

DURCH
WEISHEIT
WIRD
EIN HAUS
GEBAUT
UND DURCH
VERSTAND
ERHALTEN

buchdrucker
Baugenossenschaft

Geschäftsbericht 2016



**Geschäfts
bericht
2016**

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*

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Wohnungen | 1.792 | 1.792 |
| Mitglieder | 2.556 | 2.501 |
| Mitarbeiter | 15 | 16 |
| Bilanzsumme | 66,1 Mio. € | 66,7 Mio. € |
| Geschäftsguthaben | 6,4 Mio. € | 6,3 Mio. € |
| Rücklagen | 11,7 Mio. € | 9,8 Mio. € |
| Eigenkapital | 18,4 Mio. € | 16,3 Mio. € |
| Eigenkapitalquote | 27,8 % | 24,5 % |
| Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung | 11,1 Mio. € | 11,0 Mio. € |
| Instandhaltungsleistungen | 18 €/m ² | 20 €/m ² |
| Bilanzgewinn | 0,3 Mio. € | 0,2 Mio. € |



Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Kennzahlen | 4 |
| Vorwort des Vorstands | 6 |
| 2016 kurzgefasst | 8 |
| Umfeld und Ziele: Über die buchdrucker | 10 |
| Neubauprojekte: Quartiersentwicklung Hinter der Lieth | 14 |
| Planungen für das Quartier Rimbartweg | 18 |
| Baustart Steinreye in Volksdorf | 19 |
| Modernisierung: Wohnqualität – ein Leben lang | 20 |
| Wohnnebenkosten: Die „zweite Miete“ | 21 |
| Ansprechpartner: Starkes Team, starker Service | 22 |
| Kommunikation: Die „druckreif“ – Schlüssel zu neuen Kommunikationswegen | 24 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 26 |
| Lagebericht 2016 | 28 |
| Jahresabschluss 2016 | 34 |
| Zusammengefasstes Prüfungsergebnis | 43 |
| Bestandsverzeichnis | 44 |
| Gedenken | 45 |
| Vertreterversammlung | 46 |



Vor wort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder der buchdrucker!

Im Herbst 2017 wird unsere Genossenschaft 90 Jahre alt. „Durch Weisheit wird ein Haus gebaut und durch Verstand erhalten“ ist das Motto des vorliegenden Geschäftsberichts und gibt die Entwicklung der buchdrucker seit 1927 in wenigen, treffenden Worten wieder. Die Genossenschaftsidee bringt Menschen in einer demokratisch gestalteten Unternehmensform zusammen, um ein gemeinsames Ziel zu realisieren. Bei den buchdruckern war es 1927 der in Hamburg herrschende Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Familien von Arbeitern und Angestellten mit kleinen Einkommen. Nach einem wechselvollen Anfang und vielen Rückschlägen ist es der Genossenschaft ab den 1950er-Jahren schließlich

gelingen, ihr Wohnungsangebot kontinuierlich zu erweitern und ihre Mitglieder zu sicheren und tragbaren Nutzungsgebühren mit Wohnungen zu versorgen.

Die Genossenschaftsidee, die im November 2016 von der UNESCO in die Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen wurde, hat bis heute nichts an ihrer Weisheit und schöpferischen Kraft eingebüßt. Bezahlbare Wohnungen sind in Hamburg mehr denn je gefragt. Wohnungsbaugenossenschaften wie die buchdrucker wirken aktuell als stabilisierender Faktor, sodass sich das Mietniveau noch weit unterhalb der Preise von München, Stuttgart oder Frankfurt bewegt. Mit vereinten Kräften im „Bündnis für das Wohnen“ arbeiten die

Hamburger Wohnungswirtschaft und die Stadt zusammen, das Wohnungsangebot für alle Bürger zu erweitern und auch Haushalte mit kleinen oder Transfereinkommen nicht außen vor zu lassen.

Das Jahresergebnis 2016 der buchdrucker reiht sich in die sehr guten letzten Geschäftsjahre ein. Unsere Mitglieder konnten sich daher auch wieder über eine Dividende von 4 % auf ihre eingezahlten Geschäftsguthaben freuen. Die Fluktuation war gering und wir hatten nur kurzzeitige, meist durch Modernisierung bedingte Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Dies ist ohne Zweifel auch der Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt geschuldet. Mit einer durchschnittlichen Nutzungsgebühr von 5,88 €/m² und unserem umfassenden Service sind wir ein interessanter Partner für unsere Mitglieder wie auch für externe Mietinteressenten.

Damit dies auch in Zukunft so bleibt, haben wir 2016 unsere Neubauplanungen und unser Programm zur Wohnungsmodernisierung vorangetrieben. Mit der Verstärkung unseres Teams, der Neuorganisation innerhalb der Geschäftsstelle, der Einführung eines CRM-Systems für die Vermietung und Kundenbetreuung, der Entlastung der Buchhaltung durch die automatisierte Buchung wiederkehrender Geschäftsvorfälle und der Herausgabe unserer neuen Mitgliederzeitung konnten wir neue Ideen um-



Unser buchdrucker-Team wird vom ökonomischen Verstand geleitet. Es gehört aber auch eine Portion Leidenschaft dazu, die Genossenschaftsidee täglich im Sinne der Mitglieder umzusetzen.



Die Genossenschaftsidee, die im November 2016 von der UNESCO in die Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen wurde, hat bis heute nichts an ihrer Weisheit und schöpferischen Kraft eingebüßt.

setzen und unseren Service erweitern. Eine Umfrage unter unseren Mitgliedern im August 2017 wird uns Aufschluss darüber geben, ob wir weiterhin auf dem richtigen Weg sind und wo wir uns noch verbessern können.

Unser buchdrucker-Team wird vom ökonomischen Verstand geleitet. Es gehört aber auch eine Portion Leidenschaft dazu, die Genossenschaftsidee täglich im Sinne der Mitglieder umzusetzen. Daher bedanken wir uns herzlich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz. Unser Dank gilt auch den Vertreterinnen und Vertretern, dem Aufsichtsrat, unseren Mitgliedern, unseren Geschäfts- und Kooperationspartnern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ein besonderes Jahr verdient eine besondere Berichtsform. Den Geschäftsbericht 2016 umhüllt wieder ein außergewöhnlicher Einband, der von dem Künstler Klaus Raasch gestaltet und hergestellt wurde. Wir haben uns außerdem dazu entschieden, unsere Projekte und Aktivitäten in neuer inhaltlicher und gestalterischer Form zu präsentieren.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß mit der Lektüre. Es grüßen Sie herzlich

Sebastian Schleicher und Mathias Kalff
Vorstand der Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

2016
kurzgefasst



Januar

Die Umstellung auf elektronische Heizkostenverteiler in allen buchdrucker-Wohnungen wird abgeschlossen.

Die Ausstellung „Seestücke“ des Künstlers Wilhelm Luis, die in der buchdrucker-Geschäftsstelle zu sehen ist, wird bis zum Sommer 2016 verlängert.

Februar

Norddeutsche Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen spenden 500 Schulranzen-Sets an geflüchtete Kinder. Die buchdrucker beteiligten sich an der Aktion mit 28 Sets.

März

Die Öffnungszeiten der Geschäftsstelle werden ausgeweitet.

Selbstbestimmt Wohnen bis ins hohe Alter: Bei einer Veranstaltung des „Pflegerstützpunkt Hamburg-Nord“ in der buchdrucker-Geschäftsstelle können sich Mitglieder über Vorsorgemaßnahmen und Hilfsangebote informieren.

April

Die Erstausgabe der „druckreif“ erscheint. Die Resonanz auf die neue Zeitung der buchdrucker ist groß und fällt sehr positiv aus.

Vertreterausfahrt: Die Vertreterinnen und Vertreter besuchen gemeinsam mit dem buchdrucker-Vorstand und Teilnehmern aus dem buchdrucker-Team den Energieberg Georgswerder.



Mai

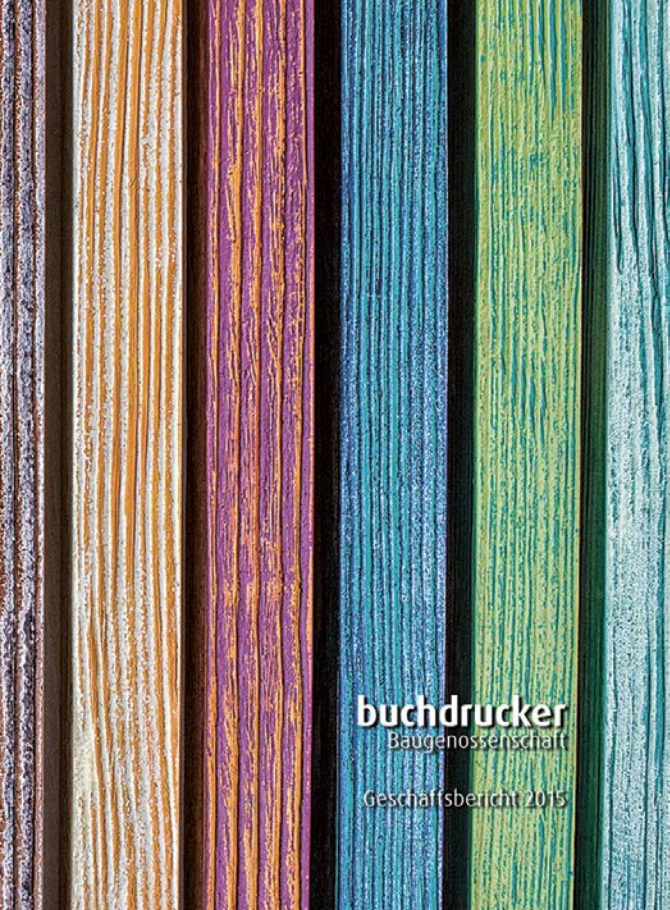
Mit der Einführung eines CRM-Systems (Customer Relationship Management) und eines Eingabeterminals in der Geschäftsstelle wird die Betreuung von Wohnungsinteressenten und Mitgliedern, die eine neue buchdrucker-Wohnung suchen, verbessert.

Die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG durch den Prüfungsdienst des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen wird ohne Beanstandungen abgeschlossen.

Juni

Auf der Vertreterversammlung am 20. Juni werden Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt. Die Aufsichtsratsmitglieder Bernd Thomas Sandmann und Bernd Nehls scheidern turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus und werden von der Vertreterversammlung wiedergewählt.

Für das Neubauvorhaben Steinreye in Volksdorf wird der Bauantrag eingereicht.



buchdrucker
Baugenossenschaft
Geschäftsbericht 2015

Juli

Der Geschäftsbericht 2015 wird veröffentlicht. Der Einband wurde von Klaus Raasch gestaltet. Das Motiv zeigt den Baustoff Holz. Aufgrund der besonderen Herstellung ist die Maserung fühlbar.

Die Auszubildende Flavia Schmidt nimmt an der „Lerninsel“ teil. Pro Jahr werden 20 Auszubildende der Wohnungswirtschaft aus ganz Norddeutschland ausgewählt und zu dem Förderprojekt für zukünftige Leistungsträger auf die Insel Juist eingeladen.

