

Geschäftsbericht 2021



Auf einen Blick

Kennzahlen	2021	2020	2019
Objektbestand			
Wohnfläche	494.876 m ²	492.134 m ²	486.044 m ²
Wohnungen	7.719	7.680	7.597
Gewerbeeinheiten und eigengenutzte Einheiten	133	131	131
Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen	2.091	2.093	2.025
Stellplätze	1.456	1.457	1.455
Bilanz/G+V			
Bilanzsumme	468,9 Mio. €	458,1 Mio. €	445,3 Mio. €
Anlagevermögen	443,6 Mio. €	432,7 Mio. €	419,1 Mio. €
Umlaufvermögen	25,3 Mio. €	25,4 Mio. €	26,2 Mio. €
Eigenkapital	171,2 Mio. €	162,5 Mio. €	155,3 Mio. €
Fremdkapital	297,7 Mio. €	295,6 Mio. €	290,0 Mio. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	59,4 Mio. €	58,5 Mio. €	55,9 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	14,3 Mio. €	13,5 Mio. €	13,0 Mio. €
Jahresüberschuss	9,5 Mio. €	8,0 Mio. €	7,4 Mio. €
Bilanzgewinn / Dividende	1,7 Mio. €	1,7 Mio. €	1,6 Mio. €
Sonstige Angaben			
Eigenkapitalquote	36,51 %	35,47 %	34,88 %
Fluktuationsquote	5,70 %	5,90 %	5,60 %
Mietausfallquote	1,60 %	1,50 %	1,80 %
Mitglieder	12.089	11.927	11.763
Mitarbeiter	94	99	99

Inhalt

Lagebericht	S. 04
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
2.1 Vermögenslage	
2.2 Finanzlage	
2.3 Ertragslage	
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
Jahresabschluss	S. 10
Bilanz zum 31.12.2021	S. 10
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021	S. 12
Anhang 2021	S. 13
A. Allgemeine Angaben	
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	
I. Bilanz	
II. Gewinn- und Verlustrechnung	
D. Sonstige Angaben	
Mitglieder des Vorstandes	
Mitglieder des Aufsichtsrates	
Nachtragsberichterstattung	
Bericht des Aufsichtsrates	S. 22
Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter	S. 24

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 2021 folgenden Bestand:

7.719	Wohnungen mit 494.875,86 m ² Wohnfläche
133	Gewerbliche Mietobjekte und eigene Räume
2.091	Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen
1.456	Stellplätze

Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um 39 Wohnungen erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Teilfertigstellung unserer Wohnanlage in Rothenburgsort mit 41 Wohnungen. Zudem wurden 2 Wohnungen im Zuge von Renovierungsarbeiten stillgelegt.

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 2021 konnten wir durch eine Neubaumaßnahme, die maßvolle Anpassung der Nettokaltmieten mit Orientierung am jeweiligen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels im sozial verträglichen Rahmen und im Zuge von Anpassungen der Grundnutzungsgebühren bei Nutzerwechseln in den freifinanzierten Wohnungen erreichen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich in 2021 auf 7,40 € pro m² Wohnfläche monatlich von 7,29 € pro m² 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 5,7 % gegenüber dem Vorjahr (5,9 %) gesunken und liegt unter dem Hamburger Durchschnitt.

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

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2021 und zum Vorjahr gegenüber:

	Plan 2021 Mio. €	Ist 2021 Mio. €	Ist 2020 Mio. €
Nettokaltmieten	44,0	43,8	42,8
Instandhaltung	10,6	12,0	11,3
Zinsaufwand	6,3	5,9	6,3
Jahresüberschuss	9,0	9,5	8,0

Die Nettokaltmieten in 2021 fielen etwas geringer aus als geplant. Für die Instandhaltung und den Werterhalt der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten wendeten wir in 2021 durchschnittlich 23,46 € pro m² Wohn- und Gewerbefläche auf. Für die Instandhaltung wurden mehr Mittel ausgegeben als geplant. Der Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern war in 2021 niedriger als geplant. Grund dafür waren verschobene Fremdkapitalaufnahmen.

