

Protokoll

über die ordentliche Vertreterversammlung der
Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG
am 19. Juni 2018 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 2016 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
4. Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2017 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklagen
5. Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2017
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, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 26, 28, 29, 31, 32, 34, 41, 42 der Satzung und §§ 1, 3, 4, 5, 9 der Wahlordnung
10. Verleihung der Max Terworth Medaille

Anwesend sind vom Aufsichtsrat: Dimitrios Argiridis Hans-Jürgen Belgart
 Andrea Bunge Bernd Hartmann
 Dr. Katja Kuën Michael Pistorius
 Helmut Schmedemann Peter Schulz

Es fehlt entschuldigt: Angela Sperlich

anwesend sind vom Vorstand: Peter Kay, Ingo Theel

als Gäste: 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGFG
 10 Ersatzvertreter

Peter Schulz eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Vertreter und Mitarbeiter der BGFG. Er äußert sich erfreut über die vielen anwesenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGFG.

Die Anwesenden gedenken der verstorbenen Mitglieder.

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

Es sind 73 Vertreter anwesend. Die Teilnehmerliste ist dem Original-Protokoll beigelegt. Damit ist die Vertreterversammlung für alle Tagesordnungspunkte beschlussfähig.

Tagesordnungspunkt 1 Bericht des Vorstandes

Peter Kay begrüßt die Anwesenden und beginnt seinen Vortrag mit dem Thema Bauen in Hamburg. Dabei geht er auf die gestiegenen Bodenrichtwerte, die Zahl der Genehmigungen, der Fertigstellungen und auf den Denkmalschutz ein.

Er berichtet über die Beteiligungen der BGFG an der Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten GmbH (EHO) und an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH (GBS) sowie über die Zwecke dieser Gesellschaften. Die Gesellschafter der EHO streben eine gemeinsame Entwicklung in der Gartenstadt Öjendorf und am Internationalen Quartier in Mümmelmannsberg an. Die Gesellschafter der GBS nehmen gemeinsam Beratungsleistungen in Anspruch und nutzen ihre Erfahrungen, um die genossenschaftlichen Leistungen zu stärken.

Peter Kay geht kritisch auf die Möglichkeiten ein, in Hamburg Bauland zu erwerben, um kostengünstig zu bauen. Auf Nachfrage aus der Vertreterversammlung erklärt er, dass es in Hamburg zwar eine Konzeptvergabe von Grundstücken gebe, dass beim Einreichen mehrerer guter Konzepte am Ende aber doch der Kaufpreis den Ausschlag gebe.

Im weiteren Verlauf informiert er über die Sachstände bei den aktuellen Neubauvorhaben der BGFG in der Marckmannstraße (Rothenburgsort), Am Altonaer Volkspark (Lurup), am Tarpenbeker Ufer (Groß Borstel) und in der Pillauer Straße (Wandsbek Gartenstadt).

Er schildert ebenfalls den Stand der beiden Modernisierungsmaßnahmen in der Weißenburger Straße (Dulsberg) und im Ostewinkel (Neuwiedenthal).

Auf Nachfrage aus dem Kreise der Vertreter, warum nicht höher gebaut werde, erläutert Peter Kay, dass der Grad der Bebauung aus dem Baurecht hervorgehe. Außerdem verursacht die Errichtung höherer Gebäude oder Hochhäuser im Verhältnis höhere Kosten.

Zum Schluss seines Vortrages dankt Peter Kay den Vertretern und Ersatzvertretern und dem Aufsichtsrat für das entgegengebrachte Vertrauen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BGFG für die geleistete Arbeit.

Ingo Theel setzt den Bericht des Vorstandes fort. Unter Bezugnahme auf die ersten Genossenschaftsgründer spricht er sich für die Unternehmensform der Genossenschaft aus und nennt einige bekannte Unternehmen, die der Rechtsform einer Genossenschaft existieren. Er spricht über die Anzahl und die Branchen deutscher Genossenschaften und erwähnt, dass die rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland über einen Anteil von 10 % aller Mietwohnungen verfügen. Er erinnert an die Zusammenarbeit etlicher Wohnungsbaugenossenschaften, die es unter dem Bauklötzchenlogo mittlerweile seit 20 Jahren gibt. Diese besteht mittlerweile aus mehr als 400 Genossenschaften mit rund 800.000 Wohnungen und hat unter anderem ein Angebot mit Gästewohnungen in ganz Deutschland hervorgebracht.

