Protokoll

über die ordentliche Vertreterversammlung der
Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG
am 16.06.2026 um 17:30 Uhr
im Hotel Hafen Hamburg
Seewartenstraße 9, 20459 Hamburg

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstands
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Entgegennahme und Beratung des Prüfungsberichts 2024 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
4. Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2025 unter Billigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen
5. Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025
6. Entlastung des Vorstands
7. Entlastung des Aufsichtsrats
8. Neuwahl für drei turnusmäßig ausscheidende Mitglieder des Aufsichtsrats gemäß § 23 Absatz 2 der Satzung
9. Verleihung der Max Terworth Medaille

Anwesend sind vom Aufsichtsrat: Dimitrios Argiridis, Andrea Bunge, Wanja Doroszenko, Bernd Hartmann, Dr. Katja Kuën, Ann-Marie Lund, Petra Memmler, Gülcan Öztürk, Helmut Schmedemann

Anwesend sind vom Vorstand: Sascha Gohlke, Peter Kay

Anwesend sind aus der Vertreterversammlung: 76 Vertreter

Anwesend sind als Gäste: Christian Barthel, bgfg-Vorstandsmitglied ab 01.07.2026
8 Ersatzvertreter
11 Mitarbeiter der bgfg

Dimitrios Argiridis eröffnet als Aufsichtsratsvorsitzender die Sitzung und begrüßt alle Vertreter und Mitarbeiter der bgfg.

Dimitrios Argiridis stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Vertreterversammlung gemäß § 31 der Satzung fest. Er stellt fest, dass die Tagesordnung der Einladung beigefügt wurde. Es sind keine Anträge auf Änderung der Tagesordnung eingegangen, daher bleibt diese unverändert.

Es sind 76 Vertreter anwesend. Die Teilnehmerliste ist dem Originalprotokoll beigefügt. Damit ist die Vertreterversammlung gemäß § 34 Absatz 3 der Satzung für alle Tagesordnungspunkte beschlussfähig.

Die Anwesenden gedenken der verstorbenen Mitglieder.

Tagesordnungspunkt 1 Bericht des Vorstands

Sascha Gohlke startet seinen Bericht mit Zahlen aus der Vermietung hinsichtlich der Lage, Anzahl, Größe und Finanzierungsarten der Wohnungen der bgfg. Er informiert unter anderem über die Altersstruktur, die Wohndauer und die Fluktuation der Mitglieder.

Danach geht er auf die Entwicklung der Nutzungsgebühren ein und erläutert zunächst den Hamburger Mietenspiegel hinsichtlich des Mietenanstiegs. Er erklärt die Richtlinien der bgfg bei der Kalkulation der Nutzungsgebühren und vergleicht die Entwicklung des Mietenspiegels in Hamburg mit den Nutzungsgebühren der bgfg.

Weiterhin erklärt Sascha Gohlke die Verwendung der Nutzungsgebühren. Diese decken die Kosten für die Instandhaltung, Zinsen und Tilgung, Personalkosten sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Der nach Zahlung der jährlichen Dividende verbleibende Restbetrag wird als Eigenkapital für Investitionen verwendet.

Im weiteren Verlauf geht Sascha Gohlke ausführlich auf die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten ein. Dabei nennt er die Gesamtbeträge, die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche sowie deren Zusammensetzung. Knapp die Hälfte der Betriebskosten ist nicht von der bgfg beeinflussbar. Die bgfg arbeitet stets daran, bei den beeinflussbaren Kosten Einsparungen zu erreichen.

Sascha Gohlke geht auf die Arten der Wärmeversorgung, auf die Verträge mit den Versorgern sowie auf die Entwicklung der Preise ein.

Er geht weiterhin auf die neue Berechnung der Grundsteuer ein, die seit 01.01.2025 als Folge der Grundsteuerreform erhoben wird.

Den Abschluss seines Vortrags widmet Sascha Gohlke dem Thema Social Media und präsentiert zwei Beiträge der bgfg auf Instagram. Die Plattform wird auch zur Vermarktung von Objekten und zur Personalgewinnung genutzt.

