

Geschäftsbericht 2012



91. Geschäftsbericht und Jahresabschluss

1. Januar bis 31. Dezember 2012

Deern
Kumme Grünhöker Oolsch
gnatzig Stift Dödelkram
Döösbartel Leuwagen Quäsen Buddel
Quarkbündel drög Kerdel Klöben
bannig nech? Glitsche Mors etepetete
Klookschierter binnen Fatuch jederein Dröhbündel
Putzlaputz Booksbündel rundibbern
klamüsern krüsch anköteln intschespiele sutsche
Klöben spaddeln Basche pladdern Slackermatsch
breegenklöterig püttjern Luden rösch
mittenmang längskommen Schietgeng gnatzig
Jung knickerich Bux Putzbündel man sinnig
plietsch Bückel Quiddje Dippen Bahntje
Döntjes schmu Malöör Nüdelkastenlüüd
Frostkötel Ökelname Fischkopp Rattjes
Moin Moin Fleetenkieker hüsern
Dietlein Tüdelband
Schmuddelwetter

Kennzahlen

	2012	2011	2010
Objektbestand			
Wohnfläche	466.623 m ²	474.529 m ²	473.886 m ²
Wohnungen	7.411	7.563	7.574
Gewerbeeinheiten und eigengenutzte Einheiten	141	147	150
Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen	1.741	1.733	1.719
Stellplätze	1.577	1.575	1.578
Bilanz/G+V			
Bilanzsumme	294,1 Mio. €	287,4 Mio. €	281,3 Mio. €
Anlagevermögen	272,6 Mio. €	256,6 Mio. €	259,7 Mio. €
Umlaufvermögen	21,5 Mio. €	30,8 Mio. €	21,6 Mio. €
Eigenkapital	107,1 Mio. €	97,4 Mio. €	90,7 Mio. €
Fremdkapital	186,9 Mio. €	190,0 Mio. €	190,6 Mio. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49,8 Mio. €	48,8 Mio. €	47,7 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	11,1 Mio. €	10,8 Mio. €	9,8 Mio. €
Jahresüberschuss	9,6 Mio. €	6,6 Mio. €	4,1 Mio. €
Bilanzgewinn/Dividende	1,2 Mio. €	1,2 Mio. €	1,1 Mio. €
Sonstige Angaben			
Eigenkapitalquote	36,4 %	33,9 %	32,2 %
Fluktuationsquote	7,0 %	7,8 %	7,9 %
Mietausfallquote	1,3 %	1,1 %	1,0 %
Mitglieder	10.837	10.754	10.612
Mitarbeiter	99	98	99

Inhalt

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

		36
		37
		38
		39
		40
		41
		42
		43
		44
		45
		46
		47
		48
		49
		50
		51
		52
		53
		54
		55
		56
		57
		58
		59
		60

Vorwort

Bericht des Vorstandes

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang zum Jahresabschluss 2012

Übersicht Vertreter und Ersatzvertreter

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht der Elisabeth-Kleber-Stiftung

Lagebericht

Impressum

Bildnachweis



Hamburg

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der BGFG,

Hamburg ist die schönste Stadt der Welt – das sagen die meisten Hamburgerinnen und Hamburger von ihrer Heimatstadt. Wir finden das auch und sind stolz, dass unsere Genossenschaft seit über 90 Jahren Teil von Hamburg ist. Die BGFG und Hamburg haben vieles gemeinsam, nur die Dimensionen sind unterschiedlich. Hamburg ist das Tor zur Welt, die BGFG ist das Tor in ein schönes Zuhause in lebendigen Nachbarschaften.

Hamburg ist sportlich: HSV, St. Pauli und die Freezers, Sportveranstaltungen wie der Marathon, die Cycloclassics oder Tennis am Rothenbaum sind aus Hamburg nicht wegzudenken. Auch die BGFG ist sportlich. Seit vielen Jahren nehmen Mitglieder und Mitarbeiter als Team an den Cycloclassics und an Laufveranstaltungen teil.

Hamburg ist bunt: Veranstaltungen wie Hafengeburtstag, Alstervergnügen oder Dom locken immer wieder Hamburger und Touristen an, um gemeinsam Spaß zu haben. Genau wie bei Veranstaltungen in unseren Nachbarschaftstreffs und bei Festen in den Wohnanlagen, wenn BGFG-Mitglieder mit ihren Familien und Nachbarn gemeinsam feiern.



Hamburg ist Partner: Mit neun Städten unterhält Hamburg weltweit Städtepartnerschaften, bei denen es um Austausch von Informationen, aber auch um wirtschaftliche und soziale Aspekte geht. Die BGFG ist Partner für ihre Mitglieder. Zum Wohle und zur Förderung unserer Mitglieder haben wir Kooperationspartner wie z. B. das Theaterschiff oder die Hamburger Volksbank gefunden, die unseren Mitgliedern Vergünstigungen ermöglichen.

Hamburg ist unsere Stadt, wir sind Hamburg! Wir werden uns weiterhin für unsere Mitglieder und lebendige Nachbarschaften in dieser schönen Stadt einsetzen.

In Hamburg sagt man Tschüss – Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen unseres diesjährigen Geschäftsberichtes und sagen „Tschüss, bis bald!“


Ingo Theel


Peter Kay



Klamüsern Caustüfteln, grübeln

Wie funktioniert eigentlich der PC? Das müssen unsere Senioren erst einmal ausklamüsern bei den PC-Kursen in den Nachbarschaftstreffs.

Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Europa befindet sich nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 erneut in einer Phase des Wachstumsrückganges. Dabei wird die Diskrepanz immer deutlicher zwischen dem eher prosperierenden Norden und den schuldengeplagten Euroländern im Süden. Die exportabhängige deutsche Wirtschaft kann sich einer Abschwächung durch die Eurokrise nur schwer entziehen, dennoch befindet sich die Wirtschaftsentwicklung weiterhin in einem leichten Aufwind.

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland ist im Jahr 2012 um 0,7 Prozent gestiegen (Vorjahr: 3 Prozent). Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 270 Milliarden €; dies entspricht einem Anteil von 11,4 Prozent der gesamten Wirtschaftsleistung. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft um 1,7 Prozent. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat damit eine wichtige stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Der stärkste Wachstumsimpuls lag im Jahr 2012 erneut im Außenhandel. Der Außenbeitrag – also die Differenz zwischen Exporten und Importen – steuerte zum Bruttoinlandsprodukt einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten bei (Vorjahr: 0,6 Prozent).

Im Inland wurde leider deutlich weniger investiert als im Vorjahr: Ausrüstungs-, Bau- und Vorratsinvestitionen zusammengenommen ergaben ein Minus von 5,2 Prozent. Der Rückgang der

Bauinvestitionen war in erster Linie kräftigen Einbußen beim öffentlichen Bau geschuldet (–10 Prozent). Der Gewerbebau weist ein Minus von 2,2 Prozent aus. Der Wohnungsbau hingegen zeigt mit einem Zuwachs von 1,5 Prozent im dritten Jahr in Folge eine Aufwärtstendenz.

Die Konsumausgaben lieferten 2012 mit 0,6 Prozentpunkten den zweitwichtigsten Beitrag zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes. Die Ausgaben waren um 0,8 Prozent höher als im Jahr 2011. Die privaten Haushalte haben ihre Einkommenszuwächse 2012 überwiegend für den Konsum genutzt. Das verfügbare Einkommen nahm um 2,3 Prozent zu. Die Sparquote der privaten Haushalte lag 2012 nach vorläufigen Berechnungen bei 10,3 Prozent (Vorjahr: 10,4 Prozent) und ist damit in den vergangenen zwei Jahren so niedrig wie seit 2003 nicht mehr. Angesichts der historisch niedrigen Zinsen überrascht dies nicht.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltmiete sowie kalte und warme Betriebskosten) sind nominal um 2,2 Prozent gestiegen.

Der geringe Anstieg der Nettokaltmieten im Wohnungsbestand lag 2012 bei 1,2 Prozent und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate von 2 Prozent. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen um 5,6 Prozent. Insgesamt gaben die privaten Haushalte im Jahr 2012 fast ein Viertel ihres Einkommens für das Wohnen aus.

Mit 41,6 Millionen erreichte die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland in 2012 im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Die Arbeitslosenquote sank auf 6,8 Prozent (Vorjahr: 7,1 Prozent). Im Euroraum hingegen erreichte die Arbeitslosigkeit im September 2012 mit 18,5 Millionen Menschen einen neuen Negativrekord.

Wohnungswirtschaft

Der Wohnungsneubau legte im Jahr 2012 mit 6,8 Prozent weiter zu, wenn auch mit geringerem Tempo als im Vorjahr (20 Prozent). Insgesamt wurden 244.000 Wohnungen genehmigt.

Besonders stark stiegen 2012 die Genehmigungen von Geschosswohnungen. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 16 Prozent. Die Genehmigungen von Eigentumswohnungen legten dabei mit 21 Prozent deutlich mehr zu als der Mietwohnungsneubau mit 9 Prozent. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 99.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern ging mit 109.000 genehmigten Wohneinheiten um 2 Prozent zurück.

Für das laufende Jahr 2013 ist damit zu rechnen, dass der Geschosswohnungsbau mit dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern gleichzieht oder sogar erstmals seit 1997 wieder mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt werden.

Der Wohnungsbau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werthaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin historisch günstig. Allerdings konzentriert sich der Wohnungsneubau wie in den vergangenen Jahren nur auf einige Wachstumsregionen. Das größte Nachfragepotenzial liegt vor allem in 14 Wachstumsmetropolen, zu denen auch Hamburg gehört.

Branchenentwicklung in Hamburg

Berechnungen zufolge ist das Hamburger Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 1,0 Prozent gestiegen und entwickelte sich damit schwächer als im Vorjahr (1,9 Prozent).

Hamburg zählt nach wie vor zu den begehrten Wohnstandorten in Deutschland. Die Einwohnerzahl ist in den letzten fünf Jahren kontinuierlich auf inzwischen 1,8 Millionen Einwohner gestiegen. Die für die Wohnungsnachfrage wichtige Zahl der Haushalte hat sich deutlich auf ca. 990.000 erhöht. Erheblich dazu beigetragen hat dabei



der Anteil der Einpersonenhaushalte, der mittlerweile bei 53,6 Prozent liegt. Fast 80 Prozent der Privathaushalte in Hamburg sind Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Um der mit diesem Bevölkerungswachstum verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, hat der Senat mit der Immobilienwirtschaft das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen und den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich als Ziel vereinbart. Mit 8.731 Baugenehmigungen wurde im Jahr 2012 ein Wert wie zuletzt vor zehn Jahren erreicht. Auch die Zahl der fertig gestellten Wohnungen hat mit ca. 4.500 Wohnungen den höchsten Stand seit 2001 erreicht.

