

buchdrucker Baugenossenschaft

Geschäftsbericht 2018

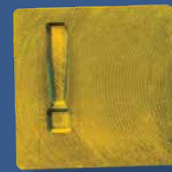


buchdrucker
Baugenossenschaft

**Geschäfts
bericht
2018**



buchdrucker auf einen Blick



	2018	2017
Wohnungen	1.742	1.792
Mitglieder	2.587	2.561
Mitarbeiter	15	15
Bilanzsumme	65,5 Mio. €	65,2 Mio. €
Geschäftsguthaben	6,7 Mio. €	6,6 Mio. €
Rücklagen	13,3 Mio. €	12,7 Mio. €
Eigenkapital	20,2 Mio. €	19,5 Mio. €
Eigenkapitalquote	30,9 %	30,0 %
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	11,2 Mio. €	11,2 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	28 €/m ²	24 €/m ²
Bilanzgewinn	0,3 Mio. €	0,3 Mio. €



Inhalt

2018 kurzgefasst	6
Fragen an den Vorstand	8
Quartier Hinter der Lieth	12
Neubauprojekt Steinreye	15
Modernisierung & Instandhaltung	18
Service für die Mitglieder	22
Bericht des Aufsichtsrats	28
Lagebericht 2018	30
Jahresabschluss 2018	37
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	47
Bestandsverzeichnis	48
Gedenken	49
Vertreterversammlung	50



2018
kurzgefasst

Januar

Erstmals findet zum Jahresauftakt eine Informationsveranstaltung für die Mitgliedervertreter statt. 40 Vertreterinnen und Vertreter nehmen teil, um sich bereits zu Jahresbeginn von Vorstand und Aufsichtsrat über die aktuellen Planungen des Geschäftsjahres berichten zu lassen.

Die buchdrucker führen das Maßnahmenpaket, das sich aus der Mitgliederbefragung 2017 ergeben hat, fort.

Flavia Schmidt schließt ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Note „sehr gut“ ab und übernimmt eine Position in der Vermietungsabteilung.

März

Friedrich Wilhelm Raiffeisen:
Am 30. März jährt sich der Geburtstag des Sozialreformers und Begründers der Genossenschaftsidee zum 200. Mal.

Die buchdrucker unterstützen die A-Jugend-Fußballmannschaft des HSV Barmbek-Uhlenhorst mit einer Trikotspende und die Jugendfußballmannschaft des SC Condor von 1956 e.V. mit einem Beitrag zur Tombola.

Auge in Auge mit den Giganten: Die Vertreterrundfahrt führt in diesem Jahr in den Hamburger Hafen.

April

Am 24. April wird die neue Ausstellung in der Geschäftsstelle mit Landschaftsbildern der Architektin und Künstlerin Katrin Brandt eröffnet.



Mai

Am 1. Mai feiert Susanne Kunstmann-Storm ihr 20-jähriges Betriebsjubiläum bei den buchdruckern.

Die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG des Jahresabschlusses 2017 durch den Prüfungsdienst des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen wird ohne Beanstandungen abgeschlossen.

Juni

Richtfest in der Steinreye: Rund 100 Gäste und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner freuen sich, dass das neue Quartier Gestalt annimmt.

Am 21. Juni findet die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2017 statt. 46 der insgesamt 75 Mitgliedervertreter sind anwesend, um die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Die buchdrucker unterstützen als Mitglied des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. das 4. Hamburger VorleseVergnügen, ein Lesefestival für Kinder.





Juli



Der Geschäftsbericht 2017 wird veröffentlicht. Das Umschlagmotiv des Künstlers Klaus Raasch lässt die Aufgaben einer Baugenossenschaft anklingen: ausgehend von einer soliden Basis die Zukunft planen, Perspektiven entwickeln, Ziele setzen und neue Räume schaffen.

August

Cowboys, Barbecue und Kicker: Zum Tag der offenen Tür in der Geschäftsstelle kommen über 100 Besucher.

September

Neuer Service für die Mitglieder: In Zusammenarbeit mit einer Hamburger Sicherheitsfirma bieten die buchdrucker den Einbau von Panzerriegeln zu vergünstigten Konditionen an.

Oktober

Mit dem Kooperationspartner Planetarium Hamburg verlosen die buchdrucker Eintrittskarten.

Der Künstler Emrah Özel stellt in der Geschäftsstelle seine Arbeiten aus, die dem Thema Hamburg gewidmet sind.

Kinoherbst: Die Geschäftsstelle wird zum Kinosaal. Gezeigt wird der Filmklassiker Casablanca mit Ingrid Bergmann und Humphrey Bogart.



November

Baustart Hinter der Lieth: Nach dem Abbruch der alten Wohnhäuser ist nun der Platz frei für ein modernes und ökologisches Quartier mit 78 Wohnungen.

Die buchdrucker sind Sponsor des „Krimiherbst“: In der Bücherhalle Barmbek lesen die Erfolgsautoren Henrik Siebold und Eva Almstädt aus ihren aktuellen Büchern.

Dezember

Am 4. und 6. Dezember ist das Theaterdeck in Hamburg für die buchdrucker-kids reserviert. Gespielt wird „Das Sams“, der Kinderbuchklassiker von Paul Maar.



Inter view

Fragen an den Vorstand

Das Wohnen ist in den letzten Jahren immer teurer geworden. In Boomregionen mit wachsender Wirtschaft und attraktivem Arbeitsplatzangebot sind durch den Zuzug die Mieten erheblich gestiegen. Inzwischen wird auf den Straßen für bezahlbare Mieten demonstriert, es wird über Wohnungsgemeinnützigkeit, Mietendeckelung und sogar Enteignung diskutiert und ein Grundrecht auf Wohnen gefordert.

Wie beurteilen Sie die sich verschärfende wohnungspolitische Debatte?

Mathias Kalff: Bei den seit Jahren anhaltenden Mietpreissteigerungen ist es nicht verwunderlich, dass sich Mieterinnen und Mieter in den attraktiven Ballungsgebieten wie Berlin, München, Frankfurt oder Hamburg um ihre Wohnung sorgen. Die diskutierten staatlichen Regulierungen sehe ich jedoch sehr kritisch. Einer der wichtigsten Faktoren die Mietpreissteigerungen abzufedern – und da herrscht weitestgehend Konsens – ist ein größeres Wohnraumangebot durch Neubau.

Sebastian Schleicher: Mit der im Jahr 2011 gestarteten Wohnungsbauoffensive ist Hamburg immerhin auf einem guten Weg, dem Bevölkerungswachstum mit einem größeren Angebot zu begegnen. Seit 2013 sind mehr als 48.000 Miet- und Eigentumswohnungen gebaut worden. Im Gegenzug werden nun die Grundstücke in und um Hamburg immer knapper und teurer. Gleichzeitig haben die hohe Kapazitätsauslastung des Baugewerbes und die steigenden Auflagen der Stadt Hamburg zu einem deutlichen Preisauftrieb bei den Baukosten geführt.

Ist bezahlbarer Neubau dann überhaupt noch möglich?

Sebastian Schleicher: Er ist zumindest nicht einfach. Bei unserem Neubauvorhaben Hinter der Lieth in Lokstedt werden wir eine monatliche Nutzungsgebühr von 11 Euro pro Quadratmeter für eine freifinanzierte Wohnung erheben.

orientieren. Unter diesen Bedingungen wäre ein Grundstück erheblich teurer als bei einem Kauf. Die Entwicklung der Mieten wäre zudem unberechenbar. Genossenschaften wie wir können damit ihrem Förderauftrag nicht mehr nachkommen und müssten ihre Neubauaktivitäten auf städtischen Grundstücken einstellen. Das hat der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossen-



Es ist gut und richtig, dass die Nachverdichtung in diesem Quartier sorgfältig und behutsam geplant und geprüft wird. Dennoch ist der Zeitraum einfach zu lang, um auf die aktuelle Nachfragesituation zu reagieren.

Das ist im Vergleich zu unseren Bestandswohnungen ein hoher Mietpreis. Doch wenn man sich die durchschnittliche Neuvertragsmiete in Hamburg anschaut, die bei etwa 13 Euro liegt, sind unsere Neubauwohnungen vergleichsweise günstig. Das ist uns deshalb gelungen, weil wir auf einem Grundstück gebaut haben, das uns bereits gehörte. Im Wettbewerb um Grundstücke können wir mit privaten Investoren und Projektentwicklungsgesellschaften kaum mithalten. Auch wenn der Hamburger Senat betont, dass bei der Vergabe von städtischen Grundstücken das beste Konzept gewinnt, spielt der gebotene Kaufpreis dennoch eine bedeutende Rolle.

Der Hamburger Senat hat vor, städtische Grundstücke nun vorwiegend im Erbbaurecht zu vergeben. Ist das nicht die Lösung?

