

Diese für Investoren erfreuliche Entwicklung sehen Genossenschaften eher kritisch. Wohnungsbaugenossenschaften planen hinsichtlich ihres Bestandes und auch der Wohndauer der Mitglieder langfristig.

Steigende Wohnkosten sind insbesondere für ältere Mitglieder problematisch. Der Anteil der verschuldeten älteren Menschen ist in diesem Jahr um 6,4 Prozent angestiegen. Im Falle von Privatinsolvenzen kommt es vor, dass Mietzahlungen der vergangenen drei Monate vom Insolvenzverwalter zurück geholt werden, was neben finanziellen Nöten auch zu einer Gefährdung der Wohnung führt. Die BGFG als Genossenschaft ist bemüht Lösungen für diese Probleme zu finden, sofern die Betroffenen sich daran beteiligen.

Der Unterschied einer Genossenschaft zu einem privaten Vermieter ist in der Bevölkerung recht bekannt. Dies zeigen nicht nur die Ergebnisse aus einer forsa-Umfrage, sondern auch die rund 400 Menschen, die sich monatlich bei der BGFG um eine Wohnung bewerben. Zurzeit gibt es bei der BGFG rund 4.200 Wohnungssuchende diverser Nationalitäten, davon sind etwa 1.000 bereits Mitglied.

Unter den knapp tausend Menschen, die im letzten Jahr in eine Wohnung der BGFG gezogen sind, sind fast 190 Kinder.

Im weiteren Verlauf seines Vortrages geht Ingo Theel auf die Ergebnisse der im letzten Jahr durchgeführten Mitgliederbefragung ein. Die überwiegend sehr positiven Ergebnisse wurden bereits auf einer Vertreter-Informationsveranstaltung vorgestellt. Aufgrund der weniger positiven Bewertung in den Bereichen „telefonische und persönliche Erreichbarkeit“ und „Verbindlichkeit der Aussagen“ hat die BGFG bereits Verbesserungsmaßnahmen eingeleitet.

Die Beteiligung der Mitglieder gehört zur Unternehmensphilosophie und es gibt viele Möglichkeiten sich zu beteiligen, insbesondere in den Nachbarschaftstreffs. Mehr als 120 Mitglieder in den Wohnanlagen engagieren sich regelmäßig, damit mehr als 1.700 Veranstaltungen pro Jahr in den Nachbarschaftstreffs durchgeführt werden konnten. Um dies auch in Zukunft zu sichern, bedarf es der Gewinnung jüngerer Mitglieder.

Die BGFG wird im kommenden Jahr 90 Jahre alt. Statt einer Festschrift oder Galaveranstaltung sollen Feste in den Wohnanlagen stärker gefördert werden. Am Samstag, dem 18. Juni 2011 findet zum vierten Mal das große Genossenschaftsfest „Unser Tag“ statt. Alle Anwesenden sind eingeladen, auch Familie und Freunde mit auf das Heiligengeistfeld zu bringen.

Ein weiteres Jubiläum feiert die Elisabeth-Kleber-Stiftung, die in diesem Jahr 10 Jahre alt wird.

Das Jahr 2012 ist das internationale Jahr der Genossenschaften. Ingo Theel präsentiert das Logo mit dem Motto der bundesweiten Marketinginitiative: „Wir bauen eine bessere Welt“.

Zum Abschluss seines Berichtes dankt Ingo Theel allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat. Dem Aufsichtsrat dankt Ingo Theel für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die kritische Unterstützung. Allen Vertretern und Ersatzvertretern dankt Ingo Theel für die partnerschaftliche und verantwortungsvolle Zusammenarbeit. Seinem Vorstandskollegen Peter Kay dankt Ingo Theel für 10 Jahre sehr gute Zusammenarbeit.

Peter Kay begrüßt die Anwesenden und beginnt seinen Vortrag mit dem Hinweis, dass die auf der Vertreter-Informationsveranstaltung genannte Zahl von 70.000 Reparaturaufträgen pro Jahr nicht richtig war. Es handelt sich nur um rund 7.000 Aufträge, was angesichts aller weiteren Aufträge, wie Wartung oder Reinigung, auch eine stattliche Zahl an Vorgängen bedeutet, deren Ausführung nicht im einzelnen geprüft werden kann. Deshalb ist die BGFG auf Rückmeldungen der Mitglieder angewiesen.

Eine Verbesserung auf diesem Gebiet soll außerdem mit Hilfe eines so genannten Reparaturmonitors des Instituts Analyse & Konzepte erreicht werden. Ein Bericht darüber wird am Ende des Jahres erfolgen.

Das Thema Klimaschutzverordnungen ist nach wie vor aktuell und gewinnt zunehmend an Bedeutung in Anbetracht der 6.000 Wohnungen, die jährlich in Hamburg gebaut werden sollen.

