

# Geschäftsbericht 2011



**BGFG**

Baugenossenschaft  
freier  
Gewerkschafter eG

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

## Kennzahlen

	2011	2010	2009
<b>Objektbestand</b>			
Wohnfläche	474.529 m <sup>2</sup>	473.886 m <sup>2</sup>	472.223 m <sup>2</sup>
Wohnungen	7.563	7.574	7.574
Gewerbeeinheiten und eigengenutzte Einheiten	147	150	147
Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen	1.733	1.719	1.683
Stellplätze	1.575	1.578	1.579
<b>Bilanz/G+V</b>			
Bilanzsumme	287,4 Mio. €	281,3 Mio. €	277,5 Mio. €
Anlagevermögen	256,6 Mio. €	259,7 Mio. €	260,8 Mio. €
Umlaufvermögen	30,8 Mio. €	21,6 Mio. €	16,7 Mio. €
Eigenkapital	97,4 Mio. €	90,7 Mio. €	82,7 Mio. €
Fremdkapital	190 Mio. €	190,6 Mio. €	194,8 Mio. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48,8 Mio. €	47,7 Mio. €	46,7 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	10,8 Mio. €	9,8 Mio. €	8,5 Mio. €
Jahresüberschuss	6,6 Mio. €	4,1 Mio. €	4,5 Mio. €
Bilanzgewinn/Dividende	1,2 Mio. €	1,1 Mio. €	1,1 Mio. €
<b>Sonstige Angaben</b>			
Eigenkapitalquote	33,9%	32,2%	29,8%
Fluktationsquote	7,8%	7,9%	7,8%
Mietausfallquote	1,1%	1,0%	0,9%
Mitglieder	10.754	10.612	10.502
Mitarbeiter	98	99	102

## 90. Geschäftsbericht und Jahresabschluss

1. Januar bis 31. Dezember 2011



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](http://www.bgfg.de)  
[info@bgfg.de](mailto:info@bgfg.de)

## Inhalt

03		36
04		37
05	05	38
06	06	39
07		40
08		41
09		42
10		43
11		44
12		45
13		46
14		47
15		48
16		49
17		50
18		51
19		52
20		53
21		54
22		55
23		56
24	24	57
25	25	58
26	26	59
27		60
28		61
29		62
30	30	63
31		64
32		65
33		66
34		67
35		68

### „Man sieht nur mit dem Herzen gut ...“

Das gilt auch für unseren diesjährigen Geschäftsbericht! Auf einigen Seiten begegnen Ihnen rote Felder, die erst auf den zweiten Blick ihren Inhalt preisgeben – oder besser gesagt: durch das rote Folienherz, das Sie hier finden. Einfach aufs Bild legen und die Botschaft entschlüsseln!

### Von Herzen

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der BGFG,

das menschliche Herz schlägt in Ruhe etwa 70 Mal pro Minute und hält uns damit Tag für Tag am Leben. Im wahrsten Sinne des Wortes ist es also überlebenswichtig, ein intaktes Herz zu haben. Aber auch im übertragenen Wortsinne ist es für uns Menschen überlebenswichtig, ein gesundes Herz zu haben: Jeder von uns hat eine Herzensangelegenheit, die ihm besonders wichtig ist – ganz gleich, was es ist. Wir möchten Ihnen mit diesem Geschäftsbericht sechs Mitglieder vorstellen, die sich von Herzen für etwas einsetzen und damit sich selbst und andere glücklich machen.

Mit diesem Geschäftsbericht erhalten Sie einen Einblick in die zwei Herzen, die in unserer Brust schlagen: das materielle Herz mit dem umfangreichen Zahlenwerk zeigt ein sehr gutes Jahresergebnis, das weit mehr als das reine Überleben der Genossenschaft sichert. Das andere Herz sind unsere Mitglieder, die die Genossenschaft mit Leben füllen. Auf den folgenden Seiten lesen Sie, was wir gemeinsam auf die Beine stellen und uns damit zusammen für gute Nachbarschaften und lebendige Quartiere einsetzen.



Im Jahr 2011 gab es wieder einige Ereignisse, die unsere Herzen haben höher schlagen lassen. Dazu gehören die vielen Nachbarschaftsveranstaltungen, gemeinsame sportliche Aktivitäten aber natürlich auch die großen und kleinen Bau- und Modernisierungsprojekte, die wir abschließen konnten.

Im Februar 2012 ist die BGFG 90 Jahre alt geworden. Diese Lebenserfahrung stärkt uns, gleichzeitig schlägt unser genossenschaftliches Herz jung und gesund weiter für unsere Mitglieder.

Wir wünschen Ihnen nun viel Spaß beim Lesen unseres diesjährigen Geschäftsberichts.

  
Peter Kay

  
Ingo Theel





## Bericht des Vorstandes

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2011 expandierte die Weltwirtschaft mit einer Wachstumsrate von 4,1 Prozent. Auch die deutsche Wirtschaft wurde von einem Aufschwung geprägt und ist kräftig gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt war um 3 Prozent höher als in 2010.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 267 Milliarden €, was einem Anteil von 11,6 Prozent der gesamten Wirtschaftsleistung entspricht. Die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Prozent und steuerte einen positiven Wachstumsbeitrag zur Wirtschaftsleistung bei.

Im Gegensatz zum produzierenden Gewerbe hat der Dienstleistungssektor im Jahr 2011 die Rückschläge der Wirtschaftskrise 2008 bereits wieder ausgeglichen, dies vor allem durch Zuwächse bei den Unternehmensdienstleistungen sowie in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe.

Der Außenhandel zeigte sich 2011 weiterhin dynamisch. Deutschland exportierte im Jahr 2011 preisbereinigt 8,2 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 0,8 Prozentpunkte zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) bei.

Der stärkste Nachfrageimpuls kam aus der Bin-

nenwirtschaft und hierbei wiederum von den Ausrustungsinvestitionen. In Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge investierten Staat und Unternehmen 8,3 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Die Konsumausgaben hatten im Jahr 2011 mit +1,1 Prozentpunkten den größten Anteil am Wachstum des Bruttoinlandsprodukts. Vor allem die privaten Haushalte zeigten sich konsumfreudig und die Sparneigung nahm ab. Die verfügbaren Einkommen stiegen um 3,2 Prozent, allerdings wurde der reale Anstieg durch die Inflation (2,3 Prozent) deutlich geschmälert.

Die Ausgaben der deutschen Haushalte für das Wohnen sind insgesamt gestiegen. Grund dafür ist im Wesentlichen die Erhöhung der Energiepreise um 9,5 Prozent. Der Anstieg der Nettokaltmieten fiel regional sehr unterschiedlich aus und liegt mit einem durchschnittlichen Plus von 1,2 Prozent deutlich unter der Inflationsrate.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2011 einen neuen Höchststand. Dies ist einerseits erfreulich, andererseits bedarf es einer genaueren Betrachtung, denn: Der Beschäftigungsaufbau be-

ruht bei genauerer Analyse u. a. auch auf dem Bedeutungszuwachs sogenannter atypischer Beschäftigungsverhältnisse – das sind Teilzeitbeschäftigungen von weniger als 20 Wochenstunden einschließlich geringfügiger Beschäftigungen, befristete Arbeitsverhältnisse und Leiharbeit. Dies ist insbesondere dann kritisch zu betrachten, wenn das erzielte Lohn Einkommen zu gering ist, um den eigenen Lebensunterhalt nachhaltig zu sichern.

Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 Prozent. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten (+5,9 Prozent). Mit einem Anteil von 57 Prozent an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten.

Für das Jahr 2012 rechnen OECD (Organisation for Economic Cooperation and Development) und IWF (Internationaler Währungsfonds) mit einer Abschwächung der Weltkonjunktur, was sich auch auf die deutsche Wirtschaft auswirken wird. Der entscheidende Belastungsfaktor ist dabei die Schuldenkrise im Euroraum.

### Wohnungswirtschaft

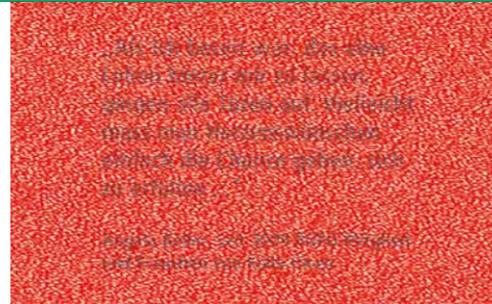
Im Wohnungsneubau zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen positiv. Die Baugenehmigungen lagen um rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau. Somit wurden im vergangenen Jahr insgesamt rund 226.000 Wohnungen genehmigt.

Seit Anfang der 90er Jahre hat es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit gegeben. Bereits im Vorjahr wuchs die Zahl der Baugenehmigungen um 5,7 Prozent.

In den Jahren 2007 bis 2010 war die Bautätigkeit auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. So bezifferte die vom Bundesinstitut für Bau, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2009 vorgelegte Raumordnungsprognose den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Mit der in 2011 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit innerhalb dieses Zielkorridors. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 120.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Besonders stark stiegen in 2011 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Viertel. Vor allem der Neubau von Eigentumswohnungen legte dabei um 40 Prozent zu, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 10 Prozent erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 2011 rund 84.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Das Genehmigungsvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern verzeichnete mit einem Zuwachs von 16,6 Prozent eine leicht geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau.



Wie in den vergangenen Jahren konzentriert sich der Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Das größte Nachfragepotenzial liegt in 14 Wachstumsmetropolen, zu denen Hamburg und Berlin gehören, im Geschosswohnungsbau.

## Branchenentwicklung in Hamburg

Die Hamburger Wirtschaft steht immer noch vergleichsweise robust da, obwohl das Wirtschaftswachstum preisbereinigt um einen Prozentpunkt auf 2,1 Prozent gesunken ist. Einer Studie des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) zufolge wird die Hamburger Wirtschaftsentwicklung erst ab 2020 an Dynamik verlieren.

Die Einwohnerzahlen Hamburgs sind vor allem durch Zuzüge weiter gestiegen. Prognostiziert wird, dass der Trend steigender Einwohner- und Haushaltszahlen in Hamburg noch bis 2020 anhalten wird. Der seit Ende März 2011 von der SPD allein geführte Senat hat deshalb den dringend erforderlichen Wohnungsneubau zu einem seiner politischen Schwerpunktthemen gemacht. Ein mit den Bezirken und der Immobilienwirtschaft geschlossenes „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ und ein „Vertrag für Hamburg“ sollen den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich ermöglichen. Dies sorgte für eine spürbare Aufbruchstimmung und schlug sich in einem Anstieg der Baugenehmigungszahlen in Hamburg um 48,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr nieder.

Im November 2011 wurde der neue Hamburger Mietenspiegel vorgestellt. Dieser wies im Vergleich zum Mietenspiegel 2009 eine Steigerung der Netto-Kaltmieten von im Schnitt 5,8 Prozent aus. In dieser Entwicklung spiegelt sich zum einen der hohe Nachfragedruck in bestimmten Quartieren wie beispielsweise Altona, Ottensen, Eimsbüttel und anderen innenstadtnahen Stadtteilen wider. Zum anderen bedingen auch die anhaltenden Modernisierungsaktivitäten auf hohem Niveau in den Altbaubeständen eine Preissteigerung.

Die Fluktuationsrate liegt seit Jahren in Hamburg bei etwa 8 Prozent. Diese im Bundesvergleich niedrige Umzugsquote ist in den verschiedenen Stadtteilen unterschiedlich ausgeprägt. In gesuchten Stadtteilen wie Altona, Eimsbüttel oder Winterhude ist es seit Jahren sehr schwer, eine neue Wohnung zu finden. Es ist daher immer wichtiger, die Nachfrage von den angesagten Stadtteilen durch Quartiersentwicklung und -aufwertung in andere Stadtteile zu lenken.

Der neue Senat will die Schaffung bezahlbaren Wohnraums fördern. Durch Umschichtungen von Wohnraumförderungsmitteln wurden 38,8 Prozent mehr öffentlich geförderte Mietwohnungen geschaffen. Insbesondere der zweite Förderungsweg entspricht einer Forderung der Immobilienwirtschaft, da hiermit Wohnungen für Haushalte gefördert werden können, die für Sozial-Mietwohnungen zu viel, für Wohnungen auf dem freien Markt aber zu wenig verdienen.

Das Hamburger Baugewerbe zeigte mit einer Umsatzsteigerung von 9 Prozent eine dynamische Entwicklung und die Auftragseingänge versprechen positive Aussichten. Besonders stark war der Anstieg im Wohnungsbau mit einem Plus von 53 Prozent.

Die im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen investierten in 2011 rund 700 Millionen € in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände. Dabei wurden 500 neue Wohnungen erstellt. In 2012 sollen diese Zahlen deutlich gesteigert werden und ein überdurchschnittlicher Anteil der Gesamtinvestitionen in den Neubau von rund 2.000 Wohnungen fließen. Die VNW-Mitgliedsunternehmen stellen sich ihrer sozialen Verantwortung für die bei ihnen wohnenden Menschen und fördern die Entwicklung der wachsenden Metropole Hamburg.

## Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung bei der BGFG

### Erneuerung Schmuckshöhe

Im Juli 2011 sind die 23 Wohnungen des dritten Bauabschnitts an die Mitglieder übergeben worden. Im August wurde anschließend die Häuserzeile Schmuckshöhe 1 abgebrochen und damit der vierte und letzte Bauabschnitt begonnen. Die Fertigstellung ist für Dezember 2012 geplant.