Mathias Kalff: Der Senat hofft, mit dem Instrument des Erbbaurechts wieder mehr Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung zu nehmen und die Bodenspekulation zu unterbinden. Bei den vorgesehenen Konditionen ist das Erbbaurecht für Wohnungsbaugenossenschaften – die für bezahlbares und sicheres Wohnen in Hamburg stehen – jedoch nicht interessant. Der Erbpachtzins liegt über dem aktuellen Zinsniveau. Anschlussregelungen am Ende der Laufzeit sollen sich an den aktuellen Bodenrichtwerten

schaften auch im März 2019 in einem offenen Brief an den Ersten Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher zum Ausdruck gebracht. Wir sind gespannt, wie es weitergeht und ob es einen Kompromiss geben wird.

Was würde den buchdruckern das Bauen in Hamburg erleichtern?

Sebastian Schleicher: Da gibt es eine ganze Reihe von Lösungsvorschlägen, mit denen wir nicht alleine dastehen, wie Erleichterungen beim Bau- und Umweltrecht oder die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren. Nehmen wir beispielsweise unser Bauvorhaben im Rimbartweg in Lokstedt. Seit 2014 planen wir dort unseren vorhandenen Bestand um einen Neubau mit 44, teilweise öffentlich geförderten, Wohnungen zu erweitern. Das Projekt wollen wir zusammen mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft realisieren, die auf ihrem angrenzenden Grundstück bauen möchte. Zu Beginn gab es einen Architektenwettbewerb, an dem auch die Anwohner beteiligt waren. Sie zeigten sich zunächst sehr zufrieden mit dem Siegerentwurf, der für uns jedoch einen erheblichen Kompromiss darstellte. Anschließend musste ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der sich zurzeit noch in der Auslegung befindet. In der Zwischenzeit hat sich eine Anwohnerinitiative gebildet, die sich gegen die Pläne stellt. Auch



„Auf einmal ging es Schlag auf Schlag“:
Im Juni 2019 feierten
die buchdrucker
Richtfest im Quartier
Hinter der Lieth.

andere Projekte, die ein kirchliches Wohnungsunternehmen und eine weitere Genossenschaft in diesem Bereich realisieren möchten, sind betroffen. Aktuell gehen wir davon aus, dass wir frühestens 2021 den ersten Spatenstich machen können. Es ist gut und richtig, dass die Nachverdichtung in diesem Quartier sorgfältig und behutsam geplant und geprüft wird. Dennoch ist der Zeitraum von sieben Jahren einfach zu lang, um auf die aktuelle Nachfragesituation zu reagieren. Und bei allem Verständnis für die Anwohner, müssen auch die Bürgerinnen und Bürger Berücksichtigung finden, die händeringend eine bezahlbare Wohnung suchen.

Im Mai 2019 haben Sie Ihr Neubauprojekt in der Steinreye in Volksdorf abgeschlossen. Mitte Juni feierten Sie Richtfest Hinter der Lieth in Lokstedt. Beide Projekte hatten ähnlich lange Vorlaufzeiten. Ist Ihnen da nicht zwischenzeitlich die Lust am Bauen vergangen?

Sebastian Schleicher: Nein, auf keinen Fall. Bei beiden Projekten war aus den unterschiedlichsten Gründen Durchhaltevermögen gefragt. In Volksdorf haben wir zusammen mit der Baugemeinschaft „Alstervogel e.V.“ ein neues Quartier geschaffen. Erfahrungsgemäß dauern Projekte mit Baugemeinschaften einfach länger, da sie auf privater Initiative beruhen und oft neben dem Beruf in der Freizeit auf die Beine gestellt werden. Wenn man jetzt das Ergebnis

sieht, ist alles vergessen und vor dem leidenschaftlichen Engagement der „Alstervogel“ kann man nur den Hut ziehen.

Mathias Kalff: Hinter der Lieth haben wir zum ersten Mal in unserer 90-jährigen Geschichte Bestandswohnungen zurückgebaut. Dadurch hatten wir eine lange Vorbereitungsphase, um für alle Mitglieder aus dem Quartier eine gute Lösung zu finden. Eine Reihe von Mitgliedern kehrt nach Abschluss der Bauarbeiten wieder zurück. Besonders freut uns, dass sich Kinder und sogar Enkel von früheren Bewohnern für eine Wohnung hier entschieden haben. Als wir im November 2018 schließlich mit den Bauarbeiten begannen, ging es auf einmal Schlag auf Schlag. Dank des milden Winters konnten wir schon sieben Monate später Richtfest feiern. Dieses Projekt ist für uns als verhältnismäßig kleine Genossenschaft schon etwas Besonderes – und auch ein Kraftakt: Wir bauen 78 Wohnungen für 14 Millionen Euro, gleichzeitig muss die Genossenschaft nach dem Abriss bis zur Fertigstellung auf die Einnahmen aus der Vermietung verzichten.

Mittlerweile kommen die Bau- und Handwerksfirmen ihren Aufträgen kaum noch nach. Bekommen auch die buchdrucker die Kapazitätsengpässe zu spüren?

Mathias Kalff: Wir arbeiten mit langjährigen und zuverlässigen Partnern zusammen, die ihre Termine und Zusagen einhalten. Es kann jedoch im-

2018 haben wir rund



Millionen Euro

**für die Instandhaltung und
Modernisierung aufgewendet
sowie 2,4 Millionen Euro für den Neubau.**

mer Unvorhergesehenes dazwischenkommen, beispielsweise krankheitsbedingte Ausfälle oder Lieferverzögerungen bei Baumaterialien. Dann müssen Neubau- oder größeren Modernisierungsprojekte umgeplant werden und nicht immer ist sichergestellt, dass die nachfolgenden Gewerke ohne Zeitverzug wieder eingetaktet werden können. Was sich allerdings deutlich bemerkbar macht, sind die steigenden Preise für Bauleistungen und -material.

Sebastian Schleicher: Da die buchdrucker viele ältere Objekte im Bestand haben, sind die Kosten für die Pflege und Instandhaltung entsprechend höher geworden. 2018 betragen die Instandhaltungsaufwendungen rund 28 Euro pro Quadratmeter, 2017 waren es rund 24 Euro. So führt kein Weg daran vorbei, dass auch wir die Nutzungsgebühren laufend moderat anpassen müssen. Bei Modernisierungen beschränken wir den Modernisierungszuschlag auf das finanziell Notwendige und schöpfen den rechtlich zulässigen Rahmen nicht aus.

Wie reagieren Ihre Mitglieder auf das sensible Thema „Mieterhöhungen“?

Sebastian Schleicher: Mit durchschnittlich 6,18 Euro pro Quadratmeter netto-kalt liegen wir immer noch weit unter der Hamburger Durchschnittsmiete von rund 8,50 Euro – laut Mietspiegel 2017 – und auch deutlich unter dem Durchschnitt der Hamburger Genossenschaften mit 6,77 Euro. Unsere Mitglieder wissen das zu schätzen und sie kennen das genossenschaftliche Modell. In der Kommunikation mit unseren Mitgliedern weisen wir immer wieder darauf hin,

dass die buchdrucker nicht die Renditeansprüche von Investoren erfüllen müssen. Die Genossenschaft ist dem Wohl der Mitglieder verpflichtet und die Erträge aus der Vermietung fließen in den Wohnungsbestand zurück. 2018 haben wir rund 3 Millionen Euro für die Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet sowie 2,4 Millionen Euro für den Neubau. Das sind Investitionen, die unseren Mitgliedern unmittelbar zugutekommen und langfristig den Wohnungsbestand erhalten.

Wie sehen Ihre Pläne für 2019 und 2020 aus?

Mathias Kalff: Neben der Fertigstellung unseres Neubauprojektes Hinter der Lieth hat weiterhin die Modernisierung von Wohnungen und Bädern Priorität. 2019 werden wir insgesamt 13 Millionen Euro für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung aufwenden. Und wir hoffen, dass wir mit unserem Projekt im Rimbartweg vorankommen, damit wir 2020 die Bauleistungen ausschreiben und 2021 mit dem Neubau loslegen können.

Sebastian Schleicher: Anfang 2020 steht bei den buchdruckern die Wahl zur Vertreterversammlung an. In Kürze startet unsere Werbekampagne, denn wir suchen Kandidatinnen und Kandidaten für das Vertreteramt. Als Vertreter bietet sich die Chance, in die Weiterentwicklung der buchdrucker eingebunden zu werden. Das ist nur bei einem genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen möglich! Aufgrund der hohen Aktualität des Themas Wohnen hoffen wir auf viele, gern auch jüngere Kandidaten und auf eine hohe Wahlbeteiligung.



Ökologisch und
zukunftsweisend:

Quartier Hinter der Lieth

Zukunft
entwickeln

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp in Hamburg. Umso stolzer sind die buchdrucker auf das Quartier Hinter der Lieth in Lokstedt, das seit Ende 2018 neu gebaut wird. Wo vorher eine Wohnanlage aus den 1950er Jahren stand, entstehen 78 moderne, hochwertig ausgestattete Wohnungen zu vertretbaren Mietpreisen. Für eine verhältnismäßig kleine Baugemeinschaft wie die buchdrucker handelt es sich um ein sehr großes Projekt. Zum ersten Mal in ihrer 90-jährigen Geschichte wird ein Quartier komplett zurückgebaut und neu errichtet. Das Investitionsvolumen beträgt 14 Millionen Euro.

