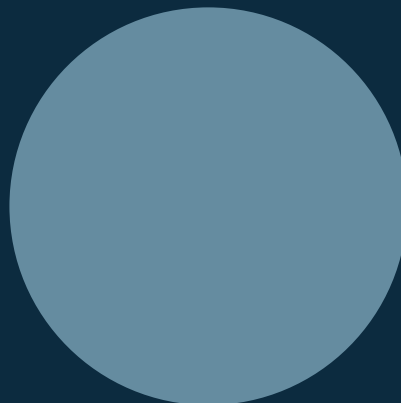


**Geschäfts-
bericht
2021**



Die
buchdrucker
auf einen
Blick

	2021	2020
Wohnungen	1.838	1.838
Mitglieder	2.696	2.685
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	16	15
Bilanzsumme	75,3 Mio. €	77,1 Mio. €
Geschäftsguthaben	7,1 Mio. €	7,1 Mio. €
Rücklagen	16,4 Mio. €	15,6 Mio. €
Eigenkapital	23,8 Mio. €	22,9 Mio. €
Eigenkapitalquote	31,7 %	29,7 %
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	12,5 Mio. €	12,4 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	37,68 €/m ²	33,33 €/m ²
Bilanzgewinn	0,3 Mio. €	0,3 Mio. €



Geschäfts- bericht 2021

2021 kurz gefasst	4
Fragen an den Vorstand	6
Bericht des Aufsichtsrats	14
Lagebericht 2021	16
Jahresabschluss 2021	25
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	35
Bestandsverzeichnis	36
Die gewählten Vertreterinnen und Vertreter	37
Gedenken	38
Kontakt & Impressum	38

2021 kurz gefasst

CO₂



Januar

Seit 1. Januar gilt in Deutschland die CO₂-Abgabe auf Benzin, Diesel, Heizöl und Gas. Sie soll dabei helfen, Deutschlands Treibhausgasemissionen zu minimieren.

Am 6. Januar 2021 gibt die Bundesregierung den zweiten harten Lockdown für Deutschland bekannt. Er wird bis zum Mai immer wieder verlängert. Die Impfungen gegen Covid-19 nehmen Fahrt auf, zunächst werden priorisierte Personengruppen geimpft.



Februar

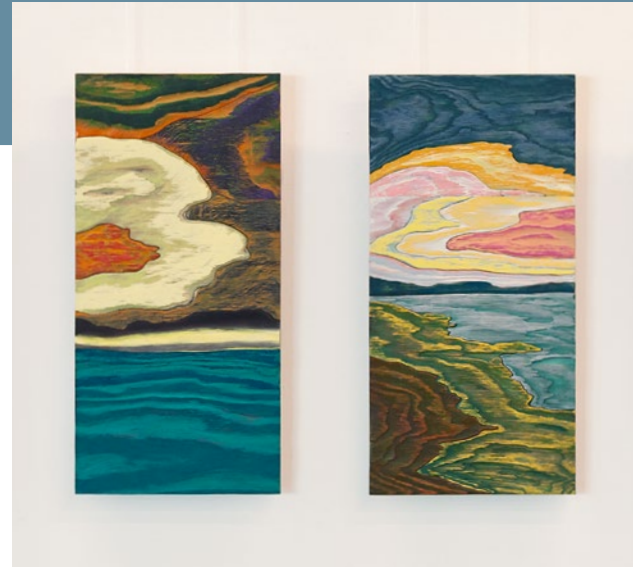
Neubauprojekt Braußpark verschoben: Die Ausschreibung Anfang des Jahres überschreitet das geplante Budget von drei Millionen Euro deutlich. Kapazitäts- und Materialengpässe im Baugewerbe haben zu unerwarteten Kostensteigerungen geführt.

März

Neubauprojekt Rimbartweg: Die buchdrucker und die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG unterzeichnen den städtebaulichen Vertrag für das Vorhaben in Lokstedt.

April

Neu im Team: Malena Hahn verstärkt die Vermietungsabteilung.



Mai

„Seestücke“: Der Hamburger Künstler Klaus Raasch zeigt in der buchdrucker-Geschäftsstelle Fotografien, Holzschnitte und Druckkollagen rund um das Thema Meer.

Juni

Am 22. Juni findet die Vertreterversammlung im Lindner Park-Hotel Hagenbeck statt. Das Gremium kommt erstmals nach der Vertreterwahl Anfang 2020 in neuer Besetzung zusammen.



Nach langen Verhandlungen wird am 23. Juni das neue „Bündnis für das Wohnen“ zwischen dem Senat, der Wohnungswirtschaft und den Hamburger Bezirken unterzeichnet.

Für die Saison 2021/2022 stellen die buchdrucker die „2. Herren“ des HSV Barmbek-Uhlenhorst mit einem neuen Trikotsatz aus.



Juli

Honigernte an der buchdrucker-Geschäftsstelle: Die beiden Bienenvölker der Hobbyimker Rosemarie und Arnd Nicol haben rund 60 Kilogramm hergestellt. Aufgrund des kühlen Frühlings fiel die Ausbeute um etwa 20 Kilogramm niedriger aus als 2020.

Der Geschäftsbericht 2020 wird veröffentlicht. Ein Themenschwerpunkt ist das Arbeiten unter Corona-Bedingungen.



August

Nachwuchs in der Geschäftsstelle: Juliana Brinkmann startet ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau.

Am 31. August tritt das neue Klimaschutzgesetz in Kraft. Deutschland will bis 2045 die Klimaneutralität erreichen.



September

Die buchdrucker reichen den Bauantrag für das Neubauprojekt Rimbartweg ein.

November

Auf dem Dach der Geschäftsstelle wird eine Photovoltaikanlage errichtet. In der Wohnanlage Radenwisch startet die Erneuerung des Daches.

Die buchdrucker unterstützen erneut den Krimih Herbst in der Barmbeker Bücherhalle mit renommierten deutschen Autorinnen wie Eva Almstädt.

SPD, Grüne und FDP unterzeichnen den Ampel-Koalitionsvertrag. Der Bereich Bauen und Wohnen wird künftig in einem eigenen Bauministerium verantwortet.

Die vierte Corona-Welle erfasst Deutschland.

Oktober



In der neuen Ausgabe der druckreif wird das Sharingangebot für Lastenräder in Hamburg vorgestellt. Die buchdrucker beteiligen sich an dem Projekt mit einer Ausleihstation auf dem Grundstück in der Starstraße.

Thomas Rüschnler startet im Finanz- und Rechnungswesen der buchdrucker. Er wird ab 1. Januar 2022 die Position der langjährigen Leiterin Barbara Schulz-Fritze übernehmen, die zum 31. Dezember in den Ruhestand geht.

Ausstellungswechsel: buchdrucker-Mitglied Renate Younis präsentiert ihre experimentelle Malerei in der Geschäftsstelle.

Die buchdrucker sind bei der Bramfelder Winterlaufserie wieder als Sponsor dabei.

Dezember

Im Quartier Brau&park werden 135 Mieterkeller saniert.

Der neue Mietenspiegel für Hamburg erscheint: Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Monat ist in den vergangenen zwei Jahren um 7,3 Prozent auf 9,29 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Olaf Scholz wird zum neuen Bundeskanzler gewählt.

Am 2. Dezember findet für die buchdrucker-Kids das Weihnachtsmärchen „Lotta aus der Krachmacherstraße“ im Theaterdeck statt.





Interview

Fragen an den Vorstand

Sebastian Schleicher (li.)
und Mathias Kalff

2021 war für die buchdrucker ein gutes Jahr. Das zeigen der erneut erfolgreiche Jahresabschluss ebenso wie die vielen Bau- und Planungsaktivitäten im Wohnungsbestand. Das Neubauprojekt im Rimbeweg nahm an Fahrt auf. Die zahlreichen energetischen Baumaßnahmen der vergangenen zwei Jahrzehnte schlugen sich positiv in der erstmals aufgestellten CO₂-Bilanz nieder. Für das Team konnten die buchdrucker neue Fachkräfte gewinnen. Und im Hamburger Mietenvergleich wohnten die Mitglieder der buchdrucker 2021 auch weiterhin sehr günstig.

Dennoch: Die Verteuerung von Baustoffen, die steigenden Energiepreise und der anhaltende Handwerkmangel gehen auch an den buchdruckern nicht spurlos vorbei. Im ersten Halbjahr 2022 trübten sich die Aussichten für das bezahlbare Wohnen durch stark steigende Zinsen, eine hohe Inflationsrate und gestörte Lieferketten weiter ein. Hinzu kam der Ukraine-Konflikt, der großes Leid für die unmittelbar vom Kriegsgeschehen Betroffenen mit sich bringt und weltweit tiefgreifende Konsequenzen für die Nahrungsmittel- und Energieversorgung hat.