Für unsere Baugenossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2021 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 2021 und zum Vorjahr dargestellt:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	443,6	94,6	432,7	94,4	10,9
Umlaufvermögen	25,3	5,4	25,4	5,6	-0,1
Gesamtvermögen	468,9	100,0	458,1	100,0	10,8
Passiva					
Eigenkapital	171,2	36,5	162,5	35,5	8,7
langfristige Rückstellungen	26,9	5,7	24,3	5,3	2,6
langfristige Verbindlichkeiten	251,9	53,7	250,7	54,7	1,2
kurzfristige Fremdmittel	18,9	4,1	20,6	4,5	-1,7
Gesamtkapital	468,9	100,0	458,1	100,0	10,8

Das Anlagevermögen bildet den größten Teil des genossenschaftlichen Vermögens. Die Zugänge des Anlagevermögens von 19,0 Millionen € resultieren im Wesentlichen aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit. Den Zugängen standen insbesondere Abschreibungen von rund 8,0 Millionen € entgegen.

Das Umlaufvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss von 9,5 Millionen € und die Zugänge bei den Geschäftsguthaben von 0,9 Millionen € abzüglich der Dividende für 2020 von 1,7 Millionen € zurückzuführen.

Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch die Zuführung der Rückstellungen für Pensionen um 2,6 Millionen € erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch erfolgte Neuaufnahmen von Darlehen zur Baufinanzierung, vermindert um die planmäßige Tilgung von 10,9 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 2,3 %. 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	2021 Mio. €
Finanzmittelbestand zum 01.01.2021	10,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+21,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.2021	9,9

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	2021 Mio. €
Cashflow nach DVFA/SG	19,4
Planmäßige Tilgungen	-10,9
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	8,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 21,5 Millionen € und berücksichtigt im Wesentlichen, neben dem Jahresüberschuss von 9,5 Millionen €, die Hinzurechnung der Abschreibung von 8,0 Millionen € und der Zinsaufwendungen von 5,9 Millionen €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist insbesondere beeinflusst durch Auszahlungen für Neubau, Modernisierungen und Kernsanierungen. Insgesamt betragen die Mittelabflüsse im Geschäftsjahr 17,0 Millionen €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr -4,8 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 2021 um 0,3 Millionen € auf 9,9 Millionen €.

Der Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/ Schmalenbach-Gesellschaft) nach planmäßigen Tilgungen betrug zum 31. Dezember 2021 8,5 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:

	2021 Mio. €	2020 Mio. €	Veränderung Mio. €
Hausbewirtschaftung	12,8	12,2	0,6
Bautätigkeit	-0,5	-0,7	0,2
Betreuungstätigkeit	-0,1	-0,1	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1,2	-1,5	0,3
Finanzergebnis	-2,3	-2,0	-0,3
Neutrales Ergebnis	0,9	0,3	0,6
Ertragsteuern	-0,1	-0,2	0,1
Jahresüberschuss	9,5	8,0	1,5

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 1,5 Millionen €.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mitglieder dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mitglieder mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mitglieder führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Genossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zur Transformation einer nachhaltigen Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird

deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Für die Zukunft gehen wir auch weiterhin 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 steigen. 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 2022 und 2023 ergibt für geplante Modernisierungen und Neubauten erwartete Investitionen von insgesamt 53,4 Millionen €, diese werden mit 39,8 Millionen € Fremdmitteln finanziert. Bei angemessenen Anpassungen der Nettokaltmieten, einem stabilen Zinsniveau und planmäßiger Fortführung von Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen rechnen wir für das Jahr 2022 mit Erträgen aus Nettokaltmieten von 45,2 Millionen €, Zinsaufwendungen von 6,0 Millionen € und Instandhaltungsaufwendungen von 10,6 Millionen €.

