



buchdrucker
Baugenossenschaft

Geschäftsbericht 2019



buchdrucker
Baugenossenschaft

Geschäftsbericht

2019

Buchdrucker auf einen Blick

	2019	2018
Wohnungen	1.802	1.742
Mitglieder	2.666	2.587
Mitarbeiter	15	15
Bilanzsumme	74,9 Mio. €	65,5 Mio. €
Geschäftsguthaben	7 Mio. €	6,7 Mio. €
Rücklagen	14,7 Mio. €	13,3 Mio. €
Eigenkapital	21,9 Mio. €	20,2 Mio. €
Eigenkapitalquote	29,2 %	30,9 %
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	11,5 Mio. €	11,2 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	24,60 €/m ²	28 €/m ²
Bilanzgewinn	0,3 Mio. €	0,3 Mio. €



Inhalt

Unser Jahr 2019 kurzgefasst	6
Fragen an den Vorstand	8
Neubauprojekt Hinter der Lieth	17
Bericht des Aufsichtsrats	22
Lagebericht 2019	24
Jahresabschluss 2019	33
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	43
Bestandsverzeichnis	44
Die gewählten Vertreter	45
Gedenken	46
Kontakt & Impressum	46



Unser 2019

kurzgefasst

Januar

Der Informationsabend für Mitgliedervertreter am 22. Januar ist gut besucht. Vorstand und Aufsichtsrat informieren u.a. über die Bauaktivitäten und Planungen der kommenden Monate.

Februar

Der buchdrucker-Transporter ist in die Jahre gekommen und wird durch einen neuen VW Crafter Kastenwagen ersetzt. Ab sofort steht den Mitgliedern das neue Kraftpaket beispielsweise für Umzüge kostenlos zur Verfügung.



März

Die Baugemeinschaft Gofi/Luzie in der buchdrucker-Wohnanlage Paula-Westendorf-Weg feiert ihr zehnjähriges Jubiläum mit einem Nachbarschaftsfest. Das Wohnprojekt vereint Menschen verschiedener Altersstufen und Lebenssituationen unter einem Dach.

Die Vertreterausfahrt am 30. März geht in die Hafen-City. Museumsscouts des Maritimen Museums führen die rund 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit interessanten Vorträgen durch die Ausstellung.



April

Anfang April fällt der Startschuss für die Vertreterwahl 2020. Mit einer Informationskampagne werden die Mitglieder in den folgenden Monaten aufgerufen, sich als Kandidaten für das Vertreteramt aufstellen zu lassen.

Am 16. April wird in der Geschäftsstelle die Ausstellung „Durch die Linse eines Franzosen“ eröffnet. Der französische Fotograf „iompicture“ zeigt Straßenszenen aus Hamburg.

Im Neubauprojekt Steinreye werden die Schlüssel für 18 buchdrucker-Wohnungen an die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Mai

Die buchdrucker beginnen mit dem Aufstellen neuer abschließbarer Fahrradgaragen. Die Stellplätze in den Wohnanlagen in Barmbek, Rahlstedt und Klein Borstel sind innerhalb kürzester Zeit vermietet.

Juni

Neubauprojekt Hinter der Lieth: Bei strahlendem Sonnenschein feiern die buchdrucker am 14. Juni mit 170 Gästen Richtfest.

Am 20. Juni werden auf der Vertreterversammlung die Beschlüsse zum Jahresabschluss 2018 gefasst. Bernd Nehls scheidet aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat aus. Die Versammlung wählt Roger Brück zum neuen Aufsichtsratsmitglied.

Die buchdrucker-Bienen bekommen Zuwachs. Nach Rahlstedt wird Lokstedt zu einem weiteren Standort für acht Bienenvölker des Imkers Stephan Iblher.



Juli

Der Geschäftsbericht 2018 wird veröffentlicht. Das besondere Umschlagmotiv wurde mit Elementen des klassischen Buchdrucks gestaltet und zeigt typische Gebäude Hamburgs mit der Elbphilharmonie.



August

Henrik Roßmann beginnt seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann.

Vor der Geschäftsstelle und in verschiedenen Wohnanlagen werden Insektenhotels eingerichtet.

Am 31. August laden die buchdrucker zum Tag der offenen Tür ein. Zu der fröhlichen Gartenparty rund um die Geschäftsstelle kommen über 100 Mitglieder, Nachbarn, Freunde und Geschäftspartner.

September

Die Sanierungsarbeiten in der Korachstraße werden abgeschlossen. Im Zeitraum von zwölf Monaten wurden die Abwasserleitungen für 104 Wohnungen strangweise modernisiert. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 600.000 Euro.

Oktober

Ausstellungswechsel in der Geschäftsstelle: Bei der Vernissage am 29. Oktober werden die Fotos der Künstlerin Ebru Durupinar präsentiert.

November

Die buchdrucker unterstützen als Sponsor den Krimiherbst in der Bücherhalle Barmbek, die Bramfelder Winterlaufserie sowie die erste A-Junioren-Mannschaft des Fußballvereins Barmbek-Uhlenhorst.

Der erste Abschnitt des Neubauprojekts Hinter der Lieth wird fertiggestellt. Bis Weihnachten werden 42 Wohnungen an die Mitglieder übergeben.

Dezember

Beim Weihnachtsmärchen „Robbi, Tobbi und das Fliewatüüt“ im Theaterdeck Barmbek bestehen die buchdrucker-kids die Roboterprüfung.



Fast schon Tradition: In der Wohnanlage Poppenbütteler Berg/Harksheider Straße wird das Tannenbaumfest gefeiert. Den Baum steuern die buchdrucker bei.



Inter
view

Fragen an den Vorstand

2019 war erfolgreich abgeschlossen, zwei Neubauvorhaben fertiggestellt und bezogen. Mit Elan und vielen neuen Ideen starteten die buchdrucker ins neue Jahr. Dann schien die Welt unerwartet zum Stillstand gekommen zu sein. Die Covid-19-Pandemie und der Lockdown in Deutschland, der am 23. März begann, erforderten ein neues Denken, Leben und Arbeiten. Im Vorstandsinterview berichten Sebastian Schleicher und Mathias Kalff, wie sich die buchdrucker auf die Veränderungen eingestellt haben und wie es mit den geplanten Projekten weitergeht.

*Mathias Kalff und
Sebastian Schleicher*

**Lieber Herr Schleicher,
lieber Herr Kalff, die Welt ist
seit März eine andere gewor-
den. Wie geht es Ihnen und
den buchdruckern?**

Sebastian Schleicher: Ich bin sehr dankbar, dass unser gesamtes buchdrucker-Team die letzten Wochen und Monate unbeschadet überstanden

hat. Um uns und unsere Mitglieder vor einer Infektion zu schützen, hatten wir bereits ab dem 16. März unsere Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr geschlossen und arbeiteten überwiegend im Homeoffice. Damit der Geschäftsbetrieb auch bei einer Ansteckung weiterlaufen konnte, teilten wir uns in kleine Teams auf, die sich täglich in der Geschäftsstelle abwechselten. Für unsere Mitglieder waren wir unverändert sehr



„ **Unser Team, das ja ohnehin schon sehr gut zusammenarbeitet, hat sich hervorragend bewährt. Alle hatten sich sehr schnell auf die neue Situation eingestellt.**

gut per Telefon oder E-Mail erreichbar. Unsere Hausmeister befanden sich nach wie vor in unseren Wohnanlagen im Einsatz, sodass dringende Reparaturen oder Wohnungsübergaben vorgenommen werden konnten. Aktuell arbeiten wir in zwei Teams, die sich täglich im Büro und im Homeoffice abwechseln.

Welche Erfahrungen haben Sie mit dem mobilen Arbeiten gesammelt?

Sebastian Schleicher: Unser Team, das ja ohnehin schon sehr gut zusammenarbeitet, hat sich hervorragend bewährt. Alle hatten sich sehr schnell auf die neue Situation eingestellt. Dafür möchten wir uns noch einmal ausdrücklich bedanken! In Windeseile hatten wir für alle sichere Zugänge zu unserem internen Netzwerk eingerichtet. Viele Prozesse sind bei uns schon digitalisiert, sodass beispielsweise Wohnungsabnahmen oder -übergaben papierlos erfolgen können. Und die wesentlichen Informationen stehen in digitaler Form zur Verfügung. Seit Anfang des Jahres sind wir übrigens dabei, ein digitales Archiv aufzubauen, das uns das ortsunabhängige Arbeiten weiter erleichtern wird.

Uns hat auch sehr geholfen, dass wir regelmäßig in Videokonferenzen zusammengekommen sind. So riss der persönliche Kontakt nicht ab und wir konnten wichtige Abstimmungen zeitnah vornehmen.