Bei einem Rundgang durch die aktuellen Bauprojekte berichten Sebastian Schleicher und Mathias Kalff über den Verlauf des Geschäftsjahres 2021 und blicken trotz vieler neuer Herausforderungen zuversichtlich in die Zukunft der buchdrucker.

Lieber Herr Schleicher, lieber Herr Kalff, Anfang 2021 wurde die CO₂-Abgabe als Anreiz zum Energieeinsparen eingeführt. Im Laufe des Jahres stiegen die Preise für Strom, Kraftstoffe und insbesondere Gas weiter an. Nach den jüngsten Ereignissen in der Ukraine wird von einer weltweiten Energiekrise gesprochen. Worauf müssen sich die buchdrucker-Mitglieder bei den Wohnkosten für Heizung und Warmwasser einstellen?

Sebastian Schleicher: Die hohen Energiepreise trafen bisher vor allem Menschen mit mittleren und kleinen Einkommen. Im März dieses Jahres hat die Bundesregierung zwar ein Hilfspaket mit Tankrabatt, 9-Euro-Ticket und 300 Euro Energiepauschale für Erwerbstätige verabschiedet. Beim Wohngeld wurde sogar eine Verdoppelung des jährlichen Heizkostenzuschusses beschlossen. Langfristig wird dies jedoch nichts an den hohen Energiekosten ändern. Daher beobachten wir die Entwicklung sehr genau, damit wir frühzeitig gegensteuern und unsere Mitglieder vorbereiten können.

Wir haben rund 700 Wohnungen in unserem Bestand, die zurzeit mit Gas versorgt werden. Der Gasliefervertrag galt erfreulicherweise noch bis Ende 2021. Dadurch gab es für die betroffenen Mitglieder keine überraschenden Nachzahlungen. Wir haben ihnen angeboten, auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen für 2022 zu erhöhen. Der neue Liefervertrag sieht deutlich höhere Preise vor. Gleichzeitig gilt der Vertrag vier Jahre lang, sodass wir für die gasversorgten Mitglieder die Wärmekosten vorerst stabilisieren konnten.

Doch auch bei der Fernwärme ziehen die Preise an, da derzeit noch Gaskraftwerke in die Fernwärmeringe eingebunden sind. Daher müssen alle Mitglieder für das Jahr 2022 mit höheren Abrechnungen bei Heizung und Warmwasser rechnen. Was in diesem Zusammenhang auch nicht vergessen werden darf: Die Betriebskosten werden ebenfalls steigen. Beispielsweise gilt ab dem 1. Oktober 2022 der neue Mindestlohn von 12 Euro. Daher gehen wir davon aus, dass Dienstleistungen wie Treppenhausreinigung und Gartenpflege teurer werden.

→



CO₂-Bepreisung

Um Anreize zur Reduktion von Treibhausgasen zu setzen, wurde zum 1. Januar 2021 die CO₂-Abgabe auf fossile Heiz- und Kraftstoffe eingeführt. Zum 1. Januar 2022 wurde die Abgabe von 25 auf 30 Euro je Tonne CO₂ angehoben, 2023 wird sie auf 35 Euro steigen. Ab 1. Januar 2023 könnten Vermieter anteilig an den Mehrkosten beim Heizen beteiligt werden. Der Entwurf des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten wurde am 25. Mai 2022 vom Bundeskabinett beschlossen. Damit sollen einerseits Mieterinnen und Mieter bei den Heizkosten entlastet werden. Andererseits sollen Vermieter zu energetischen Modernisierungen angeregt werden. Bis Ende Juni 2022 war das Gesetz noch nicht vom Bundestag verabschiedet worden.

„Wir beobachten die Entwicklungen sehr genau, damit wir frühzeitig gegensteuern und unsere Mitglieder vorbereiten können.“



„Der KfW-Förderstopp Ende Januar 2022 hat uns glücklicherweise nicht mehr betroffen.“

Auch das Bauen ist 2021 noch einmal deutlich teurer geworden. Die Preise für Holz, Beton, Stahl und andere Baustoffe stiegen um bis zu 70 Prozent. Bauleistungen verteuerten sich um rund neun Prozent gegenüber dem Vorjahr. Anfang dieses Jahres stellte die Bundesregierung die KfW-Förderung für das Energieeffizienz-Haus 55 ein. Wie beeinflussen diese Entwicklungen Ihre Neubauplanungen?

Mathias Kalff: Schon zum Jahreswechsel auf 2021 waren die Auswirkungen der hohen Baukosten für die buchdrucker spürbar. Im Februar entschieden wir uns, das geplante und bereits genehmigte Projekt im Braußpark in Hamm zu verschieben. Die Ausschreibung für das Wohnhaus mit elf Wohnungen hatte unser Budget von zunächst drei Millionen Euro weit überschritten. Im Frühjahr dieses Jahres haben wir dann den Entschluss gefasst, das Projekt erst einmal auf Eis zu legen, weil uns die Kosten für den freifinanzierten Neubau davonlaufen.

Sebastian Schleicher: Der KfW-Förderstopp Ende Januar 2022 hat uns glücklicherweise nicht mehr betroffen. Unser Projekt im Rimbartweg mit 44 Wohnungen ist als KfW-Effizienzhaus 55 geplant. Wir hatten bereits Anfang Januar den Förderantrag eingereicht – und er wurde bewilligt. Die Baugenehmigung steht jetzt noch aus, obwohl wir den Bauantrag im September 2021 gestellt haben. Wir hoffen, dass wir 2023 mit dem Bauen loslegen können, nach fast zehn Jahren Vorbereitung. Bis dahin sind noch ein paar Hürden zu nehmen: Ist das Material verfügbar? Sind bei den Baufirmen Kapazitäten vorhanden? Und wie wird die Nutzungsgebühr ausfallen? Sie muss bezahlbar und gleichzeitig für die Genossenschaft wirtschaftlich vertretbar sein.

Einen Faktor haben wir in diesem Zusammenhang noch nicht angesprochen: die steigenden Zinsen.

Sebastian Schleicher: Die zukünftigen Rahmenbedingungen für den Neubau sind zurzeit ungewiss. Beispielsweise wissen wir noch nicht, wie die neuen Förderprogramme für energieeffiziente Gebäude ausgestaltet werden. Jetzt kommen die Darlehenszinsen als entscheidender Faktor hinzu. Die Banken haben schon 2021 angefangen, den Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank vorzugreifen. Für die buchdrucker bedeutet das höhere Ausgaben, nicht nur bei der Finanzierung von Neubauten, sondern auch bei der Prolongation bestehender Darlehen. Als Fazit haben wir uns entschieden, uns zunächst auf Investitionen in unseren vorhandenen Gebäudebestand zu konzentrieren, vor allem im Hinblick auf die Klimaneutralität bis 2045.

2021 haben Sie eine CO₂-Untersuchung des Wohnungsbestandes in Auftrag gegeben. Wo stehen die buchdrucker auf dem Weg zur Klimaneutralität?

Mathias Kalff: Für alle Wohnanlagen mit insgesamt 1.838 Wohnungen wurden die CO₂-Emissionen ermittelt, die bei der Erzeugung von Heizungswärme und Warmwasser anfallen. Das Ergebnis stimmte uns optimistisch. Die bisherigen energetischen Maßnahmen haben dafür gesorgt, dass die buchdrucker im Jahr 2019 ihren Anteil an Treibhausgasen gegenüber dem Basisjahr 1990 um 53 Prozent senken konnten. Dies ist beispielsweise durch Wärmedämmung oder die Versorgung der Wohnungen mit Fernwärme gelungen. Nun gehen wir die nächsten Schritte, die durch das im vergangenen Jahr geänderte Klimaschutzgesetz vorgegeben sind. Bis 2030 werden wir die CO₂-Emissionen um 65 Prozent reduzieren und 2045 Klimaneutralität erreichen. Die Untersuchung hat die größten CO₂-Emissionen unter unseren Wohnanlagen ermittelt. Die Größenordnung hilft uns dabei, für die einzelnen Wohnanlagen Lösungen zu finden, mit denen wir kurzfristig die größten Effekte erzielen. Durch die Fortschreibung der CO₂-Bilanz können wir überprüfen, inwieweit die Investitionen in den Klimaschutz zum Erfolg der CO₂-Reduktion beitragen.

53 % weniger

Treibhausgase emittierten die Wohnanlagen der buchdrucker 2019 gegenüber dem Basisjahr 1990.

