

# Geschäftsbericht 2019

---



**98. Geschäftsbericht mit Jahresabschluss**  
**1. Januar bis 31. Dezember 2019**

**Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG**  
Willy-Brandt-Straße 67, 20457 Hamburg  
T: (040) 21 11 00-0, [www.bgfg.de](http://www.bgfg.de), [info@bgfg.de](mailto:info@bgfg.de)



**Kennzahlen**

	2019	2018	2017
--	------	------	------

**Objektbestand**

Wohnfläche	486.044 m <sup>2</sup>	483.019 m <sup>2</sup>	462.160 m <sup>2</sup>
Wohnungen	7.597	7.610	7.311
Gewerbeeinheiten und eigengenutzte Einheiten	131	133	136
Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen	2.025	1.945	1.768
Stellplätze	1.455	1.445	1.452

**Bilanz/G+V**

Bilanzsumme	445,3 Mio. €	427,4 Mio. €	378,9 Mio. €
Anlagevermögen	419,1 Mio. €	407,5 Mio. €	351,8 Mio. €
Umlaufvermögen	26,2 Mio. €	19,9 Mio. €	27,1 Mio. €
Eigenkapital	155,3 Mio. €	148,2 Mio. €	142,5 Mio. €
Fremdkapital	290,0 Mio. €	279,2 Mio. €	236,4 Mio. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	55,9 Mio. €	52,4 Mio. €	51,6 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	13,0 Mio. €	11,3 Mio. €	11,2 Mio. €
Jahresüberschuss	7,4 Mio. €	5,9 Mio. €	7,8 Mio. €
Bilanzgewinn/Dividende	1,6 Mio. €	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €

**Sonstige Angaben**

Eigenkapitalquote	34,88 %	34,68 %	37,60 %
Fluktuationsquote	5,60 %	6,50 %	6,40 %
Mietausfallquote	1,70 %	2,30 %	1,90 %
Mitglieder	11.763	11.497	11.068
Mitarbeiter	99	99	98

**Lagebericht 2019** ..... S. 06

**Jahresabschluss 2019**

Bilanz	.....	S. 16
Gewinn- und Verlustrechnung	.....	S. 18
Anhang 2019	.....	S. 19

**Bericht des Aufsichtsrates** ..... S. 32

**Liste der gewählten Vertreter und**

**Ersatzvertreter** ..... S. 32

**Impressum** ..... S. 40

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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 2019 folgenden Bestand:

7.597	Wohnungen mit 486.044,04 m <sup>2</sup> Wohnfläche
131	Gewerbliche Mietobjekte und eigene Räume
2.025	Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen
1.455	Stellplätze

Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um 13 Wohnungen verringert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einem Teilabbruch unserer Wohnanlage in Rothenburgsort mit 107 Wohnungen und dem Ankauf des zweiten Bauabschnittes in Groß Borstel mit 97 Wohnungen. Zudem wurden im Zuge des Modernisierungsvorhabens Dulsberg kleinere zu größeren Wohnungen zusammengelegt.

Unsere Wohnungen werden hauptsächlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch und begünstigt die wirtschaftliche Lage unserer Baugenossenschaft. Den Anstieg der Mieterträge in 2019 konnten wir durch Neubaumaßnahmen und die maßvolle Anpassung der Nettokaltmieten mit Orientierung am jeweiligen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels im sozial verträglichen Rahmen erreichen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich in 2019 auf 7,16 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich von 6,78 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich im Vorjahr. Diese enthält Aufwendungszuschüsse der Hamburgischen Investitions- und

Förderbank (IFB) und bezieht sich auf die zeitanteilige Wohnfläche des Jahres.

Die Leerstände entstanden im Wesentlichen durch geplante Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen. Weitere nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 5,6 % gegenüber dem Vorjahr (6,5 %) gesunken und liegt unter dem Hamburger Durchschnitt.

Wie schon im Vorjahr wurde überdurchschnittlich viel in den Neubau und die Modernisierung investiert. Die größten Investitionen wurden für unsere Neubauvorhaben in Wandsbek und Rothenburgsort und die Modernisierungsvorhaben in Dulsberg und Neuwiedenthal getätigt.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2019 und zum Vorjahr gegenüber:

	Plan 2019 Mio. €	Ist 2019 Mio. €	Ist 2018 Mio. €
Nettokaltmieten	43,1	42,4	39,7
Instandhaltung	10,6	10,8	9,0
Zinsaufwand	6,8	6,5	6,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7,3</b>	<b>7,4</b>	<b>5,9</b>

Die Nettokaltmieten in 2019 fallen geringer aus als geplant. Grund hierfür sind verzögerte Fertigstellungstermine beim Neubau und Ankauf. Für die Instandhaltung und den Werterhalt der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten wendeten wir in 2019 durchschnittlich 21,56 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche auf. Für die Instandhaltung wurden geringfügig mehr Mittel ausgegeben als eingeplant. Der Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ist in 2019 niedriger als geplant. Gründe dafür

waren eine Umfinanzierung zu günstigeren Konditionen, Zinsdegressionen und verschobene Fremdkapitalaufnahmen.

