernfest durchgeführt. Ein besonderes Augenmerk wird weiterhin auf Einbindung der in den Quartieren tätigen Organisationen und/oder Akteuren 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 wieder bis zu 60 Gruppen zu den Stiftungsschwerpunkten Kultur und Integration, Kinder und Jugend sowie Senioren mit ca. 700 festen Teilnehmenden organisiert. Fünf weitere Gruppen sind bereits in Vorbereitung. Eine aktuelle Übersicht über die Aktivitäten in den verschiedenen Bergedorf-Bille-Treffpunkten wurde stets auf unserer Homepage, in der Mitgliederzeitschrift ‚bei uns‘ sowie in Stadtteilzeitungen veröffentlicht.



Die Treffpunkte leisten einen wertvollen Beitrag in der Alten- und Jugendfürsorge sowie in der Kultur- und Integrationsförderung in den 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 wieder vollständige Öffnung aller Angebote in unseren Bergedorf-Bille Treffpunkten ist – dank des regelmäßig über die Zeit der Beschränkungen gehaltenen Kontaktes mit allen Gruppenleitungen – ausgesprochen gut angelaufen. Besonders wichtig war es in Pandemiezeiten den Kontakt mit den Ehrenamtlichen zu halten. So konnten sie unterstützt werden, mit der jeweiligen Situation umzugehen und mit ihren Teilnehmern in Verbindung zu bleiben, um eine zügige Wiederaufnahme der Angebote zu ermöglichen. Dieses Konzept hat direkt nach Wegfall aller Einschränkungen seine sehr erfolgreiche Wirkung gezeigt. Die Stiftungsmitarbeiterinnen standen den Ehrenamtlichen in allen Belangen als Ansprechpartnerinnen stets zur Seite. Die Pandemiesituation hat einmal mehr deutlich gemacht, wie wichtig die soziale Einbindung der Menschen in den Quartieren und die regelmäßige Begleitung der Ehrenamtlichkeit durch hauptamtliche Mitarbeitende ist.

WEITERE AKTIVITÄTEN

Die Stiftung hat sich in verschiedenen Netzwerken zur Förderung des Stiftungszweckes beteiligt, z.B. Landesinitiative Demenz, Netzwerk Demenz



Bergedorf, Arbeitskreis soziales Management der Hamburger Baugenossenschaften, Arbeitskreis der Stiftungen der Hamburger Baugenossenschaften sowie Arbeitskreis der Stiftungen in Bergedorf.

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. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG hat im Geschäftsjahr 2022 erneut eine Spende in Höhe von 110.000,00 Euro gewährt.

Bereits Ende des Geschäftsjahres 2019 war die Stiftung Teilerbin eines Nachlasses eines Mitgliedes geworden. Dem Wunsch des Erblassers, ein generationsübergreifendes Projekt zur Unterstützung von Senioren zu unterstützen, konnte in den vergangenen Pandemie Jahren leider nicht nachgekommen werden. Die Stiftung hat im Jahr 2022 den Plan entwickelt, ab etwa Mitte 2023 mit dann erhöhter Personalkapazität neue Projekte im Sinne des Erblassers zu initiieren. Aus diesem Grund werden die Mittel für das nächste Geschäftsjahr vorgetragen.

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 2022 die Absicht bekräftigt, sich auch in den nächsten Jahren für eine bedarfsgerechte Spende einzusetzen. Ein Teil der jährlichen

Spende wird bereits zu Anfang des Jahres, der Rest nach der jeweiligen Vertreterversammlung der Stifterin gewährt, um im laufenden Geschäftsjahr eine ausreichende Liquidität der Stiftung zu gewährleisten.

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 in Teilzeit tätigen Mitarbeiterinnen zu bewältigen. Die Stiftungsarbeit wurde im vergangenen Geschäftsjahr durch die Sozialfachkraft Sigrid Haroske und in der Geschäftsleitung durch Marita Ibs geleistet. In der Förderung für die Angebote in den nachbarschaftlichen Aktivitäten arbeitet die Stiftung weiterhin mit ehrenamtlichen Leitungen zusammen, die von der hauptamtlichen Infrastruktur unterstützt werden. Die Arbeit mit Kooperationspartnern in den Quartieren wird weiterhin verstärkt.

MITTELVORTRAG

Die Stiftung hat aus dem Mittelvortrag 2021 und dem Ergebnis 2022 einen Mittelvortrag nach 2023 in Höhe von 53.425,85 Euro aufgestellt. Dieser besteht aus dem Vortrag der Stiftungskonten (Giro- und Liquiditätskonten), aus dem laufenden Geschäft. Der Mittelvortrag wird zur Sicherung der Liquidität für das Geschäftsjahr 2023 vorgehalten, bis der Eingang ausreichender Spenden erfolgt ist. Zusätzlich besteht noch ein gesonderter Mittelvortrag in Höhe von 197.130,13 Euro aus dem vorgenannten Erbnachlass von Ende 2019, der ab 2023 verwendet werden soll.



RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Es ist nicht zu übersehen, dass die seit Jahren andauernde Phase der niedrigen Zinsen die Ertragslage der Stiftung belastet. Mit der seit 2022 stark gestiegenen Inflation kommt ein weiteres Risiko hinzu. 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.

Der nun seit über einem Jahr andauernde Krieg Russlands gegen die Ukraine führt seit dem 24. Februar 2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch in den nächsten Jahren noch negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Stiftung auswirken sowie für nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), steigende Einkaufspreise, die Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe

bei verschiedenen Materialien) oder Cyberangriffe sorgen. Darüber hinaus sind gegebenenfalls Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbundene operative Risiken nicht auszuschließen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung der damit verbundenen Unsicherheiten und definiert angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. 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.

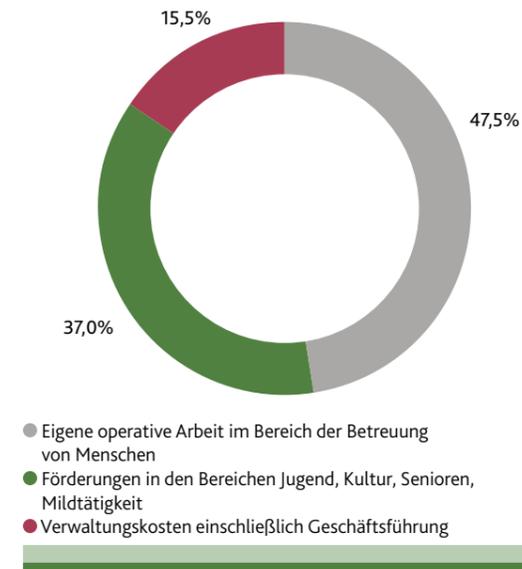
PERSONELLE VERÄNDERUNGEN

Personelle Veränderungen waren im vergangenen Stiftungsjahr nicht zu verzeichnen. Die bisherige Geschäftsführerin Marita Ibs plant, ab Juni 2023 die Arbeitszeit zu reduzieren und die Verantwortung der Geschäftsführung abzugeben. Ab dann kommt daher eine neue Geschäftsführerin hinzu. Zusammen mit dem zwar reduzierten, doch weite- ren Einsatz von Marita Ibs sollen dann zusätzliche Projekte durch die Stiftung initiiert werden.

AUSBLICK 2023

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 ihre Projekte zumindest im ersten Halbjahr 2023 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 unseren ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern, die in dieser veränderten Situation viel Geduld und Verständnis aufbringen mussten. 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, wenn auch auf teilweise neuen Wegen.

Hamburg, 29. März 2023

Bergedorf-Bille-Stiftung
zur sozialen Integration von Menschen

Vorstand

Marko Lohmann, Markus Tanne, Dietmar Ernst

WIR WERDEN IHR ANDENKEN IN EHREN HALTEN

IN 2022 VERSTORBENE MITGLIEDER

A

Eckhard Albrecht
Gerhard Amtage
Rainer Andrä
Ingrid Arlt
Gudrun Asmussen

B

Ingrid Barta
Helmut Bartels
Elisabeth Bauer
Helmut Baumann
Michael Bayha
Grete Berger
Horst Berger
Andreas Bernau
Ryszard Bielang
Hans-Joachim Bolzmann
Gudrun Bork
Renate Borm
Gretel Brands
Martin Brandt
Gerda Brauer
Horst Braun
Werner Brenzel
Kurt Bringmann
Gisela Broßzeit
Gerlinde Brüggemann
Marie Brzeski

C

Agnes Chmiela
Ilse Conrad

D

Günter Daunicht
Jens Peter David
Martha Deutschmann
Bernd Diefholtz
Hartmut Diegner
Christel Diehn
Erich Dietze
Heimke Dittmann
Rosemarie Döring

Detlef Drescher
Irmgard Duchow
Helga Duwe

E

Urte Eggers
Irene Ehret
Volker Engels
Recep Eren
Helena Ewert

F

Günter Famulla
Herbert Fels
Alois Frach
Gerhard Friederich
Ingeborg Friedrichsen
Dieter Frischmuth
Dieter Frohnsdorf
Wolfgang Führer
Karl Führt

G

Elfriede Gans
Thorsten Glauber
Richard Glogowski
Lotti Götttsch
Renate Gravenhorst
Ute Griebe
Joachim Grötschel
Guenther Grubert
Dieter Gruettefien
Hüseyin Gülbey
Susanne Günther
Ursula Günther

H

Bernd Haase
Helga Hagelstein
Jörg Hanssen
Dirk Hapeof
Renate Hartmann
Hedwig Hartwigsen
Ingrid Haupt

Sigrid Hector
Dierk Hedemann
Reinhardt Henkel
Brigitte Hentze
Ingrid Hinz
Renate Hönck
Gerhard Hoene
Edith Hönicke
Anke Hoffmann
Jens Holstein
Gerd Holzlehner
Franz Huhn
Rita Maria Hussar