Die höchsten Reduktionen erreichen wir durch die Umstellung auf klimaneutrale Energieträger, also weg vom Gas hin zur Fernwärme. Ab der kommenden Heizperiode werden wir beispielsweise in der Wohnanlage Lohkoppel die Gasheizung außer Betrieb nehmen. Dann werden die 56 Wohnungen mit Fernwärme versorgt.

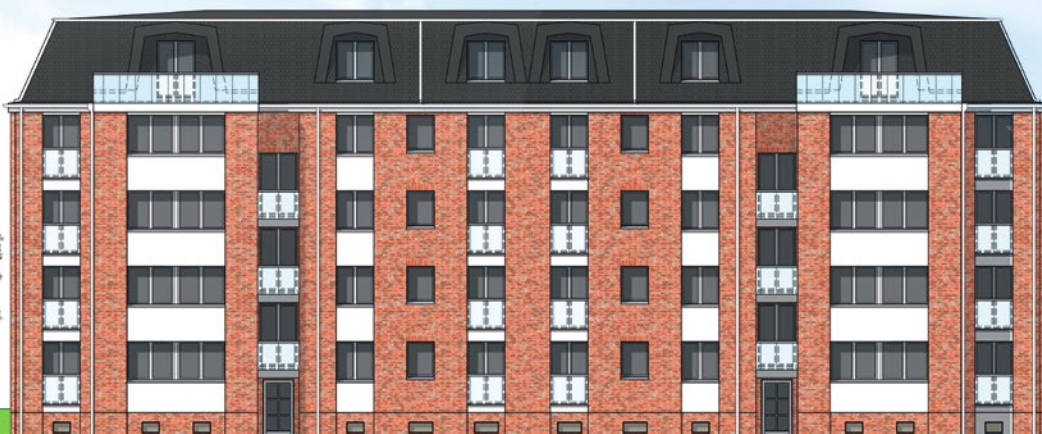
Wo ein Fernwärmeanschluss nicht möglich ist, prüfen wir andere Optionen, wie beispielsweise Pelletheizungen. Aber auch Modernisierungen werden weiterhin eine Rolle spielen, wie unser Vorhaben in der Wohnanlage Langenhorner Chaussee zeigt. Seit Anfang Juni wird das Wohnhaus mit seinen 30 Wohnungen umfassend energetisch saniert.

Die Untersuchung betraf ausschließlich die Wärmeversorgung. Wie sieht es mit der klimaneutralen Stromversorgung aus?

Mathias Kalff: Bei der Versorgung unserer Wohnanlagen mit Allgemeinstrom sind wir bereits klimaneutral. So werden beispielsweise die Treppenhausbeleuchtung, Aufzüge oder Heizungsanlagen ausschließlich mit Ökostrom betrieben.



Energetische Modernisierung: 2022 wird die Wohnanlage Langenhorner Chaussee rundum gedämmt.





Solarpaneele auf dem Dach der Wohnanlage Sorthmannweg/Stresemannallee: Die Anlage ist für die Stromversorgung von bis zu 32 Wohnungen ausgelegt.

Klimaneutraler Strom vom Dach

Seit Anfang Januar 2022 produziert die Geschäftsstelle der buchdrucker ihren eigenen Solarstrom. Die Flachdachkonstruktion und die Ausrichtung des Gebäudes bieten optimale Voraussetzungen für eine Photovoltaikanlage.

Der Stromverbrauch der Geschäftsstelle mit elf Arbeitsplätzen auf zwei Etagen beträgt im Jahr rund 19.500 Kilowattstunden. Entsprechend wurde die Leistung der Photovoltaikanlage ausgelegt und produziert theoretisch den gesamten Jahresstromverbrauch. Nachts und bei bewölktem Himmel wird Strom hinzugekauft, bei starker Sonneneinstrahlung der Überschuss ins öffentliche Netz eingespeist.

Durch die Umstellung auf klimaneutralen Strom sparen die buchdrucker an diesem Standort pro Jahr 13,7 Tonnen CO₂ ein. Die neue Anlage ist die dritte, die die buchdrucker innerhalb von zwei Jahren in Betrieb genommen haben. Die anderen beiden Anlagen werden im Contracting-Modell betrieben und wurden auf den Dächern von zwei größeren Wohnquartieren installiert. Die buchdrucker prüfen zurzeit, an welchen Standorten weitere Photovoltaikanlagen sinnvoll eingesetzt werden können.

Leider können wir als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen unseren Mitgliedern immer noch keinen Mieterstrom anbieten. Daher betreiben wir unsere Photovoltaikanlagen im Contracting-Modell in Kooperation mit Energieversorgungsunternehmen – mit bisher guten Erfahrungen. Zurzeit prüfen wir für weitere Wohnanlagen, ob ihre Dächer für Solarpaneele geeignet sind. Unsere neueste Photovoltaikanlage wurde Ende 2021 auf unserer Geschäftsstelle installiert. Da wir den Strom ausschließlich für den Bürobetrieb nutzen, konnten wir eine eigene Anlage errichten.

2021 haben die buchdrucker vier Millionen Euro in den Bestand investiert, 2022 bewegt sich das Budget bei 4,1 Millionen Euro. Was stand bzw. steht außer dem Klimaschutz noch auf dem Programm?

Sebastian Schleicher: Die Wohnqualität ist für unsere Investitionen ein ebenso wichtiger Aspekt. Schließlich sollen sich unsere Mitglieder in ihrem Zuhause noch viele Jahre wohlfühlen. Daher sind Einzelmodernisierungen von Wohnungen, der barrierefreie Umbau von Bädern, Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen nach wie vor



Bei der Neugestaltung von Außenanlagen wie hier in der Starstraße werden heimische und bienenfreundliche Blumen und Stauden gepflanzt.



Im Quartier Starstraße können die Mitglieder elektrische Lastenräder ausleihen oder für ihr eigenes Fahrrad die festinstallierte Luftpumpe nutzen.



Der neue Spielplatz in der Wohnanlage Poppenbütteler Berg und Harksheider Straße



sehr wichtig. Beispielsweise haben wir 2021 wieder 32 Wohnungen nach einem Mieterwechsel von Grund auf modernisiert. Auf Anfrage von Mitgliedern haben wir sechs Bäder saniert und von Badewanne auf Dusche umgerüstet.

Mathias Kalff: In unserem Quartier Braußpark, Wicherns Garten und Eitzensweg haben wir von November vergangenen Jahres bis März dieses Jahres 156 Mieterkeller aufwändig saniert und elektrifiziert. Zahlreiche Treppenhäuser wurden gestrichen, Außenanlagen neu gestaltet und weitere Stellplätze für Fahrräder geschaffen. In unserer Barmbeker Wohnanlage Starstraße haben wir im vergangenen Oktober in Zusammenarbeit mit dem Sharinganbieter sigo eine Ausleihstation für Elektrolastenräder eingerichtet. Last but not least wurde in diesem Jahr der Spielplatz unserer Wohnanlage Poppenbütteler Berg und Harksheider Straße komplett umgestaltet und mit neuen Spielgeräten ausgestattet.

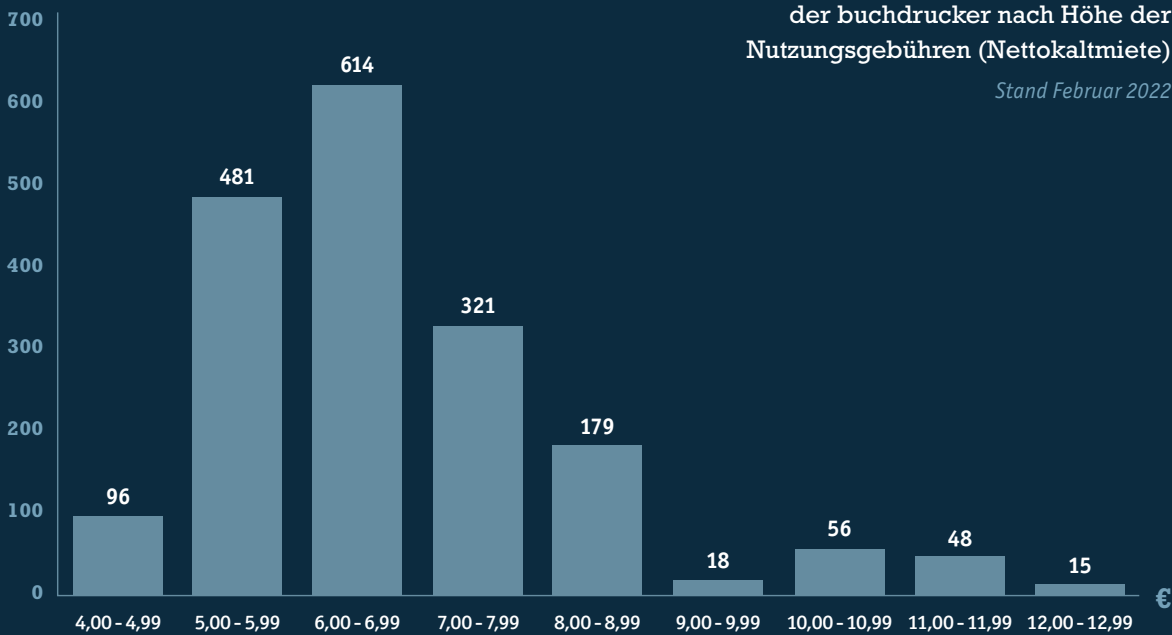
Wie werden sich angesichts der steigenden Baukosten und der allgemeinen Preissteigerungen die Nutzungsgebühren entwickeln? Bleibt das Wohnen bei den buchdruckern bezahlbar?