Christine Köpke absolviert ein dreiwöchiges Praktikum bei den buchdruckern, um sich über den Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau zu informieren.



Oktober

Ab 1. Oktober verstärken Paulina Marasinski und Sabrina Loch das buchdrucker-Team in der Vermietung. Sabrina Loch übernimmt außerdem das Back-Office der Technischen Abteilung.

Rund 140 Gäste besuchen am 8. Oktober den Tag der offenen Tür in der buchdrucker-Geschäftsstelle.



November

Die Vermietungsabteilung erhält Anfang November mit Florentine Witte weitere Unterstützung.

Die buchdrucker unterstützen die Bramfelder Winterlaufserie. Mit einem eigenen Laufteam sind die buchdrucker bei der ersten Veranstaltung am 20. November und bei vier weiteren Terminen vertreten.

Dezember

Das Weihnachtsmärchen der buchdrucker ist wieder sehr gefragt. Dieses Mal spielt das Theater an der Marschnerstraße für die buchdrucker-kids eine moderne Version der „Frau Holle“.



Über die buchdrucker

**Umfeld
und Ziele**

Die Baugenossenschaft der Buchdrucker eG ist ein Hamburger Wohnungsunternehmen mit rund 1.800 Wohnungen und über 2.500 Mitgliedern. Der Name „buchdrucker“ geht auf die Anfänge der Genossenschaft zurück. Sie wurde 1927 von Arbeitern und Angestellten aus dem Druckgewerbe gegründet. Seit 90 Jahren erfüllen die buchdrucker ihre genossenschaftliche Aufgabe: Die Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Im Februar 2017 veröffentlichte F+B den Mietpreisindex 2016. Unter den Top 30 der teuersten Städte in Deutschland belegt Hamburg mit einer Durchschnittsmiete von 8,07 €/m² Platz 15. Anlass zur Hoffnung, dass sich die Hamburger Mieten nicht wie in München (11,18 €/m²) oder Stuttgart (9,76 €/m²) entwickeln werden, geben die Zahlen des Hamburger Wohnungsbauprogramms: 2014 wurden knapp 7.000 Wohnungen fertiggestellt, 2015 waren es über 8.500 Wohnungen. Baugenehmigungen wurden 2014 für rund 11.000 Wohnungen erteilt, 2015 für über 9.500 Wohnungen und 2016 sogar für

rund 12.500 Wohnungen. Das Ziel von jährlich 10.000 zu genehmigenden Wohnungen, das im Mai 2016 in der Neuauflage des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ vereinbart wurde, wurde damit deutlich übertroffen.

Bezahlbarer Neubau

Die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wird voraussichtlich noch weiter zunehmen. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt 1,9 Mio. Einwohner aus. Damit auch Haushalte mit geringerem Einkommen eine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben, verständigten sich Senat, Behörden, Bezirke, Wohnungswirtschaft und Verbände im „Bündnis für das Wohnen“ beim Neubau auf einen Driftmix aus freifinanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Auch die buchdrucker, die sich als Mitglied im Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. an dem Bündnis beteiligen, berücksichtigen bei ihren aktuellen Neubauvorhaben Wohnungen für Haushalte mit einem Wohnberechtigung

Mehr als **400** Wohnungen – überwiegend aus den Baujahren 1950 bis 1970 – sind von innen modernisiert und bieten einen zukunftsfähigen Wohnstandard.

gungsschein. Bezahlbare Mieten setzen jedoch auch ein bezahlbares Bauen voraus. Bei den hohen Bau- und Grundstückspreisen ist das zurzeit eine Herausforderung. Daher bauen die buchdrucker überwiegend auf eigenen Grundstücken, um ihren Mitgliedern vergleichsweise günstige Anfangsmieten anbieten zu können.

Förderauftrag der buchdrucker

Stabilisierenden Einfluss auf die Mieten haben neben dem Neubau die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und die SAGA Unternehmensgruppe. Wie die aktuelle Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag der Hamburger Wohnungswirtschaft zeigt, beträgt ihre Durchschnittsmiete 6,34 €/m². Bei den Privatvermietern liegt sie bei 9,22 €/m².

Wohnungsbaugenossenschaften wie die buchdrucker verfolgen einen kontinuierlichen ökonomischen Erfolg, um ihren Objektbestand nachhaltig bewirtschaften und weiterentwickeln zu können. So ist der Zweck der Genossenschaft, die Förderung der Mitglieder, sichergestellt. Bei den buchdruckern heißt dies, den Mitgliedern ein attraktives und sicheres Zuhause zu bezahlbaren Nutzungskonditionen zu bieten. Dies gilt auch für die nachfolgenden Generationen an Mitgliedern.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für eine buchdrucker-Wohnung betrug im vergangenen Jahr 5,88 €/m². Rund ein Viertel der Nutzungsgebühren wurde wieder in den Objektbestand investiert. Für die Modernisierung und Instandhaltung wurden 2016 ausschließlich Mittel der Genossenschaft aufgewendet. Das Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung betrug 2016 insgesamt rund 2,8 Mio. €. Für 2017 ist ein Budget von rund 4,0 Mio. € vorgesehen.

Wohnungen, Quartiere und Service

2016 bewirtschafteten die buchdrucker 1.792 eigene Wohnungen mit überwiegend zwei bis drei Zimmern. Davon unterlagen 226 Wohnungen einer Preis- und/oder Belegungsbindung.



Die buchdrucker-Quartiere zeichnen sich durch attraktive Wohnlagen und ein gepflegtes Umfeld aus, wie hier im Radenwisch in Schnelsen oder im Paula-Westendorf-Weg 1-31 in Ohlsdorf (linke Seite).





Links: Das Quartier Düpheid/Schöneberger Straße in Rahlstedt wurde 2013 energetisch modernisiert und im Außenbereich neu gestaltet.

Rechts: Hamm zählt aktuell zu den aufstrebenden Stadtteilen Hamburgs. Die buchdrucker sind in Hamm mit zwei Quartieren vertreten (im Bild die Wohnanlage Borstelmannsweg 30-34).

Hinzuzurechnen sind rund 800 weitere Objekte wie Gewerbeflächen, Garagen und Stellplätze. Die Wohnquartiere der buchdrucker zeichnen sich durch attraktive Wohnlagen und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Geschäfte, Schulen, Ärzte, kulturelle Einrichtungen oder Parkanlagen sind meist zu Fuß oder in wenigen Minuten per Rad, Bus, U- oder S-Bahn zu erreichen.

Zu einem schönen und sicheren Zuhause gehören auch ein gepflegtes Wohnumfeld und ein kundenfreundlicher Service. Die buchdrucker-Hausmeister sind täglich in den Quartieren unterwegs, prüfen regelmäßig den Zustand von Gebäuden, Grünanlagen und Kinderspielflächen und stehen den Mitgliedern vor Ort als Ansprechpartner zur Verfügung. Reparaturmeldungen werden von den Hausmeistern und Mitarbeiterinnen der Abteilung Vermietung entgegengenommen und die Arbeiten schnellstmöglich von den Hausmeistern oder beauftragten Handwerksfirmen ausgeführt. Mitglieder und Mietinteressenten können ihre Fragen oder Anliegen persönlich und unkompliziert während der Öffnungszeiten der Geschäftsstelle besprechen. Dieser Service wurde 2016 mit neuen, verlängerten Öffnungszeiten erweitert.

Kommunikation und Imagebildung

Der regelmäßige, persönliche Kontakt zu Mitgliedern und Mietinteressenten schafft Vertrauen und Zufriedenheit mit den buchdruckern als Vermieter. Die Fluktuation ist ausgesprochen gering. Viele Mitglieder wohnen über lange Jahre in ihrer buchdrucker-Wohnung. Aber auch nach einem Auszug bleiben die Mitglieder

meist treu und behalten ihre Mitgliedschaft und ihre Geschäftsanteile. Die buchdrucker hatten 2016 mehr als 700 „unversorgte“ Mitglieder. Um die Nachbarschaft zu stärken und die Mitglieder untereinander ins Gespräch zu bringen, laden die buchdrucker zu eigenen Veranstaltungen wie dem Tag der offenen Tür ein. Die buchdrucker sind nicht nur persönlich, sondern auch optisch in ihren Quartieren und Stadtteilen präsent, beispielsweise mit auffällig gestalteten Firmenfahrzeugen. Durch ein Netzwerk an Kooperationspartnern bieten die buchdrucker ihren Mitgliedern zusätzliche, zum Teil vergünstigte Serviceleistungen und kulturelle Angebote. Neben dem Internetauftritt, der überwiegend von Mietinteressenten genutzt wird, zählt die 2016 neu entwickelte Mitgliederzeitung als wichtigstes Informationsmedium, um die Mitglieder über die Aktivitäten und den Service der buchdrucker auf dem Laufenden zu halten. Im August 2017 ist eine Mitgliederbefragung geplant, um Aufschluss über die Zufriedenheit der Mitglieder mit ihrer Wohnung, ihrem Quartier, dem Service, den Kommunikationsmedien und den Wünschen rund ums Wohnen bei den buchdruckern zu erhalten.

Umwelt- und Klimaschutz

Die buchdrucker beteiligen sich aktiv am Umwelt- und Klimaschutz. Der Großteil der Wohnungen weist eine gute Wärmedämmung auf. Durch Neubau und energetische Modernisierungen wurde in den vergangenen Jahren energieeffizienter Wohnraum geschaffen. Zusätzlich wird der Energieverbrauch beispielsweise durch den Einbau von neuen Heizungsanlagen oder



die Umstellung auf Energiesparlampen bzw. LED-Beleuchtung gesenkt. Daraus ergeben sich auch positive Effekte für die Mitglieder, die sich in geringeren Heiz- und Betriebskosten niederschlagen.

Beim Bürobetrieb wird ebenfalls auf einen ressourcenschonenden Umgang geachtet. Seit 2015 nutzt das buchdrucker-Team ein Elektroauto. Für kürzere Distanzen steht ein Dienstfahrrad bereit.

Mitgliedschaft und Mitbestimmung

Die Anmietung einer buchdrucker-Wohnung ist in der Regel auch mit der Mitgliedschaft in der Genossenschaft verbunden. Eine Mitgliedschaft steht prinzipiell jedem offen. Die rund 2.500 Mitglieder sind über die Zeichnung von Geschäftsanteilen am Erfolg der Genossenschaft beteiligt. Auf der jährlichen Vertreterversammlung wird die Ausschüttung einer angemessenen Dividende auf die Geschäftsguthaben beschlossen.

Alle fünf Jahre, zuletzt 2015, wählen die Mitglieder ihre Vertreterinnen und Vertreter und sind über die Vertreterversammlung in die Entscheidungsprozesse der Genossenschaft eingebunden. Der Vorstand und das buchdrucker-Team stehen in engem Austausch mit der Vertreterversammlung und dem Aufsichtsrat. Dem dient auch die jährlich im Frühjahr stattfindende Vertreterausfahrt. Bei dem gemeinsamen Ausflug haben die Vertreterinnen und Vertreter die Möglichkeit, sich in persönlichen Gesprächen mit den Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern über aktuelle Projekte und Entwicklungen der buchdrucker zu informieren.



buchdrucker
Gästewohnungen

Familie und Freunde willkommen

buchdrucker-Mitglieder können ihren Besuch kostengünstig in Gästewohnungen unterbringen. Die beiden modernen Gästewohnungen der buchdrucker in Schnelsen und Rahlstedt haben jeweils zwei Zimmer, Küche und Duschbad und sind komplett ausgestattet. Sie bieten Platz für bis zu vier Personen. Bettwäsche und Handtücher müssen mitgebracht werden.



