



Bergedorf Bille

▪ Gemeinnützige Baugenossenschaft eG



HERAUSFORDERUNGEN MEISTERN

GESCHÄFTSBERICHT 2024

LAGEBERICHT • JAHRESABSCHLUSS

Inhaltsverzeichnis



- 3 Editorial
- 5 Bauen
- 12 Nachhaltigkeit
- 23 Wohnen
- 29 Quartiere
- 34 Mitglieder
- 44 Sparen
- 50 Lagebericht der Genossenschaft
- 58 Bericht des Aufsichtsrates
- 60 Jahresabschluss
- 63 Anhang
- 70 Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
- 75 Verstorbene
- 78 Impressum



Nachhaltigkeitsbericht

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

<https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de>



Editorial



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder,

was für ein Jahr war das, bitte? Zugegeben, 2024 hatte seine schönen Momente: Erinnern Sie sich zum Beispiel an die zahlreichen Besucherinnen und Besucher aus unseren Nachbarländern, die in Hamburg und an den anderen Spielorten bei der Europameisterschaft zusammen ein fröhliches Fußballfest feierten? Oder an die Eröffnung des „Grünen Bunkers“ an der Feldstraße, von dessen Dach aus Sie seit dem Sommer Hamburg überblicken können? Doch zur Wahrheit gehört auch, dass uns die beunruhigenden Nachrichten aus Wirtschaft und Politik weit mehr im Gedächtnis bleiben – von den ungelösten Konflikten in der Ukraine und im Nahen

Osten, über die Wahlen in den USA bis zur wirtschaftlichen Rezession in Deutschland und dem vorzeitigen Ende der Ampel-Koalition.

Kriege, Krisen und weiter steigende Kosten nagen an unser aller Sicherheitsgefühl und an unserem Optimismus. Und sie steigern unser Bedürfnis, zusammenzurücken. Mitglied in einer großen Gemeinschaft zu sein, bedeutet, den Herausforderungen unserer Zeit nicht allein gegenüberzustehen. Denn eine starke Gemeinschaft bietet Halt und Orientierung. Das gilt ebenso für das Miteinander in unserer Genossenschaft.

Als Bergedorf-Bille haben wir auch 2024 gezeigt, was wir zusammen alles schaffen können. Schon ein paar Beispiele zeigen, wie vielfältig unsere Aktivitäten waren: **Gemeinsam über den Tellerrand blicken**, etwa bei Exkursionen in die Quartiere anderer Genossenschaften und den Diskussionen über neue Wohnformen.

Gemeinsam die Demokratie stärken und ein Zeichen für Vielfalt setzen, zum Beispiel durch das Engagement im „Netzwerk Bergedorf – für Demokratie und Zusammenarbeit“.

Gemeinsam anpacken, wenn schnelle Hilfe gebraucht wird – so wie es unsere Hausgemeinschaften bei Starkregenereignissen vorgelebt haben.

All dies hat uns in unseren Zielen bestärkt und uns weiter daran arbeiten lassen. Der interne Austausch und der Blick nach draußen führt zu neuen Wohnformen, die wir schon jetzt anbieten können. Das Cluster-Wohnen in unserem ehemaligen Verwaltungsgebäude wird umgesetzt, den Bauantrag haben wir 2024 eingereicht.

Unser genossenschaftliches Ziel ist das möglichst lebenslange Wohnen bei der Bergedorf-Bille. Neue Wohnformen helfen dabei, unsere Quartiere für Menschen in jedem Lebensabschnitt und in allen Lebenslagen attraktiv zu halten oder zu machen. Deshalb geht es in allen laufenden Quartiersentwicklungen immer auch um die Frage, ob das jeweilige Angebot an familienfreundlichem, altersgerechtem oder barrierefreiem Wohnraum ausreicht oder erweitert werden sollte.

Bei zukünftigen Neubauten sollen vermehrt kostengünstigere Lösungen zum Einsatz kommen, wie etwa die Verwendung von Modulen oder Raumzellen. Für das Quartier Bergedorf-West haben wir dafür bereits in den Wettbewerbsunterlagen für Architekturbüros um entsprechende Vorschläge gebeten.

Im Bestand lag der Fokus 2024 weiterhin auf der energetischen Sanierung unserer Gebäude, der Implementierung innovativer Heizsysteme und dem Aufbau einer regenerativen Wärmeversorgung. Rund 16,5 Mio. Euro flossen im gesamten Jahr allein in die Reduzierung von CO₂-Emissionen. Für unser Ziel, bis 2045 eine Klimaneutralität unserer Quartiere zu erreichen, sind auch in den kommenden Jahren massive Investitionen nötig.

Die Zeiten erfordern nicht nur, dass wir uns wirtschaftlichen Herausforderungen stellen, sondern auch als Gesellschaft wachsam zu bleiben. Genossenschaftliche Konzepte stehen auch immer dafür, als Gemeinschaft zusammenzustehen. Mit unserer Bergedorf-Bille-Stiftung setzen wir uns für ein offenes, diverses und inklusives Miteinander ein – in unseren Quartieren und in der Stadt. Wir unterstützen Projekte, die Demokratie und Zusammenhalt fördern, etwas gegen Einsamkeit tun oder Orientierung in herausfordernden Lebenslagen bieten. Mit unserem Selbsthilfe-Kompass, dem Wegweiser für Hilfesuchende, haben wir 2024 ein bisher einzigartiges Angebot geschaffen.

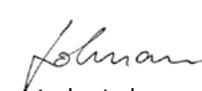
Als starke und engagierte Gemeinschaft blicken wir als Bergedorf-Bille deshalb trotz allem optimistisch in die Zukunft. Die anhaltend gute Zusammenarbeit zwischen Mitgliedern, Vertreter*innen, Aufsichtsrat und Vorstand sowie der engagierte Einsatz unserer Mitarbeitenden nehmen wir mit in ein vielleicht nicht weniger turbulentes Jahr 2025.

Unser Dank für 2024 geht an alle Partnerunternehmen und für uns tätige Handwerksbetriebe sowie an Projektpartner, Behörden, Banken und Institutionen, die uns durch das Geschäftsjahr begleitet haben.

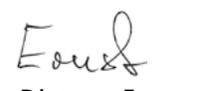
Weitere Details und Informationen zur wirtschaftlichen Entwicklung unserer Genossenschaft entnehmen Sie bitte diesem Geschäftsbericht. Sie finden die Inhalte – ebenso wie den Nachhaltigkeitsbericht 2024 – auch digital im Download-Bereich auf unserer Homepage.

Hamburg, im April 2025

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG


Marko Lohmann


Markus Tanne


Dietmar Ernst



BAUEN

Die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen erschweren den Start umfangreicher Neubauprojekte oder lassen ihn derzeit erst gar nicht zu. Dennoch kamen 2024 weitere Großprojekte mit längerer Laufzeit zum Abschluss und erhöhten den Wohnungsbestand der Bergedorf-Bille. Die Planungen für weitere Neubauten und Quartierserweiterungen laufen weiter. Wir nutzen die Zeit, um Strategien für ein kostengünstigeres Bauen in der Zukunft zu entwickeln – vom seriellen Bauen, dem Einsatz von Modulen bis zum Einsatz alternativer Baustoffe.

Bauen mit Weitblick

Trotz Baukrise ist unser Gebäudebestand im Jahr 2024 weiter gewachsen.

79 neue Wohnungen konnten fertiggestellt werden: Am **Strandkai** in der Hafencity, am **Haferblöcken** Nahe des Öjendorfer Sees sowie in der Bergedorfer **Chrysanderstraße**. Bei allen drei Projekten wurde der jeweils letzte Bauabschnitt zum Abschluss gebracht. Die Zahl der Wohneinheiten der Bergedorf-Bille hat sich somit auf 9.758 erhöht.

Noch im Bau waren zum Jahresende die Wohnungen, die in der Goerdelerstraße durch Aufstockungen entstehen und deren Fertigstellung im Jahr 2025 vorgesehen ist. Auch bei weiteren langfristigen Projekten wurden die Vorbereitungen 2024 fortgesetzt. In Geesthacht konnten Planung und Beauftragung für den Bau von Reihenhäusern abgeschlossen werden, Baubeginn wird im Jahr 2025 sein.



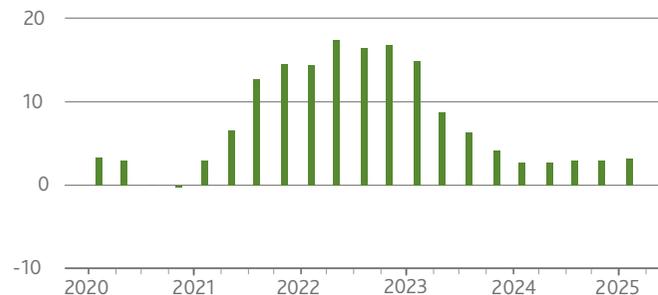
Auch beim Projekt zum Umbau unseres ehemaligen Verwaltungsgebäudes in der **Bergedorfer Straße 118** ging es 2024 weiter. Im Anschluss an den Architekturwettbewerb ist die Planung für das Bauen im Bestand abgeschlossen. Derzeit läuft der Baugenehmigungsprozess – der aufgrund der vielen Projektbesonderheiten besonders zeitaufwändig ist.

Gestiegene Baukosten und ein immer noch hohes Zinsniveau machen neue Bauvorhaben aktuell schwer planbar. Zudem sind wir in der Pflicht, noch deutlich mehr in den Klimaschutz und in energetische Sanierungen zu investieren. Für Neubauten gibt es daher nur wenig finanziellen Spielraum, schließlich können wir jeden Euro nur einmal ausgeben.

15,1 Mio. Euro

Neubau-Investitionen Bergedorf-Bille 2024

Baupreisindizes für Wohngebäude = Neubau, konventionelle Art (2021 = 100)
einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



Der Anfang 2025 auf den Weg gebrachte „**Hamburg Standard**“ soll helfen, die Baukosten zu senken. Die „Initiative kostenreduziertes Bauen“ – ein Zusammenschluss von Fachleuten aus verschiedenen Bereichen der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der Hamburger Verwaltung – will das Bauen durch neue Standards, schlanke Prozesse und schnellere Genehmigungen günstiger machen. Einsparungen von mehreren hundert Euro pro Quadratmeter könnten dabei möglich werden. Pilotprojekte sollen nun zeigen, ob sich der „Hamburg Standard“ wie geplant umsetzen und was sich dabei tatsächlich sparen lässt. Bis es so weit ist, prüfen wir bei der Bergedorf-Bille, welche Bauweisen und Materialien für unsere künftigen Projekte in Frage kommen, um wirtschaftlich sinnvoll Neubauten zu errichten und unsere bestehenden Quartiere weiterzuentwickeln.

„Nach dem Umzug in unsere neuen Büros stellte sich die Frage: Was machen wir jetzt mit dem alten Verwaltungsgebäude? Unser erster Impuls war: Wir reißen es ab und bauen ein Wohnhaus auf die Fläche. Doch beim Blick auf die CO₂-Bilanz eines Neubaus war schnell klar: Ein Umbau ist aus Sicht des Klimaschutzes deutlich sinnvoller.“



Marko Lohmann
Vorstand der Bergedorf-Bille

Link Initiative kostenreduziertes Bauen
<https://www.bezahlbarbauen.hamburg>



Interview

Drei Fragen an Holger Diesing,
Leiter Neubau Projektentwicklung

Herr Diesing, Neubauprojekte kommen nur dann in Frage, wenn kostengünstiger gebaut wird. Wie geht das?

Um die Kosten zu senken, sind tatsächlich schlaue, gutdurchdachte Lösungen gefragt. Aber die gibt es! Und häufig sind sie nicht nur günstiger, sondern auch nachhaltiger. Beim modularen Bauen etwa kommen vorgefertigte Bauelemente wie Wände, Decken, Dachkonstruktionen oder Fassadenteile zum Einsatz. Die werden in trockenen Fabrikhallen hergestellt und fertig auf die Baustelle geliefert. Damit kann man die Bauzeit – die ja auch immer ein Kostentreiber ist – signifikant senken und vor allem die Qualität steigern. Und dann gibt es auch noch das Raumzellenverfahren, bei dem nicht nur einzelne Bauteile, sondern praktisch fertige Zimmer auf der Baustelle ankommen und dort nur noch zusammengesetzt werden. Der Einsatz solcher Module macht die Kosten gut kalkulierbar und spart über den gesamten Bauprozess viel Energie, vor allem im Transportbereich, weil nicht über einen langen Zeitraum ständig Baumaterial und Geräte in Bewegung sind.





Mehr Infos

Aktuelle Informationen zu unseren Bauprojekten finden Sie stets auf unserer Homepage sowie in unserer Mitgliederzeitschrift ‚bei uns‘.

<https://bergedorf-bille.de/bauen/neubauprojekte>



Wann könnte denn das Modulare Bauen für die Genossenschaft zum Einsatz kommen?

Wir werden das für alle künftigen Neubauten immer als Option prüfen. Für das Quartier Bergedorf-West etwa sind Architekturbüros aufgefordert, ihre Wettbewerbseinreichungen mit der Vorfertigung zu planen.

Grundsätzlich stellt sich aber nicht nur die Frage, was wir bauen, sondern vor allem wo. In einem Flächenstaat wie Hamburg sind freie Baugrundstücke für neue Wohnanlagen Mangelware oder teuer. Zudem hat es deutliche Vorteile, wenn Neubauten auf bereits erschlossenen Grundstücken errichtet werden.

Was heißt das konkret? Wo sehen Sie Möglichkeiten, mehr Wohnraum für die Bergedorf-Bille zu schaffen?

Neubauten sind auf den Flächen günstiger zu realisieren, die uns heute schon gehören. Sie machen geringere Nutzungsentgelte möglich, weil keine Kosten für den Grundstückskauf und die Erschließung anfallen. In unseren Quartieren ist bereits die komplette Infrastruktur vorhanden, die wir brauchen. Wir können für Neubauten die existierenden Versorgungsleitungen und Nahwärmenetze nutzen. Und auch für die Menschen, die in die neuen Wohnflächen ziehen, hat das Vorteile: Denn anders als in reinen Neubaugebieten gibt es in gewachsenen Quartieren schon Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen oder Kitas und Schulen um die Ecke. Sinnvolle Nachverdichtungen tragen außerdem zum genossenschaftlichen Ziel des lebenslangen Wohnens in unseren Quartieren bei, etwa durch den Neubau altersgerechter oder barrierefreier Angebote für unsere Mitglieder.



Wohnen im Cluster



Viele Menschen machen sich Gedanken darüber, wie sie wohnen wollen. Besonders häufig geht es dabei um die Frage, wie sich die eigene Wohnsituation im Alter darstellen könnte, wenn einerseits weniger Fläche benötigt wird und andererseits die Sorge vor Einsamkeit wächst.

„Wenn die Kinder aus dem Haus sind, möchte ich weiterhin gemeinschaftlich Wohnen.“



Unser Mitglied **Gabor Hahn** wünschte sich Angebote zum Cluster-Wohnen bei der Bergedorf-Bille.

Eine Idee unserer Mitglieder, die bei der Bergedorf-Bille begeistert diskutiert wurde, ist das Cluster-Wohnen. Cluster ist Englisch und heißt Gruppe oder Ansammlung. Und genau darum geht es: Eine Gruppe teilt sich eine dafür geeignete Wohnfläche. Doch anders als in einer klassischen Wohngemeinschaft, kombiniert das Cluster private Wohneinheiten und gemeinschaftlich genutzte Räume, wie zum Beispiel Küchen und Esszimmer, verschiedene Wohnräume oder Terrassen und

Gärten. Die Privaträume der Bewohnerinnen und Bewohner sind dabei mit einem eigenen Bad ausgestattet, mache enthalten zudem eine kleine Pantry.

Der Alltag im Cluster bietet den Mitgliedern ein Miteinander, gemeinsame Mahlzeiten oder Freizeitaktivitäten und gegenseitige Unterstützung. Und trotzdem ist jederzeit ein Rückzug in den Privatbereich möglich.

