

# Geschäftsbericht 2018

---



## Kennzahlen

	2018	2017	2016
--	------	------	------

## Objektbestand

Wohnfläche	483.019 m <sup>2</sup>	462.160 m <sup>2</sup>	462.221 m <sup>2</sup>
Wohnungen	7.610	7.311	7.316
Gewerbeeinheiten und eigengenutzte Einheiten	133	136	136
Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen	1.945	1.768	1.771
Stellplätze	1.445	1.452	1.454

## Bilanz/G+V

Bilanzsumme	427,4 Mio. €	378,9 Mio. €	329,9 Mio. €
Anlagevermögen	407,5 Mio. €	351,8 Mio. €	306,0 Mio. €
Umlaufvermögen	19,9 Mio. €	27,1 Mio. €	23,9 Mio. €
Eigenkapital	148,2 Mio. €	142,5 Mio. €	135,7 Mio. €
Fremdkapital	279,2 Mio. €	236,4 Mio. €	194,2 Mio. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	52,4 Mio. €	51,6 Mio. €	51,0 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	11,3 Mio. €	11,2 Mio. €	13,2 Mio. €
Jahresüberschuss	5,9 Mio. €	7,8 Mio. €	7,2 Mio. €
Bilanzgewinn/Dividende	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €

## Sonstige Angaben

Eigenkapitalquote	34,68 %	37,60 %	41,12 %
Fluktuationsquote	6,50 %	6,40 %	6,60 %
Mietausfallquote	2,30 %	1,90 %	1,70 %
Mitglieder	11.497	11.068	11.056
Mitarbeiter	99	98	95

Lagebericht 2018 \_\_\_\_\_ S. 04

## Jahresabschluss 2018

Bilanz \_\_\_\_\_ S. 14  
 Gewinn- und Verlustrechnung \_\_\_\_\_ S. 16  
 Anhang zum Jahresabschluss \_\_\_\_\_ S. 17

Bericht des Aufsichtsrates \_\_\_\_\_ S. 31

## Liste der gewählten Vertreter und

Ersatzvertreter \_\_\_\_\_ S. 34

Impressum \_\_\_\_\_ S. 39

## 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 2018 folgenden Bestand:

7.610	Wohnungen mit 483.018,99 m <sup>2</sup> Wohnfläche
133	Gewerbliche Mietobjekte und eigene Räume
1.945	Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen
1.445	Stellplätze

Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um 299 Wohnungen erhöht. Dieses resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung unserer Wohnanlagen in Rothenburgsort mit 49 Wohnungen, in Lurup mit 169 Wohnungen und dem Ankauf des ersten Bauabschnittes in Groß Borstel mit 113 Wohnungen. Im Stadtteil Wandsbek wurden 29 Wohnungen abgebrochen. Hier wird ein Neubauvorhaben mit 90 Wohnungen realisiert. 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 2018 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 betrug wie im Vorjahr monatlich 6,78 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese

enthält Aufwendungszuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) und bezieht sich auf die zeitanteilige Wohnfläche des Jahres. In 2018 kam es zu keiner Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup>, da die in 2018 fertiggestellten Wohnungen komplett öffentlich gefördert errichtet wurden und die hieraus erzielten durchschnittlichen Nettokaltmieten unter dem Durchschnittswert des Vorjahres lagen.

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 6,5 % gegenüber dem Vorjahr (6,4 %) leicht gestiegen und liegt im Hamburger Durchschnitt.

Wie schon im Vorjahr wurde überdurchschnittlich viel in den Neubau, den Ankauf und die Modernisierung investiert. Die größten Investitionen wurden für unsere Neubauvorhaben in Rothenburgsort, Lurup und Wandsbek, für die geleisteten Anzahlungen des Ankaufs einer Wohnanlage in Groß Borstel und die Modernisierungsvorhaben in Dulsberg und Neuwiedenthal getätigt. Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen wurde im Geschäftsjahr mehr Fremdkapital aufgenommen. Hieraus resultiert der leichte Anstieg der Zinsaufwendungen.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2018 und zum Vorjahr gegenüber:

	Plan 2018 Mio. €	Ist 2018 Mio. €	Ist 2017 Mio. €
Nettokaltmieten	39,8	39,7	38,7
Instandhaltung	9,6	9,0	9,0
Zinsaufwand	7,3	6,7	6,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4,6</b>	<b>5,9</b>	<b>7,8</b>

Die Nettokaltmieten haben wir in einem moderaten Umfang planmäßig angepasst. Für die Instandhaltung und den Werterhalt der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten wendeten wir in 2018 durchschnittlich 18,45 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche auf. Für die Instandhaltung wurden zusätzliche Mittel eingeplant, die nicht vollständig ausgegeben wurden. Der Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ist in 2018 niedriger als geplant. Gründe dafür waren Umfinanzierungen zu günstigeren Konditionen, Zinsdegressionen und verschobene Fremdkapitalaufnahmen. Die geringeren Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen ergaben einen höheren Jahresüberschuss als geplant.

Für unsere Baugenossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2018 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 2018 und zum Vorjahr dargestellt:

Aktiva	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Anlagevermögen	407,5	95,3	351,8	92,8	55,7
Umlaufvermögen	19,9	4,7	27,1	7,2	-7,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>427,4</b>	<b>100,0</b>	<b>378,9</b>	<b>100,0</b>	<b>48,5</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	148,2	34,7	142,5	37,6	5,7
Langfristige Rückstellungen	20,1	4,7	18,0	4,8	2,1
Langfristige Verbindlichkeiten	240,6	56,3	201,2	53,1	39,4
Kurzfristige Fremdmittel	18,5	4,3	17,2	4,5	1,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>427,4</b>	<b>100,0</b>	<b>378,9</b>	<b>100,0</b>	<b>48,5</b>

Das Anlagevermögen bildet den größten Teil des genossenschaftlichen Vermögens. Die Zugänge des Anlagevermögens von 63,0 Millionen € resultieren im Wesentlichen aus der Bautätigkeit und den geleisteten Anzahlungen für den Erwerb von 210 Wohnungen in Groß Borstel. Den Zugängen standen insbesondere Abschreibungen von rund 6,9 Millionen € entgegen.

Das Umlaufvermögen hat sich vorrangig durch die Abnahme der flüssigen Mittel um 7,2 Millionen € reduziert.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ist vorrangig auf den Jahresüberschuss von 5,9 Millionen € und die Zugänge bei den Geschäftsguthaben von 1,4 Millionen € abzüglich der Dividende für 2017 von 1,5 Millionen € zurückzuführen.

Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch die Zuführung der Rückstellungen für Pensionen um 2,1 Millionen € erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch erfolgte Neuaufnahmen von Darlehen zur Baufinanzierung, vermindert um die planmäßige Tilgung von 8,3 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 2,8 %. 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	2018 Mio. €
Finanzmittelbestand zum 01.01.2018	13,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+22,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-64,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+34,4
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2018</b>	<b>6,5</b>

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	2018 Mio. €
Cashflow nach DVFA/SG	15,1
Planmäßige Tilgungen	-8,3
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>6,8</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 22,6 Millionen € und berücksichtigt im Wesentlichen, neben dem Jahresüberschuss von 5,9 Millionen €, die Hinzurechnung der Abschreibung von 6,9 Millionen € und der Zinsaufwendungen von 6,7 Millionen €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist insbesondere beeinflusst durch Ausgaben für die Geleisteten Anzahlungen sowie Ausgaben für Neubau, Modernisierungen und Kernsanierungen. Insgesamt betragen die Mittelabflüsse für die Investitionen im Geschäftsjahr 64,0 Millionen €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 34,4 Millionen €. Dies resultierte hauptsächlich aus der Einzahlung von aufgenommenen Darlehen abzüglich der geleisteten Tilgung, der gezahlten Zinsen und der Auszahlung der Dividende.

Der Finanzmittelbestand verringerte sich zum 31. Dezember 2018 um 7,0 Millionen € auf 6,5 Millionen €.

Der Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/Schmalenbach-Gesellschaft) nach planmäßigen Tilgungen betrug zum 31. Dezember 2018 6,8 Millionen €.