Sebastian Schleicher: Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr betrug im letzten Jahr 6,69 Euro pro Quadratmeter. Gegenüber 2020 ist sie um zehn Cent bzw. 1,5 Prozent gestiegen. Die Durchschnittsmiete laut Hamburger Mieterspiegel, der Ende 2021 neu herausgegeben wurde, liegt bei 9,29 Euro pro Quadratmeter mit einem Plus von 7,3 Prozent seit 2019. Auch im Vergleich zu der durchschnittlichen Nutzungsgebühr der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften mit 7,03 Euro können sich die buchdrucker sehen lassen.

Mathias Kalff: Die Kostensteigerung bei den Instandhaltungsmaßnahmen liegt aktuell über der Inflationsrate von rund acht Prozent. Das heißt,



Anzahl Wohnungen



Wohnungsbestand (1.838 Wohnungen) der buchdrucker nach Höhe der Nutzungsgebühren (Nettokaltmiete)

Stand Februar 2022

dass sich auch bei den buchdruckern der Druck auf die Nutzungsgebühren erhöhen wird. Auf der anderen Seite sind weniger Instandhaltung und Klimaschutz auch keine Option. Daher werden wir die Nutzungsgebühren weiterhin in einem vertretbaren Rahmen anpassen müssen.

Würden Sie das Jahr 2021 trotz einiger Hindernisse als insgesamt positiv für die buchdrucker bewerten?

Sebastian Schleicher: Auf jeden Fall! Die buchdrucker sind wirtschaftlich solide aufgestellt und weisen erneut ein gutes Jahresergebnis vor. Das ist ein wichtiges Signal an unsere Mitglieder – in Verbindung mit der Dividende von vier Prozent, die am 22. Juni 2022 von der Vertreterversammlung beschlossen und direkt im Anschluss an unsere Mitglieder ausgezahlt wurde.

An dieser Stelle bedanken wir uns noch einmal sehr herzlich bei den Vertreterinnen und Vertretern, beim Aufsichtsrat und insbesondere bei unserem Team, das diesen kontinuierlichen Erfolg ermöglicht. 2021 hat das Team wieder sehr große Flexibilität gezeigt, sodass das Arbeiten unter Coronabedingungen reibungslos

weiterging. Unsere Hausmeister waren vor Ort für unsere Mitglieder da. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Verwaltung waren im Wechsel in der Geschäftsstelle oder von zuhause aus im Einsatz.

Ebenfalls sehr positiv für die buchdrucker sind die Neuzugänge mit fachlicher Expertise in der Wohnungswirtschaft, die wir für unser Team gewinnen konnten. Das ist für uns ein schöner Zuspruch, dass die Genossenschaft nicht nur als Vermieterin, sondern auch als Arbeitgeberin attraktiv ist.

Die ersten Monate des neuen Geschäftsjahres sind um. Können Sie schon eine Prognose für das Jahr 2022 stellen?

Mathias Kalff: Unsere Baumaßnahmen sind bisher gut verlaufen, auch dank unserer verlässlichen Partnerfirmen. Durch die CO₂-Untersuchung haben wir einen Fahrplan, nach dem wir systematisch energetische Maßnahmen umsetzen werden. Zurzeit führen wir Gespräche mit verschiedenen Energieversorgern, um weitere Wohnanlagen an die Fernwärme anschließen und CO₂ reduzieren zu können. Ein Thema, das in Zu-

„Die buchdrucker sind wirtschaftlich solide aufgestellt und weisen erneut ein gutes Jahresergebnis vor.“



kunft weiter an Bedeutung gewinnen wird, sind Ladestationen für E-Autos innerhalb unserer Wohnanlagen. Auch hier führen wir Gespräche mit den Energieversorgern. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die Bereitstellung der Infrastruktur von der Straße in die Bestandsgebäude nicht von heute auf morgen zu realisieren ist. Bei unserem Neubauprojekt im Rimbartweg setzen wir auf eine zeitnahe Baugenehmigung, damit wir die Bauleistungen ausschreiben und die Umsetzung prüfen können. Wir haben also noch viel vor in diesem Jahr!

Sebastian Schleicher: Die wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen machen es uns als Wohnungsbaugenossenschaft seit Jahren nicht gerade einfach, unserem Satzungsauftrag nachzukommen. Bezahlbares Wohnen für unsere Mitglieder ist und bleibt unser Ziel – und das haben wir, bei allen anstehenden und zukünftigen Herausforderungen, fest im Blick.

*Herr Kalff, Herr Schleicher,
vielen Dank für das Interview!*

**Neu
im Team**

*Thomas
Rüschpler*

Seit Anfang 2022 leitet Thomas Rüschpler bei den buchdruckern das Finanz- und Rechnungswesen. Der Diplomkaufmann bringt mehr als 25 Jahre Erfahrung in der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft mit.

Malena Hahn

Malena Hahn verstärkt seit April 2021 die Vermietungsabteilung. Ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau hat sie bei einer schleswig-holsteinischen Wohnungsbaugenossenschaft abgeschlossen und dort anschließend Berufserfahrung im Bestandsmanagement gesammelt.

*Juliana
Brinkmann*

Nachwuchsförderung für Immobilienkaufleute: Juliana Brinkmann ist seit 1. August 2021 die neue Auszubildende.

*Henrik
Roßmann*

Henrik Roßmann hat bei den buchdruckern seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann absolviert und Ende 2021 erfolgreich abgeschlossen. Im Januar 2022 startete er in der Buchhaltung seine berufliche Laufbahn.



*Die Aufsichtsratsmitglieder (v. li. o.):
Vorsitzender Stefan Streng, Roger Brück,
Antje Günther, Bernd Thomas Sandmann
und Ulrich Rühle*



Bericht des Aufsichtsrats

Im Jahr 2021 kam es zu einem starken Rückgang der Bautätigkeiten. Mit nur 7.461 fertig gestellten Wohnungen wurde das Hamburger Ziel von 10.000 WE deutlich verfehlt. Der Grund dafür sind knapper werdende Ressourcen beim Fachpersonal und Material, steigende Preise und die nach wie vor bestehenden Hürden der Bürokratie. Die fortschreitende Pandemie hat diese Situation weiterhin negativ beeinflusst.

Unsere Neubauvorhaben am Rimbartweg und Braußpark konnten durch die schwierige Lage der Bauindustrie nicht wie geplant weiterentwickelt werden.

Trotz der misslichen Umstände haben es die Buchdrucker geschafft, den Bestand zu verbessern und die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen umzusetzen. Erneuerungen von Grundstücken, Dächern, Wohnungen und Bädern

gehörten u. a. zu diesen Maßnahmen. Insgesamt wurde ein Betrag von rd. 4 Mio. Euro in die Sanierungsarbeiten investiert.

Der Umbau auf regenerative Energieträger ist ein bedeutendes Thema unserer Zeit. Es wurde eine weitere Eigenerzeugungsanlage mit Photovoltaik in Betrieb genommen. Der Sonnengenerator liefert seit Ende 2021 einen Teil des Strombedarfs für unser Verwaltungsgebäude in der Steilshooper Straße. Wir werden den weiteren Ausbau von regenerativer Energie auch zukünftig für unseren Wohnungsbestand und den Neubauvorhaben im Fokus behalten.

Die Vertreterversammlung hat am 22. Juni 2021 planmäßig stattgefunden. Die Veranstaltung wurde unter Einhaltung der Pandemie-Regeln in einem ausreichend großen Raum im Hotel Lindner durchgeführt.