Im weiteren Verlauf geht er auf die geforderten Mietpreise bei Neuvermietung in Hamburg ein, die regelmäßig von Schülern des Gymnasiums Ohmoor ausgewertet werden. Die Wohnungen der BGFG fallen nicht darunter, da für diese keine Anzeigen geschaltet werden. Die Neuvermietungspreise der BGFG liegen mit durchschnittlich 6,44 € je m² für öffentlich geförderte und 7,17 € je m² für freifinanzierte Wohnungen deutlich unter den allgemeinen Marktpreisen.

Die Situation ist für Wohnungssuchende in Hamburg schwierig. Die BGFG hatte bei ihrem Neubauvorhaben Am Altonaer Volkspark rund 2.000 Interessenten für 169 Wohnungen und am Tarpenbeker Ufer rund 1.400 Interessenten für 205 Wohnungen.

Ingo Theel nennt einige Kennzahlen aus der Vermietung der BGFG, wie zum Beispiel die Altersstruktur, die Wohndauer, die Wohnungsgrößen und die Kündigungsgründe. Zum Schluss gibt er eine Vorschau auf den Jahresbericht 2017. Das vergangene Geschäftsjahr war für die BGFG sehr erfolgreich, Gleiches wird auch für das Jahr 2018 erwartet. Der Geschäftsbericht wird in diesem Jahr letztmalig an alle Mitglieder per Post versandt. Im Zuge

dessen soll eine Abfrage an alle Mitglieder erfolgen, ob diese weiterhin den Geschäftsbericht in Papierform erhalten wollen.

Ingo Theel beendet seinen Bericht mit einem Dank an die Vertreterversammlung. Er dankt auch seinem Vorstandskollegen Peter Kay für nunmehr fast 18 Jahre gute Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft.

Tagesordnungspunkt 2 Bericht des Aufsichtsrates

Peter Schulz hebt zu Beginn seines Vortrages die positive Zusammenarbeit mit dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BGFG hervor. Dies und auch die Möglichkeiten für den Aufsichtsrat, an diversen Veranstaltungen teilzunehmen, sei durchaus nicht selbstverständlich.

Eine Übersicht der Kosten für den Aufsichtsrat von insgesamt gut 76.000 € zeigt, dass der in 2014 festgelegte Rahmen von 110.000 € im Jahr weiterhin ausreicht. Die Kosten beinhalten nicht nur die Aufsichtsratsvergütung, sondern auch Kosten für Weiterbildungsveranstaltungen und Fachliteratur.

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 2016, der Besprechung des Prüfungsberichtes 2016 und der Investitionstätigkeit.

Besondere Themen der Beratungen waren darüber hinaus die Bauvorhaben der BGFG am Tarpenbeker Ufer in Groß Borstel und am Altonaer Volkspark in Lurup sowie die Beteiligung der BGFG an der EHO Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten. Weitere Themen des Aufsichtsrates waren der geplante Abbruch und Neubau in Wandsbek und der Fortschritt des Bauprojektes in Rothenburgsort.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in sechs Sitzungen unter anderem mit dem Jahresabschluss 2016, dem Umgang der BGFG mit Schönheitsreparaturen bei Mieterwechseln, den Kosten des Bauvorhabens Vorhornweg, der Personalentwicklung und mit der Organisation des Bestandsmanagements. 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 April 2017 und die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) im September 2017.

Aus dem Aufsichtsrat schieden 2017 turnusmäßig Jürgen Belgart, Christine Poll und Peter Schulz aus. Jürgen Belgart und Peter Schulz kandidierten erneut und wurden wiedergewählt. Christine Poll kandidierte nicht erneut. Für sie wurde Frau Dr. Katja Kuën in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2017 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 2017 und die vom Vorstand vorgeschlagene Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu genehmigen.

Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit im vergangenen Jahr dankt der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand sehr herzlich und spricht ihnen seine volle Anerkennung aus.

