

Protokoll

über die ordentliche Vertreterversammlung der
Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG
am 14.06.2022 um 17:30 Uhr
im Hotel Hafen Hamburg
Seewartenstraße 9, 20459 Hamburg

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Entgegennahme und Beratung des Prüfungsberichtes 2020 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
4. Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2021 unter Billigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen
5. Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2021
6. Entlastung des Vorstandes
7. Entlastung des Aufsichtsrates
8. Neuwahl für drei turnusmäßig ausscheidende Mitglieder des Aufsichtsrates gemäß § 23 Absatz 2 der Satzung
9. Verleihung der Max Terworth Medaille

Anwesend sind vom Aufsichtsrat: Dimitrios Argiridis, Andrea Bunge, Bernd Hartmann
Dr. Katja Kuën, Gülcan Öztürk, Michael Pistorius
Peter Schulz, Helmut Schmedemann,
Angela Sperlich

anwesend sind vom Vorstand: Sascha Gohlke, Peter Kay

als Gäste: 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der bfgf
11 Ersatzvertreter

Peter Schulz eröffnet als Aufsichtsratsvorsitzender die Sitzung und begrüßt alle Vertreter und Mitarbeiter der bfgf.

Peter Schulz stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Vertreterversammlung gemäß § 31 der Satzung fest. Er stellt fest, dass die Tagesordnung der Einladung beigefügt wurde. Es sind keine Anträge auf Änderung der Tagesordnung eingegangen, daher bleibt diese unverändert.

Es sind 66 Vertreter anwesend. Die Teilnehmerliste ist dem Original-Protokoll beigefügt. Damit ist die Vertreterversammlung gemäß § 34 Absatz 3 der Satzung für alle Tagesordnungspunkte beschlussfähig.

Die Anwesenden gedenken der verstorbenen Mitglieder.

Tagesordnungspunkt 1 Bericht des Vorstandes

Sascha Gohlke startet seinen Bericht mit Zahlen aus der Vermietung hinsichtlich der Anzahl, Größe und Finanzierungsarten der Wohnungen der bfgf. Er informiert unter anderem über die Altersstruktur, die Wohndauer und die Fluktuation der Mitglieder.

Danach geht er auf die Entwicklung und Verwendung der Nutzungsgebühren ein und erläutert zunächst den Hamburger Mietenspiegel. Er erklärt die Richtlinien der bfgf bei der Kalkulation

der Nutzungsgebühren und vergleicht die Entwicklung des Mietenspiegels in Hamburg mit den Mieten der bfgf, wobei deutlich wird, dass die Mieten der bfgf deutlich unter den Werten des Hamburger Mietenspiegels liegen.

Auf Nachfrage aus dem Kreise der Vertreter erklärt er, dass die bfgf zur Berechnung der Durchschnittsmieten nicht nur die Neuvermietungen der letzten sechs Jahre, sondern den gesamten Bestand heranzieht.

Weiterhin erklärt Sascha Gohlke die Verwendung der Nutzungsgebühren. Die Nutzungsgebühren decken die Kosten für die Instandhaltung, Zinsen und Tilgung, Personalkosten sowie sonstiger betrieblicher Aufwendungen. Der nach Zahlung der jährlichen Dividende verbleibende Rest wird als Finanzmittel für Investitionen verwendet.

Im weiteren Verlauf geht Sascha Gohlke ausführlich auf die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten ein. Dabei nennt er die Gesamtbeträge, die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche sowie deren Zusammensetzung. Rund die Hälfte der Betriebskosten ist nicht von der bfgf beeinflussbar. Die bfgf arbeitet stets daran, bei den beeinflussbaren Kosten Einsparungen zu erreichen.

Sascha Gohlke geht auf die Arten der Wärmeversorgung, auf die Verträge mit den Versorgern sowie auf die Entwicklung der Preise ein.

Den Abschluss seines Vortrages widmet Sascha Gohlke dem 100jährigen Jubiläum der bfgf sowie dem Markenrelaunch und dem anstehenden Mitgliederfest „bfgf-Strandvergnügen“.

Aus dem Kreise der Vertreter wird die Frage gestellt, ob es bei der bfgf Tauschangebote für Mitglieder, die in eine kleinere Wohnung ziehen möchten, gibt. Sascha Gohlke erklärt, dass ein direkter Tausch sehr selten vorkomme. Auf die Frage, ob die bfgf finanzielle Hilfen gewähre, erklärt er, dass die Nutzungsgebühr je Quadratmeter Wohnfläche nicht verändert wird, sofern in der neuen Wohnung keine größeren Instandhaltungs- oder Umbaumaßnahmen erfolgen.