Frau Antje Günther und Herr Ulrich Rühle wurden nach Ablauf ihrer 3-jährigen Amtszeiten erneut von den Vertretern in den Aufsichtsrat gewählt. Die anschließende konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats ergab folgendes Ergebnis:

Aufsichtsrat:

Stefan Strenge (Vorsitzender)
Ulrich Rühle (Stellvertretender Vorsitzender)
Bernd Thomas Sandmann (Schriftführer)
Antje Günther
Roger Brück

Bauausschuss:

Ulrich Rühle (Schriftführer)
Antje Günther
Roger Brück

Prüfungsausschuss:

Bernd Thomas Sandmann (Schriftführer)
Stefan Strenge

Die im Jahr 2020 notwendigen pandemiebedingten Anpassungen bei der Kommunikation wurden im Jahr 2021 fortgesetzt. Eine Vielzahl der Besprechungen mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wurde online per Video-Konferenz organisiert.

Bei den gemeinsamen Sitzungen informierte sich der Aufsichtsrat regelmäßig zum Geschäftsbetrieb und den unterschiedlichen Ereignissen. Insgesamt haben 11 Besprechungen mit und ohne eine Teilnahme des Vorstandes in unterschiedlichen Konstellationen stattgefunden. Bei den Treffen handelte es sich um Besprechungen mit dem Aufsichtsrat und Vorstand, dem Prüfungsausschuss, dem Bauausschuss sowie der Abschlussbesprechung mit dem Verbandsprüfer zur Prüfung des Jahresabschlusses. Darüber hinaus haben regelmäßige Informationsgespräche zwischen dem Vorstand und dem AR-Vorsitzenden stattgefunden, um beispielsweise die gemeinsamen Sitzungen mit den relevanten Themen vorzubereiten.

Die Themen bei den Besprechungen waren u.a. die Finanz- und Wirtschaftslage, die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und die Neubautätigkeiten. Der Vorstand trug die Themen vor und die nachfolgenden Diskus-

sionen und Fragestellungen unterstützten die erforderliche Transparenz und Abstimmung. Fragen zu Geschäftsvorfällen wurden vom Vorstand erläutert und Hintergründe dazu besprochen und erklärt.

Der Jahresabschluss 2021, der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 und der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden vom Vorstand vorgestellt sowie erläutert und durch den Aufsichtsrat sowie den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) geprüft. Es wurden keinerlei Beanstandungen festgestellt.

Vom Aufsichtsrat wird hiermit erklärt, dass vom Vorstand eine ordnungsgemäße Geschäftsführung unserer Genossenschaft durchgeführt wurde. Die Geschäftstätigkeit ist übersichtlich und transparent. Die Buchdrucker befinden sich in einer erfreulich stabilen wirtschaftlichen Lage.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Bericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2021 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- der Vorabzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zuzustimmen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Möglich wurde der Geschäftserfolg im Wesentlichen durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Aufsichtsrat dankt dem gesamten Buchdrucker-Team für den tatkräftigen Einsatz im Jahr 2021.

Unser Dank richtet sich ebenfalls an den Vorstand für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hamburg, den 25. Mai 2022
Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Der Aufsichtsrat

Stefan Strenge
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht 2021

1. Grundlagen der Genossenschaft

Die Baugenossenschaft der Buchdrucker eG ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 22305 Hamburg, Steilshooper Straße 94.

Die buchdrucker verfügen über 1838 eigene Wohnungen sowie 817 sonstige Objekte wie Läden, Arztpraxen, Einzelgaragen, Stellplätze und Büroräume.

Hauptgeschäftsfeld und traditionelles Ziel unserer wirtschaftlichen Aktivität ist die Vermietung von qualitativ guten und günstigen Wohnungen, insbesondere für die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen. Die Genossenschaft bewirtschaftet nur eigene Bestände in verschiedenen Hamburger Stadtteilen.

Unsere Wohnungen werden nahezu ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Genossenschaft liegt beim Umbau und der Modernisierung der Bestände. Diese Qualitätsverbesserung der vorhandenen Wohnungen dient der Förderung unserer Mitglieder und hat gleichzeitig zum Ziel Wettbewerbsvorteile zu erreichen. Darüber hinaus wird mit dem Neubau von Wohnungen das Angebot im Mietwohnungsbereich erweitert, um der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aus dem Mitgliederbereich gerecht zu werden.

Unsere Geschäftsstrategie ist nicht die Erzielung möglichst hoher Mieten und maximaler Gewinne, sondern erreichte Ertragssteigerungen in vollem Umfang für die Bestandsverbesserung einzusetzen, um damit die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit für die Mitglieder kontinuierlich zu erhöhen und die Vermietung dauerhaft zu sichern.

Grundlage für alle Projekte bildet die auf einen Zeitraum von 10 Jahren angelegte Wirtschafts- und Finanzplanung der Genossenschaft. Diese Planung wird jährlich überarbeitet und gegebenenfalls an neue Erfordernisse angepasst.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist unverändert von einer hohen Nachfrage geprägt. Dies gilt vor allem für die Nachfrage nach Wohnungen in innenstadtnahen Vierteln. Es besteht auch ein weiterhin hoher Neubaubedarf. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl an Single-Haushalten und der Wunsch nach größeren Wohnungen sind hier zu nennen.

Gemäß verschiedenen Modellrechnungen des Statistikamts Nord ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl in Hamburg bis zum Jahr 2040 weiter ansteigt. Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen. Hamburg wird somit auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

Wir verzeichnen unverändert eine hohe Nachfrage nach unseren attraktiven und bezahlbaren Bestandswohnungen, aber auch nach den Neubauwohnungen. Dies gilt insbesondere für die zentralen innenstadtnahen Stadtteile. Leerstände waren kaum und wenn meist aufgrund von Modernisierungen zu verzeichnen.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (nach Abzug der Erlösschmälerungen)	9.320,5	9.325,4	9.182,6
Instandhaltungen (Fremdkosten)	3.620,0	3.950,0	3.931,8
Zinsaufwand	791,0	788,2	883,1
Jahresüberschuss	1.336,2	1.134,9	1.198,4

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich vor allem Abweichungen bei den Instandhaltungskosten ergeben. Im niedrigeren Jahresüberschuss spiegelt sich dieser höhere Instandhaltungsaufwand wider.

Die Sollmieten entwickelten sich 2021 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 6,59 € im Jahr 2020 auf 6,69 € im Jahr 2021. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus moderaten Erhöhungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen der Vergleichsmiete sowie aus der Anpassung der Nutzungsgebühren bei Nutzerwechsel und nach Modernisierungen.

Wohnungsleerstände und damit verbundene Erlösschmälerungen ergaben sich vor allem bei Wohnungen, die modernisiert oder umgebaut wurden. Nur vereinzelt entstanden geringe Ertragsausfälle durch fehlende Anschlussvermietung. Auch die Mietforderungen bewegen sich auf einem erfreulich niedrigen Niveau. Dies ist auch auf das konsequente Mahnwesen der buchdrucker zurückzuführen.

Die Fluktuationsquote ist mit 7,2 % nach 7,7 % im Vorjahr unverändert gering.

Die Instandhaltungsaufwendungen einschließlich verrechneter Kosten und abzüglich Versicherungserstattungen und Zuschüssen betragen durchschnittlich 37,68 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 33,33 €/m² Wohnfläche).

Einen Schwerpunkt der Maßnahmen bildeten hier die Wohnungs- und Badmodernisierungen.

Die Zinsaufwendungen waren vor allem aufgrund der Zinsdegression und Umschuldungen im Bestand (2020 und 2021) rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben. Wir erwarten, dass sich diese positive Entwicklung auch in den nächsten Jahren fortsetzt.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.482,2	1.559,4	-77,2
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-108,8	-152,9	44,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-192,6	-223,7	31,1
Betriebsergebnis	1.180,8	1.182,8	-2,0
Finanzergebnis	36,1	36,2	-0,1
Neutrales Ergebnis	-56,9	-8,6	-48,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-25,1	-12,0	-13,1
Jahresüberschuss	1.134,9	1.198,4	-63,5

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, ganz wesentlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Ergebnisverminderung aus der Hausbewirtschaftung resultiert vor allem aus gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung und Abschreibungen auf Sachanlagen, dem vor allem höhere Mieteinnahmen sowie gesunkene Zinsaufwendungen ergebniserhöhend gegenüberstehen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021 T€ %		31.12.2020 T€ %		Veränderung T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	65.004,1	86,3	67.175,3	87,1	-2.171,2
Umlaufvermögen (einschl. Andere Rechnungsabgrenzungsposten)	10.285,9	13,7	9.972,1	12,9	313,8
Bilanzsumme	75.290,0	100,0	77.147,4	100,0	-1.857,4
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	23.847,1	31,7	22.922,8	29,7	924,3
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	500,8	0,7	501,9	0,7	-1,1
Fremdkapital, langfristig	45.244,8	60,1	48.302,2	62,6	-3.057,4
Fremdkapital, kurzfristig	5.697,3	7,5	5.420,5	7,0	276,8
Bilanzsumme	75.290,0	100,0	77.147,4	100,0	-1.857,4

Die Bilanzsumme verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 %.

