

# Geschäftsbericht 2010



**BGFG**

Baugenossenschaft  
freier  
Gewerkschafter eG

[www.bgfg.de](http://www.bgfg.de)

## Kennzahlen

	2010	2009	2008
<b>Objektbestand</b>			
Wohnfläche	473.886 m <sup>2</sup>	472.223 m <sup>2</sup>	470.274 m <sup>2</sup>
Wohnungen	7.574	7.574	7.549
Gewerbeeinheiten und eigengenutzte Einheiten	150	147	145
Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen	1.719	1.683	1.673
Stellplätze	1.578	1.579	1.589
<b>Bilanz/G+V</b>			
Bilanzsumme	281,3 Mio. €	277,5 Mio. €	273,2 Mio. €
Anlagevermögen	259,7 Mio. €	260,8 Mio. €	256,2 Mio. €
Umlaufvermögen	21,6 Mio. €	16,7 Mio. €	16,9 Mio. €
Eigenkapital	90,7 Mio. €	82,7 Mio. €	78,4 Mio. €
Fremdkapital	190,6 Mio. €	194,8 Mio. €	194,8 Mio. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47,7 Mio. €	46,7 Mio. €	44,2 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	9,8 Mio. €	8,5 Mio. €	8,5 Mio. €
Jahresüberschuss	4,1 Mio. €	4,5 Mio. €	4,0 Mio. €
Bilanzgewinn/Dividende	1,1 Mio. €	1,1 Mio. €	1 Mio. €
<b>Sonstige Angaben</b>			
Eigenkapitalquote	32,2 %	29,8 %	28,7 %
Fluktationsquote	7,9 %	7,8 %	9,0 %
Mietausfallquote	0,8 %	0,9 %	1,2 %
Mitglieder	10.612	10.502	10.531
Mitarbeiter	99	102	102

## 89. Geschäftsbericht und Jahresabschluss 1. Januar bis 31. Dezember 2010



Baugenossenschaft  
freier  
Gewerkschafter eG

Willy-Brandt-Straße 67  
20457 Hamburg  
Tel. (040) 21 11 00-0  
Fax (040) 21 11 00-11  
www.bgfg.de  
info@bgfg.de

... irgendwo müssen sie doch sein: die versteckten Talente, nach denen wir in diesem Jahr gesucht haben. Malerinnen, Sportkanoniker, angehenden Bühnenstars, Greifvogelflüsterer und Berufszeichner sind wir begegnet, haben spannende Geschichten über verborgene und verwirklichte Talente gehört – z.B. von Lars Vollbrecht, selbstständiger Illustrator und einer von über 10.000 BGFG'lern. Gehen Sie auf Talent-Entdeckungsreise in unserem Geschäftsbericht!

## Inhalt

03		38   38	Bilanz zum 31. Dezember 2010
04		39	
05	05	40   40	Gewinn- und Verlustrechnung
06	06	41   41	Anhang zum Jahresabschluss 2010
07		42	
08		43	
09		44	
10		45	
11		46	
12		47	
13		48	
14		49	
15		50	
16		51	
17		52	
18		53	
19		54   54	Übersicht Vertreter und Ersatzvertreter
20		55	
21	21	56	
22		57	
23		58	
24		59	
25		60	
26	26	61	
27		62	
28		63	
29		64	
30		65	
31		66	
32		67	
33		68   68	Bericht der Elisabeth-Kleber-Stiftung
34		69	
35		70	
36		71   71	Impressum
37		72   72	Bildnachweis





## Bericht des Vorstandes

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2010 erholte sich die Weltwirtschaft nach dem globalen Konjunkturinbruch durch die internationale Krise auf den Finanzmärkten im Jahr 2009. Die deutsche Wirtschaft ist mit 3,6 Prozent kräftig gewachsen. Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2010 aus allen Verwendungsbereichen des Bruttoinlandsprodukts. Der Außenhandel erwies sich als Stütze der Konjunktur. Sowohl die Exporte als auch die Importe stiegen deutlich an.

Die Bruttoinvestitionen, die sich im Wesentlichen aus den Ausrüstungs- und Bauinvestitionen zusammensetzen, trugen mit 1,8 Prozentpunkten zum Wirtschaftswachstum bei. Die Bauinvestitionen legten deutlicher zu und erhöhten sich insgesamt um 2,8 Prozent. Dies ist insbesondere den Wohnungsbauinvestitionen zu verdanken, die 2010 um 4,4 Prozent zunahmen.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erholten sich 2010 und lagen am Jahresende etwas über dem Vorkrisenniveau. Zurückzuführen ist dies auf gestiegene Nettoeinkünfte. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stieg im Jahr 2010 um 2,6 Prozent. Auch die Konsumausgaben des Staates haben sich im Zuge der expansiven Finanzpolitik im Jahr 2010 mit einem Zuwachs von 2,2 Prozent deutlich erhöht.

Für 2011 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute angesichts der zunehmend angespannten Haushaltssituation nur noch mit einem geringen Wachstum des öffentlichen Konsums von etwa 1,1 Prozent. Der private Konsum dürfte dagegen mit 1,5 Prozent stärker steigen.

Bereits in der Wirtschaftskrise hat sich der deutsche Arbeitsmarkt sehr robust gezeigt. Im Jahresdurchschnitt 2010 erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr und erreichte mit 40,5 Millionen Erwerbstätigen erneut einen Höchststand.

Die Zahl der Arbeitslosen ist in 2010 auf 3,14 Millionen gesunken (Stand: November 2010), die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 Prozent.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1 Prozent gestiegen. Die Teuerungsrate wurde maßgeblich durch starke Preiserhöhungen bei Mineralölerzeugnissen sowie bei Obst und Gemüse bestimmt.

Seit 27 Jahren ist Karin Beckmann bei der BFGG. Da passt es doch, dass sie ihre kreative Insel in einem ehemaligen Verwaltungsbüro der Genossenschaft eingerichtet hat! „Wir haben geschätzt, dass das le-

ste hende Büro doch eigentlich perfekt zum Malen wäre. In der Küche wurde es schon etwas eng ...“ Die BFGG aber machte erst, und seit 2008 ist hier der „Farbklecks“ zuhause.

### Wohnungswirtschaft

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Sie trug mit einem Anteil von 18,8 Prozent in erheblichem Maße zur gesamten Bruttowertschöpfung bei und hat damit eine größere Bedeutung als z. B. der Fahrzeug- oder Maschinenbau.

Der Wohnungsbau ist mit einem Anteil von 57,3 Prozent an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an. Der Wohnungsbau verzeichnete einen Zuwachs von 4,4 Prozent. Dieser positive Trend wird durch das äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen beflügelt.

Die Zahl der Baugenehmigungen stieg beim Wohnungsneubau im Jahr 2010 um 6,6 Prozent, so dass in 2010 knapp 190.000 Wohnungen genehmigt wurden. Dies ist trotz der Steigerung gegenüber dem Vorjahr ein eher niedriges Niveau. Langfristige Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen aus.

Im Mietwohnungsbau wurden 2010 mit rund 34.000 Wohnungen rund 9,3 Prozent mehr Fertigstellungen als im Jahr zuvor registriert. Bei Eigentumswohnungen lag der Zuwachs sogar bei 10,5 Prozent. Dies ist ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert.

Wie im vergangenen Jahr konzentriert sich Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Nach einer empirica-Studie kann in elf Städten in deutschen Ballungsräumen von einem Wohnungsmangel gesprochen werden, darunter München, Stuttgart und Hamburg. Für weitere 15 Ballungszentren hält das Institut eine Wohnungsknappheit für wahrscheinlich. In solchen Ballungsräumen ist eine Anregung des Wohnungsneubaus dringend geboten. Hierzu gehören wirksame Anreizförderungen der Kommunen.

### Branchenentwicklung in Hamburg

Im Verhältnis zu anderen Bundesländern ist Hamburg vergleichsweise moderat durch die Wirtschaftskrise gekommen. Die Wirtschaftsleistung steigerte sich um 2,3 Prozent. Auch im Hinblick auf die Einwohnerzahl bleibt Hamburg eine wachsende Stadt. Allerdings halten die Wohnungsbauleistungen mit dem Bevölkerungswachstum nach wie vor nicht Schritt. In 2010 unterschritt die Zahl der Baugenehmigungen mit 4.130 Wohnungen leicht die Zahl aus 2009. Der Wohnungsbau stagnierte damit auf einem zu niedrigen Niveau. Dies hat verschiedene Ursachen. Neben dem zentralen Problem der nicht in ausreichender Zahl vorhandenen bzw. angebotenen Grundstücke sind es oft überzogene Anforderungen des Denkmal-, Milieu- oder Naturschutzes, langwierige Baugenehmigungsverfahren oder Anwohnerinitiativen und

Das Talent seiner Tochter hat der Vater

Das Talent



Bürgerbegehren. Mit der Ernennung des allseits anerkannten Wohnungsbaukoordinators Michael Sachs wurde im Mai 2010 ein Signal gesetzt und dies sorgte für eine gewisse Aufbruchstimmung bei allen am Wohnungsbau Beteiligten.

Zweifellos gibt es in Hamburg in stark nachgefragten Stadtteilen eine Wohnungsknappheit. Von einer neuen Wohnungsnot kann unseres Erachtens insbesondere vor dem Hintergrund der historischen Wohnungsnot in der Nachkriegszeit oder der Situation in den 90er Jahren aber nicht gesprochen werden. Unbestritten ist, dass mehr Wohnungen in Hamburg gebaut werden müssen. Einen wichtigen Beitrag leistet hierzu der geförderte Wohnungsbau, insbesondere mit Blick auf das Marktsegment bezahlbarer Mietwohnungen. Die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat in 2010 die Programmmzahl in der sozialen Mietwohnungsneubauförderung von 1.000 auf 1.200 Wohnungen erhöht. Mit tatsächlich 1.547 geförderten Mietwohnungen wurde dieses Ziel sogar deutlich übertroffen. Die bisherigen Planungen gehen von einer Fortschreibung des Wohnraumförderprogramms in 2011 aus. Es bleibt abzuwarten, ob der neue Senat hier neue Akzente setzt, um das erklärte Ziel von jährlich 6.000 neuen Wohnungen gemeinsam mit der Hamburger Wohnungswirtschaft zu erreichen.

Die dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) angeschlossenen Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig.

Sie sind am nachhaltigen Erfolg ihrer Investitionen vor allem in die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit interessiert. In 2010 haben die Mitgliedsunternehmen rund 600 Millionen € in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände investiert. Davon profitieren nicht nur Mitglieder, Mieter und Wohnungssuchende, sondern auch die Hamburger Bauwirtschaft und das Handwerk

## Neubautätigkeit und Modernisierung

### Neubau Alsterdorfer Straße

Pünktlich zum 1. März 2010 wurden die 33 Neubauwohnungen an der Alsterdorfer Straße den Mitgliedern übergeben. Mit Abschluss dieses Bauvorhabens verfügen wir in Alsterdorf über insgesamt knapp 500 Wohnungen. Bei einem Sommerfest im Juni 2010 haben sich die neuen Bewohner im Innenhof in lockerer Atmosphäre kennengelernt. Inzwischen hat sich eine nette Gemeinschaft gebildet und wir wünschen allen Bewohnern weiterhin viel Freude in guter Nachbarschaft.

### Erneuerung Schmuckshöhe

Im Oktober 2010 wurde Richtfest gefeiert für die 23 Wohnungen des dritten Bauabschnitts. Durch den langen und harten Winter gab es leider Ver-

zögerungen bei den Bauausführungen, so dass wir den geplanten Übergabetermin von Mai auf Juli 2011 verlegen mussten. Dank rechtzeitiger Information zeigten alle Mitglieder Verständnis und richteten sich auf den neuen Bezugstermin ein.

Im Spätsommer 2011 beginnen wir mit dem vierten und letzten Bauabschnitt in der Schmuckshöhe 1.

### Neubau im Osterbrookviertel

Mit rund 800 Wohnungen sind wir der größte Vermieter im Osterbrookviertel und wir haben uns in den vergangenen Jahren stark für die Quartiersentwicklung im Osterbrookviertel eingesetzt. Nicht nur die Innenstadtnähe und die attraktive Lage direkt an der Bille, sondern auch die engagierten Bewohner machen das Quartier aus unserer Sicht zu einem Gebiet mit guten Zukunftschancen. Aus diesem Grund planen wir den Neubau von 15 freifinanzierten Wohnungen direkt an der Bille. Das Erdgeschoss soll an einen Ruderclub vermietet werden. Die darüber liegenden Wohnungen sind familiengerecht und architektonisch ansprechend gestaltet. Zurzeit werden Gespräche mit den entsprechenden Behörden geführt, ob dieses Vorhaben realisierbar ist.

### Modernisierung im Osterbrookviertel

Die in 2004 begonnene Modernisierung von insgesamt 240 Wohnungen im Osterbrookviertel wurde im Jahr 2010 fortgesetzt. Im Rahmen der umfangreichen Arbeiten werden hauseingangsweise u. a.

die Küchen und Bäder modernisiert, die Elektroleitungen erneuert und die Treppenhäuser gestrichen. Die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts wird voraussichtlich in 2013 sein. Für die Maßnahmen haben wir im Jahr 2010 1,2 Millionen € aufgewendet.

