



buchdrucker
Baugenossenschaft

Geschäftsbericht 2015

Geschäftsbericht 2015

buchdrucker Baugenossenschaft

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Steilshooper Straße 94
22305 Hamburg (Barmbek)

Tel. 040 697081-0
Fax 040 697081-24
www.buchdrucker.de
willkommen@buchdrucker.de

Gegründet am 27. September 1927.
Im Genossenschaftsregister
eingetragen am 21. Oktober 1927.

Wichtige Kennzahlen auf einen Blick

	2015	2014
Wohnungen	1.792	1.793
Mitglieder	2.501	2.477
Mitarbeiter	16	16
Bilanzsumme	66,7 Mio. €	67,6 Mio. €
Geschäftsguthaben	6,3 Mio. €	6,0 Mio. €
Rücklagen	9,8 Mio. €	7,8 Mio. €
Eigenkapital	16,3 Mio. €	14,5 Mio. €
Eigenkapitalquote	24,5 %	21,4 %
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	11,0 Mio. €	11,1 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	20 €/m ²	22 €/m ²
Bilanzgewinn	0,2 Mio. €	0,7 Mio. €

Das Jahr der buchdrucker auf einen Blick

Februar	Vertreterwahlen bei den buchdruckern
April	Der Heidelberger Tiegel in der Geschäftsstelle der buchdrucker wird wieder aktiviert.
Mai	Am 19. Mai 2015 wird der Bericht über die gesetzliche Prüfung vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. ohne Beanstandungen ausgestellt.
Juni	Bei der Vertreterversammlung am 15. Juni 2015 werden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet und der Jahresabschluss festgestellt. Weiterhin wird Antje Günther als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt.
Juli	Die BÜNABES sind bei den buchdruckern zu Besuch.
August	Die buchdrucker unterstützen die HörSpielWiese in Barmbek.
September	Tag der offenen Tür in der Geschäftsstelle der buchdrucker
Oktober	Beginn der Bilderausstellung von Wilhelm Luis in der Geschäftsstelle der buchdrucker
November	Die buchdrucker unterstützen wieder die fünf Läufe der Bramfelder Winterlaufserie.
Dezember	Das Weihnachtsmärchen für die Mitglieder findet im Theater an der Marschnerstraße statt.



Der „Heidelberger Tiegel“:
Die Druckmaschine in der Geschäfts-
stelle der buchdrucker ist noch voll
funktionsfähig und erinnert daran,
dass die Baugenossenschaft 1927 von
Angehörigen des Buchdruckgewerbes
gegründet wurde.

buchdrucker Baugenossenschaft

Fragen an den Vorstand	6
Bericht des Vorstandes	10
Lagebericht 2015	19
Jahresabschluss 2015	24
Bericht des Aufsichtsrats	32
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	34
Gedenken	35
Bestandsverzeichnis	36
Die gewählten Vertreter	38



Fragen an den Vorstand

Mathias Kalff und Sebastian Schleicher

Herr Kalff, Herr Schleicher, wie ist das Geschäftsjahr 2015 für die buchdrucker verlaufen?

Sebastian Schleicher: Sehr gut! Wie unsere Mitglieder es bereits aus den Vorjahren kennen, setzte sich die positive Entwicklung der buchdrucker auch 2015 fort. Die Genossenschaft erzielte wieder ein sehr gutes Jahresergebnis, sodass sich die Mitglieder nach der Beschlussfassung der Vertreterversammlung am 20. Juni 2016 über eine Dividende in Höhe von 4 Prozent auf ihr eingezahltes Geschäftsguthaben freuen konnten. Die anhaltend niedrigen Zinsen hatten wir uns bereits im Herbst 2014 zunutze gemacht und etwa ein Drittel der Fremdmittel zu sehr guten Konditionen umfinanziert. Wie solide die buchdrucker auch für die Zukunft aufgestellt sind, zeigt die Eigenkapitalquote: Sie ist 2015 auf 24,5 Prozent gegenüber 21,4 Prozent im Vorjahr gestiegen.

Mathias Kalff: Anders als in den Vorjahren haben wir uns 2015 mit unseren Bauaktivitäten nicht auf die energetische Modernisierung konzentriert. Der Großteil unseres Hausbesitzes ist mittlerweile sehr gut gedämmt. Daher befassten wir uns im Rahmen unseres fortlaufenden Instandhaltungsprogramms überwiegend mit der Einzelmodernisierung, also Baumaßnahmen in Wohnungen, die beispielsweise mit einer neuen Elektrik, neuen Bädern oder Küchen ausgestattet wurden. Das Programm werden wir auch 2016 in dieser Form fortführen. Ein weiterer Fokus liegt auf dem Neubau. Im Verlauf von 2015 bis heute sind wir mit unseren geplanten Neubauvorhaben ein gutes Stück vorangekommen. Dadurch hoffen wir in den nächsten Jahren das Wohnungsangebot für unsere Mitglieder um rund 140 moderne Wohnungen an drei sehr attraktiven Standorten erweitern zu können.



Ihre Neubauvorhaben liegen in Volksdorf und Lokstedt und damit in sehr beliebten Hamburger Stadtteilen mit entsprechend hohen Immobilienpreisen. Wie schaffen Sie es, dort den genossenschaftlichen Auftrag zu erfüllen und bezahlbare Wohnungen für Ihre Mitglieder zu bauen?

Sebastian Schleicher: Das ist in der Tat eine große Herausforderung. In den letzten Jahren sind die Kosten für Neubauten deutlich gestiegen. Hier kommen mehrere Faktoren zusammen. Der Neubauboom, bedingt durch die hohe Wohnraumnachfrage und die sehr niedrigen Darlehenszinsen, hat zu steigenden Material- und Lohnkosten geführt. Die Energieeinsparverordnung, mit der in regelmäßigen Abständen höhere Anforderungen an die Energieeffizienz von Neubauten gestellt werden, zieht einen immer größeren Aufwand bei den Baumaterialien sowie der Gebäudetechnik nach sich und führt auch zu erheblich steigenden Baukosten. Hinzu kommt, dass die Grundstückspreise in Hamburg enorm gestiegen sind. Neben der aktuell großen Nachfrage nach Wohnraum wirkt sich hier auch die Niedrigzinspolitik aus. Nach hochpreisigen Eigentums- und Mietwohnungen ist jetzt auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau mit verhältnismäßig niedrigen Renditen für private Investoren interessant geworden. Wir sehen kaum noch Chancen, Grundstücke zu erwerben und darauf bezahlbare – und damit meine ich nicht nur öffentlich geförderte – Wohnungen zu bauen. Neubau zu angemessenen Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder können wir nur leisten, indem wir entweder unseren eigenen Grundstücksbesitz entwickeln, wie in Lokstedt im Rimbartweg oder Hinter der Lieth. Oder indem wir andere Wege gehen, wie in Volksdorf in der Steinreye, wo wir zusammen mit einer Baugemeinschaft ein neues Wohnquartier errichten.

Bauen im vorhandenen Wohnungsbestand bedeutet sehr viel Abstimmungsarbeit mit den Mitgliedern und den zuständigen Behörden. Lohnt sich der ganze Aufwand für Neubauprojekte überhaupt?

Mathias Kalff: Auf jeden Fall! Wir haben viele unversorgte Mitglieder und dadurch schon innerhalb der buchdrucker einen großen Nachfragedruck, dem wir mit einem erweiterten Wohnungsangebot begegnen müssen. Die alternde Gesellschaft spiegelt sich auch in der Mitgliederstruktur der buchdrucker wider. Wir brauchen mehr barrierearme und barrierefreie Wohnungen, die sich in den vorhandenen Wohngebäuden kaum oder nur mit sehr hohem Aufwand realisieren lassen. Nicht zuletzt müssen wir uns weiterentwickeln. Je älter die Gebäude werden, umso höher werden auch die Instandhaltungsaufwendungen. Wenn der Wohnraum nicht mehr zeitgemäß ist und bei unseren Mitgliedern nicht mehr nachgefragt wird, sind diese Ausgaben auch nicht mehr zu rechtfertigen.

Wie sehen Ihre Planungen für den Rimbartweg und Hinter der Lieth aus?

Mathias Kalff: Das Wohnviertel im Rimbartweg erweitern wir in Zusammenarbeit mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG. Jede Genossenschaft möchte ihren vorhandenen Bestand – wir haben dort 54 Wohnungen – um mindestens 40 Wohnungen ergänzen. Dazu werden die derzeitigen Garagen- und Stellplatzflächen genutzt. Neue Parkkapazitäten schaffen wir in einer Tiefgarage. In den nächsten Monaten läuft der Architektenwettbewerb, zu dem vier Architekturbüros eingeladen wurden. Mit dem Baubeginn rechnen wir erst 2019, da zunächst noch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden muss. Hinter der Lieth werden wir voraussichtlich Anfang 2018 mit dem Abbruch der Wohngebäude aus den 1950er Jahren beginnen. Der Bauvorbescheid wurde zwischenzeitlich bewilligt, sodass wir jetzt in die Feinplanung gehen. Anstelle der bisher 50 Wohnungen können wir dann 80 Wohnungen anbieten, die teilweise speziell auf Senioren und Familien zugeschnitten sind.