Mathias Kalff: Wir konnten fast ohne Einschränkungen arbeiten, die Vermietung fortsetzen, unsere Baustellen weiterführen, den Jahresabschluss 2019 fertigstellen und unsere anstehenden Projekte weiterplanen. Natürlich ging es an der einen oder anderen Stelle auch mal langsamer voran als geplant, beispielsweise bei unseren Wohnungsmodernisierungen, sodass es zu längeren Leerständen kam.

Haben sich Mitglieder bei Ihnen gemeldet, die ihr Einkommen durch die Folgen der Pandemie verloren haben und ihre Nutzungsgebühr nicht mehr bezahlen können?

Sebastian Schleicher: Als sich im April abzeichnete, dass der Lockdown länger dauern wird und viele Menschen dadurch mit geringerem Einkommen oder sogar Jobverlust rechnen müssen, haben wir uns in einem Brief an unsere Mieterinnen und Mieter gewandt. Darin haben wir gebeten, sich bei abzeichnenden Zahlungsschwierigkeiten so schnell wie möglich bei uns zu melden. Daraufhin hat eine Handvoll Mitglieder unser Beratungsangebot genutzt, wie Grundsicherung und Wohngeld beantragt werden können. Unser Eindruck ist, dass sich diejenigen, die durch das Coronavirus in eine prekäre finanzielle Lage geraten sind, sehr schnell selbst informiert und gekümmert haben und dass die Soforthilfen der Bundesregierung gewirkt haben. Dadurch hatten wir bis jetzt auch nur sehr geringe coronabedingte Mietausfälle.

Wie gehen Sie aktuell mit der Lockerung des Kontaktverbots um?

Mathias Kalff: Den buchdruckern ist der persönliche Kontakt sehr wichtig. Unsere Geschäftsstelle ist ein Anlauf- und Treffpunkt, der mit Ausstellungen und Veranstaltungen unseren Mitgliedern und der Nachbarschaft offensteht. Nach den vielen Videokonferenzen tut es daher gut, dass seit Mitte Juni wieder täglich die Hälfte der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Büro anwesend ist. Da das mobile Arbeiten aber so gut funktioniert, werden wir diesen Wechselbetrieb aus Sicherheitsgründen erst einmal weiter fortführen. Veranstaltungen, wie der geplante

Tag der offenen Tür im August, werden dieses Jahr leider ausfallen müssen.

Die Vertreterversammlung wird aber stattfinden?

Sebastian Schleicher: Das hoffen wir! Wir haben im Mai gemeinsam mit dem Aufsichtsrat entschieden, die Versammlung vom 18. Juni auf den 16. November zu verlegen. Am 16. Juni hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss festgestellt und zwei Tage später konnten wir die Auseinandersetzungsguthaben pünktlich auszahlen. So können wir nun auch Ende Juli unseren Geschäftsbericht mit dem Gewinnverwendungsvorschlag veröffentlichen. Über den Vorschlag zur Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Wahlen zum Aufsichtsrat entscheiden die Vertreterinnen und Vertreter dann am 16. November. Erst anschließend können wir auch die Dividende an die Mitglieder auszahlen.

Im Februar haben die buchdrucker-Mitglieder über die Zusammensetzung der Vertreterversammlung ab 2021 entschieden. Im vorangegangenen Geschäftsbericht hatten Sie bereits angekündigt, dass Sie mit einer Kampagne neue Kandidatinnen und Kandidaten für das Vertreteramt suchen. Ist Ihnen das gelungen?

Mathias Kalff: Die Kampagne war ein voller Erfolg. Viele der derzeit amtierenden Vertreterinnen und Vertreter hatten angekündigt, aus Altersgründen für die neue Wahlperiode nicht mehr anzutreten. Unser Team hatte daher seit dem Frühjahr 2019 aktiv Mitglieder angesprochen, sie auf die wichtige Funktion der Vertreterversammlung hingewiesen und sie mit unserem Informationsmaterial versorgt. Im Februar standen schließlich 129 Kandidatinnen und Kandidaten für die Wahl zur Verfügung – rund 30 Prozent mehr als bei der letzten Vertreterwahl 2015.

Sebastian Schleicher: Für uns war die große Bereitschaft, das Ehrenamt zu übernehmen, auch eine Bestätigung, dass die genossenschaftliche Idee bei den buchdruckern weiterhin lebendig ist. Bei der Wahlbekanntmachung und den Wahlunterlagen haben wir das Kampagnenmotiv fortgeführt und auf eine optisch ansprechende Gestaltung Wert gelegt. Die Wahlbeteiligung von – für eine Vertreterwahl beachtlichen – 29 Prozent zeigt, dass unsere Mitglieder unser Informationsangebot annehmen und das Geschehen in der Genossenschaft aufmerksam mitverfolgen.

Fast zeitgleich fanden in Hamburg die Wahlen zur Bürgerschaft statt. Wie ist Ihre Einschätzung zu den wohnungsbaupolitischen Zielen des Koalitionsvertrags. Wird das „Bündnis für das Wohnen“ fortgesetzt?

Sebastian Schleicher: Das wäre wünschenswert! Seit 2011 wurden unter dem Bündnis zwischen der Stadt Hamburg und der Wohnungswirtschaft mehr als 55.000 Wohnungen gebaut, davon mehr als 20.000 mit öffentlicher Förderung. Der Mietenspiegel vom November 2019 belegte, dass durch das gestiegene Wohnraumangebot die Mieten in Hamburg in den vergangenen zwei Jahren deutlich langsamer stiegen, als die allgemeinen Preise. Auch im bundesdeutschen Städtevergleich zogen die Mieten in den letzten Jahren deutlich geringer an. Damit hat Hamburg eine Vorbildfunktion übernommen und die Argumente zur Einführung eines „Mietendeckels“, wie er nun in Berlin gilt, wurden entkräftet.

Mathias Kalff: Die Absichten des rot-grünen Senats, Grundstücke nur noch im Erbbaurecht zu vergeben oder den Drittel-Mix für Sozialwohnungen auf eine 50-Prozent-Quote zu erhöhen, könnten die Neubaubereitschaft jedoch dämpfen. Außerdem sieht der Koalitionsvertrag vor, dass das Bündnis um die Ziele „bezahlbares und klimagerechtes Wohnen“ erweitert werden soll. Das erfordert ein genaues Abwägen von Kosten und Nutzen der Klimaschutzmaßnahmen. Die Zielkonflikte für erschwingliches Wohnen häufen

sich ohnehin schon. Bei Neubau und Modernisierung muss man sich nur die überdurchschnittlich gestiegenen Bau- und Grundstückskosten oder die Verschärfungen im Mietrecht ansehen. Hinzu kommen die ebenfalls stetig steigenden Wohnnebenkosten, die meines Erachtens in der Diskussion um bezahlbares Wohnen viel zu kurz kommen. Dabei könnte die Politik hier deutliche Signale setzen, wenn es beispielsweise um kommunale Gebühren, die Grundsteuer, die EEG-Umlage oder die CO₂-Steuer geht.

Wie steht es mit dem bezahlbaren Wohnen bei den buchdruckern?

Sebastian Schleicher: Die Zahlen sprechen für sich: 2019 betrug die durchschnittliche monat-

liche Nutzungsgebühr, also die Netto-Kalt-Miete, je Quadratmeter Wohnfläche 6,35 Euro. Damit liegen die buchdrucker unter der Durchschnittsmiete aller Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften mit 6,77 Euro pro Quadratmeter, der des Hamburger Mietenspiegel 2019 mit 8,66 Euro und der der CRES-Studie aus dem Oktober 2019 mit 8,21 Euro. Und wir liegen sogar noch unter der Durchschnittsmiete der SAGA von 6,41 Euro.

Als Zeichen unserer Solidarität mit unseren Mitgliedern in Zeiten der Pandemie haben wir auch geplante Mieterhöhungen im Wohnungsbestand bis zum 1. Oktober dieses Jahres ausgesetzt. Damit unsere Genossenschaft als attraktive Vermieterin und Arbeitgeberin weiterbestehen kann, sind aber auch wir auf – und das betone ich ausdrücklich – moderate Mietanpassungen



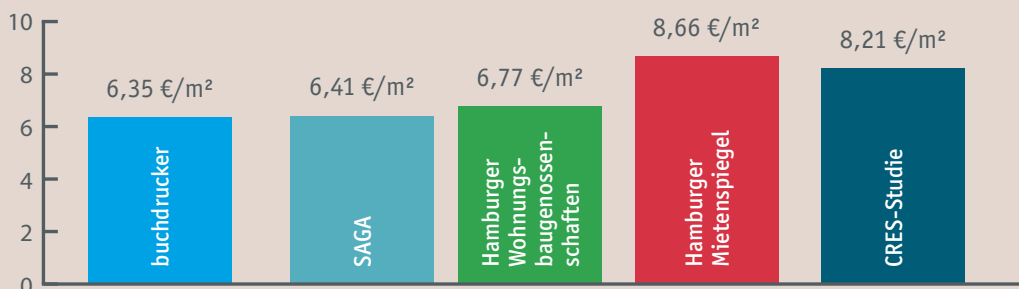
Mietenentwicklung in Hamburg

Die Neuauflage des Mietenspiegels für Hamburg wurde im November 2019 vorgestellt. Die Erhebung über die ortsübliche Vergleichsmiete zeigt, dass im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 der Mietenanstieg in Hamburg mit 2,6 Prozent unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 Prozent lag und damit auch deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels (5,2 Prozent). Zum Erhebungstichtag 1. April 2019 betrug die Mieten im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand durchschnittlich 8,66 €/m² (monatlich, netto-kalt).