Nach intensiven Planungen sowie inspirierenden Exkursionen zu bereits bestehenden Cluster-Wohnungen wird die Bergedorf-Bille diese Wohnform in der Bergedorfer Straße 118 anbieten. Das ehemalige Verwaltungsgebäude bleibt dabei erhalten und wird durch eine Aufstockung erweitert. Unser anspruchsvolles Ziel ist ein klimaverträglicher Umbau für insgesamt 32 Wohneinheiten in acht Clustern – überwiegend barrierefrei, teils rollstuhlgerecht. 2024 wurde der Bauantrag gestellt. Die Umsetzung wird schon mit Vorfreude erwartet, denn zukünftige Mieterinnen und Mieter gibt es bereits.



Mehr Infos

[Hier finden Sie einen NDR-Beitrag zu Cluster-Wohnen in der Umsetzung.](#)



47,5 m²

Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland (Stand Ende 2023)

68,5 m²

Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland, Gruppe der 65-jährigen (Stand Ende 2023)

37,67 m²

Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche im geplanten Cluster der Bergedorf-Bille

NACHHALTIGKEIT

Wer nachhaltig handelt und wirtschaftet, nutzt die vorhandenen Ressourcen so, dass heutige Bedürfnisse erfüllt werden, ohne die Lebensgrundlage künftiger Generationen zu gefährden. Das gilt auch für die Bergedorf-Bille und die Entwicklung unserer Quartiere. Deshalb wollen wir den Ausstoß schädlicher Treibhausgase reduzieren und im Jahr 2045 eine CO₂-neutrale Bilanz unserer Gebäude aufweisen. Doch auf dem Weg dorthin gibt es noch viel zu tun.



Klimaschutz im Fokus

Die Stadt Hamburg hat große Ziele: Sie will ihre Emissionen drastisch verkleinern und bis zum Jahr 2045 CO₂-neutral sein.

Der energiebedingte Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase soll dann um 98 Prozent geringer ausfallen als im Vergleichsjahr 1990. Rund ein Viertel der Hamburger CO₂-Emissionen entstehen durchs Heizen und die Aufbereitung von Warmwasser. Das bedeutet, dass sich die Klimaziele nur mit einem modernisierten Gebäudestand erreichen lassen werden. Deshalb ist auch die Wohnungswirtschaft in der Pflicht.

Bei der Bergedorf-Bille streben wir ebenfalls eine **Klimaneutralität unserer Quartiere bis spätestens**

2045 an und investieren massiv in **energetische Sanierungen** der Gebäude, in **innovative Heizsysteme** und in den Aufbau einer **regenerativen Wärmeversorgung** – auch durch **eigene Nahwärmenetze**.

Nachhaltige Quartiere zeichnen sich aber auch dadurch aus, dass sie eine **emissionsfreie Mobilität** ermöglichen, die **Biodiversität fördern** und sich rechtzeitig an die **Folgen des Klimawandels** anpassen, denn nur so können wir langfristig lebenswerte Nachbarschaften erhalten.

37 Mio. Euro

wurden 2024 in Instandhaltung und Modernisierung unserer Gebäude investiert

rund 16,5 Mio. Euro

flossen in Nachhaltigkeitsprojekte wie energetische Sanierungen, Heizsysteme sowie die damit zusammenhängende Gebäudetechnik

„Meine Vision ist, dass wir in Hamburg die Klimaneutralität so schnell wie möglich erreichen und dadurch ein Beispiel geben, mit welchen Technologien und Konzepten eine wirtschaftlich starke Metropole mit fast zwei Millionen Menschen tatsächlich klimaneutral werden kann.“



Peter Tschentscher
Bürgermeister Hansestadt Hamburg



Klimawandel als Anpassungsaufgabe

Die Folgen der Klimaveränderungen lassen sich in unserer Stadt längst beobachten.

2024 war in Hamburg das **wärmste Jahr** seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Zugleich gab es die bisher **höchste Anzahl an Starkregenereignissen**. Dabei fallen in kurzer Zeit so große Niederschlagsmengen, dass die Wassermassen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden können. In der Folge kommt es zu Überschwemmungen und vollgelaufenen Kellern. Das haben auch wir zu spüren bekommen, denn mehrere Quartiere in Bergedorf, Mümmelmannsberg, Horn und Hamm waren 2024 von Schäden durch Hochwasser betroffen.

Einige hundert Keller standen unter Wasser – manche nur wenige Zentimeter, andere bis zu einem halben Meter tief. Die Gesamtkosten inklusive der für die Mieter kostenlosen Sperrmüllentsorgung lagen bei rund 120.000 Euro. In Zukunft müssen wir sehr wahrscheinlich immer häufiger mit solchen Ereignissen rechnen, schon jetzt steigt die Anzahl der Starkregentage in Hamburg Jahr für Jahr.

Um uns auf die **Folgen des Klimawandels** vorzubereiten, sind **Anpassungsstrategien** nötig. Nur wenn wir rechtzeitig **Vorkehrungen** treffen, können wir zukünftige Schäden durch Unwetter vermeiden. Den Schutz unserer Quartiere berücksichtigen wir deshalb auch bei der Planung von baulichen Maßnahmen. Bei Starkregen etwa ist es wichtig, die anfallenden Wassermassen möglichst von den Gebäuden fernzuhalten. Wirksame Maßnahmen sind zum Beispiel das Anlegen von **Drainagen, Rigolen** – also unterirdischen Versickerungssystemen – und großflächigen Mulden, die große Mengen an Regenwasser aufnehmen können.





Schnelle Hilfe bei Unwetter

Im Fall der Fälle handelt die Bergedorf-Bille so kurzfristig wie möglich und beauftragt Fachfirmen, um Restwasser aufzunehmen, verschlammte Räume zu reinigen, die Außenanlagen wieder herzurichten oder Sperrmüllcontainer aufzustellen, damit Mieterinnen und Mieter durch Wasser unbrauchbar gewordenen Hausrat leichter entsorgen können.

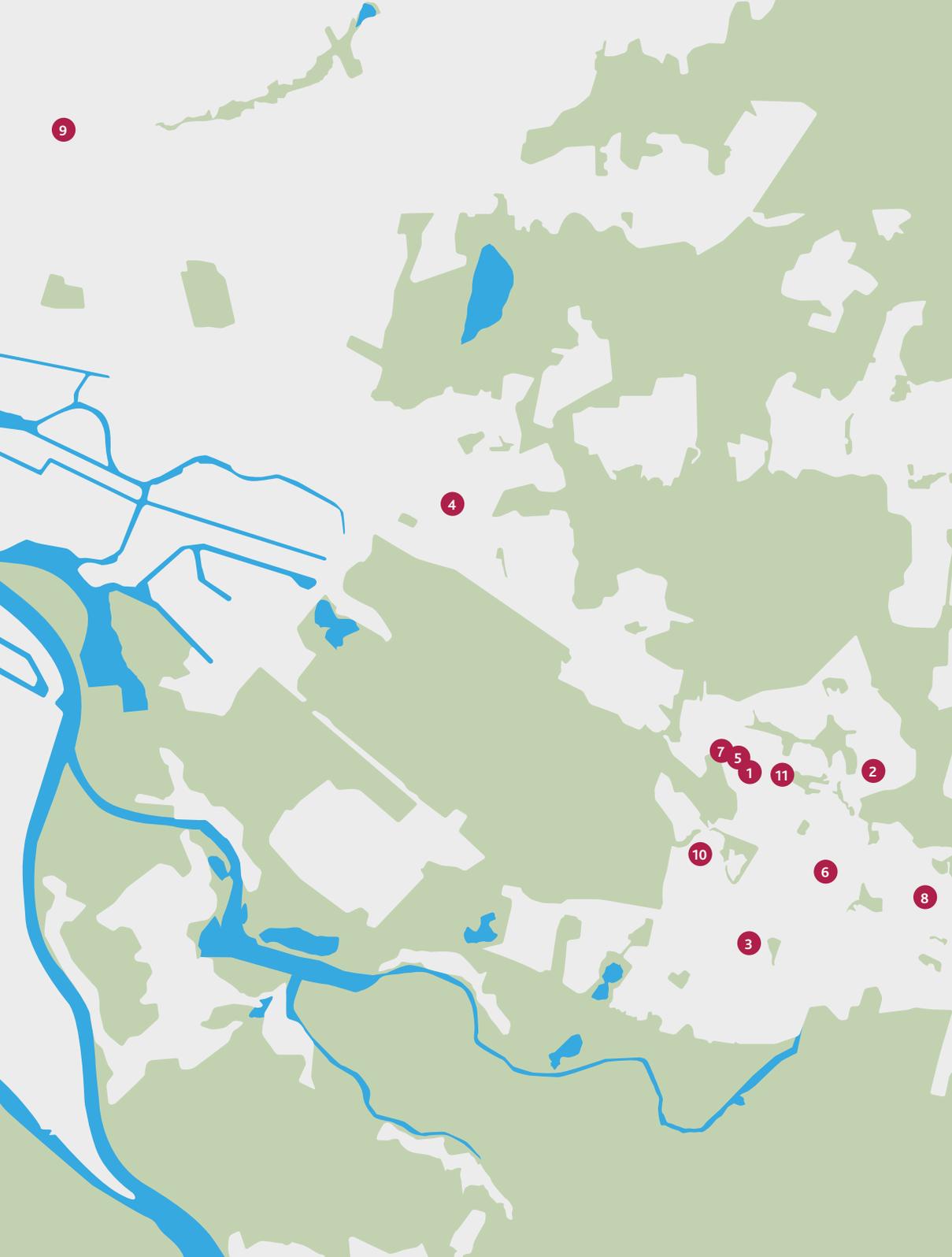
Gemeinsamer Einsatz

Auch in der Hasselbrookstraße 82 gab es 2024 ein Starkregenereignis. Innerhalb kürzester Zeit standen die Keller knietief unter Wasser. Kurzerhand startete die Hausgemeinschaft eine Selbsthilfefaktion. Mit Eimern leerten sie die Kellerräume. Bis die Feuerwehr eintraf, war fast alles erledigt. Trotz aller Anstrengungen und Unannehmlichkeiten hinterließ der Tag bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Hasselbrookstraße ein gutes Gefühl. Unser Mitglied Hellmut Schwarz erinnert sich: „Wir haben nach dem Prinzip der drei Musketiere gehandelt. Einer für alle, alle für einen! Gemeinsam haben wir schnell reagiert und die Lage in den Griff bekommen. Ich bin richtig stolz auf unsere Hausgemeinschaft!“



Elementar gut versichert

Sämtliche durch Feuer, Sturm oder Leitungswasser entstehende Schäden an unseren Wohnhäusern, sind größtenteils über die Gebäudehaftpflichtversicherung der Bergedorf-Bille abgedeckt. Bei den Elementarschäden z.B. durch Starkregen hat sich die Genossenschaft bewusst gegen den Abschluss einer solchen Versicherung entschieden, da die jährliche Versicherungsprämie (welche über die Betriebskosten umgelegt werden würde) deutlich höher ist, als die bisher bei den Ereignissen entstandenen Kosten. Für Schäden am Eigentum unserer Mitglieder gilt die Gebäudeversicherung jedoch nicht. Hierfür sollte jeder Haushalt eine private Hausratversicherung abschließen, die auch durch Unwetter verursachte Elementarschäden abdeckt.



Unser Beitrag für die Zukunft

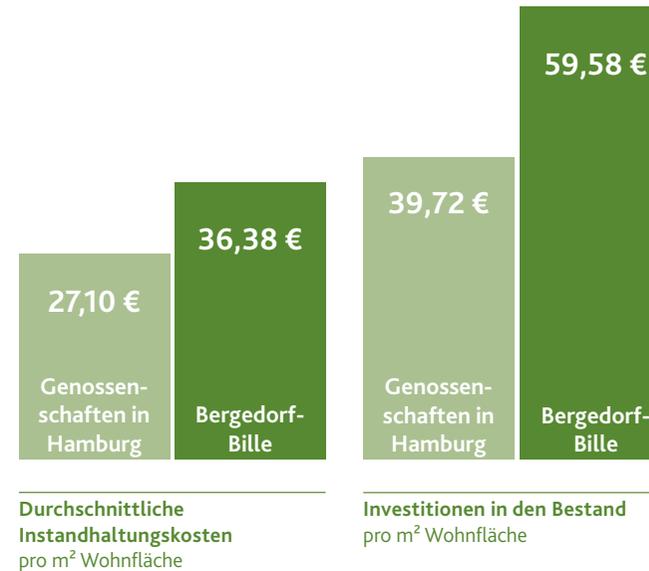
Kontinuierlich investieren wir in den Erhalt und die Erneuerung unserer Wohngebäude, um die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern.

- 1** Dünenweg
Nachhaltige Quartiersentwicklung
Neugestaltung Außenanlagen
Budget 5,7 Mio. Euro
 - 2** Goerdelerstraße
Aufstockung
Strangsanierung
Außenanlagen
Budget 5,6 Mio. Euro
 - 3** Wiesnerring
Nachhaltige Quartiersentwicklung
Erneuerung Heizungsanlage
Neugestaltung Außenanlagen
Budget 2,9 Mio. Euro
 - 4** Mümmelmansberg
Strangsanierung
Budget 2,3 Mio. Euro
 - 5** Lohbrügger Landstraße 161, 163, 165
Nachhaltige Quartiersentwicklung
Neugestaltung Außenanlagen
Budget 2,1 Mio. Euro
 - 6** Brüdtweg 21–23
Erneuerung der Hausanschlüsse
Erneuerung Heizungsanlage
Neugestaltung Außenanlage
Budget 1,5 Mio. Euro
 - 7** Lohbrügger Landstraße 175–179d
Energetische Sanierung
Budget 1,3 Mio. Euro
 - 8** Ida-Boy-Ed-Straße 5, 7, 9, 11
Fassadensanierung
Budget 1,0 Mio. Euro
 - 9** Glückstraße 28a–32b
Fenstererneuerung
Budget 0,6 Mio. Euro
 - 10** Ladenbeker Furtweg 150–156
Friedrich-Frank-Bogen 42–48
Planung nachhaltige Quartiersentwicklung
Budget 0,2 Mio. Euro
 - 11** Kirschgarten
Nachhaltige Quartiersentwicklung
Erneuerung Heizungsanlage
Budget 0,1 Mio. Euro
- Alle Quartiere
Ausbau Glasfasernetz
laufendes Projekt über mehrere Jahre
Budget 8 Mio. Euro
(bislang 0,1 Mio. Euro ausgegeben)

2024 in Zahlen

	2024 Mio. Euro	2023 Mio. Euro
technische Instandhaltung und Modernisierungen		
Modernisierung Küche/Bad	2,87	6,13
Wärmedämmung Dach/Fassade/Keller	1,83	1,73
Erneuerung/Instandhaltung von Heizungsanlagen	1,83	3,46
Erneuerung von Fenstern/Türen	0,64	0,48
Dachsanierung	0,17	0,07
Aufzugserneuerung/-instandhaltung	0,04	0,00
Fassaden-/Balkonsanierung	0,03	0,00
Instandhaltung von Außenanlagen/Spielplätzen	0,06	0,29
Sanierung Stellplatzanlagen/Garagen	0,04	0,46
Technische Gebäudeausstattung	2,83	0,68
Laufende Instandhaltung inkl. Material	9,54	8,15
Sonstiges (inkl. Versicherungsschäden)	0,88	1,25
Zwischensumme	20,78	22,70
Reparaturleistungen eigener Handwerker	2,50	2,50
Summe	23,28	25,20

	2024 Mio. Euro	2023 Mio. Euro
zusätzliche „aktivierte“ Investitionen		
Energetische Voll-Modernisierungen	8,55	9,62
Heizungsanlagen/Nahwärmenetze	3,59	0,17
Modernisierung Küche/Bad	0,00	4,12
Erneuerung von Außenanlagen/Spielplätzen	0,70	1,56
Elektro-Ladestationen	0,44	0,50
Ausbau Glasfasernetz	0,06	0,12
Photovoltaikanlagen	0,06	0,01
Technische Gebäudeausstattung	0,74	0,00
Summe	14,14	16,10
Gesamtinvestitionen im Bestand (ohne eigene Reparaturleistungen)	34,92	38,80



Investitionen in Nachhaltigkeit der Gebäudebestände, Klimaschutz und Klimafolgenschutz

rund 159 Mio. €

2005 – 2024

rund 174 Mio. €

2025 – 2029 (geplant)

Der größte Teil der Nutzungsentgelte für unsere Wohnungen fließt in **Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung** unseres Gebäudebestands.