Für unsere Baugenossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2019 positiv. Wir haben planmäßig umfangreiche Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Gleichzeitig konnten wir die Ertragslage unserer Baugenossenschaft weiter verbessern.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Vermögenslage

In der folgenden Tabelle ist die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2019 und zum Vorjahr dargestellt:

Aktiva	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Anlagevermögen	419,1	94,1	407,5	95,3	11,6
Umlaufvermögen	26,2	5,9	19,9	4,7	6,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>445,3</b>	<b>100,0</b>	<b>427,4</b>	<b>100,0</b>	<b>17,9</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	155,3	34,9	148,2	34,7	7,1
Langfristige Rückstellungen	22,3	5,0	20,1	4,7	2,2
Langfristige Verbindlichkeiten	248,5	55,8	240,6	56,3	7,9
Kurzfristige Fremdmittel	19,2	4,3	18,5	4,3	0,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>445,3</b>	<b>100,0</b>	<b>427,4</b>	<b>100,0</b>	<b>17,9</b>

Das Anlagevermögen bildet den größten Teil des genossenschaftlichen Vermögens. Die Zugänge des Anlagevermögens von 20,1 Millionen € resultieren im Wesentlichen aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit. Den Zugängen standen insbesondere Abschreibungen von rund 7,9 Millionen € entgegen.

Das Umlaufvermögen ist um 6,3 Millionen € gestiegen, vorrangig durch die Zunahme der Flüssigen Mittel infolge der Auszahlung von öffentlichen Baudarlehen sowie durch höhere Unfertige Leistungen.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ist vorrangig auf den Jahresüberschuss von 7,4 Millionen € und die Zugänge bei den Geschäftsguthaben von 1,2 Millionen € abzüglich der Dividende für 2018 von 1,5 Millionen € zurückzuführen.

Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch die Zuführung der Rückstellungen für Pensionen um 2,2 Millionen € erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch erfolgte Neuaufnahmen von Darlehen zur Baufinanzierung, vermindert um die planmäßige Tilgung von 10,3 Millionen €, angestiegen. Die Vermögenslage ist geordnet und die Vermögens- und Kapitalstruktur stabil.

## 2.2 Finanzlage

Unser Finanzmanagement stellt sicher, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb termingerecht erfüllt werden. Unverändert planen wir mit einer Dividende von 5 % für unsere Mitglieder. Investitionen finanzieren wir grundsätzlich mit einem Eigenanteil von 30 %, um der Zukunftsvorsorge unserer Baugenossenschaft Rechnung zu tragen. Hierfür benötigen wir eine entsprechend hohe Innenfinanzierungskraft.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, 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 30 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und zeitlich verteilter Zinsbindungsfristen sowie der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten halten sich Zinsänderungsrisiken in einem sehr gut vertretbaren Rahmen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,6 %. Die Zinsentwicklung wird innerhalb unseres monatlichen Berichtswesens beobachtet und analysiert.

Die folgende Kapitalflussrechnung, die nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) erstellt wurde, liefert eine Darstellung zur Herkunft und Verwendung der Finanzmittel und weist im Ergebnis die Gesamtveränderung des Finanzmittelbestandes aus:

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2019 Mio. €
Finanzmittelbestand zum 01.01.2019	6,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+23,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+2,5
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2019</b>	<b>11,6</b>

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	2019 Mio. €
Cashflow nach DVFA/SG	17,5
Planmäßige Tilgungen	-10,3
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>7,2</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 23,6 Millionen € und berücksichtigt im Wesentlichen, neben dem Jahresüberschuss von 7,4 Millionen €, die Hinzurechnung der Abschreibung von 7,9 Millionen € und der Zinsaufwendungen von 6,5 Millionen €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist insbesondere beeinflusst durch Auszahlungen für Neubau, Modernisierungen und Kernsanierungen. Insgesamt betragen die Mittelabflüsse im Geschäftsjahr 21,0 Millionen €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2,5 Millionen €. Dies resultierte hauptsächlich aus der Einzahlung von aufgenommenen Darlehen abzüglich der geleisteten Tilgungen, der gezahlten Zinsen und der Auszahlung der Dividende.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich zum 31. Dezember 2019 um 5,1 Millionen € auf 11,6 Millionen €.

Der Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/Schmalenbach-Gesellschaft) nach planmäßigen Tilgungen betrug zum 31. Dezember 2019 7,2 Millionen €.

Unsere Baugenossenschaft verfügte zum 31. Dezember 2019 über freie Kreditlinien in Höhe von 6,0 Millionen €. Diese Kreditlinien werden ausschließlich zur unterjährigen Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen genutzt.