Zur Verbesserung des Angebotes bezahlbarer Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen hatte der Senat sich eine Förderung von jährlich 2.000 Mietwohnungen zum Ziel gesetzt. Mit insgesamt 2.120 geförderten Mietwohnungsneubauten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wurde dieses Ziel in 2012 zum zweiten Mal in Folge übertroffen. Einschließlich der Eigenheimförderung und der Modernisierungsförderung von 6.561 Mietwohnungen wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt rund 146,6 Millionen € bewilligt.

Die in den Medien vielfach als „Wohnungsnot“ betitelte Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt wird durch entsprechende Schlagzeilen über eine vermeintliche Mietexplosion genährt. Nach Auffassung vieler Fachleute gibt es in Hamburg trotz erhöhter Nachfrage nach Wohn-

raum und einigen Preisausreißern in besonders nachgefragten Innenstadtquartieren insgesamt einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt. Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) bewirtschaften rund 40 Prozent des Hamburger Mietwohnungsbestandes zu Durchschnittsmieten, die deutlich unter dem aktuellen Mietenspiegeldurchschnitt von 7,15 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich liegen. Rund 20.000 Mal jährlich wechselt bei den VNW-Unternehmen eine Wohnung den Besitzer, ohne dass hierfür Inserate geschaltet, Immobilienportale genutzt oder Makler beauftragt werden. Die in der Regel moderaten Mietpreise tauchen deshalb in keiner der Mietpreissammlungen auf, die auf Basis der Auswertung von Immobilienanzeigen und Internetportalen erarbeitet werden.

Die erhöhte Nachfrage in angesagten Stadtteilen macht deutlich, dass es immer wichtiger wird, die Nachfrage von diesen Stadtteilen durch Quartiersentwicklung und -aufwertung in andere Stadtteile zu lenken.

Die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen beteiligen sich aktiv am Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Ihr Ziel, in 2012 mit dem Bau von rund 1.900 Wohnungen zu beginnen, haben sie nicht ganz erreicht. Aufwendige Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie langwierige Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren stehen einer zügigen Realisierung von Bauvorhaben oft entgegen. Mit einem Investi-



tionsvolumen von 750 Millionen € leisten die Wohnungsunternehmen unverändert einen erheblichen Beitrag zur Sicherung der Beschäftigung in den Bauunternehmen und Handwerksbetrieben sowie zur Verbesserung der Wohnungsversorgung Hamburger Haushalte.

Bautätigkeit und Hausbewirtschaftung

Erneuerung Schmuckshöhe

In vier Bauabschnitten wurde die Mitte der 1950er-Jahre errichtete Wohnanlage zeilenweise abgebrochen und durch moderne Neubauten ersetzt. Mit der Übergabe der Wohnungen des vierten und letzten Bauabschnittes an die Mitglieder im Februar 2013 endete das umfangreiche Projekt, das im Jahr 2006 begonnen hatte. Es wurden zahlreiche Gespräche mit den dort wohnenden und verwurzelten Mitgliedern geführt, um Lösungen zu finden, die einen zwischenzeitlichen Wohnungswechsel und anschließenden Rückzug in den Neubau erleichtern. Unsere Mitarbeiter konnten gemeinsam mit den Mitgliedern zufriedenstellende Lösungen finden und 33 Bewohner des Altbaus haben heute eine Wohnung im Neubau. Insgesamt sind 108 moderne Wohneinheiten, zwei Tiefgaragen mit insgesamt 82 Stellplätzen und ein Nachbarschaftstreff entstanden.



Neubau im Osterbrookviertel

Die Planung von 15 frei finanzierten Wohnungen im Osterbrookviertel direkt an der Bille verzögerte sich zu unserem Bedauern auch im Jahr 2012 weiter. Grund hierfür ist der Einwand eines Gewerbebetriebes aus der Nachbarschaft gegen das Vorhaben. Die Verhandlungen mit der Behörde dauern an. Wir sind zuversichtlich, dass die Gespräche in 2013 abgeschlossen werden und wir im nächsten Jahr mit dem Bau beginnen können.

Modernisierung im Osterbrookviertel

Seit dem Jahr 2004 führen wir im Osterbrookviertel in insgesamt sieben Bauabschnitten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durch. In 2012 wurde der sechste Bauabschnitt fertiggestellt, für den wir rund 1,3 Millionen € aufgewendet haben. Küchen und Bäder wurden modernisiert, die Elektroleitungen erneuert und Treppenhäuser gestrichen. Die Bauarbeiten machen den Verbleib in der Wohnung zum Teil nur eingeschränkt möglich, sodass wir den betroffenen Mitgliedern bei Bedarf Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen. Wir freuen uns sehr über den großen Zuspruch unserer Mitglieder und über die Bereitschaft, für die Zeit der Bauphase Einschränkungen in der Wohnqualität in Kauf zu nehmen. Nach Abschluss der Arbeiten und beim Betrachten des Ergebnisses sind die Unannehmlichkeiten, die eine solche Modernisierung mit sich bringt, schnell wieder vergessen, und die Mitglieder erfreuen sich an den frisch modernisierten Wohnungen.

Familie Tchetsseubu Saha lebt stadtnah und doch im Grünen – in einem BGFg-Haus in Neuallermöhe. Hier ist viel Raum zum Joggen, Spielen und Kontakteschließen.

Quiddje

Ein Traum von einer Stadt

Marvin, ein Strahlemann mit frechem Wuschelhaar, ist waschechter Hamburger. Keine zwei Wochen vor dem Geburtstermin ihres ersten Kindes zogen die Tchetsseubu Sahas in ihre Wohnung in Neuallermöhe. Viel Stress, aber eine Herzensangelegenheit: „Wir wollten unbedingt, dass er in Hamburg zur Welt kommt“, sagt Mutter Judith und lacht. Auf den ersten Blick hätten sie sich beim Besuch einer Freundin in die Elbmetropole verliebt. „Überall Wasser“, schwärmt ihr Mann Gérard, „und dieses internationale Flair.“ Und so ist der Lütte, der gerade seinen ersten Geburtstag gefeiert hat, der einzige Nicht-Quiddje in der Familie.

Seine Eltern trennt ein achtstündiger Flug von ihrer Heimat Kamerun, die durch Skulpturen und Bilder in der Wohnung präsent ist. Über Italien, Braunschweig und Bremen kam das studierte Paar in die Hansestadt – und fühlt sich angekommen. Gérard (38), promovierter Lebensmittelchemiker, und Judith (34), Betriebswirtin, sind Großstadtmenschen. „Wir gehen gern aus, unternehmen viel. Auch wenn es mit dem Kleinen weniger geworden ist“, sagt Gérard mit Blick auf „Bébé“, der gerade sein Bilderbuch „Die Feuerwehr“ am Wickel hat. Gleichzeitig schätzen die Sahas die Natur und die Ruhe ihres Stadtteils. Hier besucht Marvin eine Babygruppe, hier spielt Papa Gérard Fußball im Verein, hier hat sich Judith mit einer älteren Nachbarin angefreundet. „Sobald die Sonne scheint, werden alle noch freundlicher und herzlicher“, haben die Sahas festgestellt. Bei gutem Wetter zieht es sie zum Jungfernstieg, Eisessen. So wird Marvin sicher bald seine erste Alsterrundfahrt unternehmen – auf so einem Schiff hatten Mama und Papa sich damals für ein Leben in Hamburg entschieden.





Auf den Swutsch gehen (sich amüsieren)

Bei unseren Nachbarschaftsfesten gehen unsere Mitglieder miteinander auf den Swutsch und amüsieren sich. Lesungen mit Musik, Swing und Tanz in den Nachbarschaftstreffs. . .

Mit dem Elbschloss an der Bille hat das Osterbrookviertel einen modernen Treffpunkt im Quartier, in dem für verschiedene Altersgruppen Freizeitgestaltungs- und Beratungsmöglichkeiten angeboten werden. Diese werden sehr gut von den Bewohnern angenommen. Im Juni 2012 wurde der Quartiersplatz offiziell eingeweiht und heißt seitdem „Osterbrookplatz“. Die Buslinie 112 macht täglich Werbung für den neuen Platz. Unser Dank gilt der Freien und Hansestadt Hamburg sowie allen beteiligten Bürgern für die zügige Realisierung des Projektes.

Neubau in Rahlstedt

Im April 2012 kaufte die BGFG ein im Bau befindliches Mehrfamilienhaus mit 14 öffentlich geförderten Wohnungen in Rahlstedt. Im August 2012 konnten die bezugsfertigen Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben werden. Es ist das erste Passivhaus der BGFG.

Erneuerung Kastanienallee

Für unser Gebäude in der Kastanienallee mit zwölf Wohnungen ist eine umfangreiche Kernsanierung notwendig, die den Auszug aller Bewohner erforderlich machte. Einvernehmlich wurden Gespräche geführt und auf Wunsch Ersatzwohnungen für die Dauer der Bauarbeiten gefunden. Inzwischen liegt die Baugenehmigung vor, und wir wollen schnellstmöglich mit den Arbeiten beginnen. Die Fertigstellung ist für Anfang 2015 geplant.

Denkmalgerechte Sanierung Braunschweiger Straße

Unser denkmalgeschütztes Gebäude in der Braunschweiger Straße wird ebenfalls aufwendig kernsaniert. Die Gespräche mit dem Denkmalschutzamt nahmen mehr Zeit in Anspruch als geplant, sodass die erforderlichen Genehmigungen für den Beginn der Maßnahmen erst im Herbst 2012 vorlagen. Das Gebäude ist jetzt mit einer Schutzhülle versehen, und in Kleinstarbeit werden nun alle konstruktiven Teile ausgetauscht. Wir rechnen mit der Fertigstellung der sieben Wohnungen zur Mitte 2014.

Neubau am Altonaer Volkspark

In guter Lage am Altonaer Volkspark hat die BGFG im Dezember 2012 ein unbebautes Grundstück erworben. Entstehen soll dort eine Wohnanlage mit etwa 160 Wohnungen unterschiedlicher Größe, von denen zwei Drittel öffentlich gefördert werden. Zurzeit wird der prämierte Architektenentwurf zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterentwickelt. Wir rechnen mit dem Beginn der Baumaßnahmen zum Anfang 2014. Es wird das größte Neubauprojekt der BGFG seit zehn Jahren.

