

**buchdrucker**  
Baugenossenschaft

**Geschäfts-  
bericht  
2022**



Die  
**buchdrucker**  
auf einen  
Blick

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Wohnungen</b>	1.838	1.838
<b>Mitglieder</b>	2.691	2.696
<b>Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter</b>	14	15
<b>Bilanzsumme</b>	74,6 Mio. €	75,3 Mio. €
<b>Geschäftsguthaben</b>	7,2 Mio. €	7,1 Mio. €
<b>Rücklagen</b>	18,1 Mio. €	16,4 Mio. €
<b>Eigenkapital</b>	25,6 Mio. €	23,8 Mio. €
<b>Eigenkapitalquote</b>	34,3 %	31,7 %
<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>	13,1 Mio. €	12,5 Mio. €
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	32,14 €/m <sup>2</sup>	37,68 €/m <sup>2</sup>
<b>Bilanzgewinn</b>	0,3 Mio. €	0,3 Mio. €

**Gründungsjahr: 1927**





## Geschäfts- bericht 2022

2022 kurz gefasst	4
Bericht des Vorstands	6
Bericht des Aufsichtsrats	15
Lagebericht 2022	17
Jahresabschluss 2022	27
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	37
Bestandsverzeichnis	38
Die gewählten Vertreterinnen und Vertreter	39
Gedenken	40
Kontakt & Impressum	40

# Das Jahr 2022



Zum 1. Januar übernimmt Thomas Rüsçpler die Leitung des Finanz- und Rechnungswesens der buchdrucker.

Neue Photovoltaikanlage geht in Betrieb: Durch die Umstellung des Bürogebäudes auf klimaneutralen Strom sparen die buchdrucker 13,7 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr ein.

Die buchdrucker beantragen Mitte Januar die Fördermittel für das geplante KfW-Effizienzhaus 55 im Rimbeweg. Ende Januar stellt das Bundeswirtschaftsministerium ohne Vorwarnung die KfW-Förderung für energieeffiziente Gebäude ein.



Die Planungen für die Wohnanlage Langenhorner Chaussee laufen auf Hochtouren: Ab Juni soll das Gebäude mit 30 Wohnungen energetisch modernisiert werden.



In der Wohnanlage Starstraße werden bei der Umgestaltung der Außenanlagen insektenfreundliche und heimische Pflanzen eingesetzt.

Im Wohnquartier Braußpark, Wicherns Garten und Eitzensweg wird die umfassende Sanierung von 156 Mieterkellern beendet.

Die Dachsanierung in der Wohnanlage Radenwisch mit 81 Wohnungen ist abgeschlossen.

Der russische Angriff gegen die Ukraine am 24. Februar 2022 löst eine humanitäre und energiepolitische Krise aus. Als Reaktion auf den Ukraine-Krieg spricht Bundeskanzler Olaf Scholz im Bundestag von einer „Zeitenwende“.

In weiten Teilen Deutschlands fallen die meisten staatlichen Corona-Auflagen weg. Erstmals nach rund zwei Jahren darf im Einzelhandel wieder ohne Maske eingekauft werden.



Neuer Spielplatz in der Wohnanlage Poppenbütteler Berg: Anfang Juni feiert die Hausgemeinschaft die Einweihung des Spielplatzes mit einem Sommerfest.

Am 22. Juni findet die Vertreterversammlung im Lindner Park-Hotel Hagenbeck statt.

Harfenklänge mit Jörn-Uwe Wulf: Am 24. Juni verwandelt sich der Innenhof der buchdrucker-Wohnanlage Pfauenweg 44 in einen Konzertsaal. Initiator ist das Bürgerhaus Barmbek.

Januar

Februar

März

April

Mai

Juni



Betriebsjubiläum: Die Immobilienfachwirtin Jana Langner ist seit zehn Jahren u.a. für die Bereiche Mitgliederverwaltung, Versicherungen und Mietenbuchhaltung zuständig.



Schwerpunkte der Mitgliederzeitung „druckreif“ sind dieses Mal die Energiepreise, die energetischen Baumaßnahmen der buchdrucker und Energiespartipps für den Winter.

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



Die Immobilienkauffrau Malena Hahn, die seit April 2021 als befristete Elternzeitvertretung das Vermietungsteam unterstützt, unterzeichnet den Vertrag für eine unbefristete Festanstellung.

Angesichts der Rekordinflation beendet die Europäische Zentralbank ihre Politik der Null- und Negativzinsen.



Am 1. Dezember sind die buchdrucker-Kids mit ihren Familien zum Weihnachtsmärchen ins Theaterdeck eingeladen.

Die buchdrucker erhalten nach neun Jahren Planungs- und Genehmigungsprozess die Baugenehmigung für das Neubaugenprojekt im Rimbeweg.

Bundestag und Bundesrat beschließen die Strom- und Gaspreisbremsen. Damit sollen Privathaushalte und Unternehmen bei den hohen Energiekosten entlastet werden.

Krimi-Herbst in Barmbek: Die buchdrucker unterstützen die Lesung des Hamburg-Krimis „Alstersturm“ von und mit Erfolgsautor Bodo Manstein.

Die Inflationsrate überschreitet die Marke von 10 Prozent. Das ist der stärkste Anstieg seit etwa 70 Jahren.

Der Geschäftsbericht 2021 der buchdrucker wird veröffentlicht. Darin werden u.a. die Ergebnisse der 2021 ermittelten CO<sub>2</sub>-Bilanz und der daraus abgeleitete Fahrplan zur Klimaneutralität bis 2045 vorgestellt.



Neue Kooperation mit dem Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.: buchdrucker-Mitglieder erhalten Sonderkonditionen für den Hausnotruf-Service.

Neu im Team: Die buchdrucker gewinnen zum 1. Oktober den Diplom-Ingenieur Tino Herold als Leiter der technischen Abteilung.

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember



*Mathias Kalff und  
Sebastian Schleicher (re.)  
auf der Baustelle  
im Rimbartweg*

**Bericht  
des  
Vorstands**

## **Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!**

**D**as Jahr 2022 endete für die buchdrucker mit einer guten Nachricht: Am 9. Dezember 2022 erhielten wir die Baugenehmigung für unser Neubauprojekt im Stadtteil Lokstedt, das wir in Kooperation mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft errichten. Das Datum ist für uns in zweierlei Hinsicht von besonderer Bedeutung. Neun Jahre lang hatten die buchdrucker Ausdauer und Hartnäckigkeit bewiesen, damit das Neubauprojekt im Rimbartweg realisiert werden kann. Und trotz der im Laufe des Jahres 2022 eingetrübten Rahmenbedingungen für Neubauprojekte, passten die Konditionen für unser Projekt immer noch gut. Im Frühjahr 2023 fiel schließlich der Startschuss für die Umsetzung.