Unsere Baugenossenschaft verfügte zum 31. Dezember 2018 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:

	2018 Mio. €	2017 Mio. €	Veränderung Mio. €
Hausbewirtschaftung	10,4	10,8	-0,4
Bautätigkeit	-0,7	-0,4	-0,3
Betreuungstätigkeit	-0,1	-0,1	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1,4	-1,3	-0,1
Finanzergebnis	-2,1	-1,6	-0,5
Neutrales Ergebnis	-0,2	0,4	-0,6
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5,9</b>	<b>7,8</b>	<b>-1,9</b>

Die Vorjahreswerte wurden aufgrund einer geänderten Ermittlung der Verwaltungskosten ab 2018 neu berechnet. Die Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte bleibt dadurch erhalten.

Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, das im Vergleich zum Vorjahr durch höhere Aufwendungen für Abschreibungen und Kapitalkosten gesunken 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. Das Finanzergebnis hat sich aufgrund einer gestiegenen Zinsbelastung bei den Pensionsrückstellungen vermindert. Insgesamt hat sich das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Millionen € verringert.

### 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.

Es sind keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

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 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 und Mietausfällen.

Die Fortschreibung der Finanzlage für die Jahre 2019 und 2020 ergibt für geplante Modernisierungen und Neubauten sowie für vorgesehene Wohnungsankäufe erwartete Investitionen von insgesamt 58,2 Millionen €, diese werden mit 43,5 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 2019 mit Erträgen aus Nettokaltmieten von 43,1 Millionen €, Zinsaufwendungen von 6,8 Millionen € und Instandhaltungsaufwendungen von 10,6 Millionen €.

Für das Jahr 2019 erwarten wir gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von 7,3 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, 7. Mai 2019

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Der Vorstand

Peter Kay

Ingo Theel

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		54.450,00	85.028,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	355.712.827,49		274.291.831,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.873.973,70		12.158.123,48
3. Technische Anlagen und Maschinen	526.519,23		200.315,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	488.872,00		694.238,00
5. Anlagen im Bau	4.259.530,01		35.284.664,69
6. Bauvorbereitungskosten	1.918.871,45		966.041,77
7. Geleistete Anzahlungen	32.572.178,16	407.352.772,04	28.008.901,10
			351.604.115,68
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	50.000,00		56.250,00
2. Sonstige Ausleihungen	31.598,80		35.572,39
3. Andere Finanzanlagen	6.312,10	87.910,90	6.312,10
			98.134,49
Anlagevermögen insgesamt		407.495.132,94	351.787.278,17
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		12.055.809,82	12.025.563,85
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	150.263,48		164.528,35
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	70.411,97		47.346,73
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.138.137,00	1.358.812,45	1.348.273,59
			1.560.148,67
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.506.382,67	13.518.074,71
Umlaufvermögen insgesamt		19.921.004,94	27.103.787,23
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.279,18	26.026,52
Bilanzsumme		427.428.417,06	378.917.091,92

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	504.750,00		647.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	32.653.859,60		31.062.250,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	85.800,00	33.244.409,60	138.300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 240,40 € (Vorjahr: 50,00 €)			31.847.550,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	21.200.000,00		20.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	42.000.000,00		41.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 4.000.000,00 €)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	50.245.428,55	113.445.428,55	47.898.323,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.347.105,33 € (Vorjahr: 1.264.186,43 €)			109.098.323,22
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	5.890.992,83		7.792.458,93
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-4.347.105,33	1.543.887,50	-6.264.186,43
			1.528.272,50
Eigenkapital insgesamt		148.233.725,65	142.474.145,72
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.831.656,00		17.741.531,58
2. Sonstige Rückstellungen	1.046.140,01	20.877.796,01	642.703,02
			18.384.234,60
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	207.968.669,27		164.481.794,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.603.274,62		36.727.241,19
3. Erhaltene Anzahlungen	13.037.602,05		12.934.131,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.723,55		8.403,84
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.330.675,47		3.561.704,06
6. Sonstige Verbindlichkeiten	158.855,96	258.128.800,92	163.458,79
davon aus Steuern: 73.484,26 € (Vorjahr: 72.528,65 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.808,51 € (Vorjahr: 205,37 €)			217.876.734,11
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		188.094,48	181.977,49
Bilanzsumme		427.428.417,06	378.917.091,92