Grundlage der CRES-Marktanalyse, die Ende Oktober 2019 veröffentlicht wurde, waren Hamburger Wohnungsmarktdaten aus dem Jahr 2019 von rund 270.000 Mietwohnungen

privatwirtschaftlicher, städtischer und genossenschaftlicher Vermieter. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass Mieterinnen und Mieter in der Elbmetropole nach wie vor ausreichend Angebote zu marktrealistischen Konditionen finden. Die ermittelte Fluktuationsrate von 7,5 Prozent – das entspricht jährlich 53.000 neu geschlossenen Mietverhältnissen – spiegelt einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt wider, denn häufiger Mieterwechsel setzt ein entsprechendes Angebot attraktiver Wohnungen voraus. Hochgerechnet auf den gesamten Hamburger Mietwohnungsmarkt (712.000 Mietwohnungen) beträgt die Durchschnittsmiete 8,21 €/m². 90 Prozent aller Mieten liegen unter 10,89 €/m².

Hamburger Durchschnittsmiete 2019



2019 waren Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund Millionen Euro im Bau.

angewiesen! Trotzdem wird man bei den buchdruckern auch in Zukunft unverändert gut und günstig wohnen.

Mathias Kalff: Die CRES-Studie bestätigte übrigens auch unsere Beobachtungen, dass der Wohnungsmarkt nicht in allen Hamburger Stadtteilen angespannt ist und es ein ausreichendes und bezahlbares Wohnungsangebot gibt. Eine günstige Wohnung in den attraktiven innerstädtischen Lagen zu finden, ist natürlich schwierig. Aber beispielsweise in unseren Wohnanlagen in Rahlstedt, Schnelsen und Lohbrügge halten sich Angebot und Nachfrage durchaus die Waage und Wohnungen stehen sogar kurzzeitig leer.

Warum sind die Nutzungsgebühren der buchdrucker im Hamburger Vergleich so günstig und was verstehen Sie unter moderaten Mietanpassungen?

Sebastian Schleicher: Unsere moderaten Mieten erklären sich durch das genossenschaftliche Modell: Wir fördern unsere Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. So steht es in unserer Satzung. Ziel unserer Genossenschaft ist es also nicht, den Gewinn zu maximieren, um die Interessen der Kapitalanleger zu bedienen. Selbstverständlich müssen auch wir wirtschaftlich arbeiten. So decken wir aus unseren Mieteinnahmen alle laufenden Aufwendungen und erwirtschaften die Eigenmittel für Investitionen. Eine wesentliche Ausgabenposition sind die Kapitalkosten, also Zinsen und Tilgung auf langfristige Darlehen. Ein weiterer großer Posten sind die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands. Hinzu kommen die Personal- und Sachkosten für unseren

Geschäftsbetrieb. Die Überschüsse fließen also überwiegend in unseren Wohnungsbestand zurück, nur ein sehr geringer Teil wird als Dividende an die Mitglieder ausgeschüttet.

Wenn wir nun unsere Nutzungsgebühren für bestehende Mietverhältnisse erhöhen, orientieren wir uns an den zulässigen Mietanpassungen für öffentlich geförderte Wohnungen. Das sind Erhöhungen, die die Stadt Hamburg auch für die Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen für zumutbar erachtet. Damit kompensieren wir beispielsweise die gestiegenen Kosten bei Bau- und Handwerksleistungen.

2019 waren bei Ihnen 96 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 17 Millionen Euro im Bau. Im April hatten Sie die Wohnungsschlüssel für Ihr Projekt in Volksdorf übergeben, im Februar dieses Jahres dann die letzten Schlüssel in Lokstedt. Was kommt als Nächstes?

Sebastian Schleicher: Wir haben an dieser Stelle schon mehrfach berichtet und wir lassen nicht locker: Seit 2014 bemühen wir uns gemeinsam mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft darum, im Rimbartweg 88 Wohnungen zu bauen. Beide Genossenschaften sind mit jeweils 44 Wohnungen an dem Projekt beteiligt. Der aufwendige Architekturwettbewerb, die Anwohneranhörungen, das langwierige Bebauungsplanverfahren und die behördlichen Auflagen zur Tiefgarage oder zum Klimaschutz machen es uns nicht gerade einfach, in Lokstedt neuen Wohnraum zu errichten. Wir sind zuversichtlich, dass nun Bewegung in das Projekt kommt. Wir haben uns im Mai 2020 mit dem Bezirk Eimsbüttel auf



Nebauprojekt Steinreye

Die buchdrucker beteiligten sich an dem Wohnprojekt der Baugemeinschaft „Alstervogel e.V.“ mit 18 genossenschaftlichen Mietwohnungen und einem Gemeinschaftsraum. In dem neuen Quartier in Volksdorf leben Menschen unterschiedlichen Alters zusammen, die sich im Alltag gegenseitig unterstützen und gemeinsam aktiv sind.

- Investitionsvolumen: 3 Mio. €
- 18 barrierefreie Wohnungen mit 1½ und 2 Zimmern
- 6 Wohnungen öffentlich gefördert
- Ausstattung: Einbauküche, Fußbodenbelag in Holzoptik, Balkon/Terrasse, Bäder mit Dusche, Abstellraum im Keller, Aufzug
- Energieeffiziente Bauweise, KfW-Effizienzhaus 55
- Vergünstigter Mieterstrom
- Kurze Wege zur Bushaltestelle und zum Ortszentrum Volksdorf mit U-Bahn-Haltestelle
- Fertigstellung: April 2019



einen städtebaulichen Vertrag verständigt und der Bebauungsplan Lokstedt 67 soll in den kommenden Monaten erneut ausgelegt werden.

Mathias Kalff: Dafür sind wir mit unserem Vorhaben im Braußpark deutlich vorangekommen. Im Mai haben wir den Bauantrag für elf Neubauwoh-

nungen gestellt. Da uns das Grundstück bereits gehört, können wir freifinanzierte und gleichzeitig bezahlbare Wohnungen errichten. Da wir dort im Wesentlichen die Tiefgarage überbauen, werden kaum neue Flächen versiegelt. Die Mitglieder wurden Anfang Juni über die geplante Nachverdichtung informiert, mit sehr positiver



Das neue Wohnhaus im Braußpark schließt sich unmittelbar an ein Bestandsgebäude der buchdrucker an. Eine Tiefgarage ist bereits vorhanden und wird im Zuge des Neubaus umgebaut.



Nebauprojekt Braußpark

Im Stadtteil Hamm planen die buchdrucker eine moderate Nachverdichtung. Auf einem vorhandenen Grundstück soll das Quartier um 11 freifinanzierte Wohnungen ergänzt werden.

- Investitionsvolumen: ca. 3 Mio. €
- 11 barrierefreie Wohnungen mit 2 bis 3 sowie einmal 4 Zimmern
- Ausstattung: Einbauküche, Balkon/Terrasse, Duscbäder bzw. Dusch-/Wannenbäder, Abstellraum im Keller, Aufzug, direkter Zugang zur Tiefgarage
- Energieeffiziente Bauweise, KfW-Effizienzhaus 55
- Energieversorgung über Fernwärme
- Fußläufig zur U-Bahn-Haltestelle Rauhes Haus
- Geplanter Baustart: Herbst 2021



3,6 Millionen Euro geben die buchdrucker 2020 für Modernisierungen und Instandhaltungsarbeiten aus.

Resonanz. Viele wünschen sich an diesem zentralen Standort in Hamm eine größere Wohnung. Die Wohnungen sollen daher auch zuerst den Mitgliedern aus dem Quartier angeboten werden.

Für 2020 haben Sie Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung von 3,6 Millionen Euro vorgesehen. Welche Investitionen sind geplant?

Mathias Kalff: Wie schon in den Vorjahren werden wir wieder in größerem Umfang Wohnungen von innen modernisieren und Bäder umbauen. Ein weiteres Projekt, mit dem wir uns in diesem Sommer befassen, sind neue Dächer für unsere Wohngebäude in der Stresemannallee und im Sorthmannweg. Da wir sehr gute Erfahrungen mit Mieterstrom-Modellen bei unseren Neubaugenprojekten Steinreye und Hinter der Lieth gemacht

haben, haben wir uns entschieden, auch hier einen Contractor mit ins Boot zu holen und eine Photovoltaikanlage auf dem neuen Dach zu installieren. Die Rückmeldung der Mitglieder ist sehr positiv, nicht nur, weil der Strompreis etwas günstiger ist, sondern weil klimaneutraler Strom direkt in der Wohnanlage produziert wird. Zurzeit prüfen wir, ob wir auch an anderen Standorten, wie beispielsweise unserer Geschäftsstelle, Photovoltaikanlagen einsetzen können.