### **Bauen wird immer teurer**

Der Bau von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland ist schon seit Jahren eine Herausforderung für sozial orientierte Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften. Ständig steigende staatliche Anforderungen, die hohe Nachfrage nach Bauleistungen, der Personalmangel, die Materialknappheit und die steigenden Energiekosten hatten 2021 zu einer weiteren Erhöhung der Baupreise für Wohngebäude um 9,1 Prozent geführt. Mit dem russischen Angriff auf die Ukraine im Februar 2022 verschärfen sich noch einmal die Lieferengpässe und die Preise für Energie und Baumaterial stiegen in bis dahin ungekannte Höhen. Zwar fielen die Preise in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas, dennoch verteuerte sich der Neubau von Wohngebäuden auf das Jahr 2022 gesehen um 16,4 Prozent.

Im Juli 2022 leitete die EZB die Zinswende ein, um der sprunghaft gestiegenen Inflation zu begegnen. Steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen trübten die Aussichten für den Neubau weiter ein. Hinzu kamen unangekündigte Förderstopps der Bundesregierung und die Auflage neuer Förderprogramme unter deutlich verschärften Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude. Umso wichtiger war für die buchdrucker, dass wir den Förderantrag für das Neubauvorhaben im Rimbartweg im Januar 2022 noch rechtzeitig eingereicht hatten. Eine KfW-Förderung für unser geplantes Energieeffizienz-Haus 55 würde heute nicht mehr bewilligt werden. Auch bei der Finanzierung des Projekts konnten wir uns frühzeitig gute Darlehensbedingungen sichern.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) zum Jahresende 2022 ergab, dass die Unternehmen unter den derzeitigen Rahmenbedingungen ihre Neubauaktivitäten zurückfahren werden. Von den für 2023 und 2024 ursprünglich 61.000 geplanten neuen Wohnungen werden die sozial orientierten Mitgliedsunternehmen rund 32 Prozent bzw. knapp 20.000 Wohnungen nicht errichten können. Das von der Bundesregierung gesteckte Ziel von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr ist somit auch in den kommenden Jahren nicht zu erreichen. Schon 2022 wurde es mit rund 263.000 Fertigstellungen deutlich verfehlt.

2022 gab es zumindest für den Hamburger Wohnungsmarkt einen Lichtblick: Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen konnte gegenüber dem Vorjahr wieder gesteigert werden (9.234, 2021: 7.836), die vom Bündnis für das Wohnen angestrebten 10.000 genehmigten Wohneinheiten pro Jahr erhöhten sich ebenfalls (10.377, 2021: 10.207). Doch auch in Hamburg ist 2023 ein Einbruch des Wohnungsneubaus zu befürchten, der die Netto-Kalt-Mieten auf dem ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt weiter ansteigen lassen könnte. Begrüßenswert ist daher, dass die Hansestadt zu Beginn des Jahres 2023 die soziale Wohnraumförderung aufgestockt hat.





## Neubauvorhaben Rimbartweg

- **88 Wohnungen – davon 44 Wohnungen für die buchdrucker (frei finanziert)**
  - 16 2-Zimmer-Wohnungen, Wohnfläche ca. 47 - 50 m<sup>2</sup>
  - 8 2,5-Zimmer-Wohnungen, Wohnfläche ca. 69 m<sup>2</sup>
  - 8 3-Zimmer-Wohnungen, Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>
  - 12 4-Zimmer-Wohnungen, Wohnfläche ca. 80 - 90 m<sup>2</sup>
- 78 Tiefgaragenstellplätze – davon 39 Stellplätze für die buchdrucker, die direkt über die Gebäude erreichbar sind; Ladestationen für Elektro-Autos sind in Planung
- hochwertige Ausstattung, u.a. mit Einbauküchen, Bodenbelägen in Holzoptik, Glasfaseranschluss bis in die Wohnung
- alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- alle Wohnungen barriere reduziert per Aufzug erreichbar
- bodengleiche Duschen
- 238 ober- und unterirdische Fahrradstellplätze, davon 119 für die buchdrucker
- anspruchsvoll gestaltete Außenanlagen mit Kinderspielflächen
- klima- und ressourcenschonendes, wärmedämmtes KfW-Effizienzhaus 55, Fernwärmeanschluss, Dachbegrünung zur Verbesserung des Stadtklimas und Photovoltaikanlage
- Investitionskosten der buchdrucker: ca. 13 Mio. €
- voraussichtliche Fertigstellung 2024

Für die kommenden Jahre haben auch wir uns entschieden, unsere Aktivitäten im Neubaubereich mit weniger Nachdruck zu verfolgen und uns auf die zahlreichen Aufgabenstellungen rund um die Klimaneutralität unseres Gebäudebestands zu fokussieren. Dabei steht weiterhin die Bezahlbarkeit der Wohnungen für unsere Mitglieder an erster Stelle.

### Bezahlbares Wohnen für unsere Mitglieder

2022 zahlten unsere Mitglieder eine durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr von 6,84 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Um den Wohnungsbestand zu erhalten und weiterzuentwickeln, müssen auch die buchdrucker die steigenden Kosten einkalkulieren und ihre Nutzungsgebühren moderat anpassen. Gegenüber 2021 stieg die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr um 15 Cent bzw. rund 2,2 Prozent. Die Erhöhung fällt immer noch deutlich geringer aus als die Inflationsrate. Die Verbraucherpreise stiegen 2022 im Jahresdurchschnitt um 6,9 Prozent. Wie günstig man bei den buch-

druckern wohnt, sieht man auch daran, dass im Januar 2023 die Nutzungsgebühr bei 1.100 Wohnungen noch unter 7 Euro lag.

Zu einer nicht absehbaren Belastung für unsere Mitglieder wurden 2022 die Wohnnebenkosten. Aufgrund der nahezu explodierenden Energiepreise infolge des Ukraine-Kriegs erhöhten die buchdrucker vorsorglich die monatlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser. Viele Mitglieder waren verunsichert und in Sorge, ob sie sich ihre Wohnung zukünftig noch leisten können.

In der zweiten Jahreshälfte sanken die Energiepreise wieder etwas, blieben aber auf sehr hohem Niveau und die Bundesregierung entlastete die Haushalte durch verschiedene Maßnahmen wie den Dezemberabschlag. Aufgrund der Gas- und Wärmepreisbremsen kalkulierten wir Anfang 2023 die Vorauszahlungen neu und konnten sie teilweise wieder senken. In 2023 mussten bislang nur wenige Mitglieder Nachzahlungen für 2022 leisten. Erfreulich war, dass die Energiespartipps beherzigt wurden und zu deutlichen Energieeinsparungen führten. →





*Zwischen den neuen Wohnhäusern und den Bestandsgebäuden entstehen Spiel- und Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.*



*Neun Jahre  
Planungsvorlauf:  
Im Frühjahr 2023  
fiel endlich der  
Startschuss für das  
Neubauprojekt.*



