



# Bergedorf Bille

■ Gemeinnützige Baugenossenschaft eG



## GESCHÄFTSBERICHT 2025

LAGEBERICHT • JAHRESABSCHLUSS

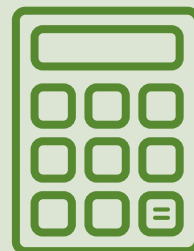


# INHALT

Lagebericht	3
Bericht des Aufsichtsrates	12
Jahresabschluss	14
Anhang	17
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	23
Verstorbene	28
Impressum	31



Ergänzende Informationen zum vorliegenden Lagebericht und Jahresabschluss erhalten Sie in Form eines digitalen Geschäftsberichts unter <https://gb2025.bergedorf-bille.de/>



## 9,9%

Sparvolumen der Bilanzsumme

# 663,26 MIO. €

Bilanzsumme

## 66,1%

Eigenkapitalanteil



# 65,7 MIO. €

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 31.12.2025 eigene 9.758 Wohnungen (644.185 m<sup>2</sup> Wohnfläche),

74 Gewerbeobjekte (13.815 m<sup>2</sup> Nutzfläche), 17 Treppunkte und 3.748 PKW-Stellplätze, davon 3.129 in Garagen oder Carports und 800 Fahrradboxen. Die Anzahl der Wohnungen ist in 2025 um 24 Neubauwohnungen angestiegen, die als Dachaufstockungen in der Goerdelerstraße in Hamburg-Lohbrügge fertiggestellt wurden. Im Bestand gab es den Abgang von 24 Wohneinheiten, weil 12 Doppelhäuser am Gojenberg zum 30.09.2025 an die Stadt Hamburg zurück gegeben wurden, da das Erbbaurecht ausgelaufen ist.

Ende 2025 waren 16 Wohneinheiten im Bau. Für diese 16 Reihenhäuser in Geesthacht ist die Fertigstellung

im Laufe des Jahres 2026 geplant. Baubeginne für 2026 konnten bislang noch nicht beauftragt werden, sind aber zumindest für den Umbau des früheren Verwaltungsgebäudes in 32 Wohnungen im Jahr 2026 zu erwarten.

In 2025 investierten wir 10,1 Mio. € in den Neubau und 22,6 Mio. € für Aktivierungsleistungen in den Bestand. Zusätzlich wurden 23,4 Mio. € für Modernisierungen und Instandhaltung aufgewendet. In den vorgenannten Werten sind insgesamt etwa 22,7 Mio. € enthalten, die in 2025 im Wesentlichen für die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen ausgegeben wurden.

Stadtteil	Straße	Anzahl		Baubeginn	Fertigstellung
		WE	Gewerbe		
HH-HafenCity	Strandkai	0	2	05.2018	06.2025
HH-Lohbrügge	Goerdelerstraße Dachaufstockung	24	0	03.2023	11.2025
<b>Summe fertiggestellter Objekte in 2025:</b>		<b>24</b>	<b>2</b>		
Geesthacht	Weizenring (Reihenhäuser)	16	0	04.2025	ca. 10.2026
<b>Summe laufender Bautätigkeit Ende 2025:</b>		<b>16</b>	<b>0</b>		

WE= Wohneinheiten

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Sie wurden durch höhere US-Zölle und stärkere Konkurrenz aus China geschwächt. Zudem hielt die Investitionsschwäche sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten an. Neben der seit mehr als drei Jahren anhaltenden konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen.

Unter US-Präsident Trump besteht auch für den Handel mit den USA keine Verlässlichkeit mehr und spitzt sich das Risiko zu, dass es künftig abrupt und international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommt. Insbesondere die Kriege gegen die Ukraine und gegen den Iran verstärken gesamtwirtschaftliche Risiken und Unsicherheiten. 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 in 2025 deutlich verbessert und das Bündnis für das Wohnen in Hamburg im März 2026 für weitere vier Jahre verlängert.

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. Zwar wird derzeit im Rahmen einer für 2026 angekündigten Reform des Gebäudeenergiegesetzes diskutiert, die seit 2024 gültige 65 Prozent-erneuerbare Energie-Vorgabe durch ein weniger ambitioniertes Ziel zu ersetzen. Doch seit Oktober 2025 gilt nach einem Volksentscheid in Hamburg, dass zumindest hier die CO<sub>2</sub>-Emissionen nochmals schneller bis spätestens 2040 reduziert werden sollen. 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 2025 Mio. €	Ist 2025 Mio. €	Ist 2024 Mio. €
Mieterlöse (netto-kalt) aus der Hausbewirtschaftung	65,1	65,1	62,2
Instandhaltungsaufwendungen	25,7	23,4	20,8
Abschreibungen	12,7	11,8	11,0
Personalaufwendungen	8,6	7,5	8,2
Zinsaufwendungen	3,2	3,1	2,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	4,9	3,9	3,5
Jahresüberschuss	15,2	19,5	19,2

Die Mieterlöse (netto-kalt) sind gestiegen, im Wesentlichen durch Vollauswirkungen der im Vorjahr bezogenen Neubauten Haferblöcken in Billstedt und Strandkai in Hamburg-HafenCity sowie Erhöhungen der Nutzungsentgelte im Bestand und bei Wohnungswechseln. Die Aufwendungen für Instandhaltung von 23,4 Mio. € sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen, jedoch deutlich geringer als geplant. Die Abschreibungen sind durch fertiggestellte Neubauten und Modernisierungen sowie die Zinsaufwendungen durch neu aufgenommene Darlehen gestiegen, durch später als geplante Fertigstellungen jedoch weniger stark als erwartet. Die Personalaufwendungen sind wegen einer Tarifierhöhung gestiegen, hingegen die erwarteten Zuführungen zu Pensionsrückstellungen aufgrund der Zinsentwicklung ausgeblieben. Sonstige betriebliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen, fielen jedoch geringer als erwartet aus. Insgesamt erzielen wir einen Jahresüberschuss von 19,5 Mio. €, der hauptsächlich wegen Verzögerungen von Baumaßnahmen mit geringeren als den erwarteten Aufwendungen für Instandhaltung, Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen deutlich oberhalb unserer Planung liegt.