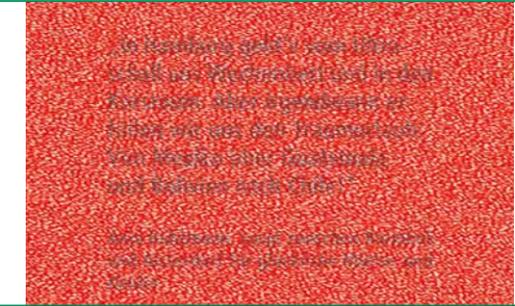
## Neubau im Osterbrookviertel

Die im letzten Jahr angekündigte Planung von 15 frei finanzierten Wohnungen im Osterbrookviertel direkt an der Bille konnte leider noch nicht umgesetzt werden. Es werden nach wie vor Gespräche mit den Behörden geführt, ob dieses Vorhaben in der von uns gewünschten Form realisierbar ist.

## Modernisierung im Osterbrookviertel

Die in 2004 begonnene Modernisierung von insgesamt 240 Wohnungen im Osterbrookviertel wurde im Jahr 2011 mit dem nunmehr fünften Bauabschnitt fortgesetzt. Hauseingangsweise werden u. a. die Küchen und Bäder modernisiert, die Elektroleitungen erneuert und die Treppenhäuser gestrichen. Bewohner, die aufgrund der Modernisierung ihre Küche nicht nutzen können, werden auf Kosten der BGFG zum Mittagstisch in das Elbschloss an der Bille eingeladen. Außerdem stellen wir Ersatzwohnungen zur Verfügung, falls der Verbleib in der eigenen Wohnung während der Modernisierung eine zu große Belastung wird. Für den fünften Bauabschnitt wurden rund 1,3 Millionen € aufgewendet. Für den sechsten Bauabschnitt, der in 2012 durchgeführt wird, haben kurz nach Ankündigung der geplanten Modernisierung alle Mitglieder der Modernisierung zugestimmt. Dieser große Zuspruch freut uns sehr, denn eine so umfassende Modernisierung bedeutet eine große Belastung für die Bewohner.

Das Elbschloss an der Bille ist seit seiner Eröffnung



im April 2009 zu einem Treffpunkt des Quartiers geworden. Direkt vor dem Eingang wurden in 2011 umfangreiche Arbeiten für die Einrichtung eines Quartiersplatzes durchgeführt, die im Juni 2012 mit der Einweihung des neuen Platzes abgeschlossen sein wird. Die Bewohner wurden an dem Gestaltungsprozess beteiligt, die Mittel für die Umsetzung aus Stadtentwicklungsmitteln investiert und die BGFG hat den Prozess der Stadtentwicklung engagiert begleitet. Bereits Anfang 2011 wurde die Benennung des Platzes vor dem Elbschloss in „Osterbrookplatz“ beschlossen. Seitdem haben einige unserer Mitglieder in der Steinbeker Straße und Süderstraße neue Adressen und die Buslinie 112 eine neue Endhaltestelle.

### Neubau in Rahlstedt

Im April 2012 kaufte die BGFG ein Mehrfamilienhaus mit 14 öffentlich geförderten Wohnungen in Rahlstedt. Das Haus befindet sich noch im Bau und wird im August 2012 bezugsfertig sein. Es ist das erste Passivhaus der BGFG. Vorteil dieses Gebäudes ist ein äußerst geringer Heizenergieverbrauch. Es hat außerdem eine Solaranlage auf dem Dach, die die Kosten der Warmwassererzeugung für die Mitglieder senkt. Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse, sechs der Wohnungen sind barrierefrei.

### Erneuerung Kastanienallee

In der Kastanienallee im Stadtteil St. Pauli ist für ein

Gebäude mit 12 Wohnungen eine sehr aufwändige Kernsanierung erforderlich. Alle Bewohner müssen während der Dauer der Bauarbeiten ausziehen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind bereits frei. Für alle Bewohner stellt die BGFG Ersatzwohnungen für die Zeit der Sanierung innerhalb des BGFG-Bestandes zur Verfügung. Mit der geplanten Vorgehensweise werden wir auch der sozialen Erhaltungsverordnung gerecht, die seit Februar 2011 für die Stadtteile St. Georg und St. Pauli gilt.

### Denkmalgerechte Sanierung Braunschweiger Straße

Im Jahr 2006 haben wir ein Gebäude mit sieben Wohnungen in der Braunschweiger Straße erworben. Ursprünglich war vorgesehen, das Gebäude abzubauen und das Grundstück im Zuge einer Arrondierung mit einer benachbarten Wohnanlage neu zu bebauen. Weil das Haus inzwischen unter Denkmalschutz gestellt wurde, mussten wir diese Pläne aufgeben und werden nun eine umfassende Kernsanierung durchführen. Wir gehen davon aus, dass die Gespräche mit dem Denkmalschutzamt bis Mitte 2012 abgeschlossen sind und wir mit den Arbeiten noch im Sommer beginnen können. Die Sanierung wird voraussichtlich Ende 2013 abgeschlossen sein.

### Vermietungssituation

Im Jahr 2011 wurden 589 Wohnungen gekündigt. Die Fluktuationsrate ist damit geringfügig um 0,1

Prozentpunkte auf 7,8 Prozent gesunken. Unverändert ist der Hauptgrund für eine Kündigung die zu kleine Wohnung.

Seit Jahren ist ein Trend zu erkennen, dass sich das Vermietungsgeschäft mehr und mehr aus dem Internet heraus anbahnt. Unsere Mitarbeiter arbeiten mit einer modernen Software, die den Vermietungsablauf erheblich erleichtert. Im Jahr 2011 ist der Interessentenbogen auf unserer Homepage rund 7.000 Male ausgefüllt worden. Alle Anfragen werden auf Realisierbarkeit der Wohnungswünsche hin überprüft und beantwortet. In die Interessentendatei aufgenommen werden nur Bewerber, deren Wohnungsgesuch kurz- oder mittelfristig erfüllbar ist. Die Wohnungsgesuche werden für zunächst sechs Monate bei uns gespeichert. Soll das Gesuch weiterhin aktiv bleiben, müssen die Interessenten uns dies vor Ablauf der sechs Monate mitteilen. Dadurch ist gewährleistet, dass unsere Interessentendatei nur aktuelle Wohnungsgesuche beinhaltet. Zurzeit sind rund 2.300 Bewerber registriert.

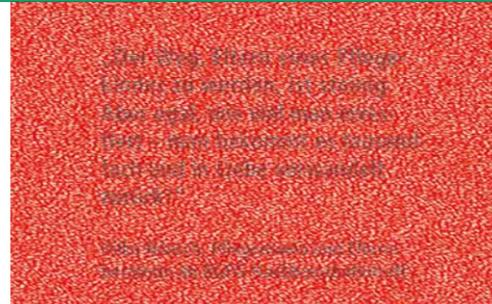
Zu den ausgefüllten Interessentenbögen kommen noch knapp 3.900 Anfragen auf konkrete Wohnungsangebote, die im Internet über unsere Homepage oder andere Wohnungsbörsen angeboten werden.

Sofern eine Wohnung frei wird, wird an in Frage kommende Interessenten ein unverbindliches Angebotsexposé geschickt. Je nach Passgenauigkeit der vorliegenden Suchprofile erhalten zwischen ein und zehn Interessenten gleichzeitig ein Ange-

bot. In 2011 wurden insgesamt knapp 8.000 Wohnungsangebote verschickt, davon 85 Prozent per E-Mail. An diesen Zahlen erkennt man deutlich, dass der elektronische Kundenkontakt nicht mehr wegzudenken ist.

Die von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern genutzte Software gewährleistet neben einer schnellen und zielgerichteten Bearbeitung der Wohnungsvermittlung auch eine transparente Analyse der Nachfragewünsche. So können wir z. B. anhand konkreter Zahlen auswerten, wie oft welche Wohnungsgrößen in welchen Stadtteilen mit welchen Ausstattungswünschen gesucht werden und es lassen sich Trends feststellen. Ein weiterer interessanter Aspekt für uns ist die Tatsache, dass ein großer Teil der Interessenten durch Empfehlung von Mitgliedern auf uns aufmerksam geworden ist.

Zum Thema Betriebs- und Heizkostenabrechnungen finden sich regelmäßig Schlagzeilen über falsche Abrechnungen von Vermietern in der Presse. Unsere Mitglieder können sicher sein, dass die Abrechnungen, die sie von uns erhalten, sorgfältig durchgeführt werden. Fragen von Mitgliedern werden umfassend beantwortet. Eine jährliche Widerspruchsquote von unter einem Prozent zeigt, dass wir auch hier zur Zufriedenheit unserer Mitglieder arbeiten. Unser Ziel ist es, den Mitgliedern die Abrechnung bis spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres zuzustellen. Gesetzlich zulässig wäre eine Zustellung bis zum 31. Dezember.



### Instandhaltung

Zum langfristigen Erhalt unserer Wohnanlagen führen wir planmäßig Instandhaltungsmaßnahmen durch. Im Jahr 2011 haben wir acht Dächer saniert und dafür rund 415.000 € aufgewendet. Außerdem wurden in diversen Wohnanlagen Malerarbeiten an Fenstern und in Treppenhäusern durchgeführt, Außenanlagen und Wege instand gesetzt sowie Fenster erneuert.

In unserer Wohnanlage Steilshoop wurde in Zusammenarbeit mit zwei benachbarten Genossenschaften der Innenhof neu gestaltet. Bewohnerwünsche wurden dabei berücksichtigt. Entstanden sind neue Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen und eine optimierte Wegeführung durch den Innenhof. Das untere Parkdeck der Wohnanlage wurde ebenfalls verschönert: Die Beleuchtung wurde verbessert, die Elektrik erneuert und Malerarbeiten ausgeführt.

Das Hochhaus im Lohbrügger Fritz-Lindemann-Weg wird in zwei Bauabschnitten modernisiert. Das Haus erhält eine Dach- und Fassadenerneuerung, Wärmedämmung, neue Fenster und das Heizsystem wird optimiert. Der erste Bauabschnitt wurde in 2011 begonnen und abgeschlossen, der zweite erfolgt in 2012. Je Bauabschnitt werden rund 2 Millionen € aufgewendet. Im Jahr 2013 werden die Außenanlagen erneuert und die Modernisierung damit abgerundet.

### Energetische Maßnahmen / Hydraulischer Abgleich

In einem Vier-Jahres-Plan für die Jahre 2009 bis 2012 haben wir für diverse Wohnanlagen energetische Verbesserungen vorgesehen, bei denen vor allem der so genannte hydraulische Abgleich durchgeführt wird. Dadurch wird das Warmwasser gleichmäßiger im Heizsystem verteilt und somit erheblich Energie gespart. Im Jahr 2011 wurden diese Maßnahmen planmäßig in neun Wohnanlagen durchgeführt. In der Wohnanlage Lohbrügge wurden auch alle Heizkörper in den Wohnungen ausgetauscht, die Heizzentralen erneuert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Insgesamt haben wir in 2011 rund 802.000 € für die energetischen Maßnahmen aufgewendet. Für das Jahr 2012 sind abschließend weitere 800.000 € geplant.

### Sieluntersuchungen

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass in Hamburg alle Abwasserrohre bis zum Jahr 2025 auf Dichtigkeit zu prüfen sind. Als Hauseigentümer sind wir verpflichtet, die Sielleitungen der Häuser bis zum Anschluss an das öffentliche Sielnetz optisch zu überprüfen und wenn nötig abzudichten. In dem Zeitraum von 2010 bis 2015 haben wir jährlich rund 500.000 € für die Sanierungsmaßnahmen eingeplant. Alle 20 Jahre sind die Maßnahmen zu wiederholen.



### Müllmanagement

Durch richtige Mülltrennung lassen sich die Kosten für Müllgebühren erheblich senken. Die BGFG hat zwei Firmen mit dem Müllmanagement für alle Wohnanlagen beauftragt. Die Mitarbeiter der Firmen kommen bis zu fünf Mal pro Woche an jeden Müllplatz, kontrollieren die richtige Befüllung der Müllcontainer und sortieren bei Bedarf um. Dadurch lässt sich das Restmüllvolumen beträchtlich reduzieren. Die Firmen finanzieren sich durch die erzielten Einsparungen an Müllgebühren. Für unsere Mitglieder macht sich das Müllmanagement durch geringere Müllgebühren und gepflegte Müllstandplätze bemerkbar.

### Neue Trinkwasserverordnung

Zum 1. November 2011 trat bundesweit eine geänderte Trinkwasserverordnung in Kraft. Eine der für uns wesentlichen Neuerungen ist die Bestimmung, dass ab sofort Betreiber von Trinkwasseranlagen verpflichtet sind, diese regelmäßig auf Legionellen untersuchen zu lassen. Wir beauftragen dafür zertifizierte Sanitär- und Heizungsfirmen in Zusammenarbeit mit einer zugelassenen Trinkwasseruntersuchungsstelle, Proben zu entnehmen und zu analysieren. Die Ergebnisse werden an das Gesundheitsamt weitergeleitet. Unsere Leitungssysteme sind in einem sehr guten Zustand und es hat bisher noch keine Verunreinigung durch Legionellen im Bestand der BGFG gegeben. Dennoch sind wir zu diesen Maßnahmen verpflichtet. Die

Kosten dafür werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt.

### Elektronische Heizkostenverteiler

Alle BGFG-Wohnungen sind mit elektronischen Heizkostenverteilern ausgestattet. Dabei gibt es zwei unterschiedliche Arten der Verbrauchsübermittlung an den Wärmedienstleister: die Selbstablesung durch die Mitglieder und die automatische Übermittlung per Funk. Gut die Hälfte unserer Wohnungen ist bereits mit den Funkzählern ausgestattet. Im Geschäftsjahr 2011 haben wir weitere 1.000 Wohnungen auf Funkheizkostenverteiler umgerüstet. Ziel ist es, mittelfristig alle BGFG-Wohnungen auf die neue Technik umzurüsten.

