Geschäftsbericht 2025

bgfg
baugenossenschaft

Auf einen Blick

Kennzahlen	2025	2024	2023
Objektbestand			
Wohnfläche	498.260 m²	495.126 m²	492.206 m²
Wohnungen	7.690	7.607	7.609
Gewerbeeinheiten und eigengenutzte Einheiten	131	128	130
Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen	2.147	2.121	2.122
Stellplätze	1.446	1.450	1.442
Bilanz/G+V			
Bilanzsumme	541,5 Mio. €	517,4 Mio. €	488,7 Mio. €
Anlagevermögen	496,1 Mio. €	479,2 Mio. €	455,4 Mio. €
Umlaufvermögen	45,4 Mio. €	38,2 Mio. €	33,3 Mio. €
Eigenkapital	207,7 Mio. €	195,9 Mio. €	185,4 Mio. €
Fremdkapital	333,8 Mio. €	321,5 Mio. €	303,3 Mio. €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	68,6 Mio. €	65,5 Mio. €	64,4 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	16,0 Mio. €	15,3 Mio. €	17,3 Mio. €
Jahresüberschuss	12,9 Mio. €	11,8 Mio. €	8,2 Mio. €
Bilanzgewinn / Dividende	1,9 Mio. €	1,8 Mio. €	1,8 Mio. €
Sonstige Angaben			
Eigenkapitalquote	38,4 %	37,9 %	37,9 %
Fluktuationsquote	5,80 %	5,80 %	6,00 %
Mietausfallquote	1,3 %	1,3 %	1,4 %
Mitglieder	12.771	12.492	12.364
Mitarbeiter	108	109	107

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 31.12.2025 S. 10
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025 S. 12
Anhang 2025 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 Vorstands
      Mitglieder des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats **S. 21**
Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter **S. 23**

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 31.12.2025 folgenden Bestand:

7.690	Wohnungen mit 498.259,88 m² Wohnfläche
131	Gewerbliche Mietobjekte und eigene Räume
2.147	Stellplätze in Sammel- und Einzelgaragen
1.446	Stellplätze

Die Wohnungsanzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um 83 Wohnungen erhöht. Die Veränderung resultiert aus der Fertigstellung des 4. Bauabschnitts unserer Wohnanlage in Rothenburgsort mit 90 Wohnungen. Zudem wurden im Zuge des Modernisierungsvorhabens Dulsberg kleinere zu größeren Wohnungen zusammengelegt.

Unsere Wohnungen werden hauptsächlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch und begünstigt die wirtschaftliche Lage unserer Baugenossenschaft. Den Anstieg der Mieterträge im Jahr 2025 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 im Jahr 2025 auf 8,23 € pro m² Wohnfläche monatlich von 8,00 € pro m² Wohnfläche monatlich im Vorjahr. Diese enthält Aufwendungszuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) in Höhe von 0,57 € 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 mit 5,8 % unverändert gegenüber dem Vorjahr (5,8 %) 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 Lohbrügge und Fuhlsbüttel getätigt.

Die folgende Tabelle stellt wichtige Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2025 und zum Vorjahr gegenüber:

	Plan 2025 Mio. €	Ist 2025 Mio. €	Ist 2024 Mio. €
Nettokaltmieten	48,1	48,5	47,1
Instandhaltung	12,6	12,7	12,1
Zinsaufwand	5,6	5,0	5,0
Jahresüberschuss	**10,9**	**12,9**	11,8

Die Nettokaltmieten haben wir in einem moderaten Umfang planmäßig angepasst. Für die Instandhaltung und den Werterhalt der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten wendeten wir im Jahr 2025 durchschnittlich 24,79 € pro m² Wohn- und Gewerbefläche auf. Für die Instandhaltung wurden aufgrund der Preisentwicklung mehr Mittel ausgegeben als geplant. Der Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern war im Jahr 2025 niedriger als geplant. Grund dafür waren verschobene Fremdkapitalaufnahmen.

