

Protokoll

über die ordentliche Vertreterversammlung der
Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG
am 17.06.2024 um 17:30 Uhr
im Hotel Hafen Hamburg
Seewartenstraße 9, 20459 Hamburg

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Entgegennahme und Beratung des Prüfungsberichtes 2022 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
4. Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2023 unter Billigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen
5. Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2023
6. Entlastung des Vorstandes
7. Entlastung des Aufsichtsrates
8. Neuwahl für drei turnusmäßig ausscheidende Mitglieder des Aufsichtsrates gemäß § 23 Absatz 2 der Satzung
9. Wahl von zwei Mitgliedern der Vertreterversammlung und zwei Mitgliedern, die keinem Organ der bfgf angehören, in den Wahlvorstand gemäß § 33 Absatz 2 p) der Satzung

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

Es fehlt entschuldigt: Angela Sperlich

Anwesend sind vom Vorstand: Sascha Gohlke, Peter Kay

Anwesend sind als Gäste: 20 Mitarbeiter der bfgf
9 Ersatzvertreter

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

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 65 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 Vorstandes

Sascha Gohlke startet seinen Bericht mit Zahlen aus der Vermietung hinsichtlich der Lage, Anzahl, Größe und Finanzierungsarten der Wohnungen der bfgf. 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 Mietenanstieges. Er erklärt die Richtlinien der bfgf bei der Kalkulation der Nutzungsgebühren und vergleicht die Entwicklung des Mietenspiegels in Hamburg mit den Nutzungsgebühren der bfgf.

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. Rund die Hälfte der Betriebskosten ist nicht von der bfgf beeinflussbar. Die bfgf 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.

Den Abschluss seines Vortrages widmet Sascha Gohlke dem Thema Social Media. Die bfgf ist seit Anfang 2023 auf LinkedIn und Instagram vertreten.

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

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

- Dulsberg
- Fuhlsbüttel
- Lohbrügge
- Barmbek
- Wandsbek
- Horn
- Rothenburgsort

Ein weiteres Projekt über alle Wohnanlagen hinweg ist der Ausbau des Glasfaserkabelnetzes bis in die Wohnungen (FTTH).

Neben den bisherigen Aufgaben eines Wohnungsunternehmens sind in den letzten Jahren viele weitere Aufgaben entstanden, die die Ressourcen eines Wohnungsunternehmens binden.

Dazu gehören unter anderem die CO₂-Neutralität, die CO₂-Kostenaufteilung, Chaos bei den Förderrichtlinien, die Photovoltaik-Pflicht, die Kostenexplosion bei den Baukosten sowie nicht zuletzt kompliziertere Planungsprozesse.

Peter Kay berichtet weiterhin über die Kosten für Neubau und Modernisierung im Vergleich, die Gebäudeanzahl und Flächen in Deutschland, die Klimabilanz Deutschlands, die Entwicklung des Wohnungsbestandes der bfgg, das Klimaschutzgesetz und die kommunale Wärmeplanung.

Dabei übt er unter anderem Kritik an der Art der Durchsetzung des Klimaschutzes und an den Rahmenbedingungen, am Mangel an Fördermitteln und am Fachkräftemangel.

Die bfgg ist trotz dieser Widrigkeiten solide und gut aufgestellt, und gemeinsam können die Probleme gemeistert werden.

Peter Kay dankt dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der bfgg für die gute Zusammenarbeit und für das Vertrauen. Weiterhin dankt er seinem Vorstandskollegen Sascha Gohlke. Er spricht seine guten Wünsche für alle Anwesenden Vertreter und Ersatzvertreter aus.

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

Tagesordnungspunkt 2 Bericht des Aufsichtsrates

Der Bericht des Aufsichtsrates erfolgt durch den Vorsitzenden Dimitrios Argiridis.

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 Argiridis 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 bfgg 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 bfgg, den Baukosten des dritten Bau-

abschnittes in Rothenburgsort, dem internen Kontrollsystem der bfgf 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 bfgf 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 bfgf 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 bfgf. Er hat unsere höchste Anerkennung, Wertschätzung und unseren Dank verdient.

