



## 99. Geschäftsbericht mit Jahresabschluss

1. Januar bis 31. Dezember 2020

<b>Kennzahlen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Objektbestand</b>			
Wohnfläche	492.134 m <sup>2</sup>	486.044 m <sup>2</sup>	483.019 m <sup>2</sup>
Wohnungen	7.680	7.597	7.610
Gewerbeeinheiten und eigengenutzte Einheiten	131	131	133
Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen	2.093	2.025	1.945
Stellplätze	1.457	1.455	1.445
<b>Bilanz/G+V</b>			
Bilanzsumme	458,1 Mio. €	445,3 Mio. €	427,4 Mio. €
Anlagevermögen	432,7 Mio. €	419,1 Mio. €	407,5 Mio. €
Umlaufvermögen	25,4 Mio. €	26,2 Mio. €	19,9 Mio. €
Eigenkapital	162,5 Mio. €	155,3 Mio. €	148,2 Mio. €
Fremdkapital	295,6 Mio. €	290,0 Mio. €	279,2 Mio. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	58,5 Mio. €	55,9 Mio. €	52,4 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	13,5 Mio. €	13,0 Mio. €	11,3 Mio. €
Jahresüberschuss	8,0 Mio. €	7,4 Mio. €	5,9 Mio. €
Bilanzgewinn/Dividende	1,7 Mio. €	1,6 Mio. €	1,5 Mio. €
<b>Sonstige Angaben</b>			
Eigenkapitalquote	35,47 %	34,88 %	34,68 %
Fluktuationsquote	5,90 %	5,60 %	6,50 %
Mietausfallquote	1,30 %	1,80 %	2,30 %
Mitglieder	11.927	11.763	11.497
Mitarbeiter	99	99	99

# Inhalt

## Lagebericht

<b>1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf</b>	<b>4</b>
<b>2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft</b>	<b>6</b>
2.1 Vermögenslage	6
2.2 Finanzlage	7
2.3 Ertragslage	8
<b>3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>	<b>9</b>

## Jahresabschluss 2020

<b>Bilanz</b>	<b>11</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>13</b>

## Anhang 2020

<b>A. Allgemeine Angaben</b>	<b>14</b>
<b>B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>14</b>
<b>C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>16</b>
I. Bilanz	16
II. Gewinn- und Verlustrechnung	19
<b>D. Sonstige Angaben</b>	<b>19</b>
Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes	20
Mitglieder des Vorstandes	20
Mitglieder des Aufsichtsrates	21

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>22</b>
-----------------------------------	-----------

<b>Gewählte Vertreter und Ersatzvertreter</b>	<b>24</b>
---	-----------

# Lagebericht

---

## 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 2020 folgenden Bestand:

7.680	Wohnungen mit 492.133,96 m <sup>2</sup> Wohnfläche
131	Gewerbliche Mietobjekte und eigene Räume
2.093	Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen
1.457	Stellplätze

Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um 83 Wohnungen erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung unserer Wohnanlage in Wandsbek mit 90 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 2020 konnten wir durch eine Neubaumaßnahme und die maßvolle Anpassung der Nettokaltmieten im Zuge von Anpassungen der Grundnutzungsgebühren bei Nutzerwechseln in den freifinanzierten Wohnungen erreichen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich in 2020 auf 7,29 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich von 7,16 € 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 auf 5,9 % gegenüber dem Vorjahr (5,6 %) gestiegen 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 das Modernisierungsvorhaben in Dulsberg getätigt.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2020 und zum Vorjahr gegenüber:

	<b>Plan 2020</b> <b>Mio. €</b>	<b>Ist 2020</b> <b>Mio. €</b>	<b>Ist 2019</b> <b>Mio. €</b>
Nettokaltmieten	43,7	42,8	42,4
Instandhaltung	10,6	11,3	10,8
Zinsaufwand	6,5	6,3	6,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>9,0</b>	<b>8,0</b>	<b>7,4</b>

Die Nettokaltmieten in 2020 fielen geringer aus als geplant. Auf Grund der COVID-19-Pandemie legte der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat fest, die geplanten Anpassungen der Nettokaltmieten zu verschieben. Für die Instandhaltung und den Werterhalt der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten wendeten wir in 2020 durchschnittlich 22,22 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche auf. Für die Instandhaltung wurden geringfügig mehr Mittel ausgegeben als geplant. Der Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern war in 2020 niedriger als geplant. Grund dafür waren verschobene Fremdkapitalaufnahmen.