Für unsere Baugenossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2025 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 31.12.2025 und zum Vorjahr dargestellt:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Aktiva					
Anlagevermögen	496,1	91,6	479,2	92,6	16,9
Umlaufvermögen	45,4	8,4	38,2	7,4	7,2
Gesamtvermögen	**541,5**	**100,0**	517,4	100,0	**24,1**
Passiva					
Eigenkapital	207,7	38,4	195,9	37,9	11,8
langfristige Rückstellungen	30,5	5,6	29,9	5,8	0,6
langfristige Verbindlichkeiten	276,8	51,1	265,8	51,4	11,0
kurzfristige Fremdmittel	26,5	4,9	25,8	4,9	0,7
Gesamtkapital	**541,5**	**100,0**	517,4	100,0	**24,1**

Das Anlagevermögen bildet den größten Teil des genossenschaftlichen Vermögens. Die Zugänge des Anlagevermögens von 26,3 Millionen € resultieren im Wesentlichen aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit. Den Zugängen standen insbesondere Abschreibungen von 9,3 Millionen € entgegen.

Das Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten ist um 7,2 Millionen € gestiegen, im Wesentlichen durch die Zunahme der flüssigen Mittel sowie durch höhere Unfertige Leistungen.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss von 12,9 Millionen € und die Zugänge bei den Geschäftsguthaben von 0,8 Millionen € abzüglich der Dividende für 2024 von 1,9 Millionen € zurückzuführen.

Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch die Veränderung der Rückstellungen für Pensionen um 0,6 Millionen € erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch die erfolgten Neuaufnahmen von Darlehen zur Baufinanzierung, neben der planmäßigen Tilgung von 11,1 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 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 1,8 %. Die Zinsentwicklung wird innerhalb unseres monatlichen Berichtswesens beobachtet und analysiert.

Die folgende Kapitalflussrechnung, die nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) erstellt wurde, liefert eine Darstellung zur Herkunft und Verwendung der Finanzmittel und weist im Ergebnis die Gesamtveränderung des Finanzmittelbestands aus:

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2025 Mio. €
Finanzmittelbestand zum 01.01.2025	16,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+26,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-26,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+4,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.2025	**21,3**

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	2025 Mio. €
Cashflow nach DVFA/SG	22,6
Planmäßige Tilgungen	-11,1
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	**11,5**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 26,7 Millionen € und berücksichtigt im Wesentlichen, neben dem Jahresüberschuss von 12,9 Millionen €, die Hinzurechnung der Abschreibung von 9,3 Millionen € und der Zinsaufwendungen von 5,0 Millionen €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist insbesondere beeinflusst durch Auszahlungen für Neubau, Modernisierungen und Kernsanierungen. Insgesamt betrugen die Mittelabflüsse im Geschäftsjahr 26,9 Millionen €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 4,9 Millionen €. Dies resultierte hauptsächlich aus der Einzahlung von aufgenommenen Darlehen abzüglich der geleisteten Tilgungen, der Darlehensrückzahlungen, der gezahlten Zinsen und der Auszahlung der Dividende.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich zum 31.12.2025 um 4,6 Millionen € auf 21,3 Millionen €.

Der Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/ Schmalenbach-Gesellschaft) nach planmäßigen Tilgungen betrug zum 31.12.2025 11,5 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:

	2025 Mio. €	2024 Mio. €	Veränderung Mio. €
Bewirtschaftungstätigkeit	14,7	14,0	0,7
Bautätigkeit	-0,7	-0,6	-0,1
Betreuungstätigkeit	-0,2	-0,1	-0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1,7	-1,7	0,0
Finanzergebnis	0,6	0,2	0,4
Neutrales Ergebnis	0,3	0,1	0,2
Ertragsteuern	-0,1	-0,1	0,0
Jahresüberschuss	**12,9**	11,8	**1,1**

Der Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit, das im Vergleich zum Vorjahr trotz gestiegener Instandhaltungskosten aufgrund höherer 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 1,1 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.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch die Kriegshandlungen im Nahen Osten verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite.

Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen wurde erstellt und laufend fortgeschrieben. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Die Belastung durch die CO_2-Abgabe für das Unternehmen beträgt im nächsten Jahr voraussichtlich 0,5 Millionen €. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Im Jahr 2025 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO_2-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in zwei Wohnanlagen in Höhe von 4,0 Millionen € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere Investitionen hierfür in Höhe von 5,1 Millionen € vorgesehen.

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 2026 und 2027 ergibt für geplante Modernisierungen und Neubauten erwartete Investitionen von insgesamt 54,7 Millionen €, diese werden mit 30,2 Millionen € Fremdmitteln finanziert. Bei angemessenen Anpassungen der Nettokaltmieten, einem stabilen Zinsniveau und planmäßiger Fortführung von Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen rechnen wir für das Jahr 2026 mit Erträgen aus Nettokaltmieten von 50,0 Millionen €, Zinsaufwendungen von 5,6 Millionen € und Instandhaltungsaufwendungen von 12,6 Millionen €.

Für das Jahr 2026 erwarten wir gemäß Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss von 13,9 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.

Hamburg, 19.05.2026

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Der Vorstand

Sascha Gohlke Peter Kay

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		107.415,00	142.540,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	460.936.242,58		436.637.191,95
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.117.876,49		10.368.747,52
3. Technische Anlagen und Maschinen	471.786,00		368.679,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.498.430,00		693.396,00
5. Anlagen im Bau	21.566.253,81		30.236.059,71
6. Bauvorbereitungskosten	1.348.232,37	495.938.821,25	637.690,47
			478.941.764,65
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	50.000,00		50.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	39,86		1.062,57
3. Andere Finanzanlagen	6.312,10	56.351,96	6.312,10
			57.374,67
Anlagevermögen insgesamt		**496.102.588,21**	479.141.679,32
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		19.182.804,08	18.116.272,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	143.477,79		147.621,05
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	72.995,90		73.586,83
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.202.305,99	3.418.779,68	2.023.760,33
			2.244.968,21
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		21.254.371,74	16.640.883,17
Umlaufvermögen insgesamt		**43.855.955,50**	37.002.124,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.577.591,28	1.222.589,97
Bilanzsumme		**541.536.134,99**	517.366.393,38

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	702.750,00		615.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	38.018.750,00		37.360.100,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	108.600,00	38.830.100,00	93.450,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 100,00 € (Vorjahr: 100,00 €)			38.069.150,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.300.000,00 € (Vorjahr: 1.200.000,00 €)	28.700.000,00		27.400.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 € (Vorjahr: 1.000.000,00 €)	49.000.000,00		48.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 8.775.585,71 € (Vorjahr: 7.766.522,83 €)	89.325.991,25	167.025.991,25	80.550.405,54 155.950.405,54
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	12.940.658,21		11.802.957,83
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-11.075.585,71	1.865.072,50	-9.966.522,83
			1.836.435,00
Eigenkapital insgesamt		207.721.163,75	195.855.990,54
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	30.208.158,00		29.542.612,00
2. Steuerrückstellungen	100.100,00		100.100,00
3. Sonstige Rückstellungen	820.572,25	31.128.830,25	930.693,71
			30.573.405,71
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	241.286.844,25		234.372.763,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.514.410,94		31.448.883,59
3. Erhaltene Anzahlungen	20.924.442,99		19.329.586,48
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.584,21		59.955,49
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	849,10		513,90
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.135.453,64		4.770.853,89
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 77.124,76 € (Vorjahr: 77.006,26 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 123,63 € (Vorjahr: 9,56 €)	491.480,88	302.447.066,01	734.359,13 290.716.915,92
D. Rechnungsabgrenzungsposten		239.074,98	220.081,21
Bilanzsumme		541.536.134,99	517.366.393,38