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

Die folgende Tabelle stellt die Zuordnung der Ergebnisse aus der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr dar:

	2019 Mio. €	2018 Mio. €	Veränderung Mio. €
Hausbewirtschaftung	11,9	10,4	1,5
Bautätigkeit	-0,5	-0,7	0,2
Betreuungstätigkeit	0,0	-0,1	0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1,4	-1,4	0,0
Finanzergebnis	-2,1	-2,1	0,0
Neutrales Ergebnis	-0,3	-0,2	-0,1
Ertragsteuern	-0,2	0,0	-0,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7,4</b>	<b>5,9</b>	<b>1,5</b>

Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, das im Vergleich zum Vorjahr trotz gestiegener Instandhaltungskosten durch höhere Mieterlöse gestiegen ist. Das Ergebnis aus dem Sonstigen Geschäftsbetrieb enthält Personal- und Sachkosten für Bereiche, die nicht in die betriebliche Leistungsverrechnung einbezogen wurden, sowie Kosten für das Sozialmanagement und die Mitgliederbetreuung. Insgesamt stieg das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Millionen €.

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Baugenossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, bestehend aus einem Controlling mit einem implementierten Risikofrühwarnsystem und einem internen Kontrollsystem, das laufend aktualisiert wird.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Für die Zukunft gehen wir ansonsten von guten Vermietungsbedingungen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg aus. Dabei erwarten wir eine positive Entwicklung der Nettokaltmieten. Wir nehmen mit der Errichtung von Neubauwohnungen und dem Erwerb von Wohnungsbeständen unsere Chancen zum Wachstum wahr, sofern langfristig eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Wohnungsverkäufe sind nicht vorgesehen.

Die Zinssätze für langfristige Finanzierungsmittel befinden sich auf einem niedrigen Niveau. Die Zinsentwicklung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im gesamten Euroraum ist schwer vorhersehbar. Daher nimmt unsere Baugenossenschaft zur Sicherung günstiger Zinskonditionen zum Teil Forward-Darlehen in Anspruch. Zinsänderungsrisiken werden durch verteilte Zinsbindungsfristen und steigende Tilgungsanteile der Annuitätendarlehen soweit wie möglich 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 Handelns stehen. Zurzeit ist keine Abschwächung der Nachfrage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zu erkennen. Somit rechnen wir nicht mit nennenswerten Leerständen.

Die Fortschreibung der Finanzlage für die Jahre 2020 und 2021 ergibt für geplante Modernisierungen und Neubauten erwartete Investitionen von insgesamt 51,3 Millionen €, diese werden mit 31,4 Millionen € Fremdmitteln finanziert. Bei angemessenen Anpassungen der Nettokaltmieten, einem weiterhin niedrigen Zinsniveau und planmäßiger Fortführung von Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen rechnen wir für das Jahr 2020 mit Erträgen aus Nettokaltmieten von 43,7 Millionen €, Zinsaufwendungen von 6,5 Millionen € und Instandhaltungsaufwendungen von 10,6 Millionen €.

Für das Jahr 2020 erwarten wir gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von 9,0 Millionen €. Unsere Jahresergebnisse werden sich mittelfristig weiter auf einem konstant guten Niveau bewegen. Damit können wir das Eigenkapital weiter stärken und die Finanzkraft für künftige Investitionen sichern.

Hamburg, 5. Mai 2020

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Der Vorstand

Sascha Gohlke    Peter Kay    Ingo Theel



## Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		54.448,00	54.450,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	386.820.878,44		355.712.827,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.623.102,67		11.873.973,70
3. Technische Anlagen und Maschinen	606.373,00		526.519,23
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	387.625,00		488.872,00
5. Anlagen im Bau	18.157.043,62		4.259.530,01
6. Bauvorbereitungskosten	1.344.022,22		1.918.871,45
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	418.939.044,95	32.572.178,16
			407.352.772,04
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	50.000,00		50.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	28.594,34		31.598,80
3. Andere Finanzanlagen	6.312,10	84.906,44	6.312,10
			87.910,90
Anlagevermögen insgesamt		419.078.399,39	407.495.132,94
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		13.230.725,60	12.055.809,82
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	92.811,83		150.263,48
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	86.465,48		70.411,97
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.206.405,34	1.385.682,65	1.138.137,00
			1.358.812,45
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.582.436,93		6.506.382,67
Umlaufvermögen insgesamt		26.198.845,18	19.921.004,94
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.979,65	12.279,18
Bilanzsumme		445.294.224,22	427.428.417,06

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	499.650,00		504.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	33.891.300,00		32.653.859,60
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	89.700,00	34.480.650,00	85.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 300,00 € (Vorjahr: 240,40 €)			33.244.409,60
<b>II. Ergebn isrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	22.200.000,00		21.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	43.000.000,00		42.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)			
3. Andere Ergebn isrücklagen	54.006.090,29	119.206.090,29	50.245.428,55
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.760.661,74 € (Vorjahr: 2.347.105,33 €)			113.445.428,55
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	7.389.507,22		5.890.992,83
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-5.760.661,74	1.628.845,48	-4.347.105,33
			1.543.887,50
Eigenkapital insgesamt		155.315.585,77	148.233.725,65
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	22.035.768,59		19.831.656,00
2. Steuerrückstellungen	150.000,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.071.269,93	23.257.038,52	1.046.140,01
			20.877.796,01
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	217.696.483,84		207.968.669,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.785.476,04		32.603.274,62
3. Erhaltene Anzahlungen	13.885.903,86		13.037.602,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.496,06		29.723,55
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.927.167,04		4.330.675,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten	202.684,37	266.522.211,21	158.855,96
davon aus Steuern: 140.185,84 € (Vorjahr: 73.484,26 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.930,43 € (Vorjahr: 1.808,51 €)			258.128.800,92
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		199.388,72	188.094,48
Bilanzsumme		445.294.224,22	427.428.417,06