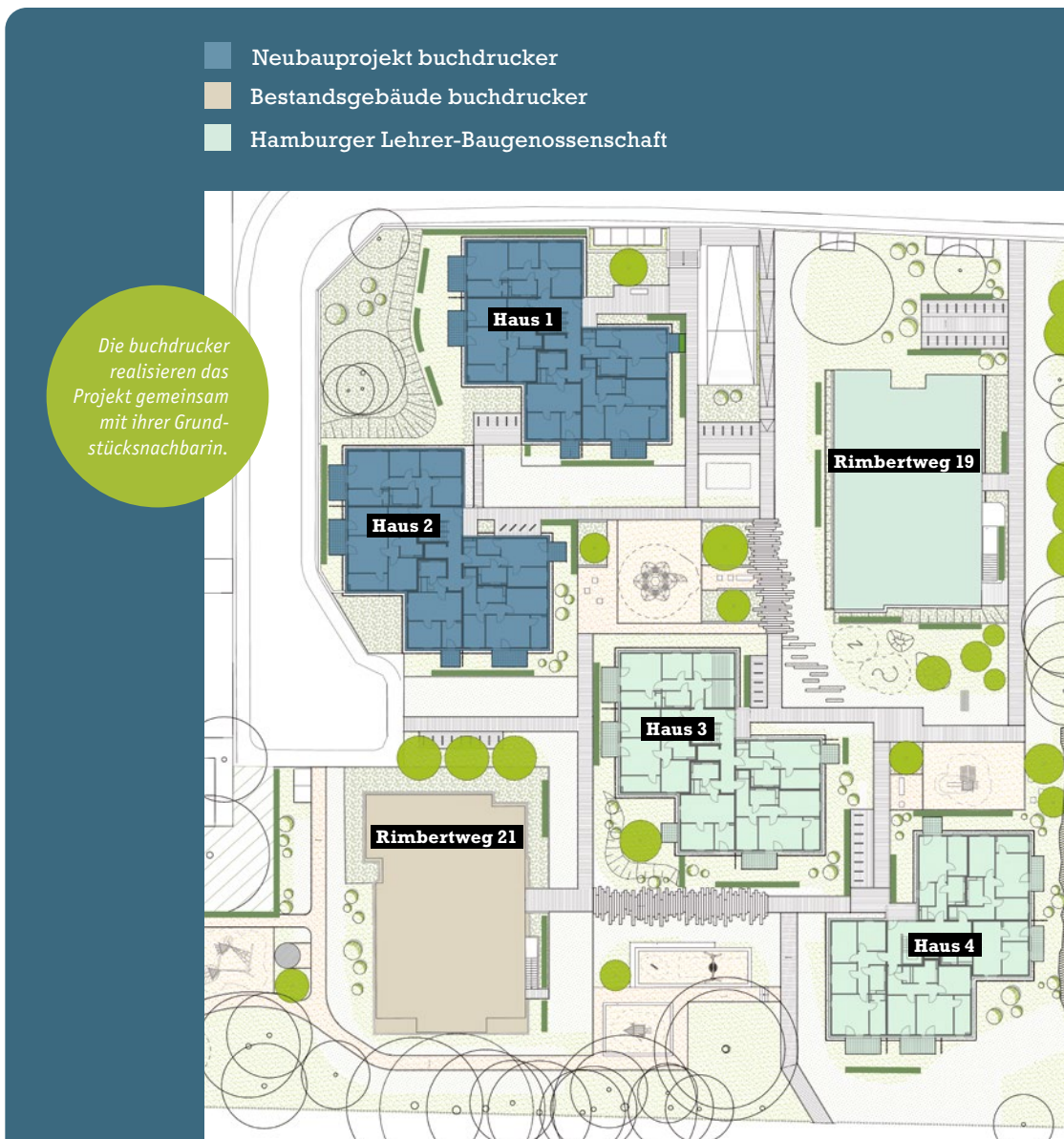
Durch den Wegfall der Gasversorgung aus Russland und den von der Bundesregierung eingeschlagenen Weg bei der Energiewende ist davon auszugehen, dass Strom und Wärme in Deutschland weiterhin teuer bleiben. Daher setzen wir auf verschiedene Strategien, den Energieverbrauch zu senken und gleichzeitig Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen.

### Energetische Modernisierung und Optimierung

2022 führten wir die energetische Gebäudemodernisierung unseres Objektbestands in der Wohnanlage Langenhorner Chaussee fort. Die Bauarbeiten starteten im Juni 2022 und werden

voraussichtlich im August 2023 abgeschlossen. Das Gebäude aus dem Baujahr 1986 wurde – neben verschiedenen Sanierungsmaßnahmen – rundum gedämmt und erhielt ein neues Dach. Dadurch können unsere Mitglieder zukünftig deutlich Energie einsparen und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß für die Wärmeversorgung reduziert sich pro Jahr um bis zu 21 Tonnen. Um die Erhöhung der Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder möglichst gering zu halten, nahmen wir Fördermittel der IFB und der KfW in Anspruch.

Zusätzlich zur energetischen Modernisierung befassen wir uns weiterhin intensiv mit der Optimierung der Heizungsanlagen. Durch eine energieeffiziente Betriebssteuerung können







Im Juni 2023 waren die Bauarbeiten in der Langenhorner Chaussee noch in vollem Gang. Die Balkonsanierung war bereits abgeschlossen und die Montage der neuen Balkongeländer sollte als Nächstes erfolgen.



Die Maßnahmen zur Dämmung des Gebäudes führen zu einer CO<sub>2</sub>-Reduktion von bis zu 21 Tonnen pro Jahr.

bei Gasheizungszentralen bis zu 15 Prozent an Energie eingespart werden, bei Fernwärmanlagen bis zu 5 Prozent. In Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleistungsunternehmen ermitteln wir weitere Effizienzsteigerungen unserer Heizungsanlagen, beispielsweise durch bauliche Veränderungen oder den Austausch von Temperaturfühlern und Ventilen. Die Anlagen werden außerdem sukzessive an ein digitales Energiemonitoring angeschlossen, sodass Störungen und Fehleinstellungen bei einzelnen Anlagen noch schneller erkannt und behoben werden können.

Wir haben für das umfangreiche Projekt einen eigenen Aufgabenbereich definiert, in dem zukünftig alle Themen rund um unsere technische Gebäudeausrüstung einfließen. Dazu zählen beispielsweise auch die Umstellung der Heizungsanlagen auf klimaneutrale Energieträger oder der Betrieb von Lüftungen, Aufzugsanlagen,



### Langenhorner Chaussee 605/607

Baujahr: 1986  
 Größe: 30 Wohnungen  
 Investition: ca. 2,8 Mio. €

#### Maßnahmen:

- Wärmedämmverbundsystem, Fassadenverkleidung mit 20 cm Mineralwolle
- keramische Beläge als finale Wandoberfläche
- Dämmung der Kellerdecken
- Erneuerung der Kellerwandabdichtung
- Erneuerung der Dachkonstruktion und der Dachabdichtung inkl. Dämmung
- Einbau neuer Dachflächenfenster
- Sanierung der Balkone/Dachterrassen und Montage neuer Balkongeländer
- Überarbeitung der Außenanlagen
- Modernisierung mit Fördermitteln der KfW und IFB Hamburg
- Erhöhung der Nutzungsgebühr um monatlich 1,00 €/m<sup>2</sup> netto-kalt
- Fertigstellung Juni 2023





Modernisierung  
Langenhorner Chaussee:  
Auch das Dach und die  
Gauben wurden  
umfassend saniert.