Sebastian Schleicher: Um Klimaneutralität in unserer Stadt zu erreichen, tragen nicht nur große, bauliche Maßnahmen bei, sondern auch viele kleine Schritte. Beispielsweise wollen wir es unseren Mitgliedern einfacher machen, häufiger vom Auto auf das Fahrrad umzusatteln. Daher haben wir im letzten Jahr begonnen, dort, wo der Raum es hergibt, abschließbare Fahrradgaragen aufzustellen. Obwohl wir dafür ein kleines Nutzungsentgelt erheben, waren die Plätze innerhalb kürzester Zeit vermietet. In diesem Jahr wollen wir acht weitere Garagen an verschiedenen Standorten anbieten.



Klimafreundlicher Mieterstrom

Die buchdrucker planen, weitere Photovoltaikanlagen im Contracting-Modell einzusetzen. So beispielsweise im Bestandsquartier Sorthmannweg/Stresemannallee. Im Zuge der Dachsanierung im Sommer 2020 werden dort auch Solarpaneele zur Stromerzeugung installiert.

Im Neubauquartier Hinter der Lieth wird der Strom direkt auf dem Dach produziert.





Diebstahlsichere Stellplätze

Die neuen Fahrradgaragen sehen stylisch aus – und bieten jede Menge Komfort und Sicherheit. Auf Wunsch ihrer Mitglieder haben die buchdrucker 2019 in Wohnanlagen in Barmbek, Rahlstedt und Klein Borstel ebenerdige Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder und e-Bikes geschaffen. Das schwere Tragen über steile Kellertreppen hat damit ein Ende. In den abschließbaren Fahrradgaragen sind die Räder vor jedem Wetter, aber vor allem vor Diebstahl und Vandalismus geschützt. Die Stellplatzmiete beträgt 5 Euro pro Monat. Aufgrund der großen Nachfrage werden 2020 an acht weiteren Standorten Fahrradgaragen aufgestellt.



Im Augenblick sind die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen der Pandemie noch nicht absehbar. Wagen Sie trotzdem einen Ausblick?

Sebastian Schleicher: Die Wirtschaft wird sich wieder erholen, aber es wird länger dauern als zunächst prognostiziert. Vieles hängt auch davon ab, wie schnell wirksame Medikamente oder ein Impfstoff in ausreichender Menge zur Verfügung stehen. Bis dahin werden wir mit Einschränkungen im täglichen Leben umgehen müssen. Entscheidend wird auch die Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln sein, um eine zweite Infektionswelle im Herbst zu vermeiden. Dazu können wir alle einen wesentlichen Beitrag leisten.

Auch die positiven Erfahrungen mit dem Homeoffice sowie Telefon- und Videokonferenzen werden das Arbeitsleben bundesweit dauerhaft verändern. Man muss zu Meetings nicht immer mit dem Auto fahren oder sogar fliegen. Vieles lässt sich auch in einer Videokonferenz gut und ohne Fahrtzeit klären.

Und auf unsere Genossenschaft bezogen: Wir sind krisenfest. Das haben die buchdrucker seit ihrer Gründung im Jahr 1927 immer wieder bewiesen. Die genossenschaftliche Idee, die auf Solidarität und Selbsthilfe fußt, könnte ein Wegweiser sein, schwierige Zeiten gemeinsam zu bewältigen. Wir – und hier spreche ich nicht nur für den Vorstand, sondern auch für den Aufsichtsrat – werden alles daransetzen, dass unsere Genossenschaft auch in Zukunft eine verlässliche Partnerin ist, für unsere Mitglieder und alle, die mit unserer Genossenschaft geschäftlich, nachbarschaftlich und freundschaftlich verbunden sind.

Lieber Herr Schleicher, lieber Herr Kalff, herzlichen Dank für das Gespräch!



Neubau-
projekt
Hinter der
Lieth

„Es ist so schön, wieder zu Hause zu sein“

Ende März 2020 wurde das Neubauprojekt Hinter der Lieth in Lokstedt fertiggestellt. Die Planungen zur Umgestaltung des Quartiers starteten die buchdrucker bereits 2009. Denn zunächst mussten für die Mitglieder der 50 Bestandswohnungen alternative Lösungen für die Übergangszeit gefunden werden. Altm Mieter Norbert Schmidt und Neu-Nachbarin Jessica Martens berichteten in der April-Ausgabe der Mitgliederzeitung „druckreif“ über ihr altes bzw. neues Zuhause in Lokstedt und darüber, wie sie von den buchdruckern während der Bauphase betreut wurden.

So richtig loslassen konnte Norbert Schmidt nie. Immer wieder fuhr er mit dem Rad von Barmbek nach Lokstedt, fotografierte die Abrissarbeiten, die Baugruben, den Rohbau, den fertigen Dachstuhl. Von Anfang an war für den Programmierer klar, dass er wieder zurückzieht, sobald die Neubauten im buchdrucker-Quartier Hinter

der Lieth 4-10 fertig sind. Im November 2019 stand Norbert Schmidt schließlich das erste Mal in seiner neuen Dachgeschosswohnung. „Das war ein Gänsehautmoment“, erinnert sich der 55-Jährige. Vorher kannte er nur den Grundriss: zwei Zimmer, 57 Quadratmeter und endlich ein eigener Balkon.

Eine große Investition in attraktiver Lage

Auch für die Genossenschaft ist das Projekt etwas Besonderes. „Wir bauen hier zum ersten Mal in der 90-jährigen Geschichte der buchdrucker ein Objekt komplett zurück und neu“, sagt Vorstandsmitglied Mathias Kalff. Wo früher fünf Mehrfamilienhäuser mit 50 Wohnungen standen, sind nun sechs neue, dreigeschossige Wohngebäude mit 78 modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnungen fertiggestellt.

Zu den Modernisierungen gehören gedämmte Außenwände, Schallschutzverglasung, kontrollierte Be- und Entlüftung, ein Blockheizkraftwerk im Keller und Solarzellen auf den Dächern von drei Gebäuden. 14 Millionen Euro investierten die buchdrucker an diesem attraktiven Wohnstandort, der nur wenige Gehminuten entfernt von der U-Bahnstation Hagendeel und dem Amsinckpark liegt. Rund 14 Monate dauerte es von den Abrissarbeiten im November 2018 bis zur Fertigstellung.

Ein starkes Miteinander

Als die Baugenossenschaft 2009 mit der Planung zur Neugestaltung des Quartiers begann und die Bewohner informierte, war das für Norbert Schmidt erstmal ein Schock. Doch als der Vorstand im Frühjahr 2015 die Planungen bei einer Mitgliederversammlung vorstellte, war für ihn schnell klar, dass er vom Erstbezugsrecht für Rückkehrer Gebrauch macht. Die schlechte Bausubstanz und die Vision eines modernisierten Quartiers überzeugten ihn von dem Vorhaben.



Der Entwurf der Neubauten orientierte sich am Look der alten Fassaden, mit modernen Grundrissen, energieeffizienter Bauweise und hochwertiger Ausstattung. Bei der Suche nach einer zeitweiligen Ersatzwohnung halfen ihm Florentine Witte und Sabrina Loch aus der Vermietungsabteilung der buchdrucker. Sie waren stets ansprechbar für Fragen und Sorgen rund um das Bauprojekt. „Ich konnte mir aus mehreren Angeboten etwas aussuchen“, sagt Norbert Schmidt. Auch sonst fühlt sich der Programmierer von den buchdruckern gut unterstützt und an den Planungen seiner neuen Wohnung beteiligt. „Ich wurde zum Beispiel gefragt, welchen Fußboden ich möchte und konnte bei der Küchenplanung mitentscheiden“, erzählt das buchdrucker-Mitglied. Die Umzugskosten übernahm die Genossenschaft. Während der Bauphase informierten die buchdrucker die Rückkehrer regelmäßig über

Tür an Tür mit der Natur

Bei der Bepflanzung der Außenanlagen gehen die buchdrucker neue Wege. Die gesamte Pflanzung im Quartier und in den Mietergärten ist insekten- und bienenfreundlich abgestimmt. Nutzpflanzen wie Johannisbeere, Walderdbeere oder Schlehe laden die Bewohnerinnen und Bewohner zum Pflücken und Naschen ein. Wildblumenwiesen setzen bunte Akzente und liefern Futter für Wild- und Honigbienen.





den aktuellen Stand und halfen Mitgliedern und Mietern mit Zeitmietverträgen tatkräftig bei der Suche nach Ausweichwohnungen.