**Von Herzen ...**  
für kleine Menschen und das  
größte Abenteuer

**Anja Kühtmann**  
Hebamme  
BGFG-Mitglied seit 2009



## Die rechte Hand von Hamburgs Klapperstorch

Hebamme Anja Kühtmann begleitet Eltern und Neuankömmlinge auf ihrem Weg zur glücklichen Familie.

*„Als Hebamme ist man auch akuter Problemlöser. Und jedes Mal, wenn es Mama und Kind nach einem meiner Besuche besser geht, weiß ich, dass ich das Richtige mache!“*

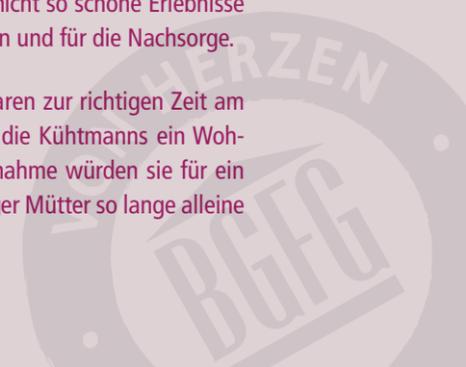
Was braucht ein Baby zum Glücklichein? Eine Grundausstattung, eine Krabbeldecke – und ganz viel Liebe! Es könnte so einfach sein, doch Anja Kühtmann weiß: „Eltern sind heute oft überfordert, können sich vor Infos und Ansprüchen kaum aufs Wesentliche konzentrieren.“ Deshalb will die Hebamme den von ihr betreuten Familien vermitteln: Seid bodenständig, seid echt – das ist es, was ein Kind braucht!

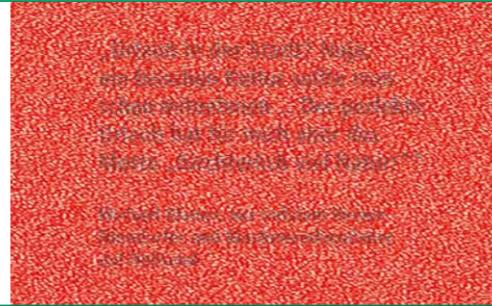
Klingt weniger medizinisch als die bisherige Berufslaufbahn der heute 43-Jährigen. Eine Ausbildung zur Arzthelferin, die Arbeit in einer internistischen, dann kinderärztlichen Praxis. Aber: „Als Arzthelferin arbeitet man kaum eigenständig und hat nur wenig Zeit für die Patienten.“ Die junge Frau wollte sich den Sorgen ihres Gegenübers ausführlicher widmen. „Nicht mehr so zackzack,“ das wünschte sie sich.

Seit Ende ihrer Hebammenausbildung 1998 arbeitet Anja Kühtmann in der Asklepios Klinik Barmbek bei den Ultraschall-Spezialisten in der Pränatalmedizin. Mit modernster Ausstattung werden Schwangere hier betreut und wenn nötig behandelt. Kontrastprogramm sind die Geburtsvorbereitungs- und Rückbildungskurse, bei der die Hebamme praktische Tipps gibt. Einfühlungsvermögen ist wichtig: „Ich möchte den Müttern helfen, den eigenen Weg zu finden, denn jede Geburt, jedes Kind ist einzigartig.“ Wobei ein Mädchen ihr Leben schon auf ganz besondere Weise beeinflusst: die kleine Tochter, inzwischen stolze fünf Jahre alt. „Man muss ganz sicher nicht Mutter werden, um eine gute Hebamme zu sein,“ betont Anja Kühtmann. Aber eigene Erfahrungen helfen, manche Situation noch besser zu verstehen. Und auch hier gilt: Authentisch sollte eine Hebamme sein. Verstellen kann und will sie sich nicht.

Neben Gesundheit und Glück von Müttern und Kindern liegt ihr auch die eigene Gesundheit sehr am Herzen. „Als Hebamme muss man gut auf sich achtgeben, um auch nicht so schöne Erlebnisse verdauen zu können.“ Volle Energietanks sind gefragt in Klinik und Kursen und für die Nachsorge.

Gutes Timing ist alles, im Kreissaal wie bei der Wohnungssuche: „Wir waren zur richtigen Zeit am richtigen Ort!“ Schon kurz nach ihrer Bewerbung bei der BGFG hatten die Kühtmanns ein Wohnungsangebot, nun wollen sie aus Alsterdorf nicht mehr weg. Eine Ausnahme würden sie für ein paar Wochen machen, um durch Südamerika zu touren. Aber die Hamburger Mütter so lange alleine lassen? Die weite Welt muss wohl noch etwas warten ...





## Ablösung der Erbau- und Wiederkaufsrechte

Die BGFG hat Ende der 1920er/Anfang der 1930er Jahre einige Baugrundstücke von der Freien und Hansestadt Hamburg unter der Bedingung gekauft, dass die Stadt die Grundstücke zumeist nach 75 Jahren zu sehr günstigen Bedingungen zurückkaufen kann. Die Wohnanlage auf der Veddel ist deshalb in das Eigentum der Stadt gegangen und wird ab Juli 2012 durch das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG bewirtschaftet.

Vier weitere Wohnanlagen in Alsterdorf und Barmbek waren mit einem Wiederkaufsrecht belegt. Wir haben seit langem mit der Stadt verhandelt und konnten die Ablösung der Wiederkaufsrechte erreichen. Eine Ablösesumme von insgesamt rund 8,9 Millionen € wurde im Januar 2012 an die Stadt gezahlt. Damit gehören diese Wohnanlagen nun endgültig der BGFG.

Neben den Wiederkaufsrechten gibt es noch Erbbaurechtsverträge mit der Freien und Hansestadt Hamburg, die 27 Wohnanlagen mit 880 Wohnungen betreffen. Wir haben unser Interesse gegenüber der Stadt an der vorzeitigen Ablösung der Erbbaurechte bekundet, um auch für diese Wohnanlagen langfristige Planungssicherheit zu bekommen.

## Aktivitäten von und für Mitglieder

### Nachbarschaftstreffs

Im April 2011 wurde in Alsterdorf der zehnte Nachbarschaftstreff der BGFG eingeweiht. Wir freuen uns sehr über das Engagement der Nachbarn, die in den Treffs ein buntes Programm von Mitgliedern für Mitglieder auf die Beine stellen.

Im Jahr 2011 fanden über 2.000 Veranstaltungen statt, die von den ehrenamtlich Aktiven zusammen mit den Mitarbeiterinnen des Sozialmanagements der BGFG organisiert wurden.

### Veranstaltungen

Seit vielen Jahren organisieren wir für unsere Mitglieder Veranstaltungen. Diese mittlerweile schon als „traditionell“ zu bezeichnenden Veranstaltungen für verschiedene Zielgruppen stärken das Gemeinschaftsgefühl und den Zusammenhalt von Nachbarschaften. Das große Interesse und die kontinuierlich hohen Teilnehmerzahlen zeigen, dass wir mit diesen Angeboten die Wünsche unserer Mitglieder treffen. Dazu gehören die folgenden Veranstaltungen:

#### Seniorenausfahrten

Seit fast 40 Jahren bietet die BGFG Ausfahrten für ältere Mitglieder an. Im Mai 2011 ging es an fünf Tagen nach Büsum an die Nordsee. 530 Nachbarn



waren insgesamt dabei und genossen das organisierte Programm.

#### Familienausfahrt

Die Familienausfahrt fand im Jahr 2011 zum dritten Mal statt und erfreut sich jährlich an mehr Teilnehmern. Im September nahmen 161 Kinder und Erwachsene an der Fahrt zum Freilichtmuseum Schleswig-Holstein in Molfsee teil. Die Kinder konnten u. a. Anhänger schmieden, Körbe flechten und Seife kneten und auch die Erwachsenen hatten ihren Spaß beim Handwerken. Die Familienausfahrt 2012 befindet sich bereits in Planung.

#### Ausfahrt der Ehrenamtlichen

Als Dank für das große Engagement in den Nachbarschaften lud die BGFG die mehr als 100 ehrenamtlich tätigen Mitglieder zu einer Ausfahrt nach Rostock ein. Dort besuchten wir die Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde eG. Die positiven Rückmeldungen der Teilnehmer, die sich rege mit den Kollegen aus Rostock austauschten, freuen uns.

#### Weihnachtsmärchen

Das exklusiv für BGFG-Mitglieder organisierte Weihnachtsmärchen war auch in 2011 wieder gut besucht. Über 700 Kinder und Erwachsene sahen sich im Ernst Deutsch Theater die Bremer Stadtmusikanten an.

#### Weihnachtskabarett

Weil die Hauptkirche St. Katharinen in 2011 wegen

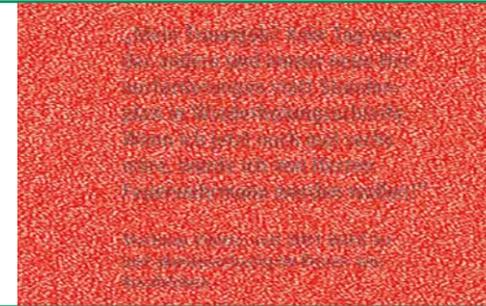
Sanierungsarbeiten geschlossen war, konnte unser traditionelles Weihnachtskonzert dort nicht stattfinden. Als Alternative gab es satirisches Weihnachtskabarett auf unserem Kooperationspartner und Nachbarn „Das Schiff“. Die zwei Vorstellungen waren schnell ausgebucht und die Mitglieder begeistert. Wegen des tollen Erfolges wird es in 2012 wieder zwei Weihnachtsvorstellungen auf dem Theaterschiff geben. Außerdem soll die Hauptkirche St. Katharinen im Dezember 2012 wieder eröffnet werden, so dass es auch ein Weihnachtskonzert geben wird.

#### Vertreterveranstaltungen

Die BGFG veranstaltete im Jahr 2011 wie gewohnt drei Informationsveranstaltungen für die gewählten Vertreter und Ersatzvertreter, um über Neuigkeiten bei der BGFG zu berichten und über aktuelle wohnungswirtschaftliche Themen zu informieren. Im September fand darüber hinaus die jährliche Rundfahrt zu verschiedenen Wohnanlagen der BGFG statt. Dabei wurden auch aktuelle Modernisierungs- und Neubauprojekte besichtigt.

#### Vattenfall Cyclassics

Bereits zum 8. Mal war die BGFG mit Teams bei den Vattenfall Cyclassics am Start. Insgesamt 28 Mitglieder und Mitarbeiter fuhren im August 2011 entweder die Runde von 55 oder 100 km. Auch in 2012 gehen wieder BGFG-Teams an den Start und wir freuen uns, dass viele Teammitglieder aus 2011 dann wieder mit dabei sein werden.



### Mopo-Team-Staffellauf

Erstmalig sind wir in 2011 bei einer Laufveranstaltung mit BGFG-Teams an den Start gegangen. Mit viel Spaß sind 15 Mitarbeiter der BGFG in drei Teams jeweils eine fünf Kilometer lange Runde durch den Hamburger Stadtpark gelaufen. Im Anschluss wurde gemeinsam gegrillt. Aufgrund des großen Spaß- und Gemeinschaftsfaktors lädt die BGFG in 2012 Mitglieder ein, mitzulaufen und wird mit insgesamt fünf Teams an den Start gehen.

### Unser Tag 2011

Am 18. Juni 2011 fand auf dem Heiligengeistfeld das Genossenschaftsfest „Unser Tag“ statt. Für die Besucher gab es viele Attraktionen auf den Bühnen mit guter Musik, Comedy und Tanz. Außerdem hatten alle beteiligten Genossenschaften jeweils eigene Stände mit Aktionen und Informationen. Für unseren BGFG-Stand hatten wir eine Künstlerin engagiert, die den Besuchern Airbrush-Tattoos auf die Haut gesprüht hat. Außerdem waren unsere beiden Kooperationspartner „Das Schiff“ und die Hauptkirche St. Katharinen mit einem Gewinnspiel und einer Mitmach-Aktion für Kinder an unserem Stand vertreten. Trotz teilweise heftiger Regenschauer kamen viele Mitglieder zu uns und bestärkten uns durch ihr Feedback, dass wir mit unseren Aktionen den richtigen Geschmack getroffen hatten.

### Kooperation mit „Das Schiff“

Seit unserem Umzug in das Bürogebäude in der Willy-Brandt-Straße 67 im August 2008 sind wir direkte Nachbarn des Theaterschiffs. Seit

Anfang 2011 haben wir unsere nachbarschaftliche Beziehung intensiviert. BGFG-Mitglieder erhalten einen „Nachbar-Rabatt“ bei allen Vorstellungen. Außerdem gab es in 2011 mehrere schnell ausverkaufte Sondervorstellungen exklusiv für BGFG-Mitglieder. Die Kooperation zwischen BGFG und Theaterschiff wird aufgrund der guten Resonanz auch in 2012 fortgeführt.

### Nachbarschaftsfernsehen „noa 4“

Seit Juli 2008 können BGFG-Mitglieder das Genossenschaftsfernsehen „noa4“ (nachbarn on air4) empfangen. Der Sender berichtet über Wissenswertes aus den Hamburger Stadtteilen, Angebote der Genossenschaften für ihre Mitglieder und gibt Veranstaltungstipps.

Dreimal wöchentlich werden die Sendungen aktualisiert, so dass die Zuschauer stets über interessante Themen informiert werden.

Die BGFG ist regelmäßig mit Beiträgen vertreten, die nach der Veröffentlichung auch bei uns im Internet auf [www.bgfg.de](http://www.bgfg.de) anzusehen sind.