Sebastian Schleicher: Wir stehen an beiden Standorten in engem Kontakt mit den Mitgliedern. Projekte in diesen Größenordnungen können nur realisiert werden, wenn alle an einem Strang ziehen. Mit den neuen Wohnungen schaffen wir Wohnraum für

unterschiedlichste Lebensphasen und Haushaltseinkommen. So werden wir teilweise auch öffentlich gefördert bauen, um unseren Mitgliedern möglichst günstige Nutzungsgebühren anbieten zu können.

Auch in Volksdorf in der Steinreye bauen Sie öffentlich geförderte Wohnungen. Wie ist dort der aktuelle Stand?

Sebastian Schleicher: Wir beteiligen uns an dem generationsübergreifenden Wohnprojekt der Baugemeinschaft „Verein Alstervogel e.V.“ mit einem Wohnhaus, das 18 genossenschaftliche Mietwohnungen, davon sechs öffentlich geförderte, und einen Gemeinschaftsraum umfasst. Voraussetzung für den Grundstückskauf ist, dass für die 13 Reihenhäuser und 12 Eigentumswohnungen verbindliche Kaufinteressenten vorhanden sind und damit die Finanzierung des Grundstückskaufs gesichert ist. Das ist seit Anfang Juni der Fall, sodass in Kürze der Kaufvertrag mit der Stadt Hamburg geschlossen werden kann. Wir rechnen mit dem Baustart Anfang 2017.

Mathias Kalff: In den letzten Monaten haben wir die ursprüngliche Planung unseres Wohnhauses noch einmal überarbeitet und das Konzept der Loggien im Dachgeschoss aufgegeben. Nun planen wir mit Balkonen. Dadurch haben sich auch die Wohnflächen vergrößert.

Die Bevölkerung Hamburgs wächst seit Jahren. Durch die große Wohnungsnachfrage sind die Mieten in einigen Stadtteilen stark gestiegen. Um diese Entwicklung abzuschwächen, gilt seit 1. Juli 2015 in Hamburg flächendeckend die „Mietpreisbremse“. Wie werden sich die Nutzungsgebühren bei den buchdruckern entwickeln?

Sebastian Schleicher: Die „Mietpreisbremse“ ist für uns nur ein Randthema. Aber wir halten sie für einen Eingriff in die Vertragsfreiheit und ein Investitionshemmnis für den Wohnungsbau. Wir kalkulieren genossenschaftliche, auskömmliche Mieten und sorgen für eine gute Bewirtschaftung unseres Hausbesitzes. Wir sind nicht auf maximale Gewinne aus.

Das zeigt unsere durchschnittliche Nutzungsgebühr, die 2015 unter 6,00 pro Quadratmeter und Monat und damit deutlich unter der Hamburger Durchschnittsmiete von 8,02 Euro lag.

Mathias Kalff: Durch die eingangs erwähnten Preissteigerungen für Bau- und Handwerkerleistungen, die sich auch stark bei den Instandhaltungsleistungen auswirken, werden auch wir nicht umhin kommen, die Nutzungsgebühren moderat anzupassen. Dabei verlieren wir unsere Mitglieder jedoch keinesfalls aus den Augen.

2015 sind zusätzlich über 22.000 Flüchtlinge in Hamburg aufgenommen worden, die mit Wohnungen versorgt werden müssen und idealerweise in bestehende Quartiere integriert werden sollen. Wie geht es mit dem Wohnungsmarkt weiter?

Sebastian Schleicher: Das effektivste Instrument ist der Neubau in großer Stückzahl an vielen verschiedenen Standorten, um die Mietpreisentwicklung abzuschwächen und eine Konkurrenzsituation um günstigen Wohnraum zu vermeiden. Wir begrüßen sehr, dass im Juni das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der Hansestadt und den Verbänden der Wohnungswirtschaft neu abgeschlossen wurde und man sich auf die Genehmigung von 10.000 Neubauwohnungen pro Jahr verständigt hat. Als Genossenschaft sind wir unseren Mitgliedern verpflichtet. Daher hat ihre Versorgung mit Wohnraum natürlich Priorität. Wenn jedoch Wohnungen nicht aus dem Mitgliederkreis nachgefragt werden, bieten wir auch Flüchtlingen mit Bleibeperspektive eine Mitgliedschaft und einen Dauernutzungsvertrag an.

Die monatliche Belastung der Mitglieder setzt sich aus der Nutzungsgebühr und den Vorauszahlungen für die Heiz- und Betriebskosten zusammen. Welche Entwicklungen gibt es bei der sogenannten „Zweiten Miete“?

Mathias Kalff: Die niedrigen Energiepreise und die milden Winter werden sich in den Heizkostenabrechnungen für 2015 niederschlagen. Nach den ersten Auswertungen werden viele unserer Mitglieder Erstattungen erhalten. Mittelfristig gehen wir



Sebastian Schleicher und Mathias Kalff (re.)

jedoch wieder von steigenden Energiepreisen aus. Seit Januar 2016 hat der Rohölpreis wieder kontinuierlich angezogen.

Die Geschäftsstelle der buchdrucker und ein großer Teil des Hausbesitzes liegen in Barmbek in der Nähe des S- und U-Bahnhofes. Als Mitglied der Interessengemeinschaft IG Fuhle setzen sich die buchdrucker bereits seit einigen Jahren für die Verbesserung der Wohnqualität im Stadtteil ein. Gibt es neue Erfolge?

Sebastian Schleicher: In den letzten zwei Jahren hat sich Barmbek sehr verändert. Wir sind froh, dass es im Viertel und auf dem ehemaligen Hertie-Gelände am Bahnhof vorangeht. Die Modernisierung der Fuhlsbüttler Straße ist im südlichen Teil abgeschlossen. Mit neuen Geschäften und Cafés, breiten Fußwegen und Sitzgelegenheiten geht das Konzept auf, die „Fuhle“ in eine attraktive Flaniermeile zu verwandeln. Alle Mitglieder, die nicht in Barmbek wohnen, sind herzlich eingeladen, uns in der Geschäftsstelle zu besuchen und das mit einem kleinen Rundgang durch den Stadtteil zu verbinden.

Der persönliche Kontakt zu den Mitgliedern liegt Ihnen und Ihrem Team sehr am Herzen. Ihre Veranstaltungen in der Geschäftsstelle, wie Kunstausstellungen, „Der Tag der offenen Tür“ oder „Das Zimmerwetter-Projekt“ für die buchdrucker-Kinder sind immer sehr gut besucht. Im April haben Sie zum ersten Mal eine eigene Mitgliederzeitung, die „druckreif“, herausgebracht. Wie war die Resonanz?

Mathias Kalff: Wir haben ein sehr positives Feedback erhalten! Das war für unser Team eine große Motivation und hat uns in unserer Entscheidung, ein eigenes Produkt herauszubringen, bestätigt. An der Entstehung und Themenzusammenstellung hat das gesamte Team mit viel Spaß und Elan gearbeitet. Inzwischen wird schon die nächste Ausgabe im Oktober vorbereitet.

Sebastian Schleicher: Unsere Mitglieder können gespannt sein. In der neuen „druckreif“ erwarten sie ein paar kleine Überraschungen.

Setzkasten und Bleiletern:
Beim Tag der offenen Tür im September 2015 wurde das traditionelle Handwerk der Setzer und Buchdrucker erklärt.

Bericht des Vorstandes

1. Wirtschaftliches, gesellschaftliches und ökologisches Umfeld der Genossenschaft

Bruttoinlandsprodukt

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2015 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag im Jahr 2015 um 1,7 Prozent höher als im Jahr 2014. Das Wirtschaftswachstum lag somit in 2015 über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 Prozent. Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.

Die ifo-Konjunkturprognose geht für 2016 von einem Wachstum des realen Bruttoinlandsproduktes um 1,9 Prozent aus.

Im Jahresdurchschnitt 2015 gegenüber 2014 erhöhten sich die Verbraucherpreise um 0,3 Prozent. Die Jahresteuerrate ist somit seit dem Jahr 2011 kontinuierlich rückläufig.

Konjunktur und Wohnungsbau in Hamburg

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt ist im 1. Halbjahr 2015 gegenüber dem 1. Halbjahr 2014 nominal um 4,1 Prozent gestiegen. Preisbereinigt entspricht das einem Wirtschaftswachstum von 2,0 Prozent.