Neubau Rothenburgsort

In Rothenburgsort hat die BGFG insgesamt 460 überwiegend kleine Wohnungen mit einer nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung. Deshalb möchten wir unseren Rothenburgsorter Wohnungsbestand in den kommenden Jahren umfassend moderni-

sieren und dort, wo dies nicht mehr wirtschaftlich ist, die alten Gebäude abreißen und durch neue ersetzen. Beginnen werden wir mit dem Abbruch des Eckgebäudes Thiedingreihe / Vierländer Damm mit zurzeit 21 Wohnungen und einer Gewerbefläche. Dort wird dann bis voraussichtlich Anfang 2015 ein Neubau mit moderner Ausstattung, zeitgemäßen Grundrissen und insgesamt 33 Wohnungen entstehen. Die betroffenen Bewohner wurden rechtzeitig informiert, und in Einzelgesprächen wurden individuelle Lösungen für das Umzugsmanagement erarbeitet. Allen Bewohnern wurden Ersatzwohnungen innerhalb des BGFG-Bestandes sowie die Möglichkeit angeboten, nach Fertigstellung der Baumaßnahmen eine Wohnung in dem Neubau zu beziehen. Wir sind davon überzeugt, dass wir mit unseren für die kommenden Jahre geplanten Maßnahmen einen positiven Beitrag zur Stadtteilentwicklung Rothenburgsorts leisten.

Vermietungssituation

Im Jahr 2012 wurden 517 Wohnungen gekündigt. Die Fluktuationsrate ist damit um 0,8 Prozentpunkte auf 7,0 Prozent gesunken. Bei 90 Prozent der Kündigungen erfolgte eine direkte Anschlussvermietung ohne Leerstand. Unverändert ist der häufigste Grund für eine Kündigung die zu kleine Wohnung, gefolgt von gesundheitlichen Gründen, Zusammenzug mit Partner, Tod, Erwerb von Eigentum und Arbeitsplatzwechsel.

Das Vermietungsgeschäft findet weiter zunehmend über das Internet statt. Die Zahl der persönlichen Beratungen von Wohnungssuchenden ist in den letzten Jahren stetig gesunken. Im Gegenzug wird der Interessentenbogen auf unserer Homepage mehr als 500-mal pro Monat ausgefüllt. Die Realisierbarkeit der Wohnungswünsche wird geprüft, und die Daten werden ggf. für sechs Monate gespeichert. Zurzeit haben wir über 3.000 Wohnungssuchende in unserer Interessentendatei. Sobald eine Wohnung frei wird, wird ein Angebots-exposé an die infrage kommenden Interessenten geschickt. In rund 90 Prozent der Fälle werden die Wohnungen auf diesem Weg weitervermietet. Nur knapp zehn Prozent der frei werdenden Wohnungen werden über Internetbörsen angeboten.

Wir arbeiten kontinuierlich daran, unsere Vermietungsprozesse zu optimieren und uns hinsichtlich der Zufriedenheit unserer Mitglieder und Interessenten weiterzuentwickeln, Stärken aus- und Schwächen abzubauen. Aus diesem Grund befragen wir regelmäßig alle neuen Bewohner zu folgenden fünf Punkten nach ihrer Zufriedenheit: vor Vertragsabschluss, beim Vertragsabschluss selbst, nach der Wohnungsübergabe, Wohnanlage/Wohnumfeld und BGFG allgemein. Die Ergebnisse sind sehr positiv. Insbesondere freut uns, dass ausnahmslos alle Befragten die BGFG weiterempfehlen würden und mit unserer Genossenschaft insgesamt sehr zufrieden (71 Prozent) bzw. zufrieden (29 Prozent) sind.



Klönen (sich unterhalten, plaudern)

Viel Zeit zum Klönen gibt es immer bei den Veranstaltungen in den Nachbarschaftstreffs. Auch vor der Haustür, im Treppenhaus oder beim Einkaufen begegnen sich Nachbarn und können einen kurzen Klönschnack halten.

Instandhaltung / Modernisierung

Zum langfristigen Erhalt unserer Wohnanlagen führen wir regelmäßig Instandhaltungsmaßnahmen durch und haben dafür im Jahr 2012 insgesamt rund 9 Millionen € aufgewendet. Wir haben u. a. diverse Dächer saniert und in vielen Wohnanlagen Malerarbeiten an Fenstern und in Treppenhäusern durchgeführt. Außerdem wurden Außenanlagen und Wege instand gesetzt sowie Fenster erneuert. In einer Wohnanlage in Alsterdorf haben wir ein Fahrradhaus mit Platz für 36 Fahrräder errichtet. Dort können unsere Mitglieder nun kostenfrei ihre Fahrräder abstellen.

Es wurden in 2012 rund 7.400 Aufträge an Fremdfirmen gegeben und noch einmal in etwa die gleiche Anzahl an unsere Servicehandwerker.

Das Hochhaus im Lohbrügger Fritz-Lindemann-Weg wurde in zwei Bauabschnitten umfangreich modernisiert. Fassade und Dach wurden erneuert und wärmedämmend, das Heizsystem optimiert, und alle Wohnungen bekamen neue Fenster sowie eine Balkonverglasung. Der erste Bauabschnitt wurde bereits im Jahr 2011 fertiggestellt, der zweite in 2012. Je Bauabschnitt wurden rund 2 Millionen € aufgewendet. Abgerundet wird die Gesamtmaßnahme im Jahr 2013 mit der Neugestaltung des Kinderspielfeldes und der Außenanlagen.

Energetische Maßnahmen

In einem Plan für die Jahre 2009 bis 2012 hatten wir für diverse Wohnanlagen energetische Maßnahmen vorgesehen, bei denen vor allem der sogenannte hydraulische Abgleich durchgeführt wurde. Danach wird das Warmwasser gleichmäßiger im Heizsystem verteilt und somit erheblich Energie eingespart. Im Jahr 2012 haben wir in 18 Wohnanlagen energetische Maßnahmen vorgenommen und dafür rund 870.000 € aufgewendet. Insgesamt wurden in den vier Jahren 3,1 Millionen € aufgewendet und damit erfreulicherweise rund 0,4 Millionen € weniger als geplant. Beim Amt für Natur- und Ressourcenschutz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt wurden für die energetischen Maßnahmen Zuschüsse in Höhe von 130.000 € beantragt und von dieser bewilligt.

Müllmanagement

Durch richtige Mülltrennung und das damit einhergehende Einsparen von Restmüll lassen sich Müllgebühren senken. Das schont nicht nur den Geldbeutel unserer Mitglieder; das Recycling von Rohstoffen leistet auch einen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz. Durch eine Verordnung der Stadtreinigung Hamburg sind wir dazu verpflichtet, in allen Wohnanlagen Biomüllstandplätze vorzuhalten. Wir haben deshalb im Jahr 2012 damit begonnen, in vielen Wohnanlagen die Müllstandorte entsprechend herzurichten. Unser Ziel ist es, bis Ende 2013 alle Müllstandorte mit Biomülltonnen auszustatten. Zur Vereinfachung der



Mülltrennung in der Wohnung erhalten unsere Mitglieder auf Wunsch sogenannte Vorsammler, also kleine Biomüllbehälter.

Neue Trinkwasserverordnung

Die am 1. November 2011 in Kraft getretene Novelle der Trinkwasserverordnung ist in 2012 schon wieder überarbeitet worden. Eine der wesentlichen Neuerungen ist, dass wir nicht mehr zur jährlichen Überprüfung der Trinkwasseranlagen auf Legionellen verpflichtet sind, sondern dies nur noch alle drei Jahre tun müssen. Unsere Leitungssysteme waren bereits vor Inkrafttreten der Novellierungen der Trinkwasserverordnung in einem sehr guten Zustand, und eine Verunreinigung mit Legionellen ist im Bestand der BGFG noch nicht vorgekommen. Wir begrüßen die Reduzierung der Überprüfungen, da unsere Mitglieder dadurch eine geringere Kostenbelastung haben. Im November 2012 war der Einbau der Probeentnahmestellen in allen Trinkwasseranlagen der BGFG abgeschlossen. Anschließend erfolgte eine Begehung der Anlagen durch Fachleute der BGFG, um eine sogenannte Gefahrenanalyse durchzuführen. Dabei wird geprüft, ob alte, nicht mehr genutzte Leitungen vorhanden sind, die dann ggf. entfernt werden. Die Beprobung der Trinkwasseranlagen wird im Sommer 2013 beginnen und bis Ende 2013 abgeschlossen sein.

Erbbau- und Wiederkaufsrechte der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)

Im Jahr 2012 konnten wir einen Schlussstrich unter langwierige Verhandlungen mit der FHH ziehen und ihr für vier Wohnanlagen, die mit einem Wiederkaufsrecht der Stadt belegt waren, diese Rechte abkaufen. Die Ablösesumme in Höhe von 8,9 Millionen € wurde Anfang 2012 an die Stadt überwiesen. Die betreffenden vier Wohnanlagen in Alsterdorf und Barmbek sind nun endgültig für die BGFG gesichert. Dies gibt uns und unseren Mitgliedern langfristige Planungssicherheit. Unsere Wohnanlage auf der Veddel hingegen ist in das Eigentum der Stadt übergegangen und wird seit Juli 2012 durch das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG bewirtschaftet.

Zwischen der BGFG und der FHH gibt es für insgesamt 21 Wohnanlagen mit 800 Wohnungen Erbbaurechtsverträge. Wir haben gegenüber der FHH unser Interesse bekundet, die bestehenden Erbbaurechte ebenfalls vorzeitig abzulösen. Auch wenn alle Verträge noch bis mindestens zum Jahr 2050 laufen und dementsprechend keine Eile geboten ist, wollen wir mit der vorzeitigen Ablösung langfristig Planungssicherheit bekommen und den Wohnungsbestand für unsere Genossenschaft bewahren.



Foffteihn (Pause)

Bei den Seniorenausfahrten darf eine kurze Pause natürlich nicht fehlen – „Foffteihn“ heißt es dann.



Aktivitäten von Mitgliedern für Mitglieder

Nachbarschaftstreffs

Die zehn Nachbarschaftstreffs der BGFG stellen ein wesentliches Instrument zur Mitgliederbindung und Förderung der Nachbarschaften dar. Wir freuen uns sehr über das Engagement der Bewohner, die in den Treffs ehrenamtlich und nachhaltig ein buntes Programm von Mitgliedern für Mitglieder gestalten. Die Nachbarschaftstreffs in Lohbrügge und Niendorf feierten in 2012 bereits ihr zehnjähriges Bestehen und haben sich in ihrem Quartier als feste Institutionen etabliert.