Auf der Vermögensseite ist die Verringerung ganz wesentlich auf die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen, die die Investitionen überstiegen, und einen Rückgang der Forderungen zurückzuführen.

Das Anlagevermögen war am 31.12.2021 zu 36,7 % durch Eigenkapital und im Übrigen vollständig durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 924,3 T€ resultiert aus dem Jahresüberschuss von 1.134,9 T€ und dem Anstieg der Geschäftsguthaben um 60,3 T€, dem die Ausschüttung der Dividende in Höhe von 270,9 T€ mindernd gegenübersteht.

Die Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist vor allem auf planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen zurückzuführen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote nennenswert beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis maximal 2046.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft) auf Seite 21.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit für den Kapitaldienst und die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte und darüber hinaus für Investitionen in das Sachanlagevermögen zur Verfügung stand. Unter Berücksichtigung der Auszahlungen für Investitionen in Höhe von 282,7 T€ und des Mittelabflusses im Finanzierungsbereich in Höhe von 3.339,5 T€ nahm der Bestand an Finanzmitteln in 2021 um 294,0 T€ auf 3.095,0 T€ zu.

Die Genossenschaft verfügte im gesamten Geschäftsjahr 2021 über eine ausreichende Liquidität und war jederzeit zahlungsfähig. Dies erwarten wir aufgrund der vorliegenden Planung auch für 2022. Darüber hinaus steht ein Kontokorrentkreditrahmen in Höhe von 1.000 T€ zur Verfügung, der zurzeit nicht in Anspruch genommen ist.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	1.134,9	1.198,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.064,3	2.043,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1,1	-0,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,1	-0,0
Cashflow nach DVFA/SG	3.198,0	3.241,1
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	211,4	490,9
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-311,2	-353,1
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	65,4	242,2
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge und Erträge aus anderen Finanzanlagen (-)	752,6	840,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.916,2	4.461,4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-283,1	-2.539,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,1	0,0
Erhaltene Zinsen	35,6	35,3
Angesparte Zinsen für einen Bausparvertrag (im Vorjahr einschließlich Auszahlungen)	-35,3	-64,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-282,7	-2.569,2
Planmäßige Tilgungen	-2.236,4	-2.132,7
Gezahlte Zinsen	-788,2	-875,6
Valutierung von Darlehen	6.776,3	4.421,5
Rückzahlung von Darlehen	-7.207,3	-1.500,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	326,7	75,4
Veränderungen der Geschäftsguthaben (Saldo)	60,3	76,7
Auszahlungen für Dividenden	-270,9	-259,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.339,5	-194,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	294,0	1.697,7
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.801,0	1.103,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.095,0	2.801,0

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	31,7	29,7
Eigenkapitalrentabilität	%	4,8	5,2
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,69	6,59
Fluktuationsquote	%	7,2	7,7
Leerstandsquote am 31.12.	%	0,71	0,54
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	37,68	33,33
Anteil Kapitaldienst an Kaltmiete	%	32,1	32,4
Tilgungskraft	Faktor	1,4	1,5
Mietenmultiplikator	Faktor	6,8	7,2

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung und -planung. In dessen Rahmen werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Schwächung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten. Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen bestehen nicht.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung ist auch der auf 10 Jahre angelegte Wirtschafts- und Finanzplan der Genossenschaft, der jährlich überarbeitet wird.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement- als auch Compliance Management System wird regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Hamburg bietet langfristig gute Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Wachstum und attraktives Wohnen. Durch das stetige Bevölkerungswachstum ist weiter von einer hohen Nachfrage vor allem nach bezahlbarem Wohnraum auszugehen. Positiv wirkt sich auch der gute Zustand unserer Wohnanlagen aus. Es besteht somit nur ein geringes Leerstandsrisiko.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor allem im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch den Neubau von Wohnungen. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in sehr überschaubarem Rahmen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den

Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein laufendes Projektcontrolling minimiert.

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

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifizierung der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Genossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Genossenschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. weiter anpassen.

Auch 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 Erreichung der Klimaneutralität dar.

Wir haben bereits eine Bestandsaufnahme aller Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen und eine Rückrechnung auf die Emissionen von 1990 vorgenommen. Im Weiteren ist nun eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Primär stehen auch hier unsere mit Gas versorgten Wohnanlagen im Fokus. Möglichen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten in einem sozialverträglichen Umfang und zusätzlichen Neubauwohnungen. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft für künftige Investitionen über ausreichende Beleihungsreserven und eigene Liquidität.

Chancen für eine Erweiterung des Wohnungsbestandes sehen wir auch in der maßvollen Nachverdichtung bereits im Eigentum der Genossenschaft befindlicher Grundstücke. Denn besonders auf

diesen Grundstücken lässt sich neuer Wohnraum zu bezahlbaren Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder am Ehesten errichten. Chancen durch die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse bei Einzelmodernisierungen im Althausbestand nutzen wir weiterhin.

Auch Chancen für den Erwerb von Grundstücken zur Bebauung mit Wohnungen werden wir nutzen, wenn eine gute Wirtschaftlichkeit für die Gesamtinvestition zu erwarten ist.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

Wir erwarten, dass sich die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft weiterhin positiv entwickelt. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

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

Auch der weitere Verlauf der Coronapandemie ist nur schwer vorhersehbar und kann ebenfalls das Erreichen geplanter Werte bei einzelnen Kennzahlen erschweren.

Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen fortgeführt. Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß dem Wirtschafts- und Finanzplan ein Jahresüberschuss von 1.152,0 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß dem Wirtschafts- und Finanzplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2021 T€	Plan 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (nach Abzug der Erlösschmälerungen)	9.325,4	9.419,1
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	3.950,0	4.120,0
Zinsaufwendungen	788,2	787,3
Jahresüberschuss	1.134,9	1.152,0

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Es sind bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung und Dacherneuerung eines Objekts in den Jahren 2022 und 2023 in Höhe von 2.870 T€ und der Wechsel des Energieträgers in einer Wohnanlage zur Reduzierung der CO₂-Emissionen mit einer Investition von rd. 200 T€ vorgesehen.

Hamburg, den 10. Mai 2022
Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Der Vorstand

Sebastian Schleicher *Mathias Kalff*

Jahresabschluss 2021

Bilanz per 31.12.2021

Aktivseite	2021		2020	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.149,00		21.677,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.468.314,45		65.798.725,45	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	947.192,16		983.567,16	
3. Technische Anlagen und Maschinen	34.569,00		0,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.052,00		113.882,00	
5. Bauvorbereitungskosten	430.201,32	<u>64.976.328,93</u>	244.794,40	<u>67.140.969,01</u>
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		12.600,00		12.600,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>65.004.077,93</u>		<u>67.175.246,01</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		3.348.885,13		2.989.749,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	27.583,31		34.577,79	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.848,00		0,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	207.162,49	<u>257.593,80</u>	608.485,80	<u>643.063,59</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.094.992,03		2.801.048,48	
2. Bausparguthaben	3.569.640,34	<u>6.664.632,37</u>	3.534.309,37	<u>6.335.357,85</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.821,94		3.952,00
Bilanzsumme		75.290.011,17		77.147.368,59

Passivseite	2021		2020	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	133.350,00		179.400,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	6.977.650,00		6.880.000,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.900,00	7.120.900,00	1.200,00	7.060.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr 50,00 €)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.696.000,00		2.581.200,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	13.197.000,00	16.443.000,00	12.456.283,61	15.587.483,61
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	3.793,09		8.354,44	
2. Jahresüberschuss	1.134.944,69		1.198.378,65	
3. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	855.516,39	283.221,39	932.000,00	274.733,09
Eigenkapital insgesamt		23.847.121,39		22.922.816,70
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	37.000,00		12.000,00	
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	500.766,58		501.905,40	
3. Sonstige Rückstellungen	894.300,00	1.432.066,58	707.858,82	1.221.764,22
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.687.829,40		44.619.456,05	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.622.772,74		3.748.580,09	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.617.816,97		3.579.451,79	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.949,70		68.170,26	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	879.234,67		917.547,28	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	65.379,74	49.966.983,22	24.751,24	52.957.956,71
davon aus Steuern: 47.014,92 € (Vorjahr 18.155,31 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		43.839,98		44.830,96
Bilanzsumme		75.290.011,17		77.147.368,59