## Wohnungsbewirtschaftung

### Vermietungssituation

In 2010 wurden insgesamt 595 Wohnungen gekündigt. Die Fluktuationsrate hat sich minimal auf 7,9 Prozent erhöht. In über 90 Prozent der Fälle wurden die gekündigten Wohnungen ohne zwischenzeitlichen Leerstand direkt weiter vermietet. Dies ist zum einen auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation zurückzuführen, die sich vor allem in beliebten Hamburger Stadtteilen immer mehr zu einem Vermietermarkt entwickelt hat. Zum anderen wurden durch zielgerichtete Aktivitäten unserer Mitarbeiter im Bestandsmanagement die Wohnungen schnell weiter vermietet.

Seit vielen Jahren bitten wir die kündigenden Mitglieder, uns ihre Gründe dafür mitzuteilen. Erfreulicherweise erhielten wir im Jahr 2010 knapp 90 Prozent der Fragebögen zurück. Der Hauptgrund für eine Kündigung ist nach wie vor die zu kleine Wohnung. Die kontinuierliche Auswertung über mehrere Jahre ermöglicht uns das Erkennen von Trends und Marktveränderungen, so dass wir rechtzeitig entsprechende Maßnahmen einleiten können.

hervorgeht. Er malte selbst in Öl – einige seiner Bilder hängen in der Be-

Beckmann'schen Wohnung – und hat der kleinen Karin wohl schon früh einen Platz

in die Hand gedrückt. Von da an malte und zeichnete sie

nie, gern und wie es

scheint, schon

Gut: Der Kunstlehrer bewahrte einige ihrer Bilder auf und holte sie Jahre später aus der Mappe. Weil eine seiner Schülerinnen einen ganz ähnlichen Stil hatte. Das war Karin Beckmanns Tochter Sabine, und so gab es ein schönes Wiedersehen mit alten Bekannten auf Papier.

Bilder aus

ihren Jahren gibt es sonst nicht mehr. Die große Sturmflut im Februar

1962 war auch am Elternhaus in Wilhelmsburg nicht spurlos vorbeigegangen.

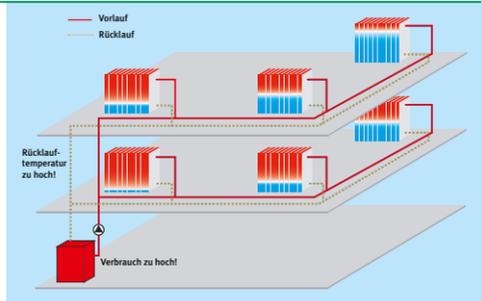
Viele Rohre werden mit dem so genannten „Inlinerverfahren“ saniert.



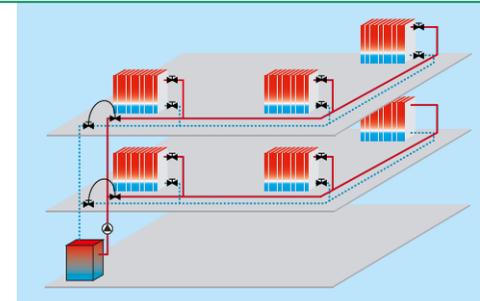
Beim Spielplatzfest waren rund 400 Kinder und Erwachsene anwesend und freuten sich über das bunte Programm



Ohne hydraulischen Abgleich ist die Wärmeverteilung bei hoher Vorlauftemperatur ungleichmäßig



Mit hydraulischem Abgleich ist die Wärmeverteilung gleichmäßig bei energiesparender Vorlauftemperatur



### Instandhaltung

Zum langfristigen Erhalt unserer Wohnanlagen führen wir planmäßig Instandhaltungsmaßnahmen durch.

Im Jahr 2010 haben wir wieder diverse Treppenhäuser mit einem frischen Anstrich versehen. Dazu gehörten neben den Wänden auch die Decken, Geländer, Hauseingangstüren sowie die Wohnungstüren.

In unserer Wohnanlage in Niendorf haben wir mit der Sanierung der Laubengänge begonnen. In drei Abschnitten werden von 2010 bis 2012 jeweils vier Häuser fertig gestellt. Im Rahmen der Betonsanierung werden die Brüstung und der Fußbodenbelag erneuert sowie Malerarbeiten durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurden neun weitere Mietergärten in der Niendorfer Wohnanlage angelegt. Beim Umbau der betroffenen Erdgeschossbalkone wird die Balkonbrüstung teilweise entfernt und mit einer Treppe in den Garten versehen. Es wird außerdem eine Terrasse angelegt. Die rund 50 bis 60 Quadratmeter großen Mietergärten werden mit einer Hecke eingefasst. Für die Bepflanzung und die Pflege sind die Mitglieder jeweils selbst verantwortlich. Das Angebot zur Einrichtung der Mietergärten wird von den Erdgeschossbewohnern nach wie vor gern angenommen. Seit dem Jahr 2000 sind inzwischen 52 Mietergärten in Niendorf entstanden.

In der Wohnanlage Chemnitzstraße wurden umfangreiche Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Dazu gehörten Dach-, Balkon- und Fassadensanierung, die Erneuerung der Fenster und der Müllboxanlagen, Neugestaltung der Treppenhäuser, Durchführung des hydraulischen Abgleichs sowie die Sanierung der Abflussleitungen.

### Rauchwarnmelder

Bis zum 31. Dezember 2010 mussten laut Gesetz alle Wohnungen in Hamburg mit Rauchwarnmeldern in Wohn- und Schlafräumen ausgestattet sein. Wir haben diese Vorgabe erfüllt und verteilt auf die Jahre 2009 und 2010 alle Wohnungen entsprechend ausgerüstet. Hinzu kamen außerdem Rauchwarnmelder für die Treppenhäuser. Insgesamt sind für diese Maßnahmen Kosten von rund 830.000 € angefallen, davon 725.000 € für die Installation der Rauchwarnmelder in den Wohnungen. Die Kosten dafür trägt die BGFG. Die jährlichen Wartungskosten fließen in die Betriebskostenabrechnung ein.

### Energetische Maßnahmen/ Hydraulischer Abgleich

Im Jahr 2010 haben wir die energetischen Optimierungsmaßnahmen mit dem hydraulischen Abgleich in diversen Wohnanlagen fortgeführt. Dadurch

wird das Warmwasser im Heizsystem gleichmäßiger verteilt. Das spart erheblich Energie und bedeutet für die Mitglieder gleichzeitig auch Einsparungen bei den Heizkosten. Für diese Maßnahmen wurden im Jahr 2010 rund 685.000 € aufgewendet. Für 2011 sind weitere 875.000 € geplant.

### Sieluntersuchungen

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass alle Hamburger Sielleitungen bis zum Jahr 2015 einer Dichtigkeitsprüfung unterzogen und Schäden repariert sein müssen. Als Hauseigentümer sind wir verpflichtet, die Rohre unserer Häuser bis zum Anschluss an das öffentliche Sielnetz optisch zu überprüfen und wenn nötig abzudichten. 60 unserer 102 Wohnanlagen wurden überprüft, Mitte 2010 waren die Prüfungen abgeschlossen und der Sanierungsbedarf festgestellt. Noch im Jahr 2010 haben wir die Schadensbeseitigung in fünf Wohnanlagen beendet und dafür 312.000 € aufgewendet. Insgesamt veranschlagen wir für die Sanierungsarbeiten rund drei Millionen €.

### Verkehrssicherungspflicht

Zu unseren Vermieterpflichten gehört es, dafür Sorge zu tragen, dass sich unsere Mitglieder gefahrlos in den Wohngebäuden und den Wohnanlagen bewegen können. Dieser Pflicht kommen

wir durch regelmäßige Überprüfungen der Treppenhäuser, Außenanlagen und Spielplätze nach.

Spielplätze werden wöchentlich von unseren Verwaltern auf Gefahrenquellen geprüft. Dreimal im Jahr findet eine operative Kontrolle der Spielplätze statt, die von unseren dafür geschulten Gärtnern durchgeführt wird. Außerdem werden die Spielplätze einmal im Jahr zusätzlich durch einen externen Gutachter geprüft.

Zur Verkehrssicherungspflicht gehört auch die Kontrolle der Rettungswege und Feuerwehrezufahrten. Hierbei wird dreimal im Jahr von unseren Gärtnern u. a. geprüft, ob die Zufahrt ungehindert gewährleistet ist und nicht durch Sträucher, Bäume o. ä. eingeschränkt wird.

Drei unserer Gärtner haben sich zu zertifizierten Baumkontrolleuren fortgebildet und sorgen dafür, dass die Bäume nicht zu Gefahrenquellen werden. Alle Bäume in unseren Wohnanlagen, die älter als fünf Jahre sind, wurden mit Standort, Baumart, Alter und Zustand in einem Baumkataster erfasst. Insgesamt sind rund 3.600 Bäume verzeichnet, die regelmäßig anhand von Checklisten geprüft werden. Ältere oder kranke Bäume werden jährlich, die anderen alle zwei Jahre überprüft.

verlässt. „Dieses hängt in München ... und das auf Mallorca“. Man muss schon ein bisschen bohren, um solche Informationen aus Karin Beckmann herauszukitzeln, denn so viel Aufmerksamkeit ist ihr fast unangenehm. „Ach, ich male doch nur, weil es mir Spaß macht ...“

Heute werden alle Bilder fotografisch festgehalten, von einigen hat Karin Beckmann Postkarten anfertigen lassen. So ist ein Motiv nicht ganz

## Die ganze Welt ist eine Leinwand!

Versteckt auf der Veddel: Karin Beckmann hat eine alte Liebe wiederentdeckt und malt im eigenen Atelier „Farbklecks“.

erziehung und Alltag versteckte sich das Talent viele Jahre – bis die Tochter ihr einen Malkurs zu Weihnachten schenkte. Von da an war Karin Beckmann nicht mehr aufzuhalten: Sie besuchte weitere Kurse, reiste mit anderen Malwütigen nach Kroatien. Hier wurden Landschaften direkt vor Ort skizziert, in der Gruppe saßen sie vor den Motiven. „Ich bin beim Malen aber lieber ganz für mich – genieße die Ruhe. Ohne, dass mir dabei jemand über die Schulter schaut.“

Karin Beckmann ist ein Familienmensch. Ein Beweis: der Name ihres Ateliers. „Jeder hat Ideen in den Raum geworfen – so ist der ‚Farbklecks‘ entstanden.“ Ehemann und Schwiegersohn haben zwar kein besonderes Händchen für die Kunst, aber ein großes Herz für die Lieblingskünstlerin: Ihr Mann renovierte die Räume und rückte die Bilder ins perfekte Licht. Der Schwiegersohn gestaltete die Website [www.atelier-farbklecks.de](http://www.atelier-farbklecks.de), auf der sich Besucher durch thematisch geordnete Mini-Galerien klicken können. Dann sind da auch noch fünf Enkel, die Karin Beckmanns liebste Schüler sind. Mit eigenen Kitteln malen sie im Atelier der Omi schon wie die Großen auf Leinwänden. Im Keller schließlich schlummert mit den Bastelutensilien der Tochter ein weiteres Talent.

Wenn Karin Beckmann ein Bild für die BGFG malen sollte? Dann würde sie erst einmal eine Ortsbegehung machen: „Ich muss doch wissen, was demjenigen gefällt, der sich eins meiner Bilder an die Wand hängen möchte!“ Frau Beckmann, wir überlegen uns schon mal ein Wunschmotiv ...



*„Ich sehe eine Farbe und denke: So wird mein nächstes Bild! Das Motiv kommt oft erst viel später. Eigentlich komisch, dass ich kaum abstrakt male ...“*

Karin Beckmann, Atelier „Farbklecks“





Karin Beckmann entlockt den Enkeln in jeder gemeinsamen Malstunde neues Können – die nächste Generation versteckter Talente steht also in den Startlöchern!



## Aktivitäten von und für Mitglieder

### Nachbarschaftstreffs

Die neun Nachbarschaftstreffs der BGFG bieten ein buntes Programm von Mitgliedern für Mitglieder und werden nach wie vor sehr gut besucht. Wir freuen uns, dass sich nun auch in Alsterdorf einige Mitglieder zusammengetan und den Anstoß zu einem Alsterdorfer Nachbarschaftstreff gegeben haben.

Im Jahr 2010 fanden über 1.700 Veranstaltungen statt, die von den ehrenamtlich Aktiven in den Treffs zusammen mit den Mitarbeiterinnen unseres Sozialmanagements organisiert wurden.

### Veranstaltungen

Seit Jahren organisieren wir Veranstaltungen für verschiedene Zielgruppen, die von unseren Mitgliedern gern angenommen werden und nicht mehr wegzudenken sind. Diese mittlerweile schon als „traditionell“ zu bezeichnenden Veranstaltungen stärken das Gemeinschaftsgefühl und den Zusammenhalt von Nachbarschaften und wir freuen uns über das große Interesse und die hohen Teilnehmerzahlen.

### Seniorenausfahrten

Die Seniorenausfahrten gingen im April und Mai 2010 nach Lüneburg. Insgesamt nahmen knapp 500 Mitglieder an mehreren Tagen teil und genossen einen Tag mit Stadtführung, Brauerei-Museum und netten Nachbarn.

### Familienausfahrt

Nach dem großen Erfolg im Jahr 2009 stand schnell fest, dass es auch in 2010 eine Familienausfahrt geben wird. Diese führte im September 2010 ins Multimar Wattforum in Tönning. 125 Kinder und Erwachsene erkundeten dort das Leben im Meer.

### Ausfahrt der Ehrenamtlichen

Im September 2010 bedankten wir uns mit einer Fahrt nach Lübeck bei unseren aktiven Ehrenamtlichen. Neben einem Stadtrundgang besichtigten sie Nachbarschaftstreffs des Lübecker Bauverein eG und tauschten sich mit den dort Engagierten aus. Alle Beteiligten waren sich einig, dass dieser fruchtbare Austausch fortgeführt werden sollte, so dass umgehend ein Gegenbesuch in Hamburg für Juni 2011 vereinbart wurde.

