

Geschäftsbericht 2023



Auf einen Blick

Kennzahlen	2023	2022	2021
Objektbestand			
Wohnfläche	492.206 m ²	494.557 m ²	494.876 m ²
Wohnungen	7.609	7.657	7.719
Gewerbeeinheiten und eigengenutzte Einheiten	130	131	133
Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen	2.122	2.123	2.091
Stellplätze	1.442	1.442	1.456
Bilanz/G+V			
Bilanzsumme	488,7 Mio. €	476,6 Mio. €	468,9 Mio. €
Anlagevermögen	455,4 Mio. €	447,1 Mio. €	443,6 Mio. €
Umlaufvermögen	33,3 Mio. €	29,1 Mio. €	25,3 Mio. €
Eigenkapital	185,4 Mio. €	178,3 Mio. €	171,2 Mio. €
Fremdkapital	303,3 Mio. €	298,3 Mio. €	297,7 Mio. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	64,4 Mio. €	62,3 Mio. €	59,4 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	17,3 Mio. €	15,2 Mio. €	14,3 Mio. €
Jahresüberschuss	8,2 Mio. €	8,1 Mio. €	9,5 Mio. €
Bilanzgewinn / Dividende	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €	1,7 Mio. €
Sonstige Angaben			
Eigenkapitalquote	37,9 %	37,4 %	36,51 %
Fluktuationsquote	6,00 %	6,10 %	5,70 %
Mietausfallquote	1,40 %	1,9 %	1,60 %
Mitglieder	12.364	12.230	12.089
Mitarbeiter	107	100	94

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. 11
Bilanz zum 31.12.2023	S. 11
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023	S. 13
Anhang 2023	S. 14
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	
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 24.02.1922 in Hamburg gegründet und bietet ihren Mitgliedern sicheren und preiswerten Wohnraum. Wir bewirtschafteten am 31.12.2023 folgenden Bestand:

7.609	Wohnungen mit 492.206,30 m ² Wohnfläche
130	Gewerbliche Mietobjekte und eigene Räume
2.122	Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen
1.442	Stellplätze

Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um 48 Wohnungen verringert. Die Veränderung resultiert aus einem Teilabbruch von 48 Wohnungen unserer Wohnanlage in Rothenburgsort.

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 2023 konnten wir durch 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 2023 auf 7,76 € pro m² Wohnfläche monatlich von 7,60 € pro m² Wohnfläche monatlich im Vorjahr. Diese enthält Aufwendungszuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) in Höhe von 0,47 € pro m² Wohnfläche monatlich 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 6,0 % gegenüber dem Vorjahr (6,1 %) 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, Lohbrügge und Fuhlsbüttel getätigt.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2023 und zum Vorjahr gegenüber:

	Plan 2023 Mio. €	Ist 2023 Mio. €	Ist 2022 Mio. €
Nettokaltmieten	46,6	46,0	45,1
Instandhaltung	11,6	14,5	12,7
Zinsaufwand	5,8	5,2	5,6
Jahresüberschuss	11,5	8,2	8,1

Die Nettokaltmieten haben wir in einem moderaten Umfang planmäßig angepasst. Für die Instandhaltung und den Werterhalt der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten wendeten wir in 2023 durchschnittlich 28,41 € pro m² Wohn- und Gewerbefläche auf. Für die Instandhaltung wurden aufgrund der enormen Preisentwicklung mehr Mittel ausgegeben als geplant. Der Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern war in 2023 niedriger als geplant. Grund dafür waren verschobene Fremdkapitalaufnahmen.

Für unsere Baugenossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2023 positiv. Wir haben planmäßig umfangreiche Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ertragslage unserer Baugenossenschaft ist weiterhin solide.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

In der folgenden Tabelle ist die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2023 und zum Vorjahr dargestellt:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung Mio. €
	Mio. €	%	Mio. €	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	455,4	93,2	447,1	93,8	8,3
Umlaufvermögen	33,3	6,8	29,5	6,2	3,8
Gesamtvermögen	488,7	100,0	476,6	100,0	12,1
Passiva					
Eigenkapital	185,4	37,9	178,3	37,4	7,1
langfristige Rückstellungen	28,4	5,8	27,5	5,8	0,9
langfristige Verbindlichkeiten	251,6	51,5	248,6	52,2	3,0
kurzfristige Fremdmittel	23,3	4,8	22,2	4,6	1,1
Gesamtkapital	488,7	100,0	476,6	100,0	12,1

Das Anlagevermögen bildet den größten Teil des genossenschaftlichen Vermögens. Die Zugänge des Anlagevermögens von 17,0 Millionen € resultieren im Wesentlichen aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit. Den Zugängen standen insbesondere Abschreibungen von 8,7 Millionen € entgegen.