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.514.779,10		12.363.695,53	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.200,00	<u>12.533.979,10</u>	19.200,00	<u>12.382.895,53</u>
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		359.135,99		15.095,86
3. Sonstige betriebliche Erträge		202.129,36		446.241,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.933.793,05		6.523.400,54	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.271,58	<u>6.943.064,63</u>	4.288,16	<u>6.527.688,70</u>
Rohergebnis		6.152.179,82		6.316.543,69
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	908.663,99		903.645,04	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	193.526,46	<u>1.102.190,45</u>	188.338,49	<u>1.091.983,53</u>
davon für Altersversorgung	11.000,00 €			
(Vorjahr	11.149,12 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.064.319,86		2.043.031,05
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		655.410,48		739.740,85
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		276,00		326,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		35.803,97		35.895,35
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		788.225,13		883.122,63
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		25.085,97		12.000,00
12. Ergebnis nach Steuern		1.553.027,90		1.582.886,98
13. Sonstige Steuern		<u>418.083,21</u>		<u>384.508,33</u>
14. Jahresüberschuss		1.134.944,69		1.198.378,65
15. Gewinnvortrag		3.793,09		8.354,44
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		855.516,39		932.000,00
17. Bilanzgewinn		283.221,39		274.733,09

Anhang des Jahresabschlusses

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in 22305 Hamburg, Steilshooper Straße 94 und ist eingetragen beim Amtsgericht Hamburg (Genossenschaftsregister 538).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattV0) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** werden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie, vermindert um die planmäßige Abschreibung, entgeltlich erworben wurden. Die Gegenstände werden planmäßig über 3 Jahre linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2021 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die lineare Abschreibung wurde wie folgt vorgenommen:

	Nutzungsdauer
• auf Wohn- und Geschäftsgebäude, grundsätzlich	30 - 60 Jahre
• auf Außenanlagen	10 - 25 Jahre
• auf Spielplatzgeräte und Müllboxen	4 Jahre
• auf drei Objekte mit Einzelgaragen	33 1/3 Jahre
• auf ein Objekt mit Einzelgaragen	25 Jahre
• auf technische Anlagen und Maschinen	5 - 20 Jahre
• auf Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3 - 14 Jahre

Bei umfassend modernisierten Objekten wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer neu festgelegt und um 30 Jahre verlängert. Die Investitionszuschüsse hierfür wurden abgezinst und von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Dabei wurde die Bruttomethode angewandt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag 250 € nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgabe abgezogen. Bei geringwertigen Wirtschaftsgütern, deren Anschaf-

fungs- und Herstellungskosten über 250 €, aber nicht über 1.000 € liegt, wurde ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre gleichmäßig gewinnmindernd aufgelöst wird. Die Wertgrenze bestimmt sich ohne Vorsteuer.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.

Unverzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert bewertet. Angewandt wurde der Zinssatz 4 % p.a.

Die ausgewiesenen **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden mit dem Wertansatz vom 31.12.2009 fortgeführt, soweit sie nicht bestimmungsgemäß verbraucht worden sind.

Die **Sonstigen Rückstellungen** und **Steuerrückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2021 €
	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchg. €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	118.431,47	2.766,75	24.389,59	0,00	96.808,63
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.987.823,90	37.906,73	390.000,00	0,00	112.635.730,63
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.493.544,29	0,00	0,00	0,00	1.493.544,29
3. Technische Anlagen und Maschinen	55.827,91	34.714,09	0,00	0,00	90.542,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	554.275,18	22.357,29	171.085,53	0,00	405.546,94
5. Bauvorbereitungskosten	244.794,40	185.406,92	0,00	0,00	430.201,32
	115.336.265,68	280.385,03	561.085,53	0,00	115.055.565,18
III. Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	12.600,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00
Anlagevermögen insgesamt	115.467.297,15	283.151,78	585.475,12	0,00	115.164.973,81

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens (s. Tabelle unten)
2. Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen sogenannte Fahrradgaragen. Bei den Abgängen handelt es sich um einen mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten zu verrechnenden Tilgungszuschuss der KfW bei einem Neubauobjekt.
3. Bei den **technischen Anlagen und Maschinen** betrifft der Zugang eine Photovoltaikanlage.
4. Der Posten **Unfertige Leistungen** beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von 3.349 T€ (im Vorjahr 2.990 T€).
5. **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr bestanden nicht (Vorjahr 21,7 T€).
6. Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

01.01.2021 €	Abschreibungen			Buchwerte am		
	im Ge- schäftsjahr €	auf Abgänge €	auf Umbuchg. €	31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
96.754,47	9.294,75	24.389,59	0,00	81.659,63	15.149,00	21.677,00
47.189.098,45	1.978.317,73	0,00	0,00	49.167.416,18	63.468.314,45	65.798.725,45
509.977,13	36.375,00	0,00	0,00	546.352,13	947.192,16	983.567,16
55.827,91	145,09	0,00	0,00	55.973,00	34.569,00	0,00
440.393,18	40.187,29	171.085,53	0,00	309.494,94	96.052,00	113.882,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	430.201,32	244.794,40
48.195.296,67	2.055.025,11	171.085,53	0,00	50.079.236,25	64.976.328,93	67.140.969,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00	12.600,00
48.292.051,14	2.064.319,86	195.475,12	0,00	50.160.895,88	65.004.077,93	67.175.246,01

7. Zusammensetzung und Entwicklung der **Ergebnisrücklagen**:

	Stand 01.01.2021 €	Zuführungen 2021 €	Stand 31.12.2021 €
Gesetzliche Rücklage	2.581.200,00	114.800,00	2.696.000,00
Bauerneuerungsrücklage	550.000,00	0,00	550.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	12.456.283,61	740.716,39	13.197.000,00
	15.587.483,61	855.516,39	16.443.000,00

8. Die **Steuerrückstellungen** betreffen mit 22.000,00 € Ertragsteuern früherer Jahre und mit 15.000,00 € Ertragsteuern für das Geschäftsjahr. In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 709.000,00 € und für Abrechnungsverpflichtungen in Höhe von 47.700 € enthalten.

9. Die Restlaufzeiten der **Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt (Vorjahr) €	davon Restlaufzeit			gesichert durch Grundpfandrechte €
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.687.829,40 (44.619.456,05)	2.198.927,02 (2.161.873,45)	39.488.902,38 (42.457.582,60)	30.716.903,25 (33.737.982,01)	41.687.829,40 (44.619.456,05)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.622.772,74 (3.748.580,09)	143.587,20 (141.452,69)	3.479.185,54 (3.607.127,40)	2.945.336,45 (3.082.186,19)	3.622.772,74 (3.748.580,09)
Erhaltene Anzahlungen	3.617.816,97 (3.579.451,79)	3.617.816,97 (3.579.451,79)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.949,70 (68.170,26)	93.949,70 (68.170,26)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	879.234,67 (917.547,28)	879.234,67 (917.547,28)			
Sonstige Verbindlichkeiten	65.379,74 (24.751,24)	65.379,74 (24.751,24)			
Gesamtbetrag	49.966.983,22 (52.957.956,71)	6.998.895,30 (6.893.246,71)	42.968.087,92 (46.064.710,00)	33.662.239,70 (36.820.168,20)	45.310.602,14 (48.368.036,14)

Bei den grundpfandrechtlich gesicherten Verbindlichkeiten handelt es sich ausschließlich um Finanzierungsmittel für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und Geschäftsbauten. Bei den grundpfandrechtlichen Darlehen handelt es sich im Wesentlichen der Form nach um Buchgrundschulden.

Die künftig zu leistenden Tilgungen sind durch vertraglich vereinbarte Nutzungsgebühren (Miete) gedeckt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten 9,4 Mio. € für Mieten und 3,1 Mio. € für Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Versicherungsentschädigungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 125.445,81 €, Erstattungen nach Aufwendungsausgleichsgesetz in Höhe von 17.657,86 € und Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von 16.587,03 € enthalten.
3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 4,0 Mio. € für Instandhaltung und 2,9 Mio. € für Betriebs- und Heizkosten.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Sachkosten der Verwaltung in Höhe von 440.489,31 € und 88.118,28 € an Kosten für die Prozessdigitalisierung enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	4	3	4	5
Technische Mitarbeiter	1	1		
Hauswarte etc.	4	4	2	2
	9	8	6	7

2. Mitgliederbewegung

Geschäftsjahr	
Anfang	2.685
Zugang	91
Abgang	80
Ende	2.696

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 97.650,00 € (im Vorjahr um 106.500,00 €).