### Weihnachtsmärchen

Im Dezember sahen mehr als 700 Kinder und Erwachsene in einer exklusiven BGFG-Vorstellung das Märchen „Das tapfere Schneiderlein“ im Ernst-Deutsch-Theater.



### Weihnachtskonzert

Die Hauptkirche St. Katharinen wurde in den letzten Jahren nach und nach von außen umfangreich saniert. Im Dezember 2010 waren die Bauarbeiten auch im Innenraum schon in vollem Gange. Das trübte jedoch nicht die Atmosphäre unseres Weihnachtskonzertes, das kurz vor Weihnachten bereits zum vierten Mal stattfand. Der Erlös aus den 300 verkauften Eintrittskarten sowie Spenden der BGFG-Mitglieder gingen an die Elisabeth-Kleber-Stiftung. Im Jahr 2011 bleibt die Kirche wegen der Bauarbeiten geschlossen – wir haben aber schon ein attraktives weihnachtliches Alternativprogramm für unsere Mitglieder in Vorbereitung.

### Vertreterveranstaltungen

Drei Informationsabende sowie eine Rundfahrt durch ausgewählte Wohnanlagen fanden im Jahr 2010 für die Mitgliedervertreter und Ersatzvertreter statt. Nicht nur von den neu gewählten Vertretern wurde dieses Informationsangebot sehr gut angenommen, sondern auch für die wiedergewählten Mitglieder waren die Themen auf den Veranstaltungen interessant.

### Vattenfall Cycclassics

Im August 2010 starteten 22 Mitglieder und Mitarbeiter in vier Teams erfolgreich bei den Vattenfall Cycclassics: Zwei Teams fuhren die 55km-Strecke,



die beiden anderen Teams die 100km-Strecke. Auch in 2011 werden wieder mehrere BGFG-Teams an den Start gehen.

### Veranstaltungen

#### in der Willy-Brandt-Straße

In unserer Geschäftsstelle in der Willy-Brandt-Straße fanden im Jahr 2010 zwei Lesungen für Mitglieder und Freunde der Genossenschaft statt. In einer gemütlichen Atmosphäre gab es im Anschluss an die Lesungen Zeit und Gelegenheit für Gespräche mit den Autoren.

### Nachbarschaftsfernsehen „noa4“

Im Juli 2008 ging das Genossenschaftsfernsehen „nachbarn on air 4“ (noa 4) das erste Mal für die Mitglieder von 15 Genossenschaften auf Sendung. Heute sind rund 57.000 Haushalte angeschlossen. War es zu Beginn lediglich ein halbstündiges Wochenprogramm, so wurde es mittlerweile auf ein 45-minütiges Programm ausgeweitet, das jeweils mittwochs aktualisiert wird.

Es wird über Aktuelles aus den Nachbarschaften, Stadtteil- und Lokalpolitik sowie Veranstaltungstipps berichtet. Die Genossenschaftsmitglieder machen außerdem regelmäßig von der Möglichkeit Gebrauch, sich mit Themenwünschen aus ihrer Nachbarschaft direkt an noa 4 zu wenden.

Fragt man Kinder nach ihren Lieblingstieren, hört man „Hund“, „Katze“, „Kaninchen“. Kevin Herz schlug schon immer für Greifvögel. Und während die Mitschüler Wellensittiche auf den Finger nahmen, landete beim Elfjährigen schon ein Wüstenbussard auf dem Arm ... Inzwischen ist Kevin Kay 17, aber die Greifvögel haben ihn seit dem Besuch bei einem Falkner in Bad Segeberg nicht mehr losgelassen. Deshalb hat er sich nach dem Ausflug vor sechs Jahren gleich auf die Suche nach Falknern in seiner Nähe gemacht und ist im Tierpark Eekholt bei Bad Bramstedt fündig geworden: Hier ist er als freiwilliger Helfer aktiv, versorgt

Kevin Herz schlug schon immer für Greifvögel. Und während die Mitschüler Wellensittiche auf den Finger nahmen, landete beim Elfjährigen schon ein Wüstenbussard auf dem Arm ... Inzwischen ist Kevin Kay 17, aber die Greifvögel haben ihn seit dem Besuch bei einem Falkner in Bad Segeberg nicht mehr losgelassen. Deshalb hat er sich nach dem Ausflug vor sechs Jahren gleich auf die Suche nach Falknern in seiner Nähe gemacht und ist im Tierpark Eekholt bei Bad Bramstedt fündig geworden: Hier ist er als freiwilliger Helfer aktiv, versorgt

Kevin Herz schlug schon immer für Greifvögel. Und während die Mitschüler Wellensittiche auf den Finger nahmen, landete beim Elfjährigen schon ein Wüstenbussard auf dem Arm ... Inzwischen ist Kevin Kay 17, aber die Greifvögel haben ihn seit dem Besuch bei einem Falkner in Bad Segeberg nicht mehr losgelassen. Deshalb hat er sich nach dem Ausflug vor sechs Jahren gleich auf die Suche nach Falknern in seiner Nähe gemacht und ist im Tierpark Eekholt bei Bad Bramstedt fündig geworden: Hier ist er als freiwilliger Helfer aktiv, versorgt

Kevin Herz schlug schon immer für Greifvögel. Und während die Mitschüler Wellensittiche auf den Finger nahmen, landete beim Elfjährigen schon ein Wüstenbussard auf dem Arm ... Inzwischen ist Kevin Kay 17, aber die Greifvögel haben ihn seit dem Besuch bei einem Falkner in Bad Segeberg nicht mehr losgelassen. Deshalb hat er sich nach dem Ausflug vor sechs Jahren gleich auf die Suche nach Falknern in seiner Nähe gemacht und ist im Tierpark Eekholt bei Bad Bramstedt fündig geworden: Hier ist er als freiwilliger Helfer aktiv, versorgt

Auf der jährlichen Rundfahrt werden die Vertreter und Ersatzvertreter vor Ort über Aktuelles aus unseren Wohnanlagen informiert.



Auf der Vertreterversammlung 2010 wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.



Das von der Elisabeth-Kleber-Stiftung geförderte Projekt „Kinderrestaurant“ soll Kindern gesunde Ernährung nahe bringen



Bei den Seniorenausfahrten nach Lüneburg berichteten Stadtführerinnen in historischer Tracht über Architektur und Alltagsleben verschiedener Epochen.



Weitere Informationen gibt es unter [www.noa4.de](http://www.noa4.de). Hier läuft jeweils die aktuelle Sendung als Live-Stream.

## Sonstiges

### Nachbarschaft verbindet

Im Herbst 2010 fanden in Hamburg Aktionstage unter dem Motto „Nachbarschaft verbindet“ statt. Ziel war es, ehrenamtliches Engagement Hamburger Nachbarn zu würdigen. Wir haben uns mit verschiedenen Veranstaltungen an den Aktionstagen beteiligt. Dazu gehörte z. B. das Klöncafé für Jedermann im Niendorfer Nachbarhaus, zu dem der damalige Sozialsenator Dietrich Wersich kam, um mit den Nachbarn zu sprechen und zu erfahren, was für sie gute Nachbarschaft bedeutet. Gute Nachbarschaft zu fördern ist schon immer ein wichtiger Aspekt unserer Arbeit gewesen. Deshalb unterstützen wir regelmäßig Mitglieder bei der Organisation von Nachbarschaftsfesten, die einen großen Beitrag zu einem gut funktionierenden Miteinander leisten. Und wir freuen uns, dass es unter unseren Mitgliedern so viele engagierte Menschen gibt, die mit großen und kleinen Taten für tolle Veranstaltungen von Nachbarn für Nachbarn sorgen.

## Vertreterwahl 2010

Alle fünf Jahre wählen die Mitglieder aus ihrer Mitte Vertreter und Ersatzvertreter. Anfang 2010 war es wieder so weit und die Mitglieder haben ihr Wahlrecht ausgeübt: Insgesamt 109 Vertreter und 25 Ersatzvertreter wurden für 35 Wahlbezirke gewählt. Die Wahlbeteiligung lag durchschnittlich bei 34,6 Prozent, variierte jedoch in den Wahlbezirken von 22,9 bis hin zu 68,7 Prozent. Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 15. Juni 2010 begann die 5-jährige Amtszeit der neu- und wiedergewählten Vertreter und Ersatzvertreter. Eine aktuelle Liste der Vertreter und Ersatzvertreter finden Sie am Ende des Geschäftsberichts.

## Mitgliederbefragung 2010

Im Juni 2010 führten wir zum dritten Mal eine Mitgliederbefragung durch. Dafür wurde nach dem Zufallsprinzip eine repräsentative Stichprobe aus allen Quartieren gezogen. Anschließend wurden 1.000 Mitglieder telefonisch durch das von uns beauftragte Institut „Analyse & Konzepte“ (A&K) interviewt.

Befragt wurden die Mitglieder zu verschiedenen Themenkomplexen, wie z. B. die Wohnzufriedenheit, die Wohnmobilität, Beurteilung der BGFG, Sozialmanagement, Informationsangebot für Mitglieder und zum Image der BGFG.

Die Ergebnisse liefern uns wichtige Hinweise, wo wir uns verbessern können. Denn auch wenn die Befragung erfreulicherweise recht positiv für uns ausgefallen ist, gibt es doch einige Punkte, an denen wir arbeiten wollen. Vor allem in den Bereichen Kundenorientierung und telefonische Erreichbarkeit wollen wir Verbesserungsmaßnahmen durchführen. Dafür werden zurzeit u. a. mit Hilfe von A&K weitergehende Untersuchungen durchgeführt und in Mitarbeiterworkshops Lösungen erarbeitet.

## Max Terworth Medaille

Seit 2005 verleihen wir jährlich die Max Terworth Medaille für herausragendes nachbarschaftliches Engagement und Zivilcourage. In diesem Jahr erhält Ingrid Ihde-Böker die Medaille.

Im November 1967 wurde Ingrid Ihde-Böker Mitglied der BGFG und gehört zu den ersten Bewohnern, die 1968 unsere neue Wohnanlage in Nien-

er kaum drin. Vor allem, wenn er wie Kevin noch andere Inter-

essen und Talente hat: Gitarrespielen, Kitesurfen, Standardtanz ...

dorf bezogen. Von Beginn an hat sie sich für eine gute Nachbarschaft eingesetzt und so verwundert es nicht, dass Ingrid Ihde-Böker zu den Mitbegründern des Niendorfer Nachbarschaftstreffs gehört. Sie organisiert mit weiteren Helfern u. a. das Nachbarschaftsfrühstück, ist laufend auf der Suche nach frischen Ideen für neue Angebote und auf der Suche nach weiteren Mitwirkenden für den Nachbarschaftstreff. Mit viel Elan und großem Engagement ist sie seit über 20 Jahren als Vertreterin aktiv und wirkt seit Gründung der Elisabeth-Kleber-Stiftung im Förderausschuss mit.

Der Antrieb für ihr Engagement in der Nachbarschaft ist es, Angebote zu schaffen, damit die Menschen miteinander in Kontakt bleiben und nicht die Anonymität überhand nimmt. „Wohnen ist einfach schöner, wenn man sich kennt und etwas gemeinsam macht.“ findet Ingrid Ihde-Böker. Ganz wichtig ist ihr dabei, dass man aktiv werden kann, aber nicht muss.

Doch nicht nur in nachbarschaftlicher Hinsicht ist Ingrid Ihde-Böker engagiert. Schon früher war sie politisch interessiert und sportlich aktiv – im Sportverein hat sie sich als Jugendleiterin und Trainerin betätigt und war sogar Landesjugendwartin der Hamburger Turnerjugend. Als ihr Sohn geboren wurde und später in die Schule kam, war sie dort Elternvertreterin, begleitete Ausfahrten und fuhr bei Reisen der Fußballjugend als Betreuerin mit.

Außerdem gibt es viele Regeln, die

Bussarde ihre Kreise ziehen und sind als Experten Ansprechpartner für Besucher

Anders wäre es für Kevin schwierig, mit den Tieren auf Tuchfühlung zu gehen. Denn ein Greifvogel ist kein Haustier.

„Die Haltung ist unheimlich aufwendig. Man muss den Vogel täglich wiegen, das Futter ganz genau dosieren, regelmäßig mit ihm trainieren.“ Das ist für einen Schüler

er kaum drin. Vor allem, wenn er wie Kevin noch andere Interessen und Talente hat: Gitarrespielen, Kitesurfen, Standardtanz ...



Wir erleben Ingrid Ihde-Böker als Initiatorin und Ideengeberin, als lebenserfahrene Frau, die den Überblick behält, mit Offenheit und Wärme bei der Sache ist und auch hartnäckig verhandeln kann. Mit der Max Terworth Medaille sprechen wir ihr unseren herzlichen Dank und Anerkennung aus.

Nach der Ausbildung hört das Lernen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jedoch nicht auf. Mit internen und externen Seminaren bilden sich unsere Mitarbeiter regelmäßig fort. Dazu gehören sowohl die Teilnahme an Tagungen, Workshops und Seminaren als auch mehrwöchige zertifizierte Lehrgänge und Weiterbildungsabschlüsse.

## Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Eine solide Ausbildung ist das Fundament eines jeden Menschen für seine berufliche Zukunft und sie ist das Fundament für ein jedes erfolgreiches Unternehmen. Die BGFG bildet regelmäßig und sehr erfolgreich junge Leute zu Immobilienkaufleuten aus, um diese wenn möglich in die eigene Belegschaft zu übernehmen oder aber mit einer guten fundierten Ausbildung dem wohnungswirtschaftlichen Arbeitsmarkt zu überlassen. Dank unserer engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Auszubildenden immer gern ihr Wissen vermitteln und weitergeben, sind wir im Jahr 2010 zum wiederholten Male von der Handelskammer Hamburg als Ausbildungsbetrieb ausgezeichnet worden. Um Schülern einen Einblick in das Berufsleben zu ermöglichen, bieten wir auch regelmäßig Schülerpraktika an, die gerne in Anspruch genommen werden.

Im Jahr 2010 haben wir unter dem Namen „Gute Gespräche“ mit Hilfe einer Hamburger Kommunikationstrainerin die Einführung regelmäßiger Mitarbeitergespräche vorbereitet. Zweck ist ein zielorientierter Gedanken- und Wissensaustausch zwischen Mitarbeitern und Führungskräften. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Führungskräften wurden dafür Kommunikationsworkshops angeboten, die ausdrücklich freiwillig waren. Die hohe Beteiligung an den Workshops hat uns sehr gefreut und zeigt, wie wichtig auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine gute Kommunikationsstruktur im Unternehmen ist.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement und ihren Einsatz für die BGFG.

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes über die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Im Rahmen seiner Aufgaben, die ihm kraft Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zukommen, hat der Aufsichtsrat die erforderlichen Beratungen mit dem Vorstand durchgeführt und ihn bei der Geschäftsführung überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat seine erforderlichen Zustimmungen erteilt.

In sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand befasste sich der Aufsichtsrat mit regelmäßig wiederkehrenden Themen, wie der mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung, der Prüfung des Jahresabschlusses, der Besprechung des Prüfungsberichtes, dem Mietenfahplan 2011 und der Investitionstätigkeit. Besondere Themen waren darüber hinaus die Mitgliederbefragung und die Wohnanlagenstrategie für unsere Wohnungen. Die Evaluierung der im Jahr 2009 beschlossenen Informationsordnung des Aufsichtsrates zeigte, dass der Aufsichtsrat umfassend und ausführlich informiert ist.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in vier Sitzungen mit den Ergebnissen aus der Neustrukturierung des Forderungsmanagements der BGFG, dem Jahresabschluss und Lagebericht 2009, der Finanzierung und programmatischen Ausgestaltung des „Elbschloss an der Bille“ und der Entwicklung der Pensionsrückstellungen. Die Prüfungen des Ausschusses haben keine Beanstandungen ergeben.

Mehrere Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen im September 2010 an der Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. teil. Im November 2010 wurden im Rahmen der regelmäßigen Arbeitstagung von Aufsichtsrat und Vorstand mit den Abteilungsleitern die Ergebnisse der Mitgliederbefragung präsentiert. Weitere Themen waren das Sozialmanagement der BGFG und freiwillige soziale Leistungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Aus dem Aufsichtsrat schieden im letzten Jahr turnusmäßig Angela Sperlich, Heiko Büsing und Michael Pistorius aus. Alle wurden wiedergewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2010 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde geprüft und in einer gemeinsamen Sitzung umfassend beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss ohne Einschränkungen zu.

Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2010 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2010 zeigen unverändert, dass die BGFG ein aktives, wirtschaftlich sehr solides und zukunftsgerichtetes Unternehmen ist. Der Förderauftrag für die Mitglieder und der Werterhalt des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes bestimmen unverändert das Handeln des Vorstandes und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit danken wir allen sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

Allen Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der BGFG ein großes Dankeschön für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.

Hamburg, 10. Mai 2011

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Peter Schulz

den Umgang mit den Greifvögeln bestimmen, und die verhindern, dass sich jedermann einen Adler oder Habicht anschaffen kann. Gleich zwei „Führerscheine“ braucht ein Falkner: Zunächst den Jagdschein, für den ganz grundsätzliches Wissen, z. B. Wildtierkunde und Jagdrecht unter Beweis gestellt werden muss. Der ist nötig, schließlich werden die Vögel für die so genannte Beizjagd eingesetzt – mit Habichten z.B. lassen sich Hasen, Tauben oder Fasane jagen. Bei der Falknerlizenz wird es dann spezieller, alles dreht sich um Greifvögel. Beide Scheine hat Kevin bereits

## Ich schau Dir in die Adleraugen, Kleines!

Versteckt in der Wildnis: Kevin Kay ist Falkner und schon seit sechs Jahren mit Greifvögeln auf Du und Du.

bestanden und dabei ein gutes Gedächtnis unter Beweis gestellt: „Geschüh“, „Bell“, „Ästlinge“, „verhauben“, „aufschirren“ ... So viele Fachbegriffe – der junge Falkner hat sich schon unglaublich viel Wissen angeeignet.

Aber braucht es denn Talent, um mit diesen Tieren umzugehen? „Geduld ist das Allerwichtigste! Die Vögel lassen sich zu nichts zwingen, und im Grunde entscheiden sie selbst, ob sie bleiben oder wegfliegen. Sie bleiben unberechenbar – das macht die Falknerei so spannend.“ Wer sich mit ihnen beschäftigt, lernt viel über ihr Verhalten, erkennt, ob es den Tieren gut geht. Wirklich zahm werden sie nie: „Sie vertrauen dem Falkner. Weil sie lernen, dass bei ihm die Chance auf Nahrung viel höher ist als bei der freien Jagd.“ Selbst mit seinen sprichwörtlichen Adleraugen landet z.B. ein Falke nur bei etwa jedem zehnten seiner Jagdversuche einen Treffer. Wenn sie auch keine Schmusetiere sind – Namen bekommen die Vögel im Wildpark Eekolt trotzdem: Turmfalke Elli, Wüstenbussard Jamie, Weiskopfseeadler McLean. Einige von ihnen haben auch ihren ganz eigenen Charakter. „Elvis, unser Bartkauz, ist ein ziemlich ruhiger Geselle. Der hat so ein freundliches Wesen – da kann man kaum von Jagdvogel sprechen ...“

Ob Elvis & Co. im späteren Berufsleben zu Kevins „Kollegen“ werden ist unwahrscheinlich. „Als Hobby – immer! Aber beruflich kann ich mir die Falknerei für mich nicht wirklich vorstellen.“ Viel gelernt hat Kevin in jedem Fall. Und ein Talent für den Umgang mit wilden Bestien hat im Berufsleben ja noch nie geschadet!



*„Ein Greifvogel auf dem Arm ist schon was anderes als die Tanzpartnerin an der Hand. Aber beides ist großartig ...“*

Kevin Kay, Falkner





„Versteckt“, weil ganz und gar nicht alltäglich: Kevin Kay stellt sein Talent, mit außergewöhnlichen Tieren umzugehen, seit sechs Jahren im Wildpark Eekholt unter Beweis.

## Lagebericht

### Geschäft und Rahmenbedingungen

#### Unternehmensgrundlagen, Organisation und Personalstruktur

Die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG) wurde am 24. Februar 1922 von 16 Gewerkschaftern in Hamburg gegründet und bietet ihren Mitgliedern sicheren und preiswerten Wohnraum.

Die Genossenschaft verfügt zur Zielerreichung über kompetentes Personal, das in einen kontinuierlichen Fortbildungsprozess eingebunden ist. Für die gestiegenen und sich verändernden Anforderungen des Wohnungsmarktes sind wir mit unserer Unternehmensorganisation gut aufgestellt. Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen sind klar definiert. Für die Unternehmensentwicklung gilt eine klare Festlegung auf den Erhalt und die Festigung des Unternehmenswertes im Sinne einer mitgliederorientierten Weiterentwicklung des Bestandes. Das monatliche Berichtswesen mit Deckungsbeitragsrechnung und Risikofrühwarnsystem gewährleistet permanente Erfolgskontrollen und eine sichere Unternehmenssteuerung.

Unsere Mitarbeiter sind für die Hausbewirtschaftung und Mitgliederbetreuung tätig. Für die Belegschaft gelten die wohnungswirtschaftlichen Tarifverträge und eine umfangreiche Betriebsvereinbarung, in der u. a. flexible Arbeitszeiten, freiwillige Sozialleistungen und eine betriebliche Altersversorgung geregelt sind.

#### Hausbewirtschaftung

Unser Kerngeschäft ist die Hausbewirtschaftung. Wir bewirtschafteten am 31. Dezember 2010 folgenden Bestand:

7.574	Wohnungen mit 473.885,62 m <sup>2</sup> Wohnfläche
150	Gewerbliche Mietobjekte und eigene Räume
1.719	Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen
1.578	Stellplätze

Die Zahl unserer Mietwohnungen hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Die Stilllegung von sechs kleinen Wohnungen und der Abriss von 27 Wohnungen in der Schmuckshöhe wurden durch die Fertigstellung von 33 Neubauwohnungen mit großzügig und modern geschnittenen Grundrissen in der Alsterdorfer Straße kompensiert. Somit erhöhte sich die Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr um 1.662,12 m<sup>2</sup>.

Im vergangenen Jahr fanden 595 Wohnungswechsel statt. Mit 7,9 Prozent blieb die Fluktuationsrate relativ konstant (Vorjahr: 7,8 Prozent).

Im Jahr 2010 erzielten wir folgende Vermietungsumsätze:

Nettokaltmieten	34,1 Millionen €
Gebühren und Umlagen	12,1 Millionen €
Aufwendungszuschüsse u. a.	1,6 Millionen €

#### Übrige Geschäftsfelder

Seit über dreißig Jahren betreiben wir für inzwischen 27 Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften mit zusammen rund 122.000 Wohnungen die Notdienstzentrale. Dazu gehört seit einigen Jahren als weiteres Dienstleistungsangebot auch die Infoline der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Für beide Einrichtungen sind sechs Mitarbeiter tätig.

### Ertragslage

#### Ergebnisstruktur und Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2010 haben wir einen Jahresüberschuss von 4,1 Millionen € erwirtschaftet (Vorjahr: 4,5 Millionen €).

Einen bedeutenden Einfluss auf das Jahresergebnis hatte das ab 01.01.2010 vollumfänglich anzuwendende Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG). Hierdurch ist im Wesentlichen die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betroffen, da zum einen der Abzinsungssatz von 5,0 Prozent zum 01.01.2010 auf 5,25 Prozent gestiegen ist und zum anderen erstmals der Erfüllungsbetrag mit einer Gehaltssteigerung von 2,0 Prozent angesetzt wurde. Der daraus ermittelte Zuführungsbetrag aus der Neubewertung zum 01.01.2010 in Höhe von 3,3 Millionen € wurde als außerordentlicher Aufwand im Geschäftsjahr erfasst und belastete das Jahresergebnis in diesem Umfang. Eine positive Auswirkung auf das Jahresergebnis ergab sich im Rahmen der Veränderungen durch das BilMoG durch die Auflösung der zum 31.12.2009 gebildeten Rückstellung für Bauinstandhaltung nach § 249 HGB in Höhe von 1,75 Millionen €, die als außerordentlicher Ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wurde.

Weitere Einflüsse auf unser Jahresergebnis hatten folgende Geschäftsvorfälle bzw. Entwicklungen:

Die Erhöhung der Sonstigen Rückstellungen von 0,9 Millionen € belastete die Ertragslage in 2010 und resultierte aus weiteren Untersuchungen der Sielleitungen unserer Wohnanlagen. Ein weiterer Einflussfaktor auf die Ertragslage der Genossenschaft ist zurückzuführen auf die Erhöhung der

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 1,6 Millionen €. Ursächlich ist im Wesentlichen die umgesetzte Durchführung von energetischen Instandhaltungsmaßnahmen.

Eine positive Auswirkung von 1,1 Millionen € auf das Jahresergebnis wurde durch die Steigerung der Netto-Umsatzerlöse realisiert.

#### Wirtschaftlichkeit der Leistungserstellung

Die Wirtschaftlichkeit der innerbetrieblichen Leistungserstellung wird von uns sorgfältig analysiert. Hierfür werden die Personal- und Sachkosten fachgerecht den Tätigkeitsfeldern zugeordnet.

#### Personalkosten und Entwicklung

Für die Realisierung der Ziele unserer Genossenschaft sind motivierte und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erforderlich. In den verschiedenen Unternehmensbereichen sind ausreichend Mitarbeiter vorhanden. Angebotene Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen werden erfolgreich von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern genutzt. Die Entwicklung der Personalkosten basiert im Wesentlichen auf tariflichen Anpassungen.

#### Entwicklung der Umsätze

Die Erhöhung der Sollmieten ist auf folgende Veränderungsgründe zurückzuführen. Zum einen wird durch Neubau von Wohnungen auf vorhandenen Grundstücken in der Regel deutlich mehr Wohnfläche geschaffen, deren Nutzungsgebühren höher als die der abgebrochenen Wohnungen sind. Zum anderen wird bei gekündigten Wohnungen im

„hauptberuflich“ Auszubildende zur Immobilienkauffrau bei der BGFG, absolviert zusätzlich ein Studium. Donnerstags sind statt Kostüm und Bluse die Turnschuhe dran. Zwischen Stufenbarren und Mattenwagen ist die Berufsanfängerin ein alter Hase und begeistert 11–15-jährige Mädchen

des TUS Berne als Gruppenleiterin fürs Turnen. Außerdem stehen Ausdauertraining, Tanzen, Geräte von Bock bis Trapez auf dem Programm. Und: heruneraltern! „Ich laufe

Rahmen der Neuvermietung grundsätzlich der Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels zugrunde gelegt. Ein weiterer Grund für die Erhöhung basiert auf einer jährlichen Überprüfung und Festlegung der Nutzungsgebühren für jede einzelne Wohnanlage. Grundlagen dieser Festlegungen sind eine sozial verträgliche Mietenpolitik, eine stabile finanzielle Grundlage der Hausbewirtschaftung und zufriedene Mitglieder.