Beleuchtungen und Photovoltaikanlagen. Der Aufgabenbereich wird seit Anfang 2023 von Frank Kröger betreut, der bereits seit vielen Jahren für die buchdrucker als Hausmeister tätig ist.

## Regenerative Energien und CO<sub>2</sub>-Bilanz

Die hohen Energiepreise haben vor allem unsere Mitglieder getroffen, deren Wohnung an die Fernwärme angeschlossen ist. Rund 700 Wohnungen in unserem Bestand werden derzeit noch mit Gas versorgt. Für die Gasbeschaffung haben wir langfristige Verträge abgeschlossen, die uns bis Ende 2026 einen deutlich unter der Gaspreisbremse liegenden Preis garantieren.

Um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß für die Wärmeversorgung zu senken, unsere Mitglieder bei der CO<sub>2</sub>-Abgabe zu entlasten und die Vorgaben des geplanten Heizungsgesetzes der Bundesregierung zu erfüllen, bietet Gas jedoch keine Perspektive mehr. Daher werden wir dort, wo es möglich ist, unsere Wohnanlagen an die Fernwärmeversorgung anschließen, wie beispielsweise die Wohnanlage Lohkoppel im Stadtteil Bramfeld. Ab Juli 2023 werden die Heizungswärme und das Warmwasser für 56 Wohnungen klimafreundlicher erzeugt. Der Betreiber des Fernwärmenetzes ist verpflichtet, die Energie in den kommenden Jahren vollständig auf regenerative Quellen umzustellen, sodass die Wohnanlage in der Zukunft klimaneutral versorgt wird.

Die Umstellung auf regenerative Energien und unser Modernisierungsfahrplan richten sich nach der 2021 aufgestellten CO<sub>2</sub>-Bilanz unseres Wohnungsbestands. Die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Wohnanlagen hat gezeigt, wo und mit welchen Lösungen kurz- und mittelfristig die größten Einspareffekte erzielt werden können. Zur Fortschreibung der CO<sub>2</sub>-Bilanz implementieren wir zurzeit ein Monitoring, das sämtliche Energieverbräuche der Wohnanlagen und unseres Geschäftsbetriebs erfasst. Dabei nutzen wir die Analyse-Tools der „Initiative Wohnen.2050“. Die buchdrucker sind seit Januar 2023 Mitglied des bundesweiten Branchenverbands aus mehr als 200 Wohnungsunternehmen und Partnern aus der Wohnungswirtschaft.

Mittlerweile sind bei den buchdruckern drei Photovoltaikanlagen im Einsatz. Eine Anlage auf dem Dach der Geschäftsstelle versorgt den





*Während des Umbaus und bei Schlüsselübergabe (re.): Im Quartier Düpheid in Rahlstedt wurden zwei neue Wohnungen geschaffen.*

Geschäftsbetrieb mit klimaneutralem Strom. Die beiden anderen Anlagen werden im Contracting-Modell betrieben und wurden auf den Dächern von zwei größeren Wohnquartieren installiert. Unsere Prüfung in den letzten Monaten hat gezeigt, an welchen Standorten weitere Photovoltaikanlagen sinnvoll eingesetzt werden können. Doch die Anbieter sind so überlaufen, dass wir trotz einiger Gespräche noch keine verbindlichen Verträge abschließen konnten.

Da wir nicht alle Wohnanlagen an Fernwärmenetze anschließen können, prüfen wir alternative Systeme. Dem Einsatz von Wärmepumpen stehen wir offen gegenüber, die technische Umsetzung für große Gebäude steckt jedoch noch in den Kinderschuhen. Optimistisch stimmen uns quartiersübergreifende Lösungen, bei denen sich mehrere Wohnungsunternehmen und Eigentümer zusammenschließen und ein lokales Wärmenetz mit zentraler Energieversorgung aufbauen.

### **Wohnqualität und Service**

Viele unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stehen im Zeichen des Klimaschutzes. Wenn sich die Wohnqualität in diesem Zuge ebenfalls erhöht, umso besser. So berichten uns Mitglieder nach energetischen Gebäudemodernisierungen, dass das Raumklima wesentlich angenehmer ist und dass der Gesamteindruck der Wohnanlage durch die begleitenden Maßnahmen an der Fassade, in den Eingangsbereichen oder in den Außenanlagen deutlich gewonnen hat.

Unsere Instandhaltungsaufwendungen – 2022 waren es rund 3,6 Millionen Euro – berücksichtigen auch weiterhin die laufende Instandhaltung, Reparaturen oder Verbesserungen im Wohnum-

feld. Beispielsweise wurden 2022 in unserem Quartier Braußpark 156 Mieterkeller aufwendig saniert und elektrifiziert. Das Dach der Wohnanlage Radenwisch mit 81 Wohnungen wurde erneuert. In verschiedenen Wohnanlagen wurden Fahrradbügel, stationäre Luftpumpen und abschließbare Fahrradgaragen aufgestellt oder die Außenanlagen neu bepflanzt. Und in der Wohnanlage Poppenbütteler Berg/Harksheider Straße wurde der Spielplatz neu gestaltet.

Ein großer Teil der Investitionen floss 2022 wieder in die Einzelmodernisierung. Für rund 1,2 Millionen Euro wurden 26 Wohnungen nach einem Mieterwechsel grundlegend saniert. Im Rahmen unseres Serviceprogramms „Wohnen bleiben“ bauten wir auf Anfrage von Mitgliedern sechs Bäder barrierearm bzw. in Erdgeschosslage barrierefrei um. Unser Unterstützungsangebot, damit Mitglieder im Alter oder bei Krankheit in ihrer buchdrucker-Wohnung weiterhin wohnen können, konnten wir Mitte 2022 um eine weitere Kooperation ergänzen: Der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. bietet unseren Mitgliedern den Hausnotruf-Service zu vergünstigten Tarifen an. Davon haben im vergangenen Jahr 13 Mitglieder Gebrauch gemacht.

Für 2023 ist ein Budget von mehr als 4 Millionen Euro für Instandhaltung und Modernisierung geplant. Darin enthalten sind vier größere Vorhaben: eine Aufzugserneuerung in dem Hochhaus in der Korachstraße, die Heizungsanierung in 65 Wohnungen in der Wohnanlage Starstraße, der Umbau einer Gästewohnung und einer daneben liegenden Gewerbefläche in zwei Wohnungen im Wohnquartier Düpheid und die Neugestaltung eines Spielplatzes in der Wohnanlage Schöneberger Straße.