Barmbeks neue Mitte

Ein großer Teil des Objektbestands und die Geschäftsstelle der buchdrucker liegen im Hamburger Stadtteil Barmbek in der Nähe des U- und S-Bahnhofes. Mit großem Interesse haben die buchdrucker daher das Förder- und Sanierungsprogramm mitverfolgt, das 2005 vom Senat zur Wiederbelebung des damals stagnierenden Stadtteils beschlossen wurde und das Ende 2017 abgeschlossen sein wird. Ein Großteil der Bauvorhaben für Barmbeks neue Mitte ist bereits umgesetzt, wie der Umbau des Bahnhofes, die Umgestaltung der Fuhlsbüttler Straße oder die Einrichtung eines multifunktionalen Stadtplatzes im Bereich des Kulturzentrums Zinnschmelze und des Museums der Arbeit. Auf dem neuen Kreisverkehrsplatz Wiesendamm/Fuhlsbüttler Straße gegenüber von Globetrotter steht das neue Wahrzeichen von Barmbek, die Alte Dampfspeicherlok von 1950.

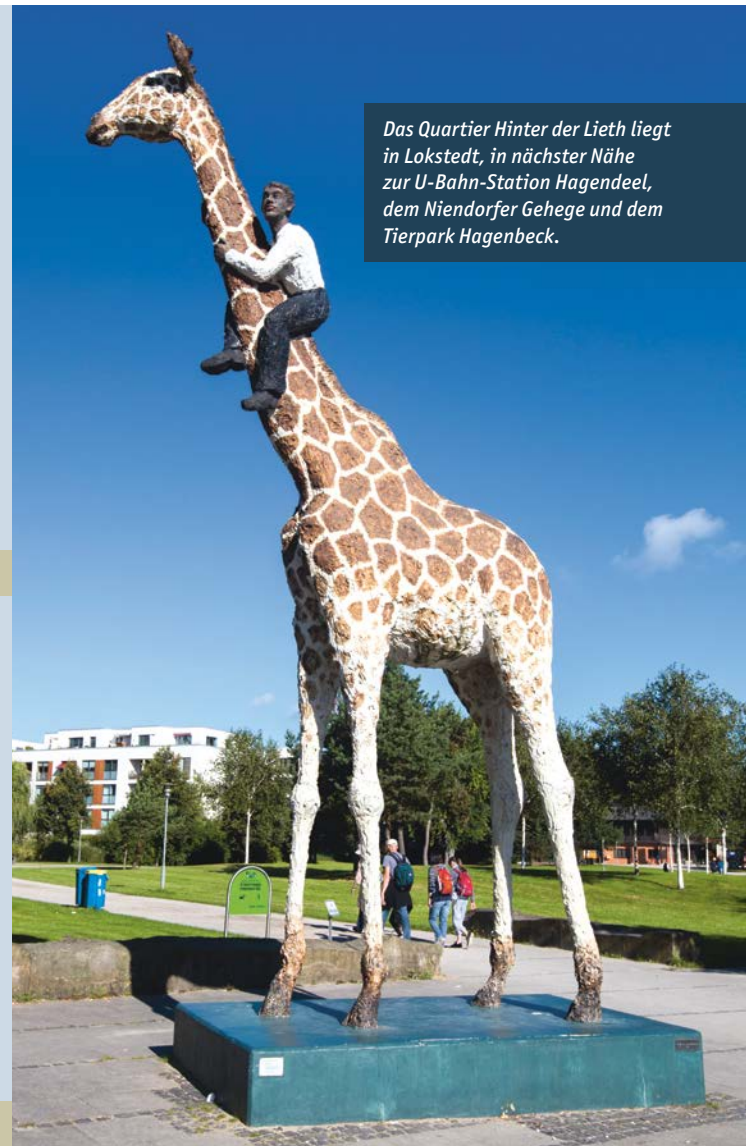
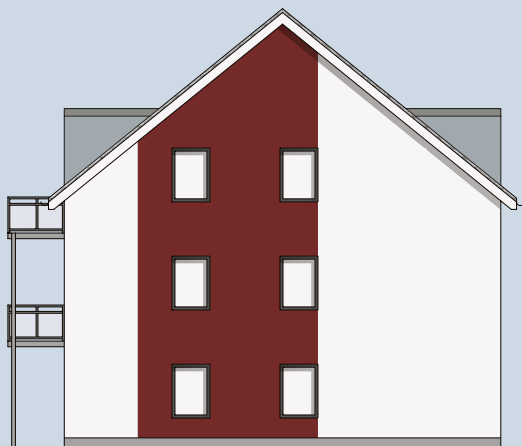
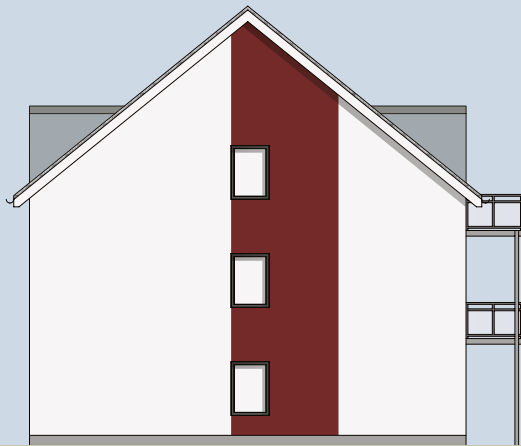




Quartiers- entwicklung Hinter der Lieth

Neu
bau
projekte

Das buchdrucker-Quartier Hinter der Lieth in Lokstedt erhält ab 2018 eine Verjüngungskur. Eine Modernisierung der Wohngebäude mit 50 Wohnungen war technisch und wirtschaftlich nicht umsetzbar. Daher wird das Quartier nun von Grund auf neu entwickelt. Geplant ist die Neubebauung mit 78 modernen, zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen mit bezahlbaren Nutzungsgebühren.



Das Quartier Hinter der Lieth liegt in Lokstedt, in nächster Nähe zur U-Bahn-Station Hagendeel, dem Niendorfer Gehege und dem Tierpark Hagenbeck.

Das buchdrucker-Quartier Hinter der Lieth 4-10 liegt in dem beliebten Hamburger Wohnstadtteil Lokstedt. In nächster Nähe befinden sich die U-Bahn-Station Hagendeel und das Naherholungsgebiet Niendorfer Gehege. Eine umfassende Sanierung der 50 Wohnungen wäre wirtschaftlich nicht sinnvoll gewesen und hätte auch wesentliche Mängel und Nachteile der Gebäude, die aus den 1950er-Jahren stammen, nicht beseitigen können. Als nachhaltigere Alternative erwies sich die grundlegende Neuentwicklung des Quartiers.

Frühzeitige Einbeziehung der Bewohner

Im Jahr 2008 wurden die Bewohner erstmals über geplante umfassende Veränderungen der Wohnanlage informiert. Seither wurden ausschließlich Zeitmietverträge neu abgeschlossen. Auf einer Veranstaltung im Frühjahr 2015

stellte der buchdrucker-Vorstand die Planungen und die Hilfsangebote für einen Umzug vor. Seither unterstützen die buchdrucker die Mitglieder und auch die Mieter mit Zeitmietverträgen bei der Suche nach einer Ausweichwohnung und bieten Alternativen aus dem eigenen Objektbestand an. Alle Dauernutzer haben ein Erstbezugsrecht und können nach der Fertigstellung des Bauvorhabens zurückkehren. Für buchdrucker-Mitglieder, die einen unbefristeten Nutzungsvertrag für ihre Wohnung haben, werden die Umzugskosten übernommen.

Individuelle Lösungen

Seit November 2016 steht den Bewohnern eine feste Ansprechpartnerin der buchdrucker zur Verfügung. Florentine Witte ermittelt in persönlichen Gesprächen mit den Betroffenen individuelle Lösungen. Seit Ende November 2016 bietet sie zudem im zweiwöchigen

Anfang 2018 werden die vorhandenen Wohngebäude zurückgebaut. Die neue Bebauung orientiert sich an der ursprünglichen Anordnung der Wohngebäude, ergänzt um ein weiteres Wohnhaus.



Rhythmus eine Sprechstunde im Quartier an, die sowohl von den Bewohnern als auch von zahlreichen Interessenten an dem Neubauprojekt genutzt wird.

Für den Großteil der Bewohner konnten inzwischen eine Ausweichwohnung oder ein neues Zuhause gefunden werden. Etwa 30, meist jüngere Mitglieder möchten nach der Fertigstellung in das Quartier zurückkehren. Den älteren Mitgliedern fällt der erste Umzug bereits schwer genug. Einen erneuten Rückzug wollen sich die meisten nicht mehr zumuten.

Hoher Standard zu vertretbaren Preisen

Der Projektstart mit dem Rückbau der vorhandenen Wohngebäude ist für Anfang 2018 geplant. Die neue Bebauung wird in ähnlicher Weise und Anordnung zur alten erfolgen, jedoch ergänzt um einen weiteren Baukörper. Die sechs neuen, dreigeschossigen Wohngebäude bieten Platz für insgesamt 78 Wohnungen. Das Dachgeschoss mit Satteldach und großen Gauen wird ebenfalls als Wohnfläche genutzt. Im Erdgeschoss sind barrierearm zugängliche Wohnungen vorgesehen, die Wohnungen in den beiden oberen Etagen sind über Treppen erreichbar. Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse. In einigen Wohnungen ist

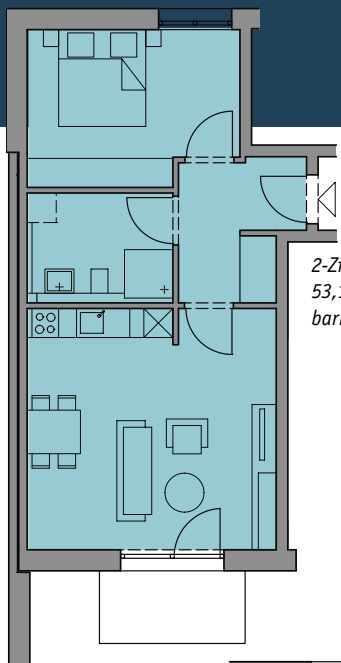
in den Bädern zusätzlich zur Dusche auch eine Badewanne vorhanden. Mit zwei bis dreieinhalb Zimmern richtet sich das Wohnungsangebot an alle Generationen und Haushaltsgrößen.

Da das Grundstück Eigentum der buchdrucker ist, können die Neubauwohnungen im Vergleich zu anderen Bauvorhaben in Hamburg zu verhältnismäßig günstigen Mietpreisen angeboten werden. Ein Teil der Wohnungen wird zudem öffentlich gefördert. Obwohl die buchdrucker das Projekt bisher nur im Mitgliederkreis bekannt gemacht haben, ist das Projekt auch bei Interessenten aus Lokstedt und den umliegenden Stadtteilen sehr gefragt.