Für unsere Baugenossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2020 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 2020 und zum Vorjahr dargestellt:

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Anlagevermögen	432,7	94,4	419,1	94,1	13,6
Umlaufvermögen	25,4	5,6	26,2	5,9	-0,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>458,1</b>	<b>100,0</b>	<b>445,3</b>	<b>100,0</b>	<b>12,8</b>

Passiva					
Eigenkapital	162,5	35,5	155,3	34,9	7,2
Langfristige Rückstellungen	24,3	5,3	22,3	5,0	2,0
Langfristige Verbindlichkeiten	250,7	54,7	248,5	55,8	2,2
Kurzfristige Fremdmittel	20,6	4,5	19,2	4,3	1,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>458,1</b>	<b>100,0</b>	<b>445,3</b>	<b>100,0</b>	<b>12,8</b>

Das Anlagevermögen bildet den größten Teil des genossenschaftlichen Vermögens. Die Zugänge des Anlagevermögens von 21,5 Millionen € resultieren im Wesentlichen aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit. Den Zugängen standen insbesondere Abschreibungen von rund 7,7 Millionen € entgegen.

Das Umlaufvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss von 8,0 Millionen € und die Zugänge bei den Geschäftsguthaben von 0,8 Millionen € abzüglich der Dividende für 2019 von 1,6 Millionen € zurückzuführen.

Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch die Zuführung der Rückstellungen für Pensionen um 2,0 Millionen € erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch erfolgte Neuaufnahmen von Darlehen zur Baufinanzierung, vermindert um die planmäßige Tilgung von 10,8 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 10 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 2,5 %. 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:

<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung</b>	<b>2020 Mio. €</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.2020	11,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+23,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3,9
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2020</b>	<b>10,2</b>

<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>2020 Mio. €</b>
Cashflow nach DVFA/SG	17,8
Planmäßige Tilgungen	-10,8
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>7,0</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 23,4 Millionen € und berücksichtigt im Wesentlichen, neben dem Jahresüberschuss von 8,0 Millionen €, die Hinzurechnung der Abschreibung von 7,7 Millionen € und der Zinsaufwendungen von 6,3 Millionen €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist insbesondere beeinflusst durch Auszahlungen für Neubau, Modernisierungen und Kernsanierungen. Insgesamt betragen die Mittelabflüsse im Geschäftsjahr 20,9 Millionen €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr -3,9 Millionen €. Dies resultierte hauptsächlich aus der Einzahlung von aufgenommenen Darlehen abzüglich der geleisteten Tilgungen, der gezahlten Zinsen und der Auszahlung der Dividende.

Der Finanzmittelbestand verringerte sich zum 31. Dezember 2020 um 1,4 Millionen € auf 10,2 Millionen €.

Der Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/ Schmalenbach-Gesellschaft) nach planmäßigen Tilgungen betrug zum 31. Dezember 2020 7,0 Millionen €.

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:

	2020 Mio. €	2019 Mio. €	Veränderung Mio. €
Hausbewirtschaftung	12,2	11,9	0,3
Bautätigkeit	-0,7	-0,5	-0,2
Betreuungstätigkeit	-0,1	0,0	-0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1,5	-1,4	-0,1
Finanzergebnis	-2,0	-2,1	0,1
Neutrales Ergebnis	0,3	-0,3	0,6
Ertragsteuern	-0,2	-0,2	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8,0</b>	<b>7,4</b>	<b>0,6</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 die Notdienstzentrale und die Mitgliederbetreuung. Insgesamt stieg das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr um 0,6 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 Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. 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.

Für die Zukunft gehen wir 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 unsere Chancen zum Wachstum wahr, sofern langfristig eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Wohnungsverkäufe sind nicht vorgesehen.

Die Zinssätze für langfristige Finanzierungsmittel befinden sich weiterhin 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 2021 und 2022 ergibt für geplante Modernisierungen und Neubauten erwartete Investitionen von insgesamt 45,2 Millionen €, diese werden mit 24,7 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 2021 mit Erträgen aus Nettokaltmieten von 44,0 Millionen €, Zinsaufwendungen von 6,3 Millionen € und Instandhaltungsaufwendungen von 10,6 Millionen €.

