

buchdrucker
Baugenossenschaft

Geschäftsbericht 2020



buchdrucker Baugenossenschaft

Geschäftsbericht 2020

*Durchatmen und die Weite des Meeres genießen – das können wir nach dem Coronajahr 2020 alle gebrauchen. Der Hamburger Künstler Klaus Raasch hat für den vorliegenden Geschäftsbericht Motive aus seinen Grafikfolgen „Seestücke“ und „Das Meer. La Mer. The Sea.“ bereitgestellt. Für seine Arbeiten verwendet er ausgesuchte Hölzer und bearbeitet sie mit Werkzeugen, Schleifpapieren, Drahtbürsten oder Fräsköpfen. Die Motive entwickeln sich Schicht für Schicht aus dem Holz und werden mit von Hand angemischten Farben gedruckt. Die Druckplatten, oft aus mehreren Teilen zusammengesetzt, haben durch ihre reliefartige Oberfläche einen ganz besonderen Reiz.
www.klaus-raasch.com*

**Lust
auf
Meer**

Die buchdrucker auf einen Blick

	2020	2019
Wohnungen	1.838	1.802
Mitglieder	2.685	2.666
Mitarbeiter	15	15
Bilanzsumme	77,1 Mio. €	74,9 Mio. €
Geschäftsguthaben	7,1 Mio. €	7,0 Mio. €
Rücklagen	15,6 Mio. €	14,7 Mio. €
Eigenkapital	22,9 Mio. €	21,9 Mio. €
Eigenkapitalquote	29,7 %	29,2 %
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	12,4 Mio. €	11,5 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	33,33 €/m ²	24,60 €/m ²
Bilanzgewinn	0,3 Mio. €	0,3 Mio. €



Inhalt

Unser Jahr kurzgefasst	6
Fragen an den Vorstand	8
Bauen und Modernisieren	18
Mitglieder und Team	24
Bericht des Aufsichtsrats	32
Lagebericht 2020	34
Jahresabschluss 2020	43
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	53
Bestandsverzeichnis	54
Die gewählten Vertreter	55
Gedenken	56
Kontakt & Impressum	56



2020 kurz gefasst



Januar

Am 27. Januar erreicht das Coronavirus erstmals offiziell Deutschland.

Die Jahresauftaktveranstaltung am 30. Januar ist mit rund 40 Mitgliedervertretern wieder sehr gut besucht. An dem Infoabend berichten Vorstand und Aufsichtsrat über die Aktivitäten der buchdrucker.

Februar

Bei der Vertreterwahl 2020 bestimmen die Mitglieder über die neue Zusammensetzung der Vertreterversammlung. Die Stimmenauszählung findet am 28. Februar in der Geschäftsstelle statt. Die Wahlbeteiligung beträgt knapp 29 Prozent.

April

Vor der buchdrucker-Wohnanlage Lohkoppel entsteht ein neues Kunstobjekt: Der Hamburger Künstler Vincent Schulze verwandelt den grauen Stromkasten vor dem Wohngebäude in einen auffälligen Hingucker. Das Motiv mit den großen Buchdruck-Lettern erinnert an die Ursprünge der Genossenschaft, die 1927 von Handwerkern des Buchdruck-Gewerbes gegründet wurde.



Mai

Ab dem 26. Mai zeigt die buchdrucker-Geschäftsstelle Landschaften und Portraits von Martina Hinrichsen.

Vorstand und Aufsichtsrat verschieben die für den 18. Juni geplante Vertreterversammlung in den November.

Nach und nach werden die Corona-Beschränkungen gelockert, Abstands- und Hygieneregeln sowie Maskenpflicht bleiben bestehen.



März

Das Neubauprojekt Hinter der Lieth wird fertiggestellt und die letzten Schlüssel an die neuen Bewohner übergeben.

Die Geschäftsstelle wird aufgrund der Covid-19-Pandemie geschlossen und das buchdrucker-Team wechselt, wo es möglich ist, ins Homeoffice. Am 22. März beginnt der erste Lockdown mit zahlreichen Einschränkungen im öffentlichen Leben.

**Dem Virus
keine Chance!**



Juni

Am 16. Juni 2020 stellt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss für das Jahr 2019 fest, damit die Auseinandersetzungsguthaben der in 2019 ausgeschiedenen Mitglieder zügig ausgezahlt werden können.

Konzert mit Abstandsregeln im Pfauenweg: Am 24. Juni kommen bei schönstem Sommerwetter Nachbarinnen und Nachbarn im Innenhof, auf den Balkonen und an den Fenstern zusammen, um eine Stunde Live-Musik zu genießen.



Juli

Der Geschäftsbericht 2019 wird veröffentlicht. Themenschwerpunkte sind die Mietpreisentwicklung in Hamburg und das Neubauprojekt Hinter der Lieth.

August

Der Tag der offenen Tür muss aufgrund der nach wie vor geltenden Abstandsregelungen abgesagt werden.

Tore Dombrowski beendet erfolgreich seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann.

Der Internetauftritt geht in einer überarbeiteten Fassung online.

September

Die Redaktion für die neue druckreif läuft auf Hochtouren. Die Mitgliederzeitung wird Ende September ausgeliefert.



Oktober

Jürgen Hinrichsen zeigt ab 13. Oktober in der buchdrucker-Geschäftsstelle seine fotorealistischen Werke zum maritimen Hamburg.

November

Wegen steigender Infektionszahlen und Todesfälle geht Deutschland am 2. November erneut in den Lockdown.

Die Dachsanierung Sorthmannweg/Stresemannallee wird abgeschlossen. Die buchdrucker-Mitglieder der Wohnanlage können den Strom direkt von der neuen Photovoltaik-Anlage auf dem Dach beziehen.

Die Vertreterversammlung wird am 16. November unter strengen Hygieneauflagen im Konferenzraum des Lindner Parkhotels abgehalten. Mit 21 anwesenden Vertreterinnen und Vertretern ist die Versammlung beschlussfähig.

Am 7. November startet die Bramfelder Winterlaufserie, an der sich die buchdrucker wieder als Sponsor beteiligen. Die Läuferinnen und Läufer haben die Wahl, ob sie unter Einhaltung der Abstandsregeln vor Ort in Bramfeld teilnehmen oder ihre Laufleistung auf einer Strecke nach Wahl erbringen und das Ergebnis digital einreichen.



Dezember

Das Weihnachtsmärchen für die buchdrucker-kids im Theaterdeck Barmbek muss ausfallen.

Die Sanierung in den Wohnanlagen Mühlendamm und Langenhorner Chaussee wird abgeschlossen. Unter anderem wurden unter den geltenden Coronabestimmungen in 76 Wohnungen die Fenster ausgetauscht.

Fragen an den Vorstand

Lockdown, Quarantäne, Social Distancing, AHA-Formel, Homeoffice, Ausgangssperre: Diese Begriffe prägen die zurückliegenden Monate. Die Covid-19-Pandemie hatte seit März 2020 unser gewohntes Leben innerhalb kürzester Zeit stark verändert. Politik, Wirtschaft, Gesellschaft – und jede und jeder einzelne – standen vor ungeahnten Herausforderungen. Niemand hätte erwartet, dass die Bekämpfung des Coronavirus auch 2021 immer noch tonangebend sein könnte. Mit dem Start der Impfkampagne und dem Beginn des Wahlkampfes zur Bundestagswahl am 26. September 2021 haben seit dem Frühjahr die Themen „Klimaschutz“ und „Bezahlbares Wohnen“ wieder verstärkt in die öffentliche Diskussion zurückgefunden.

Wie sind die buchdrucker durch das Coronajahr gekommen und welche Aufgaben kommen in nächster Zeit auf die Genossenschaft zu? Darauf geben die Vorstandsmitglieder Sebastian Schleicher und Mathias Kalff Antworten.

Lieber Herr Schleicher, lieber Herr Kalff, 2020 wird als das Coronajahr in die Geschichte eingehen. Wie lautet Ihre Bilanz des vergangenen Jahres?

Matthias Kalff: Es war ein Jahr der gemischten Gefühle. Auf der einen Seite standen die Ungewissheit und die Sorge um die Gesundheit der Menschen. Auf der anderen Seite entwickelten sich eine erstaunliche Flexibilität und Kreativität und erlaubten in vielen Branchen, wie der Wohnungswirtschaft, eine schnelle Rückkehr zum Tagesgeschäft.

Sebastian Schleicher: Die buchdrucker haben großes Glück gehabt, sowohl gesundheitlich – aus unserem Team ist niemand an Covid-19 erkrankt – als auch wirtschaftlich. Auch unsere Mitglieder blieben von den wirt-



*Mathias Kalff und
Sebastian Schleicher*

schaftlichen Folgen der Pandemie weitestgehend verschont. Für Mitglieder, die zeitweise in Zahlungsschwierigkeiten geraten waren, haben wir gemeinsam gute Lösungen gefunden.

So konnten wir das Geschäftsjahr 2020 wieder mit einem erfreulichen Ergebnis abschließen. Daher werden wir der Vertreterversammlung am 22. Juni eine Dividendenausüttung von 4 Prozent vorschlagen. Dies ist ein wichtiges Signal an unsere Mitglieder, dass die Genossenschaft auch im 93. Jahr ihres Bestehens krisenfest ist.

Die buchdrucker legen großen Wert auf einen regen Kontakt zu den Mitgliedern, den Vertretern oder Partnern. Wie sind Sie mit den Kontaktbeschränkungen umgegangen?

Sebastian Schleicher: In unserem Team war die Bereitschaft sehr groß, auf die plötzlichen Veränderungen flexibel zu reagieren. Das Arbeiten von zu Hause war dort, wo es möglich war, zügig umgesetzt, auch gerade deshalb, weil wir bei der Digitalisierung bereits weit vorangekommen waren. Unsere Geschäftsstelle mussten wir zwar im März 2020 schließen, für unsere Mitglieder waren wir aber ohne Unterbrechung wie gewohnt per Telefon und E-Mail erreichbar. Für unsere Hausmeister ergriffen wir Schutzvorkehrungen, sodass der Einsatz vor Ort weitergehen konnte, beispielsweise um Reparaturen zu begutachten und Wohnungen an neue Mieterinnen und Mieter zu übergeben. Unsere geplanten Baumaßnahmen konnten wir ebenfalls umsetzen, auch wenn es an mancher Stelle zu zeitlichen Verzögerungen kam.

„Unsere Mitglieder blieben von den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie weitestgehend verschont.“



Mathias Kalff: Damit wir unseren Mitgliedern persönliche Termine anbieten oder auch wichtige Besprechungen innerhalb des Teams von Angesicht zu Angesicht stattfinden konnten, hatten wir frühzeitig unseren Sitzungssaal umgebaut. Plexiglasscheiben schirmen die Sitzplätze ab und ein leistungsfähiger Luftreiniger filtert die Raumluft. Wir hoffen sehr, dass mit der sinkenden Inzidenz und dem Voranschreiten der Impfungen langsam wieder Normalität einkehrt und mehr persönlicher Austausch stattfinden kann. Viele aus unserem Team haben sich seit über einem Jahr nicht mehr gesehen – außer bei Videokonferenzen.

Sebastian Schleicher: Solange die Homeoffice-Regelung der Corona-Arbeitsschutzverordnung gilt, werden wir die Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr weiter geschlossen halten und überwiegend von zu Hause arbeiten. Die Vertreterversammlung wird unter entsprechenden Vorkehrungen im Juni stattfinden können. Veranstaltungen, wie den Tag der offenen Tür, werden wir in diesem Jahr noch nicht anbieten. Doch wer möchte, kann die wechselnden Ausstellungen in der Geschäftsstelle nach vorheriger Anmeldung besuchen. Wir haben in diesem Jahr gleich drei renommierte Künstler zu Gast.