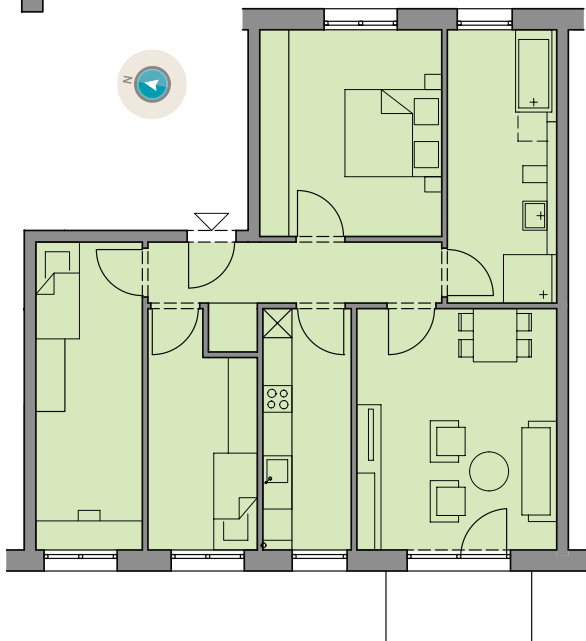


Die Fakten zum Neubau

- » 78 Wohnungen, teilweise öffentlich gefördert
- » 2- bis 3½-Zimmer-Wohnungen
- » barrierearm erreichbare Wohnungen im EG
- » alle Wohnungen mit Balkon/Terrasse
- » Bäder mit Dusche, teilweise zusätzlich Badewanne
- » Geplanter Baustart: Anfang 2018



2-Zimmer-Wohnung
53,19 m² Wohnfläche
barrierefrei



3 1/2-Zimmer-Wohnung
91,16 m² Wohnfläche
barrierefrei



buchdrucker-Mitglied Sabine Kindereit (li.) mit Florentine Witte, die das Umzugsmanagement für das Projekt leitet.



„Ach du liebe Zeit!“

Mitglied Sabine Kindereit, hier mit buchdrucker-Mitarbeiterin Florentine Witte, erfuhr 2014, dass ihre Wohnung im Quartier Hinter der Lieth abgerissen werden soll. Ein Umzug weg aus Lokstedt kam für sie zunächst nicht in Frage, bis ihr die buchdrucker 2015 eine Wohnung in Barmbek anboten. Die Planungen für ihre alte Wohnung „Hinter der Lieth“ verfolgt Sabine Kindereit mit großem Interesse, aber mittlerweile fühlt sie sich in Barmbek so wohl, dass ein Rückzug für sie nicht mehr in Frage kommt.

Der Entwurf des Büros STOY ARCHITEKTEN integriert die vier neuen Wohnhäuser so, dass sie sich in Maßstab, Form und Aussehen gut in die vorhandene Bebauung einpassen.



Planungen für das Quartier Rimbartweg

Die buchdrucker werden in Zusammenarbeit mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft das Wohnungsangebot im Quartier Rimbartweg in Lokstedt erweitern. Jede Genossenschaft ergänzt ihren vorhandenen Objektbestand – die buchdrucker haben dort 45 Wohnungen – um mindestens 44 weitere, teils auch öffentlich geförderte Wohnungen. Das Grundstück, auf dem derzeit Garagen und Außenstellplätze untergebracht sind, hat eine Gesamtfläche von ca. 10.500 Quadratmetern.

Aus dem 2016 ausgeschriebenen Wettbewerb, zu dem vier Architekturbüros eingeladen waren, ging der Entwurf der STOY ARCHITEKTEN aus Neumünster als Sieger hervor. Die vier neuen Wohnhäuser werden vier bis fünf Geschosse haben und nach dem Förderstandard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet werden. Die versetzte Anordnung der Gebäude bindet die vorhandenen Hochhäuser ein und bildet gleichzeitig große Freiflächen und geschützte Höfe. Im Zentrum entsteht ein Quartiersplatz, der den Bewohnern Raum für Kommunikation bietet. Ausreichende Stellplatzkapazitäten werden in einer großen Tiefgarage geschaffen. Zurzeit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt. Mit einem Baubeginn wird 2021 gerechnet. Die Mitglieder im Quartier Rimbartweg wurden bereits frühzeitig durch Informationsschreiben

und eine Präsentationsveranstaltung in die Planungen einbezogen. Anhand eines Fragebogens konnten die Mitglieder bis Ende Juni 2017 den buchdruckern mitteilen, ob sie gern in eines der neuen Gebäude umziehen möchten und welche Wohnungswünsche sie haben. Die Antworten gehen in die Entwicklung der Grundrisse für das Neubauvorhaben ein.



Im Zentrum des Quartiers entsteht ein Platz, der die Nachbarschaft und Kommunikation fördert.

Alle Generationen unter einem Dach: In Volksdorf errichten die buchdrucker in Kooperation mit einer Baugemeinschaft ein neues Quartier.



Baustart Steinreie in Volksdorf

In Kooperation mit der Baugemeinschaft „Verein Alstervogel e.V.“ errichten die buchdrucker in ruhiger und grüner Lage ein neues Quartier mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern. In der Baugemeinschaft haben sich mehr als 40 Personen unterschiedlichen Alters zusammengefunden, um ein Wohnprojekt mit der richtigen Mischung aus Nähe und Distanz aufzubauen: Man unterstützt sich gegenseitig im Alltag und unternimmt gemeinsam Freizeitaktivitäten, die eigenen vier Wände dienen als Rückzugsort. Das Projekt umfasst insgesamt 13 Reihenhäuser als Eigenheime, 12 Eigentumswohnungen, 18 Mietwohnungen, einen Gemeinschaftsraum und einen Spielplatz.

Im Juni 2016 wurde der Bauantrag eingereicht. Der Baustart ist für Sommer 2017 vorgesehen. In enger Abstimmung mit der Baugemeinschaft bauen, vermieten und bewirtschaften die buchdrucker die 18 Mietwohnungen, von denen sechs öffentlich gefördert sind. Die zwischen 43 und 59 Quadratmeter großen Wohnungen befinden sich in einem Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen. Alle Etagen sind über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnungen sind barrierearm ausgestattet und richten sich an einen älteren Personenkreis.



Wohnqualität ein Leben lang

Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der buchdrucker-Wohnungen nehmen seit Jahren einen immer höheren Stellenwert bei der Instandhaltung ein. Dabei geben hauptsächlich zwei Trends die Baumaßnahmen vor: die Digitalisierung und das Älterwerden.

Um den Mitgliedern auch zukünftig ein attraktives Wohnungsangebot bieten zu können, prüfen die buchdrucker bei einem Mieterwechsel, ob und in welchem Umfang eine Wohnung modernisiert werden muss. Neben modernen, schwellenarmen Bädern und ansprechend gestalteten Küchen spielen heute und in Zukunft die Stromversorgung und das Datennetzwerk eine wichtige Rolle bei der Vermietbarkeit. Daher werden bei einer Modernisierung nicht nur die Elektroverteilung und die Stromleitungen erneuert. Um der großen Anzahl an Elektro- und Kommunikationsgeräten, die heute in den Haushalten anzutreffen sind, zu entsprechen, werden ausreichend Steckdosen in der gesamten Wohnung installiert und ein Datennetzwerk mit Multimediaanschlüssen in allen Wohn- und Schlafräumen verlegt.

Über 400 Wohnungen, überwiegend aus den Baujahren 1950 bis 1970, sind mittlerweile von innen modernisiert und bieten einen modernen, zukunftsfähigen Wohnstandard. 2016 haben die buchdrucker 29 Wohnungen und 15 Badezimmer modernisiert. Das Investitionsvolumen betrug rund 1,0 Mio. €.

Neuer Service „Wohnen bleiben“

Wie die Bevölkerung werden auch die buchdrucker-Mitglieder erfreulicherweise immer älter. Viele möchten auch bei Altersbeschwerden, eingeschränkter Mobilität oder Pflegebedürftigkeit nicht auf ein selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen vier Wänden verzichten. Bisher



Modernisierung

Mit dem Flyer „Wohnen bleiben“ erhalten interessierte Mitglieder einen Überblick über den neuen buchdrucker-Service.

haben die buchdrucker auf Anfrage barrierearme Umbauten beispielsweise in den Bädern vorgenommen. Um die Mitglieder noch besser unterstützen zu können, entwickelten die buchdrucker von Ende 2016 bis Frühjahr 2017 ein umfassendes Serviceprogramm unter dem Titel „Wohnen bleiben“. Neben Umbauten in der bestehenden Wohnung umfasst das Programm weitestgehende Hilfen. Dazu zählen die Beratung vor Ort, um Hindernisse und Stolperfallen zu vermeiden, das Angebot, in eine kleinere oder besser auf die Bedürfnisse zugeschnittene buchdrucker-Wohnung umzuziehen, die Unterstützung beim Umzug, Informationen zur Antragstellung bei der Pflege- und Krankenkasse oder die Vermittlung an Beratungsstellen rund um die Themen Pflege und Wohnen. Die Mitarbeiterinnen aus der Vermietung und der Technik begleiten die Mitglieder von der ersten Beratung bis zum Abschluss von Baumaßnahmen oder dem Umzug ins neue Zuhause.

1,0 Mio. €

haben die buchdrucker 2016 in die Einzelmodernisierung von Wohnungen investiert.

Die „Zweite Miete“

Wohnnebenkosten

Die Heiz- und Betriebskosten machen ein Drittel der gesamten Wohnkosten einer buchdrucker-Wohnung aus. Daher versuchen die buchdrucker dort, wo es möglich ist, auf die „Zweite Miete“ Einfluss zu nehmen und die Belastung für die Mitglieder zu reduzieren.

Anfang 2016 haben die buchdrucker die Erfassung des Heizenergieverbrauchs in 1.200 Wohnungen auf elektronische Heizkostenverteiler umgestellt. Damit sind nun alle Wohnungen mit elektronischen Heizkostenverteiler ausgestattet. Mit der höchst präzisen Messtechnik ist eine genaue Verbrauchserfassung und gerechte Kostenverteilung unter den Wohnungsnutzern gewährleistet und das individuelle Heizverhalten lässt sich aus den Messdaten ablesen. Dadurch haben die Mitglieder nun die Möglichkeit, ihren Wärmeverbrauch und ihre Heizkosten zu beeinflussen.

In den Wohnquartieren, die in den letzten Jahren energetisch modernisiert wurden, sind der Energieverbrauch und die Heizkosten deutlich zurückgegangen. Beispielsweise zeigen die Abrechnungsdaten des Jahres 2016 der rund 450 Wohnungen in Rahlstedt, die von Ende 2011 bis Ende 2013 wärmedämmte wurden, einen Rückgang des Verbrauchs von ca. 30 % im Vergleich zu 2011. Die Gesamtkosten für die Fernwärmeversorgung, unter Berücksichtigung des gesunkenen Verbrauchs und der Preisveränderungen, fallen in diesen Rahlstedter Quartieren 2016 gegenüber 2011 um ca. 26 % niedriger aus.