Für das Jahr 2021 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, 6. Mai 2021

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Der Vorstand

Sascha Gohlke

Peter Kay

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		58.293,99	54.448,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	404.026.274,54		386.820.878,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.372.231,64		11.623.102,67
3. Technische Anlagen und Maschinen	496.551,00		606.373,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	236.591,00		387.625,00
5. Anlagen im Bau	13.686.209,11		18.157.043,62
6. Bauvorbereitungskosten	2.722.414,69	432.540.271,98	1.344.022,22
			418.939.044,95
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	50.000,00		50.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	15.637,57		28.594,34
3. Andere Finanzanlagen	6.312,10	71.949,67	6.312,10
			84.906,44
Anlagevermögen insgesamt		432.670.515,64	419.078.399,39
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		13.402.956,62	13.230.725,60
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	97.884,58		92.811,83
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	44.743,71		86.465,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.667.115,86	1.809.744,15	1.206.405,34
			1.385.682,65
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.231.123,95	11.582.436,93
Umlaufvermögen insgesamt		25.443.824,72	26.198.845,18
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.461,37	16.979,65
Bilanzsumme		458.125.801,73	445.294.224,22

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	562.500,00		499.650,00
2. der verbleibenden Mitglieder	34.650.900,00		33.891.300,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	94.200,00	35.307.600,00	89.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 150,00 € (Vorjahr: 300,00 €)			34.480.650,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	23.200.000,00		22.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	44.000.000,00		43.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	58.310.580,31	125.510.580,31	54.006.090,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.304.490,02 € (Vorjahr: 3.760.661,74 €)			
			119.206.090,29
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	7.995.650,02		7.389.507,22
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-6.304.490,02	1.691.160,00	-5.760.661,74
			1.628.845,48
Eigenkapital insgesamt		162.509.340,31	155.315.585,77
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	24.081.479,14		22.035.768,59
2. Steuerrückstellungen	315.000,00		150.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.090.001,94	25.486.481,08	1.071.269,93
			23.257.038,52
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	221.762.321,56		217.696.483,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.982.456,39		30.785.476,04
3. Erhaltene Anzahlungen	14.038.984,37		13.885.903,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.452,56		24.496,06
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.703.423,64		3.927.167,04
6. Sonstige Verbindlichkeiten	405.243,20	269.908.881,72	202.684,37
davon aus Steuern: 125.512,23 € (Vorjahr: 140.185,84 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.380,87 € (Vorjahr: 1.930,43 €)			266.522.211,21
		221.098,62	199.388,72
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Bilanzsumme		458.125.801,73	445.294.224,22

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	58.496.711,76	55.916.284,41
b) aus Betreuungstätigkeit	54.829,67	63.082,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	462.195,10	573.618,53
		56.552.985,51
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	172.231,02	1.174.915,78
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.228.895,98	1.878.451,72
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.653.035,73	22.770.847,95
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	34.342,76	84.914,60
		22.855.762,55
<b>Rohergebnis</b>	<b>36.727.485,04</b>	<b>36.750.590,46</b>
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	5.903.986,71	5.410.310,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.055.372,46	2.270.746,35
davon für Altersversorgung: 944.396,08 € (Vorjahr: 1.214.481,37 €)		7.681.057,11
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>7.734.246,07</b>	<b>7.899.257,39</b>
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2.624.479,81</b>	<b>3.103.956,21</b>
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und andere Finanzanlagen</b>	<b>98.479,26</b>	<b>95.275,53</b>
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>46.363,97</b>	<b>57.158,13</b>
davon aus Auf- und Abzinsung langfr. Rückstellungen und Forderungen: 42.935,49 € (Vorjahr: 53.638,73 €)		
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>8.445.831,61</b>	<b>8.762.543,01</b>
davon aus Auf- und Abzinsung langfr. Rückstellungen und Forderungen: 2.160.048,00 € (Vorjahr: 2.292.599,00 €)		
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>191.628,13</b>	<b>219.229,55</b>
<b>12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>9.916.783,48</b>	<b>9.236.980,85</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>	<b>1.921.133,46</b>	<b>1.847.473,63</b>
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>7.995.650,02</b>	<b>7.389.507,22</b>
<b>15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	<b>6.304.490,02</b>	<b>5.760.661,74</b>
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>1.691.160,00</b>	<b>1.628.845,48</b>

# Anhang 2020

---

## 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 2020 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 Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht als Herstellungskosten des Jahres 2020 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 2,30 % (Zinssatz Stand Dezember 2020) zugrunde gelegt (Vorjahr 2,71 %, Zinssatz Stand Dezember 2019).