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	68.592.768,25		65.476.736,56
b) aus Betreuungstätigkeit	69.535,64		60.905,15
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	555.382,95	69.217.686,84	541.425,02
			66.079.066,73
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		1.066.531,37	1.689.742,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.691.894,14	1.332.622,64
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	30.525.630,56		28.552.209,43
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	87.765,37		113.382,23
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	86.186,42	30.699.582,35	92.182,20
			28.757.773,86
Rohergebnis		**41.276.530,00**	40.343.657,91
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.595.944,75		6.669.422,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.363.367,23	9.959.311,98	3.564.509,52
davon für Altersversorgung: 1.985.781,98 € (Vorjahr: 2.211.005,45 €)			10.233.932,33
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.318.807,96	8.724.799,13
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.813.231,09	2.673.752,32
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und andere Finanzanlagen		224.657,92	210.121,38
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Auf- und Abzinsung langfr. Rückstellungen und Forderungen: 254.733,56 € (Vorjahr: 14.029,66 €)		417.505,95	206.373,71
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Auf- und Abzinsung langfr. Rückstellungen und Forderungen: 0,00 € (Vorjahr: 97.759,00 €)		5.059.027,25	5.177.247,49
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		133.252,46	144.903,65
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.635.063,13	13.805.518,08
13. Sonstige Steuern		1.694.404,92	2.002.560,25
14. Jahresüberschuss		12.940.658,21	11.802.957,83
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		11.075.585,71	9.966.522,83
16. Bilanzgewinn		**1.865.072,50**	1.836.435,00

Anhang 2025

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 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 Zugangs voll abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht als Herstellungskosten des Jahres 2025 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 Zugangs 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 Wegfalls der Wohnungsgemeinnützigkeit. Aktive latente Steuern wurden mit Inanspruchnahme des Wahlrechts 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 Erfüllungsbetrags eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Rentensteigerung von 2,40 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 % (Zinssatz Stand Dezember 2025) zugrunde gelegt (Vorjahr 1,90 %, Zinssatz Stand Dezember 2024).

Im Jahr 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 Erfüllungsbetrags. 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 auf dieser Seite.

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2025 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgang Abschreibungen 2025 €	Umbuchungen (+/-) €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	813.901,70	25.419,11	14.280,00	0,00	825.040,81	671.361,70	60.544,11	14.280,00	0,00	717.625,81	107.415,00	142.540,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	640.219.059,13	7.275.332,03	470.565,95	25.668.888,63	672.692.713,84	203.581.867,18	8.617.794,36	443.190,28	0,00	211.756.471,26	460.936.242,58	436.637.191,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.034.656,38	0,00	0,00	0,00	15.034.656,38	4.665.908,86	250.871,03	0,00	0,00	4.916.779,89	10.117.876,49	10.368.747,52
Technische Anlagen und Maschinen	945.853,20	161.578,62	6.511,97	0,00	1.100.919,85	577.174,20	58.470,62	6.510,97	0,00	629.133,85	471.786,00	368.679,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.937.285,64	1.136.161,84	191.430,15	0,00	3.882.017,33	2.243.889,64	331.127,84	191.430,15	0,00	2.383.587,33	1.498.430,00	693.396,00
Anlagen im Bau	30.236.059,71	16.920.179,48	0,00	-25.589.985,38	21.566.253,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.566.253,81	30.236.059,71
Bauvorbereitungskosten	637.690,47	789.445,15	0,00	-78.903,25	1.348.232,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.348.232,37	637.690,47
	690.010.604,53	**26.282.697,12**	**668.508,07**	**0,00**	**715.624.793,58**	**211.068.839,88**	**9.258.263,85**	**641.131,40**	**0,00**	**219.685.972,33**	**495.938.821,25**	478.941.764,65
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	1.062,57	0,00	1.022,71	0,00	39,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39,86	1.062,57
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
	57.374,67	**0,00**	**1.022,71**	**0,00**	**56.351,96**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**56.351,96**	57.374,67
Anlagevermögen insgesamt	**690.881.880,90**	**26.308.116,23**	**683.810,78**	**0,00**	**716.506.186,35**	**211.740.201,58**	**9.318.807,96**	**655.411,40**	**0,00**	**220.403.598,14**	**496.102.588,21**	479.141.678,32