*Lokstedt ist ein beliebter Stadtteil zum Wohnen.
Viele Mitglieder, die zwischenzeitlich in
Ersatzwohnungen untergebracht sind, ziehen
wieder in das Quartier zurück.*

Sorgfältige Planung für mehr Wohnraum

Ein großes Plus des Vorhabens ist das Mehr an Wohnraum. Auf dem rund 7.600 Quadratmeter großen Grundstück wird ein zusätzliches Wohngebäude untergebracht. Dennoch sind die Abstände zwischen den sechs dreigeschossigen Häusern immer noch großzügig bemessen. Der Raum für Grün- und Spielflächen zwischen den Gebäuden bleibt erhalten. Die moderne Architektur orientiert sich an den Fassaden und Satteldächern der ursprünglichen Bebauung. Mit dem zusätzlichen Gebäude und den ausgebauten Dachflächen können die buchdrucker an diesem attraktiven Standort zukünftig 78 anstatt 50 Wohnungen anbieten.

2009 begannen die buchdrucker mit den Planungen zur Umgestaltung des Quartiers. Die Bewohner wurden informiert, neue Mieter erhielten nur noch befristete Mietverträge. Im Frühjahr 2015 stellte der Vorstand die Pläne für die Neubebauung vor. Die Bewohner wurden bei der Suche nach Ausweichwohnungen unterstützt. Mitglieder, die nach dem Neubau wieder zurück in das Quartier ziehen möchten, haben ein Erstbezugsrecht.

Beim Richtfest im Juni 2019 waren viele der zukünftigen Bewohner anwesend, um einen Blick in ihre neue Wohnung zu werfen. Besonders erfreulich ist die hohe Rückkehrerquote. Sogar Kinder und Enkel von früheren Bewohnern werden in das Quartier einziehen.

Starke Nachfrage in beliebter Lage

Angesichts der zentralen und grünen Lage treffen die Wohnungen auf starkes Interesse bei den buchdrucker-Mitgliedern. Ein Teil der Wohnungen wird öffentlich gefördert. Im Vergleich zu anderen Bauvorhaben können die buchdrucker bei den freifinanzierten Wohnungen günstige Mietpreise anbieten, weil sich das Grundstück bereits im Eigentum der Genossenschaft befand.

Der Stadtteil Lokstedt ist vor allem bei Familien beliebt. Die buchdrucker sind dort mit drei



Quartieren vertreten. Unweit der neuen Wohnanlage Hinter der Lieth liegt der Amsinckpark, zum Hagenbecks Tierpark sind es nur rund 1300 Meter. Die U-Bahnstation Hagendeel und eine Grundschule sind zu Fuß zu erreichen. Eine Kita grenzt an das Quartier. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der nahe gelegenen Grelckstraße oder am Siemersplatz.

In die Zukunft gedacht

Mit zwei bis dreieinhalb Zimmern richtet sich das Wohnungsangebot an alle Generationen und Haushaltsgrößen. Im Erdgeschoss sind barrierefrei zugängliche Wohnungen vorgesehen, die Wohnungen in den beiden oberen Etagen sind über Treppen erreichbar.



Im Juni 2019 wurde Richtfest gefeiert. Die Zimmerleute sprachen den traditionellen Segen über das Quartier und seine Bewohner.

Grund für die Neugestaltung des Quartiers waren gravierende Mängel am alten Baubestand. Eine umfassende Sanierung wäre wirtschaftlich nicht sinnvoll und zukunftsgerichtet gewesen. So werden bei dem Projekt ökologisch vernünftige Baustoffe eingesetzt, die mit dem Siegel „Blauer Engel“ versehen sind. Die Wohngebäude weisen eine hohe Energieeffizienz auf, beispielsweise durch hochgedämmte Außenwände, Schallschutzverglasung und eine kontrollierte Zu- und Entlüftung. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, das – ebenso wie die Solarzellen auf den Dächern – Strom erzeugt. Die zukünftigen Mieter profitieren dadurch von ihrem eigenen Mieterstrom.

Fertigstellung in greifbarer Nähe

Direkt nach dem Abbruch im November 2018 konnte der Neubau beginnen. Nach einem milden Winter konnte bereits sieben Monate später Richtfest mit mehr als 150 Gästen gefeiert werden. Bis Jahresende 2019 läuft der Innen-

ausbau auf Hochtouren. Mit der Vermarktung der Wohnungen starteten die buchdrucker im Mai 2019. Da nicht alle 78 Wohnungen aus dem Mitgliederkreis nachgefragt werden, werden die Wohnungen auf der Internetseite der buchdrucker angeboten. Ein Film führt durch das Quartier und vermittelt einen Eindruck von der zukünftigen Bebauung. Über eine Webcam kann der Baufortschritt verfolgt werden. Nach nur zwei Monaten waren bereits 70 Prozent vermietet. Einziehen können die ersten Bewohner voraussichtlich bereits im November 2019.

*Ökologische Bauweise:
Beim Bau werden
Materialien eingesetzt,
die das Siegel
„Blauer Engel“ tragen.*



- Investitionsvolumen: 14 Mio. €
- 78 Wohnungen mit insgesamt 5.125 m² Wohnfläche
- 2- bis 3 ½ Zimmer
- Wohnflächen von 46 bis 90 m²
- 27 Wohnungen öffentlich gefördert
- barrierefrei erreichbare Wohnungen im EG
- hochwertige und komfortable Ausstattung mit Einbauküche, Fußbodenbelag in Holzoptik, Balkon/Terrasse, Bäder mit Dusche (teilweise zusätzlich Badewanne), Abstellraum im Keller
- Energieeffiziente Bauweise, KfW-Effizienzhaus 55
- Vergünstigter Mieterstrom
- Kurze Wege zur Kita, Grundschule, U-Bahnstation Hagendeel und zu Einkaufsmöglichkeiten
- Unmittelbare Nähe zum Amsinckpark und zu Hagenbecks Tierpark
- Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2019

Zahlen & Fakten



*Ruhig und im Grünen gelegen:
Das neue Quartier in Volksdorf fügt sich
harmonisch in die umliegende Bebauung
aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern ein.*



**Neues
Quartier**

Aus einer Idee wird Wirklichkeit:

Neubauprojekt Steinreya

Vor sieben Jahren wurde aus einer Idee heraus die Baugemeinschaft „Alstervogel e.V.“ gegründet: ein Wohnprojekt zu realisieren, bei dem man sich im Alltag unterstützt, gemeinsam aktiv ist und Menschen allen Alters zusammenleben. Im Dezember 2018 war es soweit: Die ersten Alstervögel konnten in ihr neues Zuhause einziehen.



*Modern und hochwertig:
Bei der Gestaltung ihrer Wohnungen konnten die
Mitglieder aus mehreren Vorschlägen auswählen.*

Gemeinschaft aus mehreren Generationen

Auf dem Gelände in der Wohnstraße Steinreye in Volksdorf befanden sich früher Tennisplätze. Heute stehen dort 13 Reihenhäuser als Eigenheime und zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 Eigentums- und 18 Mietwohnungen. Ergänzt wird das Quartier um einen Gemeinschaftsraum und einen großen Spielplatz. 70 Menschen unterschiedlichen Alters leben hier zusammen, 28 davon sind Kinder.

Mit den genossenschaftlichen Mietwohnungen haben sich die buchdrucker an dem Projekt beteiligt. Die Wohnungsübergabe erfolgte Ende April 2019. Die Bewohner sind sowohl Mitglieder der buchdrucker als auch des Vereins Alstervögel und bringen sich auf freiwilliger Basis in das Gemeinschaftsleben im Quartier ein. So gibt es Arbeitsgruppen für die Gartenarbeit, für das Carsharingprojekt oder die Organisation von Nachbarschaftsfesten. Monatlich treffen sich die Quartiersbewohner, um die gemeinsamen Aktivitäten zu besprechen und zu planen.



Wohnen für ältere buchdrucker-Mitglieder

Für die Beteiligung an dem Wohnprojekt waren die Lage des Grundstücks in der Nähe des Ortszentrums Volksdorf und der persönliche Kontakt zum Vereinsvorstand der Alstervögel entscheidend. Auch die Idee, sich für ein soziales, ökologisches und generationsübergreifendes Wohnen einzusetzen, überzeugte die buchdrucker. Entsprechend groß war auch die Nachfrage nach den Wohnungen, von denen sechs im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet wurden.

Im April 2019 wurden die 18 buchdrucker-Wohnungen übergeben. Alle Bewohner sind Mitglieder der buchdrucker und auch des Vereins „Alstervogel e.V.“, der das gemeinschaftliche Leben in dem Quartier unterstützt.