Sascha Gohlke dankt allen Vertreterinnen und Vertretern, dem Aufsichtsrat für das Vertrauen und seinem Vorstandskollegen sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute Zusammenarbeit. Danach gibt er das Wort an Peter Kay.

Peter Kay beginnt seinen Vortrag mit einem Bericht über die aktuellen Projekte der bgfg im Bereich Neubau und Modernisierung. Er veranschaulicht anhand von Fotos und Eckdaten die Maßnahmen in den Wohnanlagen

- Dulsberg
- Fuhlsbüttel
- Lohbrügge
- Barmbek
- Rothenburgsort

Die Planung des VI. Bauabschnitts in Rothenburgsort kommt nicht so schnell voran wie gewünscht. Die Errichtung dieses Bauabschnitts soll in Anlehnung an den Hamburg-Standard erfolgen, und die bgfg steht noch in Verhandlungen mit der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) hinsichtlich der Förderung von Fußböden und Küchen.

Peter Kay erklärt, dass allein der Kapitaldienst bei frei finanzierten Wohnungen heute rund 21 Euro je Quadratmeter im Monat kosten würde und daher die Förderung unserer Projekte notwendig ist, um unseren Mitgliedern kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus geht er auf die geplanten Maßnahmen in den Wohnanlagen Niendorf und Alsterdorf ein. Der Glasfaserausbau bis in die Wohnungen (FTTH) erfolgt nach und nach für alle Wohnanlagen der bgfg.

In seinem Bericht äußert Peter Kay sich auch zur aktuellen Wohnungsbaupolitik und geht dabei unter anderem auf den Hamburg-Standard und auf das neue Gebäudemodernisierungsgesetz ein.

Zum Hamburg-Standard äußert er sich skeptisch. Eine Ersparnis in Höhe von 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bringt bei den heutigen Baukosten nicht viel.

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz wird nur wenig Einfluss auf die Modernisierungsplanung der bgfg haben.

Am Schluss seines Vortrags bittet Peter Kay das künftige Vorstandsmitglied Christian Barthel, sich den Gästen vorzustellen. Christian Barthel, der ab 01.07.2026 sein Amt als Vorstand antreten wird, berichtet über seine frühere Tätigkeit bei der bgfg als Teamleiter in der Abteilung Instandhaltung und von seinem weiteren Werdegang als Abteilungsleiter bei der HANSA Baugenossenschaft eG und als Geschäftsführer der Wichern Baugesellschaft.

Anschließend dankt Peter Kay dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung für das Vertrauen sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der bgfg für die gute Zusammenarbeit. Weiterhin dankt er seinem Vorstandskollegen Sascha Gohlke.

Nähere Angaben zu den Themen des Vorstandsberichts sind der Präsentation zu entnehmen, die Bestandteil des Original-Protokolls ist und den Mitgliedern auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Tagesordnungspunkt 2 Bericht des Aufsichtsrats

Der Bericht des Aufsichtsrats erfolgt durch den Vorsitzenden Dimitrios Argiridis.

Dimitrios Argiridis geht zunächst auf den Kostenrahmen für den Aufsichtsrat ein, der zuletzt im Jahr 2025 von der Vertreterversammlung auf 140.000 Euro im Jahr beschlossen wurde. Die im Jahr 2025 angefallenen Kosten betrugen rund 103.000 Euro.

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige Berichte des Vorstands 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 2025 Bernd Hartmann, Petra Memmler und Angela Sperlich aus. Bernd Hartmann und Petra Memmler kandidierten erneut und wurden wiedergewählt. Angela Sperlich konnte aufgrund der satzungsmäßigen Altersbegrenzung nicht wieder kandidieren. An ihrer Stelle wurde Ann-Marie Lund in den Aufsichtsrat 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 2024, der Besprechung des Prüfungsberichts 2024 und der Investitionstätigkeit. Darüber beschäftigte sich der Aufsichtsrat unter anderem mit Änderungen im Genossenschaftsrecht.