Im Jahr 2012 fanden rund 2.200 Veranstaltungen statt, die von den ehrenamtlich Aktiven zusammen mit den Mitarbeiterinnen des Sozialmanagements organisiert und begleitet wurden.

Veranstaltungen

Dass die BGFG für ihre Mitglieder Veranstaltungen organisiert, ist mittlerweile nicht mehr wegzudenken. Für verschiedene Altersgruppen werden unterschiedliche Angebote erarbeitet. Die konstant hohen bzw. steigenden Teilnehmerzahlen bestärken uns, diese Aktivitäten auch in Zukunft weiterzuentwickeln und fortzuführen. Dazu gehören unter anderem folgende Veranstaltungen:

Seniorenausfahrten

Mit knapp 500 Teilnehmern ging es in 2012 zur Landpartie nach Lauenbrück. Highlight des Tages war das Restaurant Lauenbrücker Hof, das die Teilnehmer mit seinem besonderen Ambiente begeisterte.

Familienausfahrt

Im Rahmen unseres Veranstaltungsprogramms planen und begleiten wir seit vier Jahren eine Familienausfahrt, die sich jedes Jahr größerer Beliebtheit erfreut. Anlässlich unseres BGFG-Jubiläumjahres gab es in 2012 ein besonderes Ziel: die Karl-May-Spiele in Bad Segeberg. Die 170 Teilnehmerplätze waren schnell ausverkauft. Kinder und Erwachsene waren gleichermaßen angetan von dem gebotenen Programm, das nicht nur die Winnetou-Vorstellung, sondern auch Verpflegung und Kinderanimation im Indianerdorf umfasste.

Ausfahrt der Ehrenamtlichen

Jedes Jahr lädt die BGFG ihre ehrenamtlich tätigen Mitglieder als Dank für deren Engagement zu einer Ausfahrt ein. Im Jahr 2012 ging es mit 80 Personen zur befreundeten Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG), die uns bei einer informativen Rundfahrt durch ihre Wohnquartiere Einblicke in das Leben bei der BBG gewährte. Die Teilnehmer tauschten sich zu verschiedenen Möglichkeiten der Nachbarschaftsförderung aus und konnten bei einer Stadtführung die Stadt Braunschweig entdecken.

Weihnachtsmärchen

Das BGFG-Weihnachtsmärchen fand im Jahr 2012 zum wiederholten Male im Ernst-Deutsch-Theater statt: Gespielt wurde „Aschenputtel“. Mit rund 750 Besuchern war das Weihnachtsmärchen wieder einmal ausverkauft.

Weihnachtskabarett

Nach dem großen Erfolg in 2011 fand auch im Jahr 2012 an zwei Terminen exklusiv für BGFG-Mitglieder bei unserem Nachbarn und Kooperationspartner „Das Schiff“ ein Weihnachtskabarett statt. Der Erlös aus dem Verkauf der Eintrittskarten ging an die Elisabeth-Kleber-Stiftung und fest steht: Auch in 2013 wird es für BGFG-Mitglieder wieder zwei Weihnachts-Sondervorstellungen auf dem Theaterschiff geben.

Vertreterveranstaltungen

Zur Information der Vertreter und Ersatzvertreter lädt die BGFG dreimal im Jahr zu Veranstaltungen in ihre Geschäftsstelle ein. Dort wird von externen Referenten und Mitarbeitern über wohnungswirtschaftliche Themen berichtet. In 2012 hatten wir z. B. einen Polizeibeamten eingeladen, der über Einbruchschutz und Trickbetrug berichtete. Die jährlich stattfindende Vertreterrundfahrt führte im letzten Jahr zu unseren Wohnanlagen nach Rothenburgsort, Lohbrügge, Allermöhe, Rahlstedt und Barmbek.

Vattenfall Cyclastics

Seit vielen Jahren nehmen knapp 30 Mitarbeiter und Mitglieder der BGFG an den Vattenfall Cyclastics teil. Zwei BGFG-Teams starteten im August 2012 bei der 55 Kilometer langen Runde, zwei weitere Teams bei der 100 Kilometer-Runde. Auch wenn es bei der Veranstaltung für die BGFG-Teilnehmer primär um den Spaß geht, lassen sich die Teamplatzierungen durchaus sehen. Für das Jahr 2013 sind die Startplätze bereits wieder reserviert.

Mopo-Team-Staffellauf

Nach der guten Resonanz im Jahr 2011, als die BGFG drei Teams zum Mopo-Team-Staffellauf im Hamburger Stadtpark anmeldete, gingen wir in 2012 bereits mit fünf Teams an den Start. 25 Mitglieder und Mitarbeiter liefen eine Fünf-Kilometer-Runde. Familienangehörige und Kollegen waren zum Anfeuern der Läuferinnen und Läufer in den Stadtpark gekommen. Anschließend wurde gepicknickt, gegrillt und geklönt und alle waren sich einig, dass die BGFG auch in 2013 wieder beim Team-Staffellauf mitmachen sollte. Für 2013 sind aufgrund der positiven Resonanz sechs Teams gemeldet.

Kooperation mit „Das Schiff“

Mit dem Theater „Das Schiff“ führten wir unsere Kooperation in 2012 fort. Neben mehreren Sonderveranstaltungen für BGFG-Mitglieder gibt es auch weiterhin das Nachbarschaftsticket „4 für 2“, bei dem BGFG-Mitglieder vier Eintrittskarten

Gürbüz Sönmez hat eine Leidenschaft für Fisch. Guten, frischen, leckeren Fisch! Vor zwölf Jahren übernahm er das 1931 eröffnete „Fisch Haus Loop“, ein BGF-Gewerbeobjekt an der Straßburger Straße.

Höker

Händler mit Herzblut und Humor

Wer als Kind schon Aprikosen aus dem elterlichen Garten stibitzt, um sie geschäftstüchtig zu verhökern, der hat „das Handeln im Blut“. Sagt Gürbüz Sönmez. Und so brauchte es nur einige Wendungen des Lebens, um den plietschen Jung aus einem Dorf am Ufer des Flusses Firat in das traditionsreiche „Fisch Haus Loop“ in Dulsberg zu bringen. Wagemut, Fleiß, Verlässlichkeit – der heute 50-Jährige steht für hanseatische Kaufmannstugenden. Eigentlich sei er zum Studieren nach Hamburg gekommen, doch er war ganz auf sich gestellt, also heuerte er auf dem Fischmarkt an. Zu seinem Ehrbegriff gehört, alles über sein figelinsches Produkt zu wissen. „Man muss den Fisch lieben.“

Dass er ein Höker aus Leidenschaft ist, erkannte auch Loop, als er einen Nachfolger suchte. Er gestattete Sönmez sogar, den renommierten Namenszug weiter zu nutzen. Ein Vertrauensbeweis. Anfangs reagierte die Stammkundschaft reserviert auf den Neuen – um ihn dann umso fester ins Herz zu schließen. Vor allem seinen Humor. „Hast du überhaupt Geld?“, neckt Sönmez da schon mal. „Ein bisschen Spaß muss sein.“ Der Alltag ist hart genug. Anstatt sich die Ware liefern zu lassen, wählt er den Fisch frühmorgens eigenhändig aus. Seine Frau Derya bereitet 20 Salatsorten frisch zu und wuppt den Mittagstisch. In die Türkei reisen die beiden meist getrennt voneinander – damit der Laden nicht so lange geschlossen werden muss. „Wo sollen die Herrschaften denn sonst ihren Fisch essen?“ Sein schönster Lohn sei die Rührung des alten Loop, wenn er den Laden besucht. „Er hat Tränen in den Augen.“ Wenn Sönmez dereinst selbst einen Nachfolger sucht, dann wohl unter seinen ehemaligen Auszubildenden. Eine gute, alte Hökerseele.





Buttje/Buttsche (kleiner Junge)

Auf der Familienausfahrt oder beim Weihnachtsmärchen kommen die kleinen Buttsches unter unseren Mitgliedern auf ihre Kosten. Auch bei Nachbarschaftsfesten ist immer Spaß und Spiel für Kinder angesagt.

Mit unserem Nachbarn „Das Schiff“ verbindet uns eine enge Kooperation.



erhalten und nur zwei bezahlen. Außerdem sponserte die BGFG das vom Theaterschiff ausgerichtete zweite Hamburger Chansonfest. Gewinnerin des Deutschen Chansonpreises 2012 ist Anna Depenbusch. Der Nachwuchspreis 2012 ging an Felix Oliver Schepp.

Nachbarschaftsfernsehen „noa4“

Der Nachbarschaftssender „noa4“ (nachbarn on air4) bringt seit nunmehr knapp fünf Jahren Neuigkeiten und Wissenswertes aus den Hamburger Stadtteilen auf den Fernsehschirm der BGFG-Mitglieder. Zehn Genossenschaften und die SAGA GWG sind an dem Sender beteiligt, und es sind insgesamt rund 250.000 Haushalte angeschlossen.

Dreimal wöchentlich werden die Sendungen aktualisiert, sodass die Zuschauer stets über aktuelle Themen informiert werden.

noa4-Beiträge, bei denen über Aktionen und Veranstaltungen in den BGFG-Nachbarschaften berichtet wird, sind nach ihrer Ausstrahlung auch auf www.bgfg.de zu sehen.

Kooperation mit der Hamburger Volksbank

Im Juni 2012 ist die BGFG einer Kooperation mit der Hamburger Volksbank beigetreten. Als eine von zwölf Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften ermöglicht die BGFG ihren Mitgliedern dadurch Vorteile und Vergünstigungen. Bisher ha-

ben rund 100 unserer Mitglieder das Angebot der Hamburger Volksbank wahrgenommen und dort ein kostenfreies Girokonto eröffnet bzw. ein bereits vorhandenes Konto umgestellt.