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.352.048,25	51.577.079,55
b) aus Betreuungstätigkeit	51.531,67	50.393,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	528.893,58	494.858,21
	52.932.473,50	52.122.330,88
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	30.245,97	40.009,00
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	684.792,64	959.476,46
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.245.788,15	19.993.970,03
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	69.835,60	74.620,59
	20.315.623,75	20.068.590,62
<b>Rohergebnis</b>	33.331.888,36	33.053.225,72
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	5.248.938,45	5.152.845,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.806.465,26	1.460.052,12
davon für Altersversorgung: 789.441,13 € (Vorjahr: 465.174,73 €)		6.612.897,89
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	6.904.749,84	6.446.854,91
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	3.061.220,08	2.598.616,12
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	66.337,01	64.846,23
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	69.905,25	104.101,96
davon aus Auf- und Abzinsung langfristiger Rückstellungen und Forderungen: 66.100,88 € (Vorjahr: 100.349,14 €)		
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	8.831.733,22	8.100.237,98
davon aus Auf- und Abzinsung langfristiger Rückstellungen und Forderungen: 2.116.415,50 € (Vorjahr: 1.505.260,00 €)		
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	39.058,51	39.280,42
<b>12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	7.575.965,26	9.424.286,59
<b>13. Sonstige Steuern</b>	1.684.972,43	1.631.827,66
<b>14. Jahresüberschuss</b>	5.890.992,83	7.792.458,93
<b>15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	4.347.105,33	6.264.186,43
<b>16. Bilanzgewinn</b>	1.543.887,50	1.528.272,50

## Anhang zum Jahresabschluss 2018

### 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 2018 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. Erläuterungen zu den 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 2018 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 zwanzig 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 sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. 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 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 3,21 % (Zinssatz Stand Dezember 2018) zugrunde gelegt.

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 01.01.2018 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018 €	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres €	Abgang Abschreibungen 2018 €	Umbuchungen (+/-) €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.2017 €
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	725.884,88	22.422,84	52.858,25	-2.499,00	692.950,47	640.856,88	50.751,84	52.858,25	-250,00	638.500,47	54.450,00	85.028,00
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	432.640.114,93	6.764.953,39	1.579.668,40	81.088.569,93	518.913.969,85	158.348.283,29	6.193.096,75	1.337.343,43	-2.894,25	163.201.142,36	355.712.827,49	274.291.831,64
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.034.656,38	0,00	0,00	0,00	15.034.656,38	2.876.532,90	284.149,78	0,00	0,00	3.160.682,68	11.873.973,70	12.158.123,48
Technische Anlagen und Maschinen	640.174,62	50.027,48	17.300,32	325.925,46	998.827,24	439.859,62	46.854,46	17.300,32	2.894,25	472.308,01	526.519,23	200.315,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.961.735,70	197.528,59	335.349,76	2.499,00	2.826.413,53	2.267.497,70	318.651,51	248.857,68	250,00	2.337.541,53	488.872,00	694.238,00
Anlagen im Bau	35.284.664,69	19.132.397,64	0,00	-50.157.532,32	4.259.530,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.259.530,01	35.284.664,69
Bauvorbereitungskosten	966.041,77	2.088.125,68	11.245,50	-1.124.050,50	1.918.871,45	0,00	11.245,50	11.245,50	0,00	0,00	1.918.871,45	966.041,77
Geleistete Anzahlungen	28.008.901,10	34.696.189,63	0,00	-30.132.912,57	32.572.178,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.572.178,16	28.008.901,10
	515.536.289,19	62.929.222,41	1.943.563,98	2.499,00	576.524.446,62	163.932.173,51	6.853.998,00	1.614.746,93	250,00	169.171.674,58	407.352.772,04	351.604.115,68
<b>Finanzanlagen</b>												
Beteiligungen	56.250,00	0,00	6.250,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	56.250,00
Sonstige Ausleihungen	35.572,39	0,00	3.973,59	0,00	31.598,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.598,80	35.572,39
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
	98.134,49	0,00	10.223,59	0,00	87.910,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.910,90	98.134,49
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	516.360.308,56	62.951.645,25	2.006.645,82	0,00	577.305.307,99	164.573.030,39	6.904.749,84	1.667.605,18	0,00	169.810.175,05	407.495.132,94	351.787.278,17