Für die Instandhaltung und den Werterhalt der eigenen Wohnanlagen wird weiterhin ein Betrag von 14,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche jährlich angesetzt. Darüber hinaus werden besondere Instandsetzungsmaßnahmen, wie z. B. Sielerneuerung und energetische Optimierung von Wohnanlagen zusätzlich budgetiert und realisiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass wir keine wesentlichen Veränderungen der Jahresergebnisse erwarten, die negative Einflüsse auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft haben.

## Finanzlage

### Finanzmanagement

Unser Finanzmanagement stellt sicher, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb termingerecht erfüllt werden. Unverändert legen wir auf eine angemessene Dividende für unsere Mitglieder Wert. Investitionen werden grundsätzlich mit einem Eigenanteil von 30 Prozent finanziert. Hierfür benötigen wir eine entsprechend hohe Innenfinanzierungskraft aus dem Cashflow.

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang und den dortigen Erläuterungen.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt hauptsächlich mit langfristigen Fremdmitteln als Annuitätsdarlehen mit Zinsfestschreibungen zwischen 10 und 20 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und zeitlich verteilter Zinsbindungsfristen sowie der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten halten sich Zinsänderungsrisiken in einem gut vertretbaren Rahmen. Die Zinsentwicklung wird innerhalb unseres monatlichen Berichtswesens permanent beobachtet und analysiert.

Die Genossenschaft verfügt über verbindliche Kreditlinien von 9,7 Millionen €. Diese Kreditlinie wird grundsätzlich zur unterjährigen Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen genutzt. Im Jahr 2010 wurden keine Zwischenfinanzierungsmittel benötigt.

### Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung liefert eine Darstellung zur Herkunft und Verwendung der Finanzmittel und weist im Ergebnis die Gesamtveränderung des Finanzmittelbestandes aus.

	2010 Mio. €	2009 Mio. €
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit (Innenfinanzierung)	+ 9,4	+ 8,2
Investitionstätigkeit	- 5,0	- 10,7
Finanzierungstätigkeit	+ 0,9	+ 2,7
<b>Gesamt-Cashflow</b>	<b>+ 5,3</b>	<b>+ 0,2</b>
<b>Finanzmittelbestand am Jahresende</b>	<b>8,6</b>	<b>3,3</b>

### Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 9,4 Millionen €. Dieser wird insbesondere für den Eigengeldanteil von Investitionen verwendet.

### Cashflow aus Investitionstätigkeit

Die Gesamtabflüsse durch unsere Investitionen im Geschäftsjahr von 5,0 Millionen € betrafen zum größten Teil die Neubau- und Modernisierungstätigkeit.

### Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gestaltet sich im Geschäftsjahr mit 0,9 Millionen € weiterhin positiv. Dies resultiert hauptsächlich aus den Einzahlungen valutierender Darlehen und Geschäftsguthaben abzüglich vorgenommener Rückzahlungen von Fremdmitteln und Auszahlungen der Dividende.

### Gesamt-Cashflow und Finanzmittelbestand

Der Gesamt-Cashflow von 5,3 Millionen € ergibt nach Verrechnung mit dem am Jahresanfang vorhandenen Finanzmittelbestand von 3,3 Millionen € einen Finanzmittelbestand zum 31.12.2010 von 8,6 Millionen €.

### Investitionen und Finanzierung im Einzelnen

In unserer Wohnanlage Schmuckshöhe in Ohlsdorf wurde im März 2010 mit dem Neubau einer weiteren Gebäudezeile mit 23 Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung des dritten Bauabschnittes soll im Juni 2011 erfolgen. Die voraussichtlichen Investitionen belaufen sich für die vier Bauabschnitte auf insgesamt rund 17,7 Millionen € und sollen mit 12,4 Millionen € langfristigem Fremdkapital finanziert werden.

Ende 2007 erwarb die BGFG im Rahmen der „Wohnungsbauoffensive I“ der Freien und Hansestadt Hamburg ein Grundstück in Alsterdorf. Das Investitionsvolumen für Ankauf und Bebauung des Grundstücks mit 33 Wohnungen beläuft sich auf rund 7,9 Millionen €. Hiervon werden 5,4 Millionen € fremd finanziert. Die Fertigstellung und der Bezug dieses Bauvorhabens erfolgte termingemäß zum 1. März 2010.

### An- und Verkaufstätigkeit

Im Jahr 2010 erfolgten keine Ankäufe. Auch Verkäufe von Wohnungen in den Wohnanlagen Kalkenkirchen und Schwarzenbek fanden nicht statt.

Bei einem in 2006 erworbenen Altbau in St. Pauli wurden nachträglich erhebliche Mängel festgestellt. Die gerichtliche Auseinandersetzung zur Rückabwicklung des Kaufvertrages wurde mit einem Vergleich abgeschlossen. Der Veräußerer hat eine Entschädigung an die BGFG geleistet.

## Wiederkaufsrechte

Von zwei Hamburger Wohnungsunternehmen ist jeweils ein Musterverfahren zur Gültigkeit der Wiederkaufsrechte geführt worden, die durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) begleitet und von uns unterstützt wurden. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Oktober 2010 entschieden, dass die Wiederkaufsrechte weiterhin Gültigkeit besitzen. Es ist zudem auch durch den BGH festgestellt worden, dass die betroffenen Grundstücke mit einem nach dem Verbraucherpreisindex angepassten Ursprungspreis zu entschädigen sind. Im Ergebnis führt dieses Urteil zu erheblichen Mehrerträgen bei der Entschädigung von zukünftig durchzuführenden Wiederkaufsrechten. Hiervon sind auch vier Wohnanlagen mit zusammen 471 Wohnungen der Baugenossenschaft betroffen.

## Entwicklung der Finanzlage

Die Fortschreibung der Finanzlage für die Jahre 2011 und 2012 ergibt für konkret geplante Modernisierungen und Neubauten erwartete Investitionen von insgesamt 13,5 Millionen €, diese werden mit 9,5 Millionen € Fremdmitteln finanziert.

getauscht, die

gerührt. Für den zweiten Durchlauf stellt sich auch Kerstin dazu: „Macht ihr das mit mir zusammen? Mir fällt das ein bisschen schwer ...!“ Jetzt werden also die Rollen

Mädels zeigen der Großen die Schrittfolge. Keine Frage: Die pädagogischen Tricks hat Kerstin drauf. Großartig, ihr zuzusehen, wie sie die Mädchen

## Vermögens- und Kapitalstruktur

In der folgenden Tabelle haben wir unsere Bilanz (Vermögen und Kapital) nach Fristigkeiten gegliedert. Die Bilanzsumme unserer Genossenschaft erhöhte sich zum 31. Dezember 2010 um rund 3,8 Millionen € auf 281,3 Millionen €.

Aktiva	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Anlagevermögen	259,7	92,3	260,8	94,0	-1,1
Umlaufvermögen	21,6	7,7	16,7	6,0	4,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>281,3</b>	<b>100,0</b>	<b>277,5</b>	<b>100,0</b>	<b>3,8</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	90,7	32,2	82,7	29,8	8,0
langfristige Rückstellungen	13,0	4,6	16,9	6,1	-3,9
langfristige Verbindlichkeiten	158,1	56,2	162,2	58,4	-4,1
kurzfristige Verbindlichkeiten	19,5	7,0	15,7	5,7	3,8
<b>Gesamtkapital</b>	<b>281,3</b>	<b>100,0</b>	<b>277,5</b>	<b>100,0</b>	<b>3,8</b>

### Vermögensstruktur

Das Anlagevermögen mit den Grundstücks- und Gebäudewerten bildet den wesentlichen Teil des genossenschaftlichen Vermögens.

Den Zugängen im Anlagevermögen von 5,0 Millionen € standen Abschreibungen von rund 6,1 Millionen € gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat sich aufgrund des Anstiegs der flüssigen Mittel im Vergleich zum Vorjahr um 4,9 Millionen € erhöht.

### Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 29,8 Prozent auf 32,2 Prozent zum 31. Dezember 2010. Der Anstieg des Eigenkapitals resultierte aus dem Jahresüberschuss von 4,1 Millionen €, der Erhöhung der Anderen Ergebnisrücklagen infolge der Überführung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung nach BilMoG, die bis zum 31.12.2008 gebildet waren und nicht verbraucht wurden von 3,8 Millionen € sowie Zugängen bei den Geschäftsguthaben von 1,2 Millionen € abzüglich der Dividende für 2009 von 1,1 Millionen €.

motiviert, ihnen Hilfestellung gibt. Ganz viel Herz ist hier im Spiel. Das muss man doch zum Beruf machen! „Oh nein! Ich liebe, was ich hier mache – aber es bleibt ein Hobby.“ Wo sie das alles gelernt und wer ihr Talent entdeckt hat? „Als Kind war ich ein echter Sportjunkie, meine Eltern mussten mich richtig bremsen. Weil ich schon“

Die Erhöhung der langfristigen Rückstellungen ergab sich aus den Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen nach BilMoG.

Die Rückstellung für die Sielerneuerung wurde in den kurzfristigen Bereich umgliedert.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten entstand durch die Neuaufnahme von Darlehen, denen höhere Abflüsse durch Tilgungen und Rückzahlungen vorhandener Finanzierungsmittel gegenüber standen.

Insgesamt ist die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage geordnet und sehr stabil.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2010 nicht aufgetreten.

## Risikobericht

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem bestehend aus einem Controlling mit einem implementierten Risikofrühwarnsystem und einem internen Kontrollsystem.

Das Risikofrühwarnsystem dient dabei dem rechtzeitigen Erkennen von negativen Entwicklungen und Risiken. Hierzu zählen im Wesentlichen die Veränderungen bei Mietforderungen, Erlösschmälerungen, Fluktuation sowie die Instandhaltungsaufwendungen und die Finanzierungskosten. Die Erkenntnisse aus den Beobachtungsfeldern ermög-

lichen es uns, bei Fehlentwicklungen rechtzeitig geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems sorgen Objektbilanzen je Wohnanlage als Portfolioinstrument für eine hohe Transparenz. Aus der Bewertung in technischer und kaufmännischer Sicht nehmen wir eine Risikobewertung vor und entwickeln daraus eine Bestandsstrategie für die Genossenschaft.

Aus der Finanzierung der Wohnimmobilien ist keine Gefährdung unserer Genossenschaft zu befürchten. Zur Sicherung günstiger Zinskonditionen nehmen wir z. T. Forward-Darlehen in Anspruch. Durch unser Darlehensmanagement sind Risiken aus Liquiditätsengpässen und Zinsänderungen weitgehend minimiert.

Es sind keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten.

## Prognosebericht

Aus den von uns erhobenen Daten lässt sich ableiten, dass unsere Wohnungen auf Grund des technischen Zustandes und der Wohnlagen auch künftig nachgefragt sein werden.

Angemessene Anpassungen der Nutzungsgebühren ermöglichen auch weiterhin den Erhalt und die Verbesserung der Wohnungen für unsere Mitglieder zu attraktiven Konditionen.

Für die laufende und geplante Instandhaltung einschließlich eigener Leistungen haben wir für 2011

ein Volumen von rund 7,8 Millionen € vorgesehen. Zudem wurde anhand der Auswertung der Energieausweise festgestellt, dass durch die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs für alle Heizungsanlagen und eine Verbesserung der technischen Anlagen eine energetische Optimierung erreicht werden kann. Für diese energetischen Optimierungsmaßnahmen sind 3,5 Millionen € kalkuliert, die beginnend in 2009 mit jährlich 0,9 Millionen € in den Wohnungsbestand investiert werden. Diese Investitionen zielen auf nachhaltiges Einsparen von Energie ab und sind nicht mit Erhöhungen der Nutzungsgebühren verbunden.

Aufgrund der gesetzlichen Forderung, alle auf dem eigenen Grundstück befindlichen Sielleitungen auf Dichtigkeit zu prüfen, planen wir Sanierungskosten im Wirtschaftsplan mit einem vorläufigen Budget von 3,1 Millionen €.

Das Gebäude Braunschweiger Straße 7 sollte ursprünglich abgebrochen und das Grundstück im Zuge einer künftigen Neubebauung überplant werden. Diese Pläne mussten wir zurückstellen, da das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wurde. Dennoch möchten wir an dieser Konzeption festhalten.

Für das Wohnhaus in der Kastanienallee 33 ist der Abriss im Jahr 2012 vorgesehen. Die Planung sieht die Errichtung eines neuen Wohnhauses mit einem Investitionsvolumen von 2,2 Millionen € vor. Wir rechnen mit der Fertigstellung des Neubaus im Herbst 2013.

Des Weiteren begann im Frühjahr 2011 die Modernisierung des Hochhauses im Fritz-Lindemann-Weg. Die Maßnahme wird in 2012 beendet sein. Das Investitionsvolumen beträgt 3,7 Millionen €,

davon werden 1,9 Millionen € aktiviert. Die Baumaßnahme umfasst neben der Dämmung und Neugestaltung der Fassade und Balkone auch die Erneuerung der Heizungs- und Elektroanlage. Erstmals wird im Rahmen der Erneuerung der Außenanlagen ein Unterflursystem für die Müllbehälter eingebaut.

Für die mit Wiederkaufsrechten behafteten Grundstücke ist für 2011 geplant, aktiv in die Verhandlungen mit der Freien und Hansestadt Hamburg einzusteigen, um das Eigentum an diesen Grundstücken für die Genossenschaft dauerhaft zu sichern.