Gesundheitsmanagement

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) definiert den Begriff „Gesundheit“ als „Zustand vollkommenen, körperlichen, geistigen und sozialen Wohlbefindens“. Die BGFG unterstützt Mitglieder und Mitarbeiter auf vielfältige Art und Weise dabei, sich gesund zu halten. Viele Nachbarschaftstreffs bieten Bewegungsangebote an, wie z. B. Qigong, Tai-Chi, Yoga, Gymnastik sowie Radfahren und Wandern. Auch jährlich stattfindende Sportveranstaltungen wie die Vattenfall Cycloclassics oder der Mopo-Team-Staffellauf werden von Mitgliedern und Mitarbeitern gern wahrgenommen und fördern nicht nur körperliche Fitness, sondern auch das Gemeinschaftsgefühl und Teamgeist. Gemeinsamkeit, Zugehörigkeit und menschliche Nähe wirken sich positiv auf Körper, Geist und Seele aus. Forscher sehen bereits seit Langem den Zusammenhang zwischen sozialer Integration, Glück und Gesundheit.

90 Jahre BGFG

Die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG wurde am 24. Februar 1922 gegründet und ist im Berichtsjahr 90 Jahre alt geworden. Wir haben bewusst darauf verzichtet, eine große Jubiläumsveranstaltung auszurichten. Stattdessen haben wir das ganze Jahr über Aktionen und Veranstaltungen für die Wohnanlagen entwickelt, die alle unter dem Motto „BGFG erleben“ stattfanden. Zum Teil gab es neue Angebote für unsere Mitglieder, zum Teil haben bekannte Veranstaltungen einen Extrazuschuss erhalten. Mit diesen Veranstaltungen ist es uns gelungen, den guten engen Kontakt zu unseren Mitgliedern weiter zu vertiefen. Die BGFG hat sich in den letzten 90 Jahren zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen für die Mitglieder entwickelt. Mit mehr als 10.800 Mitgliedern, rund 7.400 Wohnungen und einem Anlagevermögen von rund 273 Millionen € gehören wir zu den großen Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg.

Internationales Jahr der Genossenschaften

Das Jahr 2012 wurde von den Vereinten Nationen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Dies sollte die weltweite Bedeutung von Genossenschaften für die wirtschaftliche, soziale und gesellschaftliche Entwicklung herausstellen. Der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossen-

schaften e. V., dem auch die BGFG angehört, wirkte an verschiedenen Aktionen zum Thema Wohnungsbaugenossenschaften mit. Dazu gehörten z. B. die Ausstellung „Eine Wohnung für uns“ im Museum der Arbeit, eine Vorlesungsreihe an der Universität Hamburg und Stadtteilrundgänge.



Max Terworth Medaille

Im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung verleihen wir die Max Terworth Medaille für herausragendes nachbarschaftliches Engagement und Zivilcourage. In diesem Jahr erhielt Frau Barbara Schönau die Medaille.

Barbara Schönau wohnt seit 2006 in unserer Wohnanlage in Horn. Dort engagiert sie sich seit Gründung des Nachbarschaftstreffs in 2009, hilft u. a. bei der Organisation von Nachbarschaftsfesten und bietet regelmäßig Hockergymnastik an.

Das Leben von Barbara Schönau war von Geburt an bewegt und nicht einfach. Anfang der 90er-Jahre zog sich Frau Schönau durch einen Arbeitsunfall einen komplizierten Knöchelbruch zu. Durch anschließende ärztliche Fehlbehandlungen verschlimmerte sich der Knöchel, es folgten lange Krankenhausaufenthalte und schließlich sogar die Amputation des verletzten Beines bis zum Knie Ende der 90er-Jahre. Davon ließ Barbara Schönau sich nicht unterkriegen, sie schaffte es, sich an ein Leben mit einer Beinprothese zu gewöhnen und lernte auch wieder Fahrradfahren. Doch die Schmerzen kamen zurück, weitere Klinikaufenthalte waren notwendig und im Jahr 2007 stellte sich heraus, dass das Tragen der Prothese nicht mehr möglich ist. Seitdem ist Barbara Schönau auf den Rollstuhl angewiesen.

Frau Schönau ist durch viele Tiefen gegangen und hat trotz mehrerer schwerer Schicksalsschläge nie aufgegeben. Im Gegenteil: Durch ihre positive in-

neren Einstellung schöpft sie Kraft und Motivation, sich für ihre Mitmenschen, Gleichgesinnten oder auch Leidensgenossen einzusetzen.

„Durch Selbstmitleid kommt man nicht weiter“, sagt Frau Schönau und sie hat auch ihren Humor nicht verloren. Sie lässt sich durch Rückschläge und Pannen nicht entmutigen, ist beharrlich, geduldig und nicht aus der Ruhe zu bringen. Wenn es Unstimmigkeiten gibt, ist sie für ein offenes Gespräch, um diese aus dem Weg zu räumen.

Barbara Schönau kümmert sich regelmäßig um ältere Nachbarn, macht ihnen Mut und gibt ihnen Zuversicht. Hierzu gehört die Unterstützung bei der Korrespondenz mit Behörden oder Krankenkassen. Aber auch ihre guten EDV- und PC-Kenntnisse sind immer wieder gefragt.

Für ihr Engagement und ihren Einsatz in unserer Wohnanlage Horn und im Horner Nachbarschaftstreff sprechen wir Barbara Schönau mit der Max Terworth Medaille unseren Dank und unsere besondere Anerkennung aus.



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGFG setzen sich mit viel Engagement für die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder ein. Sie leisten keinen „Dienst nach Vorschrift“, sondern sie stehen hinter dem Genossenschaftsgedanken und identifizieren sich mit der BGFG. Drei Viertel unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind auch Mitglied der BGFG.

Im Jahr 2012 haben wir anlässlich des Jubiläums zum 90-jährigen Bestehen der BGFG mehr als 90 Veranstaltungen organisiert. Der reibungslose Ablauf solcher Events ist nur durch die abteilungsübergreifende Bereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich, auch außerhalb der „normalen“ Arbeitszeiten beim Auf- und Abbau sowie bei der Durchführung selbst zu helfen. Die Belegschaft der BGFG ist nicht nur während der Arbeitszeit ein gut funktionierendes Team, sondern darüber hinaus auch bei gemeinsamen privaten Freizeitaktivitäten. Wir freuen uns sehr, ein so engagiertes und verlässliches Team im Einsatz für die Mitglieder zu haben und sprechen dafür allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseren herzlichen Dank aus.



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes über die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Im Rahmen seiner Aufgaben, die ihm kraft Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zukommen, hat sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand beraten und ihn bei der Geschäftsführung überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat die 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 2011, der Besprechung des Prüfungsberichtes, dem Mietfahrplan 2013 und der Investitionstätigkeit.

Besondere Themen der Beratungen waren zudem die Ablösung von Wiederkaufsrechten der FHH an Grundstücken der BGFG sowie der mögliche Kauf von Erbbaugrundstücken der FHH. Außerdem wurden die neue Geschäftsordnung für die interne Revision und die überarbeitete Geschäftsordnung für den Vorstand vorgestellt.

Auf Basis der Richtlinien des Deutschen Corporate-Governance-Kodex hat sich der Aufsichtsrat mit dem Thema „Effizienzprüfung für den Aufsichtsrat“ beschäftigt und beschlossen, im laufenden Jahr erstmalig eine Effizienzprüfung durchzuführen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in fünf Sitzungen mit dem Marketing und der Öffentlichkeitsarbeit der BGFG, der Wärmedämmung unserer Wohngebäude, dem Jahresabschluss und Lagebericht 2011, dem Mit-

gliederwesen sowie der Investitionsplanung bei der BGFG. Die Prüfungen des Ausschusses haben keine Beanstandungen ergeben.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten Gelegenheit, an mehreren Seminaren und Tagungen teilzunehmen. Dazu gehörten wie in jedem Jahr die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. im September 2012 sowie eine Zielgruppentagung für Aufsichtsräte der Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. in Berlin.

Ende Oktober 2012 fand die jährliche Arbeitstagung von Aufsichtsrat und Vorstand mit den Abteilungsleitern statt. Die Tagung wurde verbunden mit einem Besuch beim Selbsthilfe-Bauverein Flensburg eG. Dort gab es die Gelegenheit zu einem Erfahrungsaustausch mit Mitarbeitern, Vorstand und Mitgliedern des Aufsichtsrates. Darüber hinaus wurden auf anschauliche Weise Projekte aus dem allgemeinen Bestand und aus Sanierungsgebieten präsentiert.

Weitere Themen der Tagung waren die Bestandsstrategie der BGFG, der Aufwand und die Aktivierung von Investitionen sowie Grundstücksbeschaffung und Neubau.

Fünf Mitglieder des Aufsichtsrates haben im vergangenen Jahr die vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. angebotene Fortbildung „Qualifizierter Aufsichtsrat“ besucht. Weitere Mitglieder planen dies im laufenden Jahr.

Wir freuen uns, dass wir mit regelmäßigen Fortbildungen das fachlich hohe Niveau der Aufsichtsratsarbeit dauerhaft halten können.

Aus dem Aufsichtsrat schieden im letzten Jahr turnusmäßig Andrea Bunge, Helmut Schmedemann und Jörn Wullenweber aus. Andrea Bunge und Helmut Schmedemann wurden wiedergewählt. Jörn Wullenweber konnte aufgrund der satzungsmäßigen Altersgrenze nicht wieder kandidieren. Der Aufsichtsrat dankt ihm herzlich für die jahrelange überaus gute Zusammenarbeit und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

Der im Jahr 2011 erarbeitete Leitfaden zur Kandidatenfindung für den Aufsichtsrat wurde erfolgreich angewandt, und im Vorwege wurden Gespräche mit potenziellen Kandidaten geführt. Dies führte dazu, dass auf der ordentlichen Vertreterversammlung 2012 erfreulicherweise sechs Personen kandidierten. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Dimitrios Argiridis.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2012 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 2012 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Das herausragende Ergebnis des Geschäftsjahres 2012 wird dazu beitragen, dass Vorstand und Mitarbeiter der BGFG weiterhin im Sinne des Förderauftrages für die Mitglieder und des dauerhaften Fortbestandes unserer Wohnanlagen handeln können. Die Genossenschaft ist für die Zukunft sehr gut aufgestellt.

Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit im vergangenen Jahr danken wir allen Mitarbeitern und dem Vorstand sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

Allen Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der BGFG gilt unsere große Dankbarkeit für ihre Arbeit und ihr Engagement für unsere Genossenschaft.

Hamburg, 14. Mai 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Peter Schulz

Deern

Emma Ochritzki liebt Kino, Konzerte, Clubnächte – und Immobilien. Ihre Ausbildung macht sie bei der BGFG, ihrem „absoluten Wunscharbeitgeber“. Auch ihr Freund ist vom Fach: Den hat sie in der Berufsschule kennengelernt.