Erfolge bei den Betriebskosten ab 2017

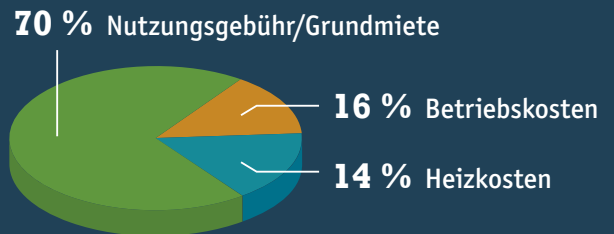
Die Betriebskosten sind 2016 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Zurückzuführen ist dies überwiegend auf höhere Aufwendungen beispielsweise bei der Treppenhausreinigung. Nach zahlreichen Beschwerden der Mitglieder wurde die Treppenhausreinigung 2015 und 2016 neu ausgeschrieben. Das neue Reinigungsunternehmen ist zwar etwas teurer, arbeitet dafür zuverlässig.

Wartungsverträge werden regelmäßig neu ausgeschrieben, um geringere oder zumindest gleich-

bleibende Kosten zu gewährleisten. Vereinzelt wurde die Wartung von Blitzschutz-, Druckerhöhungs-, Heizungs- und Lüftungsanlagen neu vergeben.

2017 steigen aufgrund einer hohen Schadensquote die Beiträge für die Gebäudeversicherung. Es gibt jedoch für 2017 auch zwei Erfolgsmeldungen, die die Betriebskosten an anderer Stelle senken werden.

Durchschnittliche Wohnkosten bei den buchdruckern



2016 hatte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., dem auch die buchdrucker angehören, den Allgemeinstrombedarf seiner Mitgliedsunternehmen neu ausgeschrieben. Die günstigsten Preise legten die Stadtwerke Rostock AG vor. Daher haben die buchdrucker zum 1. Januar 2017 einen neuen Liefervertrag abgeschlossen und beziehen für den Allgemeinstrombedarf des Objektbestands zertifiziertes Ökostrom aus 100 Prozent Wasserkraft. Der Liefervertrag gilt zunächst für zwei Jahre. Bisher betrug der Preis bei Vattenfall im Durchschnitt 26,29 Ct/kWh, die Stadtwerke Rostock berechnen 25,12 Cent/kWh.

Ebenfalls zum 1. Januar 2017 konnten die buchdrucker neue, deutlich günstigere Kabelanschlussverträge abschließen. Die Unternehmen willy.tel und Martens, die auch schon in den vergangenen Jahren den Objektbestand versorgt haben, wurden weiterhin beauftragt. Für Wohnungen, die von willy.tel versorgt werden, beträgt die monatliche Anschlussgebühr nun 3,86 € anstatt 5,50 €. Die Firma Martens erhebt ab 1. Januar 2017 eine Gebühr von 3,56 € anstatt bisher 7,50 €. Besonders erfreulich ist, dass die Preissenkung sofort ab 2017 gilt, obwohl die alten Verträge noch mehrere Jahre gelaufen wären.



An
sprech
partner

Starkes Team, starker Service

Zum buchdrucker-Team zählen neun Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der kaufmännischen und technischen Wohnungsverwaltung. Eine weitere Mitarbeiterin befindet sich in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Vier Hausmeister betreuen die Mitglieder und Quartiere vor Ort. Mit großem Engagement setzt sich jedes Teammitglied für ein gemeinsames Ziel ein: zufriedene Mitglieder.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der buchdrucker sind hochqualifiziert. Viele sind durch ihre langjährige berufliche Tätigkeit besonders erfahren. Durch die Teilnahme an Weiterbildungen, Seminaren und Tagungen sind alle Teammitglieder auf ihrem Arbeitsgebiet fachlich auf dem neuesten Stand.

Im Februar 2017 unternahm das gesamte Team an zwei Freitagen Exkursionen durch die Quartiere der buchdrucker. Mit den Besichtigungen, die von den jeweils zuständigen Hausmeistern geführt wurden, verschafften sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen besseren Überblick über den Objektbestand. Die Exkursion diente auch dazu, sich untereinander besser kennenzulernen, denn im vierten Quartal 2016 verzeichnete das Team drei Neuzugänge in der Abteilung Vermietung.

Nachwuchsförderung

Für den beruflichen Nachwuchs sorgen die buchdrucker durch die Ausbildung von Immobilienkaufleuten und das Angebot von Schulpraktika. 2016 befand sich Flavia Schmidt im 2. Ausbildungsjahr. Aufgrund ihrer sehr guten Leistungen wurde sie vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) eingeladen, im Juli 2016 an der „Lerninsel“ auf Juist teilzunehmen. Zu dem einwöchigen Förderprojekt für Nachwuchskräfte mit Potential werden pro Jahr 20 Auszubildende der Wohnungswirtschaft aus Norddeutschland ausgewählt.

Das Programm „Young Leader Network“ des VNW richtet sich an junge Nachwuchsführungskräfte. Annette Thun leitet die Abteilung Vermietung, ist Vorstandsassistentin und begleitet die Ausbildung der Immobilienkaufleute. Als Teilnehmerin am „Young Leader Network“ besucht sie die Veranstaltungen des Programms und steht im Erfahrungsaustausch mit anderen Nachwuchsführungskräften aus der Wohnungswirtschaft.

Verstärkung der Vermietungsabteilung

Das Engagement bei der Ausbildung machte sich für die buchdrucker 2016 bei der Neustrukturierung der Vermietungsabteilung in besonderer Weise bemerkbar. Zum 1. Oktober verstärkten Sabrina Loch und Paulina Marasinski die Vermietungsabteilung, Anfang November wurde zusätzlich Florentine Witte für die Abteilung eingestellt. Sowohl Florentine Witte als auch Sabrina Loch hatten ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei den buchdruckern absolviert und sind mit viel Berufserfahrung, die sie zwischenzeitlich bei anderen Wohnungsbaugenossenschaften gesammelt haben, zurückgekehrt. Paulina Marasinski wurde in einem mittelständischen Wohnungsunternehmen zur Immobilienkauffrau ausgebildet. Nach den ersten Berufsjahren entschied sie sich für ein betriebswirtschaftliches Studium mit dem Kompetenzfeld Immobilienmanagement, das sie im Spätsommer 2016 erfolgreich abschloss.

Ausbau des Services für Mitglieder und Interessenten

Zusätzlich zur Neuaufstellung und Erweiterung der Vermietungsabteilung lag 2016 ein Schwerpunkt der Reorganisation auf der telefonischen Erreichbarkeit. Durch Vertretungsregelungen, die Einrichtung eines Back-Offices für den Bereich Technik und Veränderungen an der Telefonanlagensoftware wurde sichergestellt, dass Mitglieder und Interessenten ihr Anliegen möglichst beim ersten Anruf vortragen können. 2016 wurde außerdem ein CRM-System (Customer Relationship Management) eingerichtet. Über eine Eingabemaske im Internetauftritt

www.buchdrucker.de oder an einem Computer-Terminal in der Geschäftsstelle können Mitglieder und externe Interessenten, die eine neue Wohnung suchen, ihre Daten und Wohnungswünsche hinterlegen. Das neue System erleichtert der Vermietungsabteilung die Neuvermietung. Wohnungsanfragen können zielgerichteter beantwortet und dadurch Nutzungsverträge schneller abgeschlossen werden.



Check-in zum neuen Zuhause

Wohnungsinteressenten und buchdrucker-Mitglieder, die eine neue Wohnung suchen, können seit Mitte 2016 an einem Computer-Terminal in der Geschäftsstelle ihre Wohnungswünsche eingeben.

Der Empfangs- und Wartebereich ist in Anlehnung an ein Flughafenterminal gestaltet. Besucher können in bequemen Flugzeugsitzen Platz nehmen, bis sie von einem „Crewmitglied“ abgeholt werden.

Die „druckreif“ – Schlüssel zu noch mehr Service

Im April 2016 erschien die Erstausgabe der „druckreif“, der ersten eigenständigen Mitgliederzeitung der buchdrucker. Entgegen dem Trend rückläufiger Auflagenzahlen, die die Printmedien durch die voranschreitende Digitalisierung erfahren, entschieden sich die buchdrucker für ein gedrucktes Informationsmedium.



Die Nutzerzahlen der Internetseite und Gespräche mit Mitgliedern hatten gezeigt, dass der Internetauftritt unter www.buchdrucker.de überwiegend von Interessenten genutzt wird, die eine neue Wohnung suchen. Über die Bauvorhaben und Aktivitäten ihrer Genossenschaft informierten sich die Mitglieder in der gedruckten Zeitschrift, die mehrmals im Jahr in die Briefkästen verteilt wurde und dadurch schnell und aktuell zur Hand war. Das Printmedium war jedoch nicht individuell auf die buchdrucker zugeschnitten und die Berichterstattung über die Genossenschaft kurz gehalten. Ende 2015 wurde eine Werbeagentur beauftragt, ein modernes und frisches Layout in einem lesefreundlichen Format zu gestalten. In Zusammenarbeit mit der Agentur entwickelte das buchdrucker-Team ein inhaltliches Konzept mit Berichten, Reportagen und Interviews, das den Mitgliedern und Mietern einen interessanten Einblick in das Geschehen bei der Genossenschaft bietet.

Grundstoff lieferte das Buchdrucker-Handwerk

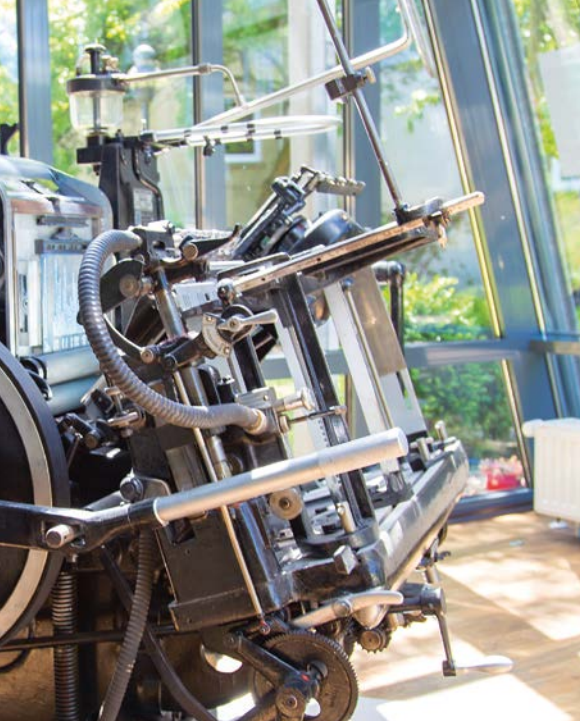
Der Name und die Entstehungsgeschichte der Baugenossenschaft der Buchdrucker lieferten den Grundstoff für die neue Zeitung „druckreif“. 1927 gründeten Arbeiter und Angestellte aus dem Druckgewerbe die Genossenschaft. Zwei der Gründungsmitglieder waren von Beruf Schriftsetzer. Buch- oder Zeitungsseiten wurden zu jener Zeit noch aus einzelnen Bleilettern zu einem Schriftsatz zusammengesetzt, der dann in die Druckpresse eingespannt wurde.