Die Nachfrage nach unseren vorhandenen und geplanten neuen Wohnungen ist unverändert sehr hoch. Die Fluktuationsquote von 5,8 % ist auf einem sehr mäßigen Niveau leicht gesunken. Das durchschnittliche Nutzungsentgelt unserer Wohnungen lag im Dezember 2025 netto-kalt bei 8,03 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr mit 7,88 €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche betrug durchschnittlich 1,9 %, nur geringfügig beeinflusst aufgrund der 24 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 Gewerbeflächen am Strandkai sind in 2025 wie erwartet anfängliche Leerstände entstanden.

Die Instandhaltungsleistung inklusive der in Personalaufwendungen enthaltenen Leistungen eigener Handwerker in Höhe von 2,6 Mio. € beträgt 26,0 Mio. € (Vorjahr 22,9 Mio. €). Zusätzlich sind 22,6 Mio. € als Aktivierungsleistungen in den Bestand investiert worden. Mit durchschnittlich 69,91 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche reinvestieren wir leicht verstärkt gegenüber dem Vorjahr und in hohem Maß in unseren gut gepflegten und gut ausgestatteten Wohnungsbestand.

Die jährlichen Investitionen für Neubauprojekte lagen in 2025 bei etwa 10 Mio. € (Vorjahr 15 Mio. €). Sie werden in 2026 auf etwa 9 Mio. € weiter sinken. Weiterhin 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 2026

etwa 40 Mio. € und danach bis 2030 jährlich mindestens 27 Mio. € betragen. Für die weiterhin hohe Investitionstätigkeit wird bis Ende 2030 die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von etwa 127 Mio. € 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 mindestens 2030 werden wir jedoch deutlich unter dem Ziel liegen. Zugleich verfolgen wir das Ziel, bis zum Jahr 2040 entsprechend der verschärften Hamburger Klimaschutzvorgaben die CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Reduktion, Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit herzustellen.

Für eine finale Klimabilanz 2025 fehlen derzeit noch die Abrechnungen der Fernwärmeversorger E.ON Solutions GmbH, GETEC und Enercity die in 2025 rund 30 % unseres Wohnungsbestandes versorgt haben. Im Vergleich zur Klimabilanz 2024 hat sich der vorläufige Wert 2025 bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen je m<sup>2</sup> Wohnfläche von 16,0 kg (Scope 1&2, klimabereinigt) auf 15,5 kg, also um 0,5 kg bzw. rund 3 % reduziert. Die nicht klimabereinigten Werte sind aufgrund der kälteren Temperaturen im Jahr 2025 leicht gestiegen.

Konkret haben wir in 2025 an rund 1.000 Wohnungen verschiedene Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung umgesetzt, somit für rund 10 % unseres Wohnungsbestandes. Dabei wurden für mehr als 600 Wohnungen die Heizanlagen ausgetauscht bzw. mit einem erneuerten Nahwärmenetz auf eine zeitnahe Umstellung auf überwiegend erneuerbare Energien vorbereitet. Bei mehr als 300 Wohnungen wurden die Gebäudehülle und weitere Bauteile erneuert. Bei weiteren 72 Wohnungen wurden die Fenster erneuert. Zusätzlich wurde für die fernwärmeversorgten Bestände ein optimiertes Monitoring- und Steuerungssystem installiert.

Die bestehende Strategie zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr nur zu 58 % unserer sehr ambitionierten Planung, immerhin aber um 39 % gesteigert gegenüber dem Vorjahr umgesetzt werden. Aufgrund nicht ausreichender externer und interner Kapazitäten sowie langsamer als geplanter Planungs- und Bauabläufe mussten sechs geplante Großmaßnahmen zeitlich in das Jahr 2026 verschoben werden.

Die Spareinrichtung verzeichnet bei wieder steigenden Zinsen leichte Abflüsse. Die Durchschnittsverzinsung aller Sparverträge lag in 2025 bei 1,2 % (1,0 % im Vorjahr).

Spareinrichtung	Spar- einlagen Mio. €	Spar- briefe Mio. €	ins- gesamt Mio. €
Bestand 01.01.2025	58,8	5,5	64,3
Zu-/Abfluss	1,9	-0,5	1,4
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>60,7</b>	<b>5,0</b>	<b>65,7</b>

Da der Fernwärmeanbieter E.ON Solutions GmbH uns für 2024 wie bereits im Vorjahr 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 enthalten wie im Vorjahr Anteile aus mehr als einem Jahr. Da sich die Verzögerung der Fernwärmeabrechnung bei obigem Anbieter wiederholt hat, wurden die Umsatzerlöse aus abgerechneten Heizkosten und die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen nur leicht beeinflusst.

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. €.

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 2026 sind 225.000 € als Spende vorgesehen. In 2025 waren es 200.000 €.

