

Protokoll

über die ordentliche Vertreterversammlung der
Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG
am 13.06.2023 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 2021 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
4. Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2022 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnismittel
5. Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2022
6. Entlastung des Vorstandes
7. Entlastung des Aufsichtsrates
8. Neuwahl für drei turnusmäßig ausscheidende Mitglieder des Aufsichtsrates gemäß § 23 Absatz 2 der Satzung
9. Beschlussfassung zur Änderung der §§ 2, 6, 7, 10, 11, 12, 15, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 41, 42, der Satzung und §§ 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 der Wahlordnung sowie zum Einfügen der neuen Paragraphen 30a, 30b, 32a, 32b in die Satzung und 11a in die Wahlordnung

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

Anwesend sind vom Vorstand: Sascha Gohlke, Peter Kay

Anwesend sind als Gäste: 10 Mitarbeiter der bfg
13 Ersatzvertreter

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

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 74 Vertreter anwesend. Die Teilnehmerliste ist dem Originalprotokoll 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 Lage, Anzahl, Größe und Finanzierungsarten der Wohnungen der bfg. 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 hinsichtlich des Mietenanstieges. Er erklärt die Richtlinien der bfgf bei der Kalkulation der Nutzungsgebühren und vergleicht die Entwicklung des Mietenspiegels in Hamburg mit den Nutzungsgebühren der bfgf detailliert für jedes Rasterfeld, wobei deutlich wird, dass die Nutzungsgebühren der bfgf bis auf eine Ausnahme, das sanierte denkmalgeschützte Haus in der Braunschweiger Straße, deutlich unter den Werten des Hamburger Mietenspiegels liegen.

Weiterhin erklärt Sascha Gohlke die Verwendung der Nutzungsgebühren. Diese decken die Kosten für die Instandhaltung, Zinsen und Tilgung, Personalkosten sowie sonstige betriebliche Aufwendungen. Der nach Zahlung der jährlichen Dividende verbleibende Restbetrag 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 Markenrelaunch anlässlich des 100-jährigen Jubiläums der bfgf im Februar 2022 und gibt einen Rückblick auf das Mitgliederfest „bfgf-Strandvergnügen“, das Anfang Juli 2022 stattfand. Darüber hinaus stellt er die neuen Auftritte der bfgf auf Instagram und LinkedIn vor.

Sascha Gohlke dankt allen Vertretern, dem Aufsichtsrat und seinem Vorstandskollegen sowie den Mitarbeitern für die gute Zusammenarbeit und gibt das Wort an Peter Kay.

Peter Kay geht in seinem Vortrag auf die aktuelle Wohnungsbaupolitik ein und beschreibt die Faktoren, die den Wohnungsbau derzeit erschweren. Dazu gehören die verschärften energetischen Vorgaben, der Wegfall der Förderung für energetische Standards, die steigenden Baukosten und Zinsen sowie die Grundsteuerreform.

Er nennt weiterhin die Faktoren, die die Baukosten ungünstig beeinflussen. Die bfgf wird unter diesen Bedingungen nur ihre geplanten Neubauten fertigstellen. Darüber hinaus sieht Peter Kay zurzeit keine Chance für den Neubau, da die Kosten nicht kalkulierbar seien. Der Instandhaltungsplan musste aufgrund der Kostensteigerungen ebenfalls überarbeitet werden.

Die bfgf ist trotz dieser Widrigkeiten solide und gut aufgestellt, die Zinsen für Fremdkapital sind auf lange Sicht festgelegt, und die finanzielle Sicherheit der Genossenschaft ist gewahrt. Peter Kay dankt dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung dafür, dass sie dazu beigetragen haben. Weiterhin dankt er seinem Vorstandskollegen und den Mitarbeitern der bfgf.

Im Anschluss kündigt Peter Kay an, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Peter Schulz, an diesem Tag turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet und aus Altersgründen nicht wieder kandidieren darf. Er gibt ein Resümee über seine Laufbahn, die durch Vertrauenskultur, Respekt und Lebenserfahrung geprägt war. Peter Kay spricht Peter Schulz seinen herzlichen Dank aus.