Für das Jahr 2022 erwarten wir gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von 8,9 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.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Hamburg, 4. Mai 2022

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG
Der Vorstand

Sascha Gohlke Peter Kay

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		90.985,00	58.293,99
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	413.217.385,34		404.026.274,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.121.360,61		11.372.231,64
3. Technische Anlagen und Maschinen	399.246,00		496.551,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	261.713,00		236.591,00
5. Anlagen im Bau	15.678.527,51		13.686.209,11
6. Bauvorbereitungskosten	2.809.214,24	443.487.446,70	2.722.414,69
			432.540.271,98
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	50.000,00		50.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	5.119,82		15.637,57
3. Andere Finanzanlagen	6.312,10	61.431,92	6.312,10
			71.949,67
Anlagevermögen insgesamt		443.639.863,62	432.670.515,64
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		14.490.789,70	13.402.956,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	83.360,04		97.884,58
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	43.500,65		44.743,71
3. Sonstige Vermögensgegenstände	757.443,88	884.304,57	1.667.115,86
			1.809.744,15
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.891.237,00	10.231.123,95
Umlaufvermögen insgesamt		25.266.331,27	25.443.824,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		38.424,39	11.461,37
Bilanzsumme		468.944.619,28	458.125.801,73

Passivseite		Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	569.550,00		562.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	35.517.150,00		34.650.900,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	68.250,00	36.154.950,00	94.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile: 150,00 € (Vorjahr: 150,00 €)			35.307.600,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)	24.200.000,00		23.200.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)	45.000.000,00		44.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 5.802.306,56 € (Vorjahr: 4.304.490,02 €)	64.112.886,87	133.312.886,87	58.310.580,31
			125.510.580,31
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	9.531.409,06		7.995.650,02
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-7.802.306,56	1.729.102,50	-6.304.490,02
			1.691.160,00
Eigenkapital insgesamt		171.196.939,37	162.509.340,31
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	26.688.478,00		24.081.479,14
2. Steuerrückstellungen	315.000,00		315.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.121.681,96	28.125.159,96	1.090.001,94
			25.486.481,08
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	224.664.039,66		221.762.321,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.211.543,62		28.982.456,39
3. Erhaltene Anzahlungen	14.173.120,32		14.038.984,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.499,59		16.452,56
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.178.906,06		4.703.423,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 78.729,78 € (Vorjahr: 125.512,23 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.908,62 € (Vorjahr: 1.380,87 €)	158.513,05	269.409.622,30	405.243,20
			269.908.881,72
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		212.897,65	221.098,62
Bilanzsumme		468.944.619,28	458.125.801,73

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	59.420.745,73		58.496.711,76
b) aus Betreuungstätigkeit	50.522,68		54.829,67
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	513.920,41	59.985.188,82	462.195,10
			59.013.736,53
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.087.833,08	172.231,02
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.768.850,31	1.228.895,98
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.004.637,02		23.653.035,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	42.345,89	25.046.982,91	34.342,76
			23.687.378,49
Rohergebnis		37.794.889,30	36.727.485,04
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.469.769,43		5.903.986,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.048.108,46 € (Vorjahr: 944.396,08 €)	2.157.376,78	7.627.146,21	2.055.372,46
			7.959.359,17
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.976.919,64	7.734.246,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.409.998,58	2.624.479,81
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und andere Finanzanlagen		123.204,40	98.479,26
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Auf- und Abzinsung langfr. Rückstellungen und Forderungen: 35.952,79 € (Vorjahr: 42.935,49 €)		38.038,73	46.363,97
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Auf- und Abzinsung langfr. Rückstellungen und Forderungen: 2.396.602,00 € (Vorjahr: 2.160.048,00 €)		8.304.678,77	8.445.831,61
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		146.118,45	191.628,13
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11.491.270,78	9.916.783,48
13. Sonstige Steuern		1.959.861,72	1.921.133,46
14. Jahresüberschuss		9.531.409,06	7.995.650,02
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.802.306,56	6.304.490,02
16. Bilanzgewinn		1.729.102,50	1.691.160,00

Anhang 2021

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 2021 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 2021 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 1,87 % (Zinssatz Stand Dezember 2021) zugrunde gelegt (Vorjahr 2,30 %, Zinssatz Stand Dezember 2020).