Das Hamburger Wirtschaftswachstum liegt mit diesem Ergebnis deutlich über dem Bundesergebnis. Dieses positive Ergebnis ist teilweise durch einen strukturellen Sondereffekt im Bereich der Energieversorgung bedingt. Ohne die Berücksichtigung des Sondereffekts läge das Wirtschaftswachstum Hamburgs im ersten Halbjahr 2015 nur leicht über dem Bundesergebnis.

Die buchdrucker agieren somit in einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Hamburg wird auch in den nächsten Jahren weiter steigen. Die Bevölkerungszahl von Hamburg wird laut Prognosen der koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung, unabhängig vom derzeitigen Flüchtlingszustrom, von derzeit 1,78 Millionen bis zum Jahr 2030 auf knapp 1,9 Millionen ansteigen.

Ökologie

Die buchdrucker fördern den Umwelt- und Ressourcenschutz. Wir achten daher bei unseren Maßnahmen auf den Einsatz von umweltschonenden und emissionsarmen Haustechniken und einen möglichst geringen Energieverbrauch. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle werden umweltgerecht entsorgt und wir legen Wert darauf, dass bei Baumaßnahmen energiesparende Materialien verwendet werden. Unser Ziel ist es, die Mitglieder und Mitarbeiter im Umgang mit der Natur und den Ressourcen zu sensibilisieren. Wir sind ein zertifiziertes Unternehmen.

zierter Ökoprofit-Betrieb, ein Ergebnis einer Teilnahme an einem Hamburger Umweltprojekt. Im Rahmen des Projektes wird die erforderliche Größe der Müllbehälter in den Wohnanlagen regelmäßig überprüft und angepasst sowie Müll sortiert, da richtige Mülltrennung Ressourcen spart und das Klima schont. Weiterhin fördern die buchdrucker die Mülltrennung durch das kostenfreie Bereitstellen von Behältern zum Sammeln von Bioabfällen in den Haushalten. Im März 2015 haben einige Mitglieder der Wohnanlage in Rahlstedt bei „Hamburg räumt auf“ mitgemacht und öffentliche Grünanlagen von Müll und Unrat befreit. Seit Juni 2015 nutzen die buchdrucker-Mitarbeiter ein umweltfreundliches Elektroauto. Das Elektroauto erzeugt keine Abgase und ist somit klimafreundlich und sehr leise. Zu Terminen mit einer geringen Entfernung fahren die buchdrucker seit August 2015 mit einem Fahrrad und leisten auch dadurch einen Beitrag zum Umweltschutz. Auch die bei den buchdruckern wohnenden Kinder konnten sich zum Thema Klimawandel bei uns im Jahr 2015 informieren und an spannenden Experimenten zum Thema Raumklima teilnehmen.

2. Geschäftsfelder

Geschäftstätigkeit

Die Vermietung von Wohnungen und die Verwaltung unseres Immobilienbestandes sind unser Kerngeschäft. Damit unsere Wohnungen auch für die Zukunft für unsere Mitglieder attraktiv bleiben, orientieren wir uns bei der Instandhaltung, Modernisierung und dem Neubau von Objekten an den Wünschen und Bedürfnissen unserer Mitglieder. Zusätzlich sind Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung dabei für uns von großer Bedeutung. Als weitere Aufgabe sehen wir im Rahmen unserer Möglichkeiten die Verbesserung des Wohnumfeldes in den Quartieren. Hierzu kooperieren wir mit dem Museum der Arbeit, der Bücherhalle Barmbek, der Interessengemeinschaft Fuhle und der Hamburger Volksbank eG.

3. Immobilienbestand

Wohngebäude

Die buchdrucker bewirtschaften zum 31. Dezember 2015 insgesamt 1.792 eigene Wohnungen, davon 1.566 nicht preisgebundene Wohnungen mit 93.677 Quadratmetern Wohnfläche und 226 Wohnungen mit Preis- und/oder Belegungsbindungen und 16.297 Quadratmetern Wohnfläche. Dazu kommen 789 sonstige Objekte wie Läden, Arztpraxen, Einzelgaragen, Stellplätze, Büroräume und Kellerräume mit insgesamt 10.797 Quadratmetern Fläche.



Die buchdrucker fördern den Umwelt- und Ressourcenschutz beispielsweise mit einem Elektrofahrzeug und einem Dienstfahrrad.



Zusammenhänge von Klima und Wetter anschaulich erklärt: Die buchdrucker laden den Nachwuchs einmal pro Jahr zur Veranstaltung „Zimmerwetter“ ein.

Technische Gebäudeanlagen

Alle technischen Anlagen und Maschinen der Genossenschaft werden regelmäßig durch Fachfirmen gewartet und vom TÜV geprüft. Zu diesen Einrichtungen zählen wir zum Beispiel Heizungen, Notstromaggregate, Rauchwarnmelder, Aufzüge, Feuerlöscher und Rauchabzugsanlagen.

Infrastruktur

Der Wohnungsbestand der buchdrucker zeichnet sich insgesamt durch eine weitestgehend gute Infrastruktur aus. Die Wohnanlagen sind unter anderem an öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Schulen, Ärzte und kulturelle Einrichtungen angebunden. Durch Kooperationen in den Stadtteilen unterstützen wir die Weiterentwicklung und Verbesserung der Quartiere.

4. Modernisierung und Instandhaltung

Modernisierung

Insgesamt verfügen wir über 1.018 gut gedämmte Wohnungen. Das sind fast 57 Prozent unseres gesamten Wohnungsbestandes. Bei diesen Wohnungen handelt es sich um 927 wärmegeämmte Wohnungen und 91 Neubauwohnungen, die ebenfalls einen hohen energetischen Standard besitzen. Für die Zukunft sind wir so sehr gut aufgestellt.



Mieterwechsel

Ein Mieterwechsel wird von uns häufig für eine grundlegende Wohnungsmodernisierung genutzt. Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählt je nach Zustand der Wohnung die Erneuerung der Elektrik und der Wasserleitungen sowie der Umbau des Badezimmers und der Küche. Teilweise wird auch der Grundriss der Wohnung bei einem Mieterwechsel verändert, um größere Küchen und Bäder zu schaffen. Diese Maßnahmen sind wichtig, damit unsere Wohnungen auch in Zukunft für unsere Mitglieder attraktiv bleiben.

Insgesamt wurden in der Vergangenheit bereits rund 360 Wohnungen modernisiert. Die Wohnungsmodernisierungen bleiben auch in den nächsten Jahren ein wichtiger Schwerpunkt.

Neubau von 18 Wohnungen in der Steinreye in Volksdorf





Im Rimbartweg in Lokstedt ist eine Erweiterung des Wohnungsangebotes um ca. 40 Wohnungen geplant.

Instandhaltung

Wir investieren jährlich viel, um eine kontinuierliche Instandhaltung der Wohnanlagen zu realisieren. Die Instandhaltung ist von sehr großer Bedeutung, damit wir unsere Wohnanlagen erhalten und so für eine gute Wohnqualität und Zufriedenheit unserer Mitglieder sorgen. Zu den Maßnahmen zählen Kleinreparaturen ebenso wie der Einbau von neuen Bädern. Unsere Technikerin und unsere Hausmeister stehen unseren Mitgliedern vor Ort als kompetente Ansprechpartner zur Seite und begleiten die Instandhaltungsarbeiten. Knapp 2,1 Millionen Euro haben wir im vergangenen Jahr für Instandhaltungen aufgewendet. Die Arbeiten konnten auch im Jahr 2015 vollständig aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert werden.

5. Neubau

Steinreie, Volksdorf

Die Genossenschaft kooperiert mit der Baugemeinschaft „Verein Alstervogel e.V.“ in Volksdorf. Dort sollen auf dem Gelände eines ehemaligen Tennisvereins in einer sehr attraktiven Lage 13 Reiheneigenheime, 12 Eigentumswohnungen, 18 Mietwohnungen und ein Spielplatz errichtet werden. Wir werden in enger Abstimmung mit der Baugemeinschaft die 18 Mietwohnungen mit rund 890 Quadratmetern Wohnfläche bauen und bewirtschaften. Von den 18 Mietwohnungen werden sechs Wohnungen im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet. Die Wohnungen mit 43

bis 59 Quadratmetern Wohnfläche liegen in einem drei geschossigem Mehrfamilienhaus und werden barrierearm ausgestattet. Der Baubeginn wird Anfang 2017 und die Fertigstellung für Frühjahr 2018 vorgesehen.

Rimbartweg, Lokstedt

Zusammen mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft streben wir eine Nachverdichtung auf aneinander angrenzenden Grundstücken am Rimbartweg mit einer Gesamtfläche von ca. 10.500 Quadratmetern an. Gemeinsam planen wir die Errichtung von mindestens 80 neuen Wohnungen für unsere Mitglieder. Die Gebäude sollen vier Vollgeschosse haben und nach dem Förderstandard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet werden. Baubeginn ist für das Jahr 2019 geplant. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Jahr 2021 sein.