I

Thaddäus Itrich

J

Heike Jacholke
Jens Joergensen
Elsbeth Jörs
Gabriele Jonczyk
Gerda Jürgens
Ulrich Jürgens

K

Ingeborg Karok
Leon-Amaechi Kiwitt
Hildegard Klamt
Lina Klaus
Ursel Kleuser
Rita Klingler
Alfred Klose
Jürgen Koch
Hasan Koparoglu
Wolfgang Koschlig
Helmut Krenz
Hagen Kretschmer
Ernst Kretschmar
Jürgen Kreysler
Andreas Krüger
Waltraud Kruschak
Heinrich Kubischok
Peter Kühn

L

Jens Layer
Juergen Lettau
Dr. Gisela Lück

M

Helga Maack
Christel Mahlmann
Ursula Marschall
Ingrid Matthes
Gisela Matthiä
Jutta Meizel
Gerda von Mentzdorff
Stefanie Messer
Gerhard Meyer
Simon Minkwitz
Wolfgang Mittag
Feodor Möhring
Heinrich Müller

N

Brigitte Naujock
Karl-Heinz Naumann
Ingrid Niemeier
Hilde Niese

O

Reinhard Oldekop

P

Reinhard Palder
Jutta Paul
Herta Paulig
Bruno Pekar
Angelika Penner
Gertrud Peters
Wolfgang Petersen
Susan Piecker
Bernd Prahs
Christa Prestin
Karin Prüß bei Verena Grewe
Kim Puttkammer
Niklas Putzke

Q

Axel Quast

R

Leif Raatz
Ingrid Ramm
Artemisa Ramos Brauns
Helmut Rausch
Gerd Recht
Juergen Reimers
Minna Reinwardt
Riehl, Anke
Marianne Rolle
Sergej Ruppel
Uwe Rust

S

Klaus Sanmann
Marco Sansonne
Heike Scharsack
Christel Schilling
Ilse Schmidt
Saskia Schmidt
Wolfgang Schmidtke
Johannes Schmithuysen
Alwin Schön
Ursula Schoss
Günther Schröder
Inge Schrowangen
Helga Schubert
Elke Schultz
Ellen Schultze
Steffi Schulze
Thomas Schweim
Gisela Seemann
Kai Ingemar Sieh
Arne Siggelkow
Martin Single
Ilse Skrzynski-Fox
Agnetta Solman
Marlen Somann
Richard Stehr
Werner Steinmetz

Heinz Steinwehe
Edith Stoltenberg
Gertrud Strehle
Heinrich Stüben
Eveline Sydłowski

T

Regina Tagge
Heide-Marie Teller
Ulrich Theiner
Bernd Theising
Susanne Thiericke
Wilhelm Timmermann

V

Maria Voevodina
Klaus Vogler

W

Alma Wagner
Ingeborg Walther
Bianca Weber
Elke Weber
Herbert Weber
Lisa Wegener
Elke Wehrstedt
Herbert Weinschenk
Heinz Weissleder
Ralf Wenzel
Gregor Werth
Heinz Werth
Rolf Wessel
Gerda Wichers
Heinz-Jörg Wiegels
Wolfgang Wiesner
Renate Wittenburg
Ilse Sabine Wittenhagen
Gretel Wittkamp

Z

Irmgard Zarp



GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT BERGEDORF-BILLE EG

Bergedorfer Straße 100, 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 100, 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. 9–16 Uhr und Fr. 9–12 Uhr
Vorstandsgespräch nach Vereinbarung
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

Andrey Popov: S. 3, unten links, S. 26 | Architekturbüro Münchow: S. 10 unten rechts | Aufwind-Luftbilder: S. 16 | Bo Lahola: S. 31 | Buhck-Stiftung: S. 80 | Christopher Schwarz: S. 33, oben | Die Bundesregierung: S. 13 | dreidesign.com: S. 3, oben links, S. 11 oben rechts | Ed. Züblin AG: S. 10, oben rechts | Fotolia/Gina Sanders: S. 11, unten | IB, Frau Sonja Renken-Grohmann: S. 80, Mitte | istock/Peter Topp Engelsted Jonassen: Titelseite, oben links | Klangstrolche: S. 79, unten | Körper-Stiftung: S. 80, oben | moka-studio.com: S. 10, oben links, S. 11, oben links | Philipp Reiss: Titelseite, unten rechts, S. 33, unten rechts | Steven Haberland: Titelseite oben rechts und unten links, S. 3, unten rechts, S. 6, S. 24, S. 30, S. 32, oben rechts, S. 49, S. 51 | Studio Bogumil: S. 3, oben rechts, S. 17, S. 35 | Studio Zadeh: S. 8-9 | Tim Heisler: S. 79, oben | VisualServices architektur virtuell: Titelseite Mitte, S. 7