Mit Sinn fürs Miteinanderleben

Lange blonde Haare, ein charmantes, ansteckendes Lächeln: Wenn Emma Ochritzki keine „seute Deern“ ist, wer dann? Von Oma und Opa, gemeinhin zuständig für solche Betitelungen, wird sie allerdings nicht so genannt. Die leben nämlich in der Heimat ihrer Eltern: Sibirien. Sie selbst kam mit zwei Jahren nach Hamburg, das Domizil der Ochritzkis ist ein Reihenhaus nahe des Boberger Naturschutzgebietes. Im farbenfrohen Wohnzimmer steht Emmas Klavier. Eine Kostprobe gibt es leider nicht. „Ich spiele am liebsten für mich.“

Wer sich Emmas Reich im ersten Stock anschaut, findet Eintrittskarten für die Berliner Philharmoniker neben Tickets für Musikfestivals, Engelchen-Deko neben dem Bürgerlichen Gesetzbuch, Crosslauf-Urkunden neben Tanzpokalen. Auf dem Bett wird mit Freundinnen geklönt, mit Zwergschnauzer „Fiddy“ gekuschelt, geschattet und gebüffelt – für die Ausbildung zur Immobilienkauffrau. „Ich wollte unbedingt zur BGFG. ‚Wenn die mich nicht nehmen ...‘, hab ich gebangt.“ Nein, ein normales Maklerbüro sei nicht ihr Ding. „Ich mag das Genossenschaftliche, da geht es mehr um das Miteinander.“ Nach dem Abitur hat Emma ein freiwilliges soziales Jahr geleistet. Vorbild: ihre Mutter, die ehrenamtlich ältere Menschen betreut. Viel Zeit für das Lieblingshobby Tanzen bleibt Emma als Azubi nicht. „Selbst wenn wir weggehen, trinken wir inzwischen eher gemütlich einen Cocktail“, sagt sie und lacht. Sollte sie – wer weiß? – bald aus- oder gar mit ihrem Freund zusammenziehen, dann in eine kleine BGFG-Wohnung, am liebsten in Barmbek. „Wenn sich was Tolles ergibt.“ Bis dahin genießt sie die Rituale wie das Abendessen mit den Eltern und Bruder Maximilian (14) – und ist „rundum zufrieden“.



Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des Deutschen Rechnungslegungs-Standards Nr. 20 (DRS 20).

Die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG) wurde am 24. Februar 1922 in Hamburg gegründet und bietet ihren Mitgliedern sicheren und preiswerten Wohnraum. Wir bewirtschafteten am 31. Dezember 2012 folgenden Bestand:

7.411	Wohnungen mit 466.623,80 m ² Wohnfläche
141	Gewerbliche Mietobjekte und eigene Räume
1.741	Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen
1.577	Stellplätze

Der Wohnungsbestand hat sich zum Vorjahr verringert aufgrund der Ausübung eines Wiederkaufsrechtes durch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) an einem Grundstück mit 164 Wohnungen. Einen Zugang konnten wir durch den Kauf einer Wohnanlage in Rahlstedt mit 14 Wohnungen und 11 Tiefgaragenstellplätzen realisieren.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe

Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder.

Die in Hamburg bestehende Nachfrage nach Wohnraum begünstigt die wirtschaftliche Lage unserer Baugenossenschaft. Den positiven Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten wir durch die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes und die maßvolle Anpassung der Nettokaltmieten an den jeweiligen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels im gesetzlichen und sozial verträglichen Rahmen erreichen. Die Nettokaltmieten betragen in 2012 durchschnittlich 5,72 € pro m² Wohnfläche nach 5,57 € pro m² Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr (7,8 Prozent) leicht gesunken und entspricht der allgemeinen Fluktuationsquote für den Raum Hamburg.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2012 und zum Vorjahr gegenüber:

	Plan 2012 Mio. €	Ist 2012 Mio. €	Ist 2011 Mio. €
Nettokaltmieten	35,7	35,3	34,7
Instandhaltung	10,7	9,0	8,8
Zinsaufwand	7,9	7,2	7,1
Jahresüberschuss	6,2	9,6	6,6

Die Grundlage für den Wirtschaftsplan bilden die Vorjahreswerte, aus denen unter Berücksichtigung des erwarteten Geschäftsverlaufes und unter

Beachtung des Vorsichtsprinzips die Planzahlen ermittelt wurden.

Die Nettokaltmieten wurden in einem moderaten Umfang angepasst. Für die Instandhaltung und den Werterhalt der eigenen Wohnanlagen wendeten wir in 2012 durchschnittlich 19,28 € pro m² auf. Die Zinsaufwendungen sind durch Umfinanzierungen zu günstigen Konditionen und aufgrund der Zinsdegressionen gesunken, obwohl Neuaufnahmen von Darlehen getätigt wurden. Für die laufende Instandhaltung wurden zusätzliche Mittel eingeplant,

die nicht vollständig angefallen sind. Insgesamt führte die günstige Entwicklung der Aufwendungen und Erträge zu einem höheren Jahresüberschuss als geplant.

Für unsere Baugenossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2012 positiv. Wir haben Wohnungszukäufe getätigt und planmäßig Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei konnten wir mit unverändertem Personalbestand die Ertragslage unserer Baugenossenschaft verbessern.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

In der folgenden Tabelle ist die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2012 und zum Vorjahr dargestellt:

Aktiva	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Anlagevermögen	272,6	92,7	256,6	89,3	16,0
Umlaufvermögen	21,5	7,3	30,8	10,7	-9,3
Gesamtvermögen	294,1	100,0	287,4	100,0	6,7
Passiva					
Eigenkapital	107,2	36,4	97,4	33,9	9,8
langfristige Rückstellungen	13,7	4,7	13,1	4,6	0,6
langfristige Verbindlichkeiten	154,0	52,4	155,2	54,0	-1,2
kurzfristige Fremdmittel	19,2	6,5	21,7	7,5	-2,5
Gesamtkapital	294,1	100,0	287,4	100,0	6,7

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31. Dezember 2012 um 6,7 Millionen € auf 294,1 Millionen €. Das Anlagevermögen beträgt 92,7 Prozent der Bilanzsumme und bildet den wesentlichen Teil des genossenschaftlichen Vermögens. Den Zugängen im Anlagevermögen von 22,1 Millionen € standen Abschreibungen von rund 6,0 Millionen € gegenüber. Das Umlaufvermögen hat sich insbesondere durch die Abnahme der flüssigen Mittel im Vergleich zum Vorjahr um 9,3 Millionen € reduziert. Grund hierfür ist die Ablösung von vier Wiederkaufsrechten der FHH mit Eigengeld.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich zum 31. Dezember 2012 von 33,9 Prozent auf 36,4 Prozent. Der Anstieg des Eigenkapitals resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss von 9,6 Millionen € und Zugängen bei den Geschäftsguthaben von 1,4 Millionen € abzüglich der Dividende für 2011 von 1,2 Millionen €. Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Zuführung bei den Rückstellungen für Pensionen erhöht. Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten entstand durch die Neuaufnahme von Darlehen, denen höhere Abflüsse durch Tilgungen und Rückzahlungen vorhandener Finanzierungsmittel gegenüberstanden.

Die Vermögenslage ist stabil und die Vermögens- und Kapitalstruktur geordnet.

2.2 Finanzlage

Unser Finanzmanagement stellt sicher, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb termingerecht erfüllt werden. Unverändert planen wir mit einer Dividende von fünf Prozent für unsere Mitglieder. Investitionen finanzieren wir grundsätzlich mit einem Eigenanteil von 30 Prozent, um der Zukunftsvorsorge unserer Baugenossenschaft Rechnung zu tragen. Hierfür benötigen wir eine entsprechend hohe Innenfinanzierungskraft.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, somit sind keine Währungsrisiken vorhanden. Swaps und Caps werden nicht in Anspruch genommen. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt hauptsächlich mit langfristigen Fremdmitteln als Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen zwischen zehn und 20 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und zeitlich verteilter Zinsbindungsfristen sowie der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten halten sich Zinsänderungsrisiken in einem gut vertretbaren Rahmen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,66 Prozent gegenüber 4,76 Prozent im Vorjahr. Die Zinsentwicklung wird innerhalb unseres monatlichen Berichtswesens beobachtet und analysiert.

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

	2012 Mio. €	2011 Mio. €
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	+7,9	+4,8
Investitionstätigkeit	-22,2	-2,9
Finanzierungstätigkeit	+4,7	+2,5
Gesamt-Cashflow	-9,6	+4,4
Finanzmittelbestand am Jahresende	3,4	13,0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 7,9 Millionen €. Damit kann ein Teil der Investitionen mit erwirtschaftetem Eigengeld finanziert werden.

Die Gesamtabflüsse durch unsere Investitionen im Geschäftsjahr von 22,2 Millionen € betrafen im Wesentlichen die Ablösung der Wiederkaufsrechte mit 8,9 Millionen €, eine Anzahlung von 5,0 Millionen € für den Kauf eines Grundstückes, den Erwerb eines Wohnhauses für 2,9 Millionen € sowie die Neubau- und Modernisierungstätigkeit im Bestand in Höhe von 4,4 Millionen €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gestaltet sich im Geschäftsjahr mit 4,7 Millionen € weiterhin positiv. Dies resultiert hauptsächlich aus aufgenommenen Darlehen und Geschäftsguthaben abzüglich vorgenommener Rückzahlungen von Fremdmitteln und Auszahlung der Dividende.

Der Gesamt-Cashflow von -9,6 Millionen € ergibt nach Verrechnung mit den am Jahresanfang vorhandenen Finanzmitteln von 13,0 Millionen € einen Bestand zum 31. Dezember 2012 von 3,4 Millio-

nen €. Mittelfristig angelegte Festgelder in Höhe von 4,0 Millionen € sind darin nicht enthalten.

Die Fortschreibung der Finanzlage für die Jahre 2013 und 2014 ergibt für konkret geplante Modernisierungen und Neubauten erwartete Investitionen von insgesamt 48,7 Millionen €, diese werden mit 35,2 Millionen € Fremdmitteln finanziert.

Unsere Baugenossenschaft verfügt über Kreditlinien von 10,7 Millionen €. Diese Kreditlinien werden grundsätzlich zur unterjährigen Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen genutzt. Im Jahr 2012 wurden keine Zwischenfinanzierungsmittel benötigt.

Der regelmäßige Liquiditätszufluss aus Mieten und Nutzungsgebühren wird auch zukünftig die Zahlungsfähigkeit unserer Baugenossenschaft bei sorgfältiger Vergabe von Aufträgen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich sichern.