Zum Ende des Berichtsjahres hat der Aufsichtsrat eine weitere Effizienzprüfung seiner Tätigkeit auf Basis der Richtlinien des Deutschen Corporate Governance Kodex durchgeführt. Die

Auswertung wurde Anfang des Jahres 2026 diskutiert; im Ergebnis konnte der Aufsichtsrat erneut ein positives Ergebnis feststellen. In Verbindung mit der Effizienzprüfung hat sich der Aufsichtsrat mit der Kommunikation im Gremium und mit dem Vorstand beschäftigt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats befasste sich in sechs Sitzungen unter anderem mit der Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans, dem Personalwesen, dem Jahresabschluss 2024, mit dem Vorgehen der bgfg bei Modernisierungen und den Wartungsverträgen der bgfg. Die Prüfungen des Ausschusses ergaben keine Beanstandungen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats 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 2025.

Im November 2025 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 Finanzplans. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat unter anderem über die Möglichkeiten beim Bauen im Hamburg-Standard, der Dekarbonisierung des Wohnungsbestands, die Entwicklung der Einzelmodernisierungen sowie die Entwicklung der Grundsteuer informiert.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2025 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 2025 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Die guten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2025 weisen auf ein aktives, wirtschaftlich sehr solides und in die Zukunft gerichtetes Unternehmen hin. Die bgfg ist in Bezug auf die Kostenentwicklung im Bereich der Baukosten, der Instandhaltungskosten und der Energieversorgung gut aufgestellt.

Der Förderauftrag für die Mitglieder und der Werterhalt des genossenschaftlichen Wohnungsbestands bestimmen unverändert das Handeln des Vorstands und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit dankt der Aufsichtsrat allen sehr herzlich und spricht ihnen seine volle Anerkennung aus.

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

Tagesordnungspunkt 3 Entgegennahme und Beratung des Prüfungsberichts 2024 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk aus dem Prüfungsbericht 2024 wurden mit der Einladung an alle Vertreter und Ersatzvertreter versandt. Auf das Verlesen kann deshalb verzichtet werden.

Helmut Schmedemann berichtet über die Eckdaten und das Ergebnis der Prüfung. Prüfungsgegenstand waren die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie der Jahresabschluss zum 31.12.2024 mit Lagebericht. Der Schwerpunkt der Prüfung lag in der Bautätigkeit im Anlagevermögen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht 2024 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Das Geschäftsjahr 2024 schloss mit einem Jahresüberschuss. Die Geschäftsführung war ordnungsgemäß. Der Prüfungsbericht schließt mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Näheres ist der Präsentation zu entnehmen, die Bestandteil des Original-Protokolls ist und den Mitgliedern auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Helmut Schmedemann empfiehlt der Vertreterversammlung im Namen des Aufsichtsrats, die Entgegennahme des Prüfungsberichts 2024 zu beschließen. Gemäß § 33 Abs. 1 c) der Satzung wird die Entgegennahme des Prüfungsberichts 2024 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. mit 76 Ja-Stimmen einstimmig beschlossen.

Tagesordnungspunkt 4 Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2025 unter Billigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen

Die Vertreter und Ersatzvertreter haben zusammen mit der Einladung zur Vertreterversammlung den Entwurf des Geschäftsberichts 2025 erhalten.

Der Aufsichtsrat ist seiner Pflicht nachgekommen und hat den Jahresabschluss 2025 geprüft. Auf den Vertreterinformationsveranstaltungen im Mai 2026 wurde der Jahresabschluss in den wesentlichen Punkten erläutert.

Die Bilanzsumme beträgt 541.536.134,99 Euro. Die Gewinn- und Verlustrechnung endet mit einem Jahresüberschuss von 12.940.658,21 Euro.

Die unverbindlichen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnisrücklagen erfolgten durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat in Höhe von

- 1.300.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage
- 1.000.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage
- 8.775.585,71 Euro in die Anderen Ergebnisrücklagen

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 1.865.072,50 Euro steht zur Zahlung einer Dividende zur Verfügung.

Dimitrios Argiridis bittet die anwesenden Vertreter um Abstimmung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2025 und um die Genehmigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen. Der Jahresabschluss und die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen werden mit 76 Ja-Stimmen einstimmig festgestellt bzw. beschlossen.