Die Wohnungen waren sofort nachgefragt

„Das Interesse an den Neubauwohnungen war riesig und alle waren sehr gespannt auf ihre Wohnung“, erinnert sich Sabrina Loch. Angesichts der zentralen und grünen Lage kein Wunder. Zudem ist ein Teil der Wohnungen öffentlich gefördert. Da sich das Grundstück im Eigentum der buchdrucker befindet, sind die Mieten im Neubauquartier vergleichsweise günstig. Zum Richtfest im Juli 2019 kamen viele zukünftige Mieter und platzten vor Neugier, die drei Musterwohnungen zu sehen.

Klimafreundliche Energieversorgung

Das gesamte Quartier wird über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Den dabei erzeugten Strom, sowie den Solarstrom vom Dach, können die Bewohnerinnen und Bewohner zu vergünstigten Tarifen beziehen. Das Mieterstrommodell realisieren die buchdrucker in Kooperation mit einem Energieversorgungsunternehmen.





Ein Zuhause für Bienen

In Zusammenarbeit mit Imkern bieten die buchdrucker in ihren Wohnanlagen auch Honigbienen ein Zuhause. So sind Hinter der Lieth im Frühjahr 2020 auch mehrere Bienenvölker des Berufsimkers Stephan Iblher eingezogen. Auf dem nahe gelegenen Spielplatz und auf dem Gelände der angrenzenden Kita beobachten und bestaunen Kinder wie Erwachsene die fleißigen Nachbarinnen. Mit der friedlichen Koexistenz haben die buchdrucker bisher sehr gute Erfahrungen gemacht und für die Initiative viel Lob von den Mitgliedern erhalten.

„Die meisten hätten am liebsten gleich auf der Baustelle angefangen, die Wände auszumessen. Da gab es schon Gespräche darüber, wo mal der Schrank stehen soll“, erzählt Mathias Kalff. Ein bisschen Baustelle ist das Quartier noch. Zwar wurde der alte Baumbestand erhalten, doch die Grünflächen zwischen den Gebäuden müssen noch wachsen. Und immer mal wieder dreht ein Bagger eine Runde auf dem Gelände. Über letzteres freut sich besonders Jessica Martens mit ihrer Familie. „Wir drücken uns jeden Tag die Nasen platt“, erzählt die 33-Jährige. Seit ihrem Einzug mit Mann und Kind ruft ihre 14 Monate alte Tochter begeistert „Ba“, sobald das Baustellenfahrzeug an ihrer neuen Erdgeschosswohnung vorbeifährt. Seit dem ersten Februar wohnt sie mit Mann und Kind in Lokstedt, ihre Eltern wohnen zwei Hauseingänge weiter.

Endlich wieder zu Hause

„Ich bin hier aufgewachsen, genauso wie mein Vater“, erzählt Jessica Martens. Als Familie Martens den Imagefilm für das Neuprojekt sah, entschieden sie, sich um eine Wohnung zu bewerben. „Es ist so schön, wieder zu Hause zu sein“, sagt sie. Zuletzt hat sie mit der Familie in Ottensen gewohnt, jetzt genießt sie, in den Straßen und Parks ihrer Kindheit mit Hund und Baby spazieren zu gehen. Immer war sie dem buchdrucker-Quartier verbunden, mindestens einmal die Woche besuchte sie ihre Eltern in Lokstedt zum Skatspielen. Als Familie Martens schließlich das erste Mal ihre neue Erdgeschosswohnung betrat, kam sie aus dem Staunen nicht mehr raus. Dreieinhalb Zimmer, 90 Quadratmeter, eine Terrasse „und so viel Platz! Wir laufen immer noch baff durch die Wohnung und rufen ‚wo bist du‘“, erzählt Jessica Martens lachend. Die Sängerin schwärmt von dem großen Bad, der hochwertigen Küche, dem Parkett – „es stimmt einfach alles.“

Kleine Mängel, große Begeisterung

Auch Hausmeister Uwe Mecklenburg ist von dem Neubauquartier begeistert: Seit 2010 betreut er die Objekte für die buchdrucker, kümmert sich um Instandhaltungen und Reparaturen und hat ein offenes Ohr für die Bewohner. „Mir ist das hier sehr ans Herz gewachsen und jetzt die

große Freude der Neu- und Altmieten bei den Wohnungsübergaben zu sehen, ist toll“, sagt er. Natürlich gebe es hier und da noch kleinere Mängel, die erst nach einem Einzug auffallen. Doch die Stimmung sei gut. „Herr Mecklenburg ist viel im Einsatz und zeigt den Bewohnern die letzten Details“, erzählt Sabrina Loch. Gemeinsam mit ihrem Hausmeister-Kollegen Carsten Harm und Florentine Witte haben sie alle Wohnungen übergeben.

Während Norbert Schmidt in der Vorweihnachtszeit seine Umzugskisten aus der Barmbeker Übergangswohnung nach Lokstedt brachte, Wände vermaß, Möbel rückte und sein Geschirr in die neuen Küchenschränke einräumte, sah er immer mehr neue und alte Nachbarn einziehen. Nach und nach machten die Handwerker den Innenausbau der restlichen fünf Häuser fertig. „Seit heute klebt keine Schutzfolie mehr im Treppenhaus“, freut sich Norbert Schmidt an einem verregneten Tag Anfang Februar. Er ist seit 37 Jahren buchdrucker-Mitglied. 1986 zog er in die Straße Hinter der Lieth, ins Haus 8b. „Es ist richtig schön, wieder hier zu sein“, sagt er.

Fakten zum Projekt:

- Investitionsvolumen: 14 Mio. €
- 78 Wohnungen mit 2 bis 3 ½ Zimmern
- 27 Wohnungen öffentlich gefördert
- Ausstattung: Einbauküche, Fußbodenbelag in Holzoptik, Balkon/Terrasse, Duschbäder bzw. Dusch-/Wannenbäder, Abstellraum im Keller
- Energieeffiziente Bauweise, KfW-Effizienzhaus 55
- Vergünstigter Mieterstrom
- Kurze Wege zur Kita, Grundschule, U-Bahnstation Hagendeel und zu Einkaufsmöglichkeiten
- Unmittelbare Nähe zum Amsinckpark und zu Hagenbecks Tierpark
- Fertigstellung: Januar 2020



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

Bericht des Aufsichtsrats



2019 wurden in Hamburg 9.805 neue Wohnungen gebaut. Von der Stadt gefördert wurde davon ein Anteil von 3.717 Einheiten. Das vom Senat gesteckte Ziel für den Wohnungsbau in Hamburg wurde damit um knapp 200 Wohnungen verfehlt.

An der Zusammenarbeit zwischen der Wohnungswirtschaft und der Politik hat es in Hamburg nicht gelegen. Diese hat im Gegensatz zu anderen Regionen in Deutschland gut funktioniert. Die Experten sind sich einig: Es mangelt an bezahlbaren Grundstücken für den Wohnungsbau. Für Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), sind die neuen Zahlen Grund zur Sorge: „Es wird in den kommenden Jahren schwierig, jedes Jahr 10.000 Wohnungen zu errichten.“

Die Baugenossenschaft der Buchdrucker ist ein fester Bestandteil im Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Wir haben im Jahr 2019 unseren Teil dazu beigetragen, neuen Wohnraum zu bauen. Das ist im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten auch weiterhin geplant.

2019 stellten wir unser Bauprojekt in Volksdorf fertig. Die 18 Wohneinheiten, davon sechs öffentlich geförderte, wurden im April an die neuen Bewohner übergeben. Das Wohngebäude erfüllt den Standard eines KfW-Effizienzhaus 55. Die Baukosten betragen rd. 3,1 Mio. Euro.

Unser Neubauvorhaben in Lokstedt umfasst insgesamt 78 Wohnungen. Davon wurden 42 Einheiten Ende 2019 bezugsfertig. Die Fertigstellung und Übergabe der weiteren 36 Wohnungen erfolgten Anfang 2020. Auch bei diesem Projekt wurde ein Drittel öffentlich gefördert und der energetische Standard eines KfW-Effizienzhaus 55 umgesetzt. Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit gewinnen zunehmend an Bedeutung. Daher wird dieses Projekt über ein Block-

heizkraftwerk und eine Photovoltaik-Anlage mit Energie versorgt. Der dabei erzeugte Strom kann von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers im Rahmen des Mieterstrommodells genutzt werden.

Zukünftige Bauvorhaben werden für unsere Liegenschaften am Rimbartweg und Braußpark untersucht. Die ersten Analysen haben dort Möglichkeiten für weitere 55 Wohneinheiten ergeben.

Hohe Priorisierung hat die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes. 2019 wurden für Modernisierungsmaßnahmen rd. 2,6 Millionen Euro ausgegeben. Größere Maßnahmen waren die Fallstrangsanie rung in der Korachstraße, die Kernsanierung von 21 Wohnungen und die Erneuerung von sechs Bädern.