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	55.916.284,41	52.352.048,25
b) aus Betreuungstätigkeit	63.082,57	51.531,67
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	573.618,53	528.893,58
		52.932.473,50
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	1.174.915,78	30.245,97
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.878.451,72	684.792,64
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.770.847,95	20.245.788,15
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	84.914,60	69.835,60
		20.315.623,75
<b>Rohergebnis</b>	<b>36.750.590,46</b>	<b>33.331.888,36</b>
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	5.410.310,76	5.248.938,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.270.746,35	1.806.465,26
davon für Altersversorgung: 1.214.481,37 € (Vorjahr: 789.441,13 €)		7.055.403,71
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	7.899.257,39	6.904.749,84
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	3.103.956,21	3.061.220,08
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen</b>	95.275,53	66.337,01
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	57.158,13	69.905,25
davon aus Auf- und Abzinsung langfristiger Rückstellungen und Forderungen: 53.638,73 € (Vorjahr: 66.100,88 €)		
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	8.762.543,01	8.831.733,22
davon aus Auf- und Abzinsung langfristiger Rückstellungen und Forderungen: 2.292.599,00 € (Vorjahr: 2.116.415,50 €)		
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	219.229,55	39.058,51
<b>12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	9.236.980,85	7.575.965,26
<b>13. Sonstige Steuern</b>	1.847.473,63	1.684.972,43
<b>14. Jahresüberschuss</b>	7.389.507,22	5.890.992,83
<b>15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	5.760.661,74	4.347.105,33
<b>16. Bilanzgewinn</b>	1.628.845,48	1.543.887,50

## Anhang 2019

### A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 357).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 (FormblattVO) beachtet.

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände (Software) wurden zu Anschaffungskosten aktiviert und um planmäßige lineare Abschreibungen gemindert. Die Nutzungsdauer beträgt drei bis fünf Jahre. Geringwertige Vermögensgegenstände (bis netto 800 € Anschaffungskosten) wurden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer und außerplanmäßiger Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht als Herstellungskosten des Jahres 2019 aktiviert. Baukostenzuschüsse wurden entsprechend abgesetzt.

Die Abschreibung wurde grundsätzlich nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer bemessen:

75 Jahre bei Neubauten  
70 Jahre bei Wiederaufbauten  
50 Jahre bei Gewerbebauten  
50 Jahre bei Kernsanierungen

Bei Kernsanierungen handelt es sich um Neubau unter Verwendung der verbleibenden Altsubstanz.

Die seit 1998 fertiggestellten Außenanlagen werden innerhalb von zehn Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden über einen Zeitraum von fünf bis 20 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden je nach Vermögensgegenstand zwischen drei und zehn Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (bis netto 800 € Anschaffungskosten) wurden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Die Unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten bewertet, abzüglich Abschlägen insbesondere für Leerstand und Eigennutzung.

Die Bewertung der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennwert. Ausfallrisiken bei Mietforderungen sowie Sonstigen Vermögensgegenständen sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Langfristige Forderungen wurden mit dem Barwert angesetzt.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus in späteren Jahren auszugleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz. 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 Wegfalles der Wohnungsgemeinnützigkeit. Aktive latente Steuern wurden mit Inanspruchnahme des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde nach dem modifizierten Teilwertverfahren und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Rentensteigerung von 2 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % (Zinssatz Stand Dezember 2019) zugrunde gelegt (Vorjahr 3,21 %, Zinssatz Stand Dezember 2018).