Hinter der Lieth, Lokstedt

Die aus der Nachkriegszeit stammende Wohnanlage „Hinter der Lieth“ mit 50 Wohnungen soll aufgrund des sehr hohen Modernisierungsbedarfes durch einen Neubau ersetzt werden. Der Abriss der bestehenden Wohnanlage erfolgt Anfang des Jahres 2018. An gleicher Stelle werden dort im Anschluss fünf Häuserzeilen mit rund 80 neuen Wohnungen mit einem zeitgemäßen, energetischen Standard entstehen. Es ist ein Mix aus öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen geplant. Es ist eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Ein Teil der Wohnungen wird altengerecht und ein Teil der Wohnungen familiengerecht gestaltet. Unsere Mitglieder wurden über die Pläne der buchdrucker frühzeitig und umfassend informiert. Wir haben die Wünsche der Bewohner aufgenommen und allen Mitgliedern weitreichende Unterstützung angeboten. Bei der Rückkehr in den Neubau haben die Mitglieder ein Erstbezugsrecht. Mit der geplanten Neubautätigkeit reagieren wir auch auf die große Nachfrage unserer Mitglieder nach Neubauwohnungen zu vertretbaren Preisen. Aufgrund der weiter stark steigenden Grundstückspreise ist es fast nur auf eigenen Flächen der Genossenschaft möglich, Neubauten mit vergleichsweise günstigen Anfangsmieten zu errichten.



Tag der offenen Tür in der buchdrucker-Geschäftsstelle: Tolle Stimmung mit der Delvtown Jazzband und...

6. Immobilienbewirtschaftung

Nutzungsgebühren

Wohnungsgenossenschaften wie die buchdrucker sind Wirtschaftsunternehmen, die durch die Mieteinnahmen Überschüsse erwirtschaften müssen. Der vorrangige Zweck unserer Genossenschaft ist jedoch die Förderung der eigenen Mitglieder. Damit ist auch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum gemeint. Diesem Ziel fühlen wir uns verpflichtet. Unser Bestreben ist es, unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und dennoch Überschüsse zu erwirtschaften. Diese Überschüsse werden als Eigenmittel für Modernisierungen und Neubauten eingesetzt. Mit einer Durchschnittsmiete von unter 6,00 Euro je Quadratmeter und Monat liegen wir im Vergleich deutlich unter der Hamburger Durchschnittsmiete von 8,02 Euro.

Mietausfall und Leerstände

Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft ist groß und somit haben wir nur eine sehr geringe Leerstandsquote. Leerstände bei den buchdruckern resultieren häufig aus Wohnungsmodernisierungen. Lediglich vereinzelt entstehen Leerstände wegen fehlender Anschlussvermietung.

Wohnumfeld

Die Wohnung bedeutet für die meisten Menschen mehr als nur vier Wände und somit ist auch die

Umgebung der Wohnung besonders wichtig, damit die Bewohner sich zuhause fühlen. Für unsere Mitglieder haben wir unsere Wohnanlagen unter anderem mit vielen Kinderspielflächen und großen, gepflegten Grünanlagen gestaltet. Die Anlagen werden regelmäßig gepflegt und kontrolliert. Bei allen Planungen wird der Gestaltung des Wohnumfeldes besondere Aufmerksamkeit gewidmet, da dieses für unsere Mitglieder von besonderer Bedeutung ist.



Wohnen
in Hamburg

buchdrucker
Baugenossenschaft

Dieser
Glaslandeplatz



gehört
Heinrich

Am Tag der offenen Tür Anfang September 2015 wurden auf der historischen Druckmaschine Bierdeckel mit buchdrucker-Motiven hergestellt.

7. Mitglieder

Vermietung

Die meisten unserer Wohnungen sind an Mitglieder der buchdrucker vermietet. Gemäß unserer Satzung ist der Zweck der Genossenschaft vorrangig die Förderung der Mitglieder. Die meisten unserer Mitglieder wohnen bereits seit vielen Jahren bei uns. Eine langfristige Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum ist uns wichtig und somit versuchen wir unseren wohnungssuchenden Mitgliedern Wohnraum der Genossenschaft anzubieten.

Fluktuation

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr von 6,1 Prozent auf 7,3 Prozent gestiegen. Somit liegt die Fluktuation auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr 2013 (6,9 Prozent). Diese Schwankungen sind marktüblich. Die Fluktuation ist jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau, was vor allem an der Marktsituation in der Stadt Hamburg, der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und der hohen Zufriedenheit unserer Mitglieder liegt.

Zufriedenheit

Ziel der buchdrucker ist es, den Mitgliedern ein guter Ansprechpartner zu sein und durch gut ausgestattete Wohnungen Werte zu schaffen. Dass viele Mitglieder einen Großteil ihres Lebens in unseren Wohnungen leben, sehen wir als Bestätigung unserer täglichen Arbeit und als Ansporn, unser Ziel weiter zu verfolgen. Die buchdrucker-Hausmeister sind als ständiger Ansprechpartner nahezu täglich in den Wohnanlagen unterwegs und auch die Mitarbeiter in der Geschäftsstelle stehen unseren Mitgliedern bei allen Anliegen zur Verfügung.

Kommunikation mit den Mitgliedern

Wir pflegen mit unseren Mitgliedern eine intensive Kommunikation, denn ein Austausch mit unseren Mitgliedern ist uns wichtig. Die Wünsche und Bedürfnisse unserer Mitglieder erkennen wir so frühzeitig und können zu ihrer Zufriedenheit handeln. Gespräche finden in den Gremien, aber auch in der Nachbarschaft statt. Die gewählten Mitgliedervertreter sind für unsere Mitglieder bei allen Anliegen ein Ansprechpartner und bringen die



... interessante Vorführungen an der historischen Druckmaschine, die von den ehrenamtlichen Mitarbeitern des Museums der Arbeit (im Bild Klaus Raasch) betrieben wurde.

Anliegen dann in Gesprächen bei der Genossenschaft ein. Begegnungen bei Festen und Veranstaltungen im Jahresverlauf sorgen für ein gutes Miteinander.

8. Gremien und Mitarbeiter

Vorstand

Der Vorstand der buchdrucker besteht seit 2014 aus den beiden hauptamtlichen Mitgliedern Sebastian Schleicher und Mathias Kalff.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht unverändert aus fünf Mitgliedern, die diesem Gremium überwiegend bereits viele Jahre angehören. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bilden sich durch die Teilnahme an Fortbildungsveranstaltungen und an der jährlichen Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. fort. Diese Maßnahmen befähigen den Aufsichtsrat zu kritischen Ratgebern des Vorstandes. Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Mitarbeiter

Das buchdrucker-Team umfasst derzeit 15 Mitarbeiter, darunter sieben kaufmännische und eine technische Angestellte sowie vier Hausmeister und eine Auszubildende. Im Jahr 2015 konnte eine Mitarbeiterin erfolgreich eine berufsbegleitende Weiterbildungsmaßnahme abschließen. Wir unterstützen die Fortbildung der Mitarbeiter durch verschiedene Weiterbildungsmaßnahmen. Durch die ständige Fortbildung verfügen unsere Mitarbeiter über ausgeprägtes immobilienpezifisches Fachwissen. Darüber hinaus zeichnen sie sich durch besondere Leistungsbereitschaft aus. Wir danken allen Mitarbeitern ausdrücklich für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.

Vertreterversammlung

Mehr als die Hälfte der 75 Vertreterinnen und Vertreter besuchten die diesjährige Vertreterversammlung am 20. Juni 2016. Der Jahresabschluss wurde festgestellt. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt. Turnusmäßig schieden die Aufsichtsratsmitglieder Bernd Thomas Sandmann und Bernd Nehls aus dem Aufsichtsrat aus. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden gewählt.

Das 15-köpfige Team der buchdrucker





Stimmenauszählung der Vertreterwahl am 27. Februar 2015

Vertreter und Vertreterwahlen

Im Jahr 2015 hat die Wahl der neuen Vertreter und Ersatzvertreter stattgefunden. Knapp ein Drittel unserer Mitglieder nahm an der Wahl teil, damit lag die Wahlbeteiligung im Vergleich zur letzten Wahl im Jahr 2010 knapp 4 Prozentpunkte höher. Das Gremium besteht seit 2015 aus 75 Vertretern und 22 Ersatzvertretern. Das sind im Vergleich zur vorigen Amtszeit sechs zusätzliche Vertreter, was aus der gestiegenen Mitgliederzahl resultiert. Wir freuen uns über die hohe Wahlbeteiligung und über die vielen engagierten Vertreter. Hieran lässt sich erkennen, dass es für viele unserer Mitglieder wichtig ist, sich in die Genossenschaft einzubringen. Nach den Vertreterwahlen im vergangenen Jahr hat eine Informationsveranstaltung für alle Vertreter und Ersatzvertreter mit Professor Dr. Jürgen Keßler, Direktor des Berliner Forschungsinstituts für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrecht, stattgefunden. Der Vortrag informierte die Vertreterinnen und Vertreter über ihre Aufgaben, Rechte und Pflichten als Vertreter.

9. Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Mitgliederzeitung

Bisher ist die Mitgliederzeitung „bei uns“ viermal im Jahr in Kooperation mit dem Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. erschienen. Um eine Mitgliederzeitung nur mit Themen rund um unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder zu veröffentlichen, haben wir uns entschieden eine ganz eigene Mitgliederzeitung zu erstellen. Im April 2016 ist das Ergebnis, die „druckreif“, erstmalig erschienen. Die „druckreif“

erscheint zweimal im Jahr und informiert unsere Mitglieder unter anderem über aktuelle Aktionen und Veranstaltungen der Genossenschaft, Modernisierungen, Rechtliches und personelle Veränderungen.

Homepage

Über unsere Internetseite www.buchdrucker.de informieren wir unsere Mitglieder und alle Interessierten über Aktuelles, Ansprechpartner, Angebote und Aktionen. Auch für Smartphone und Tablet-Benutzer ist unsere Internetseite gut zu bedienen.

Facebook

Auf unserer Facebook-Seite informieren wir über aktuelle Wohnungsangebote, Themen der Genossenschaft sowie über Veranstaltungen in der Stadt.

April 2016 Erstausgabe

druckreif

Die Mitgliederzeitung der buchdrucker

buchdrucker
Baugenossenschaft

S. 3
Mehrwahlprojekt
Die buchdrucker haben
18 Mietwohnungen in
Vielhöfen

S. 5
Einmalig: Biot
Genossenschaften
Kultur- und Blumenschau
Erntedankfest

S. 7
Kommunikation und Recht
Pflichtversicherung
Als Mieter richtig gut
orientieren

S. 6/9
Ein Quartier
erzählt Geschichte
Die Wohnunger
Sonderpark in Ilmenau

S. 11
Buchdrucker-Mitglieder
Veranstaltungen
und Ausflüge

Die neue Mitgliederzeitung der buchdrucker

Informationen „druckreif“ für unsere buchdrucker-Mitglieder aufbereit

Die erste eigenständige Mitgliederzeitung der buchdrucker ist nun endlich erschienen. Sie bietet Ihnen alle Informationen, die Sie für den Alltag in der Genossenschaft benötigen. Die neue Mitgliederzeitung „druckreif“ ist nun endlich erschienen. Sie bietet Ihnen alle Informationen, die Sie für den Alltag in der Genossenschaft benötigen. Die neue Mitgliederzeitung „druckreif“ ist nun endlich erschienen. Sie bietet Ihnen alle Informationen, die Sie für den Alltag in der Genossenschaft benötigen.

Editorial
Liebe Mitglieder!

Die buchdrucker-Mitglieder sind ein sehr erfolgreiches Geschick. Im Jahr 2015 haben wir aufgrund der aktuellen großen Wohnungsmarktlage einen Leerstand in unserem Bestand. Bei unseren Hauptprojekten konzentrieren wir uns im vorliegenden Jahr auf die Einbürgerung von Wohnungen und die Instandhaltung unserer Wohnungen. Zusätzlich sind wir mit unseren Neubauprojekten ein gutes Stück weitergekommen. In Hamburg haben Neubauräte eine Vielzahl von weiteren Aktionen. Unser nächstes Thema ist die Instandhaltung der Bogenstraße. Unsere Aktivisten sind ein Team, das in der Lage ist, die Aufgaben der Buchdrucker zu übernehmen. Wir sind stolz auf die Arbeit, die Sie für die Buchdrucker leisten. Wir hoffen, dass Sie sich mit den buchdrucker-Mitgliedern und ihren Projekten „druckreif“ präsentieren können. In

Die buchdrucker-Mitglieder sind ein sehr erfolgreiches Geschick. Im Jahr 2015 haben wir aufgrund der aktuellen großen Wohnungsmarktlage einen Leerstand in unserem Bestand. Bei unseren Hauptprojekten konzentrieren wir uns im vorliegenden Jahr auf die Einbürgerung von Wohnungen und die Instandhaltung unserer Wohnungen. Zusätzlich sind wir mit unseren Neubauprojekten ein gutes Stück weitergekommen. In Hamburg haben Neubauräte eine Vielzahl von weiteren Aktionen. Unser nächstes Thema ist die Instandhaltung der Bogenstraße. Unsere Aktivisten sind ein Team, das in der Lage ist, die Aufgaben der Buchdrucker zu übernehmen. Wir sind stolz auf die Arbeit, die Sie für die Buchdrucker leisten. Wir hoffen, dass Sie sich mit den buchdrucker-Mitgliedern und ihren Projekten „druckreif“ präsentieren können. In

Die erste Ausgabe der neuen Mitgliederzeitung „druckreif“

17

Die buchdrucker sponsoren wieder die Bramfelder Winterlaufserie.



„Urlaub spezial“

In dem Zusammenschluss „Urlaub spezial“ bieten Wohnungsbaugenossenschaften und -unternehmen in ganz Deutschland möblierte Wohnungen zur kurzzeitigen Nutzung an. Die buchdrucker gehören diesem Zusammenschluss an und stellen zwei möblierte und komfortable Wohnungen kostengünstig zur Verfügung.

Bramfelder Winterlaufserie

Die buchdrucker fördern seit einigen Jahren die Bramfelder Winterlaufserie, bei der an fünf Terminen zwischen November und März Laufen, Walken und Nordic-Walking auf Strecken zwischen 5 und 20 Kilometern zugelassen ist.

Auch einige Mitglieder und Mitarbeiter der buchdrucker haben an der Bramfelder Winterlaufserie teilgenommen. Auch bei der nächsten Winterlaufserie gehen die buchdrucker wieder an den Start.

Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren in den Stadtteilen

Um die Quartiere immer weiter zu entwickeln und ein gutes Wohnumfeld zu schaffen, bemühen wir uns durch Aktionen oder einmalige Spenden dazu beizutragen.

Förderverein Aktives Hohenhorst

Wir sind Mitglied im Förderverein in Rahlstedt-Hohenhorst. Das Stadtteilzentrum „Haus am See“ des Fördervereins vereint mehrere Vereine, soziale Träger und Einrichtungen, die gemeinsame Veran-

staltungen anbieten. Als Mitglied haben wir den Verein auch im Jahr 2015 durch eine Spende unterstützen können.

Interessengemeinschaft Fuhle

Die Interessengemeinschaft Fuhlsbüttler Straße e.V. wurde gegründet, um die Attraktivität des Standortes an der Fuhlsbüttler Straße sowie den daran angrenzenden Straßen und Plätzen zu fördern. Der Verein vertritt die Interessen der Mitglieder, zumeist ansässige Einzelhändler und Unternehmen, gegenüber Politik und Verwaltung. Die buchdrucker sind seit dem Jahr 2010 Mitglied der Interessengemeinschaft.

10. Gewinnverwendung

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Die erwirtschafteten Überschüsse stehen der Genossenschaft als Eigengeld für Modernisierungen der vorhandenen Bestände und auch für Neubauten zur Verfügung. Ein Teil der Überschüsse wird als Gewinn in Form einer 4%igen Dividende auf das dividendenberechtigte Guthaben für 2015 an die Mitglieder ausgeschüttet. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 23. Juni 2016.

Gewinnverwendung

Bilanzgewinn	241.450,08 €
Ausschüttung Dividende 4 %	234.194,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	7.256,08 €



Walter Fischer, ehrenamtlicher Mitarbeiter des Museums der Arbeit, zeigte am Tag der offenen Tür, wie der klassische Buchdruck auf einem „Heidelberger Tiegel“ funktionierte.

Lagebericht 2015

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Die buchdrucker verfügen über 1.792 eigene Wohnungen (Vorjahr 1.793) sowie 789 sonstige Objekte (Vorjahr 788) wie Läden, Arztpraxen, Einzelgaragen, Stellplätze und Büroräume.

Unsere Wohnungen werden nahezu ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

Alle Wohnungen unseres Bestandes konnten vollständig vermietet werden.

Wohnungsl Leerstände und damit verbundene Erlösschmälerungen ergaben sich wie in den Vorjahren nur bei Wohnungen, die modernisiert oder umgebaut wurden. Nur vereinzelt entstanden geringe Ertragsausfälle durch fehlende Anschlussvermietung.

Die Fluktuation ist von 6,1 % im Vorjahr auf nun 7,3 % gestiegen.