Der Genossenschaft wurde im Osterbrookviertel von der FHH ein Grundstück zur Wohnbebauung anhand gegeben. Wir beabsichtigen die Errichtung von 15 frei finanzierten Wohnungen sowie einer Gewerbeinheit im Erdgeschoss.

Die Jahresergebnisse werden sich mittelfristig weiter auf dem guten Niveau der vergangenen Jahre bewegen. Das für die beabsichtigten Investitionen benötigte Eigengeld kann in den kommenden Jahren aus der Innenfinanzierung geleistet werden. Hinsichtlich der bereits begonnenen Neubauten verweisen wir auf den Abschnitt Investitionen.

Hamburg, 28. April 2011

Der Vorstand

Peter Kay Ingo Theel

## Vom Schreibtisch aufs Trampolin, ans Trapez und zurück.

Versteckt in der Sporthalle: Kerstin Ellerhold trainiert beim TuS Berne eine Mädchenturngruppe.

intensiv Leichtathletik trainiert habe, sollte ich nicht auch noch Leistungsturnen.“ Das hat ihr ohnehin nicht gefallen – „viel zu ernst, die hatten gar keinen Spaß beim Training!“ So blieb das Turnen ein Schnupper-sport, und trotzdem konnte Kerstin gerade hier ihr Talent „vor Publikum“ unter Beweis stellen: In ihrem Verein wurde sie als Vorturnerin engagiert. Für eine 12-Jährige schon toll, den nur wenig Jüngeren zu zeigen, wie es richtig geht – Spot an, sozusagen. „Aber bald hat es mir viel mehr Spaß gemacht, anderen beim Lernen zu helfen.“ Nach und nach hat sie Gruppenleiterschein und Trainerlizenz erworben, zeitweise drei Turngruppen pro Woche trainiert. Dazu bleibt jetzt keine Zeit mehr, das Stündchen mit „ihren“ Mädels genießt sie dafür umso mehr. Das Programm gestalten sie gemeinsam, Spaß und sportliche Ziele immer in Balance. Dabei spürt die Trainerin auch eine gewisse Verantwortung: „Ich weiß, wie wichtig der Verein als Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche ist. Toll, dass ich ihnen diese Möglichkeit bieten kann!“

Das Turnen ist längst nicht Kerstins einziges Talent: Vier Jahre nahm sie Saxophonunterricht (das Instrument spielt momentan aus Zeitgründen aber nur die zweite Geige), in zwei Winterurlauben stand sie auf dem Snowboard. Um eine Gabe beneidet sie jedoch andere: „Eine schöne Stimme! Gospelgesang fasziniert mich total. Ich habe mich aber nie getraut, zu einer Chorprobe zu gehen.“ Sie selbst trällert nur unter der Dusche und beim Autofahren. Aber wer weiß – vielleicht muss sie einfach mal jemand zum Vorsingen auffordern ...



*„Das Tollste sind die glücklichen Gesichter der Kinder, wenn sie wieder ein Stückchen über sich hinausgewachsen sind. Das gibt mir selbst viel Kraft, macht glücklich und stolz!“*

Kerstin Ellerhold, Trainerin TuS Berne





Kerstin Ellerhold ist der Spaß an der Bewegung wichtiger als ein strenges Trainingskonzept. „Nur, wenn die Mädels sich wohlfühlen, kommen versteckte Talente ans Tageslicht!“

# Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		54.079,00	37.471,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	240.436.325,04		237.962.816,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	13.840.736,14		14.243.141,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	36.849,00		48.349,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.299.920,00		1.360.518,00
Anlagen im Bau	3.468.701,16		6.696.270,99
Bauvorbereitungskosten	393.423,73	259.475.955,07	260.229,50
			260.571.325,68
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	50.000,00		50.000,00
Sonstige Ausleihungen	97.998,10		103.462,03
Andere Finanzanlagen	6.312,10	154.310,20	6.232,10
			159.694,13
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>259.684.344,27</b>	<b>260.768.490,81</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		12.247.399,88	12.060.718,32
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	236.929,81		271.412,82
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	58.139,12		97.779,55
Sonstige Vermögensgegenstände	382.683,10	677.752,03	979.541,04
			1.348.733,41
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.652.853,35	3.330.627,77
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>21.578.005,26</b>	<b>16.740.079,50</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.069,16	2.832,40
<b>Bilanzsumme</b>		<b>281.266.418,69</b>	<b>277.511.402,71</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	805.200,00		877.487,27
der verbleibenden Mitglieder	23.225.591,00		22.049.260,57
aus gekündigten Geschäftsanteilen	95.700,00	24.126.491,00	87.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.009,00 (Vorjahr: € 439,43)			23.014.347,84
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 500.000,00 (Vorjahr: € 500.000,00)	13.500.000,00		13.000.000,00
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.000.000,00 (Vorjahr: € 2.000.000,00)	23.000.000,00		21.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Einstellung nach BilMoG zum 01.01.2010: € 3.839.754,72 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 521.183,34 (Vorjahr: € 972.416,57)	28.943.589,83	65.443.589,83	24.582.651,77
			58.582.651,77
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	4.122.521,37		4.531.038,36
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.021.183,34	1.101.338,03	-3.472.416,57
			1.058.621,79
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>90.671.418,86</b>	<b>82.655.621,40</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.805.811,00		9.045.516,00
Steuerrückstellungen	0,00		53.997,86
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		5.589.754,72
Sonstige Rückstellungen	3.486.051,96	16.291.862,96	2.780.848,86
			17.470.117,44
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.481.659,83		122.218.732,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.652.451,84		39.959.183,68
Erhaltene Anzahlungen	13.307.080,84		13.017.857,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.328,06		190.729,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.089.519,59		1.568.130,63
Sonstige Verbindlichkeiten	272.459,98	174.010.500,14	123.184,35
davon aus Steuern: € 63.383,59 (Vorjahr: € 84.655,69)			177.077.817,85
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 3.259,27)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>292.636,73</b>	<b>307.846,02</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>281.266.418,69</b>	<b>277.511.402,71</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.746.970,43		46.663.466,75
b) aus Betreuungstätigkeit	94.165,78		87.538,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	302.856,69	48.143.992,90	283.213,52
			47.034.218,91
<b>Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		186.681,56	-80.535,40
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		0,00	124.241,58
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		746.449,08	1.589.283,75
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.916.913,16		17.343.737,45
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	34.236,55	18.951.149,71	29.630,37
			17.373.367,82
<b>Rohergebnis</b>		30.125.973,83	31.293.841,02
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	4.529.711,65		4.502.885,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.657.726,03	6.187.437,68	1.700.747,02
davon für Altersversorgung: € 686.719,10 (Vorjahr: € 838.338,89)			6.203.632,28
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		6.086.792,78	6.226.483,16
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		2.494.667,07	5.228.860,04
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	45.870,22		41.909,15
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	70.370,90	116.241,12	61.523,23
davon aus Abzinsung: € 2.121,52 (Vorjahr: € 0,00)			
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		8.198.940,69	7.661.805,62
davon aus Aufzinsung: € 647.479,20 (Vorjahr: € 12.011,65)			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		7.274.376,73	6.076.492,30
<b>Außerordentliche Erträge</b>	1.750.000,00		0,00
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	3.330.260,00		0,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>		1.580.260,00	0,00
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-53.831,31	-67.526,29
<b>Sonstige Steuern</b>		1.625.426,67	1.612.980,23
<b>Jahresüberschuss</b>		4.122.521,37	4.531.038,36
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		3.021.183,34	3.472.416,57
<b>Bilanzgewinn</b>		1.101.338,03	1.058.621,79

## Anhang zum Jahresabschluss 2010

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht, sodass die folgenden Posten nicht vergleichbar sind:

- Andere Ergebnismrücklagen
- Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen. Somit sind folgende Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (vgl. § 284 Abs. 2 Nr. 3 HGB) zu nennen:

Bei Rückstellungen, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wurde von der Nettomethode Gebrauch gemacht, soweit der Zugang im Geschäftsjahr 2010 erfolgte.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten aktiviert und um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Nutzungsdauer beträgt fünf Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht als Herstellungskosten des Jahres 2010 aktiviert.

Die Abschreibung wurde grundsätzlich nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer bemessen:

75 Jahre bei Neubauten

70 Jahre bei Wiederaufbauten

60 Jahre bei Altbauten

50 Jahre bei Gewerbebauten

50 Jahre bei Kernsanierungen

Bei den Kernsanierungen handelt es sich um Neubau unter Verwendung der verbleibenden Altsubstanz. Die Abschreibungen setzen jeweils nach Bezugsfertigkeit von Bauabschnitten ein.

mitten im Familientrübels: Der vierjährige Leo tobt nach dem Kindergarten durchs Haus, Anton, knapp zwei Monate alt, hat noch keinen festen Tagesablauf. Musik, Hörspiele oder -bücher entführen Lars Vollbrecht dann in seine Welt, die Beruf und liebstes Hobby zugleich ist.

Die übrigen entsprechend § 255 HGB aktivierungspflichtigen nachträglichen Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer des gesamten Objekts verteilt.

Die seit 1998 fertig gestellten Außenanlagen werden innerhalb von zehn Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden je nach Vermögensgegenstand zwischen drei und zehn Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (bis netto 410 € Anschaffungskosten) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel dargestellt.

Technische Anlagen und Maschinen werden über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Ausfallrisiken bei Mietforderungen sowie sonstigen Vermögensgegenständen sind durch direkte und indirekte Abschreibungen berücksichtigt.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Aktive latente Steuern wurden nicht bilanziert.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet.

Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde von uns erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von zwei Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25 Prozent zum 01.01.2010 bzw. von 5,15 Prozent zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden, soweit sie vor dem 01.01.2009 gebildet wurden, direkt in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt. Die im Jahresabschluss zum 31.12.2009 gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden als außerordentlicher Ertrag vereinnahmt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen und für Jubiläen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

### I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der Übersicht auf der nächsten Seite.

Die Position Unfertige Leistungen mit 12,2 Millionen € besteht ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen von 13,3 Millionen € gegenüber.

In den Forderungen aus Vermietung ist ein Betrag von 1.778,30 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen werden.

Erstmalig ist auf der übernächsten Seite die Entwicklung der Rücklagen dargestellt.

„Gezeichnet habe ich schon immer. Zwar zunächst nur Strichmännchen, aber ich habe damals schon ganze Geschichten zu Papier gebracht.“ Das machen viele Kinder. Aber mit

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	533.096,94	42.503,40	0,00	0,00	521.521,34	54.079,00	25.895,40
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	358.205.935,44	1.170.484,13	0,00	6.696.270,99	125.636.365,52	240.436.325,04	5.393.246,46
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	15.842.545,78	-115.776,27	0,00	0,00	1.886.033,37	13.840.736,14	286.629,40
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	413.524,68	7.359,82	5.970,49	0,00	378.065,01	36.849,00	18.323,46
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	2.789.659,05	293.727,35	314.035,95	0,00	1.469.430,45	1.299.920,00	323.356,66
Anlagen im Bau	6.696.270,99	3.306.123,06	0,00	-6.533.692,89	0,00	3.468.701,16	0,00
Bauvorberei- tungskosten	260.229,50	335.113,73	39.341,40	-162.578,10	0,00	393.423,73	39.341,40
	384.208.165,44	4.997.031,82	359.347,84	0,00	129.369.894,35	259.475.955,07	6.060.897,38
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	103.462,03	0,00	5.463,93	0,00	0,00	97.998,10	0,00
Andere Finanzanlagen	6.232,10	80,00	0,00	0,00	0,00	6.312,10	0,00
	159.694,13	80,00	5.463,93	0,00	0,00	154.310,20	0,00
<b>Anlage- vermögen insgesamt</b>	<b>384.900.956,51</b>	<b>5.039.615,22</b>	<b>364.811,77</b>	<b>0,00</b>	<b>129.891.415,69</b>	<b>259.684.344,27</b>	<b>6.086.792,78</b>

## Entwicklung der Rücklagen

Rücklagen	31.12.2009 Mio. €	Einstellung BilMoG Mio. €	01.01.2010 Mio. €	Einstellung Jahresergebnis Mio. €	31.12.2010 Mio. €
Gesetzliche Rücklagen	13,0	0,0	13,0	0,5	13,5
Bauerneuerungsrücklage	21,0	0,0	21,0	2,0	23,0
Andere Ergebnisrücklagen	24,6	3,8	28,4	0,5	28,9
<b>Gesamt</b>	<b>58,6</b>	<b>3,8</b>	<b>62,4</b>	<b>3,0</b>	<b>65,4</b>

diesem Talent Geld verdienen? Die Eltern waren nicht begeistert, als der Teenager erklärte, er wolle Comiczeichner werden. „So sind Eltern eben: „Junge, lern' was

Handfestes! Dann sehen wir weiter.' Comic-Zei-  
chner war in meinem Universum einfach kein Beruf.“

In der Oberstufe hörte Vollbrecht „von so etwas wie Grafik-Design“ – und zog nach dem Kö-  
nig von Bremerh-

Aus der Neubewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf von 3,3 Millionen €, den wir als außerordentlichen Aufwand in einer Summe in 2010 den Rückstellungen zugeführt haben.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden bis auf 1,75 Millionen €, die als außerordentlicher Ertrag vereinnahmt wurden, direkt in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

In den sonstigen Rückstellungen ist u.a. die Rückstellung für die Sielleitungserneuerung in Höhe von 2,8 Millionen € enthalten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeit für die Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art und Form der Sicherung <sup>2</sup>
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.481.659,83 (122.218.732,72)	16.712.677,30 <sup>1</sup> (5.726.118,37)	24.910.970,66 (25.301.269,71)	73.858.011,87 (91.191.344,64)	188.918,69 115.292.741,14 (122.217.603,05)	HYP GS
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.652.451,84 (39.959.183,68)	1.850.485,18 (2.857.746,82)	7.986.324,77 (7.196.241,84)	32.815.641,89 (29.905.195,02)	111.331,30 1.760.116,01 40.779.215,01 (39.957.262,20)	RS HYP GS
Erhaltene Anzahlungen	13.307.080,84 (13.017.857,20)	13.307.080,84 (13.017.857,20)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.328,06 (190.729,27)	67.548,94 (55.055,47)		139.779,12 (135.673,80)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.089.519,59 (1.568.130,63)	2.089.519,59 (1.568.130,63)				
Sonstige Verbindlichkeiten	272.459,98 (123.184,35)	272.459,98 (123.184,35)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>174.010.500,14</b> <b>(177.077.817,85)</b>	<b>34.299.771,83</b> <b>(23.348.092,84)</b>	<b>32.897.295,43</b> <b>(32.497.511,55)</b>	<b>106.813.432,88</b> <b>(121.232.213,46)</b>	<b>158.132.322,15</b> <b>(162.174.865,25)</b>	

<sup>1</sup> davon werden 12.442.654,77 € in 2011 umgeschuldet

<sup>2</sup> RS = Rentenschuld, HYP = Hypothek, GS = Grundschuld

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich im Wesentlichen um objektgebundene Finanzierungsmittel, deren laufende planmäßige Tilgung durch die Mieteinnahmen gedeckt wird.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich folgende Sondereinflüsse:

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 161,9 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 200,0 T€ Entschädigungszahlung aus einem geschlossenen Vergleich, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten Instandhaltungsaufwendungen für die Zuführung der Rückstellung für die Sielerneuerung in Höhe von 917,5 T€.