Die zwischen 35 und 58 Quadratmeter großen Wohnungen der buchdrucker befinden sich in einem Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen. Die barrierearmen Wohnungen richten sich an einen älteren Personenkreis. Bei den Erstbeziehern handelt es sich um 13 Single-Frauen, vier Single-Männer und ein Paar. Das jüngste Mitglied ist 68, das älteste über 80 Jahre alt. Es gibt einen Aufzug und zu jeder Wohnung gehört ein eigener Keller. Fahrräder können in einem Fahrradhäuschen abgestellt werden.

Die buchdrucker haben ihre Mitglieder bei der Gestaltung der Mietwohnungen einbezogen. Sie konnten bei Bodenbelägen, Küchenfronten oder Arbeitsplatten aus mehreren Vorschlägen auswählen. Auch beim Zuschnitt der Wohnungen wurde auf die Bedürfnisse der Mitglieder geachtet.

Das gesamte Rotklinkerensemble wurde in energieoptimierter Massivbauweise errichtet. Mit einem Blockheizkraftwerk wird in erster Linie Heizungswärme, aber auch der eigene „Alstervogel-Strom“ produziert. Die Bewohner des Quartiers teilen sich ein gemeinsames Elektroauto. Für weitere Fahrzeuge wurden vorsorglich drei Ladestationen auf dem Grundstück installiert.



Zahlen & Fakten zu den buchdrucker-Wohnungen

- Investitionsvolumen: 3 Mio. €
- 18 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum mit insgesamt 985 m² Wohnfläche
- 1 ½ bis 2 Zimmer
- Wohnflächen von 35 bis 58 m²
- 6 Wohnungen öffentlich gefördert
- barrierefreie Wohnungen, über Aufzug erreichbar
- hochwertige und komfortable Ausstattung mit Einbauküche, Fußbodenbelag in Holzoptik, Balkon/Terrasse, Bäder mit Dusche, Abstellraum im Keller
- Energieeffiziente Bauweise, KfW-Effizienzhaus 55
- Vergünstigter Mieterstrom
- Kurze Wege zur Bushaltestelle und zum Ortszentrum Volksdorf mit U-Bahn-Haltestelle
- Fertigstellung: April 2019





Investitionen in den Erhalt: Modernisierung & Instandhaltung

Bestands
entwicklung
2017

Neben den Neubauprojekten lag 2018 mit einer Investition von 3 Millionen Euro wieder ein großes Augenmerk auf der Pflege und dem Erhalt des Hausbesitzes. Um für den Wohnungsmarkt weiterhin gut gerüstet zu sein, wurde das Programm zur Wohnungsmodernisierung fortgesetzt. Zwei größere Vorhaben betrafen die Wohnanlagen Döpheid in Rahlstedt und Korachstraße in Lohbrügge. Außerdem wurden Maßnahmen umgesetzt, die sich aus der Mitgliederbefragung 2017 ergeben hatten.



Feuerwehrezufahrt zwischen den Häusern Düpheid 16 und 18

Düpheid: Fassadenanstrich und Feuerwehrezufahrt

In der Wohnanlage Düpheid in Rahlstedt wurde das sechsgeschossige Gebäude mit der Hausnummer 22 gestrichen. Die Malerarbeiten an dem 2011 modernisierten Haus wurden infolge von Veralgungen an der hellen Putzfassade erforderlich. Außerdem erfolgte eine Reparatur der Dächer. Die Kosten betragen rund 0,1 Millionen Euro.

Des Weiteren wurde in der Wohnanlage eine Feuerwehrezufahrt wiederhergestellt. Die Bauarbeiten erfolgten im Frühjahr 2019.

Sanierung in der Korachstraße

2018 startete für das 13-geschossige Wohnhaus in der Korachstraße 65 eine umfangreiche Modernisierungsmaßnahme. Strangweise werden die Abwasserleitungen in den Küchen der 104 Wohnungen saniert. Die Maßnahme wird voraussichtlich bis Ende September 2019 dauern.

Während der Bauarbeiten ist die Mithilfe der Bewohner unerlässlich, die für etwa zwei Wochen ihre Küche nicht benutzen können. Daher wurden im Vorwege die Zeitpläne, die Maßnahmen zum Staubschutz und der Umfang der erforderlichen Arbeiten mit den Mitgliedern abgestimmt. Zunächst müssen die Küchenschränke im Strangbereich ausgebaut, die Wände aufgestemmt und die Leitungen ausgetauscht werden. Anschließend werden die Fliesenschilder wiederhergestellt, Malerarbeiten vorgenommen und die Schränke wieder angebracht. Teilweise werden auch neue Küchen eingebaut. In allen Fällen erfolgt eine Endreinigung durch eine von den buchdruckern beauftragte Reinigungsfirma.

2018 fielen für die ersten beiden Stränge Kosten von rund 0,1 Millionen Euro an. Die Gesamtkosten für die Sanierung werden ca. 0,5 Millionen Euro betragen.

Ebenfalls in der Korachstraße wurde im Herbst 2018 die Fassade auf Schäden geprüft. Die Baugenossenschaft dhu eG lieh den buchdruckern dafür ihre Kameradrohne und einen ausgebil-

deten Mitarbeiter aus. Dank der modernen Technik war die Überprüfung schnell und einfach. Die Alternativen wären entweder ein Baugerüst oder ein Kranwagen gewesen, beides kostspielig und mit Beeinträchtigungen für die Bewohner verbunden. Wetterbedingt konnte die Drohne nicht das ganze Hochhaus abfliegen. Daher wurde im Frühjahr ein erneuter Flug durchgeführt. Die buchdrucker-Mitglieder wurden wieder rechtzeitig über den Termin informiert.

Investitionen in Einzelwohnungen

2018 haben die buchdrucker mit einem Investitionsvolumen von 1,4 Millionen Euro weitere 31 Wohnungen und 12 Einzelbäder grundlegend modernisiert. In den vergangenen fünf Jahren wurden über 200 Wohnungen und Bäder auf einen modernen Ausstattungsstandard angehoben.

Mit dem Serviceprogramm „Wohnen bleiben“ unterstützen die buchdrucker Mitglieder, die auch bei Altersbeschwerden, eingeschränkter Mobilität oder Pflegebedürftigkeit nicht auf ein selbstbestimmtes Leben in ihrer buchdrucker-Wohnung verzichten möchten. Im Rahmen des Serviceprogramms bieten die buchdrucker die Möglichkeit, Bäder barrierearm umzubauen. 2018 wurden auf Mitgliederwunsch 12 Bäder entsprechend umgerüstet und ausgestattet.

Die Nachfrage ist mittlerweile so groß, dass bereits im April 2019 das geplante Jahresbudget ausgeschöpft war. Mitglieder, die sich mit dem Gedanken tragen, ihr Bad von Badewanne auf Dusche umrüsten zu lassen, wurden gebeten, sich rechtzeitig bei den buchdruckern zu melden.



Die Nachfrage nach Badumbauten wächst und immer mehr Mitglieder nutzen das Serviceprogramm „Wohnen bleiben“.

Küchengrundausrüstung:
Im Rahmen der Wohnungsmodernisierung werden u.a. die Elektrik, die Fußbodenbeläge und die Fliesenschilder erneuert.



Umsetzung der Mitgliederbefragung

Im Herbst 2017 waren die Mitglieder aufgerufen, ihre buchdrucker-Wohnung, ihr Wohnumfeld und die buchdrucker als Vermieter zu bewerten. Das Ergebnis der Befragung war insgesamt sehr erfreulich. Die detaillierte Analyse ergab, dass die Zufriedenheit der Mitglieder bei den Themen Sicherheitsempfinden, Sauberkeit und Abstellflächen noch gesteigert werden konnte. Das Maßnahmenpaket, das daraufhin erstellt und mittlerweile vollständig umgesetzt wurde, umfasste für mehrere Wohnanlagen u.a. die Verbesserung der Beleuchtung in den Kellern, die Einrichtung von zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und die Renovierung von Treppenhäusern.



Freundlich und hell: In mehreren Wohnanlagen wie hier in Steilshoop wurden die Treppenhäuser renoviert.



Neues Fahrradhäuschen in der Wohnanlage Königskinderweg: Dort, wo es möglich war, haben die buchdrucker die Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder erweitert.



In der Wohnanlage Radenwisch wurden die Briefkästen aus dem Treppenhaus vor die Eingangstür verlegt, um Fremden den Zugang ins Gebäude zu erschweren.

Bernd Nehls (rechts) schied mit der Vertreterversammlung am 20. Juni 2019 aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat aus. Aufsichtsratsvorsitzender Stefan Streng bedankte sich für die langjährige Zusammenarbeit.