Der Spielplatz in der Schöneberger Straße in Rahlstedt erhielt ein neues Klettergerüst.

### Team und Ausblick

Die technischen Aufgaben in unserem Objektbestand haben durch die Klimawende deutlich zugenommen, ihre Lösung benötigt einen umfassenden Überblick und detailliertes Fachwissen. Daher freuen wir uns sehr, dass wir am 1. Oktober 2022 den Diplom-Ingenieur Tino Herold als neues Teammitglied und Leiter unse-

rer technischen Abteilung begrüßen konnten. Zuletzt leitete er rund zehn Jahre lang den technischen Bereich einer großen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft.

Während der Coronapandemie als Notlösung entstanden, hat sich das mobile Arbeiten für unser Team bewährt. Die Möglichkeit, im Wechsel in der Geschäftsstelle und von zu Hause zu arbeiten, wird von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geschätzt und verantwortungsvoll genutzt. Bei der Gewinnung neuer Fachkräfte ist das mobile Arbeiten ein weiterer wichtiger Faktor, um als Arbeitgeber attraktiv zu sein.

Mit großem Engagement setzen sich unsere Hausmeister und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle tagtäglich für unsere Mitglieder ein. Dafür bedanken wir uns an dieser Stelle ausdrücklich! Viele aus unserem Team sind den buchdrucker seit vielen Jahren treu. Unsere herzlichen Glückwünsche gehen an Susanne Kunstmann-Storm und Jörg Hebisch, die 2023 ihr 25- bzw. 20-jähriges Betriebsjubiläum feiern.

2022 erwirtschafteten die buchdrucker wieder einen auskömmlichen Jahresüberschuss, sodass wir der Vertreterversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent vorschlagen. Wirtschaftlich und personell sind die buchdrucker gut aufgestellt. Die große Herausforderung wird sein, die Klimawende sozialverträglich umzusetzen, damit das Wohnen bezahlbar bleibt.

Hamburg, im Juni 2023

Ihr  
**Sebastian Schleicher & Mathias Kalff**  
 Der Vorstand  
 Baugenossenschaft der Buchdrucker eG



*Dipl.-Ing. Tino Herold ist seit Oktober 2022 Leiter der Technischen Abteilung.*



*Feiern 2023 beachtliche Betriebsjubiläen: Susanne Kunstmann-Storm (25 Jahre) und Jörg Hebisch (20 Jahre)*





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

## Bericht des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2022 war für die Baugenossenschaft der Buchdrucker eG erfolgreich. Das ist besonders erfreulich, weil die Krisensituation mit der Pandemie und dem Ukrainekrieg für verschärfte Bedingungen gesorgt hat. Die Entwicklung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt war mit 9.234 neuen Wohnungen sehr gut. Die Anzahl der Neubauwohnungen konnte im Vergleich zum Vorjahr um rd. 18 % gesteigert werden.

Wir haben unseren Fokus auf die Instandhaltungsmaßnahmen und die Nachverdichtung am Rimbartweg konzentriert.

Unsere Bestandswohnungen konnten durch zahlreiche Maßnahmen verbessert werden. Bei den Baumaßnahmen war ein Schwerpunkt die energetische Sanierung unserer Wohnanlage in der Langenhorner Chaussee. Die Heizungssanierung mit bevorzugtem Fernwärmeanschluss

in der Lohkoppel sowie die Dacherneuerung im Radenwisch gehörten neben den Wohnungsmodernisierungen zu den zahlreichen Projekten. Für die vorgenannten Arbeiten sowie alle weiteren Instandhaltungen und Modernisierungen des Hausbesitzes wurden insgesamt rd. 4,4 Mio. Euro aufgewendet.

Unsere Baugenossenschaft wird sich zukünftig verstärkt auf regenerative Energieträger für die Wärme- und Stromversorgung konzentrieren. Eine wesentliche Rolle spielen dabei der Anschluss an die Fernwärme und der Bau von Eigenerzeugungsanlagen mit Photovoltaik.

Die Vertreterversammlung hat am 22. Juni 2022 stattgefunden. Herr Bernd Sandmann und Herr Roger Brück 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 Pandemie hatte großen Einfluss auf das Geschäftsleben. Persönliche Besuche und Besprechungen fanden größtenteils nicht mehr statt und wurden durch Videokonferenzen ersetzt. Diese Art der Kommunikation wurde vorwiegend bei unseren Besprechungen mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand genutzt. Eine Ausnahme waren hierbei die Termine des Bauausschusses, die grundsätzlich vor Ort in den Wohnanlagen stattgefunden haben.

In regelmäßigen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat beim Vorstand über die Geschäftstätigkeiten informiert. Es gab im Jahr 2022 insgesamt 11 Termine mit und ohne Teilnahme des Vorstandes in unterschiedlichen Konstellationen. Zu den Terminen zählten Besprechungen mit dem Aufsichtsrat und Vorstand, dem Prüfungsausschuss, dem Bauausschuss sowie die Abschlussbesprechung mit dem Verbandsprüfer zur Feststellung des Jahresabschlusses. Ergänzend haben regelmäßig Gespräche zwischen dem Vorstand und dem AR-Vorsitzenden stattgefunden, um Themen und Sitzungstermine vorzubereiten.

Auf der Agenda bei den Sitzungen standen u. a. Informationen zur Finanz- und Wirtschaftslage, die Vorgehensweise bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und der Planungsstand für Neubauvorhaben. Nach der Vorstellung und Erläuterung der Themen durch den Vorstand

wurden Fragen und Anmerkungen vom Aufsichtsrat geäußert. Der Vorstand hat die Hintergründe erklärt und mit dem Aufsichtsrat gemeinsam diskutiert und abgestimmt.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 sowie der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgestellt und erläutert sowie vom Aufsichtsrat und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) geprüft. Es wurden keine 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 stabilen wirtschaftlichen Lage. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Bericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2022 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- der Vorabzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zuzustimmen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Unser Dank vom gesamten Aufsichtsrat gilt allen Mitarbeitenden der buchdrucker für den tatkräftigen Einsatz. Wir bedanken uns ebenfalls beim Vorstand für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hamburg, den 5. Juni 2023  
Baugenossenschaft der Buchdrucker eG  
Der Aufsichtsrat

*Stefan Strenge*  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



# Lagebericht 2022

## 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 819 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

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen 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 in den nächsten 15 Jahren 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 Wohnungen. 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 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (nach Abzug der Erlösschmälerungen)	9.419,1	9.511,8	9.325,4
Instandhaltungen (Fremdkosten)	4.120,0	3.604,6	3.950,0
Zinsaufwand	787,3	737,8	788,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.152,0</b>	<b>1.949,3</b>	<b>1.134,9</b>

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 Instandhaltungsaufwendungen und den Umsatzerlösen ergeben. Im höheren Jahresüberschuss spiegeln sich diese niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen und höheren Mieteinnahmen wider.