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 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2025 T€	2024 T€	Ver- änderung T€
Hausbewirtschaftung	20.638,6	19.219,0	1.419,6
sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.501,6	-654,4	-847,2
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-127,7	-191,8	64,1
neutrales Ergebnis	623,9	955,8	-331,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-169,2	-142,2	-27,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>19.464,0</b>	<b>19.186,4</b>	<b>277,6</b>

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 im Vorjahr und Erhöhungen im Bestand. Reduzierend haben sich die gestiegenen Abschreibungen, Instandhaltungskosten, Zinsaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen 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 und einige kleinere Positionen des Geschäftsbetriebes enthalten. Bei der Bautätigkeit wurden gegenüber dem Vorjahr weniger Eigenleistungen aktiviert. Die Reduzierung des neutralen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall von im Vorjahr ausgewiesenen periodenfremden Zuschüssen.

## Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%	Veränderung T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	599.432,0	90,4	578.239,3	91,9	21.192,7
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	63.825,2	9,6	51.155,2	8,1	12.670,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>663.257,2</b>	<b>100,0</b>	<b>629.394,5</b>	<b>100,0</b>	<b>33.862,7</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	438.376,8	66,1	419.622,1	66,7	18.754,7
langfristiges Fremdkapital					
Darlehen	107.988,3	16,3	96.653,2	15,4	11.335,1
Pensionsrückstellungen u.a.	9.670,8	1,5	10.059,8	1,6	-389,0
sonstige Rückstellungen	355,1	0,1	352,7	0,1	2,4
Sparmittel	59.353,1	8,9	56.868,9	9,0	2.484,2
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen und kurzfristiger Sparmittel)	47.513,1	7,2	45.837,8	7,2	1.675,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>663.257,2</b>	<b>100,0</b>	<b>629.394,5</b>	<b>100,0</b>	<b>33.862,7</b>

Das Anlagevermögen beträgt 90,4 % der Bilanzsumme. Es ist weitestgehend durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 18,8 Mio. € zu. Die Eigenkapitalquote beträgt 66,1 % (Vorjahr 66,7 %) zur um 5,4 % 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	2025 T€	2024 T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	19.464,0	19.186,4
Cashflow nach DVFA/SG <sup>1</sup>	31.474,2	30.837,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	34.963,3	34.833,2
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-33.357,8	-25.237,4
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.574,9	-4.933,8
<b>IV. Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbedarfs	11.180,4	4.662,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	25.709,2	21.047,2
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>36.889,6</b>	<b>25.709,2</b>

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt einen Finanzmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 35,0 Mio. €. Im Cashflow aus Investitionen in Höhe von 33,4 Mio. € sind im Wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 34,0 Mio. € enthalten. Aus dem Finanzierungsbereich sind 9,6 Mio. € zugeflossen, reduziert um planmäßige Tilgung bisheriger Darlehen. Im Gesamtergebnis hat sich der Finanzmittelbestand von 25,7 Mio. € im Vorjahr auf 36,9 Mio. € erhöht.

Der Finanzmittelbestand und die Zuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit werden in 2026 die geplanten Investitionen nur anteilig decken. Für 2026 sind Neubau- und Bestandsinvestitionen von bis zu ca. 49 Mio. € geplant. Wegen der intensiven Investitionen in CO<sub>2</sub>-Reduzierungen müssen in 2026 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. €, 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	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	66,1	66,7
Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	4,6
Nutzungsentgelt netto-kalt im Durchschnitt	€/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.	8,03	7,88
Fluktuationsquote	%	5,8	6,8
Anteil der Erlösschmälerungen	%	0,9	1,0
Erhaltungsinvestitionen in den Bestand je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> Wfl.+Nfl. p.a.	69,91	56,21
Investitionen in Neubauten	Mio. €	10	15
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	%	1,2	1,0

## 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 30 % 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 CO<sub>2</sub>-Neutralität dar. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen präzisieren wir derzeit unsere unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Auch den Folgeschäden des Klimawandels durch beispielsweise häufigere schwere Unwetter begegnen wir mit erhöhter Risikoversorge sowie mit geeigneten Anpassungsmaßnahmen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es auch bei der Summe der Nachhaltigkeitsrisiken 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 Beistands des US-Militärs kommen kann.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch den Nahost-Krieg ab 28. Februar 2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

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 2026 wird gegenüber 2025 sinken. Wir erwarten durch Erhöhungen der Nutzungsentgelte im Bestand und durch Neubaubezüge aus 2025 und 2026 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 15,9 Mio. €. Er setzt sich gemäß unseres Wirtschaftsplanes aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

wesentliche Kennzahlen	Ist 2025 Mio. €	Plan 2026 Mio. €
Mieterlöse (netto-kalt) aus der Hausbewirtschaftung	65,1	67,6
Instandhaltungsaufwendungen	23,4	26,7
Abschreibungen	11,8	12,8
Personalaufwendungen	7,5	9,2
Zinsaufwendungen	3,1	3,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	3,9	4,9
Jahresüberschuss	19,5	15,9

Die Erträge sollen auch künftig überwiegend im Bestand und soweit vertretbar für weitere Neubauten investiert werden. Die Bautätigkeit wird sich in 2026 wie beschrieben insbesondere durch erhöhte Klimaschutzinvestitionen im Bestand nochmals erhöhen. Dafür sind Investitionen von bis zu 49 Mio. € – 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 leicht sinken. Das Eigenkapital wird trotz vorerst sinkender Rentabilität weiterhin gestärkt werden können.