Energetische Modernisierungen sind trotz Förderungen von deutlichen Preissteigerungen betroffen. Dennoch sind diese Investitionen jetzt nötig, um künftig Energie und somit auch Heizkosten zu sparen sowie die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Doch obwohl wir als Bergedorf-Bille nicht annähernd den höchstmöglichen Anteil der Kosten umlegen, führen solche Modernisierungen nach Abschluss zu höheren Nutzungsentgelten für das Wohnen. Unsere Maßnahmen bedeuten also eine gemeinsame Investition in den Klimaschutz und die Zukunft.

Geschäftsverlauf in Mio. Euro



- Mieterlöse (netto-kalt)
- Instandhaltungsaufwendungen
- Jahresüberschuss/Rücklagen für Investitionen in Klimaschutz und Neubau
- Abschreibungen
- Personalaufwendungen
- Zinsaufwendungen
- Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge

„Mobility & Sharing“ – Ausbau unserer Kapazitäten

+56 Fahrradstellplätze

in ebenerdigen Boxen oder Häusern (Stand 31.12.2024 = 798)

+70 Ladestationen

vorgerüstet und/oder installierte Wallboxen (Stand 31.12.2024 = 324)

+3 Paketstationen

(Stand 31.12.2024 = 6)

Auf dem Weg zur Klimaneutralität

Wir machen unsere Quartiere fit für die Zukunft



Im **Quartier Billwiese** wurde 2024 ein fertiggestelltes **Geothermiefeld** ans Netz angeschlossen. 42 Erdsonden liefern dort in Kombination mit Solar-Luft-Kollektoren Heizwärme für das zuvor energetisch ertüchtigte Quartier. Insgesamt 2,2 Mio. Euro wurden allein bei dieser Modernisierung in Klimaschutz und Versorgungssicherheit investiert.



Das **Quartier Wiesnerring** wird fit für die Zukunft. 2024 wurde an der energetischen **Sanierung der Gebäudehüllen** gearbeitet und dabei die Fassaden gedämmt. Zugleich begannen bereits die Planungen für ein neues Nahwärmenetz sowie für die neue Wärmeversorgungsanlage. Es wurden rund 3,0 Mio. Euro investiert. In den nächsten Jahren wird es weitere Bauabschnitte geben.



„Power-to-Heat (PtH)“ heißt es, wenn von Heizungen die Rede ist, die Wärme mit Hilfe von Strom erzeugen. Auch ein elektrischer Wasserkocher funktioniert letztlich nach demselben Prinzip. Nachhaltig ist das Verfahren, wenn der dafür genutzte Strom aus regenerativen Quellen stammt. Im **Brüdtweg** läuft seit 2024 eine Heizungsanlage, die neben einer Luft-Wärmepumpe auch von einer eigenen **Photovoltaik-Anlage** gespeist wird, dort wird also auch mit Sonnenenergie geheizt. Es wurden in 2024 rund 1,3 Mio. Euro investiert.

Auf dem neuesten Stand

Updates für Leitungen, Fenster oder Stellplätze



In einem **Quartier in der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße** und der **Ida-Boy-Straße** in Bergedorf müssen energetische Sanierungen unter Auflagen des Milieuschutzes durchgeführt werden. Weil das äußere Erscheinungsbild der Gebäude unverändert bleiben muss, standen hier die Dämmungen der Wandhohlräume, des Dachbodens und der Kellerdecken sowie der **denkmalgerechte Austausch von Fenstern** auf der Agenda. Es wurden rund 1,0 Mio. Euro investiert. Der zweite Bauabschnitt folgt in 2025.



Wir investieren nicht nur in die energetische Ertüchtigung unserer Häuser, sondern auch in deren technische Ausstattung. Das zunehmende Alter vieler Wohnanlagen macht Sanierungen erforderlich. Neben Elektroinstallationen werden dabei auch **Leitungsstränge für Heizung, Wasserversorgung und Abwasser** erneuert. 2024 wurden im **Quartier Mümmelmannsberg** Sanitärleitungen und teilweise auch die Bäder in den Wohnungen modernisiert. Es wurden rund 2,3 Mio. Euro investiert.



Unsere neuen **Fahrradhäuser** aus Stahl und Holz bieten Platz für bis zu acht Fahrräder. Bei Bedarf eignen sich die Module auch für Lastenräder, Scooter, Roller oder Motorräder. Die ersten fünf dieser Häuser mit insgesamt 56 Stellplätzen wurden bereits in den Anlagen **Anita-Reè-Straße / Ebner-Eschenbach-Weg** und im **Brüdtweg** errichtet.

Wärme aus der Nachbarschaft

In unseren Quartieren setzen wir in Sachen Klimaschutz auf den 360 Grad-Blick.

Im Rahmen dieser vollständigen Analyse des jeweiligen Bestandes prüfen wir welche Maßnahmen am sinnvollsten sind. Dies kann bei einigen vor allem älteren Objekten auch die Dämmung der Gebäudehülle sein, um die gelieferte Wärme in den Häusern zu halten. Die größten CO₂-Einsparungen erreichen wir aber nur durch einen immer weiter **wachsenden Anteil nicht-fossiler Wärmequellen**.

Zu unserer Klimastrategie gehört deshalb auch die Erneuerung oder Schaffung von **Nahwärmenetzen**. Durch die Erschließung der Quellen **Sonne, Luft und Erdwärme** kann in einigen Quartieren eine nicht-fossile Wärmeerzeugung nahezu unabhängig von externen Versorgern aufgebaut werden.

Die **Wohnanlage Billwiese / Billwerder Straße** ist nach Abschluss sämtlicher Maßnahmen inklusive des Anschlusses des **Geothermiefelds** an das Netz seit 2024 zu 100 Prozent **klimaneutral**.



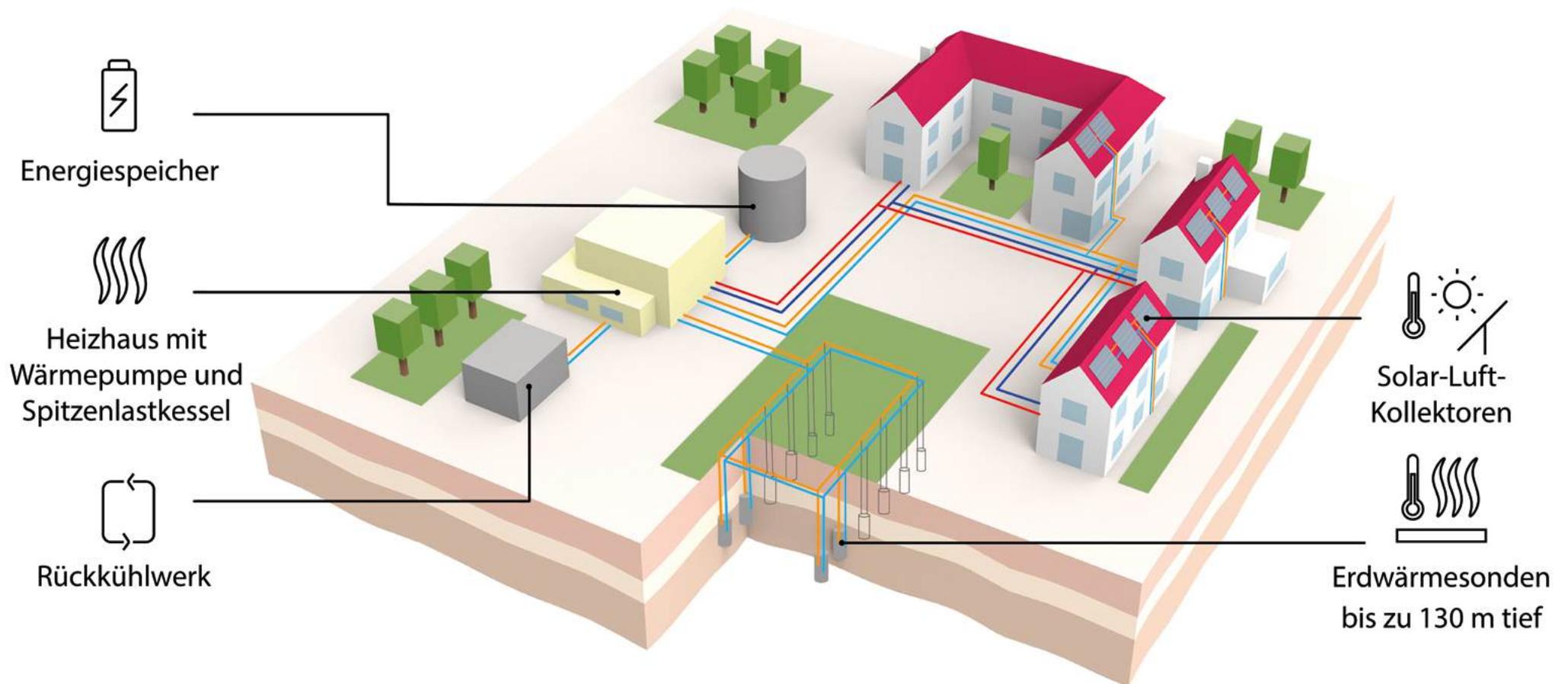
Im **Quartier Dünenweg** wurden 2024 geothermische Planungen vorgenommen. Auch das **Quartier Wiesnerring** soll nach Abschluss der laufenden Fassadendämmung über ein neues Nahwärmenetz versorgt werden.

Wärme aus der Erde

Für das Erreichen von Klimaschutzzielen ist Wärme aus regenerativen Energien erforderlich. Unser Video zeigt, was getan werden muss, um ein Geothermiefeld zur Nutzung von Erdwärme anzulegen.

<https://vimeo.com/857098670>





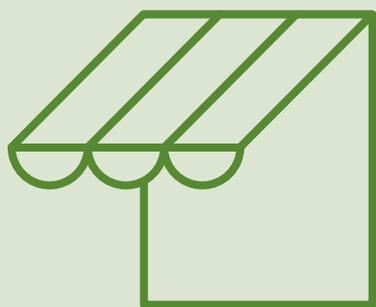
i So funktioniert:

Wir erneuern bestehende sehr alte Nahwärmenetze komplett und ersetzen die mit fossilen Energien betriebene Heizwärmeerzeugung durch moderne Wärmepumpensysteme. Energiespeicher sorgen für einen effizienten Betrieb eines Wärmepumpensystems und halten nicht sofort benötigte Wärme für die spätere Nutzung vor. Zur Absicherung von Spitzenlasten und Unterstützung der Warmwasseraufbereitung kann in den Quartieren zusätzlich ein mit Biomethan betriebener Gasbrennwertkessel genutzt werden. Mit jedem unserer Heiznetze planen wir die Versorgung hunderter Wohnungen.



WOHNEN

Eine Gesamtwohnfläche von rund 64 Hektar – ungefähr so groß wie 90 Fußballfelder – steht den Mitgliedern der Bergedorf-Bille zur Verfügung. Sie verteilt sich auf 9.758 Wohnungen, die meisten davon im Bezirk Bergedorf. Die Zahlen zeigen: Wer einmal in den Quartieren der Genossenschaft zuhause ist, bleibt. Die Fluktuation ist anhaltend niedrig und liegt im 10-Jahres-Mittel bei nur sieben Prozent.



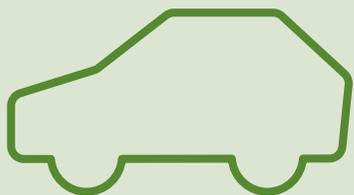
72
Gewerbeflächen

9.758 
Wohnungen

764
Neuvermietungen

5.500
Bäume wachsen auf
unseren Grundstücken

141 Nachbarschaftsbeschwerden –
so wenige wie nie zuvor (2023 waren es
noch 224)



3.745
Garagen- und Stellplätze

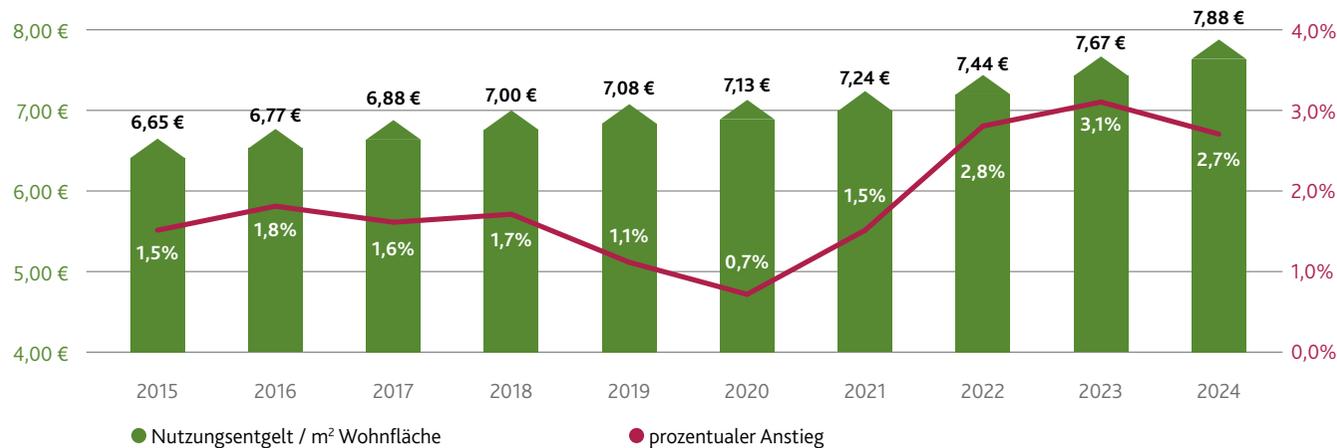
Viel Platz fürs Wohnen in Gemeinschaft

Genauer gesagt: Unseren Mitgliedern steht eine Gesamtwohnfläche von 644.118 m² zur Verfügung.

Zum 31. Dezember 2024 verteilte sich die Fläche auf insgesamt **9.758 Wohnungen**. Unser großes und vielfältiges Angebot wird von verschiedenen Zielgruppen gut angenommen, was sich auch in der grundsätzlichen Vollvermietung zeigt sowie in einer langen Nutzungsdauer von durchschnittlich 13 Jahren. Zudem sind alle 3.745 Garagen- und Stellplätze an unsere Mitglieder vermietet. Zusätzlich stehen in unseren Wohnanlagen 1.412 Plätze für Autos zur Verfügung.

Die Nachfrage an **bezahlbarem Wohnraum** steigt in Hamburg kontinuierlich an – auch bei unserer Genossenschaft. 2024 erreichten uns **8.595 Wohnungsgesuche**, 79% davon kamen von Menschen, die noch keine Mitglieder waren. Aufgrund der anhaltend niedrigen Fluktuation, ist die Zahl der Neuvermietungen deutlich kleiner als die der Gesuche. Im Geschäftsjahr 2024 gab es insgesamt **685 Bestandsvermietungen** und **79 Neubauvermietungen**.

Durchschnittliche Netto-Kalt-Nutzungsentgelte / m² Wohnfläche / Monat

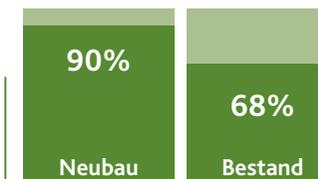


Unsere Versorgungsverpflichtung aus dem bestehenden **Kooperationsvertrag mit der Hansestadt Hamburg** für die sozial ausgewogene Belegung unserer öffentlich-geförderten Wohnungen haben wir auch 2024 erfüllt oder durch den Überhang aus 2023 erneut deutlich übertroffen.

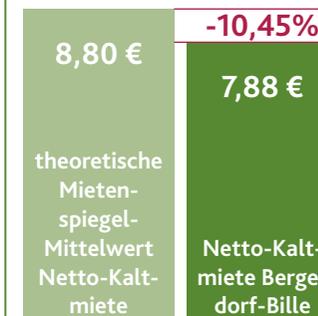
Wie bereits im Vorjahr wurden auch 2024 die Grundnutzungsentgelte für laufende Mietverhältnisse moderat erhöht. Zum Jahresende 2024 betrug das **durchschnittliche Grundnutzungsentgelt** in unserem

Wohnungsbestand 7,88 Euro (+2,7% gegenüber dem Vorjahr) je m² Wohnfläche. Bei den Neuanmietungen betrug das **durchschnittliche Grundnutzungsentgelt** 9,32 Euro (+5,6% gegenüber dem Vorjahr) je m² Wohnfläche.