Rund
ums
Wohnen

Im Gespräch bleiben: Service für die Mitglieder

Mit etwas mehr als 1.700 Wohnungen und 2.500 Mitgliedern zählen die buchdrucker zu den kleineren Wohnungsgenossenschaften in Hamburg. Mit einem entscheidenden Vorteil: Man kennt sich. Um den Dialog anzuregen und die Bedürfnisse der Mitglieder zu kennen, fördern die buchdrucker mit unterschiedlichen Serviceleistungen und Kommunikationsangeboten den Kontakt zwischen Team, Gremien und Mitgliedern.

Vertreterversammlung und Aufsichtsrat

Neben der jährlichen Vertreterausfahrt bieten die buchdrucker seit Januar 2018 eine weitere Informationsveranstaltung zum Jahresauftakt. Dadurch werden die Mitgliedervertreter bereits zu Beginn eines Geschäftsjahres noch stärker in die Planungen und Aktivitäten der Genossenschaft eingebunden. Mit 40 anwesenden Vertreterinnen und Vertretern stieß auch die Wiederholung der Jahresauftaktveranstaltung am 22. Januar 2019 auf großes Interesse. Die Mitgliedervertreter nutzen zudem

die Möglichkeit Fragen zu stellen und miteinander ins Gespräch zu kommen.

Bereits 2018 stand fest, dass das Aufsichtsratsmitglied Bernd Nehls auf der Vertreterversammlung am 20. Juni 2019 aus Altersgründen nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung stehen würde. Auf der Vertreterversammlung stellten sich zwei neue Kandidaten aus dem Mitgliederkreis vor. Mit großer Mehrheit wurde Roger Brück, der seit 2014 Mitglied bei den buchdruckern ist und seit 2015 der Vertreterversammlung angehört, zum Aufsichtsratsmit-

Sowohl die Vertreterversammlung als auch Informationsveranstaltungen rund um die Aktivitäten der buchdrucker stoßen bei den Vertreterinnen und Vertretern auf großes Interesse.



Deutschlands beste Mieterzeitung

glied gewählt. Roger Brück ist Prokurist bei einem Bauunternehmen und ergänzt mit seiner Expertise die fachlichen Kompetenzen des Aufsichtsrates.

Anfang 2020 finden die Wahlen zur Vertreterversammlung statt. Im Frühjahr 2019 starteten die buchdrucker mit der Kandidatensuche in der April-Ausgabe der „druckreif“. In einem ausführlichen Interview erläuterte der Aufsichtsratsvorsitzende Stefan Strenge die Aufgaben eines Mitgliedervertreeters und die vielen Informationsangebote, mit denen die Vertreter in die Aktivitäten und die Entwicklung der buchdrucker eingebunden werden. Der Artikel fand bereits Resonanz und es meldeten sich Interessenten für das Vertreteramt. Im Herbst 2019 werden die buchdrucker die Kandidatenwerbung mit einer Plakatkampagne fortsetzen und mit Flyern und weiteren Informationen in der „druckreif“ für eine hohe Wahlbeteiligung werben.

Am 14. November 2018 wurden auf dem „Tag der Wohnungswirtschaft“ in Berlin die besten Mietermagazine der Branche ausgezeichnet. Die buchdrucker hatten die „druckreif“ in das Rennen um „Deutschlands beste Mieterzeitung“ geschickt. Zu dem Wettbewerb hatte der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) aufgerufen. Die Jury wählte unter dem Vorsitz des Journalisten und ZDF-Moderators Mitri Sirin aus über 170 Bewerbern in den drei Kategorien kleine, mittelgroße und große Wohnungsunternehmen jeweils einen Sieger aus. Bewertet wurden die Wettbewerbsbeiträge anhand von Gesamtlayout und grafischer Konzeption, Nachrichtenwert und Markenkonformität. Die „druckreif“ belegte Platz 44. Für die buchdrucker und ihr kleines Redaktionsteam ist das ein sehr gutes Ergebnis und bestätigt die positiven Rückmeldungen der Mitglieder. Die „druckreif“ erschien erstmals im April 2016. Seither wird sie zweimal im Jahr in einer Auflagenstärke von 2.200 Exemplaren veröffentlicht.



Das kann sich sehen lassen:
Die „druckreif“ belegt Platz 44
unter den besten Mieterzeitungen
Deutschlands.

Passendes Wohnungsangebot durch Wohnungstausch

Die aktuell angespannte Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt führt dazu, dass die Fluktuation sehr gering ist. Mieter behalten lieber ihre Wohnung, auch wenn sie mittlerweile zu groß ist, beispielsweise weil die Kinder ausbezogen sind. Denn eine Verkleinerung bedeutet meist, dass die neue Wohnung fast genauso teuer oder sogar noch teurer ist.

Um Mitgliedern, die zusammenziehen oder sich aufgrund von Nachwuchs vergrößern möchten, entsprechende Wohnungen anbieten zu können, unterstützen die buchdrucker den Wohnungstausch unter ihren Mitgliedern. So können sich ältere Mitglieder verkleinern. Die Konditionen für ihre Nutzungsgebühr bleiben weiterhin bestehen, wenn sie innerhalb der Wohnanlage wohnen bleiben. Dadurch wird die neue Wohnung günstiger. Bei Bedarf können die Wohnungen auch barrierearm umgebaut werden.

Mitglieder können den buchdrucker-Transporter kostenlos ausleihen.

Einbruchschutz für die Haustür

Einbrüche in buchdrucker-Wohnungen kommen erfreulicherweise sehr selten vor. Dennoch nehmen die buchdrucker den Wunsch der Mitglieder nach mehr Sicherheit sehr ernst. In Kooperation mit einer Hamburger Tischlerei, die auch bei der Polizei als Firma für mechanische Sicherungseinrichtungen geführt wird, bieten die buchdrucker seit Herbst 2018 den Einbau eines Haustürriegels zu vergünstigten Konditionen an. Der Panzerriegel des Herstellers ABUS leistet optimalen Widerstand gegen gewaltsame Aufbruchsversuche. Der Preis liegt, je nach Art der Wohnungstür, inkl. Montage zwischen 518,00 € und 660,00 € brutto. 2018 wurde das Angebot viermal wahrgenommen und die buchdrucker erteilten gern die Genehmigung für den Einbau.

Der neue buchdrucker-Transporter

Um umzuziehen oder den Sperrmüll zu entsorgen, steht schon seit vielen Jahren für die buchdrucker-Mitglieder ein Transportfahrzeug kostenfrei bereit. Anfang 2019 wurde das Fahrzeug durch einen VW Crafter Kastenwagen erneuert.





Das buchdrucker-Team begrüßte wieder mehr als 100 Gäste am Tag der offenen Tür – dieses Mal musikalisch begleitet von den Celtic Cowboys.

Beliebter Dreh- und Angelpunkt: Die Geschäftsstelle

Mittlerweile Tradition hat der Tag der offenen Tür in der Geschäftsstelle. Am Samstag, den 25. August 2018 konnte das buchdrucker-Team wieder mehr als 100 Gäste aus dem Mitgliederkreis und der Nachbarschaft begrüßen. Bei Barbecue und beschwingter Musik von der Band „Celtic Cowboys“ kamen die Besucher schnell ins Gespräch. Die Hamburger Polizei war mit den „Bünabes“ Andree Hüttenhoff und Burkhard Streck vertreten. An ihrem Infotisch herrschte großer Zulauf und es wurden viele Fragen zum Thema Sicherheit gestellt. Ein besonderes Highlight war wie immer die historische Druckmaschine, der Heidelberger Tiegel. Walter Fischer und Klaus Raasch vom Museum der Arbeit fertigten Postkarten mit einer Hummelfigur, auf die die Gäste ihren Namen drucken lassen konnten. So hatte jeder eine persönliche Erinnerung, die er mit nach Hause nehmen konnte.

Inzwischen hat sich die Geschäftsstelle einen Namen als Ort für wechselnde Ausstellungen mit unterschiedlichen Genres gemacht. 2018 präsentierten wieder zwei Künstler ihre Werke. Von April bis September waren die Landschaftsbilder der Architektin und Künstlerin Katrin Brandt zu sehen. Dem Thema Hamburg waren die Arbeiten von Emrah Özel gewidmet, die von Oktober 2018 bis März 2019 ausgestellt



waren. Seit April 2019 kann zu den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle die Ausstellung des französischen Fotografen „iompicture“ besucht werden.

Das buchdrucker-Team

Mit den Hausmeistern vor Ort in den Wohnquartieren und der Geschäftsstelle als zentrale Anlaufstelle stehen den Mitgliedern immer die passenden Ansprechpartner zur Verfügung. Viele der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind über lange Jahre bei den buchdruckern beschäftigt und kennen daher die Mitglieder meist persönlich. Zu ihnen zählt Susanne Kunstmann-Storm, die am 1. Mai 2018 ihr 20-jähriges Betriebsjubiläum feierte. Sie arbeitete zunächst in der technischen Abteilung, danach wechselte sie über die Buchhaltung und unterstützende Tätigkei-



20-jähriges Dienstjubiläum: Susanne Kunstmann-Storm ist allen Mitgliedern als die Stimme und das Gesicht der buchdrucker bekannt.

ten für den Vorstand an den Empfang der buchdrucker-Geschäftsstelle. Hier ist sie nun seit mehr als zehn Jahren erste Ansprechpartnerin vor Ort und am Telefon. Neben dem Tagesgeschäft, wie Post- und Rechnungsbearbeitung, betreut sie die Mitglieder, plant Veranstaltungen und leitet die Redaktion der Mitgliederzeitung „druckreif“. Bei ihrer Arbeit und der Themenauswahl für die „druckreif“ ist Susanne Kunstmann-Storm ihre Überzeugung für die genossenschaftlichen Idee deutlich anzumerken. Sie spiegelt sich auch in ihrer zuvorkommenden und freundlichen Art im Umgang mit Mitgliedern und Kollegen wider.