Die Sollmieten entwickelten sich 2022 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 6,69 € im Jahr 2021 auf 6,84 € im Jahr 2022. 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.

Wohnungsl Leerstände 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 6,0 % nach 7,2 % im Vorjahr weiter rückläufig.

Die Instandhaltungsaufwendungen einschließlich verrechneter Kosten und abzüglich Versicherungserstattungen und Zuschüssen betragen durchschnittlich 32,14 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 37,68 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

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

Die Zinsaufwendungen waren vor allem aufgrund der Zinsdegression und Umschuldungen im Bestand (2021 und 2022) 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 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.211,4	1.482,2	729,2
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-99,9	-108,8	8,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-148,1	-192,6	44,5
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.963,4</b>	<b>1.180,8</b>	<b>782,6</b>
Finanzergebnis	34,5	36,1	-1,6
Neutrales Ergebnis	-55,6	-56,9	1,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	7,0	-25,1	32,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.949,3</b>	<b>1.134,9</b>	<b>814,4</b>

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

Die Ergebnisveränderung aus der Hausbewirtschaftung resultiert vor allem aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Positiv wirkten sich auch leicht erhöhte Mieteinnahmen und gesunkene Zinsaufwendungen aus.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	64.034,8	85,8	65.004,1	86,3	-969,3
Umlaufvermögen (einschl. Andere Rechnungsabgrenzungsposten)	10.607,0	14,2	10.285,9	13,7	+321,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>74.641,8</b>	<b>100,0</b>	<b>75.290,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-648,2</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	25.608,8	34,3	23.847,1	31,7	+1.761,7
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	498,4	0,7	500,8	0,7	-2,4
langfristiges Fremdkapital	42.967,1	57,6	45.244,8	60,1	-2.277,7
kurzfristiges Fremdkapital	5.567,5	7,4	5.697,3	7,5	-129,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>74.641,8</b>	<b>100,0</b>	<b>75.290,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-648,2</b>



Die Bilanzsumme verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 %.

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

Das Anlagevermögen war am 31.12.2022 zu 40,0 % durch Eigenkapital und im Übrigen vollständig durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 1.761,7 T€ resultiert aus dem Jahresüberschuss von 1.949,3 T€ und dem Anstieg der Geschäftsguthaben um 87,6 T€, dem die Ausschüttung der Dividende in Höhe von 275,2 T€ mindernd gegenüber steht.

Die Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist vor allem auf planmäßige Tilgungen 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 22.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit für den Kapitaleinsatz und die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte und darüber hinaus teilweise für Investitionen in das Sachanlagevermögen zur Verfügung stand. Unter Berücksichtigung der Auszahlungen für Investitionen in Höhe von 1.097,1 T€ und des Mittelabflusses im Finanzierungsbereich in Höhe von 3.212,9 T€ nahm der Bestand an Finanzmitteln in 2022 um 37,0 T€ auf 3.058,0 T€ ab.

Die Genossenschaft verfügte im gesamten Geschäftsjahr 2022 über eine ausreichende Liquidität und war jederzeit zahlungsfähig. Dies erwarten wir aufgrund der vorliegenden Planung auch für 2023. Darüber hinaus steht ein Kontokorrentkreditrahmen in Höhe von 2.000 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	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	1.949,3	1.134,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.068,0	2.064,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-2,4	-1,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,3	-0,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>4.013,6</b>	<b>3.198,0</b>
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-636,7	211,4
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-328,1	-311,2
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	522,4	65,4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge und Erträge aus anderen Finanzanlagen (-)	701,8	752,6
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.273,0</b>	<b>3.916,2</b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.098,7	-283,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1,3	0,1
Erhaltene Zinsen	36,0	35,6
Angesparte Zinsen für einen Bausparvertrag	-35,7	-35,3
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.097,1</b>	<b>-282,7</b>
Planmäßige Tilgungen	-2.277,6	-2.236,4
Gezahlte Zinsen	-753,4	-788,2
Valutierung von Darlehen	0,0	6.776,3
Rückzahlung von Darlehen	0,0	-7.207,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	5,7	326,7
Veränderungen der Geschäftsguthaben (Saldo)	87,6	60,3
Auszahlungen für Dividenden	-275,2	-270,9
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.212,9</b>	<b>-3.339,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-37,0</b>	<b>294,0</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.095,0	2.801,0
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>3.058,0</b>	<b>3.095,0</b>



## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	34,3	31,7
Eigenkapitalrentabilität	%	7,6	4,8
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	6,84	6,69
Fluktuationsquote	%	6,0	7,2
Leerstandsquote am 31.12.	%	0,98	0,71
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m <sup>2</sup>	32,14	37,68
Anteil Kapitaldienst an Kaltmiete	%	31,3	32,1
Tilgungskraft	Faktor	1,8	1,4
Mietenmultiplikator	Faktor	6,5	6,8

## 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 mit deutlich steigenden Zinsen belastet bei künftigen Prolongationen die Ertragslage und kann auch weiteres Wachstum durch den Neubau von Wohnungen sowie Investitionen im Bestand beeinträchtigen. Das Zinsänderungsrisiko in den nächsten Jahren ist begrenzt, da bis Ende 2025 nur Restschulden in Höhe von rd. 2.700 T€ zur Prolongation anstehen und im Übrigen steigende Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen die Restschulden kontinuierlich verringern.

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.

Wir erleben eine Zeit drastisch gestiegener Energiepreise. Aktuell werden die Energiekosten noch durch die staatlichen Preisbremsen begrenzt. Nach dem Auslaufen der Preisbremsen und nach Auslaufen von bestehenden Energielieferungsverträgen müssen die Genossenschaft und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und die Genossenschaft mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Dies gilt vor allem für die mit Fernwärme versorgten Wohnanlagen. Die Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen, die i.d.R. zunächst von der Genossenschaft vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen. Wir steuern dem durch eine zeitnahe Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen der Mieter und eine ausreichende Liquiditätsvorhaltung in der Genossenschaft entgegen. Außerdem läuft unser Gaslieferungsvertrag noch bis Ende 2026.

Durch die hohen Energiekosten könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Gleichzeitig können die so erhöhten Bruttowarmmieten und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen einschränken.

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.

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 weitere 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 und Wohnanlagen, wo es möglich ist, auf eine Versorgung mit Fernwärme umstellen.

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 CO<sub>2</sub>-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.

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

Ferner besteht ein Risiko durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk. Dadurch kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau 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.

Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen fortgeführt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß dem Wirtschafts- und Finanzplan vom 22.11.2022 ein Jahresüberschuss von 1.207,6 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich gemäß dem Wirtschafts- und Finanzplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (nach Abzug der Erlösschmälerungen)	9.511,8	9.720,4
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	3.604,6	4.120,0
Zinsaufwendungen	737,8	825,1
Jahresüberschuss	1.949,3	1.207,6

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

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

Es sind bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung und Dacherneuerung eines Objekts in den Jahren 2022 und 2023 in Höhe von insgesamt rd. 2.700 T€ und der Wechsel des Energieträgers in einer Wohnanlage zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit einer Investition von rund 200 T€ in den Jahren 2022 und 2023 in der Durchführung.