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

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen unsere Emissionen im Umfang von rund 3,1 kg/m<sup>2</sup>a oder 1.968 t/a gemindert werden. Für das nächste Geschäftsjahr sind in der Planung CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen an etwa 10 % unseres Wohnungsbestandes vorgesehen, überwiegend für eine jeweils deutlich CO<sub>2</sub>-ärmere Wärmeversor-

gung, teilweise auch für energetisch wirksame Erneuerungen von Bauteilen. Bezüglich der CO<sub>2</sub>-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell von den 0,6 Mio. € Gesamtkosten eine anteilige Umlage von 0,5 Mio. € für die Wohnungsnutzenden sowie 0,1 Mio. € als nicht umlagefähiger Anteil für die Genossenschaft. Die Belastung durch CO<sub>2</sub>-Preise steigt im nächsten Jahr um bis zu 18 %, bleibt somit für die Genossenschaft gerundet weiter bei 0,1 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2026 sind Investitionen von weiteren ca. 36,4 Mio. € zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgesehen, insbesondere im Bereich der Heizungsoptimierung und für den zunehmenden Einsatz erneuerbarer Energien sowie bei der Dämmung von Fassaden und Dächern.

Hamburg, 28. April 2026

**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 Planungsschritten, ob das Vorhaben weiterverfolgt werden soll oder ob

ggf. auch Alternativen anzuraten sind. In einer Gesamtschau hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass das 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 Vorstandes erfüllt werden.

Im Geschäftsjahr 2025 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 siebenmal getagt. Der Personalausschuss hatte drei Sitzungen und der Bauausschuss eine Sitzung. 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 100.000,00 € pro Jahr festgelegt. In 2025 sind Aufwendungen von insgesamt 83.648,84 € angefallen. Ende des Geschäftsjahres 2025 erhielten die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrates zwischen 600,00 € bis 1.200,00 € monatlich.

Die jährliche gemeinsame Tagesveranstaltung von Aufsichtsrat und Vorstand fand in Form einer gemeinsamen Rundtour zu sozialen Wohnprojekten („Lebendige Nachbarschaft“, Hamburg-Barmbek) und nachhaltiger Holzbauweise (ROOTS, Hamburg-HafenCity) statt, wobei die Fahrtwege für Vorträge von Mitarbeitenden der Genossenschaft genutzt wurden.

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 Buchhaltung, Belegführung und des Rechnungswesens
- Prüfung der Heiz- und Betriebskosten
- Prüfung und Beratung der Neubauplanungen und Modernisierungstätigkeiten
- Laufende Berichte zur Tätigkeit der Bergedorf-Bille-Stiftung
- Ausschluss von Genossenschaftsmitgliedern
- Prüfung der Nutzungsentgeltentwicklungen
- Befassung mit dem Investitionsplan sowie Finanz- und Wirtschaftsplan der jeweils nächsten fünf Jahre
- Befassung mit Berichten der Innenrevision, der Geldwäschebeauftragten und des Informationssicherheitsbeauftragten sowie der Quartalsentwicklungen
- Befassung mit dem Risikocontrolling und zur Geschäfts- und Risikostrategie
- Prüfung der Abteilungen Bewirtschaftung, Technik und Vermietung
- Prüfung der Entwicklung der Spareinrichtung
- Prüfung der Eignung von Vorstand und Aufsichtsrat nach bankaufsichtlichen Vorgaben
- Auftragsvergabe an Mitglieder unserer Genossenschaft
- Beratungen über Vorschläge zu Änderungen der Satzung
- Bericht zum neuen Hamburg-Standard

Dem Vorstand gehören nach wie vor Herr Marko Lohmann und Herr Markus Tanne als hauptamtliche Mitglieder sowie Herr Dietmar Ernst als nebenamtliches Mitglied an. Dietmar Ernst hat im November 2025 die Beendigung seiner Vorstandstätigkeit bis spätestens Ende 2026 angezeigt, woraufhin der Personalausschuss im Dezember eine Nachfolge in Form eines dritten hauptamtlichen Vorstandsmitglieds ermittelt hat. Die Absicht zur Bestellung eines neuen Vorstandsmitglieds wurde noch im Dezember bei der BaFin angezeigt.

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 2025 keine Veränderung gegeben. Turnusmäßig scheidet im Jahr 2026 Herr Lars Poggensee, Frau Petra Scheppach sowie Frau Marion von Thienen 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 9.928.104,92 € wird zugestimmt. Dieser Betrag teilt sich auf in die 4%ige Dividende in Höhe von 1.644.880,64 € sowie die Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 8.283.224,28 €.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung,

- (1) die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 zu beschließen,
- (2) dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2025 die Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 28. April 2026

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 2025

Aktiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	5.668,51	21.611,51
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	492.043.223,67	497.667.695,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.618.025,67	33.232.758,67
3. Grundstücke ohne Bauten	2.334.814,44	2.334.814,44
4. technische Anlagen und Maschinen	2.009.010,49	1.140.991,40
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.829.152,14	1.550.833,14
6. Anlagen im Bau	58.645.912,85	34.613.658,50
7. Bauvorbereitungskosten	4.908.531,32	7.676.458,90
8. geleistete Anzahlungen	5.037.246,94	0,00
	599.425.917,52	578.217.210,72
III. Finanzanlagen		
1. andere Finanzanlagen	452,00	452,00
	452,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>599.432.038,03</b>	<b>578.239.274,23</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	23.015.617,75	21.466.911,12
2. andere Vorräte	37.831,37	31.863,99
	23.053.449,12	21.498.775,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	714.662,28	327.425,77
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	181.719,81	0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.387.647,65	3.541.506,23
	3.284.029,74	3.868.932,00
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	37.460.044,90	25.709.155,68
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>63.797.523,76</b>	<b>51.076.862,79</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	27.661,55	78.345,33
<b>Bilanzsumme</b>	<b>663.257.223,34</b>	<b>629.394.482,35</b>
Treuhandvermögen	70.400,34	1.511,96

# BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2025

Passiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	268.050,00	331.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	42.012.756,05	41.122.013,97
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	167.850,00	102.915,64
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 29.093,95 €	42.448.656,05	41.556.429,61
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>		
1. gesetzliche Rücklage	49.500.000,00	47.157.882,97
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.342.117,03 €		
2. andere Ergebnismrücklagen	336.500.000,00	328.140.063,09
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.166.181,14 €; davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 7.693.755,77 €	386.000.000,00	375.297.946,06
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	19.463.977,72	19.186.405,81
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	9.535.872,80	16.418.640,58
	9.928.104,92	2.767.765,23
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>438.376.760,97</b>	<b>419.622.140,90</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.670.843,07	10.059.757,35
2. Steuerrückstellungen	31.414,04	31.414,04
3. sonstige Rückstellungen	9.675.137,68	10.335.102,43
	19.377.394,79	20.426.273,82
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.270.713,30	69.024.198,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.717.569,78	27.629.008,32
3. Spareinlagen	60.753.878,98	58.866.923,48
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	5.020.700,00	5.464.600,00
5. erhaltene Anzahlungen	23.071.398,16	23.512.278,80
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.164.504,87	148.182,98
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.027.542,35	4.102.732,47
7. sonstige Verbindlichkeiten	308.617,74	450.359,71
davon aus Steuern: 142.597,90 €	205.334.925,18	189.198.283,91
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>168.142,40</b>	<b>147.783,72</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>663.257.223,34</b>	<b>629.394.482,35</b>
Treuhandverbindlichkeit	70.400,34	1.511,96

# GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	84.856.661,82	77.587.959,11
b) aus Betreuungstätigkeit	5.155,35	5.155,35
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.817,04	210.595,66
	84.217.946,95	77.803.710,12
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.548.706,63	4.804.942,08
3. andere aktivierte Eigenleistungen	26.141,35	73.269,96
4. sonstige betriebliche Erträge	2.550.210,16	3.522.416,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	41.426.413,39	40.305.359,20
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	74.482,90	41.500.896,29
	41.500.896,29	60.422,26
<b>Rohergebnis</b>	<b>47.584.796,06</b>	<b>45.838.556,78</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.199.942,02	6.126.404,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 0,00 €	1.319.385,26	2.093.322,01
	7.519.327,28	8.219.726,77
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.848.323,15	10.947.714,85
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.886.234,00	3.471.291,86
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21,34	17,34
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	691.656,33	901.002,59
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 197.166,00 €	3.085.503,66	2.285.509,57
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	169.227,30	142.228,74
13. Ergebnis nach Steuern	21.767.858,34	21.673.104,92
14. sonstige Steuern	2.303.880,62	2.486.699,11
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>19.463.977,72</b>	<b>19.186.405,81</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	9.535.872,80	16.418.640,58
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>9.928.104,92</b>	<b>2.767.765,23</b>

# 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 31.12.2025 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. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertung der „entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände“ erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von 2 bis 5 Jahren.

„Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ werden über 70 Jahre linear abgeschrieben. Für Außenanlagen, Garagen, Fahrradboxen und Ähnliches ist ein Abschreibungszeitraum von 10 bis 24 Jahren vorgesehen. Andere aktivierte Umbau- und Modernisierungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Den „Geschäfts- und anderen Bauten“ lag für die lineare Abschreibung der Gebäude eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 50 Jahren sowie für die Außenanlagen eine solche von längstens 10 Jahren zugrunde.

Die Zugänge der aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten bei den Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige eigene Verwaltungskosten.

Vermögenswirksame Zu- und Abgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken erfolgten mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

„Technische Anlagen und Maschinen“ sowie „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ werden auf 3 bis 14 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von bis zu 800,00 € werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

„Andere Finanzanlagen“ werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert worden.

Durch angemessene Bildung von Wertkorrekturen der „unfertigen Leistungen“ wird den erkennbaren Risiken aus vom Unternehmen zu übernehmende Heiz- und Betriebskosten für nicht vermietete Objekte Rechnung getragen.

Die Bewertung der „anderen Vorräte“ erfolgt auf Basis des FIFO-Verfahrens (First-in, First-out).

„Forderungen“, „sonstige Vermögensgegenstände“ und „flüssige Mittel“ werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbare Einzelrisiken sind durch entsprechende direkte Wertberichtigungen berücksichtigt.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten und Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten resultieren aktive latente Steuern. Die Berechnung der aktiven latenten Steuern erfolgt mit der voraussichtlichen steuerlichen Belastung nachfolgender Geschäftsjahre auf Grundlage der aktuell gültigen Steuersätze für die Körperschaftsteuer von 15 % bzw. 10 %, den Solidaritätszuschlag (5,5 % der Körperschaftsteuer) und die Gewerbesteuer (16,45 % bei einem Hebesatz von 470 %). Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

„Pensionsrückstellungen“ sind für alle Verpflichtungen/Anwartschaften auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018 G entsprechend dem Wertansatz nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,06 % (Vorjahr: 1,9 %) gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der aktiven Anwärter/-innen

nach der Methode der laufenden Einmalprämien PUC (Projected-Unit-Credit-Methode), der Rentner/-innen und ausgeschiedenen Mitarbeiter/-innen mit dem Barwert ermittelt und die Anwartschafts- beziehungsweise Rentenentwicklung mit 2,5 % (Vorjahr: 2,6 %) sowie keiner Personalfuktuation angesetzt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2025 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre (2,06 % – Stand November 2025) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (2,22 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 223.077 €. Das Versorgungswerk wurde zum 30.06.2000 geschlossen, so dass seit dem 01.07.2000 keine neuen Pensionsanwartschaften entstehen.