2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir einen Jahresüberschuss von 9,6 Millionen € erwirtschaftet (Vorjahr: 6,6 Millionen €). Im Wesentlichen resultiert der Jahresüberschuss aus dem positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung. Darüber hinaus führte der Erlös von 2,9 Millionen € aus dem Wiederkauf der Wohnanlage Veddel durch die FHH zu einem hohen neutralen Ergebnis. Aus der Betreuungstätigkeit und dem sonstigen Geschäftsbetrieb, was beides zu Vollkosten verrechnet wird, konnten wir zwar keine nennenswerten Überschüsse erzielen, deutliche Deckungsbeiträge sind dennoch vorhanden.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Baugenossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, bestehend aus einem Controlling mit einem implementierten Risikofrühwarnsystem und einem internen Kontrollsystem mit laufender Aktualisierung.

Es sind keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten. Für die Zukunft gehen wir von guten Vermietungs-

bedingungen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg aus. Dabei erwarten wir eine positive Entwicklung der Nettokaltmieten. Wir werden mit der Errichtung von Neubauwohnungen und dem Erwerb von Wohnungsbeständen unsere Chancen zum Wachstum wahrnehmen, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Wohnungsverkäufe sind wie in den Vorjahren nur in den Wohnanlagen Kaltenkirchen und Schwarzenbek vorgesehen.

Die aktuellen Zinsen sind auf einem historisch niedrigen Niveau, jedoch ist die Zinsentwicklung unter Berücksichtigung der anhaltenden Euro-Finanzkrise unklar. Daher nimmt unsere Baugenossenschaft zur Sicherung günstiger Zinskonditionen zum Teil Forward-Darlehen in Anspruch. Zinsänderungsrisiken werden durch gleichmäßig verteilte Zinsbindungsfristen und steigende Tilgungsanteile der Annuitätendarlehen reduziert.

Unsere Wohnungen werden auch künftig nachgefragt sein, da fortlaufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Pflege der Nachbarschaften und der gute Service für unsere Mitglieder im Vordergrund unseres Geschäftsmodells stehen. Zurzeit ist keine Abschwächung des Hamburger Wohnungsmarktes zu erkennen. Somit rechnen wir nicht mit nennenswerten Leerständen und Mietausfällen.

Bei angemessenen Anpassungen der Nettokaltmieten, weiterhin nicht steigenden Zinsen und planmäßiger Fortführung von Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planen wir für das Jahr 2013 Nettokaltmieten von 36,3 Millionen €, Zinsaufwendungen von 7,9 Millionen € und Instandhaltungsaufwendungen von 8,9 Millionen €.

Unsere Baugenossenschaft beabsichtigt, Erbbaurechte abzulösen. Insgesamt kann durch den Erwerb dieser Grundstücke für 21 Wohnanlagen mit rund 800 Wohnungen dauerhaft das Eigentum für die Baugenossenschaft gesichert werden. Der Kaufpreis soll zum größten Teil mit Fremdmitteln finanziert werden. Wir gehen davon aus, dass die Verhandlungen in 2013 abgeschlossen werden und die Umsetzung bis Ende 2015 erfolgen kann.

Wir erwarten gemäß Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 einen Jahresüberschuss von 6,9 Millionen €. Unsere Jahresergebnisse werden sich mittelfristig weiter auf dem guten Niveau der vergangenen Jahre bewegen. Damit können wir das Eigenkapital weiter stärken und die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen verstetigen.

Hamburg, 14. Mai 2013

Der Vorstand

Peter Kay Ingo Theel

Peer-Ole Noll ist Polizist mit Leib und Seele. Täter stellt er, wenn nötig, auch außerhalb der Dienstzeit. Der Barmbecker, der seit 20 Jahren BfTf-Mitglied ist, hat seinen Traumjob gefunden – trotz der stressigen Schichtarbeit.

Noll

Fast immer im Einsatz

Es ist nicht lange her, da war Polizei-Obermeister Peer-Ole Noll Hauptakteur einer dreireifigen Szene. Bei einer wilden Verfolgungsjagd ist er zweimal gestürzt – den Flüchtigen riss es ebenfalls von den Füßen, und Noll schnappte ihn zu Guter Letzt. „Da weiß man wieder, warum Sport für uns Pflicht ist!“ Nein, als Bürokaufmann wäre er nicht glücklich geworden. Und so hängt er diesen Beruf bald an den Nagel. Es folgten Stationen bei der Marine und am Flughafen, bis er mit 30 Jahren zur Polizei kam – und blieb. Die Mischung aus körperlicher und geistiger Arbeit sorgt für Abwechslung. „Und natürlich ist es auch dieser Kindheitstraum, mit dem Streifenwagen unterwegs zu sein.“

Sein Revier: das PK 41, Rothenburgsort, Hamm-Nord, Hammerbrook. Verkehrsunfälle machen einen Großteil der Einsätze aus. „Der Verursacher ist oft schwer zu ermitteln, meist haben beide etwas verkehrt gemacht.“ Hinzu kommen Einbrüche in Bürogebäude, Zwischenfälle auf dem Straßenstrich. „Wenn der Udel ums Eck kommt, nimmt der Ede Reißaus“, heißt es in der Ur-Version der Großstadtrevier-Melodie. Auch wenn der Spitzname „Eule“ aus einer Zeit stammt, in der die drögen Nachtwächter als Polizei-Vorgänger keinen guten Ruf genossen – Noll freut sich, wenn er so angesprochen wird. „In meiner Kindheit war das längst positiv besetzt: ‚Das ist unser Udel, der ist für uns da.‘“ Ja, die Ansprüche seien hoch, egal, ob es um einen entlaufenen Hund gehe, die Musik des Nachbarn oder einen Sorgerechtsstreit. Schattenseiten seien Stresssituationen wie Großdemos. Oder Jugendliche mit „null Respekt“. Todesfälle. Was, wenn sein Sohn zur Polizei gehen würde? Noll denkt nach. „Hauptsache, er wird glücklich in seinem Beruf.“ So wie er.



Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		103.652,00	47.666,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	247.732.201,75		240.466.126,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.280.761,83		13.563.608,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	37.852,00		32.637,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.185.551,00		1.178.625,00
Anlagen im Bau	4.812.125,95		963.446,95
Bauvorbereitungskosten	217.365,40		169.883,13
Geleistete Anzahlungen	5.033.478,15	272.299.336,08	0,00
			256.374.327,23
Finanzanlagen			
Beteiligungen	50.000,00		50.000,00
Sonstige Ausleihungen	100.703,46		107.086,16
Andere Finanzanlagen	6.312,10	157.015,56	6.312,10
			163.398,26
Anlagevermögen insgesamt		272.560.003,64	256.585.391,49
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		12.908.361,65	12.720.196,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	220.314,58		251.416,38
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	43.393,74		48.893,66
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.515,65		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	931.336,23	1.200.560,20	693.965,04
			994.275,08
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.394.614,97		17.039.206,45
Umlaufvermögen insgesamt	21.503.536,82	30.753.677,82	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.764,99		12.913,15
Bilanzsumme	294.071.305,45	287.351.982,46	

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	730.200,00		762.900,00
der verbleibenden Mitglieder	25.916.407,74		24.492.643,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen	46.500,00	26.693.107,74	75.450,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 442,26 € (Vorjahr: 4.456,50 €)			25.330.993,50
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 700.000,00 €)	15.200.000,00		14.200.000,00
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.000.000,00 € (Vorjahr: 2.000.000,00 €)	27.000.000,00		25.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 5.341.257,19 € (Vorjahr: 2.742.544,20 €)	37.027.391,22	79.227.391,22	31.686.134,03
			70.886.134,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	9.563.234,37		6.602.773,75
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-8.341.257,19	1.221.977,18	-5.442.544,20
			1.160.229,55
Eigenkapital insgesamt		107.142.476,14	97.377.357,08
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.518.508,00		12.892.025,00
Steuerrückstellungen	17.137,00		17.137,00
Sonstige Rückstellungen	2.606.603,88	16.142.248,88	3.066.405,12
			15.975.567,12
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.689.435,79		106.124.563,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.350.741,38		49.030.184,27
Erhaltene Anzahlungen	13.541.228,43		16.404.424,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	171.557,88		168.043,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.621.741,94		1.746.823,62
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 72.802,88 € (Vorjahr: 111.360,41 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	168.981,89	170.543.687,31	209.391,29
			173.683.430,51
Rechnungsabgrenzungsposten		242.893,12	315.627,75
Bilanzsumme		294.071.305,45	287.351.982,46

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.683.223,87		48.802.181,77
b) aus Betreuungstätigkeit	62.990,64		90.421,23
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	316.235,41	50.062.449,92	313.754,91
			49.206.357,91
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		188.165,36	472.796,41
Sonstige betriebliche Erträge		3.546.227,24	708.975,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.631.838,01		20.160.453,42
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	31.822,03	20.663.660,04	33.744,13
			20.194.197,55
Rohergebnis		33.133.182,48	30.193.932,40
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.618.301,84		4.631.786,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.515.695,09	6.133.996,93	1.188.385,06
davon für Altersversorgung: 619.899,38 € (Vorjahr: 300.760,99 €)			5.820.171,61
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.975.639,56	6.028.548,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.048.896,66	2.153.903,83
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	58.251,45		85.012,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	337.574,23	395.825,68	124.574,46
davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen: 6.930,00 € (Vorjahr: 6.817,83 €)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.119.931,52	8.141.160,48
davon aus Auf- und Abzinsung langfristiger Rückstellungen: 851.734,08 € (Vorjahr: 681.097,80 €)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		11.250.543,49	8.259.735,81
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		40.198,33	15.164,81
Sonstige Steuern		1.647.110,79	1.641.797,25
Jahresüberschuss		9.563.234,37	6.602.773,75
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		8.341.257,19	5.442.544,20
Bilanzgewinn		1.221.977,18	1.160.229,55

Anhang zum Jahresabschluss 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 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. Mai 2009 (FormblattVO) beachtet.

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

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht als Herstellungskosten des Jahres 2012 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 Objektes verteilt.

Die seit 1998 fertiggestellten 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 Zuges voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel dargestellt.

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 2012 erfolgte.

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

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 auszugleichenden 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 aufgrund des Wegfalls 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 5,04 Prozent zum Dezember 2012 zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen 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 12,9 Millionen € besteht ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen von 13,5 Millionen € gegenüber.