	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Ist 2014 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.885,0	7.926,4	7.861,6
Instandhaltungen (Fremdkosten)	2.200,0	2.085,4	2.388,3
Zinsaufwand für die Hausbewirtschaftung	1.374,0	1.359,0	1.509,8
Jahresüberschuss	1.135,0	1.880,5	1.842,4

Abweichend von den Planungen hat sich das Ergebnis insbesondere durch die Auflösung von Sonstigen Rückstellungen (229,3 T€), Erstattungen von Betriebskosten für das Vorjahr (123,1 T€), der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und geringeren Instandhaltungskosten deutlich erhöht. Im Übrigen wurden die sonstigen Aufwendungen und Erträge im Vorjahr vorsichtig geschätzt.

Die Instandhaltungsaufwendungen einschließlich verrechneter Kosten und abzüglich Versicherungserstattungen betragen durchschnittlich 19,72 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 22,28 €/m² Wohnfläche).

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Ertragslage

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.616,0	974,5	641,5
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-90,2	-76,6	-13,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-31,3	-90,3	59,0
Betriebsergebnis	1.494,5	807,6	686,9
Finanzergebnis	107,9	-96,2	204,1
Neutrales Ergebnis	278,1	1.131,0	-852,9
Jahresüberschuss	1.880,5	1.842,4	38,1

Die Ergebnisverbesserung aus der Hausbewirtschaftung resultiert vor allem aus gesunkenen Aufwendungen für Instandhaltung, verminderten Zinsaufwendungen und Verwaltungskosten sowie gestiegenen Mieteinnahmen.

Das Finanzergebnis wurde maßgeblich durch Zinserträge (0,1 Mio. €) bestimmt.

Zusätzlich trug das positive neutrale Ergebnis verursacht durch die Auflösung von sonstigen Rückstellungen (0,2 Mio. €) zu einer Ergebnisverbesserung bei.

2.2 Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	59.267,9	88,8	61.062,4	90,4	-1.794,5
Umlaufvermögen	7.472,1	11,2	6.490,0	9,6	982,1
Bilanzsumme	66.740,0	100,0	67.552,4	100,0	-812,4
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	16.321,5	24,5	14.451,8	21,4	1.869,7
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	565,6	0,8	614,4	0,9	-48,8
Fremdkapital, langfristig	45.256,4	67,8	47.155,6	69,8	-1.899,2
Fremdkapital, kurzfristig	4.596,5	6,9	5.330,6	7,9	-734,1
Bilanzsumme	66.740,0	100,0	67.552,4	100,0	-812,4

Das Anlagevermögen war am 31.12.2015 zu 27,5 % durch Eigenkapital und im Übrigen vollständig durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Ende 2015 betrug die Eigenkapitalquote 24,5 % (Vorjahr: 21,4 %). Das ist weiterhin eine sehr positive Entwicklung.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 1.869,7 T€ resultiert aus dem Jahresüberschuss von 1.880,5 T€ und dem Anstieg der Geschäftsguthaben um 215,5 T€, dem die Ausschüttung der Dividende in Höhe von 226,3 T€ mindernd gegenüber stand.

Insgesamt ist die Vermögens- und Kapitalstruktur geordnet.

2.3 Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung wurde unter erstmaliger Anwendung des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) 21 erstellt.

	2015 T€
Jahresüberschuss	1.880,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.823,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-48,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,6
Cashflow nach DVFA/SG	3.662,6
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-269,3
Abnahme sonstiger Aktiva	38,0
Abnahme sonstiger Passiva	-164,9
Zinsaufwendungen (+)/ Zinserträge (-)	1.335,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.601,4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-103,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-45,0
Erhaltene Zinsen	17,6
Einzahlungen auf Bausparvertrag (einschließlich angesparter Zinsen)	-375,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-506,7
Planmäßige Tilgungen	-2.089,8
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	477,7
Rückzahlungen	-109,3
Veränderung der Geschäftsguthaben (Saldo)	215,5
Gezahlte Zinsen	-1.352,6
Auszahlungen für Dividenden	-226,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.084,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.009,9
Finanzmittelbestand am 01.01.	449,4
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.459,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4.601,4 T€ reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst von 3.442,4 T€ zu bedienen und die Dividende von 226,3 T€ auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag von 932,7 T€ zuzüglich der Einzahlungen auf Geschäftsguthaben von 215,5 T€ und

der Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen von 477,7 T€ konnten die Rückzahlungen von Darlehen von 109,3 T€, die Einzahlungen in einen Bausparvertrag von 375,9 T€ sowie die Investitionstätigkeit in das Anlagevermögen von 148,4 T€ finanziert werden. Der dann verbleibende Einzahlungsüberschuss von 992,3 T€ zuzüglich der Einzahlungen für erhaltene Zinsen von 17,6 T€ führte zu einer deutlichen Zunahme des Finanzmittelbestands zum 31.12.2015 um 1.009,9 T€ auf 1.459,3 T€.

Die Genossenschaft verfügte im gesamten Geschäftsjahr 2015 über eine ausreichende Liquidität und war jederzeit zahlungsfähig. Dies erwarten wir aufgrund der vorliegenden Planung auch für 2016. Darüber hinaus steht ein Kontokorrentkreditrahmen in Höhe von 1.000 T€ zur Verfügung, der zurzeit nicht in Anspruch genommen ist.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht eingesetzt worden.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens werden langfristige Annuitätendarlehen mit fest vereinbarten Zinssätzen für mindestens 10 Jahre aufgenommen. Die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt sowie der Ablauf der Zinsfestschreibung unserer Darlehen werden laufend beobachtet. Wir schätzen das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft zurzeit als gering ein.

3. Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres hat es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung gegeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Hamburg bietet wie schon in den Vorjahren sehr gute Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Wachstum und attraktives Wohnen. Durch das stetige Bevölkerungswachstum ist weiter von einer sehr hohen Nachfrage vor allem nach bezahlbarem Wohnraum auszugehen.

Wir sehen daher wie bisher auch gute Chancen mit unserem Wohnungsbestand unverändert eine Vollvermietung zu erreichen und erwarten eine weiterhin positive Entwicklung in unserem Kerngeschäft der Bewirtschaftung unseres Hausbesitzes. Damit einher geht unsere Erwartung einer positiven Entwicklung unserer Genossenschaft.

Wir rechnen auch in den nächsten fünf Jahren mit positiven Jahresergebnissen.

Bei insbesondere weiter leicht steigenden Nutzungsgebühren, sinkenden Zinsaufwendungen sowie leicht erhöhten Instandhaltungsaufwendungen rechnen wir für 2016 mit Umsatzerlösen aus Mieten von 8.013,0 T€, Instandhaltungskosten von 2.200,0 T€ und Zinsaufwendungen von 1.318,0 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit 1.439,0 T€.

Bei der Entwicklung der Eigenkapitalquote gehen wir aufgrund der zu erwartenden positiven Entwicklung der Genossenschaft für 2016 und auch für die folgenden Jahre von einem weiteren Anstieg aus.

Grundlage für die Einschätzung sind die bestehenden Planungen und das unternehmerische Prinzip einer Genossenschaft, das dahinter steckt: Erwartete Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung werden für die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes eingesetzt. Daneben fließen die Überschüsse als Eigengeldeinsatz in Neubauten.

Mit nennenswerten Leerständen ist auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen. Aufgrund des guten Zustands unseres Wohnungsbestandes und der starken Nachfrage nach Wohnungen in Hamburg werden wir auch künftig eine problemlose Vermietung unserer Wohnungen erreichen. Wir gehen auch davon aus, dass wir unsere moderaten Zielmieten realisieren können.

Die Genossenschaft hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet. Im Rahmen dessen werden derzeit 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.

Um das Zinsänderungsrisiko in der Zukunft weiter zu reduzieren, hat die Genossenschaft bereits in 2010 einen Bausparvertrag in Höhe von 7,0 Mio. € abgeschlossen, dessen Zuteilung in 2020 erfolgen wird und uns eine Darlehensaufnahme zu einem Zinssatz von 2,9 % garantiert.

Insgesamt werden bestandsgefährdende Risiken nicht gesehen.

Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind davon überzeugt, dass sich die hier genannten Faktoren auch langfristig positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken werden.