Teurer Neubau

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) ermittelt im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg die Baupreise, um Transparenz in die Kostenentwicklung beim Wohnungsbau zu bringen. Anfang März 2021 stellte Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, das aktualisierte Baukostengutachten vor. Danach sind die sogenannten Gestehungskosten (Grundstücks- und Herstellungskosten) für den Bau eines Quadratmeters Wohnfläche in Hamburg zwischen 2016 und 2020 im Mittel um etwa 17,6 Prozent gestiegen, von 3.391 auf 3.987 Euro.

Die ARGE wertete seit 2016 über 9.300 fertiggestellte und abgerechnete Wohnungen aus. Genauer aufgeschlüsselt zeigt sich, dass die Herstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten) von 2016 bis 2020 um 14,9 Prozent, die Grundstückskosten (Grundstückspreis und Erschließung) sogar um 28,6 Prozent zulegten. Zum Vergleich: Die allgemeinen Lebenshaltungskosten stiegen im selben Zeitraum um 5,5 Prozent.

Für das Jahr 2021 prognostiziert die ARGE bei den Herstellungskosten einen weiteren Anstieg um 4,2 Prozent, bei den Grundstückskosten um 8,1 Prozent. Die Gestehungskosten insgesamt sieht die ARGE um 5 Prozent auf 4.188 Euro wachsen.

PROGNOSE: Hamburger Baukosten 2021

Angabe der Bruttokosten je m² Wohnfläche; Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben



* JD 2021 gegenüber dem 3. Quartal 2020 (Die Prognose wurde auf Grundlage zeitlich gegliederter Baukostendaten sowie aktueller Marktbeobachtungen des Hamburger Wohnungsneubaus im Abgleich mit weiterführenden Analysen der ARGE eV zu überregionalen bzw. nationalen Preis- und Kostenentwicklungen im Wohnungsneubau erstellt.)

Die Corona-Krise scheint bewältigt, nun dominieren zwei große Themen den Wahlkampf zur Bundestagswahl: „Bezahlbares Wohnen“ und „Klimaschutz“, beides Themen, die Ihre Genossenschaft direkt betreffen. Wie steht es aktuell um den bezahlbaren Wohnraum in Hamburg?

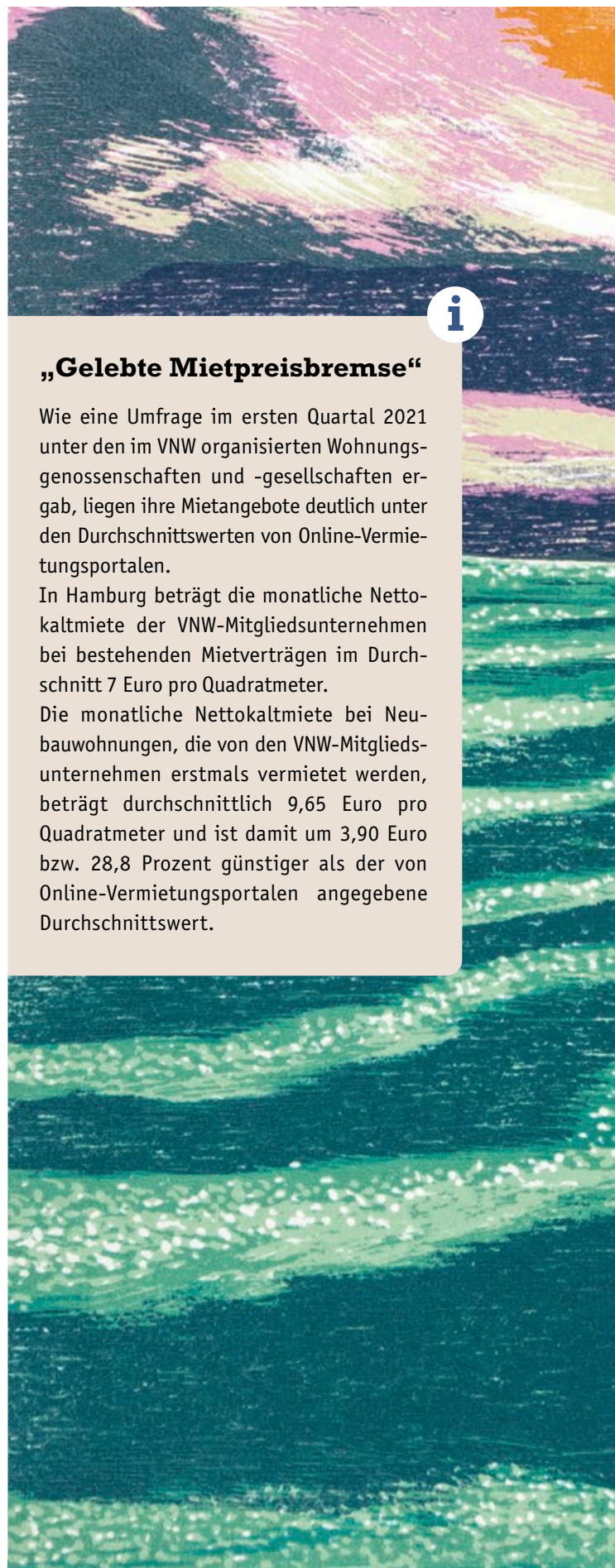
Sebastian Schleicher: Der neue Hamburger Mietenspiegel für den Zeitraum 2019 bis 2020 erscheint erst im vierten Quartal dieses Jahres. Zahlen für den Hamburger Gesamtbestand liegen daher noch nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Fortführung der Neubauoffensive mit 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr wie eine Mietpreisbremse wirkt.

Auf der anderen Seite ist eine deutliche Verteuerung der Baukosten zu beobachten. Hier kommen verschiedene Faktoren zusammen, angefangen bei den Grundstücken über die steigenden energetischen Anforderungen und die langwierigen Verfahren bis hin zu den Preisen für Baumaterial und Handwerkerleistungen. Der Neubau wird immer teurer und entsprechend die Erstvertragsmieten im freifinanzierten Wohnungsbau.

Unser genossenschaftlicher Auftrag lautet, unsere Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern. Fakt ist, dass unsere Mitglieder im Hamburger Vergleich nach wie vor sehr günstig wohnen. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für eine buchdrucker-Wohnung betrug im vergangenen Jahr 6,59 Euro netto-kalt pro Quadratmeter. Bei den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften lag die Durchschnittsmiete 2020 bei 6,89 Euro.

Wie ist es um die sogenannte zweite Miete bestellt? Wie entwickeln sich die Heiz- und Betriebskosten?

Matthias Kalff: Bei den Betriebs- und Heizkosten gibt es für die Mitglieder, die bei uns wohnen, eine gute Nachricht. Entgegen den Befürchtungen, die Kosten wären 2020 durch Homeoffice, Kontaktsperre und Reisebeschränkungen gestiegen, sind sie sogar leicht gesunken und viele können sich über eine Rückzahlung freuen. Gründe sind unter anderem die verhältnismäßig niedrigen Rohstoffpreise und die vorübergehende Senkung der Mehrwertsteuer.



„Gelebte Mietpreisbremse“

Wie eine Umfrage im ersten Quartal 2021 unter den im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften ergab, liegen ihre Mietangebote deutlich unter den Durchschnittswerten von Online-Vermietungsportalen.

In Hamburg beträgt die monatliche Nettokaltmiete der VNW-Mitgliedsunternehmen bei bestehenden Mietverträgen im Durchschnitt 7 Euro pro Quadratmeter.

Die monatliche Nettokaltmiete bei Neubauwohnungen, die von den VNW-Mitgliedsunternehmen erstmals vermietet werden, beträgt durchschnittlich 9,65 Euro pro Quadratmeter und ist damit um 3,90 Euro bzw. 28,8 Prozent günstiger als der von Online-Vermietungsportalen angegebene Durchschnittswert.

Neubauprojekt
Braußpark:
Die buchdrucker
wollen ihr Quartier
in Hamm um elf
Wohnungen
erweitern.



„Die Bezahlbarkeit für unsere Mitglieder erreichen wir zurzeit noch dadurch, dass wir ausschließlich auf Grundstücken bauen, die uns schon gehören.“

2021 muss leider wieder mit etwas höheren Betriebs- und Heizkosten gerechnet werden. Dabei könnte die seit dem 1. Januar geltende CO₂-Abgabe für unsere Mitglieder allerdings weniger zu Buche schlagen, als erwartet. Denn die Bundesregierung hat im Mai beschlossen, dass sich Mieter und Vermieter die CO₂-Abgabe teilen sollen. Wir wünschen uns, dass diese Entscheidung noch einmal überdacht wird. Denn damit würden Vermieter an verbrauchsabhängigen Kosten der Mieter beteiligt, ohne jedoch direkten Einfluss auf das Verbraucherverhalten zu haben. Wir würden das Geld lieber für weitere energetische Investitionen in unseren Gebäudebestand ausgeben.

Anfang 2020 haben Sie in Lokstedt ein Neubauprojekt mit 51 freifinanzierten und 27 öffentlich geförderten Wohnungen fertiggestellt. Aktuell planen Sie weitere Wohnungen im Braußpark und im Rimbartweg. Wie weit sind Sie mit den Vorbereitungen?

Sebastian Schleicher: Die buchdrucker leisten zur „gelebten Mietpreisbremse“, wie der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen es treffend bezeichnet, ihren Beitrag durch den Bau von modernen und energieeffizienten Wohnungen. Die Bezahlbarkeit für unsere Mitglieder erreichen wir zurzeit noch dadurch, dass wir ausschließlich auf Grundstücken bauen, die uns schon gehören.

Matthias Kalff: Wir möchten beispielsweise unser Quartier Braußpark in Hamm um elf barrierearme Wohnungen erweitern. Die Planungen sind abgeschlossen und die Baugenehmigung liegt vor. Wir hatten im 1. Quartal 2021 das Projekt ausgeschrieben und wollten im Sommer mit den Bauarbeiten loslegen. Die Baukosten überschreiten jedoch infolge der aktuellen Engpässe bei Baumaterialien, wie Holz, Dämmstoffen oder Sanitärkeramiken, und der enormen Auslastung der Baufirmen unser vorgesehenes Budget. Daher müssen wir das Projekt verschieben und werden die Leistungen im zweiten Halbjahr dieses Jahres noch einmal ausschreiben.

Sebastian Schleicher: Unser Projekt im Rimbeweg, bei dem wir 44 Wohnungen realisieren wollen, hat sich nach mehr als sechs Jahren Vorbereitung endlich konkretisiert. Anfang März haben unsere Partnerin bei diesem Vorhaben, die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG, und wir den städtebaulichen Vertrag mit der

Was lange währt ... Neubauprojekt Rimbeweg

Die buchdrucker, zwei weitere Genossenschaften und ein kirchliches Wohnungsunternehmen wollen in Lokstedt bezahlbaren Wohnraum schaffen. Zwischen Lohkoppelweg, Rimbeweg und Ansgarweg soll dazu ein Wohnquartier aus den 1960er-Jahren nachverdichtet werden. Außerdem sollen eine Kita mit 60 Plätzen und eine grüne Wegeverbindung entstehen.

Die Planung begann 2014. Ein städtebaulicher Wettbewerb fand im Herbst 2016 statt und wurde Anfang 2017 entschieden. Im Sommer 2019 wurde der Bebauungsplan Entwurf Lokstedt 67 erstmals öffentlich ausgelegt, der die baurechtliche Grundlage für das Vorhaben legen sollte. Es gingen rund 50 Stellungnahmen von Anwohnerinnen und Anwohnern ein, die Bedenken beispielsweise zur Geschosshöhe, zur Parkplatzsituation oder zum Verlust von Bäumen äußerten. Daraufhin wurde der Bebauungsplan überarbeitet und lag vom 5. bis 20 Januar 2021 erneut aus. Anfang März wurde der städtebauliche Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg geschlossen. Die Bezirksversammlung hat am 17. Juni dem Bebauungsplan zugestimmt, sodass die buchdrucker den Bauantrag für die Baugenehmigung einreichen können.