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.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2021 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2021 Euro	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abgang Abschreibungen 2021 Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 Euro	Buchwert am 31.12.2021 Euro	Buchwert am 31.12.2020 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	713.289,20	63.665,42	107.462,54	0,00	669.492,08	654.995,21	30.974,41	107.462,54	0,00	578.507,08	90.985,00	58.293,99
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	579.625.503,48	6.014.372,20	0,00	10.640.545,10	596.280.420,78	175.599.228,94	7.463.806,50	0,00	0,00	183.063.035,44	413.217.385,34	404.026.274,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.034.656,38	0,00	0,00	0,00	15.034.656,38	3.662.424,74	250.871,03	0,00	0,00	3.913.295,77	11.121.360,61	11.372.231,64
Technische Anlagen und Maschinen	983.372,02	3.398,97	130.950,69	0,00	855.820,30	486.821,02	49.054,97	79.301,69	0,00	456.574,30	399.246,00	496.551,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.173.001,86	209.834,73	179.315,20	0,00	2.203.521,39	1.936.410,86	182.212,73	176.815,20	0,00	1.941.808,39	261.713,00	236.591,00
Anlagen im Bau	13.686.209,11	12.088.922,74	0,00	-10.096.604,34	15.678.527,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.678.527,51	13.686.209,11
Bauvorbereitungskosten	2.722.414,69	630.740,31	0,00	-543.940,76	2.809.214,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.809.214,24	2.722.414,69
	614.225.157,54	18.947.268,95	310.265,89	0,00	632.862.160,60	181.684.885,56	7.945.945,23	256.116,89	0,00	189.374.713,90	443.487.446,70	432.540.271,98
Finanzanlagen												
Beteiligungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
Sonstige Ausleihungen	15.637,57	0,00	10.517,75	0,00	5.119,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.119,82	15.637,57
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
	71.949,67	0,00	10.517,75	0,00	61.431,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.431,92	71.949,67
Anlagevermögen insgesamt	615.010.396,41	19.010.934,37	428.246,18	0,00	633.593.084,60	182.339.880,77	7.976.919,64	363.579,43	0,00	189.953.220,98	443.639.863,62	432.670.515,64

Die Position Unfertige Leistungen mit 14,5 Millionen € besteht ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten; dem stehen Erhaltene Anzahlungen von 14,2 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:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Forderungen aus Vermietung	0	1
Sonstige Vermögensgegenstände	288	401
Gesamt	288	402

Die Entwicklung der Rücklagen ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	31.12.2020 Mio. €	Einstellung aus Jahres- ergebnis Mio. €	31.12.2021 Mio. €
Gesetzliche Rücklage	23,2	1,0	24,2
Bauerneuerungsrücklage	44,0	1,0	45,0
Andere Ergebnissrücklagen	58,3	5,8	64,1
Gesamt	125,5	7,8	133,3

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 2,5 Millionen €.

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

	T€
Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten	445
Rückstellung für Jubiläen	159
Rückstellung für Prüfungskosten, Steuerberatung und Jahresabschlusserstellung	166
Gesamt	770

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art und Form der Sicherheit ¹
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	224.664.039,66 (221.762.321,56)	9.440.425,58 (9.511.577,36)	39.556.793,92 (37.477.225,53)	175.666.820,16 (174.773.518,67)	224.664.039,66 (221.762.321,56)	GS
					61.670,04	HYP
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.211.543,62 (28.982.456,39)	1.684.584,39 (1.770.912,78)	4.349.674,81 (4.957.589,86)	21.177.284,42 (22.253.953,75)	27.211.543,62 (28.982.456,39)	GS
Erhaltene Anzahlungen	14.173.120,32 (14.038.984,37)	14.173.120,32 (14.038.984,37)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.499,59 (16.452,56)	23.499,59 (16.452,56)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.178.906,06 (4.703.423,64)	3.178.906,06 (4.703.423,64)				
Sonstige Verbindlichkeiten	158.513,05 (405.243,20)	158.513,05 (405.243,20)				
Gesamtbetrag	269.409.622,30 (269.908.881,72)	28.659.048,99 (30.446.593,91)	43.906.468,73 (42.434.815,39)	196.844.104,58 (197.027.472,42)	251.875.583,28 (250.744.777,95)	

¹ 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 13,4 Millionen € abgerechnete Nebenkosten abzüglich Erlösschmälerungen.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von insgesamt 236 T€, Zuschüsse und Erstattungen für Instandhaltungsleistungen von insgesamt 689 T€, Tilgungszuschüsse von 670 T€ und Erträge aus früheren Jahren von insgesamt 70 T€ enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 12,0 Millionen € Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Sächliche Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 1,7 Millionen €.