Die Weiterentwicklung unserer Bestandsimmobilien wird zukünftig eine unserer wesentlichen Aufgaben bleiben. Für das Jahr 2020 haben wir ein Budget von rd. 3,6 Millionen Euro eingeplant. Wir werden die Wohnungs- und Badmodernisierung fortsetzen. Außerdem steht eine größere Fenster- und Dachsanierung an.

Das Handeln im Sinne unserer Mitglieder steht bei der Baugenossenschaft der Buchdrucker im Mittelpunkt. So werden die Mieten nur sehr moderat erhöht. Beispielsweise wird es nach Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in der Langenhorner Chaussee und im Mühlendamm, die 2020 vorgesehen sind, keine Mieterhöhungen geben.

Unsere jährliche Vertreterversammlung fand am 20. Juni 2019 im Hotel Mövenpick in Hamburg statt. Bernd Nehls schied altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Die Vertreterversammlung wählte Roger Brück zum neuen Aufsichtsratsmitglied. 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

Der Aufsichtsrat informierte sich im gesamten Geschäftsjahr 2019 über die Projekte, Planungen und den Geschäftsbetrieb der Baugenossenschaft. Zum gegenseitigen Informationsaustausch fanden insgesamt zwölf Sitzungen statt, teilweise unter Beteiligung des Vorstands. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus im regelmäßigen telefonischen und persönlichen Kontakt mit dem Vorstand.

Tagesordnungspunkte der Sitzungen waren die Finanz- und Wirtschaftslage, die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und die Neubautätigkeit. Der Vorstand erstattete Bericht. Die Themen wurden gemeinsam diskutiert und abgestimmt.

Die Kontrolle des Vorstands durch den Aufsichtsrat war regelmäßig gegeben. Geschäftsvorfälle wurden stichprobenartig geprüft, die der Vorstand bei Bedarf erläuterte. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurden im Vorwege gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat besprochen.

Der Jahresabschluss 2019, der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 und der Vorschlag des

Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden vom Aufsichtsrat und vom VNW geprüft. Es wurden keine Beanstandungen festgestellt. Hiermit erklärt der Aufsichtsrat, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat. Die erforderliche Übersicht und Transparenz über die wirtschaftliche Lage waren immer vorhanden. Unsere Genossenschaft befindet sich in einer stabilen wirtschaftlichen Lage.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Bericht des Vorstands zur Kenntnis zu nehmen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Dank des Aufsichtsrats gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie haben einen wesentlichen Teil zum erfolgreichen Geschäftsjahr 2019 beigetragen. Dem Vorstand danken wir für die stete Tatkraft und die konstruktive Zusammenarbeit.

Hamburg, den 6. Juni 2020

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Der Aufsichtsrat

Stefan Strenge

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Lagebericht
2019

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

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

Die buchdrucker verfügen über 1802 eigene Wohnungen sowie 810 sonstige Objekte wie Läden, Arztpraxen, Einzelgaragen, Stellplätze und Büroräume. Die Anzahl erhöhte sich durch die Fertigstellung von 18 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum in Volksdorf und der Fertigstellung von 42 Wohnungen in Lokstedt. Anfang 2020 wurden die übrigen 36 Wohnungen in Lokstedt fertiggestellt.

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 Finanz- und Wirtschaftsplanung der Genossenschaft. Diese Planung wird jährlich überarbeitet und gegebenenfalls an neue Erfordernisse angepasst.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Deutschland konnte auch 2019 ein reales Wirtschaftswachstum erzielen. Dieses gelang das zehnte Jahr in Folge. Nach ersten vorläufigen Berechnungen für das Jahr 2019 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Hamburg gegenüber 2018 real um 2,2 % gestiegen, so das Statistikamt Nord. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg deutlich über dem Bundesdurchschnitt von real 0,6 %.

Hamburg festigt damit seinen Ruf als eine Stadt mit einem attraktiven Angebot an Arbeitsplätzen. Hinzu kommt ein großes Kultur-, Freizeit- und Sportangebot. Als Universitätsstadt zieht Hamburg auch viele junge Menschen an.

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg seit 2009 von 51,6 % auf 54,4 % gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 38,3 m² in Anspruch. Auch hier ist in den letzten Jahrzehnten ein deutlicher Anstieg festzustellen.

Gemäß verschiedener 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.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Sollmieten	8.468,1	8.503,8	8.351,1
Erlösschmälerungen	-42,3	-40,5	-178,2
Umsatzerlöse aus Mieten	8.425,8	8.463,3	8.172,9
Instandhaltungen (Fremdkosten)	3.120,0	2.607,2	3.003,9
Zinsaufwand	993,9	1.014,1	1.068,0
Jahresüberschuss	1.161,2	1.651,2	803,9

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 höheren Jahresüberschuss spiegelt sich dieser geringere Instandhaltungsaufwand wider.

Die Sollmieten entwickelten sich 2019 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 6,18 € im Jahr 2018 auf 6,35 € im Jahr 2019. 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 8,6 % nach 7,6 % im Vorjahr unverändert gering.

Die Instandhaltungsaufwendungen einschließlich verrechneter Kosten und abzüglich Versicherungserstattungen betragen durchschnittlich 24,60 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 28,04 €/m² Wohnfläche).

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2019 von der Errichtung und der Vermietung der Neubauten in Volksdorf und Lokstedt geprägt. An beiden Standorten haben wir attraktiven Wohnraum im KfW 55 Standard errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt jeweils über ein Blockheizkraftwerk.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression und Umschuldungen im Bestand rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben. Wir erwarten, dass sich diese positive Entwicklung, aufgrund der Corona-Pandemie in abgeschwächter Form, auch in den nächsten Jahren fortsetzt.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.031,6	1.216,3	815,3
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-300,0	-183,7	-116,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-109,0	-104,6	-4,4
Betriebsergebnis	1.622,6	928,0	694,6
Finanzergebnis	43,6	54,0	-10,4
Neutrales Ergebnis	-15,0	-178,1	163,1
Jahresüberschuss	1.651,2	803,9	847,3

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

Die Ergebnisverbesserung aus der Hausbewirtschaftung resultiert vor allem aus geringeren Aufwendungen für Instandhaltung und höheren Mieteinnahmen. Positiv wirkten sich auch verminderte Zinsaufwendungen aus.

Das Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung wurde maßgeblich durch nicht aktivierte Verwaltungskosten und Zinsen während der Bauzeit sowie Bereitstellungszinsen bestimmt.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	67.003,6	89,4	57.778,5	88,2	9.225,1
Umlaufvermögen	7.931,8	10,6	7.695,5	11,8	236,3
Bilanzsumme	74.935,4	100,0	65.474,0	100,0	9.461,4
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	21.907,6	29,2	20.227,9	30,9	1.679,7
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	502,2	0,7	502,4	0,8	-0,2
Fremdkapital, langfristig	47.603,3	63,5	39.928,7	61,0	7.674,6
Fremdkapital, kurzfristig	4.922,3	6,6	4.815,0	7,3	107,3
Bilanzsumme	74.935,4	100,0	65.474,0	100,0	9.461,4

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 14,5 % auf 74.935,4 T€.

Auf der Vermögensseite ist der Anstieg ganz wesentlich auf die erheblichen Neubauinvestitionen zurückzuführen. Dem standen die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen mindernd gegenüber.

Das Anlagevermögen war am 31.12.2019 zu 32,7 % durch Eigenkapital und im Übrigen vollständig durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 1.679,7 T€ resultiert aus dem Jahresüberschuss von 1.651,2 T€ und dem Anstieg der Geschäftsguthaben um 283,4 T€, dem die Ausschüttung der Dividende in Höhe von 254,9 T€ mindernd gegenüberstand.

Die Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten ist auf Valutierungen für die Neubautätigkeit in Höhe von 9.485 T€ zurückzuführen. Dem standen planmäßige Tilgungen von 1.810,4 T€ mindernd gegenüber.

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

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche 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 2037.

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

	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	1.651,2	803,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.789,9	1.766,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-0,2	-24,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	4,3
Cashflow nach DVFA/SG	3.440,9	2.550,3
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	64,0	9,2
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-470,2	47,6
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	-191,7	549,0
Buchgewinn (saldiert mit Buchverlust) aus Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	-14,4	0,0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge und Erträge aus anderen Finanzanlagen (-)	873,8	1.022,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.702,4	4.178,8
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-10.723,5	-2.440,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	15,7	0,0
Erhaltene Zinsen	32,9	28,9
Auszahlungen für einen Bausparvertrag (einschließlich angesparter Zinsen)	-391,3	-387,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.066,2	-2.799,3
Planmäßige Tilgungen	-1.810,4	-1.754,2
Gezahlte Zinsen	-906,7	-1.051,6
Valutierung von Darlehen	9.485,0	1.080,0
Rückzahlungen	0,0	-283,1
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	142,7	283,1
Veränderung der Geschäftsguthaben (Saldo)	283,4	128,0
Auszahlungen für Dividenden	-254,9	-250,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.939,1	-1.848,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-424,7	-469,1
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.528,0	1.997,1
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.103,3	1.528,0

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit für den Kapitaldienst 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 11.066,2 T€ und des Mittelzuflusses im Finanzierungsbereich in Höhe von 6.939,1 T€ nahm der Bestand an Finanzmitteln in 2019 um 424,7 T€ auf 1.103,3 T€ ab.