## 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.

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die kumulierten Abschreibungen zum 1. Januar 2018 nachträglich um jeweils 1.152.587,14 € vermindert. Die Anpassung war erforderlich, da im Wesentlichen der Abgang einer Wohnanlage in 2014 nicht vollständig dargestellt wurde. Die Abgänge des Geschäftsjahres setzten sich hauptsächlich aus dem Abbruch von 29 Wohnungen in Wandsbek und einem nachträglichen Abgang in Höhe von 800.861,03 € aus 2016 für den zweiten Bauabschnitt in Rothenburgsort zusammen.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die kumulierten Abschreibungen zum 1. Januar 2018 wurden für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten aufgrund eines in 2005 nicht dargestellten Abganges nachträglich um jeweils 700.000,00 € vermindert.

Die Zugänge bei den Geleisteten Anzahlungen enthalten Teilzahlungen für den Erwerb von 210 Wohnungen in Groß Borstel von einem Bauträger.

Die Position Unfertige Leistungen mit 12,1 Millionen € besteht ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten; dem stehen Erhaltene Anzahlungen von 13,0 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:

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Forderungen aus Vermietung	2	2
Sonstige Vermögensgegenstände	741	919
<b>Gesamt</b>	<b>743</b>	<b>921</b>

Die Entwicklung der Rücklagen ist aus der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	31.12.2017 Mio. €	Einstellung aus Jahresergebnis Mio. €	31.12.2018 Mio. €
Gesetzliche Rücklage	20,2	1,0	21,2
Bauerneuerungsrücklage	41,0	1,0	42,0
Andere Ergebnisrücklagen	47,9	2,4	50,3
<b>Gesamt</b>	<b>109,1</b>	<b>4,4</b>	<b>113,5</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 Unterschiedsbetrag in Höhe von 3,1 Millionen €.

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

	T€
Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten	350
Rückstellungen für Jubiläen	170
Rückstellungen für Prüfungskosten	158
<b>Gesamt</b>	<b>678</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>	207.968.669,27 (164.481.794,45)	8.228.927,92 (7.156.028,74)	33.923.312,26 (28.968.507,30)	165.816.429,09 (128.357.258,41)	207.968.669,27 (164.481.794,45)	GS
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	32.603.274,62 (36.727.241,19)	1.817.798,58 (4.123.966,59)	6.950.050,22 (7.229.813,38)	23.835.425,82 (25.373.461,22)	211.116,69 32.392.157,93 32.603.274,62 (36.727.241,19)	HYP GS
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	13.037.602,05 (12.934.131,78)	13.037.602,05 (12.934.131,78)				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	29.723,55 (8.403,84)	29.723,55 (8.403,84)				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	4.330.675,47 (3.561.704,06)	4.330.675,47 (3.561.704,06)				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	158.855,96 (163.458,79)	158.855,96 (163.458,79)				
<b>Gesamtbetrag</b>	258.128.800,92 (217.876.734,11)	27.603.583,53 (27.947.693,80)	40.873.362,48 (36.198.320,68)	189.651.854,91 (153.730.719,63)	240.571.943,89 (201.209.035,64)	

<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 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 neben Zuschüssen und Erstattungen für Instandhaltungsleistungen von insgesamt 247 T€ auch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von insgesamt 240 T€ enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 9 Millionen € Instandhaltungsaufwendungen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Sächliche Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 1,5 Millionen €.

Unter den Erträgen aus Ausleihungen wird hauptsächlich der saldierte Betrag aus der Gewinnausschüttung 2017 der AVW GmbH & Co. KG in Höhe von 1.337 T€ und die weitergeleitete Ausschüttung an stille Gesellschafter in Höhe von 1.272 T€ ausgewiesen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten einen Aufwand aufgrund der Zinssatzänderung bei der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 1,5 Millionen € und einen laufenden Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 636 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 2017 ein Eigenkapital von 352 T€ einschließlich eines Bilanzgewinnes von 102 T€ ausgewiesen. In 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 8 T€ erwirtschaftet.