Seit 2006 geht die Zahl der Baufertigstellungen gegenüber der Zahl der Genehmigungen deutlich zurück. Die Ursachen dafür sind vielfältig:

- Klimaschutzrichtlinien ENEC 2002 und 2009
- Baukostenentwicklung von 2001 bis 2010
- Steigende Grundstückspreise, besonders in nachgefragten Stadtteilen
- Zu sehr auf Eigentum ausgerichtete Förderungskonzepte

Im Ergebnis sind Grundstücks- und Baukosten zu hoch. Die heute üblichen Gesamtkosten von ca. 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche sind nur durch eine Grundmiete von rund 13,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich zu refinanzieren.

Die langfristige Umsetzung von Mietwohnungsneubau ist nur mit öffentlicher Förderung möglich. Doch auch hier sind die Freiräume der Stadt Hamburg begrenzt durch das europäische Beihilferecht und das nationale Förderungsrecht mit den bundesweit geltenden Einkommensgrenzen. Ein einheitliches Recht ist für die Verschiedenheit der Teilmärkte wenig geeignet.

Die verschiedenen Teilmärkte werden verdeutlicht durch eine Übersicht aller zurzeit geplanten Neubauvorhaben in Hamburg.

Das Förderungsinstrument für Mietwohnungsbau in Hamburg nimmt zurzeit Verluste der Wohnungsunternehmen in Kauf, weil es auf niedrige Baukosten, niedrige Verwaltungskosten und niedrige Eigenkapitalverzinsung ausgerichtet ist. Ein zu erzielender Mehrerlös bei einem Verkauf nach 15 Jahren soll die Verluste während der Bewirtschaftungsphase kompensieren.

Vor diesem Hintergrund ist nicht mit einer Entspannung des Wohnungsmarktes zu rechnen. Einen wirtschaftlichen Einfluss auf die Genossenschaft hat dieser Umstand nicht. Die BGFG wird sich weiterhin darauf konzentrieren ihre Bestände zu erhalten und zu verbessern sowie ihren Mitgliedern preiswerten Wohnraum zu bieten.

Im zweiten Teil seines Berichtes informiert Peter Kay über die geplanten Vorhaben der BGFG. Die Wohnungen des 3. Bauabschnittes Schmuckshöhe werden in den kommenden Tagen an die Mitglieder übergeben. Mit dem 4. und letzten Bauabschnitt wird voraussichtlich im kommenden Winter begonnen.

Der Baubeginn für das Wohnhaus am Ende der Süderstraße verzögert sich, weil ein Chemiebetrieb in der Umgebung Maßnahmen zur Einhaltung der Emissionsschutzrichtlinien treffen muss. Die Kosten hierfür werden von der Stadt Hamburg getragen. Erst danach kann die Baugenehmigung erteilt werden.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen laufen zurzeit in der Steinbeker Straße 29 a-d, im Fritz-Lindemann-Weg 2 und im Scheelring 25.

Die BGFG befasst sich mit dem Thema Solarenergie. Als möglicher Standort wurde aktuell die Fläche auf einer Parkpalette in Steilshoop untersucht, diese hat sich aber als nicht geeignet erwiesen. Auch die Errichtung von Blockheizkraftwerken wird zurzeit untersucht.

Peter Kay schließt seinen Bericht mit einem Dank an die Vertreterversammlung sowie an den Aufsichtsrat für das Vertrauen und die Unterstützung in vielen konstruktiven Gesprächen. Dem Mitarbeitern dankt er für die geleistete gute Arbeit des vergangenen Jahres und seinem Kollegen Ingo Theel für die tolle Zusammenarbeit.

Tagesordnungspunkt 2 Bericht des Aufsichtsrates

Peter Schulz berichtet, dass der Aufsichtsrat regelmäßig mündlich und schriftlich vom Vorstand über alle wichtigen Vorgänge informiert wurde. Er hat den Vorstand beraten, überwacht und in allen wichtigen Entscheidungen seine Zustimmung erteilt.

In sechs gemeinsamen Sitzungen wurde dem Aufsichtsrat über regelmäßig wiederkehrende Themen berichtet, wie die mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung, die Prüfung des Jahresabschlusses, die Besprechung des Prüfungsberichtes, der Mietenfahrplan 2011 und die Investitionstätigkeit. Besondere Themen waren darüber hinaus die Mitgliederbefragung und die Wohnanlagenstrategie. Die Evaluierung der im Jahr 2009 beschlossenen Informationsordnung des Aufsichtsrates zeigte, dass der Aufsichtsrat umfassend und ausführlich informiert ist.

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

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus vier Aufsichtsratsmitgliedern und dem Vorstand, hat eine betriebsinterne Regelung zum neuen Versorgungsausgleichsgesetz erarbeitet.