Hamburg, den 31. März 2016

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

Sebastian Schleicher Mathias Kalff

Jahresabschluss 2015

Bilanz Aktivseite per 31.12.2015

	2015		2014	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.747,00		2.561,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.772.898,10		59.613.153,26	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.166.989,16		1.203.841,16	
3. Technische Anlagen und Maschinen	6.911,00		11.017,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.280,00		135.958,00	
5. Bauvorbereitungskosten	77.659,62	59.142.737,88	13.931,76	60.977.901,18
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	90.000,00		45.000,00	
Andere Finanzanlagen	10.000,00	100.000,00	10.000,00	55.000,00
Anlagevermögen insgesamt		59.248.484,88		61.035.462,18
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.978.194,59		3.132.933,18
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	61.895,65		65.178,36	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.028.996,71	1.090.892,36	1.265.470,75	1.330.649,11
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.459.331,96		449.390,27	
2. Bausparguthaben	1.927.622,18	3.386.954,14	1.551.659,92	2.001.050,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	19.381,00		26.942,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.115,36	35.496,36	25.322,85	52.264,85
Bilanzsumme		66.740.022,33		67.552.359,51

Bilanz Passivseite per 31.12.2015

	2015		2014	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	220.300,00		171.100,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	6.015.450,00		5.852.700,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.000,00	6.252.750,00	13.400,00	6.037.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.900,00 € (Vorjahr 10.050,00 €)				
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	1.869.000,00		1.680.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00	
3. Andere Ergebnismrücklagen	7.408.283,61	9.827.283,61	5.530.000,00	7.760.000,00
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	428.283,61		417.252,67	
2. Jahresüberschuss	1.880.450,08		1.842.366,94	
3. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	2.067.283,61	241.450,08	1.605.000,00	654.619,61
Eigenkapital insgesamt		16.321.483,69		14.451.819,61
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	565.576,05		614.381,99	
2. Sonstige Rückstellungen	632.900,00	1.198.476,05	902.200,00	1.516.581,99
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.360.596,18		35.223.184,91	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.977.278,98		12.326.524,03	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.469.914,62		3.402.236,88	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.393,30		92.841,69	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224.294,23		458.072,69	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	64.953,60	49.179.430,91	29.720,06	51.532.580,26
davon aus Steuern:				
14.588,35 € (Vorjahr 18.251,41 €)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
710,38 € (Vorjahr 0,00 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		40.631,68		51.377,65
Bilanzsumme		66.740.022,33		67.552.359,51

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015		2014	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		11.049.379,30		11.139.998,81
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-154.738,59		5.309,05
3. Sonstige betriebliche Erträge		636.782,51		1.286.364,42
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Haus- bewirtschaftung	4.721.474,96		5.120.278,77	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.292,76	4.725.767,72	4.292,76	5.124.571,53
Rohergebnis		6.805.655,50		7.307.100,75
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	775.697,80		780.858,07	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	164.079,69	939.777,49	165.742,93	946.601,00
davon für Altersversorgung	11.031,09 €			
Vorjahr	4.083,77 €			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.823.191,01		1.876.998,91
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		541.554,86		660.699,14
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		500,00		500,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		131.925,26		72.043,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.383.561,57		1.679.050,75
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.249.995,83		2.216.294,64
12. Sonstige Steuern		369.545,75		373.927,70
13. Jahresüberschuss		1.880.450,08		1.842.366,94
14. Gewinnvortrag		428.283,61		417.252,67
15. Einstellung in die Ergebnismrücklagen		2.067.283,61		1.605.000,00
16. Bilanzgewinn		241.450,08		654.619,61

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 in der Fassung vom 25.05.2009 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 2015 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 150 € nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgabe abgezogen.

Bei geringwertigen Wirtschaftsgütern, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten über 150 €, aber nicht über 1.000 € liegen, 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.

Forderungen werden mit ihrem Nominalwert angesetzt.

Die Geldbeschaffungskosten sind zum Nominalwert angesetzt und werden im Rahmen der vereinbarten Laufzeit der dazugehörigen Darlehen 10 Jahre abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden bis zum 31.12.2005 sowohl auf der Grundlage der in der Miete enthaltenen Instandhaltungskostenpauschalen 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 gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden unter Berücksichtigung von Verbräuchen bzw. Auflösungen beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

In den sonstigen Rückstellungen sind eine Rückstellung in Höhe von 459.000,00 € für gesetzliche Rückbauverpflichtungen, eine Rückstellung für die Grundsiederneuerung Steilshooper Straße 94 in Höhe von 32.000,00 € und eine Rückstellung für Abrechnungsverpflichtungen in Höhe von 64.000,00 € enthalten.

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

	Anschaff./ Herstellungskosten 01.01.2015 €	Zugang €	Bruttowerte		Anschaff./ Herstellungskosten 31.12.2015 €
			Abgang €	Umbuchg. €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	85.878,27	4.327,08			90.205,35
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.264.125,42		-112.120,00		96.152.005,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.493.544,29				1.493.544,29
3. Technische Anlagen und Maschinen	80.026,98				80.026,98
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	456.540,78	35.278,77	-28.535,36		463.284,19
5. Bauvorbereitungskosten	13.931,76	63.727,86			77.659,62
	98.308.169,23	99.006,63	-140.655,36	0,00	98.266.520,50
III. Finanzanlage					
Beteiligungen	45.000,00	45.000,00			90.000,00
Andere Finanzanlagen	10.000,00				10.000,00
	55.000,00	45.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Anlagevermögen insgesamt	98.449.047,50	148.333,71	-140.655,36	0,00	98.456.725,85

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von 2.978 T€ (im Vorjahr 3.133 T€).
3. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält zum Bilanzstichtag Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 614,1 T€. Sonstige Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
4. Zusammensetzung und Entwicklung der Ergebnisrücklagen:

	Bestand 01.01.2015 €	Zuführung in 2015 €	Bestand 31.12.2015 €
Gesetzliche Rücklage	1.680.000,00	189.000,00	1.869.000,00
Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.530.000,00	1.878.283,61	7.408.283,61
	7.760.000,00	2.067.283,61	9.827.283,61

	kumul. per 01.01.2015 €	im Geschäfts- jahr €	Abschreibungen		kumul. per 31.12.2015 €	Buchwerte	
			auf Abgänge €	davon auf Umbuchg. €		Buchwert am 31.12.2015 €	Buchwert Vorjahr 2014 €
	83.317,27	1.141,08			84.458,35	5.747,00	2.561,00
	36.650.972,16	1.728.135,16			38.379.107,32	57.772.898,10	59.613.153,26
	289.703,13	36.852,00			326.555,13	1.166.989,16	1.203.841,16
	69.009,98	4.106,00			73.115,98	6.911,00	11.017,00
	320.582,78	52.956,77	-28.535,36		345.004,19	118.280,00	135.958,00
	0,00				0,00	77.659,62	13.931,76
	37.330.268,05	1.822.049,93	-28.535,36		39.123.782,62	59.142.737,88	60.977.901,18
					0,00	90.000,00	45.000,00
					0,00	10.000,00	10.000,00
					0,00	100.000,00	55.000,00
	37.413.585,32	1.823.191,01	-28.535,36		39.208.240,97	59.248.484,88	61.035.462,18

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 u. 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr in T€)	33.360.596,18 (35.223)	1.403.158,97 (1.736)	5.803.250,73 (5.705)	26.154.186,48 (27.782)	33.360.596,18 (35.223)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr in T€)	11.977.278,98 (12.327)	415.759,17 (411)	1.588.836,99 (1.518)	9.972.682,82 (10.398)	11.977.278,98 (12.327)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr in T€)	3.469.914,62 (3.402)	3.469.914,62 (3.402)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr in T€)	82.393,30 (93)	82.393,30 (93)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr in T€)	224.294,23 (458)	224.294,23 (458)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr in T€)	64.953,60 (30)	64.953,60 (30)				
Gesamtbetrag (Vorjahr in T€)	49.179.430,91 (51.533)	5.660.473,89 (6.130)	7.392.087,72 (7.223)	36.126.869,30 (38.180)	45.337.875,16 (47.550)	

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. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Verbräuche der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 48.805,94 €, Verbräuche für gesetzliche Rückbauverpflichtungen in Höhe von 221.000,00 €, Ausbuchungen von Kreditorenverbindlichkeiten in Höhe von 76.766,30 € sowie Erstattungen von Heizkosten des Vorjahres in Höhe von 123.144,96 € enthalten.
2. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 2,1 Mio. € für Instandhaltung und 2,6 Mio. € für Betriebs- und Heizkosten.
3. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten 7,9 Mio. € für Mieten und 3,0 Mio. € für Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten.

E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

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

Im Geschäftsjahr wurde ein Auszubildender beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

	Geschäftsjahr
Anfang	2.477
Zugang	131
Abgang	107
Ende	2.501

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 162.750,00 € (im Vorjahr um 207.550,00 €).