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.

---

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

### I. Bilanz

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

Die Position Unfertige Leistungen mit 13,4 Millionen € besteht ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten; dem stehen Erhaltene Anzahlungen von 14,0 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:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
Forderungen aus Vermietung	1	2
Sonstige Vermögensgegenstände	401	570
<b>Gesamt</b>	<b>402</b>	<b>572</b>

Die Entwicklung der Rücklagen ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	31.12.2019 Mio. €	Einstellung aus Jahresergebnis Mio. €	31.12.2020 Mio. €
Gesetzliche Rücklage	22,2	1,0	23,2
Bauerneuerungsrücklage	43,0	1,0	44,0
Andere Ergebnisrücklagen	54,0	4,3	58,3
<b>Gesamt</b>	<b>119,2</b>	<b>6,3</b>	<b>125,5</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 nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrter Unterschiedsbetrag in Höhe von 3,1 Millionen €.



## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgang Abschreibungen 2020 €	Umbuchungen (+/-) €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	690.679,45	58.967,38	36.357,63	0,00	713.289,20	636.231,45	50.363,39	31.599,63	0,00	654.995,21	58.293,99	54.448,00
<b>Sachanlagen</b>												
<b>Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</b>	555.254.900,46	2.611.557,61	950,61	21.759.996,02	579.625.503,48	168.434.022,02	7.165.206,92	0,00	0,00	175.599.228,94	404.026.274,54	386.820.878,44
<b>Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>	15.034.656,38	0,00	0,00	0,00	15.034.656,38	3.411.553,71	250.871,03	0,00	0,00	3.662.424,74	11.372.231,64	11.623.102,67
<b>Technische Anlagen und Maschinen</b>	1.099.319,76	3.070,91	119.018,65	0,00	983.372,02	492.946,76	56.339,91	62.465,65	0,00	486.821,02	496.551,00	606.373,00
<b>Andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung</b>	2.392.796,73	156.791,82	376.586,69	0,00	2.173.001,86	2.005.171,73	211.464,82	280.225,69	0,00	1.936.410,86	236.591,00	387.625,00
<b>Anlagen im Bau</b>	18.157.043,62	17.289.161,51	0,00	-21.759.996,02	13.686.209,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.686.209,11	18.157.043,62
<b>Bauvorbereitungskosten</b>	1.344.022,22	1.378.392,47	0,00	0,00	2.722.414,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.722.414,69	1.344.022,22
	593.282.739,17	21.438.974,32	496.555,95	0,00	614.225.157,54	174.343.694,22	7.683.882,68	342.691,34	0,00	181.684.885,56	432.540.271,98	418.939.044,95
<b>Finanzanlagen</b>												
<b>Beteiligungen</b>	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
<b>Sonstige Ausleihungen</b>	28.594,34	0,00	12.956,77	0,00	15.637,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.637,57	28.594,34
<b>Andere Finanzanlagen</b>	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
	84.906,44	0,00	12.956,77	0,00	71.949,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.949,67	84.906,44
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	594.058.325,06	21.497.941,70	545.870,35	0,00	615.010.396,41	174.979.925,67	7.734.246,07	374.290,97	0,00	182.339.880,77	432.670.515,64	419.078.399,39