In 2018 wurde eine neue Versorgungsordnung (VO 2018) mit Wirkung zum 01.01.2019 eingeführt. Es handelt sich dabei um ein beitragsorientiertes Versorgungssystem auf Kapitalbasis. Es simuliert mit seinem Regelwerk eine Kapitallebensversicherung inklusive ihrer möglichen Überschussbeteiligung.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit einem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 €	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres €	Abgang Abschreibungen 2019 €	Umbuchungen (+/-) €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2018 €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	692.950,47	77.958,85	80.229,87	0,00	690.679,45	638.500,47	77.960,85	80.229,87	0,00	636.231,45	54.448,00	54.450,00
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	518.913.969,85	5.274.169,45	2.347.727,10	33.414.488,26	555.254.900,46	163.201.142,36	7.059.940,53	1.827.060,87	0,00	168.434.022,02	386.820.878,44	355.712.827,49
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.034.656,38	0,00	0,00	0,00	15.034.656,38	3.160.682,68	250.871,03	0,00	0,00	3.411.553,71	11.623.102,67	11.873.973,70
Technische Anlagen und Maschinen	998.827,24	50.284,19	37.791,67	88.000,00	1.099.319,76	472.308,01	55.805,42	35.166,67	0,00	492.946,76	606.373,00	526.519,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.826.413,53	169.089,12	602.705,92	0,00	2.392.796,73	2.337.541,53	206.603,87	538.973,67	0,00	2.005.171,73	387.625,00	488.872,00
Anlagen im Bau	4.259.530,01	12.841.616,79	0,00	1.055.896,82	18.157.043,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.157.043,62	4.259.530,01
Bauvorbereitungskosten	1.918.871,45	530.983,08	248.075,69	-857.756,62	1.344.022,22	0,00	248.075,69	248.075,69	0,00	0,00	1.344.022,22	1.918.871,45
Geleistete Anzahlungen	32.572.178,16	1.128.450,30	0,00	-33.700.628,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.572.178,16
	576.524.446,62	19.994.592,93	3.236.300,38	0,00	593.282.739,17	169.171.674,58	7.821.296,54	2.649.276,90	0,00	174.343.694,22	418.939.044,95	407.352.772,04
<b>Finanzanlagen</b>												
Beteiligungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
Sonstige Ausleihungen	31.598,80	0,00	3.004,46	0,00	28.594,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.594,34	31.598,80
Andere Finanzanlagen	6.312,10	0,00	0,00	0,00	6.312,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.312,10	6.312,10
	87.910,90	0,00	3.004,46	0,00	84.906,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.906,44	87.910,90
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	577.305.307,99	20.072.551,78	3.319.534,71	0,00	594.058.325,06	169.810.175,05	7.899.257,39	2.729.506,77	0,00	174.979.925,67	419.078.399,39	407.495.132,94

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel auf der vorherigen Seite.

Die Position Unfertige Leistungen mit 13,2 Millionen € besteht ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten; dem stehen Erhaltene Anzahlungen von 13,9 Millionen € gegenüber.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten insbesondere Forderungen aus Baukostenzuschüssen mit einer Restlaufzeit bis zu zehn Jahren, die mit dem Barwert unter Beachtung eines Abzinsungssatzes von 4 % angesetzt sind.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Forderungen aus Vermietung	2	2
Sonstige Vermögensgegenstände	570	741
<b>Gesamt</b>	<b>572</b>	<b>743</b>

Die Entwicklung der Rücklagen ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	31.12.2018 Mio. €	Einstellung aus Jahresergebnis Mio. €	31.12.2019 Mio. €
Gesetzliche Rücklage	21,2	1,0	22,2
Bauerneuerungsrücklage	42,0	1,0	43,0
Andere Ergebnisrücklagen	50,2	3,8	54,0
<b>Gesamt</b>	<b>113,4</b>	<b>5,8</b>	<b>119,2</b>

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 2,9 Millionen €.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	T€
Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten	390
Rückstellungen für Jubiläen	169
Rückstellungen für Prüfungskosten, Steuerberatung und Jahresabschlusserstellung	150
<b>Gesamt</b>	<b>709</b>

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

## Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt €	davon				Art und Form der Sicherung <sup>1</sup>
		Restlaufzeit			gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €		
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	217.696.483,84 (207.968.669,27)	8.949.325,69 (8.228.927,92)	35.755.881,86 (33.923.312,26)	172.991.276,29 (165.816.429,09)	217.696.483,84 (207.968.669,27)	GS
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	30.785.476,04 (32.603.274,62)	1.803.019,65 (1.817.798,58)	6.654.609,06 (6.950.050,22)	22.327.847,33 (23.835.425,82)	162.754,77 30.622.721,27 30.785.476,04 (32.603.274,62)	HYP GS
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	13.885.903,86 (13.037.602,05)	13.885.903,86 (13.037.602,05)				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	24.496,06 (29.723,55)	24.496,06 (29.723,55)				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	3.927.167,04 (4.330.675,47)	3.927.167,04 (4.330.675,47)				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	202.684,37 (158.855,96)	202.684,37 (158.855,96)				
<b>Gesamtbetrag</b>	266.522.211,21 (258.128.800,92)	28.792.596,67 (27.603.583,53)	42.410.490,92 (40.873.362,48)	195.319.123,62 (189.651.854,91)	248.481.959,88 (240.571.943,89)	

<sup>1</sup> 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 gewährleistet ist.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen 12,7 Millionen € abgerechnete Nebenkosten.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von insgesamt 691 T€, Zuschüsse und Erstattungen für Instandhaltungsleistungen von insgesamt 576 T€ und Erträge aus früheren Jahren von insgesamt 313 T€ enthalten. Die Erträge aus früheren Jahren betreffen mit 243 T€ nachgezahlte Mietzuschüsse für 2018.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 10,8 Millionen € Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 248 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Sächliche Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 1,4 Millionen €.