Jungen Menschen bieten die buchdrucker eine fundierte und zukunftssträchtige immobilienwirtschaftliche Ausbildung. Im Januar 2018 schloss Flavia Schmidt ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Note „sehr gut“ ab und übernahm im Anschluss eine Position in der Vermietungsabteilung. Tore Dombrowski startete Mitte 2017 seine Ausbildung und wird sie Mitte 2020 abschließen. Ab August 2019 ist ein weiterer Ausbildungsplatz vergeben.

Volles Haus im Theaterdeck: Das Barmbeker Theater war zusammen mit dem Sams Gastgeber des buchdrucker-Weihnachtsmärchens.

Nachbarschaftsfeste

Um das nachbarschaftliche Miteinander in den Wohnanlagen zu fördern, unterstützen die buchdrucker Nachbarschaftsfeste – sei es mit einem kleinen Zuschuss, oder mit Partymöbeln und Sonnenschirmen, die die buchdrucker kostenfrei für die Gartenparty oder das Grillfest bereitstellen. In dem Poppenbütteler Quartier der buchdrucker hat sich über die Jahre eine tolle Gemeinschaft gebildet und im Sommer wie im Winter wird gemeinsam auf dem Spielplatz gefeiert. Zum Tannenbaumfest im Dezember 2018, das den Kindern die Wartezeit auf Weihnachten ein bisschen verkürzen sollte, steuerten die buchdrucker den Tannenbaum bei. Als Dankeschön schickte die Hausgemeinschaft Fotos vom festlich geschmückten Baum.

Weihnachtsmärchen

Anfang Dezember 2018 trafen unsere buchdrucker-kids zusammen mit Herrn Taschenbier auf das freche und furchtlose Sams. Das Ensemble des Theaterdecks in Barmbek brachte den Kinderbuchklassiker von Paul Maar mit großer Spielfreude und vielen liebevollen Details auf die Bühne. Kinder, Eltern und Großeltern hatten ihren Spaß dabei, wie das Sams aus dem anfangs braven, ängstlichen Herrn Taschenbier einen selbstbewussten Menschen machte.

Der neue Termin für das Weihnachtsmärchen 2019 steht bereits fest: Am 5. Dezember 2019 ab 17 Uhr haben die buchdrucker wieder exklusiv für die buchdrucker-kids das Theaterdeck reserviert. Auf dem Spielplan steht „Robbi, Tobbi und das Fliewatüüt“.





In zwei buchdrucker-Wohnanlagen fanden im Herbst 2018 und Frühjahr 2019 Bienenvölker ein vorübergehendes Zuhause. Betreut werden die Bienen in Rahlstedt von Imkerin Dorothea Bogs und in Lokstedt von Imker Stephan Iblher (hier im Bild).



Umweltschutz: Bienenvölker in Rahlstedt und Lokstedt

In Zeiten des Klimawandels und des Artensterbens engagieren sich die buchdrucker vermehrt für nachhaltige Projekte. Das Bienensterben ist seit geraumer Zeit ein ernstzunehmendes Problem mit noch nicht absehbaren Folgen für Mensch und Natur. Aus diesem Grund unterstützen die buchdrucker lokale Imker und bieten Bienenvölkern ein vorübergehendes Zuhause – in sicherem Abstand zu den Wohngebäuden.

Bienen sind friedliche Insekten, die Nektar in bienenfreundlichen Pflanzen suchen und, anders als Wespen, sich sehr selten in Wohnungen verirren und keine ungebetenen Gäste bei Tisch sind. In Zusammenarbeit mit der Demeter-zertifizierten Imkerei von Dorothea Bogs wurden im Herbst 2018 vier Bienenvölker in Rahlstedt untergebracht. Von dem Grundstück der buchdrucker aus haben die Bienen freie Flugbahn zu einer angrenzenden, öffentlichen Parkanlage.

Im Rimbartweg in Lokstedt wurde im Juni 2019 ein Bienenstand im Südwesten der Grünanlagen aufgestellt. Die Bienen gehören dem erfahrenen Imker Stephan Iblher von der Imkerei „elbgelb“.

Vernetzung in den Stadtteilen

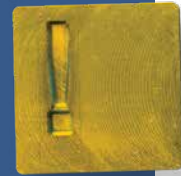
Durch Kooperationen und das Engagement als Sponsor sind die buchdrucker in den Stadtteilen, in denen sie Hausbesitzer sind, auch über ihre Quartiere hinaus bekannt. Zu den Partnern zählen beispielsweise das Museum der Arbeit, die Bücherhalle Barmbek mit den Autorenlesungen wie dem „Krimi-Herbst“, die Sportveranstaltung „Bramfelder Winterlaufserie“ oder der Verein „Interessengemeinschaft Fuhlsbüttler Straße“.

Zur Förderung des Sports bei Kindern und Jugendlichen unterstützen die buchdrucker mehrere Fußballvereine. So statteten die buchdrucker 2018 die A-Jugend-Fußballmannschaft des HSV Barmbek-Uhlenhorst mit neuen Trikots aus. Die Jugendfußballmannschaft des SC Condor von 1956 e.V. veranstaltete im März 2018 eine Tombola, für die die buchdrucker eine Kiste voller Überraschungen zur Verfügung stellten. Mit dem Erlös der Tombola wurden Kinder aus einkommensschwachen Familien unterstützt, damit sie im Verein Sport treiben oder an Fußballcamps teilnehmen können.



Die buchdrucker beteiligen sich an der Sportförderung von Kindern und Jugendlichen, wie hier beim HSV Barmbek-Uhlenhorst.

Bericht des Aufsichtsrats



Im Jahr 2018 wurden 10.674 Wohnungen mit insgesamt 849.430 Quadratmetern Wohnfläche in Hamburg fertig gestellt. Das ehrgeizige Wohnungsbauprogramm des Hamburger Senats, 10.000 Wohnungen pro Jahr zu schaffen, wurde damit mehr als erfüllt. Die gebauten Wohnungen sind in der durchschnittlichen Größe von 84,8 Quadratmeter auf 79,6 Quadratmeter kleiner geworden, aber im Vergleich zu 2017 sind in 2018 über ein Drittel mehr Wohnungen bezugsfertig übergeben worden. Das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen den Verbänden der Wohnungswirtschaft und der Hamburger Politik funktioniert. Der VNW-Direktor Andreas Breitner hat es kürzlich auf den Punkt gebracht: „Hamburg kann Wohnungsbau und braucht sich nicht zu verstecken.“

In Zukunft wird es jedoch nicht leichter, die gesteckten Ziele zu erreichen. Stark steigende Bau- und Grundstückskosten erschweren besonders das bezahlbare Wohnen. Baukosten in Höhe von 3.000 Euro pro Quadratmeter sind an der Tagesordnung. Hinzu kommen immer mehr Engpässe bei den Handwerksfirmen aufgrund von Mangel an qualifiziertem Personal. Der Rückgang bei den Baugenehmigungen ist ein deutliches Signal. Alle Bündnispartner müssen sich enorm anstrengen, um auch weiterhin das gesteckte Ziel von jährlich 10.000 Wohnungen zu erreichen.

Wir können mit Stolz sagen, dass die Baugenossenschaft der Buchdrucker das Ziel aktiv unterstützt und damit für bezahlbaren Wohnraum in Hamburg sorgt. Nach langer Zeit haben wir bei unserem Wohnprojekt „Alstervögel“ in Volksdorf wieder ein Richtfest gefeiert. 2019 werden dort in der Steinreye, 18 neue Wohnungen für unsere Mitglieder zur Verfügung stehen. Ein weiteres Projekt hat 2018 ebenfalls Fahrt aufgenommen. Im November 2018 begannen die Bauarbeiten auf dem Grundstück Hinter der

Lieth. Mit über 14 Mio. Euro für 78 Wohnungen ist das für die buchdrucker ein großes Projekt. Geplant haben wir die Fertigstellung im Jahr 2020.

Die Entwicklung und Erstellung neuer Wohnungen ist wichtig für die Mitglieder der buchdrucker und für Hamburg. Der Bestand unserer Wohnungen hat einen hohen Stellenwert und muss kontinuierlich modernisiert werden. Rd. 3,0 Mio. Euro haben wir 2018 aufgewendet vor allem für Wohnungsmodernisierungen, die Strangsanierung in der Korachstraße und die Umsetzung von Maßnahmen aus der Mitgliederbefragung.