Aus der EHO Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten mbH, Hamburg, ist die Baugenossenschaft am 7. Dezember 2018 ausgeschieden. Die Beteiligung mit 25 % am Stammkapital von 25 T€ wurde veräußert.

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 31,8 Millionen €. Der Kapitalbedarf wird durch Fremd- und Eigenmittel finanziert.

Die Baugenossenschaft verfügt über ein Treuhandkonto für Mietkautionen in Höhe von 212 T€ und für die Fremdverwaltung in Höhe von insgesamt 4 T€.

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	47	8
Technische Mitarbeiter	8	1
Mitarbeiter im Servicebetrieb	14	2
Verwalter	18	0
Geringfügig Beschäftigte	0	1
	<b>87</b>	<b>12</b>

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Anfang 2018	11.068
Zugang	+735
Abgang	-306
Ende 2018	<b>11.497</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1,6 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

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Gemäß getrennter Beschlussfassungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 7. Mai 2019 wurden aus dem Jahresüberschuss von 5.890.992,83 € 1.000.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage, 1.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 2.347.105,33 € 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 1.543.887,50 € für die Zahlung einer Dividende von 5 % auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben per 01.01.2018	30.877.750,00 €
Darauf 5 % Dividende	1.543.887,50 €

Hamburg, 7. Mai 2019

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Der Vorstand

Peter Kay

Ingo Theel

## Bericht des Aufsichtsrates

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 2017, der Besprechung des Prüfungsberichtes 2017 und der Investitionstätigkeit.

Besondere Themen der Beratungen waren darüber hinaus die betriebliche Altersversorgung der BGFG, die Änderung der Satzung und der Wahlordnung sowie die Überarbeitung der Regelung zur Reisekostenerstattung für den Aufsichtsrat. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat laufend über den Stand der Bauvorhaben informiert.

Der Aufsichtsrat wurde davon in Kenntnis gesetzt, dass die BGFG aus der Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten ausgestiegen ist. Alle Aufsichtsratsmitglieder können die Argumente dafür nachvollziehen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in sechs Sitzungen unter anderem mit dem Jahresabschluss 2017, der betrieblichen Altersversorgung, der Satzungsänderung, den Wartungsverträgen der BGFG sowie dem Datenschutz in Verbindung mit der EU-Datenschutzgrundverordnung. Die Prüfungen des Ausschusses ergaben keine Beanstandungen.



Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten Gelegenheit, an Seminaren und Tagungen teilzunehmen. Dazu gehörten traditionell der VNW-Genossenschaftstag im April 2018 und die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen im September 2018. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates verfügen über das Zertifikat „Qualifizierter Aufsichtsrat“ des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen.

Anfang November 2018 fand die jährliche Arbeitstagung von Aufsichtsrat und Vorstand mit den Abteilungsleitern statt. Regelmäßige Themen der Tagung sind die Bestandsstrategie der BGFG in Verbindung mit der Vorstellung aktueller und geplanter Bau- und Instandhaltungsvorhaben sowie die Fortschreibung des Wirtschafts- und Finanzplanes. Weiteres Thema war der Mietenfahrplan 2019.

Aus dem Aufsichtsrat schieden 2018 Dimitrios Argiridis, Andrea Bunge und Helmut Schmedemann turnusmäßig aus. Alle drei kandidierten erneut und wurden wiedergewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2018 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. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, die Vorabzuweisung zu den Ergebnissrücklagen zu genehmigen und den Jahresabschluss festzustellen.

Das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 wird dazu beitragen, dass Vorstand und Mitarbeiter der BGFG weiterhin im Sinne des Förderauftrages für die Mitglieder und des dauerhaften Fortbestandes unserer Wohnanlagen handeln können. Die Genossenschaft ist unverändert für die Zukunft sehr gut aufgestellt.

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

Die guten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018 weisen auf ein aktives, wirtschaftlich sehr solides und in die Zukunft gerichtetes Unternehmen hin. Der Förderauftrag für die Mitglieder und der Werterhalt des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes bestimmen unverändert das Handeln des Vorstandes und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit dankt der Aufsichtsrat allen sehr herzlich und spricht ihnen seine volle Anerkennung aus.