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

Im Anschluss geht Dimitrios Argiridis auf den Kostenrahmen für den Aufsichtsrat ein, der zuletzt im Jahr 2014 von der Vertreterversammlung beschlossen wurde.

Tagesordnungspunkt 3 Entgegennahme und Beratung des Prüfungsberichtes 2022 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk aus dem Prüfungsbericht 2022 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 31.12.2022 mit Lagebericht. Der Schwerpunkt der Prüfung lag in der Bautätigkeit im Anlagevermögen.

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie der Lagebericht 2022 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet. Die Genos-

senschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Das Geschäftsjahr 2022 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-Protokolles ist und den Mitgliedern auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Helmut Schmedemann empfiehlt der Vertreterversammlung im Namen des Aufsichtsrates, die Entgegennahme des Prüfungsberichtes 2022 zu beschließen. Gemäß § 33 Abs. 1 c) der Satzung wird die Entgegennahme des Prüfungsberichtes 2022 des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. mit 65 Ja-Stimmen einstimmig beschlossen.

Tagesordnungspunkt 4 Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2023 unter Billigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen

Die Vertreter und Ersatzvertreter haben zusammen mit der Einladung zur Vertreterversammlung den Entwurf des Geschäftsberichtes 2023 erhalten.

Der Aufsichtsrat ist seiner Pflicht nachgekommen und hat den Jahresabschluss 2023 geprüft. Auf den Vertreterinformationsveranstaltungen Ende Mai 2024 wurde der Jahresabschluss in den wesentlichen Punkten erläutert.

Die Bilanzsumme beträgt 488.729.754,35 Euro. Die Gewinn- und Verlustrechnung endet mit einem Jahresüberschuss von 8.196.015,68 Euro.

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

- 1.000.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage
- 1.000.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage
- 4.391.075,68 Euro in die Anderen Ergebnisrücklagen

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 1.804.940,00 Euro steht zur Zahlung einer Dividende zur Verfügung.

Dimitrios Argiridis bittet die anwesenden Vertreter um Abstimmung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2023 und um die Genehmigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen. Der Jahresabschluss und die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen werden mit 65 Ja-Stimmen einstimmig festgestellt bzw. beschlossen.

Tagesordnungspunkt 5 Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2023

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 für die Zahlung einer Dividende von fünf Prozent auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Dividendenberechtigtes Guthaben | 36.098.800,00 Euro |
| Darauf 5 Prozent Dividende | 1.804.940,00 Euro |

Der Aufsichtsrat befürwortet diesen Vorschlag. Als Tag der Dividendenzahlung schlägt Dimitrios Argiridis den 18.06.2024 vor.

Die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie der Tag der Dividendenzahlung werden wie vorgeschlagen mit 64 Ja-Stimmen und einer Enthaltung beschlossen.

Tagesordnungspunkt 6 Entlastung des Vorstandes

Der Vertreter Klaus Otte stellt einen Antrag auf Entlastung des Vorstandes und bedankt sich für die geleistete Arbeit. Anschließend wird dem Vorstand mit 65 Ja-Stimmen einstimmig Entlastung erteilt.

Der Vorstand bedankt sich.

Tagesordnungspunkt 7 Entlastung des Aufsichtsrates

Der Vertreter Klaus Otte beantragt die Entlastung des Aufsichtsrates, verbunden mit einem Dank für die geleistete Arbeit. Dem Aufsichtsrat wird mit 65 Ja-Stimmen einstimmig Entlastung erteilt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich.

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

Als stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzende übernimmt Frau Dr. Katja Kuën diesen Tagesordnungspunkt, da der Aufsichtsratsvorsitzende selbst zur Wahl steht. In diesem Jahr scheidet Dimitrios Argiridis, Andrea Bunge und Helmut Schmedemann turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus.

Alle drei stellen sich zur Wiederwahl. Darüber hinaus wurden keine weiteren Kandidaturen eingereicht.

Aufgrund der Bestimmungen des § 32 a), Absatz 1 und 2 der aktuellen Satzung der bfgf wird diese Wahl in Form einer Einzelwahl durchgeführt, weil genauso viele Kandidaten wie zu wählende Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stehen. Alle Vertreterinnen und Vertreter haben drei Stimmzettel in unterschiedlicher Farbe erhalten.