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 werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungs-

betrag angesetzt. Der Abzinsungssatz wird gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung von der Deutschen Bundesbank mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre ermittelt und bekannt gegeben (2,22 %, Vorjahr: 1,97 % gemäß Stand November 2024).

Die Auswirkungen der Veränderungen der Abzinsungssätze für die langfristigen Rückstellungen werden unter den „Zinsaufwendungen“ dargestellt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Genossenschaft unterhält ein Mietkautionssammelkonto. Dieses Treuhandkonto (70.400,34 €) wird nicht im Vermögen der Genossenschaft ausgewiesen.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibung 01.01.2025 €	Abschreibungen		kumulierte Abschreibung 31.12.2025 €	Buchwerte	
	Stand 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2025 €		Zugänge €	Abgänge €		Stand 31.12.2025 €	Stand 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände											
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	887.486,54	0,00			887.486,54	865.875,03	15.943,00		881.818,03	5.668,51	21.611,51
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	776.696.613,13	956.746,22	-2,00	4.112.763,72	781.766.125,07	279.028.917,46	10.693.981,94	-2,00	289.722.901,40	492.043.223,67	497.667.695,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.230.383,09	-25.933,98	0,00	0,00	39.204.449,11	5.997.624,42	588.799,02		6.586.423,44	32.618.025,67	33.232.758,67
Grundstücke ohne Bauten	2.334.814,44				2.334.814,44					2.334.814,44	2.334.814,44
technische Anlagen und Maschinen	2.093.060,03	745.658,96		305.098,17	3.143.817,16	952.068,63	182.738,04		1.134.806,67	2.009.010,49	1.140.991,40
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.499.742,34	645.186,15	56.274,58		4.088.653,91	1.948.909,20	366.861,15	56.268,58	2.259.501,77	1.829.152,14	1.550.833,14
Anlagen im Bau	34.613.658,50	23.724.241,26	647.642,24	955.655,33	58.645.912,85					58.645.912,85	34.613.658,50
Bauvorbereitungskosten	7.676.458,90	2.956.432,47	350.842,83	-5.373.517,22	4.908.531,32					4.908.531,32	7.676.458,90
geleistete Anzahlung	0,00	5.037.246,94			5.037.246,94					5.037.246,94	
	866.144.730,43	34.039.578,02	1.054.757,65	0,00	899.129.550,80	287.927.519,71	11.832.380,15	56.266,58	299.703.633,28	599.425.917,52	578.217.210,72
Finanzanlagen											
andere Finanzanlagen	452,00				452,00	0,00			0,00	452,00	452,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>867.032.668,97</b>	<b>34.039.578,02</b>	<b>1.054.757,65</b>	<b>0,00</b>	<b>900.017.489,34</b>	<b>288.793.394,74</b>	<b>11.848.323,15</b>	<b>56.266,58</b>	<b>300.585.451,31</b>	<b>599.432.038,03</b>	<b>578.239.274,23</b>

Der Posten „unfertige Leistungen“ beinhaltet – wie im Vorjahr – ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die „sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten insbesondere Forderungen aus Tilgungs- und Baukostenzuschüssen in Höhe von 372 T€ für abgeschlossene Baumaßnahmen und eine Forderung gegen die Freie und Hansestadt Hamburg im Zusammenhang mit der Entschädigung aus der Rückgabe von Gebäuden auf Erbbaurechtsgrundstücken nach Ablauf des Erbbaurechtes in Höhe von 448 T€.

Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt €	davon Restlaufzeit über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	714.662,28 (327.425,77)	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	181.719,81 (0,00)	-
sonstige Vermögensgegenstände	2.387.647,65 (3.541.506,23)	62.203,00 (166.911,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.284.029,74</b> <b>(3.868.932,00)</b>	<b>62.203,00</b> <b>(166.911,00)</b>

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Aufwendungen für erbrachte Bauleistungen 3.303 T€, Heiz- und Betriebskosten 1.975 T€ und strittige Bau- und Instandhaltungskosten 2.034 T€ enthalten.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		von 1 Jahr €	von 1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.270.713,30 (69.024.198,15)	6.337.762,13 (6.731.455,32)	24.579.680,70 (23.606.691,14)	31.353.270,47 (38.686.051,69)	62.270.713,30 (69.024.198,15)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.717.569,78 (27.629.008,32)	968.533,74 (599.875,13)	4.186.884,26 (2.562.195,60)	40.562.151,78 (24.466.937,59)	45.717.569,78 (27.629.008,32)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	5.020.700,00 (5.464.600,00)	346.100,00 (1.575.900,00)	4.674.600,00 (3.888.700,00)			
erhaltene Anzahlungen	23.071.398,16 (23.512.278,80)	23.071.398,16 (23.512.278,80)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.164.504,87 (148.182,98)	1.164.504,87 (148.182,98)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.027.542,35 (4.102.732,47)	7.027.542,35 (4.102.732,47)				
sonstige Verbindlichkeiten	308.617,74 (450.359,71)	308.617,74 (450.359,71)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>144.581.046,20</b> <b>(130.331.360,43)</b>	<b>39.088.458,99</b> <b>(37.120.784,41)</b>	<b>33.577.164,96</b> <b>(30.057.586,74)</b>	<b>71.915.422,25</b> <b>(63.152.989,28)</b>	<b>107.988.283,08</b> <b>(96.653.206,47)</b>	

Die Gliederung der Spareinlagen ergibt sich wie folgt:

Spareinlagen	€
Spareinlagen	
a) mit 3 monatiger Kündigungsfrist	28.880.498,28
b) mit Kündigungsfristen zwischen 6 und 60 Monaten	31.873.380,70
	60.753.878,98
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	
a) Fälligkeit unter 1 Jahr	346.100,00
b) Fälligkeit 1 bis 5 Jahre	4.674.600,00
	5.020.700,00

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen ausschließlich Vorausleistungen für im Jahr 2026 mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

## D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Unter „andere aktivierte Eigenleistungen“ sind Verwaltungsleistungen für sich in der Durchführung beziehungsweise Planung befindende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ausgewiesen.