Tagesordnungspunkt 5 Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 für die Zahlung einer Dividende von fünf Prozent auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben	37.301.450,00 Euro
Darauf 5 Prozent Dividende	1.865.072,50 Euro

Als Tag der Dividendenzahlung schlagen Vorstand und Aufsichtsrat den 17.06.2026 vor.

Die Verwendung des Bilanzgewinns sowie der Tag der Dividendenzahlung werden wie vorgeschlagen mit 75 Ja-Stimmen und einer Enthaltung beschlossen.

Tagesordnungspunkt 6 Entlastung des Vorstands

Der Vertreter Klaus Otte stellt einen Antrag auf Entlastung des Vorstands und bedankt sich für die geleistete Arbeit. Anschließend wird dem Vorstand mit 75 Ja-Stimmen und einer Enthaltung Entlastung erteilt.

Der Vorstand bedankt sich.

Tagesordnungspunkt 7 Entlastung des Aufsichtsrats

Der Vertreter Klaus Otte beantragt die Entlastung des Aufsichtsrats, verbunden mit einem Dank für die geleistete Arbeit. Dem Aufsichtsrat wird mit 76 Ja-Stimmen einstimmig Entlastung erteilt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich.

Tagesordnungspunkt 8 Neuwahl für drei turnusmäßig ausscheidende Mitglieder des Aufsichtsrats gemäß § 23 Absatz 2 der Satzung

In diesem Jahr scheiden Wanja Doroszenko, Dr. Katja Kuën und Gülcan Öztürk turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus.

Alle drei stellen sich zur Wiederwahl. Es wurden keine weiteren Kandidaturen eingereicht, sodass es drei Kandidaten gibt.

Die Wahl wird gemäß § 32a, Absatz 2 der Satzung der bgfg als Einzelwahl durchgeführt.

Nach dem Vorstellen der Kandidatinnen und des Kandidaten werden jeweils 74 Stimmzettel je Kandidat abgegeben. Für die Auszählung stellen sich Sheila Bradke, Manfred Schneider und Günther Schulz zur Verfügung.

Es entfallen auf:

Wanja Doroszenko	x Ja-Stimmen und x Nein-Stimmen
Dr. Katja Kuën	x Ja-Stimmen und x Nein-Stimmen
Gülcan Öztürk	x Ja-Stimmen und x Nein-Stimmen

Damit sind Wanja Doroszenko, Dr. Katja Kuën und Gülcan Öztürk wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Für die Unterzeichnung des Protokolls stellen sich die Vertreterin Ingrid-Ihde Böker und der Vertreter Günther Schulz zur Verfügung.

Tagesordnungspunkt 9 Verleihung der Max Terworth Medaille

Die Max Terworth Medaille wird in diesem Jahr verliehen an den Vertreter Günther Schulz aus der Wohnanlage Niendorf. Peter Kay hält die Laudatio.

Günther Schulz engagiert sich seit 42 Jahren als Vertreter oder Ersatzvertreter für die bgfg.

Darüber hinaus ist er Mitglied im Stadtteilbeirat Niendorf Nord und im Bürgerverein Hoheluft-Großlokstedt von 1896 e. V. Von Anfang an ist er Mitglied im Förderausschuss der Elisabeth-Kleber Stiftung, seit 2008 als Sprecher.

Seit Einrichtung des Nachbarschaftstreffs engagiert Günther Schulz sich dort, und er ist seit 2010 Mitglied des Orga-Teams.

Günther Schulz nimmt die Max Terworth Medaille an und bedankt sich herzlich für die Würdigung seines Engagements.

Dimitrios Argiridis bedankt sich bei allen Anwesenden und schließt die Sitzung um 20:25 Uhr.

gez. Dimitrios Argiridis	gez. Petra Memmler
Versammlungsleiter	Schriftführerin
gez. Sascha Gohlke	gez. Peter Kay
Vorstand	Vorstand
gez. Ingrid Ihde-Böker	gez. Günther Schulz
Vertreterin	Vertreter