Weitere Informationen gibt es auf unserer Internetseite oder unter [www.noa4.de](http://www.noa4.de). Hier läuft jeweils die aktuelle Sendung als LiveStream.

### Sonstiges

#### Mitgliederzeitung „bei uns“

Seit 1988 gibt es die Mitgliederzeitung der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften unter dem Namen „bei uns“. Schon damals war es eine Mantelzeitung, die aus zwei Teilen bestand: dem allgemeinen Teil, der für alle beteiligten Genossenschaften gleich ist und den jeweiligen individuellen Unternehmensseiten der einzelnen Genossenschaften. 1988 waren nur wenige Seiten farbig und auch unsere eine Unternehmensseite war schwarz-weiß und ohne Fotos. Seit dem hat sich viel getan, das Layout von Mantel und Unternehmensseiten wurde mehrfach überarbeitet und auch der Umfang der Zeitschrift hat sich verändert. Die Anzahl der BGFG-Seiten hat sich kontinuierlich gesteigert, von einer schwarz-weiß-Seite hin zu mittlerweile über 20 eigenen Unternehmensseiten, die selbstverständlich farbig und von denen Fotos nicht wegzudenken sind.

Mit der Ausgabe 3/2011 haben wir unsere Unternehmensseiten noch einmal völlig überarbeitet und in einem neuen Layout präsentiert. Sie sind moderner, übersichtlicher und viel leserfreundlicher geworden. In den fünf Rubriken „Nachbarschaften“, „Menschen und Ideen“, „Bauen und Technik“, „Gut zu wissen“ und „Elisabeth-Kleber-Stiftung“ berichten wir über unsere Aktivitäten, Veranstaltungen und Wissenswertes aus unseren Wohnquartieren. Mittlerweile haben wir konstant 20 bis 24 eigene Unternehmensseiten und nur noch wenige Mantelseiten, so dass man fast von einer eigenen Mitgliederzeitung sprechen kann.

Die „bei uns“ erscheint viermal im Jahr und wird allen bei uns wohnenden Mitgliedern durch die Verwalter zugestellt. Unversorgte Mitglieder erhalten auf Wunsch selbstverständlich ebenfalls ein Exemplar der „bei uns“ per Post, damit auch sie regelmäßig über die BGFG informiert sind. Des Weiteren besteht für alle Interessierten die Möglichkeit, sich die „bei uns“ auf [www.bgfg.de](http://www.bgfg.de) anzusehen oder herunterzuladen.

#### Neue Arbeitskleidung für Servicehandwerker und Verwalter

Die Mitarbeiter des Servicebetriebes und die Verwalter der Genossenschaft sind schon seit Jahren an ihrer Arbeitskleidung gut erkennbar. Anfang 2011 wurde der Umfang der Arbeitskleidung überprüft und anschließend wurden alle Mitarbeiter neu eingekleidet. Die neue Bekleidung ist zweckmäßig und vermittelt eine positive Außenwirkung.



## Neuer Internetauftritt

Am 1. Juni 2011 ging unsere neue Internetseite online. Sie wurde optisch und technisch komplett überarbeitet. Die Menüführung ist übersichtlicher und die Klickwege wurden verkürzt, damit die gewünschten Inhalte schneller und leichter zu finden sind. Außerdem gibt es nun einen „Blog“, in dem die Nutzer die erschienenen Artikel kommentieren können. Unsere Internetseiten sind nicht nur für unsere Mitglieder ein wichtiges Instrument, um sich Informationen zu holen. Auch Interessenten und Wohnungssuchende nutzen überwiegend das Internet, um sich über unsere freien Wohnungsangebote und die Wohnanlagen zu informieren. Ein Interessentenbogen kann direkt online ausgefüllt und an uns versendet werden. Das Internet ist mehr denn je das wichtigste Medium für Interessenten, um den ersten Kontakt zu uns zu knüpfen.

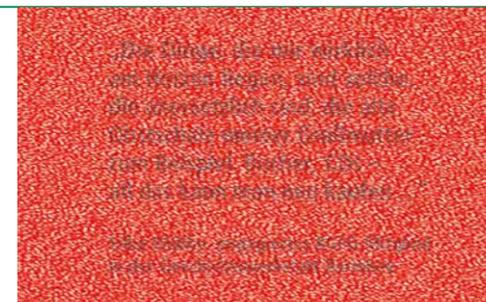
## „BGFG – Tierisch gut“

In 2010 wurde eine Wohnzufriedenheitsanalyse bei unseren Mitgliedern durchgeführt, die im Großen und Ganzen zufriedenstellend für uns ausgefallen ist. Die darin aufgezeigten Kritikpunkte haben wir zum Anlass genommen, gemeinsam mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Bereiche auf den Prüfstand zu stellen, die nicht die gewünschten Bewertungen erhielten. In kleinen Gruppen haben wir in Workshops unter dem Motto „BGFG – Tierisch gut“ Verbesserungsvorschläge erarbeitet. Diese

Ideen werden nun in Arbeitsgruppen konkretisiert und auf Umsetzbarkeit geprüft. Teilweise sind es langwierige Prozesse, aber Dinge, die schnell zu ändern sind, werden auch zügig umgesetzt. So sind als erste Maßnahme seit Januar 2012 neue Öffnungszeiten in unserer Geschäftsstelle in der Willy-Brandt-Straße eingeführt worden, die dem Anruf- und Besucheraufkommen besser entsprechen. Eine Arbeitsgruppe beschäftigt sich mit dem Thema Erreichbarkeit und EDV-Anbindung der Verwalter und prüft verschiedene technische Möglichkeiten.

## Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Während des aktiven Arbeitslebens verbringt der Mensch einen großen Teil seiner Zeit mit den Kolleginnen und Kollegen „auf der Arbeit“. Umso wichtiger ist es für uns als Arbeitgeber, gute Arbeitsbedingungen für leistungsbereite und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schaffen. Das ist weit mehr als die reine finanzielle Entlohnung. Alle Arbeitsplätze entsprechen modernen und ergonomischen Anforderungen, die regelmäßige Teilnahme an Fortbildungsmaßnahmen wird angeboten und genutzt. Durch das Ermöglichen von Teilzeitarbeit werden Bedingungen geboten, die nicht nur die Verknüpfung von Familie und Beruf gut gewährleisten, sondern z. B. auch berufsbegleitende Fortbildungsmaßnahmen erleichtern.



Über die Hälfte unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind seit mehr als zehn Jahren bei der BGFG tätig und ein Fünftel sogar mehr als zwanzig Jahre. Diese langen Betriebszugehörigkeiten zeigen, dass sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wohl fühlen und das freut uns sehr.

Wir schätzen das große Engagement und die Leistungsbereitschaft, die täglich im Einsatz für die Mitglieder unter Beweis gestellt werden und sprechen dafür allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseren herzlichen Dank aus.

## Max Terworth Medaille

Im Umfeld unserer Genossenschaft engagieren sich viele Frauen und Männer in großem Maße für ihre Mitmenschen. Die BGFG ehrt dieses Engagement seit Jahren durch die Verleihung der Max Terworth Medaille für herausragendes nachbarschaftliches Engagement und Zivilcourage. In diesem Jahr erhält Reinhild Esch die Medaille.

Reinhild Esch hat schon immer gern mit Menschen gearbeitet. 25 Jahre lang arbeitete sie als Sozialpädagogin bei der AWO im Kinder- und Pflegebereich. Auch nach Eintritt in das Rentenalter wollte sie sich weiter für Menschen engagieren. Dass sie sich dabei mit dem Tabuthema „Sterben“ beschäftigt, hat mit ihrem eigenen Schicksal zu tun: Während ihres aktiven Arbeitslebens erkrankte sie schwer und war zum Sterben verurteilt. Ihre Zimmernachbarinnen im Krankenhaus waren ohne Angehörige und völlig allein. „So allein kann man doch nicht sterben“, hat sie sich gedacht und hat sich überlegt, was sie alles

tun würde, wenn sie nur die Chance dazu bekäme. Als sie tatsächlich wieder gesund wurde, machte sie eine Ausbildung zur Hospiz- und Sterbebegleitung sowie eine vierjährige Ausbildung zur Seelsorgerin.

Heute ist sie ehrenamtlich im Universitätskrankenhaus Eppendorf (UKE) in der Sterbebegleitung tätig und wird gerufen, wenn es gilt, einen Menschen auf seinem letzten Weg zu begleiten.

Neben dieser beeindruckenden ehrenamtlichen Tätigkeit ist Reinhild Esch für die BGFG auch nebenberuflich tätig. Als für das Elbschloss an der Bille im Osterbrookviertel eine Seniorenberatung eingerichtet werden sollte, entstand der Kontakt zur BGFG. Einen Tag in der Woche berät sie die Senioren aus dem Quartier und gibt Hilfestellung zu Fragen wie „Wo beantrage ich Wohngeld? Wie bekomme ich eine Haushaltshilfe?“. Auch Hausbesuche führt sie auf Wunsch durch. Hier erfährt sie Vieles von den Sorgen und Bedürfnissen der älteren Menschen. Sie gibt damit immer auch ein Stück Lebenshilfe für die Menschen im Quartier. Daneben organisiert sie das wöchentliche Seniorencafé im Elbschloss, bei dem sich die Menschen zum Klönen und Spielen treffen.

Es gehört Mut, Zivilcourage und ein großes Maß an Menschlichkeit dazu, sich mit dem schwierigen Thema Sterben auseinanderzusetzen und anderen Menschen Halt zu geben. Reinhild Esch gibt diese Hilfe und den Halt für die Menschen von Herzen. Für ihren Einsatz und ihr Engagement, das noch weit über die Sterbebegleitung und Seniorenberatung hinausgeht, sprechen wir Reinhild Esch unsere große Anerkennung und unseren Dank aus.

**Von Herzen ...**  
zu Wasser, zu Land und zu Hilfe!

**Matthias Voutta**  
Feuerwehrmann und -taucher  
BGFG-Mitglied seit 2001



## Aus der Luft auf die Piste ins Wasser direkt ins Herz.

Für Feuerwehrtaucher Matthias Voutta ist Wasser nicht nur zum Löschen da.

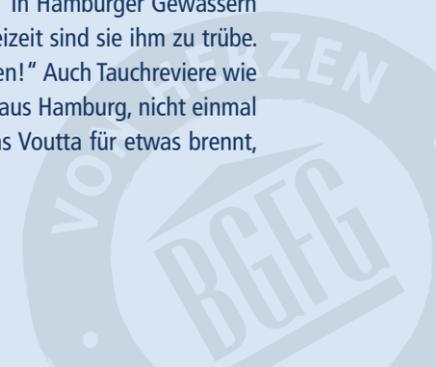
*„Einen typischen Tagesablauf gibt es bei uns nicht. Jeder Einsatz ist anders, jeder Tag bringt neue Erlebnisse – warum sollte ich mir einen anderen Beruf wünschen?“*

Ein Feuerwehrmann unter Wasser? Ganz genau: Bei Matthias Voutta bestimmen die zwei Elemente Feuer und Wasser gleichermaßen den beruflichen Alltag. Dabei lässt die offizielle Dienstbezeichnung „Beamter im mittleren feuerwehrtechnischen Dienst“ nicht vermuten, dass Matthias Voutta als Feuerwehrtaucher im Einsatz ist. Spannend!

Nach was taucht man bei der Feuerwehr? „PKWs, die mehr oder weniger absichtlich im Wasser gelandet sind, Beweisstücke für die Polizei. Leider auch nach vermissten Personen nach einem Badeunfall oder einem Unglück.“ Ein Grund, weshalb neben körperlicher Fitness auch eine stabile Psyche unbedingte Voraussetzung für den Job ist. Zu nahe an sich heranlassen dürfen der Feuerwehrmann und seine Kollegen negative Erlebnisse nicht.

Matthias Voutta aber wird in seinem Traumberuf immer wieder bestätigt. „Wenn wir jemandem helfen konnten, die Dankbarkeit und die Erleichterung spüren – das ist für uns die größte Belohnung.“ Zum großen Teil ist der 36-Jährige an Land tätig, startet von der Wache Billstedt aus zu Einsätzen im Löschzug und Rettungswagen. Dabei hat seine Karriere so manchen Umweg über Luft und Schnee und Kabelsalat gemacht. „Als Sechsjähriger wollte ich Pilot werden.“ Dieser Wunsch blieb nach der Ausbildung zum Energieanlagenelektroniker lebendig, wurde aber auch bei der Bundeswehr nicht wahr. Der heutige Beruf war letztlich das Mitbringsel aus einem Skiurlaub: „Ein Freund meines Vaters erzählte von seinem Alltag als Feuerwehrmann. Das fand ich so faszinierend, dass ich mich spontan beworben habe!“

Inzwischen ist Matthias Voutta selbst Ausbilder, hat gerade wieder vier Anwärter auf das nasse Element vorbereitet. Ein beachtliches Pensum an Theorie und Praxis haben die „Wassermänner“ zu absolvieren. Wichtigste Lektion: Tauchen ist Teamarbeit. „Wir Kollegen müssen uns zu 100% aufeinander verlassen können – im Notfall retten wir uns gegenseitig!“ In Hamburger Gewässern ist Matthias Voutta nur beruflich unterwegs, für Erkundungen in der Freizeit sind sie ihm zu trübe. „Eine klare Sicht ist viel schöner – wie im Ägypten-Urlaub vor zwei Jahren!“ Auch Tauchreviere wie die Malediven würden ihn reizen. Ansonsten zieht es ihn gar nicht weg aus Hamburg, nicht einmal aus seinem Stadtteil Horn, dem er schon immer treu ist. Wenn Matthias Voutta für etwas brennt, dann eben von ganzem Herzen!