In den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind Beträge aus Baukostenzuschüssen in Höhe von 564 T€, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 535 T€, Entschädigungen aus der Rückgabe von Gebäuden auf Erbbaurechtsgrundstücken in Höhe von 448 T€ ausgewiesen. Darüber hinaus erhaltene

Erstattungen für Versicherungsentschädigungen in Höhe von 624 T€ stehen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 155 T€ resultieren aus einer dauerhaften Wertminderung im Zusammenhang mit einem geplanten Abriss und Ersatzneubau.

In den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten enthalten.

## E. SONSTIGE ANGABEN

1) Aufgrund der Mitgliedschaft im Selbsthilfefonds zur Sicherung der Spareinlagen von Wohnungsunternehmen besteht gegenüber diesem ein Garantieverprechen in Höhe von 844.951,84 €. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten wird nicht gerechnet.

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

- Aufgrund begonnener Bauvorhaben/vergebener Aufträge bzw. Erwerbsverpflichtungen bestehen finanzielle Verpflichtungen: 27.654 T€
- Zugesagte bzw. beabsichtigte Aufnahme von Fremdmitteln: 10.260 T€

3) Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/-innen betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	44	13
Technische Mitarbeiter/-innen	12	0
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hausverwalter, etc.	19	1
<b>Gesamt</b>	<b>75</b>	<b>14</b>

Hinzu kommen 4 Auszubildende und 1 geringfügig Beschäftigte.

4) Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Anzahl
Anfang 2025	25.024
Zugänge	700
Abgänge	-300
<b>Bestand Ende 2025</b>	<b>25.424</b>

Geschäftsguthaben Mitglieder	€
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	888.060,08
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	649.650,00
<b>Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf</b>	<b>26.024.250,00</b>

5) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

6) Mitglieder des Vorstandes:

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

7) Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Matthias Maack (Vorsitzender)  
Helmut Lerch (stellvertretender Vorsitzender)  
Joachim Bruschke  
Cornelia Geisendorf  
Lars Poggensee  
Petra Scheppach  
Marion von Thienen  
Matthias Wendt  
Merle Wilke

## F. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

## G. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss von 19.463.977,72 € in die gesetzliche Rücklage 2.342.117,03 € und in andere Ergebnismrücklagen 7.193.755,77 € eingestellt. Dabei hat der Aufsichtsrat gemäß § 37 (4) der Satzung der Zuführung in Höhe von 9.535.872,80 € in die Ergebnismrücklagen bereits zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung aus dem verbleibenden Jahresüberschuss 9.928.104,92 €, die Zuführung von 8.283.224,28 € in die anderen Ergebnismrücklagen und die Ausschüttung einer satzungsgemäß höchsten Dividende in Höhe von 4 % (= 1.644.880,64 €) zu genehmigen.

Hamburg, den 23. April 2026

**Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Bergedorf-Bille eG**

Vorstand

Marko Lohmann, Markus Tanne, Dietmar Ernst

# 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 in der Verantwortung des Vorstandes 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 Wohnungsvergorgung.

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 VERHÄLTNISS 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 31.12.2025 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen

entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet.

Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 geprüft.

Der Lagebericht 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 maßgeblich beeinflusst vom positiven Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit.

## 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, insbesondere des § 25a KWG. 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 31.12.2025 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Hamburg, unter dem Datum vom 04.05.2026 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:



### BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Hamburg

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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) fest-

gestellten 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 Übereinstim-

mung 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 Wirt-

schaftsprüfer (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 04.05.2026

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

Prüfungsdienst

Kues  
Wirtschaftsprüferin

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

Hamburg, den 04.05.2026

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

Prüfungsdienst

Kues  
Wirtschaftsprüferin

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

# VERSTORBENE

STAND 31. DEZEMBER 2025

Albrecht, Michael  
Arbo, Eva-Maria  
Asseln, Fritz Otto  
Aydogan, Hueseyin  
Bach, Hildegard  
Bahrini, Mourina  
Bänsch, Annegret  
Baranowski, Karl-Heinz  
Baumeister, Lothar  
Beecken, Waltraut  
Beer, Margot  
Behrends, Peter  
Beneke, Wolfgang  
Berge, Otto  
Beverförden, Bettina  
Beyer, Elfi  
Bindseil, Evelin  
Bindseil, Rainer  
Bleikamp, Günter  
Blohm, Hans-Peter  
Blum, Lothar  
Bolewicz, Theodor  
Borbein, Klaus-Dieter  
Borth, Gerhard  
Böttger, Jürgen  
Brackelmann, Ursula  
Brandt, Christa  
Brehmer, Jörn  
Bröer, Werner  
Büch, Ulrich  
Burmester, Ingrid  
Büsing, Wulf  
Byernetzki, Heinz  
Clasen, Hildegard

Dieler, Jutta  
Dien, Heike  
Dietrich, Margarete  
Dietz, Manfred  
Dreyer, Uwe  
Dubber, Ernst-August  
Eichholtz, Brigitte  
Ewers, Inge  
Feindt, Günther  
Firnau-Schaffrath, Gesine  
Fischer, Anneliese  
Flügger-Pasch, Livia  
Friebel, Helmut  
Gensing, Hartmut  
Gerken, Gisela  
Gerloff, Renate  
Gochermann, Dieter  
Goertz, Harald  
Goltermann, Rosemarie  
Graf, Alfred  
Griebler, Fred  
Großmann, Bernd  
Grzybowski, Regina  
Güner, Fatma Hanife  
Günther, Rosemarie  
Gutsche, Klaus-Dieter  
Hamm, Dieter  
Hammerschlag, Kurt  
Hansen, Wolfgang  
Hartmann, Helga  
Hasse, Irmgard  
Haul, Renate  
Heintschl, Rolf  
Herder, Erika