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

	T€
Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten	425
Rückstellung für Jubiläen	173
Rückstellung für Prüfungskosten, Steuerberatung und Jahresabschlusserstellung	157
<b>Gesamt</b>	<b>755</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>	221.762.321,56 (217.696.483,84)	9.511.577,36 (8.949.325,69)	37.477.225,53 (35.755.881,86)	174.773.518,67 (172.991.276,29)	221.762.321,56 (217.696.483,84)	GS
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	28.982.456,39 (30.785.476,04)	1.770.912,78 (1.803.019,65)	4.957.589,86 (6.654.609,06)	22.253.953,75 (22.327.847,33)	112.953,57 28.869.502,82 <u>28.982.456,39</u> (30.785.476,04)	HYP GS
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	14.038.984,37 (13.885.903,86)	14.038.984,37 (13.885.903,86)				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	16.452,56 (24.496,06)	16.452,56 (24.496,06)				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	4.703.423,64 (3.927.167,04)	4.703.423,64 (3.927.167,04)				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	405.243,20 (202.684,37)	405.243,20 (202.684,37)				
<b>Gesamtbetrag</b>	269.908.881,72 (266.522.211,21)	30.446.593,91 (28.792.596,67)	42.434.815,39 (42.410.490,92)	197.027.472,42 (195.319.123,62)	250.744.777,95 (248.481.959,88)	

<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 13,6 Millionen € abgerechnete Nebenkosten abzüglich Erlösschmälerungen.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von insgesamt 488 T€, Zuschüsse und Erstattungen für Instandhaltungsleistungen von insgesamt 550 T€ und Erträge aus früheren Jahren von insgesamt 87 T€ enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 11,3 Millionen € Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Sächliche Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 1,6 Millionen €.

Unter den Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen wird hauptsächlich der saldierte Betrag aus der Gewinnausschüttung 2019 der AVW GmbH & Co. KG in Höhe von 759 T€ und die weitergeleitete Ausschüttung an stille Gesellschafter in Höhe von 662 T€ ausgewiesen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten einen Aufwand aufgrund der Zinssatzänderung bei der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 1,6 Millionen € und einen laufenden Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 585 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 2019 ein Eigenkapital von 371 T€ einschließlich eines Bilanzgewinnes von 121 T€ ausgewiesen. In 2019 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 23,5 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 196 T€.

Die Baugenossenschaft verfügt über ein Treuhandkonto für Mietkautionen in Höhe von 227 T€ und für die Fremdverwaltung in Höhe von insgesamt 92 T€.

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

	<b>Vollzeit- beschäftigte</b>	<b>Teilzeit- beschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	44	12
Technische Mitarbeiter	8	1
Mitarbeiter im Servicebetrieb	12	2
Verwalter	19	0
Geringfügige Beschäftigte	0	1
	<b>83</b>	<b>16</b>

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

<b>Mitgliederbewegung</b>	
Anfang 2020	11.763
Zugang	+489
Abgang	-325
Ende 2020	<b>11.927</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 760 T€ 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  
Peter Kay  
Ingo Theel (bis 31.12.2020)

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Schulz, Vorsitzender  
Michael Pistorius, stv. Vorsitzender  
Dimitrios Argiridis  
Hans-Jürgen Belgart (bis 16.06.2020)  
Andrea Bunge  
Bernd Hartmann  
Dr. Katja Kuën  
Gülcan Öztürk (ab 16.06.2020)  
Helmut Schmedemann  
Angela Sperlich

Gemäß getrennter Beschlussfassungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 6. Mai 2021 wurden aus dem Jahresüberschuss von 7.995.650,02 € 1.000.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage, 1.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 4.304.490,02 € in die Anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 1.691.160,00 € für die Zahlung einer Dividende von 5 % auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben per 01.01.2020	33.823.200,00 €
Darauf 5 % Dividende	1.691.160,00 €

Hamburg, 6. Mai 2021

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Der Vorstand

Sascha Gohlke

Peter Kay

## Bericht des Aufsichtsrates

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie konnten im vergangenen Geschäftsjahr nicht alle gemeinsamen Sitzungen im gewohnten Rahmen stattfinden. Dennoch hat sich der Aufsichtsrat 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 2019, der Besprechung des Prüfungsberichtes 2018 und der Investitionstätigkeit.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in drei Sitzungen unter anderem mit dem Mitgliederwesen sowie mit der Wärmeversorgung im Bestand der BGFG.

Aufgrund der Corona-Pandemie sind im vergangenen Jahr alle Veranstaltungen ausgefallen, an denen der Aufsichtsrat traditionell teilnimmt. Dazu gehörten auch die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und der VNW-Genossenschaftstag.