Die Position Unfertige Leistungen mit 19,2 Millionen € besteht ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten; dem stehen Erhaltene Anzahlungen von 20,9 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:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
Forderungen aus Vermietung	0	2
Sonstige Vermögensgegenstände	0	35
Gesamt	**0**	37

Die Entwicklung der Rücklagen ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	31.12.2024 Mio. €	Einstellung aus Jahresergebnis Mio. €	31.12.2025 Mio. €
Gesetzliche Rücklage	27,4	1,3	28,7
Bauerneuerungsrücklage	48,0	1,0	49,0
Andere Ergebnisrücklagen	80,6	8,7	89,3
Gesamt	156,0	**11,0**	**167,0**

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 negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 751 T€.

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

	T€
Rückstellung für Prüfungskosten, Steuerberatung und Jahresabschlusserstellung	170
Rückstellung für Jubiläen	172
Rückstellung für Betriebskosten	229
Gesamt	**571**

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art und Form der Sicherung[1]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	241.286.844,25 (234.372.763,44)	10.378.354,82 (9.983.005,04)	42.688.576,10 (42.631.379,03)	188.219.913,33 (181.758.379,37)	241.286.844,25 (234.372.763,44)	GS
					0,00	HYP
					35.514.410,94	GS
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.514.410,94 (31.448.883,59)	1.317.200,49 (1.194.163,09)	5.526.846,47 (4.974.902,08)	28.670.363,98 (25.279.818,42)	35.514.410,94 (31.448.883,59)	
Erhaltene Anzahlungen	20.924.442,99 (19.329.586,48)	20.924.442,99 (19.329.586,48)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.131,95 (59.955,49)	55.131,95 (59.955,49)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	849,10 (513,90)	849,10 (513,90)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.135.453,64 (4.770.853,89)	4.135.453,64 (4.770.853,89)				
Sonstige Verbindlichkeiten	491.480,88 (734.359,13)	491.480,88 (734.359,13)				
Gesamtbetrag	**302.408.613,75** **(290.716.915,92)**	**37.302.913,87** **(36.072.437,02)**	**48.215.422,57** **(47.606.281,11)**	**216.890.277,31** **(207.038.197,79)**	**276.801.255,19** **(265.821.647,03)**	

[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 Bewirtschaftungstätigkeit enthalten neben den Mieterträgen 17,4 Millionen € abgerechnete Nebenkosten abzüglich Erlösschmälerungen.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von insgesamt 291 T€, Zuschüsse und Erstattungen für Instandhaltungsleistungen von insgesamt 1,1 Millionen € und Erträge aus früheren Jahren von insgesamt 26 T€ enthalten.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten 12,7 Millionen € Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Sächliche Verwaltungsaufwendungen von insgesamt 2,1 Millionen €.

Unter den Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen wird hauptsächlich der saldierte Betrag aus der Gewinnausschüttung 2024 der AVW GmbH & Co. KG in Höhe von 678 T€ und die weitergeleitete Ausschüttung an stille Gesellschafter in Höhe von 454 T€ ausgewiesen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten einen Aufwand aufgrund der Zinssatzänderung bei der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von - 786 T€ und einen laufenden Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 548 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 31.12.2024 ein Eigenkapital von 424 T€ einschließlich eines Bilanzgewinns von 174 T€ ausgewiesen. Im Jahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von 14 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 15,8 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 3 T€.

Die Baugenossenschaft verfügt jeweils über ein Treuhandkonto für Mietkautionen in Höhe von 197 T€ und für die Fremdverwaltung in Höhe von insgesamt 138 T€.