Die Genossenschaft verfügte im gesamten Geschäftsjahr 2019 über eine ausreichende Liquidität und war jederzeit zahlungsfähig. Dies erwarten wir aufgrund der vorliegenden Planung auch für 2020. Nur zur Finanzierung der Neubautätigkeit ist die Aufnahme von Darlehen vorgesehen. Darüber hinaus steht ein Kontokorrentkreditrahmen in Höhe von 2.500 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.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	29,2	30,9
Eigenkapitalrentabilität	%	7,5	4,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,35	6,18
Fluktuationsquote	%	8,6	7,6
Leerstandsquote am 31.12.	%	0,17	0,29
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	24,60	28,06
Anteil Kapitaldienst an Kaltmiete	%	31,9	34,2
Tilgungskraft	Faktor	1,9	1,5
Mietenmultiplikator	Faktor	6,5	6,6

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 werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Hamburg bietet wie schon in den Vorjahren gute Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Wachstum und attraktives Wohnen. Auch wenn die Corona-Pandemie sich vorübergehend negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken kann. 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 im Wesentlichen um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor allem im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch 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 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.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten in einem sozialverträglichen Umfang. 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 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

Aufgrund der positiven Prognosen der Wirtschaftsinstitute zur wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung Hamburgs gehen wir auch für die Zukunft von einem stabilen Marktumfeld und einer weiterhin hohen Nachfrage nach unseren marktgerechten und bezahlbaren Wohnungen aus. 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 2020 wird gemäß dem Wirtschafts- und Finanzplan ein Jahresüberschuss von 1.456 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß dem Wirtschafts- und Finanzplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2019 T€	Plan 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (nach Abzug der Erlösschmälerungen)	8.463	9.180
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	2.607	3.425
Zinsaufwendungen	1.014	896
Jahresüberschuss	1.651	1.456

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Trotz dieser möglichen Belastungen sind Liquiditätsprobleme aufgrund unseres Geschäftsmodells, der Dauernutzungsverträge und des positiven Marktumfelds mit sehr geringen Leerstandsrisiken weder kurz- noch langfristig zu erwarten.

Hamburg, den 5. Mai 2020

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Der Vorstand

Sebastian Schleicher *Mathias Kalff*



Jahresabschluss 2019

Bilanz per 31.12.2019

Aktivseite	2019		2018	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00		416,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.060.289,43		52.794.320,10	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.019.942,16		1.056.436,16	
3. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		2.187,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.493,00		41.730,00	
5. Anlagen im Bau	11.774.075,49		3.852.697,36	
6. Bauvorbereitungskosten	18.202,71	66.991.002,79	18.115,71	57.765.486,33
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	12.600,00	12.600,00	12.600,00	12.600,00
Anlagevermögen insgesamt		67.003.602,79		57.778.502,33
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.974.653,28		2.856.491,81
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	25.563,49		26.528,15	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	187.176,94		0,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	167.521,19	380.261,62	190.873,25	217.401,40
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.103.321,81		1.528.049,17	
2. Bausparguthaben	3.469.452,02	4.572.773,83	3.078.222,46	4.606.271,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.143,16	4.143,16	15.377,54	15.377,54
Bilanzsumme		74.935.434,68		65.474.044,71

Passivseite	2019		2018	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	174.350,00		192.550,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	6.773.500,00		6.494.800,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	36.100,00	6.983.950,00	13.200,00	6.700.550,00
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.457.200,00		2.291.200,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00	
3. Andere Ergebnismrücklagen	11.648.283,61	14.655.483,61	10.418.283,61	13.259.483,61
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	12.913,58		14.936,61	
2. Jahresüberschuss	1.651.232,86		803.916,97	
3. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	1.396.000,00	268.146,44	551.000,00	267.853,58
Eigenkapital insgesamt		21.907.580,05		20.227.887,19
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	502.199,78		502.381,55	
2. Sonstige Rückstellungen	463.900,00	966.099,78	164.900,00	667.281,55
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.798.791,45		30.383.396,83	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.872.288,66		9.590.126,07	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.378.461,51		3.348.937,51	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.946,56		60.227,68	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	874.463,63		1.108.437,87	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	26.149,35	52.014.101,16	45.055,51	44.536.181,47
davon aus Steuern:				
19.245,18 € (Vorjahr 28.335,54 €)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
0,00 € (Vorjahr 8.812,24 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		47.653,69		42.694,50
Bilanzsumme		74.935.434,68		65.474.044,71

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.473.918,07		11.175.608,53	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.200,00	11.493.118,07	19.200,00	11.194.808,53
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		118.161,47		-13.365,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		238.384,75		236.931,91
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.232.770,66		5.597.352,15	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.309,36	5.237.080,02	4.297,49	5.601.649,64
Rohergebnis		6.612.584,27		5.816.725,56
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	902.238,02		861.056,84	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	187.768,01	1.090.006,03	191.416,88	1.052.473,72
davon für Altersversorgung	11.011,25 €			
Vorjahr	11.000,00 €			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.789.815,65		1.766.130,34
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		739.261,67		796.025,48
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		439,00		326,65
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43.260,56		53.753,62
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.014.193,63		1.068.046,38
11. Ergebnis nach Steuern		2.023.006,85		1.188.129,91
12. Sonstige Steuern		371.773,99		384.212,94
13. Jahresüberschuss		1.651.232,86		803.916,97
14. Gewinnvortrag		12.913,58		14.936,61
15. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		1.396.000,00		551.000,00
16. Bilanzgewinn		268.146,44		267.853,58

Anhang des Jahresabschlusses

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) 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 2019 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 - 11 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. Zuschüsse des Jahres 2019 wurden nicht abgezinst.

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 Anschaffungs- 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.
Das Umlaufvermögen wird nach dem Niederstwertprinzip bewertet.

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 Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde bis zum 31.12.2005 sowohl auf der Grundlage der in der Miete enthaltenen Instandhaltungskostenpausschalen als auch für durchzuführende Einzelmaßnahmen gebildet.

Ab 01.01.2006 werden ausschließlich Rückstellungen für durchzuführende Einzelmaßnahmen gebildet, um so gezielter und in Abstimmung mit der Instandhaltungsplanung die relevanten Objekte zu berücksichtigen.

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde unter Berücksichtigung von Verbräuchen bzw. Auflösungen beibehalten und wird in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Anlagenspiegel	Bruttowerte				Anschaff./Herstellungskosten 31.12.2019 €
	Anschaff./Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchg. €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	91.705,26				91.705,26
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.304.174,45	50.105,32		2.933.919,30	99.288.199,07
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.493.544,29				1.493.544,29
3. Technische Anlagen und Maschinen	73.820,62		-17.992,71		55.827,91
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	505.432,79	110.766,44	-97.731,08		518.468,15
5. Anlagen im Bau	3.852.697,36	10.855.297,43		-2.933.919,30	11.774.075,49
6. Bauvorbereitungskosten	18.115,71	87,00			18.202,71
	102.247.785,22	11.016.256,19	-115.723,79	0,00	113.148.317,62
III. Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	12.600,00				12.600,00
Anlagevermögen insgesamt	102.352.090,48	11.016.256,19	-115.723,79	0,00	113.252.622,88

Im Übrigen werden Rückstellungen aufgrund vernünftiger, kaufmännischer Beurteilungen zum notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens (s. Tabelle unten)

Die Zuführung beim Posten Bauvorbereitungskosten betrifft das Neubauvorhaben im Braußpark. Die Zuführungen beim Posten Anlagen im Bau betreffen den Bau Steinreye in Hamburg-Volksdorf und den Bau Hinter der Lieth.

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von 2.975 T€ (im Vorjahr 2.856 T€).

3. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält zum Bilanzstichtag Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 22,1 T€. Sonstige Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

kumul. per 01.01.2019 €	Abschreibungen			kumul. per 31.12.2019 €	Buchwerte	
	im Ge- schäftsjahr €	davon auf Abgänge €	auf Umbuchg. €		Buchwert am 31.12.2019 €	Buchwert Vorjahr 2018 €
91.289,26	416,00			91.705,26	0,00	416,00
43.509.854,35	1.718.055,29			45.227.909,64	54.060.289,43	52.794.320,10
437.108,13	36.494,00			473.602,13	1.019.942,16	1.056.436,16
71.633,62	846,92	-16.652,63		55.827,91	0,00	2.187,00
463.702,79	34.003,44	-97.731,08		399.975,15	118.493,00	41.730,00
					11.774.075,49	3.852.697,36
					18.202,71	18.115,71
44.482.298,89	1.789.399,65	-114.383,71		46.157.314,83	66.991.002,79	57.765.486,33
					12.600,00	12.600,00
44.573.588,15	1.789.815,65	-114.383,71		46.249.020,09	67.003.602,79	57.778.502,33

4. Zusammensetzung und Entwicklung der Ergebnsrücklagen:

	Bestand 01.01.2019 €	Zuführung in 2019 €	Bestand 31.12.2019 €
Gesetzliche Rücklage	2.291.200,00	166.000,00	2.457.200,00
Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00
Andere Ergebnsrücklagen	10.418.283,61	1.230.000,00	11.648.283,61
	13.259.483,61	1.396.000,00	14.655.483,61

5. In den sonstigen Rückstellungen ist eine Rückstellung für Abrechnungsverpflichtungen in Höhe von 40.000,00 € und für Bautenstandsabgrenzung von 235.000 € enthalten.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr in T€)	43.798.791,45 (30.383)	3.604.367,64 (1.643)	8.525.466,13 (6.736)	31.668.957,68 (22.004)	42.298.791,45 (30.383)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr in T€)	3.872.288,66 (9.590)	139.353,91 (251)	516.182,54 (1.101)	3.216.752,21 (8.238)	3.872.288,66 (9.590)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr in T€)	3.378.461,51 (3.349)	3.378.461,51 (3.349)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr in T€)	63.946,56 (60)	63.946,56 (60)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr in T€)	874.463,63 (562)	874.463,63 (562)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr in T€)	26.149,35 (45)	26.149,35 (45)				
Gesamtbetrag (Vorjahr in T€)	52.014.101,16 (44.536)	8.086.742,60 (6.457)	9.041.648,67 (7.837)	34.885.709,89 (30.242)	46.171.080,11 (39.973)	

Bei den grundpfandrechtlich (GPR) 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. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten 8,5 Mio. € für Mieten und 2,9 Mio. € für Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Versicherungsentschädigungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 126.040,52 €, Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von 3.411,26 € und Erstattungen von Heizkosten des Vorjahres in Höhe von 16.795,42 € enthalten.
3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 2,6 Mio. € für Instandhaltung und 2,6 Mio. € für Betriebs- und Heizkosten.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abrisskosten von 36.154,24 €, Kosten für den Abschluss von Einheitspreisabkommen in Höhe von 73.125,50 € und der Neugestaltung der Verkehrssicherungspflichten von 30.630,55 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	5	6	3	2
Technische Mitarbeiter	1	1		
Hauswarte etc.	4	4	2	2
	10	11	5	4

Im Geschäftsjahr wurde durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Geschäftsjahr	
Anfang	2.587
Zugang	166
Abgang	87
Ende	2.666

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 278.700,00 € (im Vorjahr um 121.300,00 €).

3. Verwahrentgelte wurden im Geschäftsjahr in Höhe von insgesamt 2.442,74 € an die Aareal-Bank und an die Hamburger Sparkasse gezahlt.

4. Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Neubautätigkeit, Bauvorhaben Hinter der Lieth, und dem Kauf von Rauchwarnmeldern 2.473,0 T€ nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen. Diese Kosten sind vollständig durch noch ausstehende Darlehen gedeckt.
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 Vorstands
- Sebastian Schleicher
 - Mathias Kalff
7. Mitglieder des Aufsichtsrats
- Stefan Strenge, Vorsitzender
 - Ulrich Rühle, stellvertretender Vorsitzender
 - Bernd Sandmann, Schriftführer
 - Bernd Nehls bis 21.06.2019
 - Roger Brück ab 21.06.2019
 - Antje Günther

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Baugenossenschaft der Buchdrucker eG können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von geplanten Modernisierungsmaßnahmen ergeben.

Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses hat der Vorstand am 5. Mai 2020, entsprechend den Satzungsbestimmungen (§ 39 Abs. 3 und 4 der Satzung), die Einstellung in Höhe von 166.000,00 € zur gesetzlichen Rücklage und in Höhe von 1.230.000,00 € zu den anderen Ergebnisrücklagen vorgenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnisrücklagen nach § 39 Abs. 3 und 4 der Satzung zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	
Bilanzgewinn 2019	268.146,44 €
Ausschüttung Dividende von 4 %	259.792,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	8.354,44 €

Hamburg, den 5. Mai 2020

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
 Der Vorstand

Sebastian Schleicher *Mathias Kalff*



Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

des Jahresabschlusses 2018

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 ff. 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 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2018 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2019 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und den Abrisskosten für die Neubebauung eines Objektes.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 28.05.2019

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Kues
Wirtschaftsprüferin

Bestandsverzeichnis

Stand 31.05.2020



- | | | |
|----------------|----------------|-------------|
| 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	Düppeid 8 - 20, 7 - 31	188	1967
Ohlsdorf			Düppeid 33 - 39	36	1967
Paula-Westendorf-Weg 1 - 31	31	2009	Düppeid 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, Brauþpark 2 + 4, Eitzensweg 4	85	1950
Lämmersieth 60, Pfauenweg 42 - 48, Adlerstraße 22 + 23	77	1954	Brauþpark 6 - 12	50	1951
Starstraße 22 - 26	27	1955	Brauþpark 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 Vertreter

Stand 31.05.2020

Wahlbezirk 1 (Lokstedt/Schnelsen)

Uwe Baldauf, Uwe Betzer, Gudrun Ebel, Kurt Mensing, Hans-Jürgen Niemann, Joachim Noebel, Herbert Schütze, Regina Wessel-Wydra, Bernd Wolf, Egon-Ernst Wolter

Wahlbezirk 2 (Hamm)

Reinhold Bartsch, Günther Dähncke, Heiko Dewald, Astrid Susanne Hinrichsen, Elisabeth Jessen, Angelika Kasimir, Petra Schwarz, Manfred Zymelka

Wahlbezirk 3 (Barmbek)

Andreas Badenhop, Wolfram Daßau, Günther Discher, Angelika Janke, Martina Klein, Andreas Liermann-Quecke, Gerhard Lüders, Joachim Ortlepp, Anneliese Panzer, Monika Peper, Monika Reuer, Dirk Rittermann-Förster, Kirsten Roese, Renate Scheer, Kirstin Scheewe, Günter Sohnemann, Wolfgang Wohler

Wahlbezirk 4 (Rahlstedt)

Alexander Eisner, Bärbel Elfert, Udo Knackstedt, Dagmar Lahmann, Petra Leetz, Julia Lorensen, Wilhelm Riebau, Michael Scharrer, Peter Schilski, Jens-Uwe Schorr, Sigrid Sommer, Claus Steffen, Monika Steinke, Dagmar Walter

Wahlbezirk 5 (Bergedorf)

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

Wahlbezirk 8 (Unversorgte Mitglieder)

Matthias Andersen, Birthe Bielfeldt, Sigrid Bohrmann, Karlheinz Borrack, Thilo Creutzer, Kaj Gnielka, Lore Göttisch, Susanne Kunstmann-Storm, Harald Lühmann, Stefan Lühmann, Peter Lühke, Stefanie Malzahn, Helga Matejat, Gabriele Peter, Tyll Peter, Petra Rode, Patrick Thiessen, Sven Thießen, Margret von Kleist, Dieter Westphal, Thomas Wolter



Verstorbene Mitglieder

Kurt Peters
Kurt Hirsch
Henning Tesch
Gerhard Widderich
Heinz Hasemann
Hildegard Sladek
Oswald Hübner
Ursula Lübcke
Johannes Wittenbek
Heinrich Zoll
Ahmet Salim
Dr. Heinz Perleberg
Bernd Liebermann
Walter Felgentreu
Oswald Tiedemann
Heidrun Pfister-Scharnberg

Günther Veskerna
Dieter Harnack
Claudia Lausch
Heinz Richter
Angela Brockmann
Dora Karsten
Carmen Jacob
Manfred Weidemann
Horst Friedrich Günther
Christian Kunze
Jutta Stiel
Camille Yoman N'Guessan
Joachim Mill
Dietrich Wilhelm Teuschel
Michael Peill
Anne Dore Borrack

Kontakt

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

Steilshooper Straße 94
22305 Hamburg (Barmbek)
Tel. 040 697081-0
Fax 040 697081-24

willkommen@buchdrucker.de
www.buchdrucker.de

Impressum

Einband: Klaus Raasch, Hamburg
(Gestaltung und Herstellung)

Innenseiten: mitra Kommunikation
(Redaktionelle Unterstützung, Layout,
Produktionsbetreuung)

Bildnachweis: Steven Haberland außer
buchdrucker: S. 5 (1);
adobe stock: S. 3-46 Buchdruckelemente und -fotos
(MarekPhotoDesign.com), S. 5 (1 Max);
Theaterdeck Hamburg, Pressebild: S. 7 (1);
Architekturbüro Sawallich: S. 14

Druck: Der Innenteil des Geschäftsberichts 2019 ist
klimaneutral 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.