Peter Schulz dankt allen Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der BGFG.

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

Tagesordnungspunkt 3 Entgegennahme und Beratung des Prüfungsberichtes 2016 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hans-Jürgen Belgart, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, berichtet, dass der Prüfungsbericht 2017 seit kurzem vorliege, der Aufsichtsrat sich aber noch nicht damit befasst habe.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurden aus dem Prüfungsbericht 2016 wurden mit der Einladung an alle Vertreter und Ersatzvertreter versandt. Auf das Verlesen kann deshalb verzichtet werden.

Prüfungsgegenstand waren die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2016 mit Lagebericht. Die Schwerpunkte der Prüfung lagen in der Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen und in den Betriebskosten.

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2016 sowie der Lagebericht 2016 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet. Die Genossenschaft war in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresüberschuss. Die Geschäftsführung war ordnungsgemäß. Der Prüfungsbericht schließt mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Aus dem Kreise der Vertreter gibt es dazu keine Fragen.

Jürgen Belgart empfiehlt der Vertreterversammlung im Namen des Aufsichtsrates, die Entgegennahme des Prüfungsberichtes 2016 zu beschließen. Gemäß § 33 Abs. 1 c) der Satzung wird die Entgegennahme des Prüfungsberichts 2016 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. einstimmig beschlossen.

Tagesordnungspunkt 4 Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2017

Die Vertreter und Ersatzvertreter haben zusammen mit der Einladung zur Vertreterversammlung den Entwurf des Geschäftsberichtes 2017 erhalten.

Der Aufsichtsrat ist seiner Pflicht nachgekommen und hat den Jahresabschluss 2017 geprüft. Auf den Vertreterinformationsveranstaltungen Ende Mai 2018 wurde der Jahresabschluss in den wesentlichen Punkten erläutert.

Die Bilanzsumme beträgt 378.917.091,92 €. Die Gewinn- und Verlustrechnung endet mit einem Jahresüberschuss von 7.792.458,93 €.

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

- 1.000.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage
- 4.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage
- 1.264.186,43 € in die Anderen Ergebnisrücklagen

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 1.528.272,50 € 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 2017 und um die Genehmigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen. Der Jahresabschluss und die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen werden mit 72 Stimmen und einer Enthaltung festgestellt bzw. beschlossen.

Tagesordnungspunkt 5 Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2017

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 für die Zahlung einer Dividende von fünf Prozent auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben	30.565.450,00 €
Darauf 5 Prozent Dividende	1.528.272,50 €

Der Aufsichtsrat befürwortet diesen Vorschlag. Als Tag der Dividendenzahlung schlägt Peter Schulz den 21.06.2018 vor.

Die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie der Tag der Dividendenzahlung werden wie vorgeschlagen einstimmig mit 73 Stimmen beschlossen.

Tagesordnungspunkt 6 Entlastung des Vorstandes

Klaus Otte stellt den Antrag auf Entlastung des Vorstandes. Dem Vorstand wird mit 72 Stimmen und einer Gegenstimme Entlastung erteilt.

Der Vorstand bedankt sich.

Tagesordnungspunkt 7 Entlastung des Aufsichtsrates

Klaus Otte beantragt die Entlastung des Aufsichtsrates, verbunden mit einem Dank für die geleistete Arbeit. Dem Aufsichtsrat wird mit 72 Stimmen und einer Gegenstimme 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 scheidet Dimitrios Argiridis, Andrea Bunge und Helmut Schmedemann turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus.

Alle drei stellen sich der Wiederwahl.

Peter Schulz fragt, ob es weitere Vorschläge gibt. Dies ist nicht der Fall.

Nach dem Vorstellen der Kandidatin und der Kandidaten werden 70 gültige Stimmzettel abgegeben. Für die Auszählung stellen sich Deborah Schulze, Rolf Lentfer und Günther Schulz zur Verfügung.

Es entfallen auf:

Dimitrios Argiridis	xx Stimmen
Andrea Bunge	xx Stimmen
Helmut Schmedemann	xx Stimmen

Damit sind Dimitrios Argiridis, Andrea Bunge und Helmut Schmedemann erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Sie nehmen ihr Amt an und bedanken sich für das Vertrauen.