Der Aufsichtsrat freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Hamburg, 7. Mai 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Peter Schulz

## Gewählte Vertreter und Ersatzvertreter

### Wahlperiode 2015–2020

**Vertreter in fetter Schrift gedruckt**  
Ersatzvertreter in normaler Schrift gedruckt

Wahlbezirk 1 Elligersweg, Rungestraße, Matthias-Scheits-Weg,  
Schmachthäger Straße, Rümkerstraße,  
Benzenbergweg, Kießlingstieg

**Michael Hafkemeyer, Thomas Hübener,**  
**Volker Schmidt**  
Günter Nahon

Wahlbezirk 2 zurzeit nicht vorhanden

Wahlbezirk 3 Bilser Straße, Alsterdorfer Straße, Opitzstraße,  
Zesenstraße

**Hubert Arndt, Guido Buck, Ursula Lengua,**  
**Henry Möller, Anja Packmohr**  
Birgit Gülhstorff, Edith Wellbrock

Wahlbezirk 4 Kornträgergang, Rademachergang, Kohlhöfen,  
Großer Trampgang, Markusstraße, Bei den Mühren,  
Thielbek, Willy-Brandt-Straße

**Birte Alber, Egon Drewes, Jürgen Wilckhaus**  
Mehmet Cöloglu, Norbert Unger

Wahlbezirk 5 Museumstraße, Braunschweiger Straße,  
Chemnitzstraße, Kroonhorst, Kastanienallee

**Klaus Geißelbrecht, Peter Stahlbuhk**  
Maik Klocyk, Ulrike Marx

Wahlbezirk 6 Amandastraße, Altonaer Straße, Vereinsstraße,  
Eimsbütteler Straße

**Annemarie Bockwoldt, Uwe Klencz**

Wahlbezirk 7 Birrenkovenallee, Kühlungsborner Straße, Maisredder,  
Linsenkamp

**Klaus Otte**  
Helga-Maria Gühlcke

Wahlbezirk 8 Forbacher Straße, Straßburger Straße, Vogesenstraße,  
Weißburger Straße, Krausestraße, Brucknerstraße,  
Stapelholmer Straße, Lohkoppelstraße, Sentastraße

**Holger Albrecht, Frank Fiß, Alexander Manovas,**  
**Alexander Munz**  
Klaus Gustävel

Wahlbezirk 9 Oertzweg, Oertzgarten, Dieselstraße, Schlicksweg,  
Grenzbachstraße

**Jürgen Aldag, Anke Korsch, Kathérina Werth**

Wahlbezirk 10 Horner Stieg, Horner Weg, Rhiemsweg, Snitgerreihe,  
Snitgerstieg

**Roland Clahsen, Jörn Grothe, Barbara Schönau**

Wahlbezirk 11 Juttaweg, Erdkampsweg, Helgaweg, Hildegardweg,  
Giselaweg, Mariannenweg, Elfriedenweg,  
Preetzer Straße

**Christiane Bergen, Uwe Dreyer, Manfred Werner**  
Walter Riechel

Wahlbezirk 12 Ausschläger Allee, Freihafenstraße, Marckmannstraße,  
Thiedingreihe, Vierländer Damm