Nach dem Vorstellen der Kandidatinnen und des Kandidaten werden 64 Stimmzettel abgegeben. Ein Vertreter hat die Versammlung vorzeitig verlassen. Für die Auszählung stellen sich, Silke Bainbridge-Nott, Barbara Dörr, Björn Keßner und Günther Schulz zur Verfügung.

Es entfallen auf:

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Dimitrios Argiridis | xx Ja-Stimmen, x Nein-Stimmen |
| Andrea Bunge | xx Ja-Stimmen, x Nein-Stimmen |
| Helmut Schmedemann | xx Ja-Stimmen, x Nein-Stimmen |

Im dritten Wahlgang für Helmut Schmedemann wurde ein ungültiger Stimmzettel abgegeben.

Damit sind Dimitrios Argiridis, Andrea Bunge und Helmut Schmedemann wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Sie nehmen ihr Amt an und bedanken sich für das Vertrauen.

Für die Unterzeichnung des Protokolles stellen sich die Vertreterin Ingrid-Ihde Böker und der Vertreter Klaus Otte zur Verfügung.

Tagesordnungspunkt 9 Wahl von zwei Mitgliedern der Vertreterversammlung und zwei Mitgliedern, die keinem Organ der bfgg angehören, in den Wahlvorstand gemäß § 33 Absatz 2 p) der Satzung

Ein weiterer Vertreter hat die Sitzung vor diesem Tagesordnungspunkt verlassen.

Im Jahr 2025 finden Vertreterwahlen statt.

Der Sachverhalt zu diesem Tagesordnungspunkt wurde bereits auf den Vertreter-Informationsveranstaltungen Ende Mai 2024 erörtert.

Als Mitglieder der Vertreterversammlung erklären sich Egon Drewes, Helga-Maria Gühlcke, Klaus Otte, Christiane Stascheit, Jörg Wiedekamp und Jürgen Wilckhaus dazu bereit, im Wahlvorstand mitzuwirken.

Als Mitglieder, die keinem Organ der Genossenschaft angehören, stellen sich Günther Schulz und Günter Nahon zur Verfügung.

Auf Bitte aus dem Kreise der Anwesenden erheben sich alle Kandidaten. Christiane Stascheit ist nicht anwesend.

Als Zählkommission stellen sich Silke Bainbridge-Nott, Barbara Dörr und Björn Keßler zur Verfügung.

Im Wahlgang für die Vertreter werden 63 Stimmzettel abgegeben. Das Ergebnis lautet:

| | |
|----------------------|------------|
| Egon Drewes | xx Stimmen |
| Helga-Maria Gühlcke | xx Stimmen |
| Klaus Otte | xx Stimmen |
| Christiane Stascheit | xx Stimmen |
| Jörg Wiedekamp | xx Stimmen |
| Jürgen Wilckhaus | xx Stimmen |

Damit sind Helga-Maria Gühlcke und Klaus Otte in den Wahlvorstand gewählt. Beide nehmen ihr Amt an.

Im Wahlgang für die Mitglieder, die keinem Organ angehören, werden 60 Stimmzettel abgegeben. Das Ergebnis lautet:

| | |
|----------------|------------|
| Günter Nahon | xx Stimmen |
| Günther Schulz | xx Stimmen |

Damit sind Günter Nahon und Günther Schulz in den Wahlvorstand gewählt. Beide nehmen ihr Amt an.

Dimitrios Argiridis bedankt sich bei allen Anwesenden und schließt die Sitzung um 20:17 Uhr.

gez. Dimitrios Argiridis

Versammlungsleiter
Dimitrios Argiridis

gez. Bernd Hartmann

Schriftführer
Bernd Hartmann

gez. Sascha Gohlke

Vorstand
Sascha Gohlke

gez. Peter Kay

Vorstand
Peter Kay

gez. Ingrid Ihde-Böker

Vertreterin
Ingrid Ihde-Böker

gez. Klaus Otte

Vertreter
Klaus Otte