Die Kommunikation mit den Mitgliedern ist weiterhin ein wichtiger Prozess in unserer Genossenschaft. Das gilt insbesondere bei Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Der Aufsichtsrat unterstützt ausdrücklich die Fortsetzung und den Ausbau bestehender Veranstaltungen und Foren, die dem Informationsaustausch dienen. Dazu gehören die kürzlich eingeführte Jahresauftaktveranstaltung, die Vertretertreffen, die Jahresausfahrt und diverse weitere Möglichkeiten miteinander zu kommunizieren.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der Vertragsverlängerung der Vorstände beschäftigt und sich einstimmig für die Fortsetzung der Tätigkeit von Sebastian Schleicher und Mathias Kalff entschieden und ihnen das Vertrauen ausgesprochen. Die Verträge wurden mit Beginn zum 01.01.2019 und 01.07.2019 für weitere fünf Jahre geschlossen.

Für die Wahl in den Aufsichtsrat gemäß § 23 der Satzung stellten sich Antje Günther und Ulrich Rühle zur Wiederwahl. Sie wurden bei der Mitgliederversammlung am 21.06.2017 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

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



Die anschließende konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats 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 hat sich in zehn Sitzungen über die Geschäftstätigkeiten der buchdrucker informiert und mit den Themen auseinandergesetzt. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus regelmäßig mit dem Vorstand in Kontakt, um z.B. die Aufsichtsratssitzungen vorzubereiten.

Schwerpunktthemen der Sitzungen waren die Finanz- und Wirtschaftslage, die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und die Neubautätigkeiten. Der Vorstand hat über die weiteren Themen aus dem Tagesgeschäft berichtet. Hierzu gehören beispielsweise die Verkehrssicherungspflichten, die Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und die Werbestrategie für die in 2020 anstehende Vertreterwahl.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand beraten, Stichproben von Geschäftsvorfällen hinterfragt und die verschiedensten Themen diskutiert. Bei Entscheidungen mit grundlegender Bedeutung wurde der Aufsichtsrat rechtzeitig informiert und eingebunden.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2018, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Es gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

Aus der Sicht des Aufsichtsrats hat der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt.

Die Vermögensverhältnisse sind geordnet. Die erforderliche Übersicht über die wirtschaftliche Lage war immer gegeben. Anlass zu Beanstandungen gab es keinen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Bericht des Vorstands zur Kenntnis zu nehmen,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2018 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- der Vorabzuweisung zu den Ergebnismitteln zuzustimmen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Für das erfolgreiche Geschäftsjahr gilt der Dank des Aufsichtsrats allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz und dem Vorstand für die konstruktive Zusammenarbeit.

Hamburg, den 26. Mai 2019

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG
Der Aufsichtsrat

Stefan Strenge

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Lagebericht 2018



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.

2018 war für die buchdrucker erneut 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 0,8 Mio. € (Vorjahr 1,3 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stieg auf 30,9 % (Vorjahr 30,0 %), der Cashflow nach DVFA/SG belief sich auf 2,6 Mio. € (Vorjahr 3,1 Mio. €).

Die buchdrucker verfügen über 1742 eigene Wohnungen sowie 809 sonstige Objekte wie Läden, Arztpraxen, Einzelgaragen, Stellplätze und Büroräume. Die Anzahl der Wohnungen verminderte sich durch den Abriss von 50 Wohnungen in Lokstedt.

Die Sollmieten entwickelten sich 2018 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 6,05 € im Jahr 2017 auf 6,18 € im Jahr 2018. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus moderaten Erhöhungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen der

Vergleichsmiete sowie aus der Anpassung der Nutzungsgebühren bei Nutzerwechsel und nach Modernisierungen. Damit liegen unsere Mieten deutlich unter den durchschnittlichen Vergleichsmieten in Hamburg, die 2018 bereits bei rd. 8,50 € je Quadratmeter lagen.

Wohnungsleerstände und damit verbundene Erlösschmälerungen ergaben sich vor allem bei Wohnungen, die modernisiert oder umgebaut wurden. Nur vereinzelt entstanden geringe Ertragsausfälle durch fehlende Anschlussvermietung. Daneben hatten wir gewollte Leerstände in unserem Abrissobjekt „Hinter der Lieth“, wo freiwerdende Wohnungen nicht mehr vermietet wurden. Auch die Mieterforderungen bewegen sich auf einem erfreulich niedrigen Niveau. Dies ist auch auf das konsequente Mahnwesen der Buchdrucker zurückzuführen.

Die Fluktuation ist von 6,4 % im Vorjahr auf 7,6 % im Jahr 2018 gestiegen.

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

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Sollmieten	8.217,2	8.351,1	8.270,8
Erlösschmälerungen	-41,1	-178,2	-113,8
Umsatzerlöse aus Mieten	8.176,1	8.172,9	8.157,0
Instandhaltungen (Fremdkosten)	2.527,4	3.003,9	2.610,6
Zinsaufwand für die Hausbewirtschaftung	1.095,2	1.068,0	1.197,2
Jahresüberschuss	1.462,6	803,9	1.269,5

Die Sollmieten und die Erlösschmälerungen weichen durch das spätere Ende der Bewirtschaftung der 2018 abgerissenen Wohnanlage Hinter der Lieth von der Planung ab.

Das Jahresergebnis wurde durch deutlich höhere Instandhaltungskosten und Abrisskosten für die Wohnanlage Hinter der Lieth belastet und fiel dadurch geringer aus als erwartet. Im Übrigen wurden die sonstigen Aufwendungen und Erträge im Vorjahr vorsichtig geschätzt.

Die Instandhaltungsaufwendungen einschließlich verrechneter Kosten und abzüglich Versicherungserstattungen betragen durchschnittlich 28,04 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 24,07 €/m² Wohnfläche).

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Ertragslage

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.216,3	1.418,4	-202,1
Bautätigkeit / Modernisierung Anlagevermögen	-183,7	-146,7	-37,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-104,6	-117,1	12,5
Betriebsergebnis	928,0	1.154,6	-226,6
Finanzergebnis	54,0	71,8	-17,8
Neutrales Ergebnis	-178,1	43,1	-221,2
Jahresüberschuss	803,9	1.269,5	-465,6

Das Jahresergebnis der Genossenschaft hat sich 2018 vermindert. Dies resultiert vor allem aus einem verminderten Ergebnis der Hausbewirtschaftung und aus der Bautätigkeit.

Die Ergebnisminderung aus der Hausbewirtschaftung resultiert vor allem aus deutlich gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung. Dem standen im Wesentlichen verminderte Zinsaufwendungen und geringere Verwaltungskosten positiv gegenüber.

Das Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung wurde maßgeblich durch nicht aktivierte Verwaltungskosten sowie Kosten des Umzugsmanagements für das Abrissobjekt „Hinter der Lieth“ 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.

Das neutrale Ergebnis ist im Wesentlichen beeinflusst durch die Abrisskosten für das Projekt „Hinter der Lieth“. Dem stehen Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und dem Verbrauch von Rückstellungen für Bauinstandhaltung positiv gegenüber.

2.2 Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	57.778,5	88,2	57.142,5	87,6	636,0
Umlaufvermögen	7.695,5	11,8	8.073,4	12,4	-377,9
Bilanzsumme	65.474,0	100,0	65.215,9	100,0	258,1
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	20.227,9	30,9	19.546,8	30,0	681,1
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	502,4	0,8	526,3	0,8	-23,9
Fremdkapital, langfristig	39.928,7	61,0	40.886,0	62,7	-957,3
Fremdkapital, kurzfristig	4.815,0	7,3	4.256,8	6,5	558,2
Bilanzsumme	65.474,0	100,0	65.215,9	100,0	258,1

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 % bzw. 258,1 T€ auf 65.474,0 T€.

Das Anlagevermögen war am 31.12.2018 zu 35,0 % durch Eigenkapital und im Übrigen vollständig durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Ende 2018 betrug die Eigenkapitalquote 30,9 % (Vorjahr: 30,0 %). Das ist unverändert eine sehr positive Entwicklung.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 681,1 T€ resultiert aus dem Jahresüberschuss von 803,9 T€ und dem Anstieg der Geschäftsguthaben um 128,0 T€, dem die Ausschüttung der Dividende in Höhe von 250,8 T€ mindernd gegenüber stand.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 39.928,7 T€ und lagen damit unter dem Vorjahreswert von 40.886,0 T€. Die Reduzierung ist ganz wesentlich auf planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen zurückzuführen. Dem standen Valutierungen für die Neubautätigkeit in Höhe von 1.080,0 T€ erhöhend gegenüber.

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.