Sascha Gohlke dankt allen Vertretern, dem Aufsichtsrat und seinem Vorstandskollegen und freut sich auf weitere Jahre. Danach übergibt er das Wort an Peter Kay.

Peter Kay beginnt seinen Vortrag mit aktuellen Bau- und Modernisierungsprojekten der bfgf, nennt die Eckdaten und präsentiert Fotos der Wohnanlagen. Dabei geht er auf Besonderheiten, wie zum Beispiel Denkmalschutz in Dulsberg oder Sicherheitstreppenhäuser statt Feuerwehrezufahrten in Rothenburgsort ein.

Auf Nachfrage einer Vertreterin in Bezug auf die Möglichkeit der Erhöhung des Anteils familiengerechter Wohnungen erklärt Peter Kay, dass die Wohnungsgrößen im öffentlich geförderten Neubau durch die Förderungsrichtlinien vorgeschrieben werden.

Aufgrund der erschwerten und unsteten Rahmenbedingungen erwartet Peter Kay einen Einbruch bei der Bautätigkeit. Dies begründet er sowohl durch die Kostenentwicklung, den Materialmangel, den Fachkräftemangel als auch die verschärften energetischen Vorgaben, den Fortfall der Förderung für energetische Standards sowie die Zinsenentwicklung und die Grundsteuer.

Die Planung weiterer Neubauvorhaben sieht Peter Kay zurzeit als unrealistisch an, da die Kosten nicht kalkulierbar seien. Wir befinden uns zurzeit in einer nie dagewesenen Situation. Die Wirtschaftspläne müssen aufgrund der sich ständig verändernden Rahmenbedingungen laufend angepasst werden.

Im Vergleich zu anderen Unternehmen ist die bfgg gut aufgestellt, da sie auf verlässliche Partner und langfristige Beziehungen zählen kann. Dennoch werden nur bereits geplante Bauvorhaben fertiggestellt, und es erfolgt keine weitere Neubauplanung darüber hinaus.

Die bfgg hat einen guten Jahresabschluss 2021 erwirtschaftet. Im Vergleich zu anderen Unternehmen aus dem Betriebsvergleich des VNW ist die bfgg gut aufgestellt, da sie sich frühzeitig mit Problemen der städtischen Erbbaurechte und Wiederkaufsrechte auseinandergesetzt hat. Es gibt Genossenschaften, die diese Themen noch immer vor sich haben.

Peter Kay beendet den Bericht des Vorstandes mit seinem Dank an die anwesenden Vertreter und Ersatzvertreter für ihr Vertrauen. Er dankt seinem Vorstandskollegen und dem Aufsichtsrat sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren großartige Arbeit.

Aus dem Kreise der Vertreter und Ersatzvertreter gibt es keine weiteren Fragen.

Nähere Angaben zu den Themen des Vorstandsberichtes sind der Präsentation zu entnehmen, die Bestandteil des Original-Protokolles ist und den Mitgliedern auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Tagesordnungspunkt 2 Bericht des Aufsichtsrates

Der Bericht des Aufsichtsrates erfolgt durch den Vorsitzenden Peter Schulz. Er beginnt seinen Vortrag mit einer Übersicht der Kosten für den Aufsichtsrat in den vergangenen zehn Jahren. Die Kosten im Jahr 2021 sind gegenüber den Vorjahren auf gut 85.000,00 € angestiegen. Ursache sind eine Erhöhung der Vergütung sowie die Wiederaufnahme von Veranstaltungen, die in den vergangenen zwei Jahren coronabedingt ausfallen mussten. Der in 2014 festgelegte Kostenrahmen von 110.000 € im Jahr reicht weiterhin aus.

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes über die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Im Rahmen seiner Aufgaben gemäß Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung 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 fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand befasste sich der Aufsichtsrat mit regelmäßig wiederkehrenden Themen, wie der mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung, der Prüfung des Jahresabschlusses 2020, der Besprechung des Prüfungsberichtes 2019 und der Investitionstätigkeit.

Darüber hinaus haben sich der Aufsichtsrat und der Vorstand mit dem 100-jährigen Jubiläum der bfgg zum 24.02.2022 beschäftigt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in fünf Sitzungen unter anderem mit dem Vermietungsprozess, dem Jahresabschluss, dem Bauvorhaben Pillauer Straße sowie dem Forderungsmanagement.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten im vergangenen Geschäftsjahr wieder die Gelegenheit, zumindest online an Seminaren und Tagungen teilzunehmen. Dazu gehörten traditionell der VNW-Genossenschaftstag im Juni 2021 und die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. im September 2021.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrates verfügen über das Zertifikat „Qualifizierter Aufsichtsrat“ vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Die jährliche Arbeitstagung von Aufsichtsrat und Vorstand mit den Abteilungsleitern konnte wieder in Präsenzform stattfinden. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die regelmäßigen Hauptthemen der Tagung, wie die Bestandsstrategie der bfgf in Verbindung mit der Vorstellung aktueller und geplanter Bau- und Instandhaltungsvorhaben, informiert. Darüber hinaus hat der Vorstand unter anderem über die Entwicklung der Grundsteuer und über das Darlehensmanagement der bfgf berichtet.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben entschieden, die ordentliche Vertreterversammlung coronabedingt 2021 erneut im schriftlichen Verfahren durchzuführen.