[wohnungsbaugenossenschaften-hh.de](http://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de)

## 90 Jahre BGFG

Am 24. Februar 1922 wurde die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG von 16 Gewerkschaftern gegründet und ist somit im Jahr 2012 stolze 90 Jahre alt geworden.

Die Rahmenbedingungen für die Gründung der BGFG waren schwierig: Nach dem ersten Weltkrieg herrschte Wohnraummangel, die Arbeiterquartiere waren in einem sehr schlechten Zustand, die Wirtschaft lag am Boden und es gab eine hohe Inflation. Die 16 Gründungsmitglieder jedoch hatten das Ziel vor Augen, bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen. 1925/26 gelang es, mit Hilfe von vielen ehrenamtlich helfenden Mitgliedern, die ersten Wohnungen in Rothenburgsort zu bauen. Seither hat die BGFG einige Krisen bewältigt: z. B. die Weltwirtschaftskrise ab 1930, die durch die Machtergreifung der NSDAP 1933 noch verschärft wurde. Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder mussten ihre Ämter niederlegen und die Genossenschaft wurde umbenannt in „Baugenossenschaft deutscher Arbeiter“. Im zweiten Weltkrieg wurden große Teile des Wohnungsbestandes zerstört und durch den großen persönlichen Einsatz der Mitglieder später wieder aufgebaut. Im Jahr 1945 beschloss die Mitgliederversammlung, den alten Namen „Baugenossenschaft freier Gewerkschafter“ wieder anzunehmen. In der Zeit von 1965 bis 1968 gab es Verschmelzungen mit sechs Genossenschaften, der Name jedoch blieb immer.

Im Laufe der Jahre entwickelte sich die BGFG zu dem modernen Dienstleistungsunternehmen,

das sie heute ist. Wir bieten unseren Mitgliedern seit jeher sicheren Wohnraum zu günstigen Preisen. Das Wohnen in guter Nachbarschaft ist ein Schwerpunkt unserer genossenschaftlichen Arbeit. Die Nachhaltigkeit im eigentlichen Wortsinn, das heißt für Generationen zu wirken, ist gewährleistet. Neben der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes entwickelt die BGFG konsequent innovative Neubauvorhaben, die schon mehrfach mit Preisen ausgezeichnet wurden. Des Weiteren engagiert sich die BGFG für ein gesundes soziales Wohnumfeld in lebendigen Stadtquartieren mittels der von ihr im Jahr 2001 gegründeten Elisabeth-Kleber-Stiftung.

Mit rund 100 Mitarbeitern, die sich um die mehr als 7.500 Wohnungen und rund 10.700 Mitglieder kümmern, gehört die BGFG zu den großen Wohnungsbaugenossenschaften Hamburgs.

## Internationales Jahr der Genossenschaften

Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt, um die weltweite Bedeutung von Genossenschaften für die wirtschaftliche, soziale und gesellschaftliche Entwicklung herauszustellen.

Das Genossenschaftsmodell ist so traditionell wie modern und in Deutschland weit verbreitet. Es gibt mehr als 1.100 Volks- und Raiffeisenbanken, rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften, 2.600 landwirtschaftliche und über 1.600 gewerbliche Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften sowie rund 200 Konsumgenossenschaften. Das Grundprinzip aller Genossenschaften beruht auf den drei Säulen Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Bei der Auftaktveranstaltung, die anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften im Januar 2012 in Berlin stattfand, erklärte der Bundesminister für Wirtschaft und Technologie, Dr. Philipp Rösler: „Genossenschaften erinnern uns daran, dass Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung vereinbare Ziele sind. Es sind zwei Seiten einer Medaille. Die Genossenschaft ist Vorbild der sozialen Marktwirtschaft, sie ist die gelebte soziale Marktwirtschaft.“

Die rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland haben einen Bestand von 2,2 Millionen Wohnungen und sichern bezahlbares und gutes Wohnen. Sie beteiligen sich aktiv an der Stadt- und Quartiersentwicklung. Seit vielen Jah-

ren gibt es die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., an der mittlerweile 420 Wohnungsbaugenossenschaften mit über 860.000 Wohnungen beteiligt sind. Ziel ist es, gemeinsam für den genossenschaftlichen Gedanken zu werben. Die Genossenschaften der Marketinginitiative stehen unter dem „Bauklötzchenlogo“ für moderne Dienstleistung und größtmögliche Kundenorientierung durch flexible Beratung und guten Service rund ums Wohnen.

Die BGFG ist Mitglied im Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V., der anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften an verschiedenen Aktionen zum Thema Genossenschaften mitwirkt, wie z. B. einer Ausstellung im Museum der Arbeit, einer Vorlesungsreihe an der Universität Hamburg und Stadteilrundgängen.

Weitere Informationen unter:

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

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

[www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de)



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich anhand regelmäßiger mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstandes über die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Im Rahmen seiner Aufgaben, die ihm kraft Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zukommen, hat sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand beraten 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 Finanz- und Wirtschaftsplanung, der Prüfung des Jahresabschlusses 2010, der Besprechung des Prüfungsberichtes, dem Mietfahrplan 2012 und der Investitionstätigkeit.

Besondere Themen der Beratungen waren darüber hinaus die Ablösung von Wiederkaufsrechten der FHH an Grundstücken der BGFG sowie der mögliche Kauf von Grundstücken der FHH, welche die BGFG im Erbbaurecht nutzt. Im Hinblick auf das Ausscheiden einiger Mitglieder des Aufsichtsrates aus Altersgründen wurde ein Leitfadens für die Kandidatenfindung entwickelt. Damit soll gewährleistet werden, dass der Aufsichtsrat auch in Zukunft die Vielfalt an Lebens- und Berufserfahrung unserer Genossenschaft und ihrer versorgten und unversorgten Mitglieder abbilden kann.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in fünf Sitzungen mit der integrierten Heiz- und Betriebskostenabrechnung, dem Darlehensmanagement, dem Jahresabschluss und Lagebericht 2010, der Erarbeitung einer Effizienzprü-

fung für den Aufsichtsrat sowie eines Leitfadens zur Kandidatenfindung für Aufsichtsratsmitglieder und mit den Sach- und Haftpflichtversicherungen der BGFG. Die Prüfungen des Ausschusses haben keine Beanstandungen ergeben.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten die Gelegenheit, an mehreren Seminaren und Tagungen teilzunehmen. Dazu gehörten unter anderem die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. im September 2011 und eine Zielgruppentagung für Aufsichtsräte der Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. in Berlin.

Ende Oktober 2011 fand die regelmäßige Arbeitstagung von Aufsichtsrat und Vorstand mit den Abteilungsleitern statt. Hier wurde unter anderem das Ergebnis eines für die BGFG durchgeführten Bankenratings vorgestellt. Weitere Themen waren zum Beispiel die Bestandsstrategie der BGFG und die Änderung der Trinkwasserverordnung mit den daraus resultierenden Folgen für die BGFG.

Aus dem Aufsichtsrat schieden im letzten Jahr turnusmäßig Helga-Maria Gühlcke, Hans-Jürgen Belgart und Peter Schulz aus. Alle wurden wiedergewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2011 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 2011 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Die guten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2011 weisen auf ein aktives, wirtschaftlich sehr solides und zukunftsgerichtetes Unternehmen hin. 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 gebührt unsere große Wertschätzung für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.

Hamburg, 15. Mai 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Peter Schulz

**Von Herzen ...**  
für den eigenen Stadtteil

**Silke Wübbe**

Ehrenamtliche Mitarbeiterin in der  
Geschichtswerkstatt Barmbek  
BGFG-Mitglied seit über 20 Jahren



## Mein Häuserblock, randvoll mit Geschichte(n)!

Silke Wübbe hilft in der Geschichtswerkstatt Barmbek, Vergangenes zu bewahren und Geschichte zu schreiben.

*„Barmbek ist im Wandel – früher erntete man ein Naserümpfen, wenn man hier wohnte, heute wird es hip. In der Geschichtswerkstatt sind uns Vergangenheit und Zukunft des Stadtteils wichtig.“*

Hamburg, Vorsetzen, um 1800. Der Blick aus dem Fenster geht aufs Hafenbecken, draußen wie drinnen herrscht ein rauer Ton. Wie es genau zugeht? Das wüsste auch Silke Wübbe gern: „Mein Urururur-Großvater war Schiffsmakler. Eine Zeitreise zu machen, um in seinem Kontor Mäuschen zu spielen, wäre toll!“ Bei der Spurensuche in der eigenen Familie hatte Silke Wübbe mit ihrer Arbeit in der Barmbeker Geschichtswerkstatt die beste Ausgangsposition. Seit 2005 engagiert sich die gebürtige Barmbekerin im Archiv des Stadtteils im Hamburger Norden. Der übrigens eine Keimzelle der BGFG ist, denn hier entstand im Elligersweg 1928 eine unserer ersten Wohnanlagen.

Bildbearbeitung, Dokumente einscannen und elektronisch archivieren, Publikationen drucktechnisch vorbereiten ... „Fähigkeiten, die ich in meinem früheren Job als Print-Mediengestalterin für Kunden eingesetzt habe, kann ich für die Geschichtswerkstatt in die Waagschale werfen.“ Abzüglich Termindruck und zwanghafte Perfektion, die ein Profi natürlich nie ganz ablegt: „Wenn ich einen Fussel vom Bild retuschiere, bekomme ich von den Kollegen ‚Das ist Patina‘ zu hören“, schmunzelt Frau Wübbe.

Man muss nicht alles um jeden Preis aufhübschen – das gilt auch für den Heimat- und Lieblingsstadtteil Barmbek. Einige Jahre hat sie in Ohlsdorf „fremdgewohnt“, jetzt will sie aber nicht mehr weg. Das müssen die Gene sein! Die Mama wurde in der BGFG-Wohnung geboren, die die Großeltern 1928 bezogen hatten, Silke Wübbe kennt viele Nachbarn seit Jahrzehnten. Die Arbeit der Geschichtswerkstatt ist ihr wichtig, vor allem die „Geschichte von unten“: Neben den großen, weltbewegenden Ereignissen zählen auch die „kleinen“ Erlebnisse der Bewohner, vom gemeinsamen Aushub des Planschbeckens bis zu den legendären Blockfesten der 50er. „Wenn diese Geschichten verloren gehen – was für eine Geschichte hat eine Stadt dann?“ Das Zusammenleben in der Nachbarschaft hat sich durch die Jahre verändert, aber es freut Silke Wübbe, dass der historische Charakter der Häuser bei den letzten Renovierungen erhalten wurde.

Vergangenheit bewahren – für Silke Wübbe eine Herzensangelegenheit. Was würde in nur eine einzige Umzugskiste hineinwandern? „Mein persönliches ‚Archiv‘ aus alten Fotos und Unterlagen. Ganz sicher Omas Haushaltsbuch aus den 20ern, in das sie ihre Ausgaben für Brot, Salz, Milch ... akribisch eingetragen hat. Ein kleiner aber wichtiger Teil meiner eigenen Geschichte!“



## 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 Baugenossenschaft verfügt 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.

Für unsere Mitarbeiter 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 2011 folgenden Bestand:

7.563	Wohnungen mit 474.529,44 m <sup>2</sup> Wohnfläche
147	Gewerbliche Mietobjekte und eigene Räume
1.733	Stellplätze in Sammel und Einzelgaragen
1.575	Stellplätze

Die Zahl unserer Wohnungen hat sich zum Vorjahr verringert, wobei sich die Wohnfläche um 643,82 m<sup>2</sup> erhöhte. Die Stilllegung von 10 kleinen Wohnungen und der Abbruch der letzten Gebäudezeile in der Schmuckshöhe mit 27 Wohnungen wurden kompensiert durch die Fertigstellung des dritten Bauabschnitts in der Schmuckshöhe mit 23 Neubauwohnungen, die großzügig und modern geschnittene Grundrisse haben.

Im vergangenen Jahr fanden 589 Wohnungswechsel statt. Mit 7,8 Prozent blieb die Fluktuationsrate konstant (Vorjahr: 7,9 Prozent).

Im Jahr 2011 erzielten wir folgende Vermietungsumsätze:

Nettokaltmieten	34,7 Millionen €
Gebühren und Umlagen	12,5 Millionen €
Aufwendungszuschüsse u. a.	1,6 Millionen €

#### Übrige Geschäftsfelder

Seit über dreißig Jahren betreiben wir für inzwischen 26 Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften mit zusammen 123.000 Wohnungen eine 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 2011 haben wir einen Jahresüberschuss von 6,6 Millionen € erwirtschaftet (Vorjahr: 4,1 Millionen €).

Im Vorjahr änderte sich aufgrund der vollumfänglichen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes die Bewertungsmethode bei der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen. Dies hatte zur Folge, dass sich ein erheblicher Zuführungsbetrag negativ auf das Jahresergebnis 2010 auswirkte. Teilweise konnte dieser Sondereinfluss durch die Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung aufgefangen werden. Im Geschäftsjahr 2011 gab es diese Sondereinflüsse nicht mehr. Somit ist die Erhöhung des Jahresüberschusses um 2,5 Millionen € im Wesentlichen auf die Bilanzierungsgebote im Rahmen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes aus dem Jahre 2010 zurückzuführen.

Ein weiterer Einflussfaktor auf die Ertragslage unserer Baugenossenschaft ist die Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 1,3 Millionen €. Ursächlich ist im Wesentlichen die Durchführung von energetischen Instandhaltungsmaßnahmen.

Eine positive Auswirkung von 1,1 Millionen € auf das Jahresergebnis konnten wir durch die Steigerung der Netto-Umsatzerlöse realisieren.