Forderungen, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben, sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Forderungen aus Vermietung	13	7
Sonstige Vermögensgegenstände	399	264
Gesamt	412	271

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

Die Entwicklung der Rücklagen ist aus der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	31.12.2011 in Mio. €	Einstellung aus Jahres- ergebnis in Mio. €	31.12.2012 in Mio. €
Gesetzliche Rücklagen	14,2	1,0	15,2
Bauerneuerungsrücklage	25,0	2,0	27,0
Andere Ergebnisrücklagen	31,7	5,3	37,0
Gesamt	70,9	8,3	79,2

In den sonstigen Rückstellungen ist u. a. die Rückstellung für die Sielleitungserneuerung in Höhe von 1,8 Millionen € enthalten.

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

Die Fristigkeit für die Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind dem Verbindlichkeitspiegel auf der übernächsten Seite zu entnehmen (Vorjahreszahlen in Klammern).

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	586.236,56	73.841,38	0,00	0,00	556.425,94	103.652,00	17.855,38
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	371.470.557,61	12.696.433,63	70.010,80	0,00	136.364.778,69	247.732.201,75	5.360.347,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	15.732.490,51	0,00	0,00	0,00	2.451.728,68	13.280.761,83	282.847,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	409.668,64	21.004,94	10.023,61	0,00	382.797,97	37.852,00	15.393,44
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.772.467,58	405.733,17	351.051,26	0,00	1.641.598,49	1.185.551,00	299.196,34
Anlagen im Bau	963.446,95	3.708.895,53	0,00	139.783,47	0,00	4.812.125,95	0,00
Bauvorbereitungskosten	169.883,13	187.265,74	0,00	-139.783,47	0,00	217.365,40	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	5.033.478,15	0,00	0,00	0,00	5.033.478,15	0,00
	391.518.514,42	22.052.811,16	431.085,67	0,00	140.840.903,83	272.299.336,08	5.957.784,18
Finanzanlagen							
Beteiligungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	107.086,16	0,00	6.382,70	0,00	0,00	100.703,46	0,00
Andere Finanzanlagen	6.312,10	0,00	0,00	0,00	0,00	6.312,10	0,00
	163.398,26	0,00	6.382,70	0,00	0,00	157.015,56	0,00
Anlagevermögen insgesamt	392.268.149,24	22.126.652,54	437.468,37	0,00	141.397.329,77	272.560.003,64	5.975.639,56

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt	davon				Art und Form der Sicherung ²
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.689.435,79 (106.124.563,56)	5.303.405,92 ¹ (14.825.194,77)	34.665.790,58 (19.697.210,64)	65.720.239,29 (71.602.158,15)	149.651,52 105.539.784,27 (106.124.563,56)	HYP GS
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.350.741,38 (49.030.184,27)	2.999.920,47 (2.270.776,07)	9.286.818,64 (9.870.645,14)	36.064.002,27 (36.888.763,06)	87.797,30 1.232.597,82 47.028.556,74 (49.028.394,75)	RS HYP GS
Erhaltene Anzahlungen	13.541.228,43 (16.404.424,12)	13.541.228,43 (16.404.424,12)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	171.557,88 (168.043,65)	45.033,31 (44.343,51)		126.524,57 (123.700,14)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.621.741,94 (1.746.823,62)	2.621.741,94 (1.746.823,62)				
Sonstige Verbindlichkeiten	168.981,89 (209.391,29)	168.981,89 (209.391,29)				
Gesamtbetrag	170.543.687,31 (173.683.430,51)	24.680.311,96 (35.500.953,38)	43.952.609,22 (29.567.855,78)	101.910.766,13 (108.614.621,35)	154.038.387,65 (155.152.958,31)	

¹ Davon werden 694.252,28 € in 2013 umgeschuldet

² 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 12,8 Millionen € abgerechnete Nebenkosten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist der Verkaufserlös aus der Ausübung des Wiederkaufsrechtes der Wohnanlage Veddel durch die FHH von 2,7 Millionen € und die Auflösung von Rückstellungen von 272 T€ enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 9,0 Millionen € Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 842 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche 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€ be-

teiligt. Diese hat per 31. Dezember 2011 ein Eigenkapital von 300 T€ einschließlich Bilanzgewinn von 48.531,30 € ausgewiesen. In 2011 wurde ein Jahresüberschuss von 6.810,88 € 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 2,1 Millionen €. Der Kapitalbedarf wird durch Fremd- und Eigenmittel finanziert.

Die Baugenossenschaft verfügt über ein Treuhandkonto für Mietkautionen in Höhe von 59 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	45	6
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Servicebetrieb	20	2
Verwalter	16	0
Geringfügig Beschäftigte	0	4
	86	13

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Anfang 2012	10.754
Zugang	+ 539
Abgang	- 456
Ende 2012	10.837

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1,4 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
 Dimitrios Argiridis

bis 12. Juni 2012

ab 12. Juni 2012

Mitglieder des Vorstandes

Peter Kay
 Ingo Theel

Hamburg, 14. Mai 2013

Der Vorstand

Peter Kay Ingo Theel

Gewinnverwendung

Die Vertreterversammlung hat am 18. Juni 2013 auf Vorschlag des Vorstandes beschlossen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 für die Zahlung einer Dividende von fünf Prozent auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben per 01.01.2012	24.439.543,50 €
Darauf fünf Prozent Dividende	1.221.977,18 €

Hamburg, 18. Juni 2013

Der Vorstand

Peter Kay Ingo Theel

Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

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



Bericht der



Aufgabe und Zweck der Stiftung

Anliegen der Stiftung ist die Förderung und Stärkung der Gemeinschaft in Wohnbezirken und Nachbarschaften. Dazu gehören die Förderung des Zusammenlebens aller Generationen und die Verbesserung der sozialen Situation der Menschen. Weiterer Auftrag der Stiftung ist die Förderung des gegenseitigen Verständnisses von Menschen unabhängig von ihrer Muttersprache und ihrem ethnischen Hintergrund. Hierzu fördert die Elisabeth-Kleber-Stiftung soziale und integrative Projekte in vielen Hamburger Quartieren.

Vorstand

Ingo Theel, Vorsitzender
Vicky Gumprecht, stv. Vorsitzende
Hans-Jürgen Belgart

Förderausschuss

Günther Schulz, Sprecher
Anke Anders
Christian Bölckow (bis 23.02.2012)
Ursula Ebeloe
Rolf Gollnek
Helga-Maria Gühlcke
Ingrid Ihde-Böker
Anke Mäuselein
Klaus Otte
Kirstin Rickerts (ab 23.02.2012)
Angela Sperlich
Gert Wahlstedt (bis 31.10.2012)

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 Wohnungsbaugenossenschaften.

Darstellung der Tätigkeiten

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

Die Stiftung hat 2012 eine nennenswerte öffentliche Zuwendung eingeworben, um die Jugendberatung im „Elbschloss an der Bille“ im Osterbrookviertel sicherzustellen.

2012 unterstützte die Stiftung 40 Projekte mit einer Gesamtfördersumme in Höhe von 19.000 €.

Im vergangenen Jahr entfielen 44 Prozent der Summe auf den Bereich Kinder und Jugend. Die Integrationsförderung hatte einen Anteil von 36 Prozent, und die Seniorenförderung erhielt rund 20 Prozent der Fördergelder. Ihre satzungsgemäßen Aufgaben erfüllte die Stiftung wie folgt:

Förderung der Völkerverständigung

Im Bereich der Völkerverständigung erhielten 14 Projekte eine Zusage. So wurde beispielsweise das Konzert der Kulturen in Lohbrügge und das Projekt „Kultur-Brillen“ in Barmbek unterstützt.

Jugendförderung

Im Bereich der Jugendförderung wurden 16 Projekte gefördert, z. B. Nachhilfeunterricht für Jugendliche in Ergänzung zu einem Sportangebot sowie ein Abendbrot für Familien von Geringverdienern.

Außerdem wurden schwerpunktmäßig kulturelle Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche gefördert.

Seniorenförderung

In der Seniorenförderung wurden acht Projekte unterstützt. Hierzu gehörten beispielsweise das generationsübergreifende Chorprojekt „Offenes Singen“ im Nachbarhaus in Niendorf und der Krimiwettbewerb „Finsterer Ginster“ im Bramfelder Kulturladen.

Anlage des Stiftungskapitals

Die Anlage des Stiftungskapitals erfolgt durch die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen in Höhe von 485.550 € bei der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG. Das übrige Kapital ist in festverzinslichen Wertpapieren und Spareinlagen bei drei Banken sowie in Genossenschaftsanteilen bei drei weiteren norddeutschen Wohnungsbaugenossenschaften angelegt.

Ertragslage

Die Stiftung erhielt im Jahr 2012 gut 8.500 € an Spenden und konnte Zinseinnahmen und Dividenden von rund 27.800 € verzeichnen.

Mittelverwendung

Auf Basis der Förderanträge wurden Zuwendungen in Höhe von rund 21.300 € bewilligt. Für Sach- und Verwaltungskosten wurden rund 5.300 € aufgewendet. Darin enthalten sind 2.900 € 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 dividendenberechtigten, verzinslichen und sicheren Anlage des Stiftungsvermögens sind die Erträge der Stiftung gesichert.

Ausblick 2013

In den elf Jahren seit ihrer Gründung hat die Stiftung Strukturen und ein Netzwerk aufgebaut, womit es ihr auch in Zukunft möglich sein wird, generationsübergreifende Projekte in Hamburger Quartieren zu fördern.

Weiterhin werden die 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 Stiftungszweckes anstreben.

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, 08.04.2013

Elisabeth-Kleber-Stiftung

Der Vorstand

Ingo Theel Vicky Gumprecht Hans-Jürgen Belgart

Impressum

Herausgeber

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

Verantwortlich

Peter Kay, Ingo Theel

Konzeption und Redaktion

Eva Vietheer

Design und Produktion

endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh,
Hamburg

Druck

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG

Stand

Juni 2013

Auflage

9.000

Bildnachweis

BGFG

Seiten 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15 links, 16, 17 links,
20, 21, 23, 56 (2. von unten)

Bürgerhaus in Barmbek

Seite 56 oben

Christian Martin

Seite 5, 10/11, 18/19, 22, 24, 26/27, 34/35, 47,
48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55

Nachbarschaftstreff Alsterdorf

Seite 56 (2. von oben)

noa4

Seite 15 rechts

Sofie Olbers

Seite 56 mitte

St. Katharinen

Seite 56 unten

Stagephotographers

Seite 17 rechts

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.wohnungsbagenossenschaften-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