**Andrea Bütow, Brigitte Huß, Anke Mäuselein,**  
**Georg Schmidt, Andreas Schütt, Nils Storm**

Wahlbezirk 13 Alsterdorfer Straße, Schmuckshöhe

**Jens-Michael Schmidt, Kerstin Thomberg**  
Ulf Schierhorn

- Wahlbezirk 14 Schadesweg, Steinbeker Straße, Süderstraße,  
Osterbrook, Osterbrookplatz  
**Mike Bantin, Dieter Bauer, Olaf Götz,  
Claus Möwius, Jürgen Pautke, Rudolf Rühmann,  
Rüdiger von Issendorf**
- Wahlbezirk 15 Oher Weg (Glinde)  
zurzeit keine Vertreter
- Wahlbezirk 16 Stutzenkamp, Jagdhorn, Weg beim Jäger  
**Ines Löffelholz, Deborah Schulze**  
Christl Markwardt, Ina Telkamp
- Wahlbezirk 17 Geschwister-Witonski-Straße, Lelka-Birnbaum-Weg  
zurzeit keine Vertreter
- Wahlbezirk 18 Warnstedtstraße, Gräningstieg  
**Michael Kläger**
- Wahlbezirk 19 Fritz-Lindemann-Weg, Mendelstraße,  
Reinbeker Redder  
**Martin Damaszek, Lieselotte Gusko,  
Heike Schümann**
- Wahlbezirk 20 Moorflagen, Vielohweg, Wagrierweg  
**Maren Büsing, Dieter Gerwulf,  
Ingrid Ihde-Böker, Manfred Kramp,  
Rolf Lentfer, Inge Megel, Bernd Oldoerp,  
Jessica Priegnitz, Günther Schulz, Rita Schwarz,  
Werner thor Straten, Carola Weißler**  
Peter Romhardt
- Wahlbezirk 21 Scheelring, Peter-Timm-Straße  
**Ralf Neubauer, Albert Scherer**

- Wahlbezirk 22 Edvard-Munch-Straße, Hollkoppelweg,  
Max-Pechstein-Straße, Am Mühlenbach  
zurzeit keine Vertreter
- Wahlbezirk 23 Bengelsdorfstraße, Bengelsdorfstieg  
**Holger Meironke**
- Wahlbezirk 24 Eydtkuhnenweg, Pillauer Straße  
**Johannes Rabe, Ronald Schmidt**
- Wahlbezirk 25 Gropiusring  
**Ute Pemöller, Sabine Thätz**  
Wilfried Senft
- Wahlbezirk 26 Fuhlsbüttler Straße, Dennerstraße, Mildestieg  
**Horst Gielow, Heinz Glaser**
- Wahlbezirk 27 Bramfelder Straße, Hellbrookstraße, Harzensweg,  
Suhrweg, Schwalbenstraße  
**Detlef Herz, Kurt Kurjahn, Detlef Timm**  
Andrea Furchner
- Wahlbezirk 28 Wohlersallee, Lerchenstraße, Bernstorffstraße  
**Gülcan Öztürk**
- Wahlbezirk 29 Von-Hacht-Weg, Von-Scheliha-Straße,  
Wilhelm-Osterhold-Stieg  
zurzeit keine Vertreter
- Wahlbezirk 30 Ostewinkel  
zurzeit keine Vertreter
- Wahlbezirk 31 Horner Landstraße, Billstedter Hauptstraße  
zurzeit keine Vertreter

Wahlbezirk 32 Baumeisterstraße, Kirchenweg, Hansaplatz,  
Zimmerpforte

**Jutta Gritti, Imke Lundbeck**  
Regina Jürgens

Wahlbezirk 33 Hammer Steindamm, Moorende, Lohhof,  
Beim Hammer Marktplatz, Dimpfelweg

**Joachim Urbanek**

Wahlbezirk 34 Brennerstraße, Ferdinand-Beit-Straße, Stiftstraße

**Hella Rothert**

Wahlbezirk 35 Unversorgte Mitglieder

**Karsten Bonnichsen, Angelika Castrovinci,  
Ricky Dehnen, Jens Döring, Barbara Dörr,  
Wiebke Fuchs, Ingolf Goritz, Heidemarie Grebien,  
Reinhold Haase, Gerd Hagedorn, Axel Hebsacker,  
Ekkehart Heidtmann, Uwe Hoffmann,  
Irmgard Kalweit, Jürgen Klimke, Peer Knipprath,  
Martin Korda-Cacopardo, Ulrich Lasse,  
Ingrid Latta, Gerhard Licht, Dirk Lönnecker,  
Kay Ploetze, Jürgen Rieck, Heinz-Werner Rogge,  
Angelika Schön, Adolf Schoop, Enno Schulz,  
Dr. Wolfgang Schumann, Hans-Joachim Walther,  
Hans Weste, Herma Weste, Ingo Wilfert**

## Impressum

### 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

Peter Kay, Ingo Theel

### Konzeption und Redaktion

Eva Kiefer

### Design und Produktion

endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh,  
Hamburg

### Druck

Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH

### Stand

Juni 2019

### Auflage

3.000

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