### Wirtschaftlichkeit der Leistungserstellung

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

#### Personalkosten und Entwicklung

Für die Realisierung der Ziele unserer Baugenossenschaft 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 größtenteils auf tariflichen Anpassungen.

#### Entwicklung der Umsätze

Die Erhöhungen der Sollmieten beruhen auf folgenden Veränderungsgründen: Zum einen wird durch Neubau von Wohnungen auf vorhandenen Grundstücken in der Regel deutlich mehr Wohnfläche geschaffen, deren Nutzungsgebühren höher sind als die der abgebrochenen Wohnungen. Zum anderen wird bei gekündigten Wohnungen im 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 Grundbetrag von 14,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche jährlich angesetzt. Darüber hinaus werden besondere Instandsetzungsmaßnahmen, wie z. B. Sielerneuerungen und energetische Optimierung von Wohnanlagen, zusätzlich budgetiert und realisiert.

Wir erwarten in den nächsten Jahren keine negativen Einflüsse auf die wirtschaftliche Entwicklung, so dass wir auch weiterhin mit positiven Jahresergebnissen rechnen können.

## 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, um der Zukunftsvorsorge unserer Mitglieder Rechnung zu tragen. 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 Annuitätendarlehen 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 Baugenossenschaft verfügt über verbindliche Kreditlinien von 10,7 Millionen €. Diese Kreditlinien werden grundsätzlich zur unterjährigen Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen genutzt. Im Jahr 2011 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.

	2011 Mio. €	2010 Mio. €
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit (Innenfinanzierung)	+ 4,8	+ 9,4
Investitionstätigkeit	- 2,9	- 5,0
Finanzierungstätigkeit	+ 2,5	+ 0,9
<b>Gesamt-Cashflow</b>	<b>+ 4,4</b>	<b>+ 5,3</b>
<b>Finanzmittelbestand am Jahresende</b>	<b>13,0</b>	<b>8,6</b>

### Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 4,8 Millionen €. Dieser wird insbesondere für den Eigengeldanteil von Investitionen verwandt. Mittelfristig angelegte Festgelder

in Höhe von 4,0 Millionen € sind darin nicht enthalten.

### Cashflow aus Investitionstätigkeit

Die Gesamtabflüsse durch unsere Investitionen im Geschäftsjahr von 2,9 Millionen € betrafen zum größten Teil die Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie den Ankauf von Grundstücken.

### Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gestaltet sich im Geschäftsjahr mit 2,5 Millionen € weiterhin positiv. Dies resultiert hauptsächlich aus aufgenommenen Darlehen und Geschäftsguthaben abzüglich vorgenommener Rückzahlungen von Fremdmitteln und Auszahlung der Dividende.

### Gesamt-Cashflow und Finanzmittelbestand

Der Gesamt-Cashflow von 4,4 Millionen € ergibt nach Verrechnung mit den am Jahresanfang vorhandenen Finanzmitteln von 8,6 Millionen € einen Bestand zum 31.12.2011 von 13,0 Millionen €. Dieser hohe Finanzmittelbestand wurde zur Ablösung der Wiederkaufsrechte für Anfang 2012 in Höhe von 8,9 Millionen € vorgehalten.

### Investitionen und Finanzierungen im Einzelnen

In unserer Wohnanlage Schmuckshöhe in Ohlsdorf wurde im Oktober 2011 mit dem Neubau der letzten Gebäudezeile mit 34 Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung des dritten Bauabschnittes erfolgte planmäßig im Juni 2011. Die voraussicht-

lichen Investitionen belaufen sich für die vier Bauabschnitte auf insgesamt rund 18,4 Millionen € und sollen mit 12,1 Millionen € langfristigem Fremdkapital finanziert werden.

Im Frühjahr 2011 begann die Modernisierung des Hochhauses im Fritz-Lindemann-Weg. Die Maßnahme wird in 2012 beendet sein. Das Investitionsvolumen beträgt 3,8 Millionen €, davon werden 1,9 Millionen € aktiviert. 1,3 Millionen € langfristiges Fremdkapital wurden hierfür aufgenommen, wovon 1,1 Millionen € in 2011 ausgezahlt wurden. Die Baumaßnahme umfasst neben der Dämmung und Neugestaltung der Fassade und Balkone auch die Erneuerung der Heizungs- und Elektroanlage.

### An- und Verkaufstätigkeit

Im Jahr 2011 hat unsere Baugenossenschaft zwei Grundstücksankäufe getätigt. In beiden Fällen waren wir seit Jahren Erbbaurechtsnehmer und hatten auf den Grundstücken 22 Wohnungen errichtet. In der Wohnanlage in Kaltenkirchen konnten wir in 2011 eine Wohnung verkaufen. Der Verkaufserlös lag über dem Buchwert. In unserer Wohnanlage in Schwarzenbek fanden keine Verkäufe statt.

### Wiederkaufsrechte

Im Jahr 2011 konnte mit der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) einvernehmlich die Situation der städtischen Wiederkaufsrechte für mehrere Wohnanlagen der Genossenschaft geklärt werden.

Für unsere Wohnanlage Veddel hatte die FHH bereits im Jahr 2007 ihr Wiederkaufsrecht ausgeübt. Auf Basis einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom Oktober 2010 einigten wir uns

Ende 2011 auf die Modalitäten für den Eigentumsübergang. Die BGFG erhielt im Dezember 2011 eine Entschädigungszahlung für die 164 Wohnungen von rund 2,9 Millionen €. Der wirtschaftliche Übergang und die Übergabe der Wohnanlage erfolgt zum 30. Juni 2012. Für die Bewirtschaftung ist künftig das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG tätig.

Für vier Wohnanlagen mit zusammen rund 470 Wohnungen in Barmbek und Alsterdorf einigten wir uns mit der FHH im vierten Quartal 2011 auf eine Ablösung der Wiederkaufsrechte. Die BGFG hatte einen Ablösebetrag von rund 9 Millionen € zu zahlen. Dieser Betrag wurde aus eigenen Mitteln finanziert und im Februar 2012 an die FHH überwiesen.

Nach langjährigen Verhandlungen wurde damit das Thema Wiederkaufsrechte abgeschlossen und der dauerhafte Verbleib vieler Grundstücke und Wohnanlagen im Eigentum der Genossenschaft gesichert.

### Entwicklung der Finanzlage

Die Fortschreibung der Finanzlage für die Jahre 2012 und 2013 ergibt für konkret geplante Modernisierungen und Neubauten erwartete Investitionen von insgesamt 18,1 Millionen €, diese werden mit 10,8 Millionen € Fremdmitteln finanziert.

Die Ablösung der Wiederkaufsrechte für rund 9 Millionen € ist bei der Fortschreibung der Finanzlage in 2012 mit 100 Prozent Eigengeld berücksichtigt.

## Vermögens- und Kapitalstruktur

In der folgenden Tabelle haben wir unsere Bilanz nach Fristigkeiten gegliedert. Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31. Dezember 2011 um 6,1 Millionen € auf 287,4 Millionen €.

Aktiva	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Anlagevermögen	256,6	89,3	259,7	92,3	-3,1
Umlaufvermögen	30,8	10,7	21,6	7,7	9,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>287,4</b>	<b>100,0</b>	<b>281,3</b>	<b>100,0</b>	<b>6,1</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	97,4	33,9	90,7	32,2	6,7
langfristige Rückstellungen	13,1	4,6	13,0	4,6	0,1
langfristige Verbindlichkeiten	155,2	54,0	158,1	56,2	-2,9
kurzfristige Verbindlichkeiten	21,7	7,5	19,5	7,0	2,2
<b>Gesamtkapital</b>	<b>287,4</b>	<b>100,0</b>	<b>281,3</b>	<b>100,0</b>	<b>6,1</b>

### Vermögensstruktur

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

Den Zugängen im Anlagevermögen von 3,0 Millionen € standen Abschreibungen von rund 6,0 Millionen € gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat sich aufgrund des Anstiegs der flüssigen Mittel im Vergleich zum Vorjahr um 9,2 Millionen € erhöht.

### Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 32,2 Prozent auf 33,9 Prozent zum 31. Dezember 2011. Der Anstieg des Eigenkapitals resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss von 6,6 Millionen € und Zugängen bei den Geschäftsguthaben von 1,2 Millionen € abzüglich der Dividende für 2010 von 1,1 Millionen €.

Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich erhöht.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten entstand durch die Neuaufnahme von Dar-

lehen, denen höhere Abflüsse durch Tilgungen und Rückzahlungen vorhandener Finanzierungsmittel gegenüber standen.

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

## Nachtragsbericht

Zu den Auswirkungen unserer Einigung mit der FHH über die Wiederkaufsrechte verweisen wir auf die Erläuterungen im Abschnitt Finanzlage. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2011 nicht aufgetreten.

## Risikobericht

Die Baugenossenschaft 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 ermöglichen 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 Risikoanalyse vor und entwickeln daraus Bestandsstrategien für die Baugenossenschaft.

Aus der Finanzierung der Wohnimmobilien ist keine Gefährdung unserer Baugenossenschaft zu befürchten. Zur Sicherung günstiger Zinskonditionen nehmen wir zum Teil 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 2012 ein Volumen von rund 7,7 Millionen€ vorgesehen. Darüber hinaus investiert die BGFG seit 2009 jährlich 0,9 Millionen€ in die energetische Optimierung der Heizungsanlagen in ihrem Wohnungsbestand. Insgesamt umfasst dieses Investitionsprogramm ein Volumen von 3,5 Millionen€ und soll Ende 2013 abgeschlossen sein. Diese In-

vestitionen zielen auf nachhaltiges Einsparen von Energie ab und sind nicht mit Erhöhungen der Nutzungsgebühren verbunden.

Aufgrund der gesetzlichen Forderung haben wir die Sielleitungen in unseren Wohnanlagen auf Dichtigkeit geprüft. Hierbei wurden Schäden in Höhe von 3,1 Millionen€ festgestellt. Bis Ende 2011 haben wir davon insgesamt 0,8 Millionen€ in die Erneuerung der Sielleitungen investiert.

Die Energieeinsparverordnung enthält Nachrüstpflichten, die nach einer Überprüfung in unseren Wohnanlagen nicht gegeben sind.

Eines unserer Wohnhäuser im Stadtteil Ottensen sollte ursprünglich abgebrochen und das Grundstück im Zuge einer künftigen Neubebauung überplant werden. Diese Pläne mussten wir aufgeben, da das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wurde. Mitte 2012 beginnt nun eine Kernsanierung des Wohnhauses mit einem Investitionsvolumen von voraussichtlich 1,4 Millionen€. Die Fertigstellung der sieben Wohnungen ist für Ende 2013 geplant.

Eine weitere Kernsanierung beabsichtigen wir bei einem Wohnhaus in St. Pauli. Voraussichtlicher Baubeginn ist im Frühjahr 2013. Die Baukosten belaufen sich auf etwa 2,4 Millionen€. Die Fertigstellung der Sanierungsarbeiten der 12 Wohnungen ist in der zweiten Jahreshälfte 2014 vorgesehen.

Unsere Baugenossenschaft einigte sich 2011 mit der FHH über die Ablösung der verbleibenden Wiederkaufsrechte. Zu den Auswirkungen verweisen wir auf den Abschnitt Finanzlage.

Der Baugenossenschaft wurde im Osterbrookviertel von der FHH ein Grundstück zur Wohnbebauung anhand gegeben. Die BGFG beabsichtigt die Errichtung von 15 frei finanzierten Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

In Rothenburgsort planen wir den Abbruch eines Wohnhauses und die anschließende Errichtung von 33 Neubauwohnungen mit attraktiven Grundrissen zu angemessenen Nutzungsgebühren. Das Bauprojekt beginnt voraussichtlich in 2013, Fertigstellung ist in 2015 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt 5,3 Millionen€.

Unsere Baugenossenschaft hat im Frühjahr 2012 von einem Bauträger ein im Bau befindliches Wohnhaus in Alt-Rahlstedt gekauft. Die Fertigstellung ist voraussichtlich im August 2012. Es entstehen 14 öffentlich geförderte Wohnungen als Passivhaus. Der Kaufpreis beträgt 2,7 Millionen€.

Die Jahresergebnisse werden sich mittelfristig weiter auf dem guten Niveau der vergangenen Jahre bewegen. Wir erwarten gemäß Wirtschaftplan für das Jahr 2012 einen Jahresüberschuss von 6,2 Millionen€. 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, 15. Mai 2012

Der Vorstand

Peter Kay      Ingo Theel

**Von Herzen ...**  
für Kinder- und Eltern Glück

**Hilke Hänsch**  
Pflegemutter  
BGFG-Mitglied seit 2006



## Elternsein: der schönste Job fürs ganze Leben!

Hilke Hänsch gibt ihre Erfahrungen als engagierte Pflegemutter an Hamburger Mütter und Väter weiter.

*„Keine Familie ist perfekt. Wer aber einem Kind Liebe und Unterstützung mit auf den Weg gibt, schafft doch die beste Basis für eine glückliche Zukunft!“*

Würde Hilke Hänsch die Visitenkarten ihrer Berufslaufbahn auf den Tisch legen, käme ein beachtlicher Stapel zusammen: Einzelhandelskauffrau mit Ausbildereignungsprüfung und Abteilungsleiterin, Repräsentantin im Außendienst, nach diversen Fortbildungen fünf Jahre lang angestellte Kinderfrau ... Jobs, die sie mit viel Leidenschaft ausgeübt hat. Die Position ihres Lebens aber passt auf keine Visitenkarte: Seit 2004 ist Hilke Hänsch Mutter. Pflegemutter, um genau zu sein – „aber das klingt so zeitlich begrenzt.“ Eine Aufgabe, die sie von ganzem Herzen ausfüllt. Für immer!