Insgesamt bezahlen rund **63% unserer wohnenden Mitglieder** weiterhin ein Grundnutzungsentgelt unterhalb von 8,00 Euro. Weniger als 10% zahlen ein Grundnutzungsentgelt über 10,00 Euro je m² Wohnfläche.

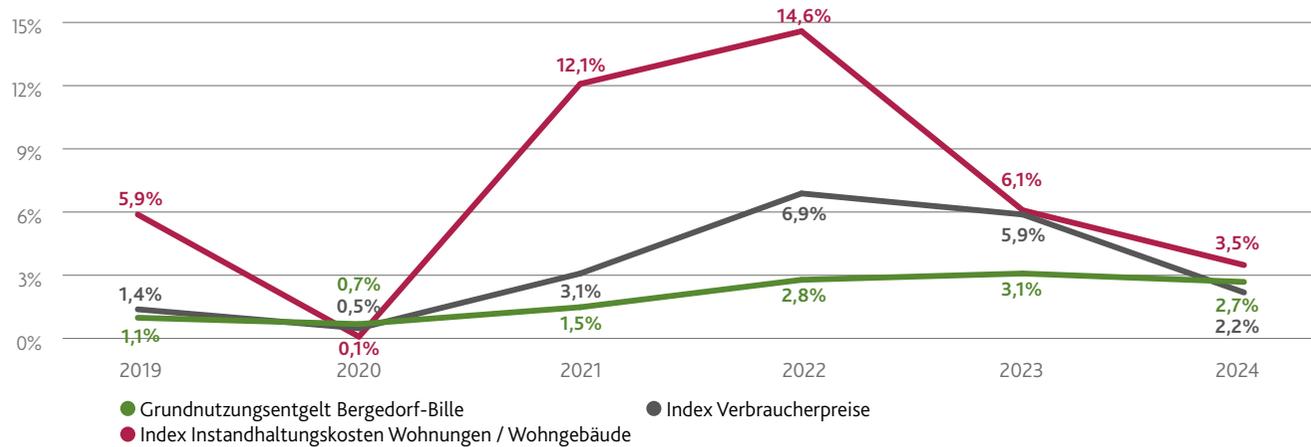


Der Großteil der Vermietungen geht an bestehende Mitglieder



Quadratmeterpreise für die Netto-Kaltmiete

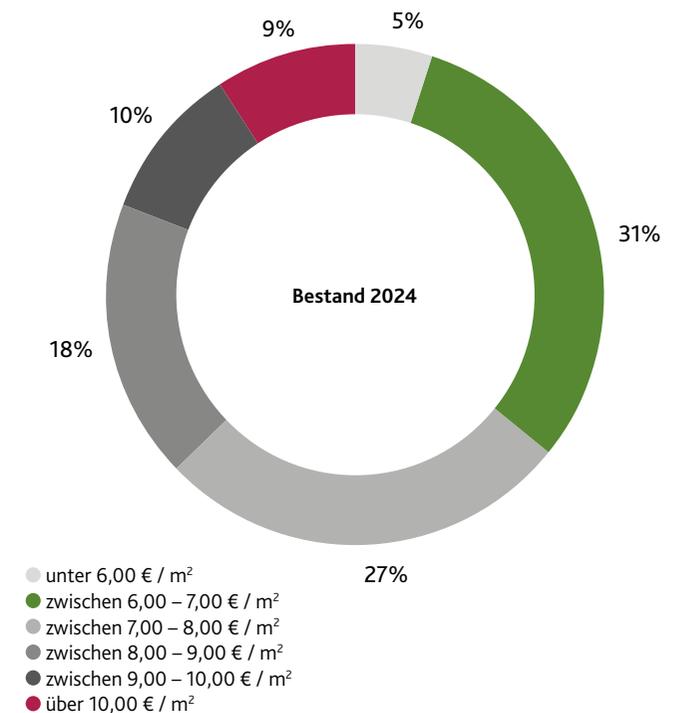
prozentuale Entwicklung: Grundnutzungsentgelt im Vergleich zu den Indizes Verbraucherpreise und Instandhaltungskosten



Den größten Teil der Nutzungsentgelte verwenden wir für **Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung** (Aufwand und Aktivierung) unseres Gebäudebestands. 2024 haben wir insgesamt 34,9 Mio. Euro investiert. 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 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 Gesamtrentabilität der Genossenschaft gegeben ist.

Verteilung der Grundnutzungsentgelte pro m² im Bestand



Inklusiv und selbstbestimmt Wohnen bei der Bergedorf-Bille

Als Genossenschaft wollen wir, dass unsere Mitglieder möglichst lange und in allen Lebenslagen bei uns wohnen können – und zwar bestenfalls genau dort, wo sie bereits zuhause sind

Noch lässt sich das nicht in allen Quartieren umsetzen, denn gerade in den älteren Wohnanlagen fehlen häufig altersgerechte oder barrierefreie Angebote. Doch wir arbeiten daran, langfristig in allen Quartieren Möglichkeiten für **lebenslanges Wohnen** zu schaffen.

Neben der Ausstattung der Gebäude mit Aufzügen oder barrierearmen Zugängen und der **Kooperation mit ambulanten Pflegediensten** sowie einer **Alltagsbegleitung**, bieten wir in einigen Quartieren bereits besondere Wohnformen an. So gibt es zum Beispiel **Hausgemeinschaften**, die Menschen mit Behinderung ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen oder **Service-Wohnen-Angebote** für Senioren, die sich Unterstützung im Alltag wünschen. In Zukunft wird mit dem

Cluster-Wohnen eine weitere genossenschaftliche Wohnform hinzukommen. Auch der Aufbau von Wohn-Pflege-Gemeinschaften in den Räumen unserer Genossenschaft könnte künftig unser Angebot erweitern.

Ein neuer Service unterstützt unsere Mitglieder beim **Wohnungstausch**. Wenn die eigenen Kinder erwachsen und längst ausgezogen sind, bleiben die Eltern in Wohnungen zurück, die sie oft als zu groß empfinden. Oder es kommt der Wunsch auf, im Alter oder bei eingeschränkter Mobilität ins Erdgeschoss oder in ein Haus mit Aufzug zu ziehen. Über den Tauschservice der Bergedorf-Bille konnten 2024 bereits mehrere Mitglieder ein neues Zuhause finden.



LEBEN MIT BEHINDERUNG



Doch beim Wohnen in der Genossenschaft geht es nicht nur um die Räume, in denen wir leben, sondern auch um die **Gemeinschaft**. Deshalb ist es uns wichtig, Orte der Begegnung zu schaffen und Gemeinschaftsprojekte zu unterstützen. Unsere **17 Treffpunkte** in den Quartieren wurden 2024 noch intensiver genutzt als zuvor. Die Bergedorf-Bille-Stiftung ermöglichte rund 130 Ver-

Fotowettbewerb „Einsamkeit“

Im Sommer 2024 rief die Bergedorf-Bille-Stiftung zusammen mit der Schiffszimmerer Genossenschaft und dem Gesundheitsamt Bergedorf zu einem Fotowettbewerb für Kinder und Jugendliche auf. Die Teilnehmenden setzten das Thema „Einsamkeit“ in vielen verschiedenen Facetten um.

<https://vimeo.com/1046377887>



anstaltungen mit Kursen, Diskussionen, Mitmachaktivitäten oder Rundgängen, die von ehrenamtlich Engagierten in den Treffpunkten angeboten wurden.

2024 haben wir uns außerdem einem gesamtgesellschaftlich relevanten Thema gewidmet: Einsamkeit. Ältere Menschen sind davon besonders häufig betroffen, aber auch Jüngere sind gefährdet. Mit unserem Projekt **„Bündnis gegen Einsamkeit in Hamburg“** möchten wir auf dieses Thema aufmerksam machen und aktiv dagegen vorgehen. Zum Auftakt gab ein Mitbring-Brunch am Tag der Nachbarn in Mümmelmannsberg und die Aktion „Lust auf Kuchen zu zweit?“ im Juni 2024.

Das Projekt soll der Vereinsamung und Einsamkeit in Hamburg nachhaltig entgegenwirken. Um dieses Ziel zu erreichen, wollen wir uns mit anderen Organisationen und Trägern zusammentun und ein vielfältiges Netzwerk aufbauen.



Selbsthilfe-Kompass



Bergedorf-Bille-Selbsthilfe Kompass

Wer seine psychische Gesundheit stärken möchte, als alleinerziehendes Elternteil Hilfe im Alltag benötigt oder zum Beispiel Beratung in Sachen Pflege braucht, findet auf der Website „Selbsthilfe-Kompass“ Orientierung. Der interaktive Wegweiser liefert Antworten auf Fragen zu den Themen Ehrenamtliches Engagement, Gesundheit, Familie und Kinder, Pflege, Bildung und Freizeit sowie Wohnen. Unser Kompass bietet Kontaktdaten zahlreicher Einrichtungen. Er wurde 2024 für die Mitglieder der Bergedorf-Bille entwickelt und ist ein wertvolles, genossenschaftliches Hilfsangebot.

<https://selbsthilfe-kompass.de>



QUARTIERE

Mit Begeisterung schaffen wir gemeinsam nachhaltig lebenswerte Quartiere – so haben wir es in unserem Leitbild als Mission formuliert. Die Quartiersentwicklung bei der Berge-dorf-Bille folgt dabei Abläufen, die wir zusammen mit unseren Mitgliedern entwickelt haben. Gemeinsam verfolgen wir das Ziel, lebenslanges, inklusives und selbstbestimmtes Wohnen in unseren Quartieren möglich zu machen.



Genossenschaftliches Zuhause im Quartier



Was muss getan werden, um unsere Nachbarschaften nachhaltig fit für die Zukunft zu machen und ein gemeinschaftliches Leben für jedes Alter sowie für verschiedene Lebenslagen zu ermöglichen? Wie berücksichtigen wir dabei gleichermaßen soziale wie wirtschaftliche Ziele und stellen sicher, dass alle Planungen und Investitionen auch für nachfolgende Generationen von Nutzen sind? Diese Fragen sind ein wichtiger Bestandteil der Quartiersentwicklung bei der Bergedorf-Bille.



An der Gestaltung attraktiver und nachhaltiger Quartiere sollen auch unsere Mitglieder beteiligt sein. Sie sind eingeladen, gemeinsam mit uns zu diskutieren, welche Anforderungen es an unsere Quartiere gibt – zum Beispiel mit Blick auf vorhandenen Wohnraum, Mobilität oder Angebote für Seniorinnen und Senioren. Wir wollen das Leben in unserer Genossenschaft gemeinsam mit unseren Mitgliedern aktiv gestalten. Das gilt auch für **Nachhaltigkeit** und **Klimaschutz** in den Quartieren. Dazu zählen zum Beispiel Maßnahmen zur energetischen Sanierung, innovative Lösungen zur regenerativen Wärmeversorgung oder die Förderung von Biodiversität in unseren Anlagen.

Bei der Quartiersentwicklung gehen wir ganzheitlich vor und lassen zu Beginn der Planungen den „**360-Grad-Blick**“ schweifen. Das heißt konkret: Wir schauen zuerst einmal, was alles gemacht werden muss. Steht etwa eine Maßnahme zur Gebäudedämmung an, prüfen



wir detailliert, welche Aufgaben wir im Quartier noch angehen können – zum Beispiel im Bereich Energieversorgung oder Mobilität. Und wir überlegen auch, ob barrierefreie und inklusive Angebote für lebenslanges Wohnen fehlen.

Die individuelle Betrachtung jedes Quartiers ist eine genossenschaftliche Gemeinschaftsaufgabe. Unser Fachbereich **QuartierMitWirkung** koordiniert den Austausch dazu und lädt regelmäßig zu Kommunikations- und Beteiligungsformaten ein.

2024 stand – wie schon im Vorjahr – besonders die Entwicklung des Quartiers Wiesnerring im Fokus, bei der sich auch die Vertreter*innen aus dem Wohngebiet engagierten. Aufgrund der angespannten Parksituation in der Nachbarschaft steht ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept auf der Wunschliste. Im Quartier soll außerdem eine behutsame Nachverdichtung zusätzlichen

barrierefreien Wohnraum schaffen, der zum städtebaulichen Charakter der Anlage passt. Während die energetische Modernisierung im Bestand bereits läuft und eine klimaneutrale Wärmeversorgung in Planung ist, wird eine zusätzliche Bebauung noch kontrovers diskutiert. Das Beispiel zeigt, dass eine Quartiersentwicklung ein komplexer und mehrjähriger Prozess ist – und dass auch bei intensiven Beteiligungsmöglichkeiten Zielkonflikte nicht immer ausgeschlossen werden können.

Mehr Informationen

Aktuelle Informationen zu Quartiersentwicklungen finden Sie auf unserer Homepage unter

www.bergedorf-bille.de/genossenschaft/quartiermitwirkung



Interview

Drei Fragen an Sabine Brahms,
verantwortlich für Mitgliederbeteiligung
und Quartiersentwicklung

Frau Brahms, bei der Quartiersentwicklung setzt die Bergedorf-Bille auf die Beteiligung der Mitglieder. Wie funktioniert das?

Wenn es um die Entwicklung unserer Quartiere geht, verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz. Dabei ist es wichtig, auch die Perspektive der Menschen vor Ort zu berücksichtigen und zu erfahren, welche konkreten Bedürfnisse es gibt. Erfreulich viele unserer Mitglieder haben Interesse daran, sich in solche Entwicklungsprozesse einzubringen. Gemeinsam kommen wir zu noch besseren Ergebnissen. Allerdings ist dazu auch auf Mitgliederseite einiges an Hintergrundwissen erforderlich, um zur Quartiersentwicklung wirklich konstruktiv in den Austausch zu gehen.





Um welches Wissen geht es dabei konkret?

Es fängt zum Beispiel schon mit den Bebauungsplänen an. Die werden von der Stadt Hamburg erstellt und enthalten zahlreiche Vorgaben, die bei der Quartiersentwicklung beachtet werden müssen – von Gebäudehöhen über Verkehrsflächen bis hin zu einem möglichen Milieuschutz, der das Aussehen der Häuser vorschreibt. Darüber hinaus gibt es häufig Verpflichtungen, die sich aus Förderbedingungen oder zur Erreichung von Klimazielen ergeben. Auch diese zu kennen ist hilfreich, wenn man sich an der Quartiersentwicklung beteiligen möchte.



Wie sorgen Sie dafür, dass die Mitglieder gut informiert sind?

Im Sommer 2024 haben wir dazu eine Veranstaltungsreihe gestartet. Unser Ziel ist es, die Mitglieder zu befähigen, sich fachlich versiert beteiligen zu können. Gestartet ist die Reihe mit einem Seminar, das den Fragen nachging, warum es überhaupt Quartiersentwicklungen braucht und welche Herausforderungen sich aus Klimaschutz, städtischen Vorgaben sowie dem demografischen Wandel ergeben. Neben der Theorie gab es auch Exkursionen zu Beispielprojekten in den Quartieren anderer Baugenossenschaften. Diese Angebote haben viele Mitglieder genutzt – und dabei nicht nur Wissen, sondern auch wertvolle Inspirationen für ihre Nachbarschaften und neue Wohnformen gesammelt.



Video-Tipp

Wohnprojekte-Tour 2024

<https://vimeo.com/1013245398>



MITGLIEDER

Bauen, Wohnen und Sparen – diese Kombination macht die Bergedorf-Bille als drittgrößte Baugenossenschaft in Hamburg für unsere Mitglieder so attraktiv. Wir lassen neue Wohnflächen entstehen, bieten ein gemeinsames Zuhause in unseren vielfältigen Quartieren und sorgen dafür, dass die Genossenschafts- und Spareinlagen der Mitglieder gut angelegt sind.



Gemeinsam lebenswerte Quartiere schaffen

Unseren Mitgliedern gehört die Genossenschaft. Deshalb können sie sich an Entscheidungen beteiligen und genießen ein Mitspracherecht.