Auch die Wahlen in den Aufsichtsrat sind erneut im schriftlichen Verfahren erfolgt. Aus dem Aufsichtsrat schieden 2021 turnusmäßig Dimitrios Argiridis, Andrea Bunge und Helmut Schmedemann aus. Alle kandidierten erneut und wurden wiedergewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2021 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde geprüft und in gemeinsamer Sitzung umfassend beraten. Der Aufsichtsrat hat dem vorgelegten Jahresabschluss ohne Einschränkungen zugestimmt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2021 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Die guten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2021 weisen auf ein aktives, wirtschaftlich sehr solides und in die Zukunft gerichtetes Unternehmen hin. Der Förderauftrag für die Mitglieder und der Werterhalt des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes bestimmen unverändert das Handeln des Vorstandes und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit dankt der Aufsichtsrat allen sehr herzlich und spricht seine volle Anerkennung aus.

Die bfgf hat die Pandemie bisher unverändert gut gemeistert, und der Geschäftsbetrieb konnte weiterhin uneingeschränkt aufrechterhalten werden. Es ist nach wie vor zu keinen nennenswerten Mietrückständen aufgrund der Pandemie gekommen.

Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung sowie allen Freiwilligen herzlich für ihren Einsatz zu Gunsten der bfgf.

Aus dem Kreise der Anwesenden gibt es keine Fragen zum Bericht des Aufsichtsrates.

Tagesordnungspunkt 3 Entgegennahme und Beratung des Prüfungsberichtes 2020 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk aus dem Prüfungsbericht 2020 wurden mit der Einladung an alle Vertreter und Ersatzvertreter versandt. Auf das Verlesen kann deshalb verzichtet werden.

Helmut Schmedemann berichtet über die Eckdaten und das Ergebnis der Prüfung. Prüfungsgegenstand waren die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2020 mit Lagebericht. Die Schwerpunkte der Prüfung lagen in der Bautätigkeit im Anlagevermögen und den Sonstigen Rückstellungen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2020 sowie der Lagebericht 2020 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Das Geschäftsjahr 2020 schloss mit einem Jahresüberschuss. Die Geschäftsführung war ordnungsgemäß. Der Prüfungsbericht schließt mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Näheres ist der Präsentation zu entnehmen, die Bestandteil des Original-Protokolles ist. Aus dem Kreise der Vertreter gibt es dazu keine Fragen.

Helmut Schmedemann empfiehlt der Vertreterversammlung im Namen des Aufsichtsrates, die Entgegennahme des Prüfungsberichtes 2020 zu beschließen. Gemäß § 33 Abs. 1 c) der Satzung wird die Entgegennahme des Prüfungsberichts 2020 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. einstimmig beschlossen.

Tagesordnungspunkt 4 Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2021 unter Billigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen

Die Vertreter und Ersatzvertreter haben zusammen mit der Einladung zur Vertreterversammlung den Entwurf des Geschäftsberichtes 2021 erhalten.

Der Aufsichtsrat ist seiner Pflicht nachgekommen und hat den Jahresabschluss 2021 geprüft. Auf den Vertreterinformationsveranstaltungen Mitte Mai 2022 wurde der Jahresabschluss in den wesentlichen Punkten erläutert.

Die Bilanzsumme beträgt 468.944.619,28 €. Die Gewinn- und Verlustrechnung endet mit einem Jahresüberschuss von 9.531.409,06 €.

Die unverbindliche Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen erfolgten durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat in Höhe von

- 1.000.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage
- 1.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage
- 5.802.306,56 € in die Anderen Ergebnismrücklagen

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 1.729.102,50 € steht zur 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 2021 und um die Genehmigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen. Der Jahresabschluss und die Zuweisung zu den Ergebnismrücklagen werden mit 64 Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen festgestellt bzw. beschlossen.

Tagesordnungspunkt 5 Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2021

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 für die Zahlung einer Dividende von fünf Prozent auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben	34.582.050,00 €
Darauf 5 Prozent Dividende	1.729.102,50 €

Der Aufsichtsrat befürwortet diesen Vorschlag. Als Tag der Dividendenzahlung schlägt Peter Schulz den 15.06.2022 vor.