Vor knapp zehn Jahren haben sie und ihr Mann entschieden, ein Kind aufzunehmen, das keine so tollen Chancen hat. „Weil Familie stark macht – sie ist sicherer Anker fürs Leben.“ Hilke Hänschs eigene Pflegemama ist ihr größtes Vorbild. „Ich hatte eine so schöne Kindheit, habe so viel Halt und Sicherheit bekommen – diese Liebe will ich weitergeben!“

„Eltern werden ist nicht schwer ...“ – Pflegeeltern dagegen sehr: In einem aufwendigen Bewerbungsverfahren werden Wohn- und Lebenssituation penibel geprüft. Trotz intensiver Vorbereitung „wird man letztlich ins Leben mit Kind geschmissen. Aber da geht es Eltern, die sich neun Monate lang auf ihren Nachwuchs vorbereiten, ja nicht anders“, lächelt Frau Hänsch. Aufregend wie ein positiver Schwangerschaftstest war dann auch die Nachricht, dass ein Junge dringend auf eine Pflegefamilie wartet. Erstes Kennenlernen und viel gemeinsame Zeit folgten, bis Gordon sein neues Zuhause bezog. „Den Ankommtag feiern wir wie den Geburtstag.“ Inzwischen hat sich der zarte Junge trotz widrigster Startbedingungen toll entwickelt. Und wenn Hilke Hänsch den Teenager beim Fußball oder BMX fahren beobachtet, vergisst sie, dass ihr Familienleben wegen Gordons Handicaps besondere Regeln hat. „Unser Alltag sieht eben etwas anders aus als bei ganz gesunden Kindern.“

Wissen vermitteln, unbürokratisch Hilfestellung geben möchte die engagierte Mutter Hilke Hänsch mit der Elternberatung. Im Nachbarschaftstreff Horn informiert sie einmal monatlich z. B. zu Therapieangeboten bei Lern- oder Entwicklungsschwierigkeiten. „Probleme sind nichts Schlimmes – wenn man sie in Angriff nimmt,“ so ihre Meinung. Im Grunde geht ihr Herzenswunsch jeden Tag aufs Neue in Erfüllung: nicht die ganze Welt zu retten, aber mindestens ein Leben ein bisschen schöner zu machen!

# Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		47.666,00	54.079,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	240.466.126,17		240.436.325,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	13.563.608,98		13.840.736,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	32.637,00		36.849,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.178.625,00		1.299.920,00
Anlagen im Bau	963.446,95		3.468.701,16
Bauvorbereitungskosten	169.883,13	256.374.327,23	393.423,73
			259.475.955,07
Finanzanlagen			
Beteiligungen	50.000,00		50.000,00
Sonstige Ausleihungen	107.086,16		97.998,10
Andere Finanzanlagen	6.312,10	163.398,26	6.312,10
			154.310,20
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>256.585.391,49</b>	<b>259.684.344,27</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		12.720.196,29	12.247.399,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	251.416,38		236.929,81
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	48.893,66		58.139,12
Sonstige Vermögensgegenstände	693.965,04	994.275,08	382.683,10
			677.752,03
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	17.039.206,45		8.652.853,35
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>30.753.677,82</b>	<b>21.578.005,26</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.913,15	4.069,16
<b>Bilanzsumme</b>		<b>287.351.982,46</b>	<b>281.266.418,69</b>

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	762.900,00		805.200,00
der verbleibenden Mitglieder	24.492.643,50		23.225.591,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	75.450,00	25.330.993,50	95.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: €4.456,50 (Vorjahr: € 4.009,00)			24.126.491,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: €700.000,00 (Vorjahr: € 500.000,00)	14.200.000,00		13.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: €2.000.000,00 (Vorjahr: € 2.000.000,00)	25.000.000,00		23.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Einstellung nach BilMoG zum 01.01.2010: €0,00 (Vorjahr: € 3.839.754,72) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: €2.742.544,20 (Vorjahr: € 521.183,34)	31.686.134,03	70.886.134,03	28.943.589,83
			65.443.589,83
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	6.602.773,75		4.122.521,37
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-5.442.544,20	1.160.229,55	-3.021.183,34
			1.101.338,03
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>97.377.357,08</b>	<b>90.671.418,86</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.892.025,00		12.805.811,00
Steuerrückstellungen	17.137,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	3.066.405,12	15.975.567,12	3.486.051,96
			16.291.862,96
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.124.563,56		115.481.659,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.030.184,27		42.652.451,84
Erhaltene Anzahlungen	16.404.424,12		13.307.080,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	168.043,65		207.328,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.746.823,62		2.089.519,59
Sonstige Verbindlichkeiten	209.391,29	173.683.430,51	272.459,98
davon aus Steuern: €111.360,41 (Vorjahr: € 63.383,59)			174.010.500,14
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: €0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>315.627,75</b>	<b>292.636,73</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>287.351.982,46</b>	<b>281.266.418,69</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.802.181,77		47.746.970,43
b) aus Betreuungstätigkeit	90.421,23		94.165,78
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	313.754,91	49.206.357,91	302.856,69
			48.143.992,90
<b>Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		472.796,41	186.681,56
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		708.975,63	746.449,08
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.160.453,42		18.916.913,16
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	33.744,13	20.194.197,55	34.236,55
			18.951.149,71
<b>Rohergebnis</b>		30.193.932,40	30.125.973,83
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	4.631.786,55		4.529.711,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.188.385,06	5.820.171,61	1.657.726,03
davon für Altersversorgung: €300.760,99 (Vorjahr: € 686.719,10)			6.187.437,68
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		6.028.548,07	6.086.792,78
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		2.153.903,83	2.494.667,07
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	85.012,94		45.870,22
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	124.574,46	209.587,40	70.370,90
davon aus Abzinsung: €6.817,83 (Vorjahr: € 2.121,52)			
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		8.141.160,48	8.198.940,69
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen sowie aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: €81.097,80 (Vorjahr: € 647.479,20)			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		8.259.735,81	7.274.376,73
<b>Außerordentliche Erträge</b>	0,00		1.750.000,00
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	0,00		3.330.260,00
		0,00	1.580.260,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>			
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		15.164,81	-53.831,31
<b>Sonstige Steuern</b>		1.641.797,25	1.625.426,67
<b>Jahresüberschuss</b>		6.602.773,75	4.122.521,37
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		5.442.544,20	3.021.183,34
<b>Bilanzgewinn</b>		1.160.229,55	1.101.338,03

## Anhang zum Jahresabschluss 2011

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 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

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

Bei Vermögensgegenständen, die abzuzinsen sind, wurde von der Bruttomethode Gebrauch gemacht, soweit der Zugang im Geschäftsjahr 2011 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 2011 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.

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. Die bei der Baugenossenschaft festgestellten aktiven latenten Steuern resultieren aus höheren Teilwerten in der Steuerbilanz bei den Grundstücken mit Wohnbauten infolge der damaligen Neubewertung nach Wegfall der Gemeinnützigkeit. Aktive latente Steuern wurden nicht bilanziert.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde nach dem modifizierten Teilwertverfahren und 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 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 5,14 Prozent zum 31.12.2011 zugrunde gelegt.

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 12,7 Millionen € besteht ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen von 16,4 Millionen € gegenüber. Davon entfallen 2,9 Millionen € als geleistete Zahlung der FHH für eine in 2012 zu erfolgende Abwicklung eines Wiederkaufsrechts.

In den Forderungen aus Vermietung ist ein Betrag von 7 T€ 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.

Die Entwicklung der Rücklagen ist auf der übernächsten Seite dargestellt.

In den sonstigen Rückstellungen ist u. a. die Rückstellung für die Sielleitungserneuerung in Höhe von 2,3 Millionen € enthalten.

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

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	575.600,34	12.971,64	2.335,42	0,00	538.570,56	47.666,00	19.384,64
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	366.072.690,56	1.911.333,18	39.158,89	3.525.692,76	131.004.431,44	240.466.126,17	5.389.322,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	15.726.769,51	5.721,00	0,00	0,00	2.168.881,53	13.563.608,98	282.848,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	414.914,01	12.417,89	17.663,26	0,00	377.031,64	32.637,00	16.627,89
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.769.350,45	226.593,33	223.476,20	0,00	1.593.842,58	1.178.625,00	320.365,14
Anlagen im Bau	3.468.701,16	727.179,40	0,00	-3.232.433,61	0,00	963.446,95	0,00
Bauvorbereitungskosten	393.423,73	69.718,55	0,00	-293.259,15	0,00	169.883,13	0,00
	<b>388.845.849,42</b>	<b>2.952.963,35</b>	<b>280.298,35</b>	<b>0,00</b>	<b>135.144.187,19</b>	<b>256.374.327,23</b>	<b>6.009.163,43</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	97.998,10	15.000,00	5.911,94	0,00	0,00	107.086,16	0,00
Andere Finanzanlagen	6.312,10	0,00	0,00	0,00	0,00	6.312,10	0,00
	<b>154.310,20</b>	<b>15.000,00</b>	<b>5.911,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>163.398,26</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>389.575.759,96</b>	<b>2.980.934,99</b>	<b>288.545,71</b>	<b>0,00</b>	<b>135.682.757,75</b>	<b>256.585.391,49</b>	<b>6.028.548,07</b>

## Entwicklung der Rücklagen

Rücklagen	31.12.2010 in Mio. €	Einstellung aus Jahresergebnis in Mio. €	31.12.2011 in Mio. €
Gesetzliche Rücklagen	13,5	0,7	14,2
Bauerneuerungsrücklage	23,0	2,0	25,0
Andere Ergebnisrücklagen	28,9	2,7	31,6
<b>Gesamt</b>	<b>65,4</b>	<b>5,4</b>	<b>70,8</b>

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	106.124.563,56 (115.481.659,83)	14.825.194,77 <sup>1</sup> (16.712.677,30)	19.697.210,64 (24.910.970,66)	71.602.158,15 (73.858.011,87)	169.787,33 105.954.776,23 (115.481.659,83)	HYP GS
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.030.184,27 (42.652.451,84)	2.270.776,07 (1.850.485,18)	9.870.645,14 (7.986.324,77)	36.888.763,06 (32.815.641,89)	99.698,32 1.526.222,35 47.402.474,08 (42.650.662,32)	RS HYP GS
Erhaltene Anzahlungen	16.404.424,12 (13.307.080,84)	16.404.424,12 (13.307.080,84)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	168.043,65 (207.328,06)	44.343,51 (67.548,94)		123.700,14 (139.779,12)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.746.823,62 (2.089.519,59)	1.746.823,62 (2.089.519,59)				
Sonstige Verbindlichkeiten	209.391,29 (272.459,98)	209.391,29 (272.459,98)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>173.683.430,51 (174.010.500,14)</b>	<b>35.500.953,38 (34.299.771,83)</b>	<b>29.567.855,78 (32.897.295,43)</b>	<b>108.614.621,35 (106.813.432,88)</b>	<b>155.152.958,31 (158.132.322,15)</b>	

<sup>1</sup> davon werden 10.166.085,87 € in 2012 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

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 12,5 Millionen € abgerechnete Nebenkosten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 198 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 8,8 Millionen € Instandhaltungsaufwendungen.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 7 T€ aus der Abzinsung der Rückstellung für Archivierung enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 681 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen.

Weitere erläuterungspflichtige Vorgänge haben sich nicht ergeben.

## D. Sonstige Angaben

Die Baugenossenschaft ist an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg mit 20 Prozent am Stammkapital von 250 T€ beteiligt. Diese hat per 31. Dezember 2010 ein Eigenkapital von 300 T€ einschließlich Bilanzgewinn von

41.720,42 € ausgewiesen. In 2010 wurde ein Jahresüberschuss von 14.845,33 € 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 4,2 Millionen €. Der Kapitalbedarf wird durch Fremd- und Eigenmittel finanziert.

Die Baugenossenschaft verfügt über ein Treuhandkonto für Mietkautionen in Höhe von 73 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	43	7
Technische Mitarbeiter	5	0
Mitarbeiter im Servicebetrieb	21	2
Verwalter	16	0
Geringfügig Beschäftigte	0	4
	85	13

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Anfang 2011	10.612
Zugang	+609
Abgang	-467
Ende 2011	10.754

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1,3 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 Aufsichtsrates

Peter Schulz, Vorsitzender  
Michael Pistorius, stv. Vorsitzender  
Hans-Jürgen Belgart  
Andrea Bunge  
Heiko Büsing  
Helga-Maria Gühlcke  
Helmut Schmedemann  
Angela Sperlich  
Jörn Wullenweber

## Mitglieder des Vorstandes

Peter Kay  
Ingo Theel

Hamburg, 15. Mai 2012

Der Vorstand

Peter Kay      Ingo Theel

## Gewinnverwendung

Die Vertreterversammlung hat am 12. Juni 2012 auf Vorschlag des Vorstandes beschlossen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011 für die Zahlung einer Dividende von fünf Prozent auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben per 01.01.2011	23.204.591,00 €
Darauf 5 Prozent Dividende	1.160.229,55 €

Hamburg, 12. Juni 2012

Der Vorstand

Peter Kay      Ingo Theel

*Von Herzen ...  
für die Hamburger Natur!*

**Michael Klamm**  
Inselwart  
BGFG-Mitglied seit 30 Jahren



## Tausche Schreibtisch gegen Sand und Unterholz

Für Inselwart Michael Klamm liegt der persönliche Traumstrand mitten in der Elbe.