Unter den Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen wird hauptsächlich der saldierte Betrag aus der Gewinnausschüttung 2020 der AVW GmbH & Co. KG in Höhe von 1.073 T€ und die weitergeleitete Ausschüttung an stille Gesellschafter in Höhe von 950 T€ ausgewiesen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten einen Aufwand aufgrund der Zinssatzänderung bei der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 1,8 Millionen € und einen laufenden Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 544 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 2020 ein Eigenkapital von 381 T€ einschließlich eines Bilanzgewinnes von 131 T€ ausgewiesen. In 2020 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 30,1 Millionen €. Der Kapitalbedarf wird durch Fremd- und Eigenmittel finanziert. Außerdem bestehen Leasingverträge für Fahrzeuge mit einer Restlaufzeit bis 2024. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 110 T€.

Die Baugenossenschaft verfügt über ein Treuhandkonto für Mietkautionen in Höhe von 238 T€ und für die Fremdverwaltung in Höhe von insgesamt 107 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer ohne Mitglieder des Vorstandes betrug (Vorjahr in Klammern):

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	43 (44)	12 (12)
Technische Mitarbeiter	7 (8)	0 (1)
Mitarbeiter im Servicebetrieb	12 (12)	2 (2)
Verwalter	17 (19)	0 (0)
Geringfügig Beschäftigte	0 (0)	1 (1)
	79 (83)	15 (16)

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Anfang 2021	11.927
Zugang	+461
Abgang	-299
Ende 2021	12.089

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 866 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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Schulz, Vorsitzender
Michael Pistorius, stv. Vorsitzender
Dimitrios Argiridis
Andrea Bunge
Bernd Hartmann
Dr. Katja Kuën
Gülcan Öztürk
Helmut Schmedemann
Angela Sperlich

Gemäß getrennter Beschlussfassungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 4. Mai 2022 wurden aus dem Jahresüberschuss von 9.531.409,06 € 1.000.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage, 1.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 5.802.306,56 € 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 1.729.102,50 € für die Zahlung einer Dividende von 5 % auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben per 01.01.2021	34.582.050,00 €
Darauf 5 % Dividende	1.729.102,50 €

Nachtragsberichterstattung

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

Hamburg, 4. Mai 2022

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG
Der Vorstand

Sascha Gohlke Peter Kay

Bericht des Aufsichtsrates

Die Situation in der Corona-Pandemie hat sich im vergangenen Geschäftsjahr nicht wesentlich verändert. Dennoch konnten fast alle gemeinsamen Sitzungen zumindest in Hybrid-Form stattfinden. 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 fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand befasste sich der Aufsichtsrat mit regelmäßig wiederkehrenden Themen, wie der mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung, der Prüfung des Jahresabschlusses 2020, der Besprechung des Prüfungsberichtes 2019 und der Investitionstätigkeit.

Darüber hinaus haben sich der Aufsichtsrat und der Vorstand mit dem 100-jährigen Jubiläum der bfgf zum 24.02.2022 beschäftigt. Der Aufsichtsrat freut sich über die Vorbereitung eines großen Mitgliederfestes im Juli 2022.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in fünf Sitzungen unter anderem mit dem Vermietungsprozess, dem Jahresabschluss, dem Bauvorhaben Pillauer Straße sowie dem Forderungsmanagement.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten im vergangenen Geschäftsjahr wieder die Gelegenheit, zumindest online an Seminaren und Tagungen teilzunehmen. Dazu gehörten traditionell der VNW-Genossenschaftstag im Juni 2021 und die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. im September 2021.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrates verfügen über das Zertifikat „Qualifizierter Aufsichtsrat“ vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Die jährliche Arbeitstagung von Aufsichtsrat und Vorstand mit den Abteilungsleitern konnte wieder in Präsenzform stattfinden. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die regelmäßigen Hauptthemen der Tagung, wie die Bestandsstrategie der bfgf in Verbindung mit der Vorstellung aktueller und geplanter Bau- und Instandhaltungsvorhaben, informiert. Darüber hinaus hat der Vorstand unter anderem über die Entwicklung der Grundsteuer und über das Darlehensmanagement der bfgf berichtet.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben entschieden, die ordentliche Vertreterversammlung 2021 erneut im schriftlichen Verfahren durchzuführen.