Stadt Hamburg geschlossen und im Juni wurde der Bebauungsplan von der Bezirksversammlung verabschiedet. Nun können wir den Bauantrag einreichen. Das Datum für den Baustart können wir zum aktuellen Zeitpunkt nicht benennen.

Im Rahmen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes gelten seit 1. Januar 2021 die „PV-Pflicht“, die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern, und die „EE-Pflicht“, die Nutzung erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung. Bis 2050 will Hamburg klimaneutral sein. Im Mai hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf vorgelegt, nach dem Deutschland schon

2045 die Klimaneutralität erreichen will, also nur noch so viel Treibhausgas ausstoßen, wie auch wieder gebunden werden kann. Wie kommen die Buchdrucker den ambitionierten Klimaschutzziele im Gebäudesektor nach?

Sebastian Schleicher: Unsere Neubauvorhaben der letzten Jahre erfüllen hohe energetische Standards und nutzen erneuerbare Energien zur Erzeugung von Wärme und Strom. Viele Gebäude älterer Jahrgänge sind gedämmt oder energetisch modernisiert worden. Um die neuen Reduktionsziele zu erfüllen, reichen unsere bisherigen jährlichen Budgets für den Klimaschutz jedoch nicht mehr aus. Wir haben das immobilienwirtschaftliche Beratungsunternehmen iw

Neue Klimaziele

Das Bundesverfassungsgericht hatte Ende April 2021 entschieden, dass im deutschen Klimaschutzgesetz ausreichende Vorgaben für die Minderung der CO₂-Emissionen ab 2031 fehlen. Die Regelung sei teilweise verfassungswidrig, da gravierende Lasten ins kommende Jahrzehnt verschoben würden. Dieses Vorgehen verletze Freiheitsrechte der jüngeren Generation. Für Änderungen gaben die Richter dem Gesetzgeber bis Ende 2022 Zeit.

Bereits drei Wochen später legte die Bundesregierung einen Entwurf zur Gesetzesänderung vor, der noch vor der Bundestagswahl im September 2021 verabschiedet werden soll.

Die Gesetzesänderung sieht vor, das CO₂-Minderungsziel für 2030 um 10 Prozentpunkte auf mindestens 65 Prozent anzuheben. Das heißt, Deutschland soll bis zum Ende des Jahrzehnts seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 verringern. Dies wirkt sich auch auf die CO₂-Minderungsziele in den einzelnen Sektoren wie Energiewirtschaft, Verkehr oder Gebäude aus. So soll der Sektor Gebäude den CO₂-Ausstoß von 118 Millionen Tonnen im Jahr 2020 auf 67 Millionen Tonnen im Jahr 2030 reduzieren. Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland Treibhausgasneutralität erreichen. Bisher war 2050 vorgesehen.

i



Deutschland soll früher klimaneutral werden

Treibhausgas-Emissionen

- ↳ **bis 2030: 65 % weniger CO₂**
(bislang 55 %)
- ↳ **bis 2040: 88 % weniger CO₂**
- ↳ **2045: Klimaneutralität**
(bislang 2050)

Zulässige jährliche CO₂-Emissionsmengen für einzelne Sektoren wie Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr oder Gebäudebereich werden abgesenkt.



Zwei Drittel weniger CO₂: In der Wohnanlage Lohkoppel wird die Energieversorgung von Gas auf klimafreundliche Fernwärme umgestellt.

aus Braunschweig beauftragt, unseren Gebäudebestand zu analysieren und ein Konzept zu entwickeln, mit welchen Schritten wir die Klimaneutralität herbeiführen können. Das Konzept wird Mitte des Jahres vorliegen und daraus werden wir den Fahrplan für die kommenden Jahre ableiten. Die große Herausforderung dabei wird sein, die Klimaziele sozial verträglich umzusetzen und die Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Dies wird uns – und der Wohnungswirtschaft insgesamt – aus eigener Kraft und ohne staatliche Förderprogramme kaum gelingen.

Wir waren auch 2020 im Klimaschutz aktiv und haben verschiedene energetische Maßnahmen umgesetzt. Darunter war auch die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eines Bestandsgebäudes. Insgesamt wendeten wir im vergangenen Jahr rund 3,9 Millionen Euro für Modernisierung, Instandhaltung und Wohnumfeldverbesserungen auf. 2021 sind Ausgaben von 4,2 Millionen Euro vorgesehen.

Matthias Kalff: Einen Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit sehen wir in den kommenden Jahren bei der Umstellung auf klimafreundliche Energieversorgung. Hier lassen sich

die größten Einsparungen von CO₂ mit relativ geringem Aufwand erreichen, wie unser Projekt in Bramfeld zeigt. In der Lohkoppel 12-26 haben die buchdrucker eine Wohnanlage mit 56 Wohnungen aus dem Jahr 1992, die bisher mit einer Gaszentralheizung mit Heizwärme und Warmwasser versorgt wird. Direkt angrenzend haben zwei weitere Genossenschaften Wohnanlagen, die ebenfalls mit eigenen Gaszentralheizungen versorgt werden. Wir haben uns zusammengetan und einen Partner gesucht, der unsere insgesamt 250 Wohnungen mit Fernwärme versorgt. Im Vergleich zur Gasverbrennung sparen wir mit der Fernwärme rund zwei Drittel an CO₂ ein. Gleichzeitig erfüllt die Fernwärme die Vorgabe der Stadt Hamburg, dass mindestens 15 Prozent aus erneuerbaren Energien stammen müssen. Unser Partner strebt an, die Fernwärme bis 2030 klimaneutral zu erzeugen.

Die Umstellung soll zum Jahreswechsel 2021/2022 erfolgen. Die Anschlusskosten an die Fernwärme betragen für die buchdrucker etwa 20.000 Euro. Mit einer deutlich teureren energetischen Modernisierung der Gebäudehülle wären CO₂-Einsparungen in diesem Umfang unmöglich.



Die neuen Bügel in Rennradform sind ein schöner Hingucker. Gleichzeitig bieten sie mehr Möglichkeiten, unterschiedlich große Fahrräder diebstahlsicher anzuschließen.

In Ihrer Mitgliederzeitung „druckreif“ und im Internetauftritt berichten Sie regelmäßig über weitere Aktivitäten zum Klima- und Umweltschutz, beispielsweise unterstützen Sie Ihre Mitglieder beim Umstieg von vier auf zwei Räder. Was motiviert Sie zu Ihrem Engagement?

Sebastian Schleicher: Klima- und Umweltschutz sind eine gesellschaftliche Aufgabe, bei der viele Einzelmaßnahmen zum Erfolg führen. Daher ist es wichtig, den Menschen Alternativen zu bieten, wie die Nutzung umweltfreundlicher Fortbewegungsmittel. Wir haben in den vergangenen zwei Jahren, auch auf Initiative unserer Mitglieder, über 200 Fahrradstellplätze geschaffen. Davon sind rund 100 Stellplätze in abschließbaren Fahrradgaragen entstanden. Ab Juli testen wir erstmals eine Fahrradstation mit

zwei E-Lastenrädern in der Wohnanlage Starstraße in Barmbek. Die Fahrräder können gegen eine geringe Gebühr beispielsweise zum Einkaufen ausgeliehen werden. Wenn sich das Projekt in Zusammenarbeit mit der Firma sigo bewährt, können wir uns weitere Standorte vorstellen.

Mathias Kalff: Auch der Artenschutz wird immer wichtiger und in unseren Außenanlagen können wir dazu einen Beitrag leisten. Wir säen Wildblumenwiesen aus und verwenden bei Neuanpflanzungen heimische Sträucher, Gehölze und Obstbäume. Die im Frühjahr, Sommer und Herbst blühenden Anpflanzungen sind damit nicht nur eine Wildbienen- und Insektenweide, sondern auch eine Augenweide für unsere Mitglieder. Positive Rückmeldung aus dem Mitgliederkreis erhalten wir auch für unsere Initiative, bei der wir in Zusammenarbeit mit Imkern Honigbienen in unseren Wohnanlagen ein Zuhause bieten.

Wie sieht Ihr Ausblick für 2021/2022 aus und was wünschen Sie sich von einer neuen Bundesregierung?

Sebastian Schleicher: Von der Politik erhoffen wir, dass den sozial verträglichen Wohnungsunternehmen und den vielen Vermieterinnen und Vermietern, die sich zum „Bezahlbaren Wohnen“ bekennen, nicht weitere Steine in den Weg gelegt werden. Ein bundesweiter Mietendeckel oder eine Enteignung von großen Wohnungsunternehmen, wie sie in Berlin gefordert wird, schaffen keinen neuen, klimaneutralen Wohnraum. Wir brauchen ein investitionsfreundliches Klima, damit durch mehr Neubau das Angebot in den stark nachgefragten Regionen größer wird. Gleichzeitig ist ein großräumigeres Denken gefragt, damit auch das weitere Umland beispielsweise durch den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs als Wohnort attraktiver wird und die Menschen CO₂-arm zum Arbeiten oder Einkaufen in die Innenstädte gelangen können. Außerdem muss die Politik Wort halten und die Förderung von energetischen Sanierungen ausweiten, damit der Klimaschutz die anderen mietpreissenkenden Maßnahmen nicht konterkariert.

Mathias Kalff: Wir erleben täglich die Kapazitätsengpässe bei Baufirmen und Handwerksunternehmen. Es fehlt, abgesehen vom aktuellen Materialmangel, an Fachpersonal. Politik und Wirtschaft sollten gemeinsam Perspektiven für junge Frauen und Männer entwickeln, damit Bau- und Handwerksberufe und Berufe im Energiesektor einen höheren Stellenwert erlangen und als Berufswahl verstärkt in Betracht gezogen werden. Denn abgesehen von der finanziellen Kraftanstrengung könnte die Klimaneutralität nicht in den vorgesehenen Zeitkorridoren erreicht werden, wenn nicht ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Sebastian Schleicher: Nach dem überstandenen Coronajahr blicken wir für unsere buchdrucker optimistisch in die Zukunft. Wir gehen weiterhin von einer hohen Wohnungsnachfrage in Hamburg und nach unseren bezahlbaren buchdrucker-Wohnungen aus. Auch 2021 können

unsere Mitglieder wieder ein solides Jahresergebnis erwarten und darauf vertrauen, dass wir durch hohe Instandhaltungsaufwendungen unsere Wohnanlagen in Schuss halten.

Wir bedanken uns sehr herzlich bei allen, die zum Erfolg der buchdrucker beitragen: bei unseren Mitgliedern, unseren Vertreterinnen und Vertretern, unserem Aufsichtsrat, unseren Partnerinnen und Partnern, und allen voran unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die die buchdrucker mit sehr großem Einsatz und ohne wesentliche Einschränkungen im Geschäftsbetrieb durch das Jahr 2020 gebracht haben.

Fleißige Mitbewohnerinnen: In mehreren Wohnanlagen der buchdrucker sammeln Bienenvölker Pollen und stellen einen aromatischen Blütenhonig her.





**Bau-
report
2020**

Bauen und Modernisieren

2020 wendeten die buchdrucker 3,9 Millionen Euro für die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen auf. Das Neubauprojekt Hinter der Lieth mit einem Investitionsvolumen von rund 14 Millionen Euro wurde abgeschlossen und die Planung für das nächste Vorhaben im Braußpark aufgenommen. Schon vor der Pandemie waren die Bau- und Handwerksfirmen stark ausgelastet. Mit kleinen Verzögerungen konnten trotzdem alle Vorhaben für 2020 umgesetzt werden.

Mieterstrom-Modell nach Dachsanierung

In der Lokstedter Wohnanlage Sorthmannweg/Stresemannallee wurden in der zweiten Jahreshälfte 2020 die Dächer saniert und gedämmt. Zusätzlich wurden bei den Wohnungen in den Dachschrägen die Fenster ausgetauscht. Im Anschluss installierte der Contracting-Partner FRANK ECOenergy GmbH eine Photovoltaikanlage.