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 2022 sind gegenüber den Vorjahren auf gut 90.000 Euro angestiegen. Diese Erhöhung liegt im Bereich Reisen, Seminare und Bewirtung und ist bedingt durch zusätzliche Fortbildungen und Steigerung der Kosten nach der Corona-Pandemie. 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 sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand befasste sich der Aufsichtsrat mit regelmäßig wiederkehrenden Themen, wie der mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung, der Prüfung des Jahresabschlusses 2021, der Besprechung des Prüfungsberichtes 2021 und der Investitionstätigkeit.

Besondere Themen der Beratungen waren darüber hinaus das 100-jährige Jubiläum der bfgg, die Kandidatenfindung für den Aufsichtsrat, der Förderstopp der KfW-Programme und die D&O-Versicherung der bfgg. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat laufend über den Stand der Bau- und Modernisierungsvorhaben informiert.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in sechs Sitzungen unter anderem mit dem Jahresabschluss 2021, der Notdienstzentrale, der Betriebs- und Heizkostenentwicklung, der Vergaberichtlinien bei der Instandhaltung und dem Berichtswesen der bfgg. Die Prüfungen des Ausschusses ergaben keine Beanstandungen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten Gelegenheit, an Seminaren und Tagungen teilzunehmen. Dazu gehörten traditionell der VNW-Genossenschaftstag im Juni und die Arbeitstagung des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) im September 2022. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates verfügen über das Zertifikat „Qualifizierter Aufsichtsrat“ des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen.

Im November 2022 fand die jährliche Arbeitstagung von Aufsichtsrat und Vorstand mit den Abteilungsleitern statt. Regelmäßige Themen der Tagung sind die Bestandsstrategie der bfgg in Verbindung mit der Vorstellung aktueller und geplanter Bau- und Instandhaltungsvorhaben sowie die Fortschreibung des Wirtschafts- und Finanzplanes. Weiteres Thema war der Mietfahrplan 2023.

Aus dem Aufsichtsrat schieden 2022 Bernd Hartmann, Michael Pistorius und Angela Sperlich turnusmäßig aus. Michael Pistorius konnte wegen Erreichens der Altersgrenze nicht wieder kandidieren. Bernd Hartmann und Angela Sperlich kandidierten erneut und wurden wiedergewählt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Petra Memmler.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2022 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde geprüft und in gemeinsamer Sitzung umfassend beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss ohne Einschränkungen zu. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2022 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Allen Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der bfgg gebührt unsere große Wertschätzung für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.

Die guten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2022 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 Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit dankt der Aufsichtsrat allen sehr herzlich und spricht ihnen seine volle Anerkennung aus.

Tagesordnungspunkt 3 Entgegennahme und Beratung des Prüfungsberichtes 2021 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk aus dem Prüfungsbericht 2021 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 31.12.2021 mit Lagebericht. Der Schwerpunkt der Prüfung lag in der Bautätigkeit im Anlagevermögen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2021 sowie der Lagebericht 2021 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Das Geschäftsjahr 2021 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.

Helmut Schmedemann empfiehlt der Vertreterversammlung im Namen des Aufsichtsrates, die Entgegennahme des Prüfungsberichtes 2021 zu beschließen. Gemäß § 33 Abs. 1 c) der Satzung wird die Entgegennahme des Prüfungsberichtes 2021 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. mit 74 Ja-Stimmen einstimmig beschlossen.

Tagesordnungspunkt 4 Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2022 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen

Die Vertreter und Ersatzvertreter haben zusammen mit der Einladung zur Vertreterversammlung den Entwurf des Geschäftsberichtes 2022 erhalten.

Der Aufsichtsrat ist seiner Pflicht nachgekommen und hat den Jahresabschluss 2022 geprüft. Auf den Vertreterinformationsveranstaltungen Ende Mai 2023 wurde der Jahresabschluss in den wesentlichen Punkten erläutert.

Die Bilanzsumme beträgt 476.661.788,66 Euro. Die Gewinn- und Verlustrechnung endet mit einem Jahresüberschuss von 8.051.937,66 Euro.

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

- 1.000.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage
- 1.000.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage
- 4.279.920,16 Euro in die Anderen Ergebnisrücklagen

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 1.772.017,50 Euro steht zur Zahlung einer Dividende zur Verfügung.

Peter Schulz bittet die anwesenden Vertreter um Abstimmung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2022 und um die Genehmigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen. Der Jahresabschluss und die Zuweisung zu den Ergebnismrücklagen werden mit 74 Ja-Stimmen einstimmig festgestellt bzw. beschlossen.