Hermann, Irene  
Herse, Karl  
Herzog, Ernst-Hermann  
Hesse, Elke  
Hesse, Udo  
Hiersekorn, Ingeburg  
Holz, Jürgen  
Holzmann, Günter  
Horn, Ursula  
Horst, Jürgen  
Huhn, Hans-Joachim  
Jahn, Jürgen  
Jansen, Edda  
Jensen, Karl  
Kasenow, Bärbel  
Kässer, Willi  
Keller, Asta  
Kiske, Eva  
Klaaßen, Ellen  
Kloock, Uwe  
Kochalski, Holdin  
Kochay, Eva  
Kock, Heidrun  
Koepe, Ursula  
Kohlmorgen, Anita  
Koschlig, Christa  
Koschmieder, Dieter  
Kothke, Hulda Friederike  
Kremer, Frida  
Krikhahn, Edith  
Krohn, Bernd  
Krüger, Hans-Joachim  
Krüger, Irma  
Krupke, Andreas

Kühl, Johanna  
Külsen, Anke  
Lange, Margot-Felicitas  
Lenz, Marcel  
Lexau, Andreas  
Lindemann, Dirk  
Lindigkeit, Günter  
Lingnau, Irmgard  
Loewner, Hannelore  
Loock, Uwe  
Loos, Hannelore  
Lüer, Doris  
Machalinski, Maria  
Mandt, Rosemarie  
Marheinecke, Peter  
Mars, Egon  
Mazur, Lidija  
Mehring, Ingrid  
Meins, Gerhard  
Meister, Ursula  
Menz, Ingrid  
Metz, Brigitte  
Meyer, Claus  
Meyer, Lore  
Mezler, Edmund  
Mierke, Uwe  
Miller, David  
Mohnike, Ernst  
Nagel, Marlene Waltraut  
Ness, Giesela  
Niemann, Karin  
Niemann, Klaus  
Niemeyer, Gisela  
Niess, Hans-Günther

Normann, Horst  
Nosinski, Marian  
Ohnesorge, Heike  
Oldermann, Wilhelm  
Otilie-Henking, Rüdiger  
Otto, Dennys  
Pachel, Roland  
Papke, Walter  
Paulsen, Angelika  
Perz, Gerda  
Peters, Marianne  
Petersen, Maria  
Pietsch, Jürgen  
Plarre, Ilse  
Plueckhahn, Peter  
Polke, Jörn  
Puls, Inge  
Raab, Gerhard  
Raschke, Manfred  
Rasmußen, Peter  
Reiche, Wolfgang  
Reincke, Ilse  
Reupke, Eva-Maria  
Reußner, Udo  
Richardt, Christian  
Rode, Irina  
Rölle, Kurt  
Römer, Horst  
Rose, Erika  
Rosenbrook, Marion  
Rothe, Heidemarie  
Ruba, Ingeburg  
Rupp, Hilde  
Sander, Sigurd

Sandkuhl, Ragna  
Schertges, Erich  
Schinkel, Frauke  
Schleicher, Helga  
Schmidt, Christian  
Schmidt, Karin  
Schmidt, Renate  
Schmuck, Marianne  
Schneider, Maren  
Scholz, Manfred  
Schoß, Dorothea  
Schröder, Helmut  
Schröder, Therese  
Schubert, Albrecht  
Schulz, Christel  
Schulze, Elvira  
Schur, Ursula  
Schuster, Silke  
Schwager, Edith  
Schwarz, Irmgard  
Schyja, Stanislaus Johann  
Seegers, Egbert  
Seidel, Anne-Margret  
Seifert, Inge  
Siedenberg, Heinz  
Siedler, Christel  
Siegel, Maartje  
Siewert, Jürgen  
Sparmann, Friedrich  
Spott, Gertrud  
Stenner, Dieter  
Sternhagen, Gisela  
Stobbe, Helge  
Stöber, Karin

Stooß, Gerda  
Stüwe, Rolf  
Tedesco, Jutta  
Teske, Annegret  
Thom, Waltraud  
Trapp, Lydia  
Vogel, Melanie  
Walker, Hildegard  
Wehr, Peter  
Weisskopf, Heidi  
Wenger, Dagmar  
Wesse, Willi  
Wilde, Henry  
Wilsdorf, Karin  
Wirkus, Danuta  
Wirth, Christa  
Wirth, Klaus-Jürgen  
Witt, Elke  
Witthöft, Kurt  
Wolter, Kirstin  
Zach, Anna-Krystyna  
Zander, Ilse  
Zörner, Irene

# Impressum

## Herausgeber

### GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT BERGEDORF-BILLE EG

Bergedorfer Straße 100, D-21029 Hamburg | 040 / 72 56 00-0 | [info@bergedorf-bille.de](mailto:info@bergedorf-bille.de) | [www.bergedorf-bille.de](http://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.

## Bildnachweis

Titelseite: oben links AdobeStock/gabort, oben Mitte und rechts Steven Haberland, unten Bergedorf-Bille



gedruckt auf Circle Offset (100% Recyclingpapier)

# 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](mailto:info@bergedorf-bille.de)  
[www.bergedorf-bille.de](http://www.bergedorf-bille.de)