Weiterhin hatten die Mitglieder des Aufsichtsrates wie in jedem Jahr die Gelegenheit, an der Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen teilzunehmen. Auf der jährlich stattfindenden zweitägigen internen Arbeitstagung wurde unter anderem das Ergebnis der Mitgliederbefragung präsentiert.

Im Jahr 2010 schieden Angela Sperlich, Heiko Büsing und Michael Pistorius turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei wurden wiedergewählt. In den kommenden drei Jahren wird jeweils ein Mitglied ausscheiden, das aus Altersgründen nicht wiedergewählt werden kann. Aus dem Kreis der Vertreterversammlung gibt es bereits einige Mitglieder, die sich für eine Mitarbeit im Aufsichtsrat interessieren.

Im Jahr 2008 hat die Vertreterversammlung eine Erhöhung des Rahmenbetrages der Aufwendungen für den Aufsichtsrat auf 85.000 € jährlich beschlossen. Seitdem werden die Vertreter und Ersatzvertreter jährlich über die tatsächlich angefallenen Kosten informiert. Die Gesamtkosten betragen im letzten Jahr 67.082,78 €. Eine Steigerung hat sich bei der Vergütung ergeben, die Kosten für Reisen, Seminar und Bewirtung sind im vergangenen Jahr geringer ausgefallen.

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

Weiterhin wurde der Aufsichtsrat mündlich über das Ergebnis der diesjährigen gesetzlichen Prüfung unterrichtet. Der schriftliche Bericht wird nach Aussage des Prüfers wieder den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2010 spiegeln ein aktives und wirtschaftlich sehr solides Unternehmen wider.

Peter Schulz empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2010 zu beschließen und dankt allen Vertretern, Ersatzvertretern und Ehrenamtlichen für das gezeigte Engagement zum Wohle der Genossenschaft.

Aus dem Kreise der Anwesenden gibt es keine Fragen.

Tagesordnungspunkt 3 Beschlussfassung über den Prüfungsbericht 2008 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Heiko Büsing erläutert, dass der Beschluss über den Prüfungsbericht des Jahresabschlusses 2009 erfolgt. Inzwischen ist auch der Jahresabschluss 2010 geprüft, der Prüfungsbericht liegt aber zum Zeitpunkt der Vertreterversammlung noch nicht vor.

Prüfungsgegenstand waren die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bis Mai 2010 sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2009 mit Lagebericht und die Buchführung des Geschäftsjahres 2009. Die Schwerpunkte der Prüfung lagen in der Abwicklung von Investitionen im Anlagevermögen, der Entwicklung des Eigenkapitals sowie in der Darlehensverwaltung.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurden mit der Einladung an alle Vertreter und Ersatzvertreter versandt. Auf das Vorlesen kann deshalb verzichtet werden.

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2009 sowie der Lagebericht 2009 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet. Die Genossenschaft war in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Das Geschäftsjahr 2009 schloss mit einem Jahresüberschuss. Die Geschäftsführung war ordnungsgemäß. Der Prüfungsbericht schließt mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Peter Schulz empfiehlt der Vertreterversammlung im Namen des Aufsichtsrates, die Entgegennahme des Prüfungsberichtes 2009 zu beschließen. Gemäß § 33 Abs. 1 c) der Satzung wird die Entgegennahme des Prüfungsberichts 2009 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. einstimmig beschlossen.

Tagesordnungspunkt 4 Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2010

Die Vertreter und Ersatzvertreter haben zusammen mit der Einladung zur Vertreterversammlung den Entwurf des Geschäftsberichtes 2010 erhalten.

Der Aufsichtsrat ist seiner Pflicht nachgekommen und hat den Jahresabschluss 2010 geprüft. Auf den Vertreterinformationsveranstaltungen im Mai 2010 wurde der Jahresabschluss in den wesentlichen Punkten erläutert.

- Die Bilanzsumme beträgt 281.266.418,69 €.
- Die Gewinn- und Verlustrechnung endet mit einem Jahresüberschuss von 4.122.521,37 €.

Die Zuführungen zu den Ergebnismrücklagen erfolgten durch Beschluss vom Vorstand und Aufsichtsrat in Höhe von

500.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage
2.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage
521.183,34 € in die Anderen Rücklagen.

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 1.101.338,03 € steht der Zahlung einer Dividende zur Verfügung.

Aus dem Kreise der Vertreter gibt es keine Fragen zum Jahresabschluss.

Peter Schulz bittet die anwesenden Vertreter um Abstimmung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2010. Der Jahresabschluss wird einstimmig festgestellt.

Tagesordnungspunkt 5 Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2010

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2010 für die Zahlung einer Dividende von fünf Prozent auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben	22.026.760,57 €
Darauf 5 Prozent Dividende	1.101.338,03 €

Der Aufsichtsrat befürwortet diesen Vorschlag. Als Tag der Dividendenzahlung schlägt Peter Schulz den 16.06.2011 vor.