Tagesordnungspunkt 5 Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2022

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 für die Zahlung einer Dividende von fünf Prozent auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben	35.440.350,00 Euro
Darauf 5 Prozent Dividende	1.772.017,50 Euro

Der Aufsichtsrat befürwortet diesen Vorschlag. Als Tag der Dividendenzahlung schlägt Peter Schulz den 14.06.2023 vor.

Die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie der Tag der Dividendenzahlung werden wie vorgeschlagen mit 71 Ja-Stimmen und drei 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 74 Ja-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 74 Ja-Stimmen einstimmig Entlastung erteilt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich.

Tagesordnungspunkt 9 Beschlussfassung zur Änderung der §§ 2, 6, 7, 10, 11, 12, 15, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 41, 42, der Satzung und §§ 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 der Wahlordnung sowie zum Einfügen der neuen Paragraphen 30a, 30b, 32a, 32b in die Satzung und 11a in die Wahlordnung

Dieser Tagesordnungspunkt wird im Einvernehmen mit den anwesenden Vertretern vorgezogen. Für einen Beschluss zu diesem Tagesordnungspunkt ist die Anwesenheit von mindestens der Hälfte der Vertreter also 56 Vertreter, erforderlich. Mit 74 anwesenden Vertretern ist dieser Tagesordnungspunkt beschlussfähig.

Peter Schulz erklärt die Gründe für eine erforderliche Satzungsänderung. Alle Vertreter und Ersatzvertreter haben eine Synopse mit sämtlichen Änderungen erhalten und hatten die Möglichkeit, Fragen zu stellen und sich die Änderungen auf den Vertreter-Informationsveranstaltungen im Mai erläutern zu lassen.

Peter Schulz empfiehlt der Vertreterversammlung, die Änderungen der Satzung und der Wahlordnung gemäß der Synopse zu beschließen.

Die anwesenden Vertreter beschließen mit 71 Ja-Stimmen und drei Enthaltungen die Änderungen der Satzung und der Wahlordnung gemäß der Synopse.

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

In diesem Jahr scheiden Dr. Katja Kuën, Gülcan Öztürk und Peter Schulz turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus.

Peter Schulz hat die Altersgrenze erreicht und kann nicht wieder kandidieren. Dr. Katja Kuën und Gülcan Öztürk stellen sich zur Wiederwahl.

Darüber hinaus kandidiert Wanja Doroszenko, Vertreter aus dem Kreis der unversorgten Mitglieder.

Nach dem Vorstellen der Kandidatinnen und des Kandidaten werden 72 gültige Stimmzettel abgegeben. Für die Auszählung stellen sich Silke Bainbridge-Nott, Andreas Franke und Günther Schulz zur Verfügung.

Es entfallen auf:

Wanja Doroszenko	xx Stimmen
Dr. Katja Kuën	xx Stimmen
Gülcan Öztürk	xx Stimmen

Damit sind Wanja Doroszenko, Dr. Katja Kuën und Gülcan Öztürk in den Aufsichtsrat gewählt. Sie nehmen ihr Amt an und bedanken sich für das Vertrauen.

Für die Unterzeichnung des Protokolles stellen sich die Vertreterin Helga-Maria Gühlcke und der Vertreter Klaus Otte zur Verfügung.

Anlässlich seines Ausscheidens aus dem Aufsichtsrat bedankt sich Peter Schulz bei den Vertretern, dem Vorstand und bei seinen Aufsichtsratskollegen für deren Vertrauen und für die gute Zusammenarbeit.

Im Namen der Vertreterversammlung bedankt sich Klaus Otte für die vielen Jahre, die Peter Schulz im Aufsichtsrat mitgewirkt hat. Er betont seine ruhige und besonnene Art und weiß es zu schätzen, dass die Mitglieder der Vertreterversammlung immer zu Wort gekommen sind und immer Antworten erhalten haben. Er wünscht Peter Schulz alles Gute.

Peter Schulz bedankt sich bei allen Anwesenden und schließt die Sitzung um 19:45 Uhr.

gez. Peter Schulz

Versammlungsleiter

gez. Sascha Gohlke

Vorstand

gez. Helga-Maria Gühlcke

Vertreterin

gez. Bernd Hartmann

Schriftführer

gez. Peter Kay

Vorstand

gez. Klaus Otte

Vertreter