Unter den Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen wird hauptsächlich der saldierte Betrag aus der Gewinnausschüttung 2018 der AVW GmbH & Co. KG in Höhe von 1.288 T€ und die weitergeleitete Ausschüttung an stille Gesellschafter in Höhe von 1.194 T€ ausgewiesen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten einen Aufwand aufgrund der Zinssatzänderung bei der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 1,7 Millionen € und einen laufenden Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 615 T€.

## D. Sonstige Angaben

Die Baugenossenschaft ist an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg, mit 20 % am Stammkapital von 250 T€ beteiligt. Die GBS hatte per 31. Dezember 2018 ein Eigenkapital von 361 T€ einschließlich eines Bilanzgewinnes von 111 T€ ausgewiesen. In 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 10 T€ 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 und Modernisierungen mit insgesamt 31,9 Millionen €. Der Kapitalbedarf wird durch Fremd- und Eigenmittel finanziert. Außerdem bestehen Leasingverträge für Fahrzeuge mit einer Restlaufzeit bis 2023. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 202 T€.

Die Baugenossenschaft verfügt über ein Treuhandkonto für Mietkautionen in Höhe von 221 T€ und für die Fremdverwaltung in Höhe von insgesamt 89 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer ohne Mitglieder des Vorstandes betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	46	10
Technische Mitarbeiter	7	1
Mitarbeiter im Servicebetrieb	14	2
Verwalter	18	0
Geringfügig Beschäftigte	0	1
	<b>85</b>	<b>14</b>

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Anfang 2019	11.497
Zugang	+574
Abgang	-308
Ende 2019	<b>11.763</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1,2 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 Vorstandes

Sascha Gohlke (seit 01.05.2020)  
Peter Kay  
Ingo Theel

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Schulz, Vorsitzender  
Michael Pistorius, stv. Vorsitzender  
Dimitrios Argiridis  
Hans-Jürgen Belgart  
Andrea Bunge  
Bernd Hartmann  
Dr. Katja Kuën  
Helmut Schmedemann  
Angela Sperlich

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintrittes sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Der Aufsichtsrat hat zum 1. Mai 2020 Herrn Sascha Gohlke zum weiteren hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. Herr Gohlke übernimmt im Wesentlichen die Aufgaben des zum Jahresende 2020 ausscheidenden Vorstandsmitgliedes Ingo Theel.

Gemäß getrennter Beschlussfassungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 5. Mai 2020 wurden aus dem Jahresüberschuss von 7.389.507,22 € 1.000.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage, 1.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 3.760.661,74 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 1.628.845,48 € für die Zahlung einer Dividende von 5 % auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben per 01.01.2019	32.576.909,60 €
Darauf 5 % Dividende	1.628.845,48 €

Hamburg, 5. Mai 2020

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Der Vorstand

Sascha Gohlke

Peter Kay

Ingo Theel



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 2018, der Besprechung des Prüfungsberichtes 2017 und der Investitionstätigkeit.

Besondere Themen der Beratungen waren die Nachfolgeplanung für ausscheidende Aufsichtsratsmitglieder und die Überarbeitung des Leitfadens zur Kandidatenfindung.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über die Bestellung eines neuen Vorstandsmitgliedes für das zum Jahresende 2020 ausscheidende Vorstandsmitglied Ingo Theel beraten. In Anbetracht der Corona-Krise hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Sascha Gohlke schon zum 01.05.2020 als weiteres hauptamtliches Vorstandsmitglied zu bestellen.

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat eine weitere Effizienzprüfung seiner Tätigkeit auf Basis der Richtlinien des Deutschen Corporate Governance Kodex durchgeführt. Die Auswertung wurde diskutiert; im Ergebnis konnte der Aufsichtsrat erneut ein positives Ergebnis feststellen. Der Turnus für die Durchführungen von Effizienzprüfungen wurde aufgrund der stabilen guten Ergebnisse auf fünf Jahre ausgedehnt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in vier Sitzungen unter anderem mit dem Jahresabschluss 2018, der Tax Compliance sowie mit den Verkehrssicherungspflichten im Bestand der BGFG.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten Gelegenheit, an Seminaren und Tagungen teilzunehmen. Dazu gehörten traditionell der VNW-Genossenschaftstag im Mai 2019 und die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) im September 2019.

Mitte November 2019 fand die jährliche Arbeitstagung von Aufsichtsrat und Vorstand mit den Abteilungsleitern statt. Regelmäßiges Hauptthema der Tagung ist die Bestandsstrategie der BGFG in Verbindung mit der Vorstellung aktueller und geplanter Bau- und Instandhaltungsvorhaben. Weiterhin erhielt der Aufsichtsrat Informationen zur anstehenden Grundsteuerreform, zu den Vertreterwahlen im Frühjahr 2020 sowie zum Darlehensmanagement der BGFG. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die vom Vorstand aktualisierten Richtlinien zur Aufnahme von Mitgliedern zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aus dem Aufsichtsrat schieden 2019 turnusmäßig Bernd Hartmann, Michael Pistorius und Angela Sperlich aus. Alle drei kandidierten erneut und wurden wiedergewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2019 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 2019 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Die guten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2019 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 im vergangenen Jahr dankt der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand sehr herzlich und spricht ihnen seine volle Anerkennung aus.