Das Umlaufvermögen ist um 3,8 Millionen € gestiegen, im Wesentlichen durch die Zunahme der flüssigen Mittel infolge der Verzögerung geplanter Modernisierungsmaßnahmen sowie durch höhere Unfertige Leistungen.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss von 8,2 Millionen € und die Zugänge bei den Geschäftsguthaben von 0,7 Millionen € abzüglich der Dividende für 2022 von 1,8 Millionen € zurückzuführen.

Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch die Veränderung der Rückstellungen für Pensionen um 0,9 Millionen € leicht erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch die planmäßige Tilgung von 11,0 Millionen €, neben den erfolgten Neuaufnahmen von Darlehen zur Baufinanzierung, 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 im Wesentlichen 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 2,1 %. 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	2023 Mio. €
Finanzmittelbestand zum 01.01.2023	12,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+20,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.2023	14,9

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	2023 Mio. €
Cashflow nach DVFA/SG	17,5
Planmäßige Tilgungen	-11,0
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	6,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 20,6 Millionen € und berücksichtigt im Wesentlichen, neben dem Jahresüberschuss von 8,2 Millionen €, die Hinzurechnung der Abschreibung von 8,7 Millionen € und der Zinsaufwendungen von 5,2 Millionen €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist insbesondere beeinflusst durch Auszahlungen für Neubau, Modernisierungen und Kernsanierungen. Insgesamt betragen die Mittelabflüsse im Geschäftsjahr 16,1 Millionen €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2,1 Millionen €. Dies resultierte hauptsächlich aus der Einzahlung von aufgenommenen Darlehen abzüglich der geleisteten Tilgungen, der gezahlten Zinsen und der Auszahlung der Dividende.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich zum 31.12.2023 um 2,4 Millionen € auf 14,9 Millionen €.

Der Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/ Schmalenbach-Gesellschaft) nach planmäßigen Tilgungen betrug zum 31.12.2023 6,5 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:

	2023 Mio. €	2022 Mio. €	Veränderung Mio. €
Hausbewirtschaftung	11,1	12,7	-1,6
Bautätigkeit	-0,5	-0,5	0,0
Betreuungstätigkeit	0,0	-0,1	0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-2,1	-1,9	-0,2
Finanzergebnis	0,2	-0,7	0,9
Neutrales Ergebnis	-0,2	-0,9	0,7
Ertragsteuern	-0,3	-0,5	0,2
Jahresüberschuss	8,2	8,1	0,1

Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, das im Vergleich zum Vorjahr trotz gesteigener Mieterlöse aufgrund von höheren Instandhaltungsaufwendungen leicht 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 die Notdienstzentrale und die Mitgliederbetreuung. Das Neutrale Ergebnis verbesserte sich im Wesentlichen durch geringere Abbruchkosten für die Neubebauung in Rothenburgsort in Höhe von 360 T€ sowie die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 351 T€. Insgesamt stieg das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr um 144 T€.

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.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Krieges zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen.

Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter (insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Während für die Aufnahme neuer Darlehen ein signifikantes Zinsänderungsrisiko besteht, ist dieses Risiko für die Prolongation bestehender Darlehen nur als gering einzuschätzen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile weniger rentabel oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde erstellt.

Eine unternehmenseigene Dekarbonisierungsstrategie wird schrittweise erarbeitet. Die Berücksichtigung technisch-wirtschaftlicher und finanzieller Gegebenheiten sowie der gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ist vorgesehen. Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu vermeiden.

Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von 3,9 Millionen € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür in Höhe von 2,7 Millionen € vorgesehen.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Krieges und der kriegerischen Auseinandersetzung zwischen Israel und der Terrororganisation Hamas auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

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 Zinsentwicklung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im gesamten Euroraum ist schwer vorhersehbar. Zinsänderungsrisiken wurden durch die Sicherung langfristiger Zinsbindungen und steigender Tilgungsanteile der Annuitätendarlehen so weit 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 2024 und 2025 ergibt für geplante Modernisierungen und Neubauten erwartete Investitionen von insgesamt 48,6 Millionen €, diese werden mit 43,7 Millionen € Fremdmitteln finanziert. Bei angemessenen Anpassungen der Nettokaltmieten, einem stabilen Zinsniveau und planmäßiger Fortführung von Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen rechnen wir für das Jahr 2024 mit Erträgen aus Nettokaltmieten von 47,1 Millionen €, Zinsaufwendungen von 5,8 Millionen € und Instandhaltungsaufwendungen von 11,6 Millionen €.

Für das Jahr 2024 erwarten wir gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von 11,7 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, 07.05.2024

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Der Vorstand

Sascha Gohlke

Peter Kay

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		117.965,00	110.320,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	432.556.660,79		430.975.960,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.619.618,55		10.870.489,58
3. Technische Anlagen und Maschinen	396.504,00		395.913,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	634.585,00		632.970,00
5. Anlagen im Bau	9.380.845,11		3.125,54
6. Bauvorbereitungskosten	1.622.424,80	455.210.638,25	4.065.088,82
			446.943.547,07
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	50.000,00		50.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	2.045,38		3.171,90
3. Andere Finanzanlagen	6.312,10	58.357,48	6.312,10
			59.484,00
Anlagevermögen insgesamt		455.386.960,73	447.113.351,07
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		16.426.530,31	15.748.944,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	237.812,23		161.726,30
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	99.038,41		54.814,56
3. Sonstige Vermögensgegenstände	891.594,13	1.228.444,77	667.850,02
			884.390,88
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.909.735,29	12.460.871,39
Umlaufvermögen insgesamt		32.564.710,37	29.094.206,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		778.083,25	454.231,04
Bilanzsumme		488.729.754,35	476.661.788,66

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	626.250,00		634.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	36.858.900,00		36.199.750,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	113.850,00	37.599.000,00	77.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile: 450,00 € (Vorjahr: 500,00 €)			36.911.800,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)	26.200.000,00		25.200.000,00
2. Bauernenerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)	47.000.000,00		46.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.391.075,68 € (Vorjahr: 4.279.920,16 €)	72.783.882,71	145.983.882,71	68.392.807,03
			139.592.807,03
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	8.196.015,68		8.051.937,66
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-6.391.075,68	1.804.940,00	-6.279.920,16
			1.772.017,50
Eigenkapital insgesamt		185.387.822,71	178.276.624,53
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	28.166.964,00		27.253.363,00
2. Steuerrückstellungen	560.300,00		335.500,00
3. Sonstige Rückstellungen	738.048,21	29.465.312,21	1.178.479,53
			28.767.342,53
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	218.911.284,91		222.633.276,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.664.827,45		25.976.279,67
3. Erhaltene Anzahlungen	18.232.857,56		16.442.567,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.864,57		24.338,59
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.597.386,72		4.162.580,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 82.475,43 € (Vorjahr: 69.638,83 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.178,36 € (Vorjahr: 3.023,34 €)	224.531,89	273.677.753,10	162.845,74
			269.401.888,03
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		198.866,33	215.933,57
Bilanzsumme		488.729.754,35	476.661.788,66

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	64.437.196,11		62.279.043,77
b) aus Betreuungstätigkeit	79.164,72		53.496,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	549.059,41	65.065.420,24	517.353,83
			62.849.894,44
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		677.586,03	1.258.154,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.264.720,86	1.226.669,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	30.660.133,24		28.154.936,49
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	87.623,36	30.747.756,60	54.368,18
			28.209.304,67
Rohergebnis		36.259.970,53	37.125.413,70
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.110.849,49		5.978.523,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.559.234,80 € (Vorjahr: 404.601,18 €)	2.784.371,02	8.895.220,51	1.586.487,01
			7.565.010,17
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.701.561,44	8.299.724,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.167.555,26	4.392.837,46
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und andere Finanzanlagen		185.618,88	135.635,70
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Auf- und Abzinsung langfr. Rückstellungen und Forderungen: 16.128,47 € (Vorjahr: 24.574,73 €)		289.443,91	26.479,66
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Auf- und Abzinsung langfr. Rückstellungen und Forderungen: 281.931,00 € (Vorjahr: 888.902,00 €)		5.474.489,35	6.531.717,88
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		309.406,44	465.086,68
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.186.800,32	10.033.152,76
13. Sonstige Steuern		1.990.784,64	1.981.215,10
14. Jahresüberschuss		8.196.015,68	8.051.937,66
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		6.391.075,68	6.279.920,16
16. Bilanzgewinn		1.804.940,00	1.772.017,50