Jedes Mitglied der Bergedorf-Bille hat bei Abstimmungen und Wahlen eine Stimme, es gibt also demokratische Strukturen. Das ist bei allen Genossenschaften so. Weil eine Versammlung mit vielen Tausend Menschen nicht möglich ist, wählen unsere Mitglieder Vertreterinnen und Vertreter aus ihren Quartieren, die für sie abstimmen und sich jedes Jahr mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zur Vertreterversammlung treffen.

Dennoch gibt es für alle Mitglieder weitreichende Möglichkeiten, sich zu beteiligen. Besonders unser Fachbereich **QuartierMitWirkung** bietet laufend Aktivitäten zur Mitgliederbeteiligung an – von Workshops und Vorträgen bis Quartiersrundgängen und Exkursionen. Insgesamt fanden 2024 rund 80 Veranstaltungen statt.





„Eine Genossenschaft lebt vom Mitwirken.“



Sabine Brahms

Über die **Beteiligungsplattform der Bergedorf-Bille** können Mitglieder Hintergrunddaten, Planzeichnungen und Infos zu unseren genossenschaftlichen Projekten und Bauvorhaben einsehen.

Eine besondere Form der Beteiligung nutzten interessierte Vertreter*innen und Mitglieder, die sich der

Arbeitsgruppe zur **Satzungsänderung** anschlossen. In mehreren Workshops formulierten sie unterstützt von Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeitenden der Verwaltung, wie sich die Bergedorf-Bille für die Zukunft aufstellen soll. Fachlich wurde die Gruppe dabei von einer externen Juristin unterstützt. Wesentliche Änderungen betreffen dabei etwa die digitale Kommunika-

25.024 Mitglieder

330 Vertreterinnen und Vertreter

Informationen für Mitglieder:

Viermal im Jahr erscheint unser Magazin „bei uns“ – gedruckt und digital

<https://beiuns.bergedorf-bille.de>



Unsere Vertreterinnen und Vertreter:

Hier finden Sie eine Liste aller Vertreterinnen und Vertreter als .pdf.





tion inklusive der Option hybrider Veranstaltungen oder den Austausch per Videokonferenz. Um zukunftsfähiges Handeln zu ermöglichen, wird in den Grenzen des Interesses der Genossenschaft bei Bedarf künftig die Gründung von Tochtergesellschaften oder eine Beteiligung erlaubt, die der Versorgung der Mitglieder dienen. Die gemeinsam überarbeitete Satzung wurde auf der Vertreterversammlung 2024 beschlossen, letzte offene Themen wurden im Frühjahr 2025 ebenso bearbeitet und werden nun in 2025 zur Abstimmung gebracht. Die Arbeit daran zeigt, dass eine Beteiligung der Genossenschaftsmitglieder selbst bei sehr komplexen Themen möglich ist.

Im Sommer 2024 fand unsere

63. Ordentliche Vertreterversammlung

statt.

Für unsere Mitglieder im Dienst:

Im Durchschnitt hatte die Bergedorf-Bille 2024

88 Mitarbeitende

(in Vollzeit und Teilzeit) inklusive drei Auszubildende.

Unser Leitbildprozess – weitere Schritte und wichtige Erkenntnisse

2024 haben wir in unserem mehrjährigen Leitbildprozess weitere Schritte unternommen und einen Fahrplan für weitere Maßnahmen festgelegt.



Ein wichtiger Meilenstein auf unserem Weg war das Treffen der Steuerungsgruppe aus Vertreter*innen und Mitarbeitenden der Bergedorf-Bille im März. Dabei wurde die Bildung von Fachgremien beschlossen, die einzelne Themenpakete bearbeiten. Zuvor waren die mehr als 700 Vorschläge aus den vorangegangenen Workshops gesichtet und den verschiedenen Handlungsfeldern zugeordnet worden. Die Fachgremien – Teams von Themenverantwortlichen, die über Budgets entscheiden, Fachkompetenz mitbringen und für die spätere Umsetzung verantwortlich wären – sollen nun Vorschläge für konkrete Maßnahmenpakete zusammenstellen und der Genossenschaft vorstellen. Damit ging der Leitbildprozess in die nächste Phase.

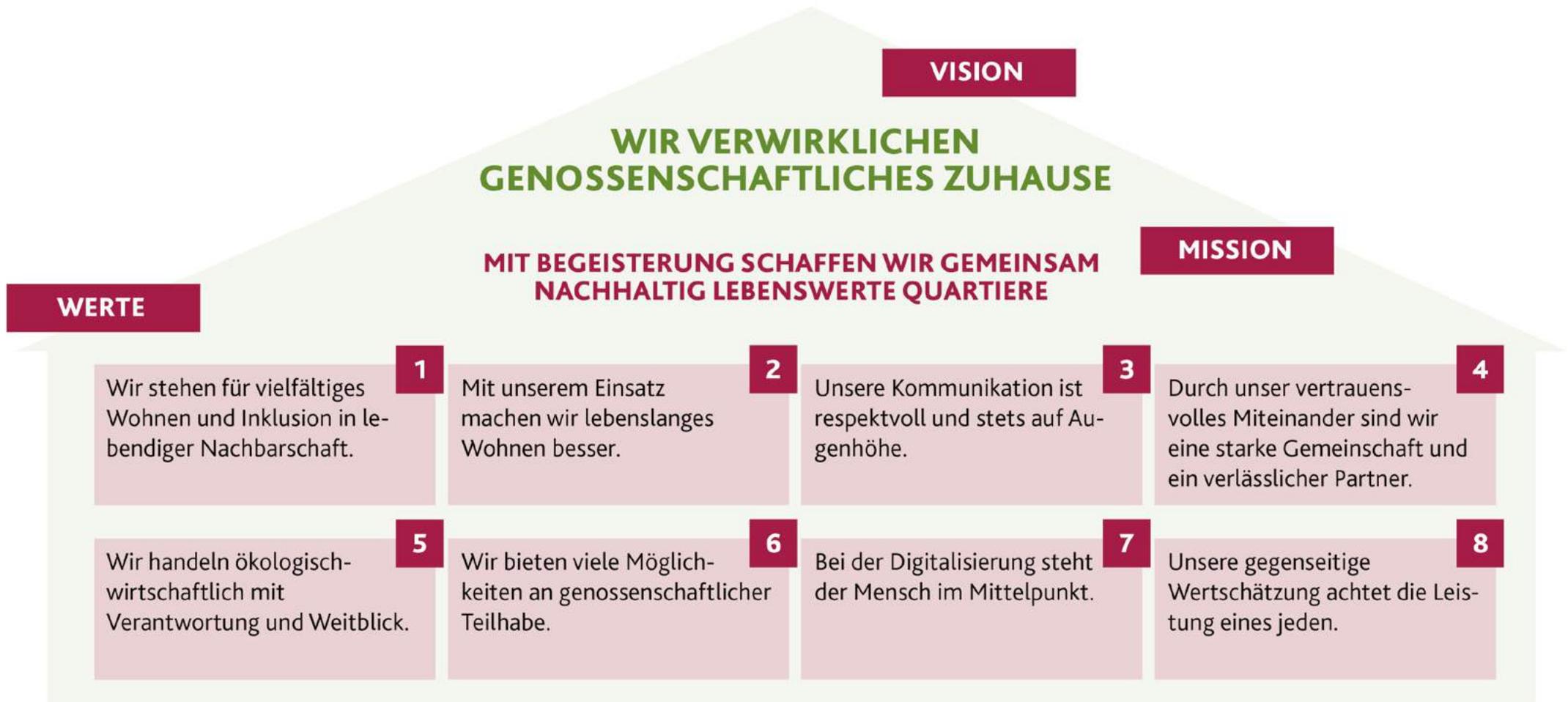
Was wir 2024 aus der inhaltlichen Auseinandersetzung mit vielen Ideen und Vorschlägen mitnehmen ist vor allem eins: Wir wollen in vielen Bereichen eine höhere Beteiligung durch unsere Mitglieder erreichen. Um auch jüngere Mitglieder zum Mitmachen zu motivieren, werden wir unsere Kommunikation über digitale Kanäle und mobile Services deshalb weiter verstärken.

Unsere Handlungsfelder

- Vertrauensvolles Miteinander und genossenschaftliche Teilhabe stärken
- Vielfalt und Inklusion fördern
- Quartiere noch attraktiver gestalten
- Klimaschutz in den Quartieren voranbringen
- Attraktiven Neubau & attraktive Wohnformen gestalten

Das Leitbild unserer Genossenschaft

Bis zum Jahr 2023 entwickelten wir gemeinsam Vision und Mission der Bergedorf-Bille und formulierten daraus unsere Werte.



Interview

Drei Fragen an Alina Häusler,
Unternehmensentwicklung

Frau Häusler, welches Digitalisierungsprojekt stand bei Ihnen 2024 auf der Agenda?

Der Fokus lag komplett auf dem ERP-Wechsel, also der Umstellung unserer Verwaltungssoftware. Digitalisierung hat den Zweck, Geschäftsabläufe effizienter und somit kostengünstiger zu gestalten. Damit das gelingt, war für das neue System ein Umdenken nötig – von „Abteilungen“ zu „Prozessen“. Weil diese Umstellung sämtliche Prozesse unserer Genossenschaft betrifft, wurden für das Projekt alle verfügbaren Kapazitäten benötigt. Andere Projekte mussten in dieser Zeit pausieren oder konnten erst nach der Umstellung starten.



Das klingt aufwändig! Welche Hürden galt es dabei zu überwinden?

Die hohe Komplexität des ERP-Wechsels machte das Projekt zu einer besonderen Herausforderung. Deshalb haben wir es in 15 Teilprojekte aufgeteilt: Von der Umstellung des Archivs über die Einführung eines Ticketsystems, bis zur mobilen Wohnungsabnahme, musste alles so eingerichtet und durchgetestet werden, dass wir zum 1. Januar 2025 nahtlos im neuen System arbeiten konnten.

Was änderte sich denn konkret zum Jahreswechsel?

Da wir auch vor der ERP-Umstellung, im Vergleich zu vielen anderen Wohnungsunternehmen, bereits sehr digital aufgestellt waren, ist der Effekt durch die Umstellung nicht sofort spürbar. Ziel ist es aber, klassische

Verwaltungsaufgaben in volldigitale „Workflows“ zu überführen, damit die Mitarbeitenden mehr Zeit für komplexe Themen und persönlichen Kontakt erhalten, die eine Software stand heute noch nicht abbilden kann. Denn bei allem Denken in Prozessen ist für uns als Genossenschaft der persönliche Kontakt zu unseren Mitgliedern ein Wert, der uns auszeichnet und bei jeglicher Digitalisierung berücksichtigt werden muss.

Für unsere Mitglieder wird sich durch das neue System unsere Service-Qualität verbessern. Durch das Ticketsystem sind, im Gegensatz zu früher, sämtliche laufenden Anfragen und ihr Status für alle Mitarbeitenden direkt abrufbar. Und über unsere App können Mitglieder den aktuellen Bearbeitungsstand ihrer Anliegen jederzeit einsehen.

Das bisherige ERP-System wurde nach **40 Jahren** durch den neuesten Branchenstandard abgelöst.

40 Schulungen für das neue ERP-System fanden im 2. Halbjahr 2024 für alle Mitarbeitenden statt – umgerechnet investierten wir also allein dafür 30 ganze Arbeitstage.

Künstliche Intelligenz war 2024 überall ein großes Thema. Damit alle wissen, was beim Einsatz von KI zu beachten ist und wie die neuen Bots funktionieren, wurden kurzerhand viele Mitarbeitende in einem ChatGPT-Praxis Seminar geschult.

4.000 Mitglieder nutzen bereits unsere Bergedorf-Bille-App. Künftig werden wir verstärkt per App kommunizieren, etwa zu akuten Ereignissen wie Starkregen aber auch zu anstehenden Veranstaltungen und Beteiligungsangeboten.

Bergedorf-Bille App

Mitglieder erreichen unsere Genossenschaft jederzeit digital – über die Service-App oder das Service-Portal auf der Website.

<https://bergedorf-bille.de/service/service-app-portal>



Gemeinsam durch das Jahr

Die Bergedorf-Bille-Stiftung unterstützt das Miteinander in unseren Quartieren.



Eine gute Übung: Auch 2024 unterstützten wir die Nachtwanderung der Hamburger Jugendfeuerwehren.



Viele ehrenamtlich Engagierte folgten der Einladung der Stiftung zur Weihnachtsfeier.



Für die Ehrenamtlichen gab es zum Fest ein Dankeschön.



Patchwork im Quartier: Ehrenamtliche bieten kreative Handarbeiten im Treffpunkt



Schönste Saiten der Nachbarschaft: Gitarrenunterricht findet auch im Treffpunkt statt.



Volltreffer: Beim Weihnachtsbingo gab es festliche Gewinne.

Treffpunkt Kunst: Im Kurs Neurografik geht es auch um den Umgang mit emotionalen Belastungen.



Bergedorf blüht für Demokratie: Aktive rufen in Neu-allermöhe zur Beteiligung an der Europawahl auf.



Buntes Vergnügen: Beim Sommerfest in Bergedorf-West war der Verein PLGE mit Angeboten aktiv.



75 Jahre Grundgesetz: Vor St. Petri und Paul verteilt das Demokratie-Netzwerk die gedruckte Verfassung.



Ernte in Sicht: Der Nachbarschaftsacker am Dünenweg trägt erste Früchte.



Gemeinsam engagiert: Im April tauschen sich die Gruppenleitungen der Stiftung mit Geschäftsführerin Cornelia Springer-Fouad aus.

Agenda

1. Kennenlernen und Fragebogen
2. Aktuelles aus der Stiftung
 - Neues Team
 - Neue thematische Schwerpunkte
 - Aktuelle Veranstaltungen, Aktionen, Projekte
3. Ihr Engagement in den Quartieren
 - Bergedorf-Bille-Treffpunkte
 - Versicherungsschutz
 - Ansprechpersonen in der eG/Technik
4. Austausch mit Snack



SPAREN

Eine Investition in die eigene Baugenossenschaft ist eine doppelt gute Idee. Dank der Angebote unserer Spareinrichtung können Mitglieder gleich mehrfach profitieren. Das sicher angelegte Geld liefert Zinserträge und finanziert zugleich die klimagerechte Modernisierung unserer Quartiere – bestenfalls fließt es also sogar in ein Gebäude, das man selbst bewohnt. Passende Sparformen für unsere Mitglieder lassen sich je nach Betrag und gewünschter Anlagedauer finden.



Geldanlage mit Doppel-Nutzen

Die Spareinrichtung der Bergedorf-Bille entstand vor 48 Jahren.

Denn damals, Mitte der Siebzigerjahre, endeten mit dem Bauboom auch die damit verbundenen öffentlichen Förderungen des Wohnungsbaus. Unserer Genossenschaft fehlte somit das nötige Eigenkapital für die Umsetzung verschiedener Bauvorhaben. Um die Finanzierungslücke zu schließen, gab es eine gute Idee: Eine Spareinrichtung für Mitglieder, die eine sichere Geldanlage suchten. Das bereitgestellte Spargeld sorgte für das erforderliche Baukapital und bescherte den Einzahlenden zugleich regelmäßige Zinserträge.

Die Idee von damals ist noch immer aktuell. Auch heute vertrauen unsere Mitglieder der Spareinrichtung ihr Geld an und nutzen damit eine weitere Form der genossenschaftlichen Teilhabe. Denn durch den Kapitaleinsatz der Mitglieder können Gebäude modernisiert oder Neubauten realisiert werden. Das angelegte Geld ist dabei gleich doppelt gesichert, denn nicht nur die Immobilien und das Vermögen der Genossenschaft dienen als Sicherheiten, sondern auch ein gemeinsamer Sicherungsfond. Den strengen und vielfältigen **An-**

forderungen der Aufsichtsbehörden kommen wir in jedem Punkt nach.