Auch die Wahlen in den Aufsichtsrat sind erneut im schriftlichen Verfahren erfolgt. Aus dem Aufsichtsrat schieden 2021 turnusmäßig Dimitrios Argiridis, Andrea Bunge und Helmut Schmedemann aus. Alle kandidierten erneut und wurden wiedergewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2021 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 2021 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Die guten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2021 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 danken wir allen sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus. Die bfgg hat die Pandemie bisher unverändert gut gemeistert, und der Geschäftsbetrieb konnte weiterhin uneingeschränkt aufrechterhalten werden. Es ist nach wie vor zu keinen nennenswerten Mietrückständen aufgrund der Pandemie gekommen.

Aufgrund der andauernden Pandemie hat der Vorstand sich erfolgreich auf die erschwerten Bedingungen angepasst und den Vertretern und Ersatzvertretern in Form von Hybrid-Veranstaltungen die Möglichkeit geboten, sich über aktuelle Themen zu informieren. Auch die jährliche Rundfahrt mit den Vertretern und Ersatzvertretern konnte in gewohntem Rahmen stattfinden. Die Veranstaltungen in den Nachbarschaftstreffs konnten mithilfe der freiwilligen Mitglieder wieder langsam anlaufen.

Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung sowie allen Freiwilligen herzlich für ihren Einsatz zu Gunsten der bfgg. Unsere Genossenschaft ist stark geprägt durch das Engagement durch die Mitglieder. Darauf können wir sehr stolz sein.

Hamburg, 04.05.2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Peter Schulz

Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Wahlperiode 2020–2025

Vertreter in **fetter Schrift** gedruckt

Ersatzvertreter in normaler Schrift gedruckt

Wahlbezirk	
1	Elligersweg, Rungestraße, Matthias-Scheits-Weg, Schmachthäger Straße, Rümkerstraße, Benzenbergweg, Kießlingstieg Michael Hafkemeyer, Thomas Hübener, Volker Schmidt Günter Nahon
2	Elbgaustraße, Vorhornweg Michael Kläger, Rüdiger Peylo Tim Ole Janetzko, Ksenia Ruzanov
3	Bilsler Straße, Alsterdorfer Straße, Opitzstraße, Zesenstraße Hubert Arndt, Ursula Lengua, Anja Packmohr, Philipp Scharmer, Edith Wellbrock Dieter Decker, Birgit Gühlstorff, Julie thor Straten
4	Kornträgergang, Rademachergang, Kohlhöfen, Großer Trampgang, Markusstraße, Bei den Mühren, Thielbek, Willy-Brandt-Straße Birte Alber, Egon Drewes, Jürgen Wilckhaus Mehmet Cöloglu, Michael Schwartz
5	Museumstraße, Braunschweiger Straße, Chemnitzstraße, Kroonhorst, Kastanienallee Ulrike Marx, Peter Stahlbuhk Gerhard Messer
6	Amandastraße, Altonaer Straße, Vereinsstraße, Eimsbütteler Straße Nathalie Bozukluhan, Uwe Klencz, Nicole Späth Gabriela Freckmann
7	Birrenkovenallee, Kühlungsborner Straße, Maisredder, Linsenkamp Helga-Maria Gühlcke, Klaus Otte
8	Forbacher Straße, Straßburger Straße, Vogesenstraße, Weißenburger Straße, Krausestraße, Brucknerstraße, Stapelholmer Straße, Lohkoppelstraße, Sentastraße Humam Al Ghawi, Frank Fiß, Helmut Krumm Klaus Gustävel, Jan Stephan
9	Oertzweg, Oertzgarten, Dieselstraße, Schlicksweg, Grenzbachstraße Jürgen Aldag, Sven Kärgling, Björn Keßner
10	Horner Stieg, Horner Weg, Rhiemsweg, Snitgerreihe, Snitgerstieg Silke Bainbridge-Nott, Roland Clahsen, Jörn Grothe, Nicole Helms, Barbara Schönau
11	Juttaweg, Erdkampsweg, Helgaweg, Hildegardweg, Giselaweg, Mariannenweg, Elfriedenweg, Preetzer Straße Christiane Bergen, Uwe Dreyer, Manfred Werner Thomas Reinhardt
12	Ausschläger Allee, Freihafenstraße, Marckmannstraße, Vierländer Damm Anke Mäuselein, Georg Schmidt, Andreas Schütt, Nils Storm Jan Lappe
13	Schmuckshöhe Peer Knipprath, Severin Leinweber Monika Sagner