Allen Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der BGFG ein großes Dankeschön für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.

Im Frühjahr 2020 wurde eine neue Vertreterversammlung gewählt, die zu gut 46 % aus neugewählten Vertreterinnen und Vertretern besteht. Wir danken allen ausgeschiedenen Vertretern und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit der neugewählten Vertreterversammlung.

Das Thema Corona-Virus beherrscht derzeit unser Leben. Aktuell ist nahezu nichts planbar und die Einschränkungen im alltäglichen Leben sind zu spüren. Der Vorstand hat zusammen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nach Meinung des Aufsichtsrates geeignete Maßnahmen ergriffen, damit die Mitglieder auch künftig sorgenfrei in ihren vertrauten vier Wänden leben können und der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft gesichert ist.

Hamburg, 5. Mai 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Peter Schulz

## Gewählte Vertreter und Ersatzvertreter

### Wahlperiode 2020–2025

	Vertreter in fetter Schrift gedruckt Ersatzvertreter in normaler Schrift gedruckt
Wahlbezirk 1	Elligersweg, Rungestraße, Matthias-Scheits-Weg, Schmachthäger Straße, Rümkerstraße, Benzenbergweg, Kießlingstiege <b>Michael Hafkemeyer, Thomas Hübener, Volker Schmidt</b> Günter Nahon
Wahlbezirk 2	Elbgaustraße, Vorhornweg <b>Michael Kläger, Rüdiger Peylo</b> Tim Ole Janetzko, Ksenia Ruzanov
Wahlbezirk 3	Bilser Straße, Alsterdorfer Straße, Opitzstraße, Zesenstraße <b>Hubert Arndt, Ursula Lengua, Anja Packmohr, Philipp Scharmer, Edith Wellbrock</b> Dieter Decker, Birgit Gühlstorff, Julie thor Straten
Wahlbezirk 4	Kornträgergang, Rademachergang, Kohlhöfen, Großer Trampgang, Markusstraße, Bei den Mühlen, Thielbek, Willy-Brandt-Straße <b>Birte Alber, Egon Drewes, Jürgen Wilckhaus</b> Mehmet Cöloglu, Michael Schwartz
Wahlbezirk 5	Museumstraße, Braunschweiger Straße, Chemnitzstraße, Kroonhorst, Kastanienallee <b>Ulrike Marx, Peter Stahlbuhk</b> Gerhard Messer
Wahlbezirk 6	Amandastraße, Altonaer Straße, Vereinsstraße, Eimsbütteler Straße <b>Nathalie Bozukluhan, Uwe Klencz, Nicole Späth</b> Gabriela Freckmann

- Wahlbezirk 7 Birrenkovenallee, Kühlungsborner Straße, Maisredder, Linsenkamp  
**Helga-Maria Gühlcke, Klaus Otte**
- Wahlbezirk 8 Forbacher Straße, Straßburger Straße, Vogesenstraße, Weißenburger Straße, Krausestraße, Brucknerstraße, Stapelholmer Straße, Lohkoppelstraße, Sentastraße  
**Humam Al Ghawi, Frank Fiß, Helmut Krumm**  
 Klaus Gustävel, Jan Stephan
- Wahlbezirk 9 Oertzweg, Oertzgarten, Dieselstraße, Schlicksweg, Grenzbachstraße  
**Jürgen Aldag, Sven Kärgling, Björn Keßner**
- Wahlbezirk 10 Horner Stieg, Horner Weg, Rhiemsweg, Snitgerreihe, Snitgerstieg  
**Silke Bainbridge-Nott, Roland Clahsen, Jörn Grothe, Nicole Helms, Barbara Schönau**
- Wahlbezirk 11 Juttaweg, Erdkampsweg, Helgaweg, Hildegardweg, Giselaweg, Mariannenweg, Elfriedenweg, Preetzer Straße  
**Christiane Bergen, Uwe Dreyer, Manfred Werner**  
 Thomas Reinhardt
- Wahlbezirk 12 Ausschläger Allee, Freihafenstraße, Marckmannstraße, Thiedingreihe, Vierländer Damm  
**Anke Mäuselein, Georg Schmidt, Andreas Schütt, Nils Storm**  
 Andrea Bütow, Jan Lappe
- Wahlbezirk 13 Schmuckshöhe  
**Peer Knipprath, Kerstin Thomberg**  
 Severin Leinweber, Monika Sagner