Das Team unserer Spareinrichtung hat ein Portfolio verschiedener **Anlage- und Sparformen** entwickelt, aus denen unsere Mitglieder und deren Angehörige je nach Betrag und gewünschter Dauer auswählen können. Das Angebot reicht von der kurzfristigen Geldanlage beim **Festzinssparen** bis zum attraktiv verzinsten **Effektivsparen**. Beim **Aktivsparen** können Beträge ab 5.000 Euro ohne feste Laufzeit angelegt werden. Das **Plansparen** ist ideal, um langfristig Geld für Zukunftspläne beiseitezulegen und schon ab einer monatlichen Einzahlung von 15 Euro möglich. Für eine nachhaltige Anlage des Geldes sorgen das **Klimasparen**, bei dem die eingezahlten Beträge ausschließlich in die energetische Sanierung unserer Gebäude fließt.

Der Bestand der Spareinrichtung betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2024 64,3 Mio. Euro. Aufgrund der Zinsentwicklung, die auch zu einer stärkeren Nutzung

von Anlageformen außerhalb unserer Spareinrichtung führte, haben sich die **Spareinlagen** im Vergleich zu Jahresende 2023 lediglich um 0,6 Mio. Euro reduziert. Im Vorjahr verzeichnete der Bestand noch einen Rückgang um 3,4 Mio. Euro.

Besonders die **Bergedorf-Bille Sparwochen** Ende des Jahres 2024 sorgten für zahlreiche neue Abschlüsse bei der Spareinrichtung. Mit der besonderen Aktion für unsere Mitglieder reagierte das Team der Spareinrichtung auf die erneute Senkung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank. Diese Maßnahme führt üblicherweise zu einer Senkung der Sparzinsen, Sparende müssen also mit geringeren Erträgen rechnen. Für unsere Mitglieder garantierte die Spareinrichtung jedoch stabile Zinssätze. Beim nachhaltigen Klimasparen etwa wurde der Zinssatz von 2,7% für die nächsten vier Jahre festgeschrieben. Diese Zinsgarantie machte die Geldanlage besonders attraktiv. Insgesamt legten unsere Mitglieder allein im Zuge der Sparwochen mehr als 1 Mio. Euro in verschiedenen Sparformen an.

Unsere Sparformen

FESTZINSSPAREN

Die lukrative Geldanlage

- fester Zinssatz
- Mindesteinlage 2.500,00 Euro
- Laufzeit 1 oder 2 Jahre
- drei Monate Kündigungsfrist zum Ende der Vertragslaufzeit

KLIMASPAREN

Die nachhaltige Geldanlage

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

EFFEKTIVSPAREN

Die flexible Geldanlage

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

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

PLANSPAREN

Die weitsichtige Geldanlage

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

Zinstabelle (Auszug: per 31.12.2024)

Basissparen		0,20% p.a.
Aktivsparen	(ab 5.000,00 Euro)	0,20% p.a.
Festzinssparen	(ab 2.500,00 Euro)	
12 Monate		1,90% p.a.
24 Monate		2,50% p.a.
Klimasparen (48 Monate)	(ab 2.500,00 Euro)	2,70% p.a.
Effektivsparen	(ab 2.500,00 Euro)	
	im 1. Jahr	2,20% p.a.
	im 2. Jahr	2,60% p.a.
	im 3. Jahr	2,80% p.a.
	im 4. Jahr	2,90% p.a.
	im 5. Jahr	3,00% p.a.
	Rendite 2,70%	
Plansparen (maximale Laufzeit 12 Jahre)		
bis 249,99 Euro		0,20% p.a.
ab 250,00 Euro		0,20% p.a.

Diese Konditionen galten Ende 2024 und sind inzwischen überholt. Aktuelles unter www.bergedorf-bille.de/sparen

Die aktuelle Zinstabelle können Sie hier einsehen:

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





Interview

Drei Fragen an Yvonne Welsch,
Abteilungsleiterin Spar/Mitgliedschaft

Frau Welsch, die Bergedorf-Bille Sparwochen waren ein großer Erfolg. Hat Sie die Resonanz überrascht?

Ja, tatsächlich. Aber vor allem hat sie uns erfreut. Bei vielen unserer Mitglieder haben wir uns in Erinnerung gebracht und andere wussten gar nicht, dass wir eine Baugenossenschaft mit Spareinrichtung sind. Der Erfolg unserer erstmals angebotenen Bergedorf-Bille Sparwochen lag an den Konditionen und der Sicherheit der Geldanlage in unserer Sparabteilung. Unsere Zinssätze sind im Vergleich zu denen der umliegenden Banken durchaus konkurrenzfähig. Zusätzlich sind die uns anvertrauten Kundengelder doppelt abgesichert. In unruhigen Zeiten wie diesen und unter dem Aspekt der risikofreien Altersvorsorge ist dies vielen Anlegern sehr wichtig.

Das Team der Spareinrichtung freut sich über Feedback unserer Kundinnen und Kunden:

„Bei euch, weiß ich, was mit meinem Geld passiert, ihr seid transparenter als meine Hausbank.“

„Danke, dass Sie immer so schnell antworten.“

„Schön, dass es bei Ihnen um mich als Mensch geht und nicht um Profit. Das ist der Vorteil einer Genossenschaft.“

„Gut, dass ich Sie immer erreiche und auf Wunsch zeitnah einen Termin bei meinem persönlichen Ansprechpartner erhalte.“

„Bei euch wird Kundenservice noch immer großgeschrieben.“

Welche der Sparformen sind dabei besonders gut angekommen?

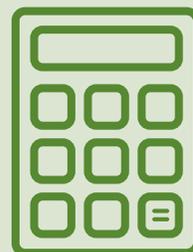
Die Renner waren unser zweijähriges Festzinssparen, sowie unser Klimasparsparen mit einer Laufzeit von 48 Monaten. Das Geld der Klimasparsprodukte fließt in unsere klimagerechten Modernisierungen und Neubauten. Unsere Sparer können die durchgeführten Maßnahmen in unserem Bestand mitverfolgen und wissen, wie mit Ihrem Geld gearbeitet wird. Aber auch unsere Sparbriefe, die lediglich unseren Mitgliedern vorbehalten sind, werden nachgefragt. Diese Anlage-Sparformen sind für uns als Genossenschaft wichtig, denn die Einlagen fließen in unseren Immobilienbestand. Hierfür sind mittel- bis langfristige Laufzeiten von Vorteil.

Erfahren Sie im Gespräch mit den Mitgliedern auch etwas über deren Motivation zur Geldanlage? Worauf wird besonders häufig gespart?

Viele unserer Sparer profitieren von unseren persönlichen Kundenbindungen. Wir kennen alle Kundinnen und Kunden und sind stets darauf bedacht, ihnen die für sie passende Sparform anzubieten. Unsere Sparer sind dankbar dafür, dass ihr Geld sicher angelegt ist, keine Kosten entstehen und sie wissen, wofür ihr Ersparnis genutzt wird. Außerdem schätzen sie unser genossenschaftliches Denken, bei dem nicht der Profit, sondern der Mensch im Mittelpunkt steht. Ein weiterer Vorteil sind der persönliche Kontakt sowie die schnelle und verlässliche Unterstützung: Jede Kundin, jeder Kunde hat einen festen, bekannten Ansprechpartner, der individuell auf das jeweilige Anliegen eingeht. Dieses Modell schafft Vertrauen und stärkt die langfristige Beziehung zu unseren Mitgliedern.

FINANZTEIL

Lagebericht	50
Bericht des Aufsichtsrates	58
Jahresabschluss	60
Anhang	63
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	70

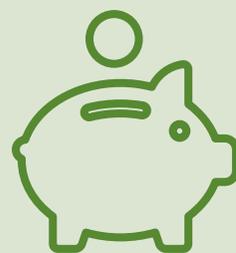


10,2%
Sparvolumen der Bilanzsumme

629,39 MIO. EURO

Bilanzsumme

66,7%
Eigenkapitalanteil



64,3 MIO. EURO

Spareinlagen und Sparbriefe



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 31.12.2024 eigene 9.758 Wohnungen (644.118 m² Wohnfläche),

72 Gewerbeobjekte (13.258 m² Nutzfläche), 17 Treffpunkte und 3.745 PKW-Stellplätze, davon 3.125 in Garagen oder Carports und 798 Fahrradboxen. Die Anzahl der Wohnungen ist in 2024 um 79 Neubauwohnungen angestiegen, davon 4 in der Chrysanderstraße in Hamburg-Bergedorf, 27 Wohneinheiten im letzten Bauabschnitt im Gebiet Haferblöcken in Hamburg-Billstedt sowie 48 am Strandkai in Hamburg-HafenCity. Im Bestand gab es den Abgang von vier Wohneinheiten, davon eine durch Zusammenlegung von zwei kleinen Reihenhäusern. Drei Doppelhaushälften am Mittleren Landweg wurden an die Stadt Hamburg zurück gegeben, da das Erbbaurecht ausgelaufen ist.

Ende 2024 waren 24 Wohneinheiten im Bau. Für diese Wohneinheiten ist die Fertigstellung im Laufe des Jahres 2025 geplant. Baubeginne für 2025 konnten bislang für 16 Reihenhäuser in Geesthacht beauftragt werden.

In 2024 investierten wir 15,1 Mio. Euro in den Neubau und 14,1 Mio. Euro für Aktivierungsleistungen in den Bestand. Zusätzlich wurden 20,8 Mio. Euro für Modernisierungen und Instandhaltung aufgewendet. In den vorgenannten Werten sind insgesamt etwa 16,5 Mio. Euro enthalten, die in 2024 im Wesentlichen für die Reduzierung von CO₂-Emissionen ausgegeben wurden.

Stadtteil	Straße	Anzahl		Baubeginn	Fertigstellung
		WE	Gewerbe		
HH-Bergedorf	Chrysanderstraße (3. Teilabschnitt)	4	0	11.2022	06.2024
HH-Billstedt	Haferblöcken (4. Teilabschnitt)	27	0	09.2021	09.2024
HH-HafenCity	Strandkai	48	0	05.2018	12.2024
Summe fertiggestellter Objekte in 2024:		79	0		
HH-HafenCity	Strandkai	0	2	05.2018	ca. 06.2025
HH-Lohbrügge	Goerdelerstraße Dachaufstockung	24	0	03.2023	ca. 10.2025
Summe laufender Bautätigkeit Ende 2024:		24	2		

WE= Wohneinheiten

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2024 leicht gesunken. Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin.

Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen.

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, auch wenn dieses Ziel in den kommenden Jahren deutlich verfehlt werden wird. So wurden die Konditionen der Hamburger Wohnungsbauförderung für 2025 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 auf bundesdeutscher Ebene verlangen auch im Gebäudesektor deutliche Transformationen. Das Gebäudeenergiegesetz enthält mit Wirkung ab 2024 eine sogenannte 65 Prozent-erneuerbare Energie-Vorgabe. Die CO₂-Emissionen sollen auch dadurch schneller reduziert werden. 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 2024 Mio. Euro	Ist 2024 Mio. Euro	Ist 2023 Mio. Euro
Mieterlöse (netto-kalt) aus der Hausbewirtschaftung	64,5	62,2	60,0
Instandhaltungsaufwendungen	23,0	20,8	22,7
Abschreibungen	12,8	11,0	10,9
Personalaufwendungen	8,6	8,2	7,6
Zinsaufwendungen	3,3	2,3	1,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5,2	3,5	4,0
Jahresüberschuss	14,6	19,2	16,2

Die Mieterlöse (netto-kalt) sind gestiegen, im Wesentlichen durch den Bezug der Neubauten Haferblöcken in Billstedt und Strandkai in Hamburg-HafenCity sowie Erhöhungen der Nutzungsentgelte im Bestand und bei Wohnungswechseln. Die Aufwendungen für Instandhaltung von 20,8 Mio. Euro sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Abschreibungen sind durch fertiggestellte Neubauten und die Zinsaufwendungen durch das höhere Zinsniveau für die neu aufgenommenen Darlehen gestiegen, durch später als geplante Fertigstellungen bzw. Valutierungen jedoch weniger stark als erwartet. Die Personalaufwendungen sind wegen einer Tarifierhöhung gestiegen. Sonstige betriebliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken und fielen geringer als erwartet aus. Insgesamt erzielen wir einen Jahresüberschuss von 19,2 Mio. Euro, der hauptsächlich wegen Verzögerungen von Baumaßnahmen mit geringeren als den erwarteten Aufwendungen für Instandhaltung, Abschreibungen und Zinsaufwendungen deutlich 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 mäßigen Niveau leicht gestiegen. Das durchschnittliche Nutzungsentgelt unserer Wohnungen lag im Dezember 2024 netto-kalt bei 7,88 Euro/m² Wohnfläche. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr mit 7,67 Euro/m² Wohnfläche betrug durchschnittlich 2,7%, 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 marktbedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind für Wohnungen auch nicht zu erwarten. Für die neuen Büroflächen in der Bergedorfer Straße 100a-b sind bis zur vollständigen Erstvermietung auch noch in 2024 wie erwartet anfängliche Leerstände entstanden.

Die Instandhaltungsleistung inklusive der in Personalaufwendungen enthaltenen Leistungen eigener Handwerker in Höhe von 2,1 Mio. Euro beträgt 22,9 Mio. Euro (Vorjahr 25,2 Mio. Euro). Zusätzlich sind 14,1 Mio. Euro als Aktivierungsleistungen in den Bestand investiert worden. Mit durchschnittlich 56,21 Euro/m² Wohn- und Nutzfläche reinvestieren wir leicht reduziert gegenüber dem Vorjahr, doch weiter in hohem Maß in unseren gut gepflegten und gut ausgestatteten Wohnungsbestand.

Die jährlichen Investitionen für Neubauprojekte lagen in 2024 bei etwa 15 Mio. Euro (Vorjahr 19 Mio. Euro). Sie werden in 2025 auf etwa 8 Mio. Euro weiter sinken. Derzeit hindern uns die schlechten Rahmenbedingungen daran, unsere Neubauziele in den nächsten Jahren zu erreichen. Insbesondere für Klimaschutzmaßnahmen im vorhandenen Bestand sollen die zusätzlichen Investitionen neben Neubau und den vorgenannten Instandhaltungsaufwendungen in den Jahren 2025 etwa 39 Mio. Euro und danach bis 2029 jährlich mindestens 29 Mio. Euro betragen. Für die weiterhin hohe Investitionstätigkeit wird bis Ende 2029 die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von etwa 92 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. Voraussichtlich bis 2029 werden wir jedoch deutlich unter dem Ziel liegen. Zugleich verfolgen wir das Ziel, schon vor dem Jahr 2045 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 bei wieder steigenden Zinsen leichte Abflüsse. Die Durchschnittsverzinsung aller Sparverträge lag in 2024 bei 1,0% (0,3% im Vorjahr).

Spareinrichtung	Spar- einlagen Mio. Euro	Spar- briefe Mio. Euro	ins- gesamt Mio. Euro
Bestand 01.01.2024	60,0	5,0	65,0
Zu-/Abfluss	-1,2	0,5	-0,7
Stand 31.12.2024	58,8	5,5	64,3

Da der Fernwärmeanbieter E.ON uns für 2023 noch keine Abrechnungen geliefert hat, konnten wir die Heizkosten für die betroffenen Quartiere noch nicht abrechnen. Die unfertigen Leistungen im Umlaufvermögen sowie die erhaltenen Anzahlungen in den Verbindlichkeiten sind daher deutlich angestiegen. Aus gleichem Grund fallen die Umsatzerlöse aus abgerechneten Heizkosten deutlich geringer aus und ist die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen angestiegen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft positiv. Der Wohnungsbestand wird mit Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau verbessert und -trotz schwieriger Rahmenbedingungen - mit einzelnen 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 dazu das Engagement von Freiwilligen 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 recht gering. Zugleich werden die Leistungen der Stiftung noch stärker als in den Vorjahren in Anspruch genommen. Für 2025 sind 200.000 Euro als Spende vorgesehen. In 2024 waren es 150.000 Euro.