Der Personalaufwand enthält aus der Neuberechnung der Betriebsrenten einen Betrag von 158,9 T€ und einen Betrag von 86,8 T€ aus der erstmaligen Bilanzierung von Rückstellungen für Jubiläen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Ausgleichsbeiträge des Vorjahres in Höhe von 307,7 T€.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 2.121,52 € aus der Abzinsung einer Rückstellung für Altersteilzeit enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 600 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen.

Das außerordentliche Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen: Die außerordentlichen Erträge betragen 1,75 Millionen € und resultieren aus der Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung entsprechend den Regelungen des BilMoG. Die außerordentlichen Aufwendungen von 3,3 Millionen € umfassen die Zuführung der Rückstellung für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen aufgrund der Bewertungsänderung des BilMoG.

## D. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu den folgenden Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt:

- Andere Ergebnisrücklagen Erhöhung um 3,8 Millionen €
- Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen Erhöhung um 3,3 Millionen €
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung Verminderung um 5,6 Millionen €

Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich die zuvor bei den Ausführungen zum außerordentlichen Ergebnis beschriebenen Einflüsse für die Ertragslage.

um freier Künstler zu werden. Aber das haben die Eltern dann wirklich nicht mitgemacht. Die inzwischen übrigens sehr stolz sind auf den Sohn. Nicht zuletzt, weil sich mit dem vermeintlich brotlosen Talent ja nun doch der Lebensunterhalt bestreiten lässt.

Vollbrecht denkt in Bildern. Das empfindet er als das große Glück seines Berufs: Während der Arbeit seinen Gedanken nachzuhängen, ohne den Faden zu verlieren. Ist er einmal abgelenkt, genügt

## E. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg mit 20 Prozent am Stammkapital von 250.000,00 € beteiligt. Diese hat per 31. Dezember 2009 ein Eigenkapital von 300 T€ einschließlich Bilanzgewinn von 26.875,09 € ausgewiesen. In 2009 wurde ein Jahresfehlbetrag von 5.356,21 € erwirtschaftet.

Die nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, beziehen sich auf die Herstellungskosten für Neubauten mit insgesamt 870 T€. Der Kapitalbedarf wird durch Fremd- und Eigenmittel finanziert.

Die Genossenschaft verfügt über ein Treuhandkonto für Mietkautionen in Höhe von 74 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	47	7
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hausmeister u. a.	36	2
Geringfügig Beschäftigte	0	4
	86	13

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Anfang 2010	10.502
Zugang	+581
Abgang	-471
Ende 2010	10.612

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1,2 Millionen € erhöht.

## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –  
Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

## Mitglieder des Vorstandes

Peter Kay

Ingo Theel

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Schulz, Vorsitzender

Michael Pistorius, stv. Vorsitzender

Hans-Jürgen Belgart

Andrea Bunge

Heiko Büsing

Helga-Maria Gühlcke

Helmut Schmedemann

Angela Sperlich

Jörn Wullenweber

Hamburg, 28. April 2011

Der Vorstand

Peter Kay      Ingo Theel

## Gewinnverwendung

Die Vertreterversammlung hat am 14. Juni 2011 auf Vorschlag des Vorstandes beschlossen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2010 für die Zahlung einer Dividende von fünf Prozent auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben per 01.01.2010	22.026.760,57 €
Darauf 5 Prozent Dividende	<b>1.101.338,03 €</b>

Hamburg, 14. Juni 2011

Der Vorstand

Peter Kay      Ingo Theel

## Ein bisschen rumspinnen – dann klopfen die Ideen schon an!

Versteckt zwischen den Seiten: Lars Vollbrecht hat lange als einziger an sein Talent geglaubt und ist heute Illustrator von Beruf.

Vorlesebücher, zeichnen Papa und Sohn eben eine Gutenachtgeschichte. „Dann muss es natürlich schnell gehen – aber Leo ist noch nicht allzu anspruchsvoll.“ Nicht nur deshalb ist er Vollbrechts allerliebster „Kunde“.

Für die zahlende Kundschaft bedient Lars Vollbrecht die verschiedensten Stile. Schnelle Skizzen, aufwendige 3D-Illustrationen, Storyboards (das sind visuelle Beschreibungen eines Films oder Werbespots in Einzelbildern), Comics. Besonders gerne sieht er seine Zeichnungen auf Hörspiel-Covern, zukünftig will er sie auch im eigenen Webshop zum Download anbieten. Bei seiner Arbeit wechselt der Illustrator zwischen analog und digital: „Eigentlich wollte ich nur noch am Grafiktablett arbeiten. Hier fehlt aber z.B. der Reibungswiderstand eines kratzigen Bleistifts, außerdem ist es schön, rechnerunabhängig sein zu können. Deshalb skizziere ich gerne erst mit dem Bleistift, scanne die Scribbles dann ein und bearbeite sie weiter am Rechner.“

Grafiktablett und Stift sind heute Vollbrechts einzige „Instrumente“. Schade eigentlich, denn ein Musikinstrument würde er gerne beherrschen. Nach zwei Jahren Gitarrenunterricht gab er aber auf. „Stur Noten abspielen wollte ich nicht. Dass das die Grundlage z.B. fürs Improvisieren gewesen wäre, hab ich damals noch nicht kapiert. Ich nehme ganz stark an: Ich hatte einfach kein Talent ...“ Aber nur so erkennt man eben seine Fähigkeiten, durch Experimentieren, Neues probieren, Stärken und Schwächen ausloten.

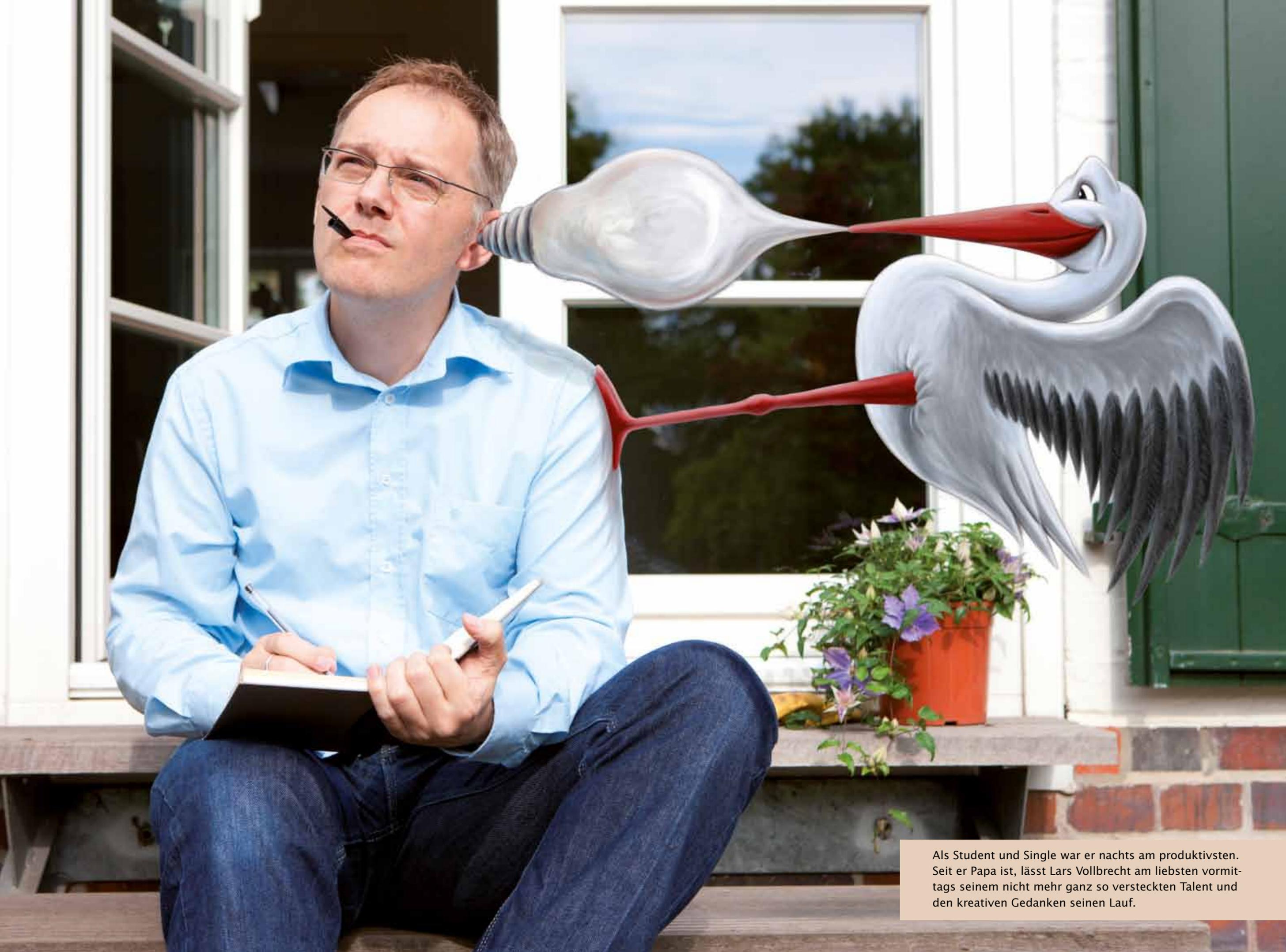
Von Zeichenblockaden ist Lars Vollbrecht bislang verschont geblieben. Und wenn eine käme? „Dann müsste ich wohl ausziehen.“ Schließlich ist sein Zuhause auch sein Arbeitsplatz. Hoffen wir also, dass das BGFG-Häuschen weiterhin glücklich macht!



*„Die einfache Formel ‚mach‘ das, was dir am meisten Spaß macht‘ funktioniert leider nicht immer. Aber: Heute mache ich das, was ich kann UND mag. Besser geht es doch gar nicht!“*

Lars Vollbrecht, Illustrator





Als Student und Single war er nachts am produktivsten. Seit er Papa ist, lässt Lars Vollbrecht am liebsten vormittags seinem nicht mehr ganz so versteckten Talent und den kreativen Gedanken seinen Lauf.

## Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Im gedruckten Exemplar des Geschäftsberichts folgt an dieser Stelle die Vertreterliste.

**Das Schwarze Brett der Stage School in der Hamburger Neustadt:** Hier hängen Wohnungsgesuche, Jobangebote, Prüfungstermine. Aber irgendwas ist anders als an der Uni. Hier werden keine Kellner gesucht, sondern Körperdoubles, und wo BWL- oder Germanistikstudenten nach Messejobs suchen, bekommen die Stage-Schüler kleine Rollenangebote für Filmprojekte. Unbezahlt meistens, aber vielleicht ist das der Durchbruch? Erfolge auf der Tanz-, Musik- oder Schauspielbühne zu feiern, dafür trainieren und kämpfen die Schüler an der Schule für Performing Arts.

Auch Leonie Dubuc: Die 21-Jährige ist in ihrem zweiten Ausbildungsjahr an der Stage School. Ihr Ziel: das Diplom als Bühnendarstellerin. Ein Traum, den sie schon jahrelang im Kopf hat, der auch gar nicht aus der Luft gegriffen ist, betrachtet man ihre Talente: Leonie tanzt, seit sie vier ist, hat Klavier, Blockflöte und Fagott gespielt, in der Schule in einer Band gesungen. Ein Musicalbesuch im Hamburger Hafen hat sie mit 14 verzaubert, mit 14 hat sie auf DVD auch die Titanic (und natürlich Leonardo di Caprio!) untergehen sehen. Damit war der Wunsch nach der Schauspielerei geweckt. Der Papa Opernsänger, die Mutter Ballettlehrerin. Gegen Bedenken wie „Kind, mach’ doch was Richtiges“ musste Leonie nicht wirklich kämpfen. Dass sie aber schon mit 14 niemand davon abbringen konnte, später die Bühne zu erobern, hat die Eltern nicht wirklich in Ekstase versetzt. Gut, dass die Stage School ohnehin einen Schulabschluss voraussetzt.