- Wahlbezirk 14 Schadesweg, Steinbeker Straße, Süderstraße, Osterbrook, Osterbrookplatz  
**Dr. Nikolai Delling, Bruno Fey, Olaf Götz, Ann-Marie Lund, Maren Schall, Rüdiger von Issendorf**
- Wahlbezirk 15 Oher Weg (Glinde)  
 zurzeit keine Vertreter
- Wahlbezirk 16 Stutzenkamp, Jagdhorn, Weg beim Jäger  
**Cathrin Müller-Schönemann**  
 Christl Markwardt
- Wahlbezirk 17 Geschwister-Witonski-Straße, Lelka-Birnbaum-Weg  
 zurzeit keine Vertreter
- Wahlbezirk 18 Warnstedtstraße, Gräningstieg  
 [REDACTED]
- Wahlbezirk 19 Fritz-Lindemann-Weg, Mendelstraße, Reinbeker Redder  
**Martin Damaszek, Lieselotte Gusko, Heike Schümann**  
 Bärbel Bartel, Bernd Schiller
- Wahlbezirk 20 Moorflagen, Vielohweg, Wagrierweg  
**Mohammad Abo Zeed, Silke Bünnig, Ingrid Ihde-Böker, Rolf Lentfer, Inge Megel, Bernd Oldoerp, Jessika Priegnitz, Dagmar Reichmuth, Manfred Schneider, Rita Schwarz, Meike Westphal, Jörg Wiedekamp**  
 Maren Büsing, Martin Wolfgang Lemsky, Dr. Gordon Lien, Giesela Lubbe-Kühl, Monika Philippsen, Günther Schulz

Wahlbezirk 21	Peter-Timm-Straße, Scheelring <b>Hedi Dohm, Ralf Neubauer</b>
Wahlbezirk 22	Edvard-Munch-Straße, Hollkoppelweg, Max-Pechstein-Straße, Am Mühlenbach <b>Sabine Montalto, Carola Spangenberg</b>
Wahlbezirk 23	Bengelsdorfstraße, Bengelsdorfstieg <b>Holger Meironke</b>
Wahlbezirk 24	Eydtkuhnenweg, Pillauer Straße <b>Frank Jassner, Johannes Rabe</b> Thorsten Mesch
Wahlbezirk 25	Gropiusring <b>Vincenzo Moisis, Ute Pemöller</b>
Wahlbezirk 26	Fuhlsbüttler Straße, Dennerstraße, Mildestieg <b>Renate Gielow, Horst Gielow</b>
Wahlbezirk 27	Bramfelder Straße, Hellbrookstraße, Harzensweg, Suhrweg, Schwalbenstraße <b>Detlef Herz, Anneke Rambau, Thorben Schulz</b> Dr. Doris Lorenz, Cevdet Yilmaz
Wahlbezirk 28	Wohlersallee, Lerchenstraße, Bernstorffstraße <b>Gülcan Öztürk</b>
Wahlbezirk 29	Von-Hacht-Weg, Von-Scheliha-Straße, Wilhelm-Osterhold-Stieg <b>Kathrin Jünemann</b>
Wahlbezirk 30	Ostewinkel zurzeit keine Vertreter
Wahlbezirk 31	Horner Landstraße, Billstedter Hauptstraße <b>Alf Nandelstaedt</b>

Wahlbezirk 32	Baumeisterstraße, Kirchenweg, Hansaplatz, Zimmerpforte <b>Claus Gieseke, Mathias Thurm</b> Regina Jürgens, Imke Lundbeck
Wahlbezirk 33	Hammer Steindamm, Moorende, Lohhof, Beim Hammer Marktplatz, Dimpfelweg <b>Uwe Henning, Joachim Urbanek</b>
Wahlbezirk 34	Brennerstraße, Ferdinand-Beit-Straße, Stiftstraße zurzeit keine Vertreter
Wahlbezirk 35	Unversorgte Mitglieder <b>Beate Behn, Karsten Bonnichsen,</b> <b>Angelika Castrovinci, Wanja Doroszenko,</b> <b>Barbara Dörr, Detlef Eke, Frederic Engelmann,</b> <b>Andreas Franke, Ingolf Goritz, Bentje Janetzko,</b> <b>Andreas Jasiulek, Daniel Jaster,</b> <b>Erika Kasdepke-Lasse, Lars Kiefer,</b> <b>Jürgen Klimke, Ulrich Lasse,</b> <b>Maren Lintzhöft-Nigbur, Wolfgang Lütz,</b> <b>Petra Memmler, Kay Ploetze, Jürgen Rieck,</b> <b>Heinz-Werner Rogge, Janosch Schindler,</b> <b>Ronald Schmidt, Verena Schmidt,</b> <b>Angelika Schön, Enno Schulz,</b> <b>Dr. Wolfgang Schumann, Ruth Schwarz,</b> <b>Christiane Stascheit, Ingo Wilfert</b>
Wahlbezirk 36	Gert-Marcus-Straße <b>Anne Schroeder</b>
Wahlbezirk 37	Alsterdorfer Straße <b>Silke Schümann</b> Christian Lohmann

**Herausgeber**

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

**Verantwortlich**

Sascha Gohlke, Peter Kay, Ingo Theel

**Gestaltung**

endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh,  
Hamburg

**Druck**

Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH

**Stand**

Juni 2020

**Auflage**

500

Dieser Geschäftsbericht wurde CO<sub>2</sub>-neutral gedruckt.



**Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG**  
Willy-Brandt-Straße 67, 20457 Hamburg