Daher orientiert sich die „druckreif“ beim Format und der Typografie, also den verwendeten Schriften, am Buch- und Zeitungsdruck. In der Geschäftsstelle der buchdrucker erinnert eine voll funktionsfähige Buchdruckmaschine, ein sogenannter Heidelberger Tiegel, an



Karibisches Flair in Barmbek

Rund 140 Gäste haben am 8. Oktober 2016 den Tag der offenen Tür besucht und die Gelegenheit genutzt, die Geschäftsstelle und das Team der buchdrucker bei karibischen Klängen und Spezialitäten kennenzulernen. Das Highlight war – wie schon im Jahr zuvor – die historische Druckmaschine „Heidelberger Tiegel“. Unterstützt wurden die buchdrucker vom Museum der Arbeit durch Klaus Raasch und Walter Fischer, die für die Gäste Karten und Lesezeichen bedruckten. Sehr gefragt war die Beratung durch die Polizeibeamten Burkhard Streck und Uwe Engelbart. Musikalisch wurde der Tag von den Hawaiian Toasties gestaltet. Der nächste Tag der offenen Tür findet am 16. September 2017 statt.



die Ursprünge der Genossenschaft. Mitarbeiter des Museums der Arbeit in Barmbek warten den Tiegel und nehmen ihn für Schauvorführungen, beispielsweise am jährlichen Tag der offenen Tür, in Betrieb. Die „druckreif“ lässt sich nicht mehr auf der Maschine produzieren, sie wird in einer modernen Offsetdruckerei hergestellt.

Themen und Kooperationen

Susanne Kunstmann-Storm koordiniert die Redaktion im buchdrucker-Team und stimmt das Layout mit der Werbeagentur ab. Dabei legt sie großen Wert auf eine abwechslungsreiche und unterhaltsame Zusammenstellung der Themen. Der Fokus liegt auf den Bauvorhaben und dem Service der buchdrucker. Darüber hinaus werden Informationen rund um das Thema Wohnen

ausgewählt und Veranstaltungshinweise aus den buchdrucker-Quartieren veröffentlicht. Für die buchdrucker-kids ist eine eigene Seite mit Tipps und Aktionen vorgesehen.

Bereits zur zweiten Ausgabe im Oktober 2016 hatte die „druckreif“ weitere Kooperationspartner aus den Stadtteilen gewonnen. Beispielsweise erhalten buchdrucker-Mitglieder bei Theatern oder Alsterrundfahrten vergünstigte Tarife, wenn sie die Coupons aus der „druckreif“ beim Kartenkauf vorlegen.

Die Zeitung erscheint zweimal pro Jahr im April und Oktober in einer Auflage von 2.200 Exemplaren. Der überwiegende Teil der Auflage wird von den Hausmeistern in die Briefkästen verteilt. Die Resonanz auf die „druckreif“ bei Mitgliedern und Partnern ist bisher durchweg positiv ausgefallen.

Kooperationspartner für Veranstaltungen, Mitgliederservice und Sponsoring in den Stadtteilen:



- Alma Hoppes Lustspielhaus
- ATG Alster-Tourist GmbH
- Barrierefrei Leben e.V.
- Bramfelder Winterlaufserie
- Buchhandlung Ulrich Hoffmann
- Bücherhalle Barmbek
- Hamburger Polizei
- Hamburg räumt auf
- Hamburger Volksbank
- AMTV Hamburg – Altrahlstedter Männerturnverein von 1893 e.V., Handballerinnen Mädchenmannschaft
- Interessengemeinschaft Fuhlsbüttler Straße e.V.
- Künstler Heidi Bark und Wilhelm Luis
- Museum der Arbeit
- Niendorfer TSV, 5. E-Jugend-Mannschaft Fußball
- Pflegestützpunkt Hamburg-Nord
- Regionalverband Umweltberatung Nord e.V., Veranstaltung Zimmerwetter
- Stäitsch Theaterbetriebs GmbH (Altonaer Theater, Hamburger Kammerspiele, Harburger Theater)
- Theater an der Marschnerstraße, Weihnachtsmärchen
- Urlaub – Spezial: Übernachten in Gästewohnungen der Genossenschaften

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



Bericht des Aufsichtsrats

2016 wurden in Hamburg insgesamt 7.722 neue Wohnungen fertiggestellt. Davon sind 2.290 Wohnungen durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Diese Sozialwohnungen stehen Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen zur Verfügung. Die Baufertigstellungen reichen nicht aus, um den Bedarf an Wohnungen in Hamburg zukünftig zu decken. Deshalb hat der Hamburger Senat das Wohnungsbauprogramm neu formuliert und das Jahresziel für neu gebaute Wohnungen von 6.000 auf 10.000 Wohnungen deutlich erhöht. Die Baugenossenschaft der Buchdrucker sorgt für bezahlbare Wohnungen und ist damit ein wichtiger Bestandteil der Hamburger Wohnungswirtschaft.

Ergänzend zur Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes sind wir bestrebt die Umsetzung von Neubauvorhaben zu realisieren.

Für den Neubau Hinter der Lieth ist vom Bezirksamt Eimsbüttel der Vorbescheid erteilt worden. Der Bauantrag für die 78 Wohnungen wurde zwischenzeitlich eingereicht. Die Genos-

senschaft rechnet in Kürze mit der Baugenehmigung.

Das Neubauvorhaben Rimbartweg ist in die nächste Phase gegangen. Ein Architektenwettbewerb für die Erstellung von insgesamt 88 Wohneinheiten gemeinsam mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft wurde 2016 gestartet und ist im März 2017 erfolgreich abgeschlossen worden.

Der Grundstückskaufvertrag für den Neubau von 18 Wohnungen in Volksdorf gemeinsam mit der Baugemeinschaft Alstervogel wurde geschlossen und die nächsten Schritte eingeleitet.

Baumaßnahmen bringen häufig Beeinträchtigungen für die betroffenen Bewohner mit sich. Dem Aufsichtsrat ist besonders wichtig, dass die Betroffenen regelmäßig und umfassend über den Planungsstand der Baumaßnahmen informiert werden. Insbesondere wenn es sich bei den Projekten um Verdichtungsmaßnahmen oder Abriss handelt, wie es bei den Bauvorhaben Rimbartweg und Hinter der Lieth der Fall ist.

Die Baugenossenschaft der Buchdrucker wird sich auch zukünftig am Hamburger Wohnungsbauprogramm beteiligen und die Machbarkeit von Neubauten prüfen, soweit der Genossenschaft dieses wirtschaftlich möglich ist.

Für die Wahl in den Aufsichtsrat gemäß § 23 der Satzung stellten sich Herr Bernd Thomas Sandmann und Herr Bernd Nehls zur Wiederwahl. Beide wurden bei der Mitgliederversammlung am 20.06.2016 in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats am 20.06.2016 ergab folgendes Ergebnis:

Aufsichtsrat:

- Stefan Strenge (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 kontrollierte und prüfte im Geschäftsjahr 2016 wesentliche Vorgänge. Mit dem Vorstand wurde regelmäßig die wirtschaftliche Lage besprochen. Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand über Wirtschaftspläne, Instandhaltungsmaßnahmen und die Planungen zu den Neubauvorhaben informieren. Grundlegende Entscheidungen wurden in den gemeinsamen AR-Sitzungen besprochen und diskutiert.

Der Bauausschuss führte mehrere Begehungen in verschiedenen Liegenschaften der Buchdrucker durch.

Vom Prüfungsausschuss erfolgten u.a. Stichproben von Geschäftsbelegen, um die ordnungsgemäße Bearbeitung zu kontrollieren.

Insgesamt gab es 12 Aufsichtsratssitzungen mit jeweils 2 Sitzungen vom Bau- und Prüfungsausschuss. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich regelmäßig für Abstimmungs- und Informationsgespräche mit dem Vorstand getroffen.

Der Aufsichtsrat hat die gesetzliche und satzungsmäßige Verpflichtung im Geschäftsjahr 2016 vollständig wahrgenommen. Er hat auch den Jahresabschluss zum 31.12.2016, den Lagebericht 2016 und den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Es gab keine Beanstandungen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) hat den Jahresabschluss 2016 geprüft. Das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 23.05.2017 präsentiert.

Dem Jahresabschluss 2016 und der Gewinnverwendung hat der Aufsichtsrat zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Bericht des Vorstands zur Kenntnis zu nehmen,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2016 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und
- dem Vorstand Entlastung für 2016 zu erteilen.

Für das erfolgreiche Geschäftsjahr mit den erbrachten Leistungen gilt der Dank des Aufsichtsrats allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und dem Vorstand.

Hamburg, den 24. Mai 2017

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Der Aufsichtsrat

Stefan Strenge
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Lagebericht 2016

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

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

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.

2016 war für die buchdrucker ein sehr zufriedenstellendes Jahr, in dem die positive Geschäftsentwicklung weiter fortgeführt wurde. Wir erwarten, dass sich diese positive Entwicklung auch in den nächsten Jahren fortsetzt.

Die buchdrucker erwirtschafteten einen Jahresüberschuss von 2,1 Mio. € (Vorjahr 1,9 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stieg auf 27,8 % (Vorjahr 24,5 %), der Cashflow nach DVFA/SG auf 3,9 Mio. € (Vorjahr 3,7 Mio. €).

Die buchdrucker verfügen unverändert über 1792 eigene Wohnungen sowie 789 sonstige Objekte wie Läden, Arztpraxen, Einzelgaragen, Stellplätze und Büroräume.

Die Sollmieten entwickelten sich 2016 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 5,80 € im Jahr 2015 auf 5,88 € im Jahr 2016. Die Steige-

Die Ertragslage resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung der Nutzungsgebühren bei Nutzerwechsel, nach Modernisierungen sowie aus moderaten Erhöhungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen der Vergleichsmiete. Damit liegen unsere Mieten deutlich unter den durchschnittlichen Vergleichsmieten in Hamburg, die 2016 bereits über 8,00 € je Quadratmeter lagen.

Alle Wohnungen unseres Bestandes konnten vollständig vermietet werden. Wohnungsleerstände 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. Auch die Mietforderungen bewegen sich auf einem erfreulich niedrigen Niveau. Dies ist auch auf das konsequente Mahnwesen der buchdrucker zurückzuführen.

Die Fluktuation ist von 7,3 % im Vorjahr auf 7,7 % im Jahr 2016 gestiegen.

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

| | Plan 2016 T€ | Ist 2016 T€ | Ist 2015 T€ |
|---|-----------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten | 8.013,0 | 8.029,5 | 7.926,4 |
| Instandhaltungen (Fremdkosten) | 2.200,0 | 2.014,5 | 2.085,4 |
| Zinsaufwand für die Hausbewirtschaftung | 1.318,0 | 1.297,4 | 1.359,0 |
| Jahresüberschuss | 1.439,0 | 2.111,0 | 1.880,5 |

Abweichend von den Planungen hat sich das Ergebnis insbesondere durch die Auflösung von Sonstigen Rückstellungen (379,9 T€), Erstattungen von Betriebskosten für das Vorjahr (40,8 T€) 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 18,43 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 19,72 €/m² Wohnfläche).