Die Solarpaneele auf dem Dach haben eine Fläche von 260 Quadratmetern. Die Leistung der Anlage beträgt 50 Kilowatt-Peak, das entspricht einer Jahresleistung von bis zu 41.000 Kilowattstunden. Damit kann der Strombedarf der 32 Wohnungen gedeckt werden. Die Mitglieder im Gebäude haben die Wahlfreiheit, ob sie den klimafreundlichen und direkt vor Ort produzierten Strom nutzen möchten. Der Strompreis liegt ca. 10 bis 15 Prozent unter dem des örtlichen Grundversorgers Vattenfall, da bei Mieterstrom die Netzentgelte entfallen.

Sollte die Sonne einmal nicht scheinen, werden die Bewohnerinnen und Bewohner trotzdem mit 100 Prozent Ökostrom



Photovoltaikanlage

aus dem öffentlichen Netz versorgt. Umgekehrt wird bei strahlendem Sonnenschein der Strom, der nicht im Gebäude benötigt wird, in das öffentliche Netz eingespeist.

Der Umstieg auf die klimaneutrale Stromerzeugung spart an diesem Standort bis zu 14,4 Tonnen CO₂ im Jahr. Das Investitionsvolumen betrug insgesamt 400.000 Euro.

Dachdämmung und neue Fenster





Insektenfreundliche Außenanlagen

Die buchdrucker haben auch 2020 wieder Wildblumenwiesen in ihren Wohnanlagen ausgesät. Mit ihrer Blütenpracht setzen sie fast ganzjährig bunte Akzente und sind Nahrungsquelle für verschiedene Insektenarten sowie Wild- und Honigbienen. Bei Neupflanzungen in den Außenanlagen kommen vermehrt Obstbäume und -sträucher zum Einsatz, deren Früchte von den Quartiersbewohnern gepflückt werden dürfen. In den letzten zwei Jahren sind insgesamt über 1.100 Quadratmeter in insektenfreundliche Pflanzungen umgestaltet worden.

In Zusammenarbeit mit Imkern bieten die buchdrucker in mehreren Wohnanlagen auch Honigbienen ein Zuhause. Mit der friedlichen Koexistenz von Bienen und Bewohnern haben die buchdrucker bisher sehr gute Erfahrungen gemacht und für die Initiative viel Lob von ihren Mitgliedern erhalten.





Neue Fenster für 76 Wohnungen

Im vierten Quartal 2020 wurden in den Wohnanlagen Mühlendamm und Langenhorner Chaussee die Fenster ausgetauscht. Dank der großen Unterstützung der Mitglieder konnten die Handwerksfirmen die Bauarbeiten in den insgesamt 76 Wohnungen planmäßig ausführen. Viele Mitglieder meldeten sich positiv zurück, dass die schall- und wärmeisolierenden Fenster zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität geführt haben. Die Investition betrug rund 500.000 Euro und wurde von der IFB Hamburgische Investitions- und Förderbank gefördert. Die Nutzungsgebühren für die Mitglieder haben sich durch die Maßnahme nicht erhöht.

Schallschutzfenster



Rauchwarnmelder

2020 war es wieder so weit: Die Rauchwarnmelder müssen alle zehn Jahre ausgetauscht werden. Daher wurden im vergangenen Jahr in allen buchdrucker-Wohnungen für rund 150.000 Euro neue Geräte installiert.

Neubauprojekt Braußpark verschoben

Die Planung für elf neue, barrierearme Wohnungen in Hamm wurde 2020 abgeschlossen und die Baugenehmigung liegt vor. Mitte 2021 sollte es mit dem Neubau losgehen. Die Ausschreibung Anfang 2021 überschritt jedoch das geplante Budget von 3 Millionen Euro deutlich. Die Kapazitäts- und Materialengpässe im Baugewerbe, die auch eine Folge der Pandemie sind, haben zu unerwarteten Kostensteigerungen geführt. Wenn sich die Situation wieder entspannt, wird das Projekt erneut ausgeschrieben.



Modernisierungen von
Küchen und Bädern

Investitionen innerhalb der vier Wände

Die buchdrucker investieren jedes Jahr hohe Summen in die Ausstattung ihrer Wohnungen. In den letzten fünf Jahren waren es rund 5,9 Millionen Euro. **Inzwischen bieten über 550 Wohnungen aus den frühen Baualterklassen einen modernen Wohnkomfort.** 2020 wurden für 1,2 Millionen Euro weitere 25 Wohnungen, in der Regel nach einem Mieterwechsel, grundlegend von innen modernisiert. Im Rahmen des Serviceprogramms „Wohnen bleiben“ bieten die buchdrucker älteren oder mobilitätseingeschränkten Mitgliedern an, auf Wunsch ihre Bäder mit Badewanne in Duscbäder umzubauen. 2020 haben zehn Mitglieder von der Möglichkeit Gebrauch gemacht.



Quartiersumgestaltung Hinter der Lieth

Ende März 2020 wurde das Neubauprojekt Hinter der Lieth in Lokstedt fertiggestellt. Die Planungen zur Umgestaltung des Quartiers starteten 2009. Zunächst mussten für die Bewohnerinnen und Bewohner der 50 Bestandswohnungen alternative Lösungen für die Übergangszeit gefunden werden. Heute umfasst das Wohnungsangebot 78 Wohnungen mit zwei bis dreieinhalb Zimmern. 27 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Die Wohnungen an diesem zentralen und attraktiven Standort waren stark nachgefragt und innerhalb kürzester Zeit vermietet. Die buchdrucker-Mitglieder, die in ihr altes Quartier zurückkehren wollten, hatten dabei Vorrang.

Eine Kita grenzt unmittelbar an das Grundstück an. Eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und die U-Bahnhaltestelle Hagen-deel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Hagenbecks Tierpark und der Amsinckpark liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Das Quartier wird über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Heizungswärme und Warmwasser versorgt. Den dabei erzeugten Strom, sowie den Solarstrom vom Dach, können die Bewohnerinnen und Bewohner zu vergünstigten Tarifen beziehen. Das Mieterstrom-Modell realisieren die buchdrucker in Kooperation mit dem Energieversorgungsunternehmen naturstrom.

Die gesamte Bepflanzung des Quartiers ist insekten- und bienenfreundlich abgestimmt. Früchte wie Johannisbeeren, Walderdbeeren oder Schlehen dürfen von den Bewohnern gepflückt werden. In Kooperation mit einem Berufsimker befinden sich in einem abgeschiedenen Bereich des Grundstücks mehrere Bienenvölker.



78 neue
Wohnungen
in Lokstedt



Diebstahlsichere
Fahrradgaragen

Neue Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes

Der großen Nachfrage nach überdachten und abschließbaren Fahrradstellplätzen sind die buchdrucker auch 2020 nachgekommen. Inzwischen sind acht Wohnanlagen mit 14 der stylischen und diebstahlsicheren Fahrradgaragen ausgestattet. Damit stehen insgesamt 98 Stellplätze zur Verfügung, die für eine geringe Schutzgebühr angemietet werden können. Zwei weitere Standorte kommen 2021 hinzu. Außerdem wurden 2021 in zwei Quartieren testweise Luftpumpen neben den Fahrradgaragen installiert.

Ein schöner Hingucker sind die neuen Fahrradbügel in Form eines Rennrads, die in verschiedenen Wohnanlagen ab 2021 die Stellplätze unter freiem Himmel ergänzen. Seit 2019 haben die buchdrucker über 200 neue, ebenerdige Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes geschaffen. Das schwere Tragen über steile Kellertreppen nahm damit für viele Mitglieder ein Ende.

Die buchdrucker prüfen weiterhin, wo neue Stellplätze und Garagen untergebracht werden können. Außerdem startet im Juli 2021 in der Wohnanlage Starstraße ein Pilotprojekt mit zwei Elektro-Lastenrädern. Die nachhaltige Transportlösung setzen die buchdrucker in Kooperation mit dem Sharing-Anbieter sigo um.



Neue Fahrradbügel



Pilotprojekt
E-Lastenräder



**Mit-
glieder
und
Team**

*Abstandsmaßnahmen
und Luftfiltergerät im
Besprechungsraum*

Genossenschaft im Pandemiealltag

Es war ein guter Start ins Jahr 2020: Bei den Bauvorhaben verlief alles planmäßig, die Jahresauftaktveranstaltung für die Vertreterinnen und Vertreter war wieder ein Erfolg, die Vertreterwahl war mit guter Wahlbeteiligung abgeschlossen, die Termine für die Vertreterversammlung und den Tag der offenen Tür standen fest und die Mitgliederzeitung druckreif ging pünktlich Mitte März in den Druck, vollgepackt mit Informationen und Veranstaltungstipps. Dann veränderte die Coronapandemie schlagartig die Planungen. Die Gesundheit zu schützen und die unternehmerische Handlungsfähigkeit zu sichern, hatten erst einmal Priorität. Mit den digitalen Möglichkeiten fand das buchdrucker-Team schnell ins Tagesgeschäft und zum gewohnten Mitgliederservice zurück. Und auch das kulturelle und soziale Engagement kam nicht zum Erliegen.



Teamwork aus dem Homeoffice

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der buchdrucker sind seit vielen Jahren ein eingespieltes Team. Das kam der Genossenschaft von Beginn der Coronapandemie an zugute. Als die Entscheidung fiel, zum Schutz vor dem Virus die Geschäftsstelle zu schließen und die Arbeit nach Hause zu verlegen, zogen alle mit. Das Arbeiten von zu Hause war anfangs ungewohnt und auch die Technik spielte nicht immer sofort mit. Schnell stellte sich jedoch wieder die professionelle Routine ein und der Mitgliederservice, die Vermietung und die Baumaßnahmen konnten unterbrechungsfrei per Telefon und E-Mail fortgesetzt werden.

Um jederzeit die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft aufrechtzuerhalten, wurde das Team in zwei Gruppen mit je einem Vorstandsmitglied aufgeteilt. Innerhalb der Gruppen ist jeder Arbeitsbereich abgedeckt. Nicht immer ist ein Präsenztage in der Geschäftsstelle zu vermeiden. Dabei dürfen sich immer nur Mitglieder aus derselben Gruppe zeitgleich in den Räumlichkeiten aufhalten. Abstands- und Hygienemaßnahmen sind seit über einem Jahr obligatorisch. Im Juni 2021, bei Erstellung dieses Geschäftsberichts, gelten die betriebsinternen Regelungen aus März 2020 nach wie vor.

Die buchdrucker hatten ihre Mieterakten und das Archiv bereits in weiten Teilen digitalisiert. Das erleichterte die Umstellung auf das Homeoffice. Gleichzeitig gab es durch die neuen Arbeitsabläufe einen weiteren Digitalisierungsschub. Inzwischen können viele Prozesse vollständig außerhalb der Geschäftsstelle abgewickelt werden. Zwei personelle Veränderungen gab es im Team: Tore Dombrowski hat Anfang August 2020 seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann erfolgreich abgeschlossen und startete seine berufliche Laufbahn bei einem anderen Hamburger Wohnungsunternehmen. Zum 1. April 2021 konnten die buchdrucker Malena Hahn als Elternzeitvertretung in der Vermietung gewinnen.

„Die meisten Anliegen der Mitglieder und Interessenten können telefonisch oder per E-Mail geklärt werden. Bei einigen Mitgliedern war vor allem während der Lockdownphasen zu bemerken, dass es Spannungen in den Wohnanlagen gab. Da die meisten Mitglieder selbst im Homeoffice waren, wurde beispielsweise der Lärm durch tobende Kinder anders wahrgenommen als vorher.“

Paulina Szczuplinski, Vermietung



Unübersehbar sind die Besucherhinweise im Eingangsbereich der Geschäftsstelle.