Hamburg, den 9. Mai 2023  
 Baugenossenschaft der Buchdrucker eG  
 Der Vorstand

*Sebastian Schleicher*      *Mathias Kalff*

# Jahresabschluss 2022



# Bilanz per 31.12.2022

Aktivseite	2022		2021	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.384,00		15.149,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.309.288,91		63.468.314,45	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	910.817,16		947.192,16	
3. Technische Anlagen und Maschinen	42.932,00		34.569,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.229,00		96.052,00	
5. Bauvorbereitungskosten	648.546,17	<u>64.015.813,24</u>	430.201,32	<u>64.976.328,93</u>
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		12.600,00		12.600,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>64.034.797,24</u>		<u>65.004.077,93</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		3.763.886,05		3.348.885,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	61.654,81		27.583,31	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.848,00		22.848,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	86.703,57	<u>171.206,38</u>	207.162,49	<u>257.593,80</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.057.978,94		3.094.992,03	
2. Bausparguthaben	3.605.324,62	<u>6.663.303,56</u>	3.569.640,34	<u>6.664.632,37</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.617,17		14.821,94
<b>Bilanzsumme</b>		<b>74.641.810,40</b>		<b>75.290.011,17</b>

Passivseite	2022		2021	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	174.050,00		133.350,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	7.029.250,00		6.977.650,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.200,00	7.208.500,00	9.900,00	7.120.900,00
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.891.000,00		2.696.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	14.672.000,00	18.113.000,00	13.197.000,00	16.443.000,00
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	8.021,39		3.793,09	
2. Jahresüberschuss	1.949.345,18		1.134.944,69	
3. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	1.670.000,00	287.366,57	855.516,39	283.221,39
Eigenkapital insgesamt		25.608.866,57		23.847.121,39
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	10.000,00		37.000,00	
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	498.374,17		500.766,58	
3. Sonstige Rückstellungen	284.600,00	792.974,17	894.300,00	1.432.066,58
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.538.165,00		41.687.829,40	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.479.185,54		3.622.772,74	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.279.229,22		3.617.816,97	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.694,62		93.949,70	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	789.295,14		879.234,67	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	46.094,23	48.199.663,75	65.379,74	49.966.983,22
davon aus Steuern: € 21.740,63 (Vorjahr € 47.014,92)				
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		40.305,91		43.839,98
<b>Bilanzsumme</b>		<b>74.641.810,40</b>		<b>75.290.011,17</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022		2021	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.055.526,91		12.514.779,10	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.200,00	<u>13.074.726,91</u>	19.200,00	<u>12.533.979,10</u>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		415.000,92		359.135,99
3. Sonstige betriebliche Erträge		295.548,49		202.129,36
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.945.711,74		6.933.793,05	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.569,51	<u>6.957.281,25</u>	9.271,58	<u>6.943.064,63</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.827.995,07</b>		<b>6.152.179,82</b>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	882.310,92		908.663,99	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	189.305,80	<u>1.071.616,72</u>	193.526,46	<u>1.102.190,45</u>
davon für Altersversorgung	€ 11.000,00			
(Vorjahr	€ 11.000,00)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.067.959,03		2.064.319,86
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		629.418,77		655.410,48
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		332,50		276,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		35.696,28		35.803,97
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		737.786,87		788.225,13
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-6.985,81		25.085,97
12. Ergebnis nach Steuern		2.364.228,27		1.553.027,90
13. Sonstige Steuern		<u>414.883,09</u>		<u>418.083,21</u>
14. Jahresüberschuss		1.949.345,18		1.134.944,69
15. Gewinnvortrag		8.021,39		3.793,09
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.670.000,00		855.516,39
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>287.366,57</b>		<b>283.221,39</b>



# 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 31.12.2022 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 2022 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 entsprechend 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 Euro nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgabe abgezogen. Bei geringwertigen Wirtschaftsgütern, deren

Anschaffungs- und Herstellungskosten über 250 Euro, aber nicht über 1.000 Euro 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				31.12.2022 €
	01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchg. €	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>96.808,63</b>	<b>1.249,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>98.058,13</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.635.730,63	808.267,68	0,00	12.257,00	113.456.255,31
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	90.542,00	10.346,47	3.934,63	0,00	96.953,84
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	405.546,94	48.212,84	2.249,02	0,00	451.510,76
5. Bauvorbereitungskosten	430.201,32	230.601,85	0,00	-12.257,00	648.546,17
	<b>115.055.565,18</b>	<b>1.097.428,84</b>	<b>6.183,65</b>	<b>0,00</b>	<b>116.146.810,37</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Andere Finanzanlagen	12.600,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>115.164.973,81</b>	<b>1.098.678,34</b>	<b>6.183,65</b>	<b>0,00</b>	<b>116.257.468,50</b>

## C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens (s. Tabelle unten)
2. Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen neben den Herstellungskosten eines Wärmedämmverbundsystems auch sogenannte Fahrradgaragen sowie Grundstückskosten.
3. Bei den **technischen Anlagen und Maschinen** betreffen die Zugänge eine Photovoltaikanlage und PKW-Ladestationen.
4. Der Posten **Unfertige Leistungen** beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von T€ 3.764 (im Vorjahr T€ 3.349).
5. **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr bestanden nicht.
6. Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

01.01.2022 €	Abschreibungen			Buchwerte am	
	im Ge- schäftsjahr €	auf Abgänge €	31.12.2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>81.659,63</b>	<b>10.014,50</b>	<b>0,00</b>	<b>91.674,13</b>	<b>6.384,00</b>	<b>15.149,00</b>
49.167.416,18	1.979.550,22	0,00	51.146.966,40	62.309.288,91	63.468.314,45
546.352,13	36.375,00	0,00	582.727,13	910.817,16	947.192,16
55.973,00	1.983,47	3.934,63	54.021,84	42.932,00	34.569,00
309.494,94	40.035,84	2.249,02	347.281,76	104.229,00	96.052,00
0,00	0,00	0,00	0,00	648.546,17	430.201,32
<b>50.079.236,25</b>	<b>2.057.944,53</b>	<b>6.183,65</b>	<b>52.130.997,13</b>	<b>64.015.813,24</b>	<b>64.976.328,93</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00	12.600,00
<b>50.160.895,88</b>	<b>2.067.959,03</b>	<b>6.183,65</b>	<b>52.222.671,26</b>	<b>64.034.797,24</b>	<b>65.004.077,93</b>



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

	Stand 01.01.2022 €	Zuführungen 2022 €	Stand 31.12.2022 €
Gesetzliche Rücklage	2.696.000,00	195.000,00	2.891.000,00
Bauerneuerungsrücklage	550.000,00	0,00	550.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	13.197.000,00	1.475.000,00	14.672.000,00
	<b>16.443.000,00</b>	<b>1.670.000,00</b>	<b>18.113.000,00</b>

8. Die **Steuerrückstellungen** betreffen mit € 5.000,00 Ertragsteuern früherer Jahre und mit € 5.000,00 Ertragsteuern für das Geschäftsjahr. Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen Verwaltungskosten in Höhe von € 109.600,00, Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 130.000,00 und Neubau mit € 45.000,00.