Anhang 2023

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 31.12.2023 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 2023 aktiviert. Baukosten- und Tilgungszuschüsse 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 1,82 % (Zinssatz Stand Dezember 2023) zugrunde gelegt (Vorjahr 1,78 %, Zinssatz Stand Dezember 2022).

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 01.01.2023 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2023 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgang Abschreibungen 2023 €	Umbuchungen (+/-) €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	722.863,44	61.086,58	33.896,28	0,00	750.053,74	612.543,44	39.342,47	19.797,17	0,00	632.088,74	117.965,00	110.320,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	621.821.196,14	9.227.599,62	0,00	336.813,42	631.385.609,18	190.845.236,01	7.983.712,38	0,00	0,00	198.828.948,39	432.556.660,79	430.975.960,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.034.656,38	0,00	0,00	0,00	15.034.656,38	4.164.166,80	250.871,03	0,00	0,00	4.415.037,83	10.619.618,55	10.870.489,58
Technische Anlagen und Maschinen	894.227,69	48.624,36	4.859,57	0,00	937.992,48	498.314,69	48.033,36	4.859,57	0,00	541.488,48	396.504,00	395.913,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.558.596,84	275.238,24	146.469,91	0,00	2.687.365,17	1.925.626,84	239.754,55	112.601,22	0,00	2.052.780,17	634.585,00	632.970,00
Anlagen im Bau	3.125,54	6.813.222,76	0,00	2.564.496,81	9.380.845,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.380.845,11	3.125,54
Bauvorbereitungskosten	4.065.088,82	598.493,86	139.847,65	-2.901.310,23	1.622.424,80	0,00	139.847,65	139.847,65	0,00	0,00	1.622.424,80	4.065.088,82
	644.376.891,41	16.963.178,84	291.177,13	0,00	661.048.893,12	197.433.344,34	8.662.218,97	257.308,44	0,00	205.838.254,87	455.210.638,25	446.943.547,07
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	3.171,90	0,00	1.126,52	0,00	2.045,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.045,38	3.171,90
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
	59.484,00	0,00	1.126,52	0,00	58.357,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.357,48	59.484,00
Anlagevermögen insgesamt	645.159.238,85	17.024.265,42	326.199,93	0,00	661.857.304,34	198.045.887,78	8.701.561,44	277.105,61	0,00	206.470.343,61	455.386.960,73	447.113.351,07

Die Position Unfertige Leistungen mit 16,4 Millionen € besteht ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten; dem stehen Erhaltene Anzahlungen von 18,2 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:

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	122	207
Gesamt	122	207

Die Entwicklung der Rücklagen ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	31.12.2022	Einstellung aus Jahres- ergebnis	31.12.2023
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Gesetzliche Rücklage	25,2	1,0	26,2
Bauerneuerungsrücklage	46,0	1,0	47,0
Andere Ergebnissrücklagen	68,4	4,4	72,8
Gesamt	139,6	6,4	146,0

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 368 T€.

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

	T€
Rückstellung für Betriebskosten	127
Rückstellung für Jubiläen	142
Rückstellung für Prüfungskosten, Steuerberatung und Jahresabschlusserstellung	178
Gesamt	447

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	218.911.284,91 (222.633.276,14)	9.564.805,79 (9.803.553,90)	40.790.939,45 (40.425.775,14)	168.555.539,67 (172.403.947,10)	218.911.284,91 (222.633.276,14)	GS
					21.259,40	HYP
					<u>32.643.568,05</u>	GS
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.664.827,45 (25.976.279,67)	1.215.943,85 (1.149.337,27)	4.890.191,43 (3.951.483,40)	26.558.692,17 (20.875.459,00)	32.664.827,45 (25.976.279,67)	
Erhaltene Anzahlungen	18.232.857,56 (16.442.567,50)	18.232.857,56 (16.442.567,50)				
	46.864,57 (24.338,59)	46.864,57 (24.338,59)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.597.386,72 (4.162.580,39)	3.597.386,72 (4.162.580,39)				
	224.531,89 (162.845,74)	224.531,89 (162.845,74)				
Sonstige Verbindlichkeiten						
Gesamtbetrag	273.677.753,10 (269.401.888,03)	32.882.390,38 (31.745.223,39)	45.681.130,88 (44.377.258,54)	195.114.231,84 (193.279.406,10)	251.576.112,36 (248.609.555,81)	