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

	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	44 (44)	13 (12)
Technische Mitarbeiter	11 (11)	0 (2)
Mitarbeiter im Servicebetrieb	14 (13)	1 (2)
Verwalter	19 (19)	0 (0)
Geringfügig Beschäftigte	0 (0)	1 (1)
	88 (87)	**15 (17)**

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Anfang 2025	12.492
Zugang	+ 572
Abgang	- 293
Ende 2025	12.771

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 659 T€ erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstands

Sascha Gohlke
Peter Kay

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dimitrios Argiridis, Vorsitzender
Dr. Katja Kuën, stv. Vorsitzende
Andrea Bunge
Wanja Doroszenko
Bernd Hartmann
Ann-Marie Lund (ab 17.06.2025)
Petra Memmler
Gülcan Öztürk
Helmut Schmedemann
Angela Sperlich (bis 17.06.2025)

Gemäß getrennter Beschlussfassungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 19.05.2026 wurden aus dem Jahresüberschuss von 12.940.658,21 € 1.300.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage, 1.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 8.775.585,71 € 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 1.865.072,50 € für die Zahlung einer Dividende von 5 % auf das Geschäftsguthaben zu verwenden.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Dividendenberechtigtes Guthaben per 01.01.2025	37.301.450,00 €
Darauf 5 % Dividende	1.865.072,50 €

Hamburg, 19.05.2026

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Der Vorstand

Sascha Gohlke Peter Kay

Bericht des Aufsichtsrats

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 2025, 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 unsere Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Hamburg, 19.05.2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Dimitrios Argiridis

Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Wahlperiode 2025–2030
Vertreter in fetter Schrift gedruckt
Ersatzvertreter in normaler Schrift gedruckt

Wahlbezirk	
1	Elligersweg, Rungestraße, Matthias-Scheits-Weg, Schmachthäger Straße, Rümkerstraße, Benzenbergweg, Kießlingstieg
	Angela Burmeister, Michael Hafkemeyer, Günter Nahon
2	Elbgaustraße, Vorhornweg
	Michael Kläger, Rüdiger Peylo
3	Bilser Straße, Alsterdorfer Straße, Opitzstraße, Zesenstraße
	Anne-Cathrin Bach, Ursula Lengua, Frank Möller, Anja Packmohr
4	Kornträgergang, Rademachergang, Kohlhöfen, Großer Trampgang, Markusstraße, Bei den Mühren, Thielbek, Willy-Brandt-Straße
	Jirka Hansen, Olaf Schradieck, Sonja Wittkowski, Birte Meyer, Frank Roman Spinka
5	Museumstraße, Braunschweiger Straße, Chemnitzstraße, Kroonhorst, Kastanienallee
	Wiebke Höfker, Peter Stahlbuhk
6	Amandastraße, Altonaer Straße, Vereinsstraße, Eimsbütteler Straße
	Francisca de Lima
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
	Stephan Thies, Philipp Bode, Helmut Krumm, Frank Fiß, Jan Stephan
9	Oertzweg, Oertzgarten, Dieselstraße, Schlicksweg, Grenzbachstraße
	Björn Keßner, Marcus Oelckers, Sven Kärgling, Anke Korsch
10	Horner Stieg, Horner Weg, Rhiemsweg, Snitgerreihe, Snitgerstieg
	Silke Bainbridge-Nott, Erik Lennart Bockey, Nicole Helms, Barbara Schönau
11	Juttaweg, Erdkampsweg, Helgaweg, Hildegardweg, Giselaweg, Mariannenweg, Elfriedenweg, Preetzer Straße
	Sheila Bradke, Uwe Dreyer, Thomas Reinhardt, Athzin Kleist, Gerrit Kleist
12	Ausschläger Allee, Freihafenstraße, Marckmannstraße, Vierländer Damm
	Nils Storm, Georg Schmidt, Gesa Tabea Jung, Christian Lange, Andreas Schütt
13	Schmuckshöhe
	Peer Knipprath, Felix Scheufen, Frank Rumpf
14	Schadesweg, Steinbeker Straße, Süderstraße, Osterbrook, Osterbrookplatz
	Zsuzsa Becker, Dr. Nikolai Delling, Martin Friedland, Julian Großmann, Andrea Richter, Gabriel Arndt, Agnieszka Stocker, Rüdiger von Issendorf
15	Oher Weg (Glinde)
	Martina Ebbe