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	39.538.165,00 (41.687.829,40)	2.240.494,20 (2.198.927,02)	37.297.670,80 (39.488.902,38)	28.443.475,19 (30.716.903,25)	39.538.165,00 (41.687.829,40)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.479.185,54 (3.622.772,74)	130.112,74 (143.587,20)	3.349.072,80 (3.479.185,54)	2.806.164,14 (2.945.336,45)	3.479.185,54 (3.622.772,74)
Erhaltene Anzahlungen	4.279.229,22 (3.617.816,97)	4.279.229,22 (3.617.816,97)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.694,62 (93.949,70)	67.694,62 (93.949,70)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	789.295,14 (879.234,67)	789.295,14 (879.234,67)			
Sonstige Verbindlichkeiten	46.094,23 (65.379,74)	46.094,23 (65.379,74)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>48.199.663,75</b> (49.966.983,22)	<b>7.552.920,15</b> (6.998.895,30)	<b>40.646.743,60</b> (42.968.087,92)	<b>31.249.639,33</b> (33.662.239,70)	<b>43.017.350,54</b> (45.310.602,14)

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 Mio. € 9,7 für Mieten und Zuschüsse und Mio. € 3,4 für Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Versicherungsentschädigungen für Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 169.791,25, Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten von € 36.894,33 und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 30.761,32 enthalten.
3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten Mio. € 3,6 für Instandhaltung und Mio. € 3,3 für Betriebs- und Heizkosten.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Sachkosten der Verwaltung in Höhe von € 456.947,89, Aufwendungen für frühere Jahre von € 58.655,11 und € 31.454,01 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	4	3	4
Technische Mitarbeiter	1	1		
Hauswarte etc.	4	4	2	2
	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

2. Mitgliederbewegung

Mitglieder	
<b>Anfang 2022</b>	<b>2.696</b>
Zugang 2022	88
Abgang 2022	93
<b>Ende 2022</b>	<b>2.691</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 51.600,00 (im Vorjahr um € 97.650,00).

3. Aus der Modernisierungstätigkeit bestehen finanzielle Verpflichtungen von Mio. € 1,4, die durch die Aufnahme von Fremdmitteln gedeckt sind.
4. Verwarentgelte wurden im Geschäftsjahr in Höhe von insgesamt € 20.274,97 an Geschäftsbanken gezahlt.

**5. Name und Anschrift des zuständigen gesetzlichen Prüfungsverbandes**

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

**6. Mitglieder des Vorstandes**

- Sebastian Schleicher
- Mathias Kalff

**7. Mitglieder des Aufsichtsrates**

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

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses hat der Vorstand am 9. Mai 2023, entsprechend den Satzungsbestimmungen (§ 39 Absatz 3 und 4 der Satzung), die Einstellung in Höhe von € 195.000,00 zur gesetzlichen Rücklage und in Höhe von € 1.475.000,00 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 2022 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	
Bilanzgewinn 2022	287.366,57 €
Ausschüttung Dividende von 4 %	279.106,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	8.260,57 €

Hamburg, den 9. Mai 2023

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG  
Der Vorstand

*Sebastian Schleicher*

*Mathias Kalff*



# Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des Jahresabschlusses 2021

## **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 der § 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 31.12.2021 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 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 2022 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 07.06.2022

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

*Kues*

Wirtschaftsprüferin

# Bestandsverzeichnis

Stand 31.05.2023

- |                |                |              |
|----------------|----------------|--------------|
| 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	Bezugsjahr	Wohnanlagen	Anzahl der Wohnungen	Bezugsjahr
<b>Schnelsen</b>			<b>Poppenbüttel</b>		
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
<b>Lokstedt</b>			<b>Steilshoop</b>		
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	<b>Bramfeld</b>		
Sorthmannweg 3, Streesemannallee 114 a + b	24	1980	Lohkoppel 12 - 26	56	1992
Sorthmannweg 5	8	1981	<b>Rahlstedt</b>		
<b>Langenhorn</b>			Neuköllner Ring 36 + 38, Liliencronstraße 104 - 116	87	1962
Langenhorner Chaussee 605 + 607	30	1986	Düpheid 8 - 20, 7 - 31	188	1967
<b>Ohlsdorf</b>			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
<b>Barmbek-Nord</b>			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	<b>Hamm</b>		
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
Öertweg 35 - 43, Dieselstraße 68 b + c	56	1956	<b>Lohbrügge</b>		
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
<b>Barmbek-Süd</b>			<b>Bergedorf</b>		
Hufnerstraße 10	9	1957	Billwerder Straße 29 a + b	12	1976
<b>Hohenfelde</b>			<b>Volksdorf</b>		
Mühlendamm 10 - 18	46	1956	Steinreye 4, 4 a - f	18	2019
			<b>Gesamt</b>	<b>1.838</b>	

# Die gewählten Vertreterinnen und Vertreter

Stand 31.05.2023

## 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 Langholz

## 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

Ursula Ahlf  
Jürgen Andersen  
Manfred Böhm  
Sabine Borrack-Margold  
Marina Deblitz  
Edith Deetjen  
Hans-Dieter Fiegel  
Reinhart Fischer  
Karin Freude  
Matthias Gomolzig  
Gerd Graß  
Bärbel Halabi  
Joachim Hittscher  
Irmgard Hohmann

Werner Kamph  
Rose Kärn  
Ozra Khostwal  
Werner Kintscher  
Richard Krooß  
Elfriede Küter  
Eckhard Lange  
Vera Lauenroth  
Michael Leibelt  
Margot Liebetanz  
Edi Matthias  
Irmgard Meinhardt  
Kurt Mensing  
Jutta Petroschka

Astrid Raas  
Gerhard Rasmußen  
Marianne Runge  
Ingrid Schaefer  
Eduard Schlippert  
Ingrid Schubert  
Monika Steinke  
Dieter Tauche  
Uwe Timmermann  
Viktoria Voikhanska  
Andreas von Ramdohr  
Ellen Weckeck  
Siegfried Wegner  
Ilse Weingärtner

## 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. 13 (1), 14 (2);  
Architekturbüro Sawallich: S. 4 (1);  
Elke Brose: S. 4 (1);  
schoppe + partner freiraumplanung: S. 10;  
STEFFEN ARCHITEKTEN: Titel, S. 3, 9 (2);  
Steven Haberland: S. 4 (2), 5 (2), 6/7, 9 (1),  
11, 12, 13 (1), 14 (1), 15;  
Theaterdeck: S. 5 (1)

**Druck:** Der Geschäftsbericht 2022 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.