3. Name und Anschrift des zuständigen gesetzlichen Prüfungsverbandes

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

4. Mitglieder des Vorstandes

- Sebastian Schleicher
- Mathias Kalff

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

- Stefan Strenge, Vorsitzender
- Ulrich Rühle, stellvertretender Vorsitzender
- Bernd Sandmann, Schriftführer
- Bernd Nehls
- Antje Günther ab 15.06.2015
- Angelika Kasimir bis 15.06.2015

Hamburg, den 31. März 2016

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

Sebastian Schleicher Mathias Kalff



(v. li.): Vorsitzender des Aufsichtsrats Stefan Streng, Aufsichtsratsmitglieder Bernd Thomas Sandmann, Antje Günther, Ulrich Rühle und Bernd Nehls

Bericht des Aufsichtsrats

2015 war für die Baugenossenschaft der Buchdrucker eG das erste Geschäftsjahr mit den neuen Vorständen. Die Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ist konstruktiv, im positiven Sinne kritisch und aufbauend. Der Veränderungsprozess im Management unserer Genossenschaft ist gelungen.

Der Fokus der Tätigkeiten lag auf den Verbesserungen des operativen Geschäftes und der Entwicklung unseres Wohnungsbestandes. Die Baugenossenschaft der Buchdrucker modernisierte sieben Bäder und 31 Wohnungen. Die gesamte Investition für alle durchgeführten Instandhaltungen betrug rd. 2,1 Mio. €.

Unsere Genossenschaft überprüfte und entwickelte die Planungen von drei Neubauvorhaben. Dabei handelt es sich um eine Baumaßnahme auf einem bestehenden Grundstück am Rimbartweg mit ca. 40 Wohnungen, ein Projekt in der Steinreye in Volksdorf mit 18 Wohnungen sowie den Abriss und Neubau Hinter der Lieth mit 81 Wohnungen. Es ist geplant, diese Projekte in den kommenden fünf Jahren zu realisieren.

Unser Aufsichtsratsmitglied, Frau Angelika Kasimir, ist zum 15.06.2015 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Im Namen der Baugenossenschaft der Buchdrucker danken wir Frau Kasimir für ihren tatkräftigen Einsatz. Sie war 21 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates und bleibt weiterhin als Vertreterin für die buchdrucker aktiv.

Für die Wahl in den Aufsichtsrat gemäß § 23 der Satzung stellte sich die Dipl.-Ing. Architektur Frau Antje Günther zur Verfügung. Sie wurde auf der Mitgliederversammlung am 15.06.2015 in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats am 15.06.2015 ergab folgendes Ergebnis:

Aufsichtsrat: Stefan Streng (Vorsitzender)
 Ulrich Rühle (Stellvertretender Vorsitzender)
 Bernd Thomas Sandmann (Schriftführer)
 Antje Günther
 Bernd Nehls

Bauausschuss: Ulrich Rühle (Schriftführer)
Antje Günther
Bernd Nehls
Prüfungsausschuss: Bernd Thomas Sandmann (Schriftführer)
Stefan Strenge

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig und umfassend über die Geschäftstätigkeit und die wesentlichen Vorgänge informiert. Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft besprach und prüfte er regelmäßig.

Der Aufsichtsrat hat sich über den Stand der Modernisierungen und der Neubauvorhaben informiert und diese mit dem Vorstand besprochen.

Der Vorstand wurde vom Aufsichtsrat überwacht und beraten. Dabei ist der Aufsichtsrat bei Entscheidungen mit grundlegender Bedeutung eingebunden worden.

Die Abstimmung und Berichterstattung zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand erfolgte in gemeinsamen Sitzungen.

Insgesamt gab es 13 Sitzungen:

- 9 Sitzungen des Aufsichtsrates, davon waren 8 Zusammenkünfte gemeinsam mit dem Vorstand
- 1 Sitzung des Prüfungsausschusses
- 3 Sitzungen des Bauausschusses

Ergänzend zu den o. g. Sitzungen bestand ein regelmäßiger Austausch zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand.

Der Aufsichtsrat ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2015 vollständig nachgekommen.

Der Jahresabschluss 2015 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüft. Über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 31.05.2016 mündlich berichtet.

Der Aufsichtsrat hat dem Jahresabschluss 2015 und der Gewinnverwendung zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Bericht des Vorstands zur Kenntnis zu nehmen
- den Jahresabschluss zum 31.12.2015 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen und
- dem Vorstand Entlastung für 2015 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und dem Vorstand für die geleistete erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2015.

Hamburg, den 31. Mai 2016

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Der Aufsichtsrat

Stefan Strenge
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner eigenen Wohnungen. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2014 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Die Ertragslage ist gekennzeichnet durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und dem Neutralen Ergebnis.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 19.05.2015

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

Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

Verstorbene Mitglieder

Helmut Bänder

Walter Block

Martin Braden

Herbert Brauch

Helga Frahm

Elli Gade

Walter Gier

Brigitte Grasser

Albert Grünberg

Elvira Hasse

Irmgard Hennig

Erika Husfeldt

Werner Jesky

Evelin Lenzner

Waltraut Lüttmer

Alfred Mager

Gerda Meier

Christian Mohr

Siegfried Motzkau

Ingrid Mühlhause

August-Wilhelm Niemeyer

Anna Pischel

Eduard Ruhsert

Günther Schunke

Jan Sievers

Erna Solovej

Reinhard Syllwasschy

Emanuel Ulmann

Rainer Vorwerk

Bestandsverzeichnis (Stand 31.05.2016)

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



Wohnanlagen	Anzahl der Wohnungen	Bezugs-jahr	Wohnanlagen	Anzahl der Wohnungen	Bezugs-jahr
Schnelsen			Hohenfelde		
Königskinderweg 56 - 62	24	1969	Mühlendamm 10 - 18	46	1956
Radenwisch 43 a + b, 45 + 47	81	1971	Poppenbüttel		
Lokstedt			Poppenbütteler Berg 24 - 28	30	2010
Hinter der Lieth 4 - 10	50	1958	Harksheider Straße 58 - 62	21	2010
Rimbartweg 21	45	1964	Steilshoop		
Sorthmannweg 3, Streesemannallee 114 a + b	24	1980	Borchertring 75 - 83	54	1976
Sorthmannweg 5	8	1981	Bramfeld		
Langenhorn			Lohkoppel 12 - 26	56	1992
Langenhorner Chaussee 605 + 607	30	1986	Rahlstedt		
Ohlsdorf			Neuköllner Ring 36 + 38, Liliencronstraße 104 - 116	87	1962
Paula-Westendorf-Weg 1 - 31	31	2009	Düpheid 8 - 20, 7 - 31	188	1967
Barmbek-Nord			Düpheid 33 - 39	36	1967
Starstraße 28 - 36	65	1950	Düpheid 22 + 26, Schöneberger Straße 126, 126 a, 118 a + b, 118 - 124	113	1968
Suhrweg 3 - 11	65	1950	Schöneberger Straße 128	13	1971
Wachtelstraße 75 - 83, Adlerstraße 20 + 21	63	1952	Schöneberger Straße 126 b + c	24	1973
Lämmersieth 56 + 58, Wachtelstraße 73	32	1952	Schöneberger Straße 116	8	2011
Lämmersieth 60, Pfauenweg 42 - 48, Adlerstraße 22 + 23	77	1954	Hamm		
Starstraße 22 - 26	27	1955	Wicherns Garten 1 - 7, Braußpark 2 + 4, Eitzensweg 4	85	1950
Starstraße 18 + 20	19	1956	Braußpark 6 - 12	50	1951
Oertzweg 35 - 43, Dieselstraße 68 b + c	56	1956	Braußpark 14	36	1961
Steilshooper Straße 123, 125, 129	48	1959	Borstelmannsweg 30 - 34	34	1982
Steilshooper Straße 90 - 92	13	1969	Lohbrügge		
Barmbek-Süd			Korachstraße 65	104	1966
Hufnerstraße 10	9	1957	Fanny-David-Weg 2 a - c	28	1996
			Bergedorf		
			Billwerder Straße 29 a + b	12	1976
			Gesamt	1.792	

Die gewählten Vertreter

Wahlbezirk 1 (Lokstedt/Schnelsen)

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

Wahlbezirk 2 (Hamm)

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

Wahlbezirk 3 (Barmbek)

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

Wahlbezirk 4 (Rahlstedt)

Alexander Eisner, Bärbel Elfert, Udo Knackstedt, Dagmar Lahmann, Julia Lorensen, Wilhelm Riebau, Michael Scharrer, Peter Schilski, Jens-Uwe Schorr, Sigrig Sommer, Petra Spohr, Claus Steffen, Monika Steinke, Henning Tesch

Wahlbezirk 5 (Bergedorf)

Peter Brüdigam, Rainer Ehrich, Klaus Gonnermann, Christiane Herwey, Piotr Prus

Wahlbezirk 8 (Unversorgte Mitglieder)

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

Bildnachweis:

Steven Haberland: S. 6, 9, 11 (2), 12/13, 16

Christina Wedekind: S. 11 (1)

Hohaus, Hinz & Seifert GmbH: S. 12 (Animationen)

BMS – die Laufgesellschaft: S. 18

Konzept und Layout:

halledt Werbeagentur GmbH