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Ertragslage

| | 2016 T€ | 2015 T€ | Veränderung T€ |
|--|----------------|----------------|-------------------|
| Hausbewirtschaftung | 1.884,4 | 1.616,0 | 268,4 |
| Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen | -105,4 | -90,2 | -15,2 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | -161,6 | -31,3 | -130,3 |
| Betriebsergebnis | 1.617,4 | 1.494,5 | 122,9 |
| Finanzergebnis | 89,8 | 107,9 | -18,1 |
| Neutrales Ergebnis | 403,8 | 278,1 | 125,7 |
| Jahresüberschuss | 2.111,0 | 1.880,5 | 230,5 |

Wie in den Vorjahren hat sich die Ertragslage der Genossenschaft auch 2016 verbessert. Das resultiert vor allem aus einem gestiegenen Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Die Ergebnisverbesserung aus der Hausbewirtschaftung resultiert vor allem aus gesunkenen Aufwendungen für Instandhaltung, verminderten Zinsaufwendungen sowie gestiegenen Mieteinnahmen. Dem standen im Wesentlichen geringere Mietzuschüsse ergebnismindernd gegenüber.

Das Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung wurde durch nicht aktivierte Verwaltungskosten bestimmt.

Der Sonstige Geschäftsbetrieb wurde wesentlich geprägt durch die Aufwendungen für die Mitgliederbetreuung.

Das Finanzergebnis wurde durch die Aufzinsung von Forderungen und durch Zinserträge bestimmt.

Zusätzlich trug das positive neutrale Ergebnis im Wesentlichen verursacht durch die Auflösung von sonstigen Rückstellungen (0,4 Mio. €) zu einer Ergebnisverbesserung bei.

2.2 Vermögens- und Kapitalstruktur

| | 31.12.2016 | | 31.12.2015 | | Veränderung T€ |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Vermögensstruktur | | | | | |
| Anlagevermögen | 58.353,4 | 88,3 | 59.267,9 | 88,8 | -914,5 |
| Umlaufvermögen | 7.703,1 | 11,7 | 7.472,1 | 11,2 | 231,0 |
| Bilanzsumme | 66.056,5 | 100,0 | 66.740,0 | 100,0 | -683,5 |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | 18.368,6 | 27,8 | 16.321,5 | 24,5 | 2.047,1 |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 541,7 | 0,8 | 565,6 | 0,8 | -23,9 |
| Fremdkapital, langfristig | 42.601,4 | 64,5 | 45.256,4 | 67,8 | -2.655,0 |
| Fremdkapital, kurzfristig | 4.544,8 | 6,9 | 4.596,5 | 6,9 | -51,7 |
| Bilanzsumme | 66.056,5 | 100,0 | 66.740,0 | 100,0 | -683,5 |

Die Bilanzsumme verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 % bzw. 683,5 T€ auf 66.056,5 T€.

Das Anlagevermögen war am 31.12.2016 zu 31,5 % durch Eigenkapital und im Übrigen vollständig durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Ende 2016 betrug die Eigenkapitalquote 27,8 % (Vorjahr: 24,5 %). Das ist weiterhin eine sehr positive Entwicklung.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 2.047,1 T€ resultiert aus dem Jahresüberschuss von 2.111,0 T€ und dem Anstieg der Geschäftsguthaben um 170,3 T€, dem die Ausschüttung der Dividende in Höhe von 234,2 T€ mindernd gegenüber stand.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 42.601,4 T€ und lagen damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 45.256,4 T€. Die Reduzierung ist auf planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Insgesamt ist die Vermögens- und Kapitalstruktur geordnet.

2.3 Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung aufgestellt in Anlehnung an den Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflow nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und Geldmittelabflüsse im Berichtsjahr.

| | 2016 T€ | 2015 T€ |
|---|-----------------|-----------------|
| Jahresüberschuss | 2.111,0 | 1.880,5 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1.811,7 | 1.823,3 |
| Abnahme langfristiger Rückstellungen | -23,8 | -48,8 |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | 7,6 | 7,6 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 3.906,5 | 3.662,6 |
| Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen | -390,3 | -269,3 |
| Abnahme sonstiger Aktiva | 25,0 | 38,0 |
| Abnahme sonstiger Passiva | -8,6 | -164,9 |
| Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge und Erträge aus anderen Finanzanlagen (-) | 1.268,4 | 1.335,0 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 4.801,0 | 4.601,4 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | -445,1 | -103,4 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -112,5 | -45,0 |
| Erhaltene Zinsen und Erträge aus anderen Finanzanlagen | 21,4 | 17,6 |
| Einzahlungen auf Bausparvertrag (einschließlich angesparter Zinsen) | -379,7 | -375,9 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -915,9 | -506,7 |
| Planmäßige Tilgungen | -1.748,6 | -2.089,8 |
| Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen | 348,9 | 477,7 |
| Rückzahlungen | -906,4 | -109,3 |
| Veränderung der Geschäftsguthaben (Saldo) | 170,3 | 215,5 |
| Gezahlte Zinsen | -1.289,8 | -1.352,6 |
| Auszahlungen für Dividenden | -234,2 | -226,3 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -3.659,8 | -3.084,8 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 225,3 | 1.009,9 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 1.459,3 | 449,4 |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | 1.684,6 | 1.459,3 |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4.801,0 T€ reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst von 3.038,4 T€ zu bedienen und die Dividende von 234,2 T€ auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag von 1.528,4 T€ zuzüglich der Einzahlungen auf Geschäftsguthaben von 170,3 T€ und der Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen von 348,9 T€ konnten die Rückzahlungen von Darlehen von 906,4 T€, die Einzahlungen in einen Bausparvertrag von 379,7 T€ sowie die Investitionstätigkeit in das Anlagevermögen von 557,6 T€ finanziert werden. Der dann verbleibende Einzahlungsüberschuss von 203,9 T€ zuzüglich der Einzahlungen für erhaltene Zinsen von 21,4 T€ führte zu einer Zunahme des Finanzmittelbestands zum 31.12.2016 um 225,3 T€ auf 1.684,6 T€.

Die Genossenschaft verfügte im gesamten Geschäftsjahr 2016 über eine ausreichende Liquidität und war jederzeit zahlungsfähig. Dies erwarten wir aufgrund der vorliegenden Planung auch für 2017. 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. 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 2017 mit Umsatzerlösen aus Mieten von 8.098,0 T€, Instandhaltungskosten von 2.500,0 T€ und Zinsaufwendungen von 1.179,0 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit 1.296,0 T€.

Bei der Entwicklung der Eigenkapitalquote gehen wir auf Grund der zu erwartenden positiven Entwicklung der Genossenschaft für 2017 und auch für die folgenden Jahre von einem weiteren moderaten 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.

Durch die Inanspruchnahme von Forwarddarlehen haben wir uns das niedrige Zinsniveau für die Zukunft gesichert und bis Ende des Jahres 2019 nur noch geringfügigen Prolongationsbedarf. Des Weiteren hat die Genossenschaft in der Vergangenheit einen Bausparvertrag in Höhe von 7,0 Mio. € abgeschlossen, dessen Zuteilung in 2020 erfolgen wird und uns eine Darlehensaufnahme zu einem günstigen Zinssatz 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 23. Mai 2017
Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

Sebastian Schleicher *Mathias Kalff*

Jahresabschluss 2016

Bilanz Aktivseite per 31.12.2016

| | 2016 | | 2015 | |
|---|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| | € | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 4.728,00 | | 5.747,00 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 56.056.442,10 | | 57.772.898,10 | |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.130.138,16 | | 1.166.989,16 | |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 594.248,31 | | | |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 6.736,00 | | 6.911,00 | |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 90.728,00 | | 118.280,00 | |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 246.051,03 | 58.124.343,60 | 77.659,62 | 59.142.737,88 |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| 1. Beteiligungen | 202.500,00 | | 90.000,00 | |
| 2. Andere Finanzanlagen | 10.000,00 | 212.500,00 | 10.000,00 | 100.000,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 58.341.571,60 | | 59.248.484,88 |
| B. Umlaufvermögen | | | | |
| I. Andere Vorräte | | | | |
| Unfertige Leistungen | | 2.935.070,47 | | 2.978.194,59 |
| II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 42.886,38 | | 61.895,65 | |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 723.129,77 | 766.016,15 | 1.028.996,71 | 1.090.892,36 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.684.570,10 | | 1.459.331,96 | |
| 2. Bausparguthaben | 2.307.344,08 | 3.991.914,18 | 1.927.622,18 | 3.386.954,14 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 11.820,00 | | 19.381,00 | |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 10.128,52 | 21.948,52 | 16.115,36 | 35.496,36 |
| Bilanzsumme | | 66.056.520,92 | | 66.740.022,33 |

Bilanz Passivseite per 31.12.2016

| | 2016 | | 2015 | |
|---|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| | € | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 138.850,00 | | 220.300,00 | |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 6.271.100,00 | | 6.015.450,00 | |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 13.050,00 | 6.423.000,00 | 17.000,00 | 6.252.750,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 3.900,00 €) | | | | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 2.080.200,00 | | 1.869.000,00 | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 550.000,00 | | 550.000,00 | |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 9.058.283,61 | 11.688.483,61 | 7.408.283,61 | 9.827.283,61 |
| III. Bilanzgewinn | | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 7.256,08 | | 428.283,61 | |
| 2. Jahresüberschuss | 2.111.031,12 | | 1.880.450,08 | |
| 3. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen | 1.861.200,00 | 257.087,20 | 2.067.283,61 | 241.450,08 |
| Eigenkapital insgesamt | | 18.368.570,81 | | 16.321.483,69 |
| B. Rückstellungen | | | | |
| 1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 541.751,74 | | 565.576,05 | |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 242.563,33 | 784.315,07 | 632.900,00 | 1.198.476,05 |
| C. Verbindlichkeiten | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 32.152.828,24 | | 33.360.596,18 | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 10.476.125,85 | | 11.977.278,98 | |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 3.445.007,05 | | 3.469.914,62 | |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 50.457,43 | | 82.393,30 | |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 705.891,44 | | 224.294,23 | |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 23.430,41 | 46.853.740,42 | 64.953,60 | 49.179.430,91 |
| davon aus Steuern: | | | | |
| 16.186,07 € (Vorjahr 14.588,35 €) | | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | | |
| 0,00 € (Vorjahr 710,38 €) | | | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 49.894,62 | | 40.631,68 |
| Bilanzsumme | | 66.056.520,92 | | 66.740.022,33 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

| | 2016 | | 2015 | |
|---|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
| | € | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 11.099.810,35 | | 11.049.379,30 |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | -43.124,12 | | -154.738,59 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 679.385,69 | | 636.782,51 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 4.644.761,41 | | 4.721.474,96 | |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 4.292,75 | 4.649.054,16 | 4.292,76 | 4.725.767,72 |
| Rohergebnis | | 7.087.017,76 | | 6.805.655,50 |
| 5. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 822.848,81 | | 775.697,80 | |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 166.388,23 | 989.237,04 | 164.079,69 | 939.777,49 |
| davon für Altersversorgung | 11.000,00 € | | | |
| Vorjahr | 11.031,09 € | | | |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.811.707,42 | | 1.823.191,01 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 588.780,83 | | 541.554,86 |
| 8. Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 500,00 | | 500,00 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 89.315,90 | | 131.925,26 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 1.297.413,21 | | 1.383.561,57 |
| 11. Ergebnis nach Steuern | | 2.489.695,16 | | 2.249.995,83 |
| 12. Sonstige Steuern | | 378.664,04 | | 369.545,75 |
| 13. Jahresüberschuss | | 2.111.031,12 | | 1.880.450,08 |
| 14. Gewinnvortrag | | 7.256,08 | | 428.283,61 |
| 15. Einstellung in die Ergebnisrücklagen | | 1.861.200,00 | | 2.067.283,61 |
| 16. Bilanzgewinn | | 257.087,20 | | 241.450,08 |

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 2016 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 € 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.