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

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2024 T Euro	2023 T Euro	Ver- änderung T Euro
Hausbewirtschaftung	19.219,0	16.706,6	2.512,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-654,4	-1.015,0	360,6
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-191,8	-114,3	-77,5
Neutrales Ergebnis	955,8	639,1	316,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-142,2	-64,2	-78,0
Jahresüberschuss	19.186,4	16.152,2	3.034,2

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren weit überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich insgesamt erhöht, insbesondere wegen erhöhten Mieterträgen nach Neubaubezügen und Erhöhungen im Bestand sowie wegen gesunkener Instandhaltungskosten. Reduzierend haben sich die gestiegenen Betriebskosten, Zinsaufwendungen, Verwaltungskosten und Abschreibungen ausgewirkt. Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind im Wesentlichen Kapitalerträge und 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 wurden gegenüber dem Vorjahr weniger Eigenleistungen aktiviert. Der Anstieg des neutralen Ergebnisses resultiert überwiegend aus periodenfremden Zuschüssen und aus einer höheren Auflösung von sonstigen Rückstellungen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2024 T Euro	%	31.12.2023 T Euro	%	Veränderung T Euro
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	578.239,3	91,9	561.205,7	92,9	17.033,6
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	51.155,2	8,1	42.757,3	7,1	8.397,9
Bilanzsumme	629.394,5	100,0	603.963,0	100,0	25.431,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	419.622,1	66,7	401.080,5	66,4	18.541,6
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	96.653,2	15,4	98.357,0	16,3	-1.703,8
Pensionsrückstellungen u.a.	10.059,8	1,6	9.374,7	1,6	685,1
sonstige Rückstellungen	352,7	0,1	327,1	0,1	25,6
Sparmittel	56.868,9	9,0	58.384,8	9,7	-1.515,9
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen und kurzfristiger Sparmittel)	45.837,8	7,2	36.438,9	5,9	9.398,9
Bilanzsumme	629.394,5	100,0	603.963,0	100,0	25.431,5

Das Anlagevermögen beträgt 91,9% der Bilanzsumme. Es ist weitestgehend durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 18,5 Mio. Euro zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 66,7% (Vorjahr 66,4%) zur um 4,2% gestiegenen Bilanzsumme.

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

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	2024 T Euro	2023 T Euro
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	19.186,4	16.152,2
Cashflow nach DVFA/SG ¹	30.837,6	27.353,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	34.833,2	29.705,0
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-25.237,4	-39.333,5
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.933,8	19.504,6
IV. Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbedarfs	4.662,0	9.876,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	21.047,2	11.171,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	25.709,2	21.047,2

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 34,8 Mio. Euro. Im Cashflow aus Investitionen in Höhe von 25,2 Mio. Euro sind im Wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 26,6 Mio. Euro enthalten. Aus dem Finanzierungsbereich sind 4,9 Mio. Euro abgeflossen, insbesondere aus planmäßiger Tilgung bisheriger Darlehen. Im Gesamtergebnis hat sich der Finanzmittelbestand von 21,0 Mio. Euro im Vorjahr auf 25,7 Mio. Euro erhöht.

Der Finanzmittelbestand und die Zuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit werden in 2025 die geplanten Investitionen nur anteilig decken. Für 2025 sind Neubau- und Bestandsinvestitionen von bis zu ca. 50 Mio. Euro geplant. Wegen der intensiven Investitionen in CO₂-Reduzierungen müssen in 2025 neue Darlehen aufgenommen werden. Die Genossenschaft verfügt über beträchtliche Beleihungsreserven im Grundbesitz. Es bestehen bei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 15 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	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	66,7	66,4
Eigenkapitalrentabilität	%	4,6	4,0
Nutzungsentgelt netto-kalt im Durchschnitt	Euro/m ² Wfl. mtl.	7,88	7,67
Fluktuationsquote	%	6,8	6,7
Anteil der Erlösschmälerungen	%	1,0	1,2
Erhaltungsinvestitionen in den Bestand je m ²	Euro/m ² Wfl.+Nfl. p.a.	56,21	63,43
Investitionen in Neubauten	Mio. Euro	15	19
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	%	1,0	0,3

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance 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 38% des derzeitigen Darlehensvolumens werden 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 gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Die Liquiditätsrisiken zur Sicherstellung der Zahlungsbereitschaft befinden sich durch die geringen Zahlungsschwankungen 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. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen präzisieren wir derzeit unsere unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit einigen Jahren ins Stocken geraten. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Angesichts der seit Anfang 2025 von US-Präsident Trump drastisch veränderten US-Handels- und Geopolitik besteht

das Risiko, dass es international vermehrt zu Zöllen, weiteren Handelsbeschränkungen sowie zu extrem hohen Investitionen europäischer Staaten in ihre Streitkräfte wegen des unsicher gewordenen Bestands des US-Militärs kommen kann.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind vor dem Hintergrund der allgemeinen Preis- und Zinsentwicklung nach wie vor kritisch. Die Baubranche befindet sich deutschlandweit in einer krisenhaften Umbruchsphase, was sich kurzfristig durch Zurückhaltung bei der Planung neuer Bauvorhaben zeigt und auch langfristig strukturelle Auswirkungen haben kann. 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 weiter 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 Gesamrentabilität 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 2025 wird gegenüber 2024 leicht sinken. Wir erwarten durch Erhöhungen der Nutzungsentgelte im Bestand und durch Neubaubezüge aus 2024 und 2025 erhöhte Mieterlöse aus der Hausbewirtschaftung, steigende Instandhaltungsaufwendungen, steigende Abschreibungen, Personalaufwendungen, Zinsaufwendungen und betriebliche Sachaufwendungen (insbesondere für Digitalisierungsprojekte). Daraus ergibt sich ein erwarteter Jahresüberschuss in Höhe von 15,2 Mio. Euro. Er setzt sich gemäß unseres Wirtschaftsplanes aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

wesentliche Kennzahlen	Ist 2024 Mio. Euro	Plan 2025 Mio. Euro
Mieterlöse (netto-kalt) aus der Hausbewirtschaftung	62,2	65,1
Instandhaltungsaufwendungen	20,8	25,7
Abschreibungen	11,0	12,7
Personalaufwendungen	8,2	8,6
Zinsaufwendungen	2,3	3,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3,5	4,9
Jahresüberschuss	19,2	15,2

Die Erträge sollen auch künftig überwiegend im Bestand und soweit vertretbar für weitere Neubauten investiert werden. Die Bautätigkeit wird sich in 2025 wie beschrieben insbesondere durch erhöhte Klimaschutz-Investitionen im Bestand nochmals erhöhen.

Dafür sind Investitionen von bis zu 50 Mio. Euro – abhängig vom jeweiligen Baufortschritt – geplant. Für die Finanzierung der Neubau- und Klimaschutzprojekte wird seit 2021 und in den Folgejahren ebenfalls Fremdkapital aufgenommen. Die Eigenkapitalquote wird in den nächsten Jahren auf gleichem Niveau bleiben. Das Eigenkapital wird weiterhin gestärkt werden können.

Für unsere Spareinrichtung streben wir einen leicht steigenden Bestand an, während zugleich die Durchschnittsverzinsung für unsere Sparmittel infolge des allgemeinen Zinsanstiegs gegenüber früheren Jahren steigen wird.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind Investitionen von weiteren ca. 39,3 Mio. Euro zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen, insbesondere im Bereich der Heizungsoptimierung und für den zunehmenden Einsatz erneuerbarer Energien sowie bei der Dämmung von Fassaden und Dächern.

Hamburg, 22. April 2025

**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, und 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 Planungsschrit-

ten, ob das Vorhaben weiterverfolgt werden soll oder ob ggf. auch Alternativen anzuraten sind. In einer Gesamtschau hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass das benötigte Investitionsvolumen für Baumaßnahmen in Bestand und Neubau 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 2024 hat der Aufsichtsrat insgesamt neun Sitzungen jeweils gemeinsam mit dem Vorstand sowie zwei Sitzungen ohne den Vorstand durchgeführt. Ergänzend zu diesen gemeinsamen Sitzungen hat es eine umfassende Ausschusstätigkeit des Aufsichtsrates gegeben. Der Prüfungsausschuss hat insgesamt neunmal getagt. Der Wohnungsvergabeausschuss hatte eine Sitzung und der Bauausschuss zwei Sitzungen. Hinzu kommen die gemeinsamen Quartiersrundgänge in unseren Wohnbezirken.

Der Aufsichtsrat erhält gemäß § 23 Abs. 1 der Satzung eine Vergütung. Mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 14. Juni 2022 wurden die Aufwendungen für den gesamten Aufsichtsrat auf EUR 100.000,00 pro Jahr festgelegt. In 2024 sind Aufwendungen von insgesamt EUR 89.494,60 angefallen. Ende des Geschäftsjahres 2024 erhielten die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrates zwischen EUR 600,00 bis EUR 1.200,00 monatlich.

Die jährliche gemeinsame Tagesveranstaltung von Aufsichtsrat und Vorstand fand in den Räumen der Verwaltung mit den Schwerpunktthemen Quartiersentwicklungen, ökologisches Bauen, Mobilität, Digitalisierung, Beteiligung und Stiftungsaktivitäten statt.

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 Mieterbetreuung
- Prüfung der Verwaltungsausgaben
- Prüfung der Mitgliederbuchhaltung
- Prüfung der Entwicklung der Spareinrichtung
- Prüfung der Eignung von Vorstand und Aufsichtsrat nach bankaufsichtlichen Vorgaben
- 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 2024 und zur Geschäfts- und Risikostrategie
- Erörterung über die Entwicklung der Nutzungsentgelte für Wohnungen und Stellplätze sowie die Mietkalkulationsrichtlinien und die Vergaberichtlinien für Wohnungen und Stellplätzen
- Befassung mit dem Investitionsplan 2024 bis 2028 sowie Finanz- und Wirtschaftsplan 2024 bis 2028
- Laufende Berichte zur Tätigkeit der Bergedorf-Bille-Stiftung
- Beratungen über Vorschläge zu Änderungen der Satzung
- Beschluss einer Geschäftsordnung des Aufsichtsrates
- 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. Mit Frau Cornelia Springer-Fouad in der Geschäftsführung wurden die Angebote auch für zusätzliche Zielgruppen ausgebaut, das Freiwilligenengagement in unseren Quartieren gestärkt sowie neue Initiativen gegen Einsamkeit sowie für mehr demokratisches Miteinander gestartet.

In der Personalzusammensetzung des Aufsichtsrates hat es im Geschäftsjahr 2024 keine Veränderung gegeben. Turnusmäßig scheidet im Jahr 2025 Herr Dr. Matthias Maack, Frau Merle Wilke und Herr Matthias Wendt aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei Personen 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

EUR 2.767.765,23

wird zugestimmt. Dieser Betrag teilt sich auf in die 4%ige Dividende in Höhe von EUR 1.601.584,09 sowie die Zuweisung zu den anderen Ergebnismittelrücklagen in Höhe von EUR 1.166.181,14.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung,
(1) die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismittelrücklagen gemäß § 27 i der Satzung in Höhe von EUR 14.500.000,00 zu beschließen,
(2) dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 25. März 2025

Der Aufsichtsrat:
Dr. Matthias Maack
Helmut Lerch
Merle Wilke
Lars Poggensee
Matthias Wendt
Marion von Thienen
Cornelia Geisendorf
Petra Scheppach
Joachim Brusckke

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2024

Aktiva; in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	21.611,51	44.000,51
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	497.667.695,67	465.823.091,83
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.232.758,67	33.822.071,67
3. Grundstücke ohne Bauten	2.334.814,44	2.329.417,92
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.140.991,40	1.020.811,56
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.550.833,14	1.598.723,14
6. Anlagen im Bau	34.613.658,50	54.850.389,29
7. Bauvorbereitungskosten	7.676.458,90	1.716.775,87
	578.217.210,72	561.161.281,28
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	452,00	452,00
	452,00	
Anlagevermögen insgesamt	578.239.274,23	561.205.733,79
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	21.466.911,12	16.661.969,04
2. Andere Vorräte	31.863,99	36.605,28
	21.498.775,11	
		16.698.574,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	327.425,77	1.225.048,35
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.541.506,23	3.697.056,80
	3.868.932,00	4.922.105,15
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	25.709.155,68	21.047.243,42
Umlaufvermögen insgesamt	51.076.862,79	42.667.922,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	78.345,33	89.372,02
Bilanzsumme	629.394.482,35	603.963.028,70

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2024

Passiva; in Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	331.500,00		292.943,21
2. der verbleibenden Mitglieder	41.122.013,97		40.221.853,13
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	102.915,64	41.556.429,61	126.150,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.836,03 Euro (Vorjahr 32.746,87 Euro)			40.640.946,34
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	47.157.882,97		45.239.242,39
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.918.640,58 Euro (Vorjahr 1.615.219,33 Euro)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	328.140.063,09	375.297.946,06	312.663.352,34
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 976.710,75 Euro (Vorjahr 1.048.093,88 Euro) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 14.500.000,00 Euro (Vorjahr 12.000.000,00 Euro)			357.902.594,73
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	19.186.405,81		16.152.193,32
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	16.418.640,58		13.615.219,33
		2.767.765,23	2.536.973,99
Eigenkapital insgesamt		419.622.142,90	401.080.515,06
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.059.757,35		9.374.738,28
2. Steuerrückstellungen	31.414,04		
3. Sonstige Rückstellungen	10.335.102,43	20.426.273,82	5.816.356,59
			15.191.094,87
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.024.198,15		70.143.514,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.629.008,32		28.213.445,82
3. Spareinlagen	58.866.923,48		59.966.484,76
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	5.464.600,00		5.002.500,00
5. Erhaltene Anzahlungen	23.512.278,80		19.281.690,48
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	148.182,98		38.807,18
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.102.732,47		4.501.208,45
8. Sonstige Verbindlichkeiten	450.359,71	189.198.283,91	289.088,10
davon aus Steuern: 122.612,51 Euro (Vorjahr 29.712,03 Euro)			187.436.739,58
D. Rechnungsabgrenzungsposten		147.783,72	254.679,19
Bilanzsumme		629.394.482,35	603.963.028,70

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	Geschäftsjahr Euro		Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	77.587.959,11		77.664.757,78
b) aus Betreuungstätigkeit	5.155,35		5.155,35
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	210.595,66	77.803.710,12	194.491,55
			77.864.404,68
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.804.942,08	294.399,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		73.269,96	197.930,78
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.522.416,08	3.886.106,12
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit, Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		40.365.781,46	39.890.666,18
Rohergebnis		45.838.556,78	42.352.174,61
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.126.404,76		5.834.991,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 909.441,00 Euro (Vorjahr 638.966,00 Euro)	2.093.322,01	8.219.726,77	1.779.291,38
			7.614.283,03
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.947.714,85	10.888.121,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.471.291,86	4.042.780,67
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		17,34	12,49
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		901.002,59	369.378,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 190.608,00 Euro (Vorjahr 170.655,00 Euro)		2.285.509,57	1.468.628,18
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		142.228,74	64.175,27
13. Ergebnis nach Steuern		21.673.104,92	18.643.576,36
14. Sonstige Steuern		2.486.699,11	2.491.383,04
15. Jahresüberschuss		19.186.405,81	16.152.193,32
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		16.418.640,58	13.615.219,33
17. Bilanzgewinn		2.767.765,23	2.536.973,99

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 31.12.2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

- a) Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten aktiviert und um Abschreibungen über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren gemindert.
- b) 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 73,3, 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 mit Anschaffungskosten von bis zu Euro 800,00 wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.
- 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 Niederstwertprinzip 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 21.120,05) führenden Differenzen beruhen auf Bewertungsunterschieden bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rech-

ten 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 2,6 % einmalig für das Jahr angesetzt und 2,6 % für die Folgejahre sowie der hochgerechnete (Stand November 2024) Abzinsungssatz der vergangenen 10 Jahre für eine Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 % 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 184.044. 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 1,97 % ergibt (gemäß Stand November 2024, § 253 Abs. 2 HGB Dezember 2024, Restlaufzeit 15 Jahre). Das betrifft die Rückstellung für Jubiläen (Zinsaufwand Euro 6.564).

h) Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

i) Die Genossenschaft unterhält ein Mietkautionssammelkonto. Dieses Treuhandkonto (Euro 1.511,96) wird nicht im Vermögen der Genossenschaft ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

a) Die Veränderungen der Positionen des Anlage spiegels ergeben sich, bezogen auf die Neubaulprojekte aus folgenden zusammengefassten Bewegungen (kumulierten Zugänge und Umbuchungen) der Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Angaben in Mio. Euro	Quartier Dünenweg	VE 47 Wiesnering	VE 50 Chrysantherstraße	VE 69 Ladenbeker Furtweg	VE 70 Dünenweg	VE 79 Goerdeler Straße	VE 216 Strandkai	VE 223 Haferblöcken 2 & 4. BA	Sonstiges	Summen der Zugänge + Umbuchung ./ Abgänge
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten			2,2				30,7	8,1	0,6	41,6
Technische Anlagen und Maschinen									0,2	0,2
Betriebs- und Geschäftsausstattung									0,3	0,3
Anlagen im Bau		3,0	-1,2	2,1	1,8	5,2	-23,9	-6,3	-0,9	-20,2
Bauvorbereitungskosten	3,6								2,4	6,0
Summen der Zugänge	3,6	3,0	1,0	2,1	1,8	5,2	6,8	1,8	2,6	27,9

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2024 Euro	Zugänge lfd. Jahr Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2024 Euro	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024 Euro	Abschreibungen Geschäftsjahr Euro	Abschreibungen auf Abgänge Euro	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024 Euro	Buchwert 31.12.2024 Euro	Buchwert Vorjahr 31.12.2023 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	887.486,54	0,00			887.486,54	843.486,03	22.389,00		865.875,03	21.611,51	44.000,51
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	735.032.858,31	10.536.262,94	1.833.349,38	32.960.841,26	776.696.613,13	269.209.766,48	9.859.240,75	40.089,77	279.028.917,46	497.667.695,67	465.823.091,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.230.383,09	0,00	0,00	0,00	39.230.383,09	5.408.311,42	589.313,00		5.997.624,42	33.232.758,67	33.822.071,67
Grundstücke ohne Bauten	2.329.417,92	5.396,52			2.334.814,44					2.334.814,44	2.329.417,92
Technische Anlagen und Maschinen	1.862.980,72	245.026,09	14.946,78	0,00	2.093.060,03	842.169,16	109.899,47		952.068,63	1.140.991,40	1.020.811,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.225.636,31	323.596,63	49.490,60		3.499.742,34	1.626.913,17	366.872,62	44.876,60	1.948.909,19	1.550.833,15	1.598.723,14
Anlagen im Bau	54.850.389,29	13.354.010,65	629.900,18	-32.960.841,26	34.613.658,50					34.613.658,50	54.850.389,29
Bauvorbereitungskosten	1.716.775,87	6.026.909,92	67.226,89	0,00	7.676.458,90					7.676.458,90	1.716.775,87
	838.248.441,51	30.491.202,75	2.594.913,83	0,00	866.144.730,43	277.087.160,23	10.925.325,84	84.966,37	287.927.519,70	578.217.210,73	561.161.281,28
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	452,00				452,00	0,00			0,00	452,00	452,00
Anlagevermögen insgesamt	839.136.380,05	30.491.202,75	2.594.913,83	0,00	867.032.668,97	277.930.646,26	10.947.714,84	84.966,37	288.793.394,73	578.239.274,24	561.205.733,79

b) Die Abgänge in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren aus nachträglich erhaltenen Zuschüssen für fertiggestellte Baumaßnahmen, die die Herstellungskosten mindern, sowie aus einer Vertragsstrafe und aus der Auflösung zu hoch bewerteter Rückstellungen aus dem Vorjahr.

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

d) Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält Forderungen aus Tilgungs- und Baukostenzuschüssen in Höhe von TEuro 2.213 für abgeschlossene Baumaßnahmen.

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

Fristigkeiten der Forderungen	insgesamt Euro	davon Rest- laufzeit über 1 Jahr Euro
Forderungen aus Vermietung	327.425,77	-
Vorjahr	1.225.048,35	1.672,70
Sonstige Vermögensgegenstände	3.541.506,23	166.911,00
Vorjahr	3.697.056,80	244.634,00
Gesamtbetrag	3.868.932,00	166.911,00
Vorjahr	4.922.105,15	246.306,70

f) Die Entwicklung der ErgebnISRücklagen ist in der Bilanz dargestellt.

g) 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 -108.138. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

Sonstige Rückstellungen	Euro*
erbrachte Bauleistungen	5.992.000,00
Betriebs- und Heizkosten	2.507.000,00
ausstehende Rechnungen für Instandhaltung und Modernisierung	200.000,00
strittige Bau- und Instandhaltungskosten	255.000,00
Verwaltungsaufwand	663.000,00

* gerundete Beträge

Verbindlichkeitspiegel	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	von 1 Jahr Euro	von 1 bis 5 Jahre Euro	mehr als 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	69.024.198,15	6.731.455,32	23.606.691,14	38.686.051,69	69.024.198,15	BGS
Vorjahr	70.143.514,79	8.932.675,74	21.393.511,83	39.817.327,22	70.143.514,79	BGS
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	27.629.008,32	599.875,13	2.562.195,60	24.466.937,59	27.629.008,32	BGS
Vorjahr	28.213.445,82	584.437,52	2.496.258,19	25.132.750,11	28.213.445,82	BGS
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	5.464.600,00	1.575.900,00	3.888.700,00			
Vorjahr	5.002.500,00	587.500,00	4.415.000,00			
Erhaltene Anzahlungen	23.512.278,80	23.512.278,80				
Vorjahr	19.281.690,48	19.281.690,48				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	148.182,98	148.182,98				
Vorjahr	38.807,18	38.807,18				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.102.732,47	4.102.732,47				
Vorjahr	4.501.208,45	4.501.208,45				
sonstige Verbindlichkeiten	450.359,71	450.359,71				
Vorjahr	289.088,10	289.088,10				
Gesamtbetrag	130.331.360,43	37.120.784,41	30.057.586,74	63.152.989,28	96.653.206,47	BGS
gesamt Vorjahr	127.470.254,82	34.215.407,47	28.304.770,02	64.950.077,33	98.356.960,61	BGS

BGS = Buchgrundschuld

i) Die Gliederung der Spareinlagen ergibt sich wie folgt:

Spareinlagen	Euro
Spareinlagen	
a) mit 3 monatiger Kündigungsfrist	28.644.215,45
b) mit Kündigungsfristen zwischen 6 und 60 Monaten	30.222.708,03
	58.866.923,48
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	
a) Fälligkeit unter 1 Jahr	1.575.900,00
b) Fälligkeit 1 bis 5 Jahre	3.888.700,00
	5.464.600,00

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr TEuro 1.173 an Tilgungs- sowie Baukostenzuschüssen. Weitere wesentliche Erträge sind TEuro 979 aus Versicherungsentschädigungen und TEuro 297 periodenfremde Zuschüsse.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten TEuro 20.778 Instandhaltungsaufwendungen, sowie Aufwendungen aus früheren Jahren in Höhe von TEuro 1.386 aufgrund von Überhängen aus den Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind TEuro 12,8 aus der Aufzinsung von Forderungen enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

a) Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Garantieverprechen 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 31.169.

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

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	44,67	13,92
Vorjahr	41,25	19,58
Technische Mitarbeiter	10,00	0,00
Vorjahr	9,92	0,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausverwalter, etc.	19,00	1,00
Vorjahr	19,00	1,00
Gesamt	73,67	14,92
Vorjahr	70,17	20,58

d) Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Anzahl
Anfang 2024	24.807
Zugänge	636
Abgänge	-419
Bestand Ende 2024	25.024

Mitgliederbewegung	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	900.160,84
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	366.750,00
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf	25.374.600,00

e) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 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
Marion von Thienen
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	1.918.640,58
Andere Ergebnisrücklagen Gemäß Beschluss vom 25. März 2025 von Aufsichtsrat und Vorstand	14.500.000,00

i) Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 unter Zahlung der satzungsgemäß höchsten Dividende wie folgt zu verteilen:

Dividende	Euro
4,0 % Dividende	1.601.584,09
Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	1.166.181,14
Bilanzgewinn	2.767.765,23

Hamburg, den 31. März 2025

**Gemeinnützige Baugenossenschaft
Bergedorf-Bille eG**

Vorstand

Marko Lohmann, Dietmar Ernst, Markus Tanne

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 Satz 1 und 2, § 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 Wohnungsversorgung.

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 31.12.2024 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 Bi-

lanzierungs-, 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 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft.

Der Lagebericht für 2024 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 und wirksam. 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 31.12.2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf Bille eG,

Hamburg, unter dem Datum vom 25.04.2025 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

OBESTÄTIGUNGSVERMERK 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 31.12.2024 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 25.04.2025

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. (10.2021)).



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 Bestä-

tigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hamburg, den 25.04.2025

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

Prüfungsdienst

gez. Klein gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

VERSTORBENE

STAND 31. DEZEMBER 2023

Andresen, Ingrid
Apostolopoulos, Hilde
Argüder, Ursula
Bahr, Kerstin
Barecki, Uwe
Barthmann, Edith
Bauerschmidt, Dieter
Baumert, Rita
Berg-Philipp, Auli
Bethke, Heino
Bichowski, Marianne
Bloecker, Stefan
Bohn, Klaus-Peter
Bormann, Ingrid
Bozdemir, Filiz
Brandt, Christian Detlef M.
Brandt, Werner
Breitenfelder, Wilhelm
Brockmann, Angelika
Büchler, Ralf-Georg
Burmester, Anke
Burmester, Thea
Büttner, Eric
Büttner, Gisela
Daberkow, Gisela
Dannemann, Renate
Dennull, Marlies
Derr, Alexander
Dierschke, Nicole
Dittfurth, Helga
Dose, Arnold
Drews, Günter
Dreyer, Gabriele
Dubber, Rolf
Duddek, Philippine
Eckstein, Luna
Fliemann, Vladimir
Frassetto, Carmen
Fröck, Hubert
Fröse, Erika
Fuchs, Eduard
Gast-Schnittke, Renate
Gebers, Karl-Heinz
Gerwien, Jürgen
Glag, Kuno
Glomb, Ilsabe Renate
Goecks, Werner
Gonschorek, Günter
Graumann, Rainer
Greese, Maike
Gremm, Jürgen
Grikschat, Hans
Groth, Friedhelm
Grüner, Manfred
Grützner, Erika
Gunga, Dörte
Günther, Ruth
Hagemeister, Ralf
Hanisch, Margarete
Hardt, Rosemarie
Haufe, Rolf
Heimbuch, Rita
Heinemann, Elke
Heinze, Renate
Helbig, Karl-Walter
Helbing, Rolf
Hinrichs, Ursula
Hoffmann, Karl-Heinz

Hoffmann, Stephanie
Höhl, Christa
Holm, Claus
Holzheimer-Pietruska, Ruth
Jarck, Karl-Heinz
Jessen, Hilke
Keßler, Stefanie
Kettner, Herbert
Kiehlmann, Egon
Kilian, Ulf
Kinkel, Erika
Knispel, Eugen
Koch, Dora
Kohls, Marita
König, Heinrich
Koo, Helen Yu Chen
Kracht, Ritta Irma
Krause, Jürgen
Krebs, Artur
Krögler, Inge
Krohn, Marlis
Kronies, Nils
Krüger, Dietrich
Krüger, Frank
Krüger, Margarete
Krüger, Marie
Kuchenbecker, Fritz
Kuelper, Stefan
Kunitzsch, Gerda
Kus, Gerda
Kusche, Ingeborg
Lagoski, Gerda Margitta
Ledtje, Antje
Lerose, Elke

Lorenzen, Ute
Lotichius, Mark
Majorko, Leonid
Manthey, Roland
Margies, Irmgard
Martens, Helga
Martens, Ilona
Meins, Jürgen
Menz, Dieter
Mesereit, Florian
Moldenhauer, Walter
Mosebach, Wilfried
Mrochem, Hubert
Mühlhäuser, Bärbel
Müller, Elisabeth
Müller, Jan Hendrik
Müller, Karsten
Müller, Peter
Neese, Jürgen Heinrich Otto
Neumann, Elke
Niemeyer, Hannelore
Niess, Margot
Nissen, Christa
Nowak, Reiner
Obst, Norbert
Offermann, Marieanne
Ohrt, Gisela
Pawletko, Hubert
Pein, Irmgard
Penndorf, Traute
Perz, Karl-Heinz
Pestritzki, Hartmut
Peters, Jörg
Pichinot, Hansjürgen

Pommerenke, Hans-Eberhardt
Prangenberg, Christiane
Prätsch, Eberhard
Preugschas, Ingrid
Puls, Otto
Quauka, Hubert
Rabenseifner, Gabriele
Radecke, Gesa
Ramm, Karin
Ramstorff, Arno
Reiner, Wolfgang Georg
Renz, Angela
Reschke, Renate
Richter, Bärbel
Riddering, Waltraud
Rissmann, Marianne
Roggenbuck, Marion
Römer, Werner
Rosenkranz, Wolfgang
Rösner, Elke
Roth, Andrea
Rühmann, Bernd
Rump, Günter
Sander, Annegret
Sander, Ingrid
Schewe, Arno
Schewe, Ingo
Schick, Doris
Schilling, Helga
Schlatermund, Jürgen
Schmalfeld, Angelica
Schmeisser, Harald
Schmitt, Martin
Schneider, Helga Ute

Schößow, Edda
Schreiber, Bernd
Schröder, Klaus Dieter
Schur, Eduard
Schwabe, Marga
Seibert, Ursula
Seidel, Günther
Senger, Karina
Slominski, Andrzej
Späthe, Else
Stenger, Betty
Storm, Herbert
Straßburg, Thorsten
Stuerze, Gerhard
Stuht, Arnold
Tauchnitz, Stephan
Teichmann, Maja
Theile, Helga
Tietz, Emma
Tilgner, Gerhard
Timm, Günter
Timmann, Gerda
Titze, Monika
Ulbrich, Helmut
Varzic, Ralf
Vogel, Ingeborg
von Ahn, Paul
von Keßinger, Karin
von Thienen, Anke
Wagenknecht, Günter
Walther, Wally
Weber, Sabine
Weissenborn, Bert
Weitzel, Lidia

Wendt, Gisela
Wenzel, Jürgen
Wesenberg, Christel
Wetzler, Ruth
Weu, Gisela
Wick, Lucie
Wiechmann, Hilda
Wiegels, Heidi
Wiese, Ingo
Willeman, Peter
Winterfeldt, Anita
Witt, Klaus
Wittgrefe, Elke
Wittkopf, Rita
Woellmer, Erich
Wöhler, Jutta
Wondzinski, Anita
Wondzinski, Jürgen
Writh, Erika
Wulf, Ilse
Zaun, Ingeborg

Impressum

Herausgeber

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT BERGEDORF-BILLE EG

Bergedorfer Straße 100, D-21029 Hamburg | 040 / 72 56 00-0 | info@bergedorf-bille.de | www.bergedorf-bille.de

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.

Text

Anke Peterson, elbseiten, Hamburg

Gestaltung

endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbH, Hamburg

Bildnachweis

S. 1, 15:	Maik Carstensen	S. 22	Torner Brand Media
S. 2 v.l.n.r. + v.o.n.u.:	Robert Schlossnickel / HANSA	S. 29	Aufwind-Luftbilder.de
	Danica Lund	S. 32, 34, 36 r., 40:	Michael Bogumil
	Danica Lund	S. 42 v.l.n.r. + v.o.n.u.:	BE Photography
	Aufwind-Luftbilder.de		Maik Carstensen
	Michael Bogumil		Maik Carstensen
S. 3, 6 u., 7, 8, 27,			Steven Haberland
28, 30 o., 35 u., 37, 47:	Steven Haberland		Maik Carstensen
S. 5:	Robert Schlossnickel / HANSA		Maik Carstensen
S. 9:	l. Ai Studio – AdobeStock		Steven Haberland
	r. Holger Diesing / Bergedorf-Bille	S. 43 v.l.n.r. + v.o.n.u.:	Steven Haberland
S. 10:	bloomimages.de		Bergedorf-Bille
S. 11:	Marcelo Hernandez		PLGE e.V.
S. 12, 23:	Danica Lund		Bergedorf-Bille
S. 13	Senatskanzlei Hamburg / Jan Pries		Bergedorf-Bille
S. 19 v.l.n.r.:	Bergedorf-Bille		Steven Haberland
	Steven Haberland	S. 44	fotomek – Adobe Stock
	Bergedorf-Bille	Alle anderen:	Bergedorf-Bille

Bergedorf Bille



▪ Gemeinnützige Baugenossenschaft eG



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

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