„Durch die Pandemie wurde die Digitalisierung deutlich vorangetrieben. Schnell konnte man auch zu Hause unkompliziert arbeiten. Da wir im Wechsel im Büro und im Homeoffice sind, haben wir den Vorteil beider Arbeitsformen in guter Dosierung. Die Kommunikation ist meines Erachtens durch das Homeoffice etwas erschwerter, da die kurzen Wege fehlen. Ich freue mich auf den Tag, an dem wir buchdrucker alle wieder gemeinsam im Büro zusammenkommen.“

Flavia Schmidt, Vorstandsassistenz

„Trotz der Pandemie und der besonderen Umstände wurde ich sehr herzlich im Team der buchdrucker aufgenommen.“

Malena Hahn, Vermietung

„Es war zuerst ungewohnt, zu Hause zu arbeiten, aber man hatte sich schnell in die Situation eingefunden. Wichtig war für uns, dass wir weiterhin gut und zuverlässig für unsere Mieter, Mitglieder und Interessenten da sein konnten. Heute freue ich mich, dass ich auch zu Hause arbeiten kann. Einen Wermutstropfen gibt es allerdings auch: Mir fehlen meine Kollegen! Da ich nur noch meine Gruppe treffe, gibt es Kollegen, die ich seit einem Jahr nicht mehr gesehen habe.“

Susanne Kunstmann-Storm, Zentrale & Empfang

„Die Zeit, in der ich die Kinder neben der Arbeit zu Hause betreut habe, erforderte ein hohes Maß an Organisation und Flexibilität. Das hat in meinem Fall sehr gut geklappt. Dadurch, dass mein Mann ebenfalls im Homeoffice gearbeitet hat, konnten wir uns abwechseln und gegenseitig Freiräume schaffen. Für die Zukunft fände ich eine Kombination aus Homeoffice und Büro mit allen Kollegen super!“

Florentine Witte, Vermietung

*Meetingpoint unter freiem Himmel:
Bei gutem Wetter finden Besprechungen
im Innenhof der Geschäftsstelle statt.*



Hausmeister weiterhin vor Ort

Die Hausmeister Carsten Harm, Jörg Hebisch, Frank Kröger und Uwe Mecklenburg wechselten nicht ins Homeoffice, sondern blieben vor Ort im Einsatz. Nur so können die buchdrucker ihren umfassenden Service rund um die Wohnung weiterhin anbieten und eine reibungslose Vermietung mit Besichtigungsterminen und Wohnungsübergaben gewährleisten.

Es wurden geeignete Vorsichtsmaßnahmen besprochen und ergriffen, um die Hausmeister und die Personen, mit denen sie in persönlichem Kontakt stehen, vor einer Ansteckung zu schützen. Den Hausmeistern ist freigestellt, ob sie die Wohnungen betreten, um beispielsweise Schäden in Augenschein zu nehmen. Oft reicht es aus, wenn Mitglieder Fotos schicken, um die erforderlichen Reparaturen oder Baumaßnahmen in die Wege zu leiten.

In den Lockdownphasen, in denen viele Mieterinnen und Mieter zu Hause waren um zu arbeiten und die Kinder zu betreuen, bewährte es sich besonders, dass die Hausmeister in den Wohnanlagen unterwegs waren. Das gepflegte Erscheinungsbild war nicht immer überall gegeben, da deutlich mehr Müll anfiel. Die Kapazitäten der Müllstandplätze waren teilweise nicht dafür ausgelegt und die Hausmeister forderten Sonderleerungen an.

Viele Mitglieder nutzten vor allem den ersten Lockdown um auszumisten und zu renovieren. Nicht alle entsorgten dabei ihren Sperrmüll sachgemäß und nicht alle „Zu verschenken“-Angebote wurden von Anwohnerinnen und Anwohnern angenommen. Die Hausmeister beauftragten dann die Stadtreinigung, gebrauchte Möbel, Lampen, Koffer, Bücher und vieles mehr zum Recyclinghof zu bringen. Die dabei entstandenen Kosten wurden, ebenso wie die für die angefallenen Sonderleerungen, auf die Betriebskosten der entsprechenden Wohnanlagen umgelegt.

Unsere Vertreterinnen und Vertreter

Zum dritten Mal in Folge fand am 30. Januar 2020 die Jahresauftaktveranstaltung für die Vertreterinnen und Vertreter statt. Vorstand und Aufsichtsrat konnten zu dem Infoabend

rund 40 Gäste im Hotel Eggers in Rahlstedt begrüßen. Vorstandsmitglied Sebastian Schleicher stellte in seinem Vortrag die geplanten Bauvorhaben und Aktivitäten der buchdrucker für die kommenden Jahre ausführlich vor. Besondere Herausforderungen sah Sebastian Schleicher beim Klimaschutz auf die buchdrucker zukommen. Er erläuterte, dass Klimaneutralität im Gebäudesektor nicht mehr allein über die Dämmung erreicht werden könne. Die Immobilienwirtschaft müsse daher ihren bisherigen Fokus verändern und die Versorgung auf klimaneutrale Energieträger umstellen. Die buchdrucker seien bereits dabei, entsprechende Konzepte zu prüfen.

Im Anschluss an den Vortrag hatten die Vertreterinnen und Vertreter Gelegenheit, den Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern Fragen zu stellen. Bei einem herzhaften Grünkohlessen kam man auch untereinander ins Gespräch und tauschte sich über aktuelle Themen aus der Wohnungspolitik und den buchdrucker-Quartieren aus.

Der Termin für die Vertreterversammlung am 18. Juni stand zu diesem Zeitpunkt schon fest. Aufgrund der Covid-19-Pandemie entschieden sich Vorstand und Aufsichtsrat im Mai 2020, die Vertreterversammlung zu verschieben. Aus Verantwortung für die Gesundheit der Vertreterinnen und Vertreter und mit Blick auf die geltenden Kontaktbeschränkungen wurde der Termin auf den 16. November 2020 verlegt. Am 16. Juni 2020 stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss für das Jahr 2019 fest, damit die Auseinandersetzungsguthaben der in 2019 ausgeschiedenen Mitglieder zügig ausgezahlt werden konnten.



Die Unterlagen zur Vertreterwahl wurden Anfang Februar verschickt.



Die Vertreterversammlung fand schließlich am 16. November 2020 statt. Ein Hygienekonzept und das großzügige Platzangebot des Konferenzraums im Lindner Park-Hotel Hagenbeck minimierten das Gesundheitsrisiko für die Anwesenden. Mit 21 Vertreterinnen und Vertretern war die Versammlung beschlussfähig. Wie in den

Vorjahren stimmte das Gremium dem Gewinnverwendungsvorschlag und einer 4-prozentigen Dividende auf die Geschäftsguthaben zu. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Der Aufsichtsratsvorsitzende Stefan Strenge schied turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus und stellte sich zur Wiederwahl zur Verfügung. Er wurde für eine weitere Amtszeit gewählt.

Nach nur knapp 60 Minuten konnte die Versammlung beendet werden. Vorstand und Aufsichtsrat bedankten sich noch einmal herzlich bei den Vertreterinnen und Vertretern für ihr genossenschaftliches Engagement und ihre Teilnahme. Die Auszahlung der Dividende an die Mitglieder erfolgte am 18. November 2020.

„Die Arbeit an sich hat sich im Homeoffice nicht wahnsinnig verändert. Allerdings wurde die Digitalisierung durch Corona beschleunigt und einige alte Arbeitsweisen haben sich dadurch deutlich vereinfacht.

Zu Hause zu arbeiten empfinde ich durchaus als angenehm. Beispielsweise spare ich den teilweise stressigen Arbeitsweg durch den Berufsverkehr. Allerdings gibt es auch Nachteile. Ich habe keinen richtigen Arbeitsplatz und sitze auf einem Esszimmerstuhl. Und die Kommunikation innerhalb des Teams leidet meines Erachtens darunter, dass man viele Kolleginnen und Kollegen seit Monaten nicht mehr gesehen hat. Nur im Homeoffice zu arbeiten wäre mir auf Dauer zu einsam, daher finde ich unsere aktuelle Regelung sehr gut.“

Sabrina Loch, Vermietung

Vertreterwahl 2020

Im Februar 2020 entschieden die buchdrucker-Mitglieder über die Zusammensetzung der Vertreterversammlung. Für die Wahl, die nach der Satzung der buchdrucker alle fünf Jahre stattfindet, hatten sich 129 Kandidatinnen und Kandidaten zur Verfügung gestellt – rund 30 Prozent mehr als bei der Vertreterwahl 2015. Im Vorfeld hatten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der buchdrucker aktiv Mitglieder angesprochen und sie auf die wichtige Funktion der Vertreterversammlung hingewiesen. Das große Interesse am Vertreteramt und die hohe Wahlbeteiligung mit knapp 29 Prozent zeigten, dass die genossenschaftliche Idee bei den buchdruckern nach wie vor lebendig ist.



Abschalten und genießen: Anne Wiemann und Ulrich Kodjo-Wendt begeisterten ihr Publikum beim Freiluftkonzert im Gutenberghof.

„Das Homeoffice hat für mich zwei wesentliche Vorteile: Zum einen fällt die Fahrzeit ins Büro mit bis zu drei Stunden weg, zum anderen ist die Arbeitszeit effektiver genutzt. Aber es gibt auch Nachteile. Das Arbeiten auf Distanz erfordert mehr Absprachen, spontane Rückmeldungen sind nicht möglich. Und der Bauzeitenplan verzögert sich, da beispielsweise bei umfangreichen Modernisierungen die Gewerke nur einzeln in den Wohnungen arbeiten dürfen. Gerade bei größeren Modernisierungen war die Stimmung im Haus während der Lockdowns oft angespannt. Viele Mitglieder, die im Homeoffice gearbeitet haben, waren genervt. Aber es gab auch sehr viel Rücksichtnahme von Seiten der Handwerker und eine intensivere Kommunikation. In einem Fall hatte mich eine Mieterin gebeten, mit den Handwerkern zu sprechen, ob sie zu einer bestimmten Zeit keine lauten Arbeiten ausführen könnten. Denn sie hatte ein Online-Bewerbungsgespräch. Ich gab die Bitte weiter und nach ihrem Gespräch rief mich die Mieterin an und bedankte sich, dass es so gut geklappt hatte.“

Kerstin Sasse, Technik

Im Zeitraum vom 7. bis 21. April 2020 wurden die Wahlergebnisse in der Geschäftsstelle ausgelegt und anschließend öffentlich bekannt gemacht. In der neuen Zusammensetzung kommt die Vertreterversammlung erstmals am 22. Juni 2021 zusammen, um die nach dem Genossenschaftsgesetz und der buchdrucker-Satzung erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss 2020 zu fassen.

Musikalischer Sommerabend im Gutenberghof

Im Mai musste das Barmbeker Stadtteilstfest „Kultur bewegt!“ coronabedingt abgesagt werden. Das Bürgerhaus Barmbek, das das Stadtteilstfest federführend ausrichtet, überlegte sich kurzerhand eine Alternative.

„Wenn das Publikum nicht zu uns kommen kann, dann bringen wir die Stadtteilkultur zu den Menschen nach Hause.“ Unter diesem Motto entstand die Idee, Konzerte im Treppenhaus oder Innenhof zu veranstalten, bei denen die Zuhörerinnen und Zuhörer den erforderlichen Abstand wahren können. Die buchdrucker, die sonst als Sponsor das jährliche Stadtteilstfest unterstützen, beteiligten sich gern an dieser Aktion.