Wahlbezirk

14	Schadesweg, Steinbeker Straße, Süderstraße, Osterbrook, Osterbrookplatz Dr. Nikolai Delling, Bruno Fey, Olaf Götz, Ann-Marie Lund, Rüdiger von Issendorf
15	Oher Weg (Glinde) zurzeit keine Vertreter
16	Stutzenkamp, Jagdhorn, Weg beim Jäger Cathrin Müller-Schönemann Christl Markwardt
17	Geschwister-Witonski-Straße, Lelka-Birnbaum-Weg zurzeit keine Vertreter
18	Warnstedtstraße, Gräningstieg [REDACTED]
19	Fritz-Lindemann-Weg, Mendelstraße, Reinbeker Redder Martin Damaszek, Lieselotte Gusko, Heike Schümann Bärbel Bartel, Bernd Schiller
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
21	Peter-Timm-Straße, Scheelring Hedi Dohm, Ralf Neubauer
22	Edvard-Munch-Straße, Hollkoppelweg, Max-Pechstein-Straße, Am Mühlenbach Sabine Montalto, Carola Spangenberg
23	Bengelsdorfstraße, Bengelsdorfstieg Holger Meironke
24	Eydtkuhnenweg, Pillauer Straße Frank Jassner, Johannes Rabe
25	Gropiusring Vincenzo Moisig, Ute Pemöller
26	Fuhlsbüttler Straße, Dennerstraße, Mildestieg Renate Gielow, Horst Gielow
27	Bramfelder Straße, Hellbrookstraße, Harzensweg, Suhrsweg, Schwalbenstraße Detlef Herz, Anneke Rambau, Thorben Schulz Dr. Doris Lorenz, Cevdet Yilmaz
28	Wohlensallee, Lerchenstraße, Bernstorffstraße zurzeit keine Vertreter
29	Von-Hacht-Weg, Von-Scheliha-Straße, Wilhelm-Osterhold-Stieg Kathrin Jünemann
30	Ostewinkel zurzeit keine Vertreter
31	Horner Landstraße, Billstedter Hauptstraße Alf Nandelstaedt
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
34	Brennerstraße, Ferdinand-Beit-Straße, Stiftstraße zurzeit keine Vertreter
35	Unversorgte Mitglieder Beate Behn, Karsten Bonnichsen, Angelika Castrovinci, Wanja Doroszenko, Barbara Dörr, Frederic Engelmann, Andreas Franke, Ingolf Goritz, Bentje Janetzko, Andreas Jasiulek, Erika Kasdepke-Lasse, Lars Kiefer, Jürgen Klimke, Ulrich Lasse, Maren Lintzhöft-Nigbur, Wolfgang Lütz, Kay Ploetze, Jürgen Rieck, Heinz-Werner Rogge, Janosch Schindler, Ronald Schmidt, Verena Schmidt, Angelika Schön, Enno Schulz, Ruth Schwarz, Christiane Stascheit, Ingo Wilfert
36	Gert-Marcus-Straße Anne Schroeder
37	Alsterdorfer Straße Silke Schümann Christian Lohmann



Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Willy-Brandt-Straße 67 | 20457 Hamburg

T: 040 21 11 00-0 | info@bgfg.de | bgfg.de