An einen anderen Berufswunsch kann sich Leonie Dubuc tatsächlich nicht erinnern. „Ich mag und will einfach zu sehr, was ich mache. Und das ist das Wichtigste: mit ganzem Herzen dabei zu sein. Ich finde es genauso toll, wenn jemand Waschmaschinen repariert oder Elektrotechniker ist. Solange er es gerne tut.“

Innerhalb ihrer drei Ausbildungsjahre spezialisieren sich die Schüler. Leonie haben es vor allem Gesang und Schauspielerei angetan. Das klingt verdächtig nach Musicalbühne. Leonies Traumrolle? „Eigentlich liebe ich alle Musicals! ‚Der König der Löwen‘ ist mein absoluter Favorit, die weibliche Hauptrolle „Nala“ wäre das Größte – aber leider habe ich nicht

## An der Reeperbahn gleich links Richtung Broadway

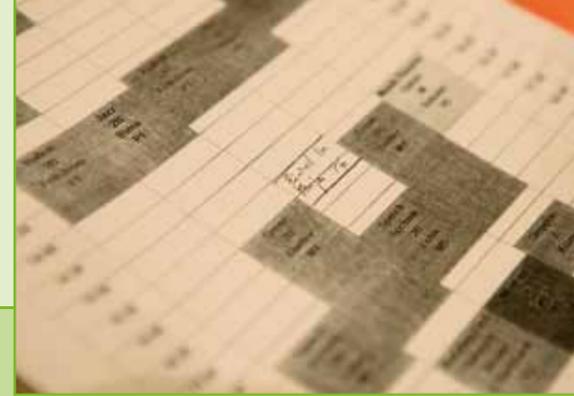
Versteckt im Ballettsaal: Leonie Dubuc besucht die Stage School und bereitet sich hier auf die große Bühne vor.

Der Blick auf den Stundenplan von Leonie zeigt: Hier reicht nicht allein die künstlerische Begabung, hier werden auch Ausdauer und Ehrgeiz auf eine harte Probe gestellt. Jazz, Ballett, Steppen, Gesangs- und Sprechtraining, Musiktheorie – ein straffes Programm, das ohne Selbstdisziplin nicht zu bewältigen ist. Neben den festen Unterrichtseinheiten steht schließlich auch noch üben, üben, üben auf dem Plan. „Ich sitze stundenlang auf dem Bett und lerne Texte. Wenn sie einfach nicht in meinen Kopf wollen, schreibe ich sie ab – das hilft.“ Schwänzen will sie nicht eine Stunde: „Wenn wir schwimmen müssten, das fände ich furchtbar.“ Da aber Kraulen & Co. nicht zur Ausbildung gehören, ist sie mit Pensum und Lehrplan rundum glücklich.

Nach Musik ist Leonie süchtig – und nach Kaffee! „Ich habe zwei Jahre in einem Café gearbeitet. Da saß ich sozusagen an der Quelle. Und hier um die Ecke sind gleich mehrere Kaffeefilialen.“ Wieder einmal ist Disziplin angesagt. Kaum eine Wand in der Stage School, an der kein Spiegel hängt. Im Tanzunterricht wird Ballettkleidung getragen. „Da sieht man jeden Muffin, den es zum Kaffee gab!“

Nach den so genannten Beobachtungstagen, von denen Leonie schon einige mitgemacht hat, steht demnächst die wichtige Prüfung vor dem dritten Ausbildungsjahr an. „Das ist ein bisschen wie DSDS: Du stehst vor einer Jury, die dir Feedback gibt. Die den Daumen hebt oder senkt, die entscheidet, ob Du bleibst oder gehst.“ Vor allem ist es Stress. Einstudiertes wird abgeprüft, in wenigen Minuten gelernte Choreographien müssen vorgetanzt werden. Wer hier durchfällt, verabschiedet sich oft vom Bühnentraum. „Wir haben schon so viel Zeit und Energie investiert. Wenn dir jetzt jemand sagt, dass du nicht gut genug bist, ist das verdammt hart.“

Leonie will es schaffen. Versucht, zu Hause zur Ruhe zu kommen. Ganz abschalten von der Musicaleidenschaft kann sie aber auch hier nicht: Nach der Schule empfängt sie ihre Mitbewohnerin, eine kleine Katze. Und die heißt: Nala!



*„Tarzans Jane spielen, einen Hollywood-Star synchronisieren, auf der Broadway-Bühne stehen. Ich finde es so unglaublich, dass ich mir diese Träume vielleicht mal erfüllen kann!“*

Leonie Dubuc, Schülerin der Hamburger Stage School





Wissen Sie, wer die deutsche Stimme von Julia Roberts ist? Synchronsprecher stehen nicht gerade im Rampenlicht. Dennoch würde Leonie Dubuc ihr Talent liebend gerne im Synchronbereich „verstecken“.

2010 unterstützte die Stiftung zahlreiche Projekte in den Bereichen der Integrations-, Kinder- und Jugendförderung sowie der Seniorenförderung. Hierzu gehörten viele Projekte, die ein lebenslanges Lernen fördern. Beispiele hierfür sind die Senioren-PC-Kurse, die Matheausstellung, der Keramikkurs und die Entdeckertour für Senioren aus Wandsbek.



## Bericht der



Seit 2001 fördert die Elisabeth-Kleber-Stiftung (EKS) soziale, kulturelle und integrative Projekte.

Im Jahr 2010 wurde wieder in vielen Quartieren unserer Stadt zahlreiches Engagement unterstützt.

### Vorstand

Ingo Theel, Vorsitzender

Vicky Gumprecht, stv. Vorsitzende

Frank Gerken (bis 28.02.2011)

Hans-Jürgen Belgart (ab 01.01.2011)

### Förderausschuss

Günther Schulz, Sprecher

Anke Anders

Christian Bölckow

Ursula Ebeloe

Rolf Gollnek

Helga-Maria Gühlcke

Ingrid Ihde-Böker

Anke Mäuselein

Klaus Otte

Angela Sperlich

Gert Wahlstedt

### Mitgliedschaften in Organisationen und Kooperationen

Die Stiftung ist Mitglied der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG) und des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen. Darüber hinaus arbeitet die Stiftung im Arbeitskreis baugenossenschaftlicher Stiftungen in Hamburg mit.

### Darstellung der Tätigkeiten

2010 förderte die Stiftung 27 Projekte mit einer Gesamtfördersumme von rund 27.000 €.

Im vergangenen Jahr lag die Kinder- und Jugendförderung bei den geförderten Projekten vorn. Die Seniorenförderung und die Integrationsförderung wurden mit je rund 27 % der Gesamtfördersumme gleich stark unterstützt.

Ihre satzungsgemäßen Aufgaben erfüllte die Stiftung wie folgt:

#### Integrationsförderung

In der Integrationsförderung erhielten sieben Projekte eine Zusage. Im KI!ck Kindermuseum wurde eine Mathematikausstellung gefördert. Menschen aller Nationalitäten können hier ihre mathematischen Fähigkeiten entdecken und entwickeln. Außerdem wurde ein Sprachkurs im Osterbrookviertel finanziert. Bei anderen Projekten stand die Förderung von Bewegung im Mittelpunkt, z. B. beim Tanzprojekt der Schule Fährstraße.

#### Jugendförderung

Im Bereich der Jugendförderung wurde die Unterstützung von 14 Projekten beschlossen, von denen der Antrag für die Errichtung eines Baumhauses an der Schule Fraenkelstraße noch nicht umgesetzt werden konnte. Schwerpunkte der Förderung waren vor allem Ferien- und Sozialtrainingsprojekte. Ergänzt wurde dies von einem Projekt zur Schülerhilfe für einen besseren Schulabschluss.

Dazu kamen weiterführende Kursangebote, wie der Keramikkurs für Schüler an der Schule Lämmerstedt. Daneben wurden fünf Projekte unterstützt, die vor allem die Bewegung von Kindern anregen wollen. Hier sei besonders das Tanzprojekt „Step by Step“ erwähnt.

In Kooperation mit dem Bezirk Eimsbüttel haben wir im Nachbarhaus in Niendorf den Start für ein regelmäßiges Nachbarschaftsfrühstück finanziell angeschoben. Hier wollen wir jungen Müttern den Kontakt mit Älteren ermöglichen, damit sich „Wahlfamilien“ finden können. In 2011 wird das Projekt vom Bezirk finanziert.

#### Seniorenförderung

In der Seniorenförderung wurden sechs Projekte unterstützt. Neben einem generationsübergreifenden Filmprojekt mit dem Gymnasium Ohmoor – dessen abschließende Umsetzung ist 2011 geplant – wurden zwei Seniorensportprojekte gefördert. Stark gefragt waren auch die PC-Kurse für Senioren im Osterbrookviertel. Vielen eröffnete sich so die Welt des Internets einschließlich der Nutzung der Quartiershomepage Elbschloss-an-der-Bille.de. Bei zwei Ausflugsprojekten war es möglich, das eigene Wissen und eigene Erfahrungen zu erweitern.

### Verfolgung mildtätiger Zwecke

Hierzu konnten wir in 2010 kein Projekt fördern.

### Anlage des Stiftungskapitals

Die Anlage des Stiftungskapitals erfolgte durch die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen in Höhe von 403.650 € bei der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG sowie durch den Erwerb festverzinslicher Wertpapiere der Hamburger Sparkasse in Höhe von 300.000 € und einer festverzinslichen Spareinlage in Höhe von 50.000 € bei der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG.

### Ertragslage

Die Stiftung erhielt im Jahr 2010 knapp 5.200 € an Spenden und konnte Zinseinnahmen und Dividenden von rund 28.200 € verzeichnen.

### Mittelverwendung

Auf Grund der eingegangenen Förderanträge wurden Zuwendungen in Höhe von rund 27.000 € bewilligt. Für Sach- und Verwaltungskosten wurden rund 5.500 € aufgewandt. Darin enthalten sind 2.500 € für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

### Risiken der künftigen Entwicklung

Es werden keine Risiken für den Fortbestand der Stiftung gesehen. Die Stiftung wird weiterhin personell von der BGFG unterstützt. Durch die festverzinsliche und sichere Anlage des Stiftungsvermögens sind die Erträge der Stiftung gesichert.

### Ausblick 2011

Die Stiftung blickt im November auf zehn erfolgreiche erste Jahre zurück. Aufbauend auf inzwischen bewährten Strukturen wird die EKS auch weiterhin generationsübergreifende Projekte in Hamburg fördern. Zudem werden Nachbarschaftstreffs der BGFG unterstützt, um durch geeignete Veranstaltungen die Nachbarschaften zu stärken. Gesundheitsförderung, Bildung und Integration sind uns in allen Förderbereichen wichtige Anliegen. Ein Fokus wird 2011 auf der weiteren Umsetzung der aus den Rücklagen finanzierten Projekte liegen. Darunter wird die Förderung eines Ausstellungs- und Buchprojektes zur Völkerverständigung sein.

Nach fast zehn Jahren hat sich Frank Gerken aus dem Vorstand der Stiftung zurückgezogen. Wir danken Frank Gerken sehr herzlich für seine Mitarbeit in der Aufbauphase unserer Stiftung. Neues Vorstandsmitglied der Stiftung ist seit Anfang 2011 Hans-Jürgen Belgart, der schon seit vielen Jahren als Mitgliedervertreter und Aufsichtsratsmitglied der BGFG engagiert ist.

Der Vorstand der Elisabeth-Kleber-Stiftung dankt den Mitgliedern des Förderausschusses und allen Freunden und Förderern der Stiftung für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hamburg, den 21.03.2011

Elisabeth-Kleber-Stiftung  
der Baugenossenschaft  
freier Gewerkschafter eG

Der Vorstand

Ingo Theel Vicky Gumprecht Hans-Jürgen Belgart

## Impressum

### Herausgeber

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG  
Willy-Brandt-Straße 67, 20457 Hamburg  
Postfach 11 22 29, 20422 Hamburg  
Tel. (040) 21 11 00-0  
Fax (040) 21 11 00-11  
www.bgfg.de  
info@bgfg.de  
Sitz Hamburg  
Amtsgericht Hamburg, GenReg. Nr. 357

### Verantwortlich

Peter Kay, Ingo Theel

### Konzeption und Redaktion

Eva Vietheer

### Design und Produktion

endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh  
Hamburg

### Druck

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG

### Stand

Juni 2011

### Auflage

9.000

## Bildnachweis

### **BGFG**

Seiten 6, 7 rechts, 8, 9 rechts, 10, 16, 17, 18 rechts,  
19, 20, 68

### **Anna Lippmann**

Seite 68 oben

### **Christian Kalnbach**

Seite 18 links

### **Christian Martin**

Titel, Seiten 4, 5, 13/14, 15, 23/24, 25, 35/36, 37,  
51/52, 53, 65/66, 67

### **Detlef Klose**

Seite 9 links

### **F. W. Oventrop GmbH & Co. KG**

Grafiken Seite 11

### **KBNK Architekten**

Seite 7 links

### **Lars Vollbrecht**

Illustration Seite 51/52

---

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



H A M B U R G

Dieses Logo ist das gemeinsame Zeichen für Wohnqualität bei der BGFG und vielen weiteren Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften.

Im Internet unter [www.hamburgerwohnligne.de](http://www.hamburgerwohnligne.de) und unter der Infoline 0180/22 44 66 0 erhalten Sie alle Informationen rund um die Vorteile und Angebote der Genossenschaften.