Die Mitgliedervertreterinnen aus der buchdrucker-Wohnanlage Gutenberghof, Monika Reuer und Christiane Striezel, erfuhren von dem „Stadtteilstfest to go“ und setzten sich mit dem Bürgerhaus Barmbek in Verbindung. So fand am 24. Juni 2020 um 18 Uhr ein Live-Konzert im Pfauenweg statt. Bei schönstem Sommerwetter machten es sich die Nachbarinnen und Nachbarn im Innenhof, auf den Balkonen und an den Fenstern gemütlich und genossen eine

Stunde Musik und gute Laune. Dafür sorgten die Musiker Anne Wiemann und Ulrich Kodjo-Wendt mit Saxofon, Knopfakkordeon, Flöte und Luftpumpe. Das virtuose Duo, das viele Barmbeker u.a. vom Stadtteilstfest „Kultur bewegt!“ kennen, erhielt begeisterten Beifall. Fortgesetzt wurde das Konzert im Innenhof der Wachtelstraße, wo weitere Nachbarn dazu stießen. Auf Anregung von Bewohnerinnen zogen die Musiker und das Publikum zum Abschluss unter das Fenster einer Dame um, die das Haus nicht mehr verlassen konnte. Sie freute sich sehr über dieses Privatständchen.

Kommunikation mit unseren Mitgliedern

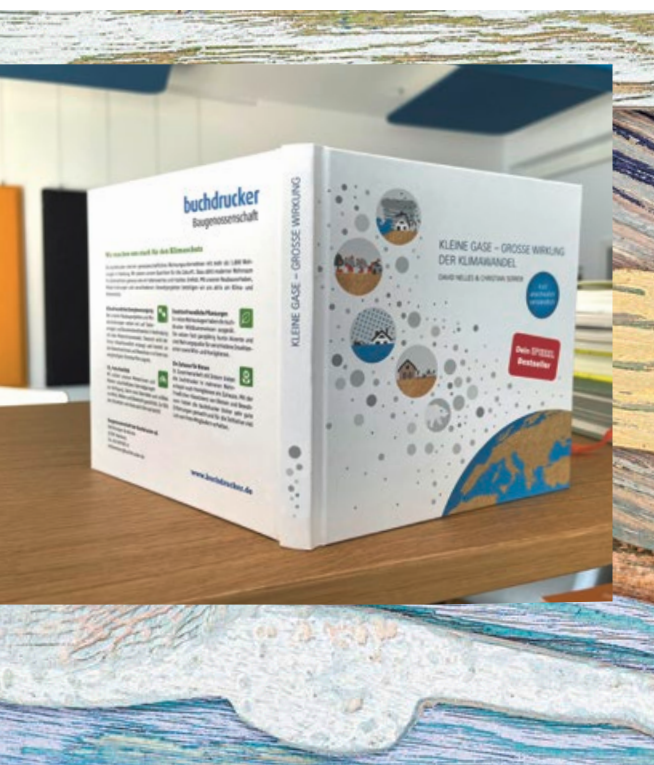
Umfangreiche und aktuelle Informationen veröffentlichen die buchdrucker regelmäßig auf ihrem Internetauftritt, der im Sommer 2020 optisch wie auch inhaltlich überarbeitet wurde. Wichtigstes und – wie die gute Resonanz bestätigt – gern gelesenes Informationsmedium ist nach wie vor die Mitgliederzeitung druckreif, mit der die buchdrucker ihre Mitglieder auf dem Laufenden halten. Gerade in der Pandemie hat sich die druckreif wieder als leicht zugängliches Format, das die Mitglieder zum Erscheinungstermin in ihrem Briefkasten finden, bewährt. Für Mitglieder, die digitale Formate bevorzugen, gibt es die druckreif seit Oktober 2020 auch als Online-Version, die sich am Tablet oder Smartphone durchblättern lässt.

Im November 2020 erschien eine buchdrucker-Fassung des SPIEGEL-Bestsellers „Kleine Gase – große Wirkung“. Das Buch fasst die Ursachen und Folgen des Klimawandels kurz, verständlich und in vielen anschaulichen Grafiken zusammen. Mitglieder, die mehr über die Hintergründe von energetischen Maßnahmen der buchdrucker wissen wollen, können die Publikation telefonisch oder per E-Mail anfordern.



Schöner Zusammenhalt

Trotz der Devise „Abstand halten“ war es im ersten Lockdown toll zu beobachten, dass die Nachbarschaft in unseren Wohnanlagen wieder ein Stück zusammengewachsen ist. Nachbarinnen und Nachbarn haben Einkaufshilfen angeboten, im Treppenhaus oder über den Balkon hinweg aufmunternde Worte ausgetauscht oder auch mal ein Auge zugedrückt, wenn die Nachbarskinder in den Ruhezeiten durch die Wohnung getobt sind.



Wichtige Kommunikationsmittel: die Mitgliederzeitung druckreif und das Klimabuch

Zu Gast in der buchdrucker-Geschäftsstelle:
die Hamburger Künstlerin Martina Hinrichsen



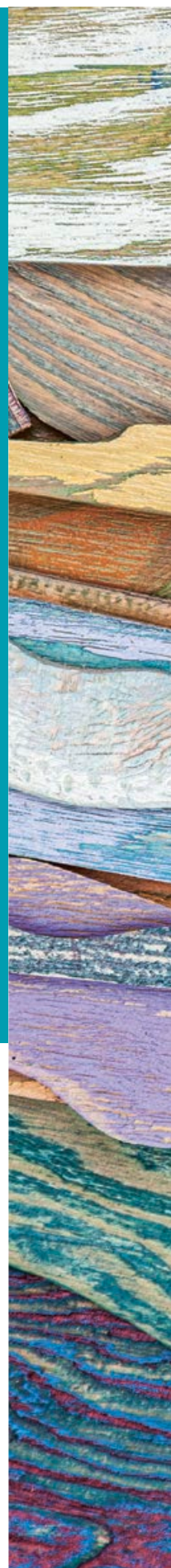
Kooperationen & Veranstaltungen

Die Covid-19-Pandemie hat viele Kooperationspartnerinnen und -partner der buchdrucker hart getroffen. Die Kooperationstheater und die Bergedorfer Schifffahrtlinie, die den buchdrucker-Mitgliedern regelmäßig Sonderkonditionen für ihre Veranstaltungen einräumten, durften über Monate nicht mehr öffnen. Die Buchhandlung Hoffmann aus Barmbek, die mit ihrem Buchtipp eine feste Rubrik in der Mitgliederzeitung druckreif hat, hatte in den Lockdowns eine schwere Zeit. Das Museum der Arbeit war monatelang geschlossen und alle Termine der Bücherhalle Barmbek, wie der von den buchdruckern unterstützte Krimi-Herbst, wurden storniert. Das Weihnachtsmärchen für die buchdrucker-kids, das im Theaterdeck in Barmbek geplant war, musste in letzter Minute abgesagt werden. Die Sport- und Fußballvereine, in denen die buchdrucker die Kinder- und Jugendmannschaften mit Trikotsätzen fördern, durften die Kinder nicht mehr trainieren. Wenigstens die Bramfelder Winterlaufserie, bei der die buchdrucker seit Jahren als Sponsor vertreten sind, durfte die Lauftermine von November bis März unter besonderen Sicherheitsvorkehrungen anbieten. Für die buchdrucker gehört es zum genossenschaftlichen Selbstverständnis dazu, kulturelle und soziale Einrichtungen in den Stadtteilen zu fördern, in denen sie auch mit ihren Mitgliedern und Wohnungen vertreten sind. Das Engagement setzt sich aus vielen Bestandteilen zusammen, wie dem Sponsoring, der Unterstützung durch Spenden, Mitgliedschaften oder kostenfreie Veranstaltungshinweise und Berichte in der Mitgliederzeitung druckreif.

„Als Azubi durchlaufe ich alle Arbeitsbereiche der buchdrucker. Die Abteilungen Technik und Rechnungswesen habe ich erst während der Schutzmaßnahmen kennengelernt. Die Einarbeitungsphase war unter den besonderen Umständen recht anspruchsvoll. An den wenigen Tagen, an denen ich mich in der Geschäftsstelle aufhalten durfte, erhielt ich sehr viel Input. Der Lernprozess in der Berufsschule wurde durch die Pandemie ebenfalls erschwert. Schüler und Lehrer mussten sich erst an den Online-Unterricht mit Microsoft Teams gewöhnen. Meine schriftliche Zwischenprüfung habe ich im Februar 2021 mit Schülern aus verschiedenen Berufsschulen unter strengen Hygieneauflagen im Börsensaal der Handelskammer Hamburg erfolgreich abgelegt. Nach den Sommerferien 2021 geht es hoffentlich wieder kontinuierlich im Präsenzunterricht weiter. Das digitale Klassenzimmer, die Hybridgruppen und die sogenannten Breakout Rooms bieten einfach nicht die gleichen Möglichkeiten, zu lernen, in Gruppen zusammenzuarbeiten und andere Mitschüler kennenzulernen, wie der normale Schulunterricht.“

Henrik Roßmann, Auszubildender
zum Immobilienkaufmann

Um den Zusammenhalt der Mitglieder untereinander und die Nachbarschaft zu fördern, bieten die buchdrucker auch eigene Veranstaltungen an, wie den Tag der offenen Tür. Das beliebte Sommerfest musste 2020 abgesagt werden und wird auch 2021 nicht stattfinden können. Angemeldete Besucherinnen und Besucher konnten jedoch auch 2020 und 2021 jederzeit die Ausstellungen des Hamburger Künstlerehepaars Martina und Jürgen Hinrichsen besuchen. Seit Mai 2021 sind die Werke von Klaus Raasch, der seine Holzschnitte und Druckkollagen für diesen Geschäftsbericht zur Verfügung gestellt hat, zu sehen. Die Ausstellung läuft noch bis Ende September 2021.





Bericht des Aufsichtsrats



Das Jahr 2020 war stark durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Diese Krise ist weltweit für die gesamte Menschheit eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Ein besonnener und verantwortungsvoller Umgang hat u. a. in Deutschland sowie auch bei der Buchdrucker Baugenossenschaft gezeigt, dass solche schwierigen Situationen bewältigt werden können. Hygienekonzepte wurden erarbeitet und umgesetzt, damit der Geschäftsbetrieb der Buchdrucker fortgesetzt werden konnte. Vorsicht und Achtsamkeit standen dabei im zentralen Mittelpunkt der Handlungsweisen.

In Hamburg wurden trotz der Einschränkungen rd. 11.300 Wohnungen fertig gestellt. Das sind 15% mehr als im Jahr davor. Jede dritte Wohnung davon ist eine Sozialwohnung. Seit 2011 hat sich die Zahl der jährlich gebauten Wohnungen damit verdreifacht. Die Hamburger Wohnungsgenossenschaften bauten 2020 insgesamt 2.475 Wohnungen.

Die Buchdrucker haben mit dem Bauvorhaben Hinter der Lieth zur erfolgreichen Entwicklung beigetragen und 2020 die Schlüssel für insgesamt 36 Neubauwohnungen übergeben. Die Suchen und Analysen von weiteren Möglichkeiten für den Bau neuer Wohnungen ist und bleibt ein fester Bestandteil unseres Wirkens. Die Vorplanungen für Neubauten in unseren Liegenschaften im Rimbartweg und Braußpark sind weit fortgeschritten. Behördliche Auflagen und Anliegen sowie hohe Baukosten verzögerten leider die ursprüngliche Planung. Dennoch bleiben diese Projekte weiterhin im Fokus.

Ein weiteres großes Anliegen war und ist die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes, die mit

insgesamt 3,9 Mio. Euro geleistet wurde. Die größten Positionen waren die Bad- und Wohnungsanierung, Dacherneuerungen, Einbau von Schallschutzfenstern und die laufende Instandhaltung. Eine Besonderheit ist die Sanierung von Grundstücken, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist.

Die Vertreterversammlung wurde aufgrund der Pandemie von Juni auf November 2020 verschoben. Eine geeignete Location mit großem Raum war erforderlich, um die nötigen Abstandsregeln einzuhalten. Am 16. November führten wir unsere Versammlung als Präsenzveranstaltung im Hotel Lindner durch.