Wahlbezirk	
16	Stutzenkamp, Jagdhorn, Weg beim Jäger
	Stefanie Behrendt, Mayke Schulze
17	Geschwister-Witonski-Straße, Lelka-Birnbaum-Weg
	zurzeit keine Vertreter
18	Warnstedtstraße, Gräningstieg
	Ralph Wirths
19	Fritz-Lindemann-Weg, Mendelstraße, Reinbeker Redder
	Martin Damaszek, Benedikt Neidel, Heike Schümann, Bernd Schiller, Bärbel Bartel
20	Moorflagen, Vielohweg, Wagrierweg
	Lars Böker, Ingrid Ihde-Böker, Meike Westphal, Günther Schulz, Silke Bünnig, Bartosz Herod, Jörg Wiedekamp, Maximilian Borsuk, Inge Megel, Manfred Schneider, Rolf Lentfer, Kristina Klahn, Cornelia Pechmann, Friederike Flaitz, Jessika Priegnitz, Martin Lemsky
21	Peter-Timm-Straße, Scheelring
	Hedi Dohm, Noah-Gabriel Schöning, Mike Engelbrecht
22	Edvard-Munch-Straße, Hollkoppelweg, Max-Pechstein-Straße, Am Mühlenbach
	Sabine Montalto
23	Bengelsdorfstraße, Bengelsdorfstieg
	zurzeit keine Vertreter
24	Eydtkuhnenweg, Pillauer Straße
	Wolfgang Behrens, Kilian Hiestermann
25	Gropiusring
	zurzeit keine Vertreter
26	Fuhlsbüttler Straße, Dennerstraße, Mildestieg
	Renate Gielow, Daniel Knop
27	Bramfelder Straße, Hellbrookstraße, Harzensweg, Suhrsweg, Schwalbenstraße
	Cara Daniela Witt, Andrei Schwartz, Detlef Herz
28	Wohlersallee, Lerchenstraße, Bernstorffstraße
	zurzeit keine Vertreter
29	Von-Hacht-Weg, Von-Scheliha-Straße, Wilhelm-Osterhold-Stieg
	Kathrin Jünemann
30	Ostewinkel
	Florian Rose
31	Horner Landstraße, Billstedter Hauptstraße
	Alf Nandelstaedt
32	Baumeisterstraße, Kirchenweg, Hansaplatz, Zimmerpforte
	Anna Ingrid Sitt, Claus Gieseke, Imke Lundbeck, Mathias Thurm
33	Hammer Steindamm, Moorende, Lohhof, Beim Hammer Marktplatz, Dimpfelweg
	Uwe Henning, Joachim Urbanek
34	Brennerstraße, Ferdinand-Beit-Straße, Stiftstraße
	Lars Christiansen, Florian Braunschweig

Wahlbezirk	
35	Unversorgte Mitglieder
	Bentje Albrecht, Angelika Castrovinci, Barbara Dörr, Egon Drewes, Frederic Engelmann, Andreas Franke, Jan Friederichs, Ingolf Goritz, Olaf Götz, [redacted], Erika Kasdepke-Lasse, Lars Kiefer, Jörg Labrenz, Ulrich Lasse, Silke Lintzhöft, Maren Lintzhöft-Nigbur, Dirk Lönnecker, Wolfgang Lütz, Kay Ploetze, Reinhard Radtke, Ronald Schmidt, Verena Schmidt, Petra Schröder, Enno Schulz, Christiane Stascheit, Dalia Theel, Jürgen Wilckhaus, Ingo Wilfert
36	Gert-Marcus-Straße
	zurzeit keine Vertreter
37	Alsterdorfer Straße
	Florian Sautter

bgfg
baugenossenschaft

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Willy-Brandt-Straße 67 | 20457 Hamburg
T: 040 21 11 00-0 | info@bgfg.de | bgfg.de