Auch die jährliche Arbeitstagung von Aufsichtsrat und Vorstand mit den Abteilungsleitern konnte nicht stattfinden. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in schriftlicher Form über die regelmäßigen Hauptthemen der Tagung, wie die Bestandsstrategie der BGFG in Verbindung mit der Vorstellung aktueller und geplanter Bau- und Instandhaltungsvorhaben, informiert.

Der Aufsichtsrat hat es sehr begrüßt, dass der Vorstand sich dazu entschlossen hat, die ordentliche Vertreterversammlung 2020 im schriftlichen Verfahren durchzuführen. Da sich die Lage in Bezug auf die Corona-Pandemie in der zweiten Jahreshälfte wieder verschärft hat, wäre eine Verschiebung der Vertreterversammlung in gewohnter Form nicht möglich gewesen.

Auch die Wahlen in den Aufsichtsrat sind im schriftlichen Verfahren erfolgt. Aus dem Aufsichtsrat schieden 2020 turnusmäßig Jürgen Belgart, Dr. Katja Kuën und Peter Schulz aus. Jürgen Belgart durfte aus Altersgründen nicht erneut kandidieren. Wir danken Herrn Belgart für die vielen Jahre guter Zusammenarbeit und insbesondere für seine Tätigkeit als Vorsitzender des Prüfungsausschusses. Dr. Katja Kuën und Peter Schulz kandidierten erneut und wurden wiedergewählt. Darüber hinaus wurde Gülcan Öztürk neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2020 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 2020 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2020 belegen, dass die BGFG ein aktives, wirtschaftlich solides und in die Zukunft gerichtetes Unternehmen ist. 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, insbesondere unter den Corona-Bedingungen, danken wir allen sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

Bedingt durch die außergewöhnliche Situation im vergangenen Jahr war es den Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern nicht möglich, sich im gewohnten Maße zu engagieren. Der Aufsichtsrat dankt ihnen allen herzlich für ihre Bereitschaft und ihre Geduld.

Zum Jahresende 2020 ist das langjährige Vorstandsmitglied Ingo Theel ausgeschieden, um seinen wohlverdienten Ruhestand anzutreten. Der Aufsichtsrat spricht ihm seinen Dank für die jahrelange gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit aus. Dank der frühzeitigen Nachfolgeplanung konnte sein Nachfolger Sascha Gohlke bereits zum 01.05.2020 als weiteres hauptamtliches Vorstandsmitglied bestellt werden.

Das Thema Corona-Virus hat leider im vergangenen Jahr kein Ende gefunden. Die BGFG hat diese Krise bisher gut gemeistert und der Geschäftsbetrieb konnte uneingeschränkt aufrechterhalten werden. Mitglieder, die aufgrund der Corona-Pandemie in Mietrückstände geraten sind, wurden nicht im Stich gelassen.

Durch individuelle Zahlungsvereinbarungen und Stundungen haben sich die Mietrückstände in Grenzen gehalten. Der Aufsichtsrat befürwortet dieses Vorgehen der Genossenschaft im Sinne ihrer Mitglieder.

Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben nach Meinung des Aufsichtsrates mit Voraussicht und hoher Flexibilität dafür gesorgt, dass die Mitglieder auch künftig sorgenfrei in ihren vertrauten vier Wänden leben können und der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft weiterhin gesichert ist.

Hamburg, 6. Mai 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Peter Schulz

# Gewählte Vertreter und Ersatzvertreter

## Wahlperiode 2020–2025

	<b>Vertreter in fetter Schrift gedruckt</b> Ersatzvertreter in normaler Schrift gedruckt
Wahlbezirk 1	Elligersweg, Rungestraße, Matthias-Scheits-Weg, Schmachthäger Straße, Rümkerstraße, Benzenbergweg, Kießlingstieg <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 Mühren, 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	Birkenkovenallee, Kühlungsborner Straße, Maisredder, Linsenkamp <b>Helga-Maria Gühlcke, Klaus Otte</b>
Wahlbezirk 8	Forbacher Straße, Straßburger Straße, Vogesenstraße, Weißenburger Straße, Krausestraße, Brucknerstraße, Stapelholmer Straße, Lohkoppelstraße, Sentastraße <b>Humam Al Ghawi, Frank Fiß, Helmut Krumm</b> Klaus Gustävel, Jan Stephan