Herr Stefan Strenge wurde nach Ablauf seiner 3-jährigen Amtszeit erneut von den Vertreterinnen und 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 Aufsichtsratsmitglieder (v. li.): Vorsitzender Stefan Streng, Roger Brück, Antje Günther, Bernd Thomas Sandmann und Ulrich Rühle

Im Jahr 2020 wurde die Art und Weise des Austausches von Informationen radikal verändert. Um die Ansteckungsgefahr zu minimieren, fanden die Besprechungen größtenteils als Video-Konferenzen statt.

Der Aufsichtsrat informierte sich regelmäßig zum Geschäftsbetrieb und den verschiedenen Projektplanungen.

Insgesamt haben 10 AR-Sitzungen mit und ohne eine Teilnahme des Vorstandes stattgefunden. Bei den Terminen handelte es sich um Besprechungen mit dem gesamten Aufsichtsrat, dem Prüfungsausschuss und dem Bauausschuss. Ergänzend dazu hatte der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig Kontakt zum Vorstand, um z. B. die Themen für die gemeinsamen AR-Besprechungen vorzubereiten.

Die Themen bei den Besprechungen waren u. a. die Finanz- und Wirtschaftslage, die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und die Neubautätigkeiten. Der Vorstand trug die Themen vor und die nachfolgenden Diskussionen und Fragestellungen unterstützten die erforderliche Transparenz und Abstimmung.

Regelmäßige stichprobenartige Fragen zu Geschäftsvorfällen wurden vom Vorstand erläutert, Hintergründe gemeinsam besprochen und geklärt. Insbesondere Entscheidungen mit grundlegender Bedeutung wurden zwischen dem Vorstand und Aufsichtsrat besprochen und abgestimmt.

Der Jahresabschluss 2020, der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 und der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden vom Vorstand vorgestellt sowie erläutert und durch den Aufsichtsrat und den VNW ohne Beanstandungen geprüft.

Der Aufsichtsrat erklärt hiermit, dass der Vorstand die Geschäftsführung der Genossenschaft ordnungsgemäß durchgeführt hat. Die wirtschaftliche Lage unserer Baugenossenschaft ist stabil. Die notwendige Übersicht und Transparenz sind vorhanden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Bericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Erfolg des Geschäftsjahres 2020 ist vor allem auch durch das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ermöglicht worden. Wir danken der gesamten Belegschaft für den tatkräftigen Einsatz und dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hamburg, den 2. Juni 2021

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Der Aufsichtsrat

Stefan Streng
Vorsitzender des Aufsichtsrats

The background of the page is an abstract, textured composition of horizontal, wavy bands. The colors transition from dark green and teal at the top, through light grey and white, to bright yellow and orange in the middle, and finally to various shades of blue and teal at the bottom. The texture is reminiscent of marbled paper or a layered geological cross-section, with visible brushstrokes and organic, undulating shapes.

Lagebericht 2020

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 821 sonstige Objekte wie Läden, Arztpraxen, Einzelgaragen, Stellplätze und Büroräume. Die Anzahl erhöhte sich durch die Fertigstellung von 36 Wohnungen in Lokstedt und die Schaffung weiterer Kfz-Stellplätze.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die Genossenschaft hat frühzeitig umfangreiche Vorkehrungen als Gegenmaßnahmen in der Coronapandemie getroffen. Seit Mitte März 2020 wird im Wechselbetrieb mobil von zu Hause gearbeitet. Zeitweise wurde die Geschäftsstelle für Besucher geschlossen. Pandemiebedingt waren Verzögerungen bei Neubauten und großen Modernisierungen ebenso wenig zu verzeichnen wie erwähnenswerte Mietausfälle. Insgesamt sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entstanden.

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 weiterhin

hoher Neubaubedarf. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl an Single-Haushalten und der Wunsch nach größeren Wohnungen sind hier zu nennen.

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

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

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (nach Abzug der Erlösschmälerungen)	9.180,0	9.182,6	8.463,3
Instandhaltungen (Fremdkosten)	3.425,0	3.931,8	2.607,2
Zinsaufwand	896,0	883,1	1.014,1
Jahresüberschuss	1.456,0	1.198,4	1.651,2

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

Die Sollmieten entwickelten sich 2020 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 6,35 € im Jahr 2019 auf 6,59 € im Jahr 2020. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Erstvermietung des Neubaus in Lokstedt, 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 7,7 % nach 8,6 % im Vorjahr unverändert gering.

Die Instandhaltungsaufwendungen einschließlich verrechneter Kosten und abzüglich Versicherungserstattungen und Zuschüssen betragen durchschnittlich 33,33 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 24,60 €/m² Wohnfläche).

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2020 von der Fertigstellung und der Vermietung des Neubaus in Lokstedt geprägt.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung aufgrund der Zinsdegression, geringeren Bereitstellungszinsen und Umschuldungen im Bestand (2019 und 2020) 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 auch in den nächsten Jahren fortsetzt.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.559,4	2.031,6	-472,2
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-152,9	-300,0	147,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-223,7	-109,0	-114,7
Betriebsergebnis	1.182,8	1.622,6	-439,8
Finanzergebnis	36,2	43,6	-7,4
Neutrales Ergebnis	-8,6	-15,0	6,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-12,0	0,0	-12,0
Jahresüberschuss	1.198,4	1.651,2	-452,8

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

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

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	67.175,3	87,1	67.003,6	89,4	171,7
Umlaufvermögen	9.972,1	12,9	7.931,8	10,6	2.040,3
Bilanzsumme	77.147,4	100,0	74.935,4	100,0	2.212,0
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	22.922,8	29,7	21.907,6	29,2	1.015,2
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	501,9	0,7	502,2	0,7	-0,3
Fremdkapital, langfristig	48.302,2	62,6	47.603,3	63,5	698,9
Fremdkapital, kurzfristig	5.420,5	7,0	4.922,3	6,6	498,2
Bilanzsumme	77.147,4	100,0	74.935,4	100,0	2.212,0

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % auf 77.147,4 T€.

Auf der Vermögensseite ist der Anstieg ganz wesentlich auf die höheren Bankguthaben und einen Anstieg der Forderungen zurückzuführen. Den Investitionen in das Anlagevermögen standen die planmäßigen Abschreibungen mindernd gegenüber.

Das Anlagevermögen war am 31.12.2020 zu 34,1 % durch Eigenkapital und im Übrigen vollständig durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 1.015,2 T€ resultiert aus dem Jahresüberschuss von 1.198,4 T€ und dem Anstieg der Geschäftsguthaben um 76,6 T€, dem die Ausschüttung der Dividende in Höhe von 259,8 T€ mindernd gegenüber steht.

Die Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten ist vor allem auf Valutierungen für die Neubautätigkeit in Höhe von 4.421,5 T€ zurückzuführen. Dem standen planmäßige Tilgungen von 2.132,7 T€ und Rückzahlungen von 1.500,0 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):

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	1.198,4	1.651,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.043,0	1.789,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-0,3	-0,2
Cashflow nach DVFA/SG	3.241,1	3.440,9
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	490,9	64,0
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-353,1	-470,2
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	242,2	-191,7
Buchgewinn (saldiert mit Buchverlust) aus Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-14,4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge und Erträge aus anderen Finanzanlagen (-)	840,3	873,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.461,4	3.702,4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-2.539,6	-10.723,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	15,7
Erhaltene Zinsen	35,3	32,9
Auszahlungen für einen Bausparvertrag (einschließlich angesparter Zinsen)	-64,9	-391,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.569,2	-11.066,2
Planmäßige Tilgungen	-2.132,7	-1.810,4
Gezahlte Zinsen	-875,6	-906,7
Valutierung von Darlehen	4.421,5	9.485,0
Rückzahlungen	-1.500,0	0,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	75,4	142,7
Veränderung der Geschäftsguthaben (Saldo)	76,7	283,4
Auszahlungen für Dividenden	-259,8	-254,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-194,5	6.939,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.697,7	-424,7
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.103,3	1.528,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.801,0	1.103,3

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 2.569,2 T€ und des Mittelabflusses im Finanzierungsbereich in Höhe von 194,5 T€ nahm der Bestand an Finanzmitteln in 2020 um 1.697,7 T€ auf 2.801,0 T€ zu.

Die Genossenschaft verfügte im gesamten Geschäftsjahr 2020 über eine ausreichende Liquidität und war jederzeit zahlungsfähig. Dies erwarten wir aufgrund der vorliegenden Planung auch für 2021. Nur zur Finanzierung der Neubautätigkeit ist die Aufnahme von Darlehen vorgesehen. Darüber hinaus steht ein Kontokorrentkreditrahmen in Höhe von 1.000 T€ zur Verfügung, der zurzeit nicht in Anspruch genommen ist.

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

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	29,7	29,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,2	7,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,59	6,35
Fluktuationsquote	%	7,7	8,6
Leerstandsquote am 31.12.	%	0,54	0,17
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	33,33	24,60
Anteil Kapitaldienst an Kaltmiete	%	32,4	31,9
Tilgungskraft	Faktor	1,5	1,9
Mietenmultiplikator	Faktor	7,2	6,5

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen. Der Anteil der Gewerbemieten beträgt bei der Genossenschaft jedoch weniger als 1 %.

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 langfristig gute Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Wachstum und attraktives Wohnen. Auch wenn die Corona-Pandemie sich vorübergehend negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt auswirkt. Durch das stetige Bevölkerungswachstum ist weiter von einer hohen Nachfrage vor allem nach bezahlbarem Wohnraum auszugehen. Positiv wirkt sich auch der gute Zustand unserer Wohnanlagen aus. Es besteht somit nur ein geringes Leerstandsrisiko.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor allem im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf 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 sehr überschaubarem Rahmen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein laufendes Projektcontrolling minimiert.

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

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.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen fortgeführt. Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß dem Wirtschafts- und Finanzplan ein Jahresüberschuss von 1.336,2 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß dem Wirtschafts- und Finanzplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2020 T€	Plan 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (nach Abzug der Erlösschmälerungen)	9.182,6	9.320,5
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	3.931,8	3.620,0
Zinsaufwendungen	883,1	791,0
Jahresüberschuss	1.198,4	1.336,2

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

Liquiditätsprobleme sind aufgrund unseres Geschäftsmodells, der Dauernutzungsverträge und des positiven Marktumfeldes mit sehr geringen Leerstandsrisiken weder kurz- noch langfristig zu erwarten.