Forderungen werden mit ihrem Nominalwert angesetzt.

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

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

In den sonstigen Rückstellungen sind eine Rückstellung in Höhe von 17.963,33 € für gesetzliche Rückbauverpflichtungen und eine Rückstellung für Abrechnungsverpflichtungen in Höhe von 40.000,00 € 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 01.01.2016 € | Bruttowerte | | | Anschaff./Herstellungskosten 31.12.2016 € |
|---|---|-------------------|------------------|---------------|---|
| | | Zugang € | Abgang € | Umbuchg. € | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 90.205,35 | 1.499,91 | | | 91.705,26 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 96.152.005,42 | | | | 96.152.005,42 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.493.544,29 | | | | 1.493.544,29 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 0,00 | 594.248,31 | | | 594.248,31 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 80.026,98 | 3.094,00 | -4.214,78 | | 78.906,20 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 463.284,19 | 25.060,51 | | | 488.344,70 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 77.659,62 | 168.391,41 | | | 246.051,03 |
| | 98.266.520,50 | 790.794,23 | -4.214,78 | 0,00 | 99.053.099,95 |
| III. Finanzanlage | | | | | |
| 1. Beteiligungen | 90.000,00 | 112.500,00 | | | 202.500,00 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 10.000,00 | | | | 10.000,00 |
| | 100.000,00 | 112.500,00 | 0,00 | 0,00 | 212.500,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 98.456.725,85 | 904.794,14 | -4.214,78 | 0,00 | 99.357.305,21 |

| kumul. per 01.01.2016 € | im Ge- schäftsjahr € | Abschreibungen davon | | kumul. per 31.12.2016 € | Buchwerte | |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| | | auf Abgänge € | auf Umbuchg. € | | Buchwert am 31.12.2016 € | Buchwert Vorjahr 2015 € |
| 84.458,35 | 2.518,91 | | | 86.977,26 | 4.728,00 | 5.747,00 |
| 38.379.107,32 | 1.716.456,00 | | | 40.095.563,32 | 56.056.442,10 | 57.772.898,10 |
| 326.555,13 | 36.851,00 | | | 363.406,13 | 1.130.138,16 | 1.166.989,16 |
| | | | | 0,00 | 594.248,31 | 0,00 |
| 73.115,98 | 3.269,00 | -4.214,78 | | 72.170,20 | 6.736,00 | 6.911,00 |
| 345.004,19 0,00 | 52.612,51 | | | 397.616,70 0,00 | 90.728,00 246.051,03 | 118.280,00 77.659,62 |
| 39.123.782,62 | 1.809.188,51 | -4.214,78 | | 40.928.756,35 | 58.124.343,60 | 59.142.737,88 |
| | | | | 0,00 | 202.500,00 | 90.000,00 |
| | | | | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 0,00 | 212.500,00 | 100.000,00 |
| 39.208.240,97 | 1.811.707,42 | -4.214,78 | | 41.015.733,61 | 58.341.571,60 | 59.248.484,88 |

Der Zugang bei den Grundstücken ohne Bauten betrifft ein Grundstückskauf für die Bebauung mit 18 Wohnungen in der Steinreye in Hamburg-Volksdorf.

Die Zuführung beim Posten Bauvorbereitungskosten beinhaltet Planungs- und Projektierungsleistungen für die Neubauvorhaben in der Steinreye, Hinter der Lieth sowie im Rimbartweg.

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von 2.935 T€ (im Vorjahr 2.978 T€).
3. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält zum Bilanzstichtag Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 352,1 T€. Sonstige Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
4. Zusammensetzung und Entwicklung der Ergebnisrücklagen:

| | Bestand 01.01.2016 € | Zuführung in 2016 € | Bestand 31.12.2016 € |
|--------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Gesetzliche Rücklage | 1.869.000,00 | 211.200,00 | 2.080.200,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 550.000,00 | | 550.000,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 7.408.283,61 | 1.650.000,00 | 9.058.283,61 |
| | 9.827.283,61 | 1.861.200,00 | 11.688.483,61 |

5. 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 Sicherung |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| | | bis zu 1 Jahr € | zwischen 1 u. 5 Jahre € | über 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr in T€) | 32.152.828,24 (33.361) | 1.492.862,63 (1.403) | 6.012.497,76 (5.803) | 24.647.467,85 (26.155) | 32.152.828,24 (33.361) | GPR GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr in T€) | 10.476.125,85 (11.977) | 253.853,44 (416) | 1.141.920,87 (1.589) | 9.080.351,54 (9.972) | 10.476.125,85 (11.977) | GPR GPR |
| Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr in T€) | 3.445.007,05 (3.470) | 3.445.007,05 (3.470) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr in T€) | 50.457,43 (82) | 50.457,43 (82) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr in T€) | 705.891,44 (224) | 705.891,44 (224) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr in T€) | 23.430,41 (65) | 23.430,41 (65) | | | | |
| Gesamtbetrag (Vorjahr in T€) | 46.853.740,42 (49.179) | 5.971.502,40 (5.660) | 7.154.418,63 (7.392) | 33.727.819,39 (36.127) | 42.628.954,09 (45.338) | |

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 € 23.824,31, Auflösung von Rückstellungen für gesetzliche Rückbauverpflichtungen in Höhe von 379.224,58 €, Ausbuchungen von Kreditorenverbindlichkeiten in Höhe von 1.713,53 €, Erstattungen von Heizkosten des Vorjahres in Höhe von 25.170,68 € sowie Erstattungen von Gebühren für Niederschlagswasser der Vorjahre in Höhe von € 15.625,72 enthalten.
2. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 2,0 Mio. € für Instandhaltung und 2,6 Mio. € für Betriebs- und Heizkosten.
3. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten 8,0 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 | 2 | 5 |
| | 11 | 11 | 3 | 6 |

Im Geschäftsjahr wurde eine Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

| | Geschäftsjahr |
|---------------|---------------|
| Anfang | 2.501 |
| Zugang | 126 |
| Abgang | 71 |
| Ende | 2.556 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 255.650,00 € (im Vorjahr um 162.750,00 €).

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses haben Vorstand und Aufsichtsrat am 23.05.2017 in gemeinsamer Sitzung, entsprechend den Satzungsbestimmungen, die Einstellung in Höhe von 211.200,00 € zur gesetzlichen Rücklage und in Höhe von 1.650.000,00 € zu den anderen Ergebnismrücklagen beschlossen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 wie folgt zu verwenden:

| | Gewinnverwendung |
|--------------------------------|------------------|
| Bilanzgewinn 2016 | 257.087,20 € |
| Ausschüttung Dividende von 4 % | 240.784,00 € |
| Vortrag auf neue Rechnung | 16.303,20 € |

Hamburg, den 23. Mai 2017

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

Sebastian Schleicher *Mathias Kalff*

Zusammen- gefasstes 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 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2015 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.

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 30.05.2016

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

Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

Bestands- verzeichnis

Stand 31.05.2017



- | | |
|----------------|----------------|
| 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 | Borcherring 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 |
| Suhrsweg 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 | |

Verstorbene Mitglieder

Masoumeh Abdolhossein Morvaridfourosh

Margot Adolph

Gerhard Bolbrügge

Günther Borrack

Annita Christiansen

Peter Dühning

Waltraut Franck

Marie Grewsmühl

Ingrid Jahncke

Christine Katzenellenbogen-Schütte

Erhard Kieling

Ruth Kutschera

Alfred Mager

Gertrud Raecke

Elise Reff

Dorothea Reigis

Holger Schwarz

Elisabeth Sommer

Heinz Walendzik

Helga Wiegand

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 Wohlert

Wahlbezirk 4 (Rahlstedt)

Alexander Eisner, Bärbel Elfert, Udo Knackstedt, Dagmar Lahmann, Julia Lorenson, Wilhelm Riebau, Michael Scharrer, Peter Schilski, Jens-Uwe Schorr, Sigrid 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, Sigrid Bohrmann, Karlheinz Borrack, Roger Brück, Thilo Creutzer, Lore Göttisch, Susanne Kunstmann-Storm, Harald Lühmann, Stefan Lühmann, Peter Lütke, Stefanie Malzahn, Helga Matejat, Gabriele Peter, Tyll Peter, Petra Rode, Patrick Thiessen, Sven Thießen, Margret von Kleist, Dieter Westphal, Thomas Wolter

Einband:

Klaus Raasch, Hamburg
(Gestaltung und Herstellung)

Innenseiten:

halledt Werbeagentur GmbH
(Konzept und Layout)

Bildnachweis:

Steven Haberland: S. 5, 6, 10-12, 13 (1), 16, 22
buchdrucker: S. 8, 9 (1), 13 (2), 15 (1), 17, 20, 23-26
BMS – die Laufgesellschaft: S. 9 (1)
Architekturbüro Sawallich Planungsgesellschaft mbH: S. 14/15, 17 (Visualisierungen)
STOY-ARCHITEKTEN: S. 18 (Visualisierungen)
Hohaus, Hinz & Seifert GmbH: S. 19 (Visualisierungen)

In der Veredelung heutiger Drucksachen findet neben den herkömmlichen Verfahren wie Prägen oder Stanzen immer mehr die Lasertechnologie Verwendung. Professionelle Laserschneidsysteme sind heute so fein fokussiert, daß keinerlei Brandränder oder Schmauchspuren an dem gelaserten Material zu sehen sind. Auch die Geschwindigkeit hat enorm zugelegt. Kosten für Stanzwerkzeuge entfallen komplett und es wird auch erhebliche Einrichtezeit gespart. Besonders feine Partien – zum Beispiel Formen mit spitzen Winkeln – die mit konventionellen Stanzwerkzeugen nicht realisierbar wären, können in hoher Qualität auch schon bei kleinen Auflagen erledigt werden.

Das Motto des diesjährigen Geschäftsberichts stammt aus dem Alten Testament und ist in einen stabilen Karton gelasert. Damit die Binnenpartien der Großbuchstaben A, D oder R nicht beim Schneiden „herausfallen“, bleiben sie durch feine Grate mit der umliegenden Fläche verbunden.