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 16,2 Millionen € abgerechnete Nebenkosten abzüglich Erlösschmälerungen.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von insgesamt 351 T€, Zuschüsse und Erstattungen für Instandhaltungsleistungen von insgesamt 652 T€ und Erträge aus früheren Jahren von insgesamt 27 T€ enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 14,5 Millionen € Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 140 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Sächliche Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 1,9 Millionen €.

Unter den Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen wird hauptsächlich der saldierte Betrag aus der Gewinnausschüttung 2022 der AVW GmbH & Co. KG in Höhe von 697 T€ und die weitergeleitete Ausschüttung an stille Gesellschafter in Höhe von 512 T€ ausgewiesen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten einen Aufwand aufgrund der Zinssatzänderung bei der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von - 183 T€ und einen laufenden Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 468 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 31.12.2022 ein Eigenkapital von 401 T€ einschließlich eines Bilanzgewinnes von 151 T€ ausgewiesen. In 2022 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 59,9 Millionen €. Der Kapitalbedarf wird durch Fremd- und Eigenmittel finanziert. Außerdem bestehen Leasingverträge für Fahrzeuge mit einer Restlaufzeit bis 2026. Die Leasinggebühren für diesen Zeitraum betragen 130 T€.

Die Baugenossenschaft verfügt jeweils über ein Treuhandkonto für Mietkautionen in Höhe von 184 T€ und für die Fremdverwaltung in Höhe von insgesamt 139 T€.

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	49 (44)	9 (13)
Technische Mitarbeiter	9 (9)	2 (0)
Mitarbeiter im Servicebetrieb	13 (12)	2 (2)
Verwalter	18 (19)	0 (0)
Geringfügig Beschäftigte	0 (0)	1 (1)
	89 (84)	14 (16)

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Anfang 2023	12.230
Zugang	+ 483
Abgang	- 349
Ende 2023	12.364

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 659 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 (bis 13.06.2023)
Dimitrios Argiridis, Vorsitzender (stv. Vorsitzender bis 13.06.2023)
Dr. Katja Kuën, stv. Vorsitzende
Andrea Bunge
Wanja Doroszenko (ab 13.06.2023)
Bernd Hartmann
Petra Memmler
Gülcan Öztürk
Helmut Schmedemann
Angela Sperlich

Gemäß getrennter Beschlussfassungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 07.05.2024 wurden aus dem Jahresüberschuss von 8.196.015,68 € 1.000.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage, 1.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 4.391.075,68 € 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 1.804.940,00 € für die Zahlung einer Dividende von 5 % auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben per 01.01.2023	36.098.800,00 €
Darauf 5 % Dividende	1.804.940,00 €

Hamburg, 07.05.2024

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Der Vorstand

Sascha Gohlke

Peter Kay

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige 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 ist seiner Überwachungspflicht nachgekommen. Der Aufsichtsrat war in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt.

Aus dem Aufsichtsrat schieden im Jahr 2023 Dr. Katja Kuën, Gülcan Öztürk und der Vorsitzende Peter Schulz turnusmäßig aus. Peter Schulz konnte wegen Erreichens der Altersgrenze nicht wieder kandidieren. Dr. Katja Kuën und Gülcan Öztürk kandidierten erneut und wurden wiedergewählt. Wanja Doroszenko wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

In der konstituierenden Sitzung im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung 2023 wurde Dimitrios Argiris zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

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 2022, der Besprechung des Prüfungsberichtes 2022 und der Investitionstätigkeit.