- Wahlbezirk 9 Oertzweg, Oertzgarten, Dieselstraße, Schlicksweg, Grenzbachstraße  
-----  
**Jürgen Aldag, Sven Kärbling, 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, Vierländer Damm  
-----  
**Anke Mäuselein, Georg Schmidt, Andreas Schütt, Nils Storm**  
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  
-----  

- 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  
 -----  
**Hedi Dohm, Ralf Neubauer**
- Wahlbezirk 22 Edvard-Munch-Straße, Hollkoppelweg, Max-Pechstein-Straße,  
 Am Mühlenbach  
 -----  
**Sabine Montalto, Carola Spangenberg**
- Wahlbezirk 23 Bengelsdorfstraße, Bengelsdorfstieg  
 -----  
**Holger Meironke**
- Wahlbezirk 24 Eydtkuhnenweg, Pillauer Straße  
 -----  
**Frank Jassner, Johannes Rabe**  
 Thorsten Mesch
- Wahlbezirk 25 Gropiusring  
 -----  
**Vincenzo Moisig, Ute Pemöller**
- Wahlbezirk 26 Fuhlsbüttler Straße Dennerstraße Mildestieg  
 -----  
**Renate Gielow, Horst Gielow**
- Wahlbezirk 27 Bramfelder Straße, Hellbrookstraße, Harzensweg, Suhrsweg,  
 Schwalbenstraße  
 -----  
**Detlef Herz, Anneke Rambau, Thorben Schulz**  
 Dr. Doris Lorenz, Cevdet Yilmaz
- Wahlbezirk 28 Wohlersallee, Lerchenstraße, Bernstorffstraße  
 -----  
**zurzeit keine Vertreter**
- Wahlbezirk 29 Von-Hacht-Weg, Von-Scheliha-Straße, Wilhelm-Osterhold-Stieg  
 -----  
**Kathrin Jünemann**
- Wahlbezirk 30 Ostewinkel  
 -----  
**zurzeit keine Vertreter**

- Wahlbezirk 31 Horner Landstraße, Billstedter Hauptstraße  
-----  
**Alf Nandelstaedt**
- Wahlbezirk 32 Baumeisterstraße, Kirchenweg, Hansaplatz, Zimmerpforte  
-----  
**Claus Gieseke, Mathias Thurm**  
Regina Jürgens, Imke Lundbeck
- Wahlbezirk 33 Hammer Steindamm, Moorende, Lohhof, Beim Hammer Marktplatz,  
Dimpfelweg  
-----  
**Uwe Henning, Joachim Urbanek**
- Wahlbezirk 34 Brennerstraße, Ferdinand-Beit-Straße, Stiftstraße  
-----  
**zurzeit keine Vertreter**
- Wahlbezirk 35 Unversorgte Mitglieder  
-----  
**Beate Behn, Karsten Bonnichsen, Angelika Castrovinci,  
Wanja Doroszenko, Barbara Dörr, Detlef Eke, Frederic Engelmann,  
Andreas Franke, Ingolf Goritz, Bentje Janetzko, Andreas Jasiulek,  
Daniel Jaster, Erika Kasdepke-Lasse, Lars Kiefer, Jürgen Klimke,  
Ulrich Lasse, Maren Lintzhöft-Nigbur, Wolfgang Lütz, Petra Memmler,  
Kay Ploetze, Jürgen Rieck, Heinz-Werner Rogge, Janosch Schindler,  
Ronald Schmidt, Verena Schmidt, Angelika Schön, Enno Schulz,  
Dr. Wolfgang Schumann, Ruth Schwarz, Christiane Stascheit,  
Ingo Wilfert**
- Wahlbezirk 36 Gert-Marcus-Straße  
-----  
**Anne Schroeder**
- Wahlbezirk 37 Alsterdorfer Straße (Neubau)  
-----  
**Silke Schümann**  
Christian Lohmann



### **Herausgeber**

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG  
Willy-Brandt-Straße 67, 20457 Hamburg  
T: (040) 21 11 00-0  
[www.bfgg.de](http://www.bfgg.de) | [info@bfgg.de](mailto:info@bfgg.de)  
Sitz Hamburg | Amtsgericht Hamburg, GnR 357

### **Verantwortlich**

Sascha Gohlke, Peter Kay

### **Stand**

Juni 2021