Die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie der Tag der Dividendenzahlung werden wie vorgeschlagen einstimmig beschlossen.

Tagesordnungspunkt 6 Entlastung des Vorstandes

Rolf Gollnek, Vertreter aus Rothenburgsort, stellt den Antrag auf Entlastung des Vorstandes, verbunden mit Anerkennung der geleisteten Arbeit. Dem Antrag wird einstimmig stattgegeben. Der Vorstand bedankt sich.

Tagesordnungspunkt 7 Entlastung des Aufsichtsrates

Rolf Gollnek beantragt die Entlastung des Aufsichtsrates, ebenfalls verbunden mit einem Dank für die geleistete Arbeit. Dem Aufsichtsrat wird einstimmig Entlastung erteilt. Der Aufsichtsrat bedankt sich.

Tagesordnungspunkt 8 Beschlussfassung zur Satzungsänderung des § 38 Absatz 2

Die Mitglieder der Vertreterversammlung haben als Vorbereitung dieses Tagesordnungspunktes eine Beschlussvorlage erhalten. Peter Schulz erläutert noch einmal den Sachverhalt.

Laut Satzung der BGFG ist ein Betrag von 10 % des Jahresüberschusses der gesetzlichen Rücklage zuzuführen, tatsächlich wurde in den letzten Jahren stets ein höherer Betrag zugeführt.

Hier bedarf es einer Satzungsänderung mit dem Hinzufügen des Wortes „mindestens“ analog der Mustersatzung des GdW.

Der zu ändernde Absatz 2 des § 38 der Satzung lautet dann wie folgt.

§ 38 Rücklagen

2. Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.

Der Vertreterversammlung wird empfohlen, die Änderung der Satzung zu beschließen. Laut Satzung bedarf es hierfür einer qualifizierten Mehrheit. Die Änderung der Satzung wird einstimmig beschlossen.

Tagesordnungspunkt 9 Neuwahl für drei turnusmäßig ausscheidende Mitglieder des Aufsichtsrates gemäß § 23 Absatz 2 der Satzung

In diesem Jahr scheiden Helga-Maria Gühlcke, Hans-Jürgen Belgart und Peter Schulz turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Da Peter Schulz selbst betroffen ist, übernimmt Heiko Büsing die Leitung der Wahl.

Alle drei Kandidaten würden ihr Amt gerne weiter ausüben. Auf Nachfrage melden sich keine weiteren Kandidaten. Nach Vorstellung der Kandidaten werden 81 gültige Stimmzettel abgegeben. Für die Auszählung stellen sich Jörn Grothe, Kay Ploetze und Gert Wahlstedt zur Verfügung.

Es entfallen auf

Helga-Maria Gühlcke	75 Stimmen
Hans-Jürgen Belgart	72 Stimmen
Peter Schulz	80 Stimmen

Damit sind alle drei Kandidaten wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Sie nehmen ihr Amt an und bedanken sich für die Wiederwahl.

Tagesordnungspunkt 9 Verleihung der Max Terworth Medaille 2011

Die Max Terworth Medaille wird in diesem Jahr zum siebten Mal verliehen. Die diesjährige Preisträgerin ist Frau Ingrid Ihde-Böker aus der Wohnanlage Niendorf. Ingo Theel dankt ihr für jahrzehntelanges Engagement innerhalb der BGFG als Mitglied und Vertreterin. Frau Ihde-Böker ist Mitbegründerin des Nachbarschaftstreffs und wirkt seit Gründung der Elisabeth-Kleber-Stiftung im Förderausschuss mit. Auch außerhalb der BGFG war und ist Frau Ihde-Böker vielseitig engagiert, zum Beispiel im Sportverein.

Frau Ihde-Böker dankt Ingo Theel und der BGFG für die Anerkennung sowie den Menschen, die an ihrer Seite waren und ihrer Familie für die Unterstützung.

Peter Schulz schließt die Vertreterversammlung um 20:00 Uhr.

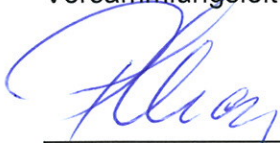
Für die Unterzeichnung des Protokolls stellen sich Jürgen Rieck und Ralf Neubauer zur Verfügung.



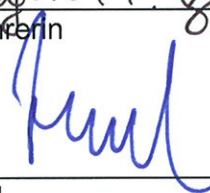
Versammlungsleiter



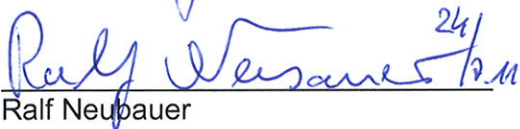
Schriftführerin




Vorstand



Vorstand



Ralf Neubauer



Jürgen Rieck