3. Verwahrentgelte wurden im Geschäftsjahr in Höhe von insgesamt 11.879,12 € an die Geschäftsbanken gezahlt.
4. Name und Anschrift des zuständigen gesetzlichen Prüfungsverbandes
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

5. Mitglieder des Vorstandes

- Sebastian Schleicher
- Mathias Kalff

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

- Stefan Strenge, Vorsitzender
- Ulrich Rühle, stellvertretender Vorsitzender
- Bernd Sandmann, Schriftführer
- Roger Brück
- Antje Günther

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

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses hat der Vorstand am 10. Mai 2022, entsprechend den Satzungsbestimmungen (§ 39 Absatz 3 und 4 der Satzung), die Einstellung in Höhe von 114.800,00 € zur gesetzlichen Rücklage und in Höhe von 740.716,39 € zu den anderen Ergebnismrücklagen vorgenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnismrücklagen nach § 39 Absatz 3 und 4 der Satzung zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	
Bilanzgewinn 2021	283.221,39 €
Ausschüttung Dividende von 4 %	275.200,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	8.021,39 €

Hamburg, den 10. Mai 2022
Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Der Vorstand

Sebastian Schleicher *Mathias Kalff*

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2020

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2021 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 08.06.2021

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Kues

Wirtschaftsprüferin

Bestandsverzeichnis

Stand 31.05.2022

- | | | |
|----------------|----------------|--------------|
| 1 Schnelsen | 7 Hohenfelde | 13 Lohbrügge |
| 2 Lokstedt | 8 Poppenbüttel | 14 Bergedorf |
| 3 Langenhorn | 9 Steilshoop | 15 Volksdorf |
| 4 Ohlsdorf | 10 Bramfeld | |
| 5 Barmbek-Nord | 11 Rahlstedt | |
| 6 Barmbek-Süd | 12 Hamm | |



Wohnanlagen	Anzahl der Wohnungen	Bezugs-jahr	Wohnanlagen	Anzahl der Wohnungen	Bezugs-jahr
Schnelsen			Poppenbüttel		
Königskinderweg 56 - 62	24	1969	Poppenbütteler Berg 24 - 28	30	2010
Radenwisch 43 a + b, 45 + 47	81	1971	Harksheider Straße 40 - 62, 60 a - c, 62 a - f	21	2010
Lokstedt			Steilshoop		
Hinter der Lieth 4 a - d, 6 a + b, 8 a + b, 10 a + b, 12 a + b	78	2019/20	Borcherting 75 - 83	54	1976
Rimbartweg 21	45	1964	Bramfeld		
Sorthmannweg 3, Streeseannallee 114 a + b	24	1980	Lohkoppel 12 - 26	56	1992
Sorthmannweg 5	8	1981	Rahlstedt		
Langenhorn			Neuköllner Ring 36 + 38, Liliencronstraße 104 - 116	87	1962
Langenhorner Chaussee 605 + 607	30	1986	Düpheid 8 - 20, 7 - 31	188	1967
Ohlsdorf			Düpheid 33 - 39	36	1967
Paula-Westendorf-Weg 1 - 31	31	2009	Düpheid 22 + 26, Schöneberger Straße 126, 126 a, 118 a + b, 118 - 124	113	1968
Barmbek-Nord			Schöneberger Straße 128	13	1971
Starstraße 28 - 36	65	1950	Schöneberger Straße 126 b + c	24	1973
Suhrweg 3 - 11	65	1950	Schöneberger Straße 116	8	2011
Wachtelstraße 75 - 83, Adlerstraße 20 + 21	63	1952	Hamm		
Lämmersieth 56 + 58, Wachtelstraße 73	32	1952	Wicherns Garten 1 - 7, Brauspark 2 + 4, Eitzensweg 4	85	1950
Lämmersieth 60, Pfauenweg 42 - 48, Adlerstraße 22 + 23	77	1954	Brauspark 6 - 12	50	1951
Starstraße 22 - 26	27	1955	Brauspark 14	36	1961
Starstraße 18 + 20	19	1956	Borstelmansweg 30 - 34	34	1982
Oertweg 35 - 43, Dieselstraße 68 b + c	56	1956	Lohbrügge		
Steilshooper Straße 123, 125, 129	48	1959	Korachstraße 65	104	1966
Steilshooper Straße 90 - 92	13	1969	Fanny-David-Weg 2 a - c	28	1996
Barmbek-Süd			Bergedorf		
Hufnerstraße 10	9	1957	Billwerder Straße 29 a + b	12	1976
Hohenfelde			Volksdorf		
Mühlendamm 10 - 18	46	1956	Steinreye 4, 4 a - f	18	2019
			Gesamt	1.838	

Die gewählten Vertreterinnen und Vertreter

Stand 31.05.2022

Wahlbezirk 1 (Lokstedt/Schnelsen)

Martina Bartz, Juliane Bergmann, Uwe Betzer, Sebastian Cornelius, Henning Graf, Herta Ludwig, Cornelia Meier, Christel Pagel, Andreas Radatz, Norbert Schmidt, Susanne Thieringer

Wahlbezirk 2 (Hamm)

Matthias Andersen, Stefan Haselbach, Elisabeth Jessen, Lars Sahling, Robert Schumann, Petra Schwarz, Anna Stanew, Blanka Wilckens

Wahlbezirk 3 (Barmbek)

Andreas Badenhop, Wolfram Daßau, Monika Kolbe, Sonja Lettich, Gerhard Lüders, Bernd Nehls, Monika Peper, Astrid Reff, Monika Reuer, Renate Scheer, Angelika Scheidhauer, Christiane Strietzel, Ute Theilig, Kevin Thorns, Michaela Wildner, Stefan Willscher, Wolfgang Wohlert

Wahlbezirk 4 (Rahlstedt)

Alexander Eisner, Bärbel Elfert, Christian Kellinghusen, Joachim Kiencke, Udo Knackstedt, Petra Leetz, Heidi Lenzendorf, Annika Sophie Lühmann, Wilhelm Riebau, Kay Schäfer, Michael Scharrer, Peter Schilski, Jens-Uwe Schorr, Dagmar Walter

Wahlbezirk 5 (Bergedorf)

Peter Brüdigam, Rainer Ehrich, Klaus Gonnermann, Christiane Herwey, Helmut Seeth

Wahlbezirk 8 (Unversorgte Mitglieder)

Birthe Bielfeldt, Thomas Breitkreuz, Dr. Ulrich Brümmer, Thilo Creutzer, Götz Gerhardt, Kaj Gnielka, Lore Göttisch, Andrea Hollweg, Susanne Kunstmann-Storm, Rolf Laging, Stefan Lühmann, Axel Johannes Mangelsdorf, Gabriele Peter, Tyll Peter, Petra Rode, Kirstin Scheewe, Fabian Schleicher, Hanns-Gerd Thiele, Patrick Thiessen, Sven Thießen, Oliver Thorns, Margret von Kleist, Rainer Walter, Thomas Wolter

Verstorbene Mitglieder

Uwe Sardowski
Margrit Goldenbaum
Karla Schauer
Günter Sohnemann
Nazir Ali
Walter Wenzel
Sevinc Parlak
Klara Serebrennikov
Margot Heidkroß
Peter Stelzner

Claus Steffen
Manfred Wölm
Boris Jässing
Helga Soltau
Else Braden
Gerda Wenck
Hans-Joachim Siemers
Ilse Bahrs
Helga Wilken
Matthias Kowalska

Thorsten Witt
Angelika Mayer
Michael Wagner
Emmi Asbeck
Holger Tordsen
Ursula Finck
Lotte Peters
Gisela Hasemann
Hildegard Heinsohn

Kontakt

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

Steilshooper Straße 94
22305 Hamburg
Tel. 040 697081-0

willkommen@buchdrucker.de
www.buchdrucker.de



Impressum

Layout und Text: mitra Kommunikation

Bildnachweis:

buchdrucker: S. 4 (1), 5 (2), 13 (1);
Steven Haberland: Titel (6), S. 3, 6, 10, 11, 13 (3), 14;
Architekturbüro Sawallich: Titel (1), S. 4 (1), 9;
mitra Kommunikation: Titel (1), S. 5 (3);
HSV Barmbek-Uhlenhorst: S. 4 (1);
Klaus Raasch: S. 4 (1);
Adobe Stock (Ingo Bartussek): S. 7 (1);

Druck: Der Geschäftsbericht 2021 ist auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier mit zertifizierten, lebensmittelechten Farben gedruckt.

Sprachregelung: Zur besseren Lesbarkeit wird auf die ständige gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