*„Neßsand ist keine einsame Insel – Adlerbeobachter, Bewohner an den Ufern und die DLRG, alle haben ein Auge aufeinander. Die Elbe ist eben wie ein großes Dorf!“*

Zauneidechse statt Zebra, Elbwasser statt Karibik – Michael Klamm definiert seinen Begriff vom Paradies auf eigene Weise. Der 57-Jährige sucht und findet Naturwunder im Kleinen: „Auch vor der eigenen Haustür gibt's Einmaliges!“ Zum Beispiel Flora und Fauna auf der Elbinsel Neßsand. Von Ostern bis Herbst verbringen Michael Klamm und seine Frau hier viele Wochenenden, um mit vier Augen und viel Einsatz das Naturschutzgebiet vor abenteuerlustigen Ausflüglern zu bewahren.

Trockenrasen, Schilf, Auwald – diese Vegetationszonen sind für Besucher tabu. Falls sich mal jemand ins „verbotene Paradies“ verirrt, greift der Inselwart ein, trifft bei den meisten auch auf Verständnis. Wahrscheinlich sind Begeisterung und Liebe zur Natur einfach ansteckend – und die begleiten Michael Klamm schon seit Kindertagen. Insgesamt 40 Jahre als Verwaltungsangestellter haben den naturverbundenen Hamburger nicht in einen Schreibtischtäter verwandeln können. Entsprechend aktiv sieht sein Tag auf Neßsand aus: „Ich bin Frühaufsteher. Dann geht's raus, je nach Tidenstand links oder rechts über die Insel.“ Gut zu Fuß sein muss so ein Inselwart, denn befestigte Wege sucht man vergeblich. Matschige Erde macht die Stiefel schwer, teilweise wartet urwaldartiges Gehölz. Aber eben diese unberührte Landschaft lässt Klamms Herz höher schlagen. „Mensch und Natur, das gehört doch einfach zusammen.“ Ohne diese Überzeugung würde die Aufgabe auf der Insel wohl kaum halb so glücklich machen.

Neßsand ist seine Insel, Niendorf sein Revier. Seit über 30 Jahren fühlen sich die Klamms im Hamburger Nordwesten zuhause, man kennt die Nachbarn – mit vielen ist man sogar verwandt. Michael Klamm muss lachen: „Hier ist eben alles versippt und verschwägert!“

Ab und zu wird der Inselwart zum Archäologen: „Dann finde ich Bierflaschen von Brauereien, die es nicht mehr gibt, und Dosen von Hering in Gelee, der eher in den 70ern auf dem Campingspeiseplan stand.“ Die Insel gibt nach Jahrzehnten die Müllsünden früherer Besucher preis. Viel Strandgut gibt es, nicht immer nur Unrat: Jede Menge Flaschenpost findet Michael Klamm pro Woche, bei unserem Fototermin sind es gleich drei. Eine kommt wirklich von Herzen: Absender der fix und fertig frankierten Karte ist eine Hochzeitsgesellschaft „Die schick' ich zurück“, versichert Michael Klamm, und zeigt damit sein Herz für die Natur wie für die Liebe ...

## Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

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

*Von Herzen ...  
für den eigenen Stadtteil*

**Angela Keller**  
Heilpraktikerin für Psychotherapie  
und ehrenamtliche Patientenberaterin  
BGFG-Mitglied seit 2009



## Ein kluger Hund sagt mehr als tausend Worte.

Angela Keller und ihr Begleiter Kalle Olsen unterstützen Krebspatienten in schweren Zeiten.

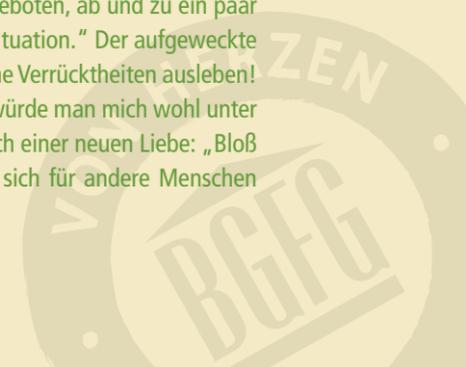
*„Ich kann niemandem seine Krankheit abnehmen. Aber ich kann ihm helfen, mit dem sicheren Gefühl für die eigene Kraft den individuellen Weg zur Heilung zu entdecken.“*

„Ein Leben ohne Hund ist möglich, aber sinnlos.“ Diese Worte aus dem Mund einer ehemaligen Katzenliebhaberin beweisen, dass das Schicksal manche Wendung nehmen kann. So auch für Angela Keller in ihren „drei Leben“: Hippie auf Ibiza, ländliche Familienidylle, heute als gebürtige Hamburgerin an der Elbe ... inzwischen mit Vierbeiner Kalle Olsen an ihrer Seite, Haustier und zukünftiger Kollege.

Kollege? Gemeinsam mit seinem Frauchen soll Kalle als Therapiebegleithund einmal Menschen in schweren Krisen unterstützen. Eine solche erlebte Angela Keller selbst mit der Diagnose Brustkrebs: „Ich war frischgebackene Therapeutin, als ich 1998 meine erste eigene Patientin wurde.“ Während der Therapie kam sie in Kontakt mit der Gesellschaft für Biologische Krebsabwehr (GfBK), für die sie sich nach überstandener Krankheit seit 2000 ehrenamtlich einsetzt. In der Hamburger Beratungsstelle der GfBK steht sie Patienten mit viel Verständnis zur Seite, bietet bei der VHS Kurse des Projekts „ÜberLebensKunst“ an. Eine Herzenssache: „Schließlich habe ich so viel Glück gehabt und Kraft sammeln dürfen.“

Der Dansk Svensk Gardhund passt perfekt in Angela Kellers Leben: Er sorgt für Fröhlichkeit und Bewegung, ist gelehrt, sanftmütig, ausgeglichen – beste Voraussetzungen, um das Beratungsangebot des Frauchens auf besondere Weise zu ergänzen. Tierische Co-Therapeuten können Geborgenheit vermitteln, Stress abbauen, die Kommunikation fördern. Was das Duo in der Ausbildung erwartet, weiß Angela Keller selbst noch nicht so genau. „Ich muss eine gütige Chefin sein und Kalle soll meinen Anweisungen folgen.“ Bei dem Teenager-Rüden so eine Sache: „Gerade interessiert er sich eher für läufige Hündinnen als für mich ...“

Kalle Olsen hat sich als toller Nachbar bewährt. Ende 2011 kam Angela Keller mit einer älteren Dame und ehemaligen Hundebesitzerin ins Gespräch. „Ich habe ihr angeboten, ab und zu ein paar Stunden mit Kalle zu verbringen – für uns drei eine echte win-win-win-Situation.“ Der aufgeweckte Danskie macht seine Besitzerin einfach glücklich: „Mit ihm kann ich meine Verrücktheiten ausleben! Durch den Park toben und juchuh schreien – ohne Hund im Schlepptau würde man mich wohl unter Beobachtung stellen“, lacht Angela Keller. Bleibt der Herzenswunsch nach einer neuen Liebe: „Bloß kein Mann, der nur ans Golfen oder Segeln denkt!“ Die Leidenschaft, sich für andere Menschen einzusetzen, redet der engagierten Hamburgerin niemand mehr aus!





## Seniorencafé

Jeden 1.+3. Donnerstag im Monat  
15:00 – 16:30 Uhr

mit Heidi Riemer



AWO Büro  
Habichtsplatz 3 · Am Durchgang Habichtsweg



## Bericht der



### 10 Jahre Elisabeth-Kleber-Stiftung

Am 30. November 2011 feierte die Elisabeth-Kleber-Stiftung (EKS) ihr 10-jähriges Jubiläum. Im Rahmen einer Feier mit Freunden und Unterstützern im Thalia Gaußstraße hielten wir Rückschau auf die in zehn Jahren geleistete Unterstützung sozialer und integrativer Projekte in vielen Quartieren unserer Stadt.

Höhepunkt der Jubiläumsfeier war der gemeinsame Blick in das Jahr 2033 mit dem Theaterstück „Integrier mich, Baby“. Alle Gäste haben mitgespielt und sind anschließend guter Laune und nachdenklich zugleich wieder in ihr heutiges Leben zurückgekehrt.

### 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 sowie im Arbeitskreis der Stiftungen Hamburger Baugenossenschaften.

### Darstellung der Tätigkeiten

In 2011 wurden die Satzung und andere grundlegende Materialien der Stiftung überarbeitet. Dabei wurden nicht mehr sachgerechte und zeitgemäße Darstellungen angepasst, aktuelle Entwicklungen im Stiftungsrecht sowie Anregungen von Stiftungsaufsicht und Finanzbehörde der FHH umgesetzt.

Die Förderung der Elisabeth-Kleber-Stiftung erstreckt sich selbstverständlich weiterhin vorrangig auf Stadtgebiete, in denen die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG Wohnungsbestand hat.

2011 beschloss die Stiftung die Unterstützung von 37 Projekten mit einer Gesamtfördersumme in Höhe von 36.590 €.

Im vergangenen Jahr entfielen 39 Prozent der Summe auf den Bereich Kinder und Jugend. Die Integrationsförderung hatte einen Anteil von 28 Prozent und die Seniorenförderung erhielt rund 32 Prozent der Fördergelder. Ihre satzungsgemäßen Aufgaben erfüllte die Stiftung wie folgt:

### Integrationsförderung

In der Integrationsförderung erhielten dreizehn Projekte eine Zusage. Neben dem Theaterstück „Integrier mich, Baby“ wurde das Buchprojekt „Die Welt in Hamburg zu Hause“ mit Berichten von Hamburgerinnen und Hamburgern aus vielen Herkunftsländern gefördert. Das Projekt „Stark ohne Gewalt“ in der Stadtteilschule Richard-Linde-Weg in Lohbrügge haben wir ebenso mitfinanziert wie

das Stadtteilprojekt „Gestalte St. Pauli“ und das 23. Stadtteilfest in Steilshoop.

### Jugendförderung

Im Bereich der Jugendförderung wurde die Unterstützung von dreizehn Projekten beschlossen. Schwerpunkte der Förderung waren Ferien- und Sozialtrainingsprojekte. „Wasser entdecken. Mut finden.“ bot Kindern die Möglichkeit, verlässlich schwimmen zu lernen. Ein Box-Projekt an der Stadtteilschule Griesstraße zur frühzeitigen Gewaltprävention und der Vermittlung von Werten wie Respekt und Disziplin, wie sie zum Einstieg in die Arbeitswelt gebraucht werden, gehörten ebenso dazu wie die Anschaffung einer Rutsche für die Kita Horner Strolche und ein Kindertheaterstück in der „Hamburger Botschaft“ im Schanzenviertel.

### Seniorenförderung

In der Seniorenförderung wurden acht Projekte unterstützt. In 2011 wurde ein weiteres generationsübergreifendes Filmprojekt mit dem Nachbarhaus Niendorf und dem Gymnasium Ohmoor begonnen. Als Teil eines Klangpfades auf dem Gelände einer Seniorenwohnanlage und der Kita Alsterklang wurde ein Gong gefördert. Regen Zuspruch fanden verschiedene Ausflüge und Entdeckertouren.

### Anlage des Stiftungskapitals

Die Anlage des Stiftungskapitals erfolgt durch die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen in Höhe von nunmehr 485.550 € bei der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG. Die Erhöhung um 81.900 € wurde möglich durch großzügige Zustiftungen von drei langjährigen Genossenschaftsmitgliedern. Das übrige Stiftungskapital ist in festverzinslichen Wertpapieren und Spareinlagen der Hamburger Sparkasse AG, der Deutschen Kreditbank AG, der Hamburger Volksbank eG und der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG festgelegt.

### Ertragslage

Die Stiftung erhielt im Jahr 2011 Zustiftungen von rund 82.000 €, knapp 4.000 € an Spenden und konnte Zinseinnahmen und Dividenden von rund 30.000 € verzeichnen.

### Mittelverwendung

Auf Basis der Förderanträge wurden Zuwendungen in Höhe von rund 37.000 € bewilligt. Für Sach- und Verwaltungskosten wurden rund 6.900 € aufgewandt. Darin enthalten sind 2.700 € 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 2012

Die Stiftung konnte im November 2011 auf zehn erfolgreiche Jahre zurückschauen. Aufbauend auf inzwischen bewährten Strukturen wird die Stiftung auch weiterhin generationsübergreifende Projekte in Hamburg fördern.

Zudem werden Nachbarschaftstreffs der BGFG unterstützt, um durch geeignete Veranstaltungen und Angebote die Nachbarschaften und die Quartiere zu stärken.

Gesundheitsförderung, Bildung und Integration sind uns in allen Förderbereichen wichtige Anliegen. Neben ihren eigenen Mitteln wird die Stiftung weiterhin öffentliche Förderungen zur Umsetzung

des Stiftungszwecks anstreben. Der Fokus wird 2012 auf der weiteren Umsetzung der aus den Rücklagen finanzierten Projekte liegen.

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, 21.02.2012

Elisabeth-Kleber-Stiftung

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

### Druck

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG

### Stand

Juni 2012

### Auflage

9.000

## Bildnachweis

### **Analyse & Konzepte**

Seite 20 rechts

### **BGFG**

Seiten 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 17 rechts,  
18 links, 64 (2. von oben und mitte)

### **Brillux GmbH & Co KG**

Seite 6

### **Christian Martin**

Titel, Seite 5, 9, 14, 17 links, 18 rechts, 21, 22, 26, 28, 38,  
50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62

### **Hanne Heinrich**

Seite 64 (2. von unten)

### **Nestwerk e.V.**

Seite 64 unten

### **Thalia Theater**

Seite 64 oben

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.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de) und unter der Infoline 0180/22 44 66 0\* erhalten Sie alle Informationen rund um die Vorteile und Angebote der Genossenschaften.

\* (6 Cent pro Gespräch)