Die bfg hat im vergangenen Jahr ihre Satzung an die neue Mustersatzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. angepasst. Den Anlass dafür hat die Corona-Pandemie gegeben. Die neue Mustersatzung bietet den Genossenschaften die Möglichkeit, Vertreterversammlungen, Aufsichtsratssitzungen und Vertreterwahlen virtuell oder hybrid abzuhalten. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit den Änderungen beschäftigt und dazu beigetragen, die Vertreterversammlung umfänglich auf die Beschlussfassung vorzubereiten.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in sechs Sitzungen unter anderem mit dem Jahresabschluss 2022, der IT-Sicherheit bei der bfg, den Baukosten des dritten Bauabschnittes in Rothenburgsort, dem internen Kontrollsystem der bfg und mit dem Kooperationsvertrag mit der Stadt Hamburg hinsichtlich der Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen. Die Prüfungen des Ausschusses ergaben keine Beanstandungen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten Gelegenheit, an Seminaren und Tagungen teilzunehmen. Dazu gehörten traditionell der VNW-Genossenschaftstag in Hamburg und die Arbeitstagung des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) im September 2023. Im November 2023 fand die jährliche Arbeitstagung von Aufsichtsrat und Vorstand mit den Abteilungsleitern statt. Regelmäßige Themen der Tagung sind die Bestandsstrategie der bfg in Verbindung mit der Vorstellung aktueller und geplanter Bau- und Instandhaltungsvorhaben sowie die Fortschreibung des Wirtschafts- und Finanzplanes. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat unter anderem über die Entwicklung der Kosten im Bereich der Instandhaltung, Modernisierung, Neubau und der Energieversorgung informiert.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2023 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 2023 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Die guten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2023 weisen auf ein aktives, wirtschaftlich sehr solides und in die Zukunft gerichtetes Unternehmen hin. Die bfgg ist in Bezug auf die aktuelle Kostenentwicklung im Bereich der Baukosten, der Instandhaltungskosten und der Energieversorgung gut aufgestellt. 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.

Anfang 2024 erreichte den Aufsichtsrat die traurige Nachricht, dass unser langjähriger Aufsichtsratsvorsitzende Peter Schulz verstorben ist. Peter Schulz war über mehr als zwei Jahrzehnte ein zuverlässiger, kompetenter und loyaler Partner der bfgg. Er hat unsere höchste Anerkennung, Wertschätzung und unseren Dank verdient.

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

Hamburg, 07.05.2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dimitrios Argiridis

Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Wahlperiode 2020–2025

Vertreter in fester Schrift gedruckt

Ersatzvertreter in normaler Schrift gedruckt

Wahlbezirk	
1	Elligersweg, Rungestraße, Matthias-Scheits-Weg, Schmachthäger Straße, Rümkerstraße, Benzenbergweg, Kieblingstieg Michael Hafkemeyer, Thomas Hübener, Volker Schmidt, Günter Nahon
2	Elbgaustraße, Vorhornweg Michael Kläger, Rüdiger Peylo Tim Ole Janetzko, Ksenia Ruzanov
3	Bilser 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
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
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

Wahlbezirk

16	Stutzenkamp, Jagdhorn, Weg beim Jäger 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, Dr. Gordon Lien, Inge Megel, Bernd Oldoerp, Jessika Priegnitz, Dagmar Reichmuth, Manfred Schneider, Meike Westphal, Jörg Wiedekamp, Martin Wolfgang Lemsky, 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
27	Bramfelder Straße, Hellbrookstraße, Harzensweg, Suhrweg, Schwalbenstraße Detlef Herz, Anneke Rambau, Thorben Schulz Cevdet Yilmaz
28	Wohlersallee, 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
33	Hammer Steindamm, Moorende, Lohhof, Beim Hammer Marktplatz, Dimpfelweg Uwe Henning, Joachim Urbanek
34	Brennerstraße, Ferdinand-Beit-Straße, Stiftstraße zurzeit keine Vertreter

Wahlbezirk

35 Unversorgte Mitglieder

Bentje Albrecht, Beate Behn, Karsten Bonnicksen, Angelika Castrovinci, Barbara Dörr, Frederic Engelmann, Andreas Franke, Ingolf Goritz, 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, Dr. Wolfgang Schumann, Ruth Schwarz, Christiane Stascheit, Ingo Wilfert

36 Gert-Marcus-Straße

Anne Schroeder

37 Alsterdorfer Straße

Christian Lohmann



Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Willy-Brandt-Straße 67 | 20457 Hamburg

T: 040 21 1100-0 | info@bgfg.de | bgfg.de