Tagesordnungspunkt 9 Beschlussfassung zur Änderung der §§ 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 26, 28, 29, 31, 32, 34, 41, 42 der Satzung und §§ 1, 3, 4, 5, 9 der Wahlordnung

Ingo Theel nennt die Gründe für die Änderungen in der Satzung, bei denen es sich um Änderungen im Genossenschaftsgesetz, die Überarbeitung der GdW Mustersatzung sowie um redaktionelle Überarbeitungen handelt.

Er nennt die Eckpunkte der Gesetzesänderung und erklärt die Diskrepanz zwischen Datenschutz und Genossenschaftsgesetz bei der Bekanntgabe der Kontaktdaten von Vertretern.

Die vorgesehenen Änderungen wurden auf den Vertreter-Informationsveranstaltungen Ende Mai 2018 ausführlich erläutert. Und es wurden alle Fragen beantwortet. Auf Anregung aus dem Kreise der Vertreter wurden zwei weitere redaktionelle Änderungen in den §§ 3 und 8 aufgenommen, die von Ingo Theel erläutert werden. Ingo Theel bedankt sich bei den Vertretern, die die nachträglichen Änderungen angeregt hatten.

Es gibt keine weiteren Fragen aus der Vertreterversammlung.

Peter Schulz empfiehlt der Vertreterversammlung, die Änderungen der Satzung und der Wahlordnung gemäß Beschlussvorlage sowie die letzten Änderungen der §§ 3 und 8 der Satzung gemäß den Erläuterungen zu beschließen.

Dies wird mit 72 Stimmen und einer Enthaltung beschlossen.

Tagesordnungspunkt 10 Verleihung der Max Terworth Medaille 2018

Ingo Theel gibt bekannt, dass die Max Terworth Medaille 2018 an Frau Hilke Hänsch verliehen wird und heißt sie auf der Veranstaltung willkommen. Er beschreibt ihr Engagement, das dazu geführt hat, dass in diesem Jahr die Wahl auf sie gefallen ist.

Hilke Hänsch ist im Jahr 2006 mit ihrem Mann und mit ihrem damals 10jährigen Pflegesohn in unseren Neubau in Horn eingezogen. Seit 2012 leitet sie im Nachbarschaftstreff Karree Horn einen offenen Elterntreff, wo sie Eltern und Pflegeeltern von behinderten und nicht behinderten Kindern berät. Dort kann sie ihre Erfahrungen weitergeben, die sie selbst mit ihrem Pflegesohn gemacht hat.

Neben der freiwilligen Arbeit im Nachbarschaftstreff leitet Hilke Hänsch auch den Seniorentreff in einer Kirchengemeinde in Hamm und betreut am Nachmittag Kinder in einer Ganztagschule.

Als Anerkennung für ihr vielfaches soziales Engagement überreicht Ingo Theel ihr die Max Terworth Medaille.

Hilke Hänsch bedankt sich sowohl beim Vorstand als auch bei dem Team Sozialmanagement, das ihr die Möglichkeiten dieses Engagements geboten hat. Sie berichtet über die Art der Behinderung ihres Sohnes, der mittlerweile erwachsen ist und in einer betreuten Pflegeeinrichtung in Schleswig Holstein lebt. Eine derartige Unterbringung ist zurzeit in Hamburg nicht möglich. Hilke Hänsch kämpft um vergleichbare Einrichtungen in Hamburg.

Die freiwillige Arbeit macht ihr viel Spaß und sie gibt ihre Erfahrungen gern an alle weiter, die Hilfe benötigen.

Für die Unterzeichnung des Protokolls stellen sich Jürgen Rieck und Günther Schulz zur Verfügung.

Peter Schulz erinnert an die Vertreterrundfahrt am Samstag, dem 8. September 2018 und bedankt sich bei allen Anwesenden.

Er schließt die Sitzung um 20:05 Uhr.

gez. Schulz

Versammlungsleiter

gez. Theel

Vorstand

gez. Rieck

Vertreter

gez. Schmedemann

stv. Schriftführer

gez. Kay

Vorstand

gez. Schulz

Vertreter