Die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie der Tag der Dividendenzahlung werden wie vorgeschlagen mit 64 Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen beschlossen.

Tagesordnungspunkt 6 Entlastung des Vorstandes

Der Vertreter Klaus Otte stellt einen Antrag auf Entlastung des Vorstandes und bedankt sich für die geleistete Arbeit. Anschließend wird dem Vorstand mit 66 Stimmen einstimmig Entlastung erteilt.

Der Vorstand bedankt sich.

Tagesordnungspunkt 7 Entlastung des Aufsichtsrates

Der Vertreter Klaus Otte beantragt die Entlastung des Aufsichtsrates, verbunden mit einem Dank für die geleistete Arbeit. Dem Aufsichtsrat wird mit 64 Stimmen und zwei Enthaltungen Entlastung erteilt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich.

Tagesordnungspunkt 8 Neuwahl für drei turnusmäßig ausscheidende Mitglieder des Aufsichtsrates gemäß § 23 Absatz 2 der Satzung

In diesem Jahr scheiden Bernd Hartmann, Michael Pistorius und Angela Sperlich turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus.

Michael Pistorius hat die Altersgrenze erreicht und kann nicht wieder kandidieren. Bernd Hartmann und Angela Sperlich stellen sich zur Wiederwahl.

Darüber hinaus kandidiert Petra Memmler, Vertreterin aus dem Kreis der unversorgten Mitglieder.

Nach dem Vorstellen der Kandidatinnen und des Kandidaten werden 65 gültige und ein ungültiger Stimmzettel abgegeben. Für die Auszählung stellen sich Silke Bainbridge-Nott, Karl-Heinz Rogge und Günther Schulz zur Verfügung.

Es entfallen auf:

Bernd Hartmann	xx Stimmen
Petra Memmler	xx Stimmen
Angela Sperlich	xx Stimmen

Damit sind Bernd Hartmann, Petra Memmler und Angela Sperlich in den Aufsichtsrat gewählt. Sie nehmen ihr Amt an und bedanken sich für das Vertrauen.

Tagesordnungspunkt 9 Verleihung der Max Terworth Medaille 2022

Max Terworth war Namensgeber und 2005 der erste Preisträger zugleich; vor fast genau 10 Jahren am 20.06.2012 verstarb er im Alter von 91 Jahren.

Die Max Terworth Medaille wird in diesem Jahr an Frau Dr. Gabriele Franz vergeben.

Peter Kay stellt sie vor als eine Frau, die sich bereits seit 1981, also schon seit 41 Jahren für Hilfsbedürftige ehrenamtlich engagiert. Damals war es die Gründung des Vereins „Aktion Zukunft“ für Kinder in Asien. Später, 1993, war es die ehrenamtliche Arbeit in der Obdachlosenhilfe, sie gründete die Aktion Armenhilfe, die 2002 zum Hilfspunkt e.V. wurde. Hier wurden schon 2007 an 9 Hilfspunkten in Hamburg mehr als 20.000 Essen im Jahr ausgegeben.

Auch den Kindern in sozialen Brennpunkten Hamburgs widmet sich Frau Dr. Franz mit Ihren ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Es werden etliche Ausflüge unternommen, aber auch Basteln, Kochen und Vorlesen von Geschichten sollte nicht zu kurz kommen.

Das Ganze erfolgte ehrenamtlich mit bis zu 130 Mitarbeitenden, ohne Personalkosten und Kosten für Büroräume.

Obwohl Sie sich bereits im Ruhestand befindet, hat sie sich wieder für die Teilzeit-Arbeit entschieden und arbeitet neben ihren Hilfsprojekten in ihrer eigenen kleinen Praxis als Psychologin im Fachbereich Psychotherapie.

Frau Dr. Gabriele Franz bedankt sich herzlich für die Auszeichnung und berichtet ausführlich über ihre zahlreichen Projekte, Erlebnisse und Begegnungen.

Für die Unterzeichnung des Protokolles stellen sich die Vertreter Ingrid Ihde-Böker und Klaus Otte zur Verfügung.

Peter Schulz bedankt sich bei allen Anwesenden und schließt die Sitzung um 20:30 Uhr.

gez. Peter Schulz

Versammlungsleiter
Peter Schulz

gez. Sascha Gohlke

Vorstand
Sascha Gohlke

gez. Ingrid Ihde-Böker

Vertreterin
Ingrid Ihde-Böker

gez. Bernd Hartmann

Schriftführer
Bernd Hartmann

gez. Peter Kay

Vorstand
Peter Kay

gez. Klaus Otte

Vertreter
Klaus Otte