Hamburg, den 18. Mai 2021

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Der Vorstand

Sebastian Schleicher *Mathias Kalff*



Jahresabschluss 2020

Bilanz per 31.12.2020

Aktivseite	2020		2019	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21.677,00		0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.798.725,45		54.060.289,43	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	983.567,16		1.019.942,16	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.882,00		118.493,00	
4. Anlagen im Bau	0,00		11.774.075,49	
5. Bauvorbereitungskosten	244.794,40	<u>67.140.969,01</u>	18.202,71	<u>66.991.002,79</u>
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	12.600,00	12.600,00	12.600,00	12.600,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>67.175.246,01</u>		<u>67.003.602,79</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.989.749,14		2.974.653,28
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	34.577,79		25.563,49	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		187.176,94	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	608.485,80	<u>643.063,59</u>	167.521,19	<u>380.261,62</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.801.048,48		1.103.321,81	
2. Bausparguthaben	3.534.309,37	<u>6.335.357,85</u>	3.469.452,02	<u>4.572.773,83</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.952,00	3.952,00	4.143,16	4.143,16
Bilanzsumme		77.147.368,59		74.935.434,68

Passivseite	2020		2019	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	179.400,00		174.350,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	6.880.000,00		6.773.500,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.200,00	7.060.600,00	36.100,00	6.983.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 50,00 € (Vorjahr 0,00 €)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.581.200,00		2.457.200,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	12.456.283,61	15.587.483,61	11.648.283,61	14.655.483,61
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	8.354,44		12.913,58	
2. Jahresüberschuss	1.198.378,65		1.651.232,86	
3. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	932.000,00	274.733,09	1.396.000,00	268.146,44
Eigenkapital insgesamt		22.922.816,70		21.907.580,05
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	12.000,00		0,00	
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	501.905,40		502.199,78	
3. Sonstige Rückstellungen	707.858,82	1.221.764,22	463.900,00	966.099,78
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.619.456,05		43.798.791,45	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.748.580,09		3.872.288,66	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.579.451,79		3.378.461,51	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.170,26		63.946,56	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	917.547,28		874.463,63	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	24.751,24	52.957.956,71	26.149,35	52.014.101,16
davon aus Steuern: 18.155,31 € (Vorjahr 19.245,18 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		44.830,96		47.653,69
Bilanzsumme		77.147.368,59		74.935.434,68

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.363.695,53		11.473.918,07	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.200,00	<u>12.382.895,53</u>	19.200,00	<u>11.493.118,07</u>
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.095,86		118.161,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		446.241,00		238.384,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.523.400,54		5.232.770,66	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.288,16	<u>6.527.688,70</u>	4.309,36	<u>5.237.080,02</u>
Rohergebnis		6.316.543,69		6.612.584,27
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	903.645,04		902.238,02	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	188.338,49	<u>1.091.983,53</u>	187.768,01	<u>1.090.006,03</u>
davon für Altersversorgung	11.149,12 €			
Vorjahr	11.011,25 €			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.043.031,05		1.789.815,65
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		739.740,85		739.261,67
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		326,00		439,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		35.895,35		43.260,56
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		883.122,63		1.014.193,63
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		12.000,00		0,00
12. Ergebnis nach Steuern		1.582.886,98		2.023.006,85
13. Sonstige Steuern		<u>384.508,33</u>		<u>371.773,99</u>
14. Jahresüberschuss		1.198.378,65		1.651.232,86
15. Gewinnvortrag		8.354,44		12.913,58
16. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		932.000,00		1.396.000,00
17. Bilanzgewinn		274.733,09		268.146,44

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 31.12.2020 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 2020 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.

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 31.12.2020 €
	Anschaff./Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchg. €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	91.705,26	26.726,21			118.431,47
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.288.199,07	-19.619,10		13.719.243,93	112.987.823,90
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.493.544,29				1.493.544,29
3. Technische Anlagen und Maschinen	55.827,91				55.827,91
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	518.468,15	35.807,03			554.275,18
5. Anlagen im Bau	11.774.075,49	1.945.168,44		-13.719.243,93	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	18.202,71	226.591,69			244.794,40
	113.148.317,62	2.187.948,06	0,00	0,00	115.336.265,68
III. Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	12.600,00				12.600,00
Anlagevermögen insgesamt	113.252.622,88	2.214.674,27	0,00	0,00	115.467.297,15

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 Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurden vermindert um einen Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 90.000,00 €.

Die Zuführung beim Posten Bauvorbereitungskosten betrifft das Neubauvorhaben im Braußpark. Die Zuführungen und Umbuchungen beim Posten Anlagen im Bau betreffen den Neubau Hinter der Lieth.

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von 2.990 T€ (im Vorjahr 2.975 T€).

3. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält zum Bilanzstichtag Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 21,7 T€. Sonstige Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

kumul. per 01.01.2020 €	im Ge- schäftsjahr €	Abschreibungen		kumul. per 31.12.2020 €	Buchwerte	
		davon auf Abgänge €	auf Umbuchg. €		Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert Vorjahr 2019 €
91.705,26	5.049,21			96.754,47	21.677,00	0,00
45.227.909,64	1.961.188,81			47.189.098,45	65.798.725,45	54.060.289,43
473.602,13	36.375,00			509.977,13	983.567,16	1.019.942,16
55.827,91				55.827,91	0,00	0,00
399.975,15	40.418,03			440.393,18	113.882,00	118.493,00
					0,00	11.774.075,49
					244.794,40	18.202,71
46.157.314,83	2.037.981,84	0,00	0,00	48.195.296,67	67.140.969,01	66.991.002,79
					12.600,00	12.600,00
46.249.020,09	2.043.031,05	0,00	0,00	48.292.051,14	67.175.246,01	67.003.602,79

4. Zusammensetzung und Entwicklung der Ergebnismrücklagen:

	Bestand 01.01.2020 €	Zuführung in 2020 €	Bestand 31.12.2020 €
Gesetzliche Rücklage	2.457.200,00	124.000,00	2.581.200,00
Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	11.648.283,61	808.000,00	12.456.283,61
	14.655.483,61	932.000,00	15.587.483,61

5. In den Rückstellungen sind Steuerrückstellungen für Körperschaftsteuer und Soli in Höhe von 12.000,00 € und in den sonstigen Rückstellungen sind eine Rückstellung für Abrechnungsverpflichtungen in Höhe von 48.000,00 € und für Erneuerung der Grundstiele in Höhe von 510.000,00 € 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 €	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr in T€)	44.619.456,05 (43.799)	2.161.873,45 (3.604)	42.457.582,60 (40.195)	33.737.982,01 (31.669)	44.619.456,05 (42.299)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr in T€)	3.748.580,09 (3.872)	141.452,69 (139)	3.607.127,40 (3.733)	3.082.186,19 (3.217)	3.748.580,09 (3.872)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr in T€)	3.579.451,79 (3.378)	3.579.451,79 (3.378)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr in T€)	68.170,26 (64)	68.170,26 (64)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr in T€)	917.547,28 (875)	917.547,28 (875)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr in T€)	24.751,24 (26)	24.751,24 (26)				
Gesamtbetrag (Vorjahr in T€)	52.957.956,71 (52.014)	6.893.246,71 (8.086)	46.064.710,00 (43.928)	36.820.168,20 (34.886)	48.368.036,14 (46.171)	

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 9,2 Mio. € für Mieten und 3,0 Mio. € für Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind IFB-Zuschüsse für Schallschutzmaßnahmen in Höhe von 232.252,00 €, Versicherungsentschädigungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 110.092,63 €, Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von 19.490,77 €, laufende IFB-Zuschüsse für VE 45 für das Jahr 2019 in Höhe von 15.328,00 € sowie Erstattungen von Heizkosten des Vorjahres in Höhe von 8.727,24 € enthalten.
3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 3,9 Mio. € für Instandhaltung und 2,6 Mio. € für Betriebs- und Heizkosten.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Sachkosten der Verwaltung in Höhe von 483.022,57 € und 113.065,66 € 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	3	5	5	3
Technische Mitarbeiter	1	1		
Hauswarte etc.	4	4	2	2
	8	10	7	5

Im Geschäftsjahr wurde durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Geschäftsjahr	
Anfang	2.666
Zugang	116
Abgang	97
Ende	2.685

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 106.500,00 € (im Vorjahr um 278.700,00 €).

3. Verwahrentgelte wurden im Geschäftsjahr in Höhe von insgesamt 10.982,10 € an die Aareal-Bank und an die Hamburger Sparkasse gezahlt.

4. Name und Anschrift des zuständigen gesetzlichen Prüfungsverbandes
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

5. Mitglieder des Vorstands

- Sebastian Schleicher
- Mathias Kalff

6. Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses hat der Vorstand am 18. Mai 2021, entsprechend den Satzungsbestimmungen (§ 39 Abs. 3 und 4 der Satzung), die Einstellung in Höhe von 124.000,00 € zur gesetzlichen Rücklage und in Höhe von 808.000,00 € zu den anderen Ergebnisrücklagen vorgenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	
Bilanzgewinn 2020	274.733,09 €
Ausschüttung Dividende von 4 %	270.940,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	3.793,09 €

Hamburg, den 18. Mai 2021

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Der Vorstand

Sebastian Schleicher *Mathias Kalff*

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

des Jahresabschlusses 2019

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 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2020 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 16.06.2020

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

Kues
Wirtschaftsprüferin

Bestandsverzeichnis

Stand 31.05.2021

- | | | |
|----------------|----------------|--------------|
| 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	Borcherring 75 - 83	54	1976
Rimbartweg 21	45	1964	Bramfeld		
Sorthmannweg 3, Streesemannallee 114 a + b	24	1980	Lohkoppel 12 - 26	56	1992
Sorthmannweg 5	8	1981	Rahlstedt		
Langenhorn			Neuköllner Ring 36 + 38, Liliencronstraße 104 - 116	87	1962
Langenhorner Chaussee 605 + 607	30	1986	Düpheid 8 - 20, 7 - 31	188	1967
Ohlsdorf			Düpheid 33 - 39	36	1967
Paula-Westendorf-Weg 1 - 31	31	2009	Düpheid 22 + 26, Schöneberger Straße 126, 126 a, 118 a + b, 118 - 124	113	1968
Barmbek-Nord			Schöneberger Straße 128	13	1971
Starstraße 28 - 36	65	1950	Schöneberger Straße 126 b + c	24	1973
Suhrweg 3 - 11	65	1950	Schöneberger Straße 116	8	2011
Wachtelstraße 75 - 83, Adlerstraße 20 + 21	63	1952	Hamm		
Lämmersieth 56 + 58, Wachtelstraße 73	32	1952	Wicherns Garten 1 - 7, Brauspark 2 + 4, Eitzensweg 4	85	1950
Lämmersieth 60, Pfauenweg 42 - 48, Adlerstraße 22 + 23	77	1954	Brauspark 6 - 12	50	1951
Starstraße 22 - 26	27	1955	Brauspark 14	36	1961
Starstraße 18 + 20	19	1956	Borstelmansweg 30 - 34	34	1982
Oertzegweg 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 31.05.2021

Wahlbezirk 1 (Lokstedt/Schnelsen)

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

Wahlbezirk 2 (Hamm)

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

Wahlbezirk 3 (Barmbek)

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

Wahlbezirk 4 (Rahlstedt)

Alexander Eisner, Bärbel Elfert, Christian Kellinghusen, Udo Knackstedt, Petra Leetz, Heidi Lenzendorf, Annika Sophie Lühmann, Wilhelm Riebau, Kay Schäfer, Michael Scharrer, Peter Schilski, Jens-Uwe Schorr, Monika Steinke, 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 Göttsch, Andrea Hollweg, Susanne Kunstmann-Storm, Rolf Laging, Stefan Lühmann, Axel Johannes Mangelsdorf, Tyll Peter, Gabriele 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

Dieter Balschun
Ingolf Behrens
Lotte von Böhlen
Gabriele Brasch
Thi Lien Dang
Inge Dittschlag
Gerd Dose
Anatoli Finkelstein
Harald Födisch
Peter Heinsohn

Waldemar Hilz
Andreas Hinsch
Waltraut Hormann
Jens Klimsa
Lev Kogan
Klaus Martens
Olaf Pfefferkorn
Albert Pischel
Fritz Puhl
Barbara Rothe

Volker Schmidt
Klaus Schulze
Klaus Steek
Günter Stiller
Frigga Thern
Annerose Vorwerk
Ursula Winterberg
Peter Zeug

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, Text, Layout,
Produktionsbetreuung)

Bildnachweis:

Klaus Raasch: Motive aus seinen Grafikfolgen S. 3-56;
Steven Haberland: S. 9, 15-21, 22 (1), 23 (1), 32-33;
buchdrucker: S. 6 (2), 22 (2), 23 (1), 24-27;
Martina Hinrichsen: S. 6 (1), 31;
Jürgen Hinrichsen: S. 7 (1);
Christina Busse: S. 6 (1), 29;
Adobe Stock: S. 6 (1 Ayvengo), 7 (1 AYaimages);
Architekturbüro Sawallich: S. 12; ST0Y: S. 13;
sigo GmbH: S. 23 (1); Flaticon.com: Grafik S. 14 (1)

Druck: Der Innenteil des Geschäftsberichts 2020 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.