	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	803,9	1.269,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.766,1	1.796,8
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-24,0	-15,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	4,3	7,6
Cashflow nach DVFA/SG	2.550,3	3.058,5
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	9,2	-86,9
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	47,6	-4,7
Zunahme sonstiger Passiva	549,0	56,9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge und Erträge aus anderen Finanzanlagen (-)	1.022,7	1.164,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.178,8	4.188,4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-2.440,9	-955,5
Einzahlungen aus Desinvestitionen aus dem Finanzanlagevermögen (Vj. saldiert mit Investitionen von 2,6 T€)	0,0	104,0
Erhaltene Zinsen und Erträge aus anderen Finanzanlagen	28,9	25,0
Auszahlungen für einen Bausparvertrag (einschließlich angesparter Zinsen)	-387,3	-383,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.799,3	-1.210,0
Planmäßige Tilgungen	-1.754,2	-1.719,4
Gezahlte Zinsen	-1.051,6	-1.189,6
Valutierung von Darlehen	1.080,0	195,5
Rückzahlungen	-283,1	-191,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	283,1	330,5
Veränderung der Geschäftsguthaben (Saldo)	128,0	149,5
Auszahlungen für Dividenden	-250,8	-240,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.848,6	-2.665,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-469,1	312,5
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.997,1	1.684,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.528,0	1.997,1

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit für den Kapitaldienst und die vorgesehene Dividende von 4% ausreichte und darüber hinaus teilweise für Investitionen in das Sachanlagevermögen zur Verfügung stand. Unter Berücksichtigung der Auszahlungen für Investitionen in Höhe von 2.799,3 T€ und des Mittelabflusses im Finanzierungsbereich in Höhe von 1.848,6 T€ nahm der Bestand an Finanzmitteln in 2018 um 469,1 T€ auf 1.528,0 T€ ab.

Die Genossenschaft verfügte im gesamten Geschäftsjahr 2018 über eine ausreichende Liquidität und war jederzeit zahlungsfähig. Dies erwarten wir aufgrund der vorliegenden Planung auch für 2019. 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 5 Jahre aufgenommen. Die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt sowie der Ablauf der Zinsfestschreibung unserer Darlehen werden laufend überwacht. 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.

Die Instandhaltung soll auch im Jahr 2019 mit einem Budget von 3.120,0 T€ planmäßig fortgeführt werden. Bei Mieterträgen von 8.425,8 T€ und kalkulierten Zinsaufwendungen von 993,9 T€ erwarten wir einen Jahresüberschuss von 1.161,2 T€.

Bei der Entwicklung der Eigenkapitalquote gehen wir auf Grund der hohen Investitionen und deren anteiliger Fremdfinanzierung 2019 von einem einmaligen Rückgang aus. Ab 2020 ist aufgrund der zu erwartenden weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft wieder von einem kontinuierlichen moderaten Anstieg auszugehen.

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 dauerhaft realisieren können.

Die Genossenschaft hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet. In dessen Rahmen werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Schwächung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten.

Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungstromschwankungen bestehen nicht.

Durch die Inanspruchnahme von Forwarddarlehen haben wir uns das niedrige Zinsniveau für die Zukunft gesichert und bis Mitte des Jahres 2022 keinen Prolongationsbedarf. Für die zukünftige Investitionstätigkeit verfügt das Unternehmen über ausreichende Liquidität und Beleihungsreserven. Des Weiteren hat die Genossenschaft in der Vergangenheit einen Bausparvertrag in Höhe von 7,0 Millionen Euro abgeschlossen, dessen Zuteilung in 2020 erfolgen wird und uns eine Darlehensaufnahme zu einem günstigen Zinssatz garantiert.

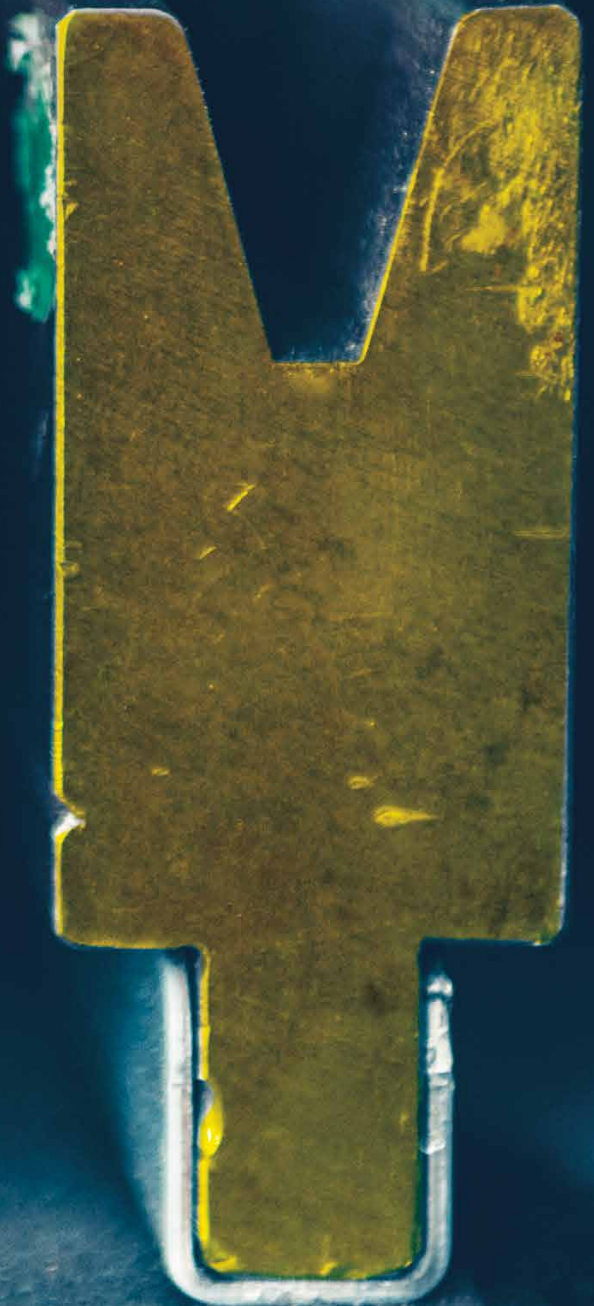
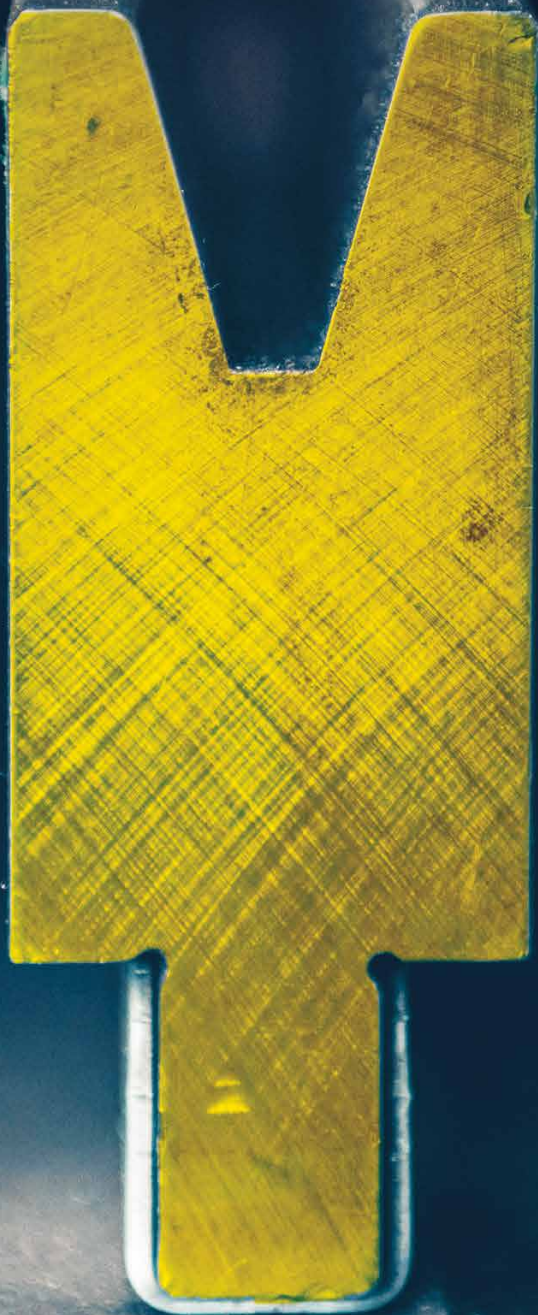
Insgesamt werden bestandsgefährdende Risiken nicht gesehen.

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 28. Mai 2019
Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

Sebastian Schleicher *Mathias Kalff*

Jahresabschluss 2018



Bilanz per 31.12.2018

Aktivseite	2018		2017	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		416,00		2.206,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.794.320,10		54.530.880,67	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.056.436,16		1.093.287,16	
3. Technische Anlagen und Maschinen	2.187,00		3.942,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.730,00		58.040,00	
5. Anlagen im Bau	3.852.697,36		875.904,44	
6. Bauvorbereitungskosten	18.115,71	57.765.486,33	561.407,50	57.123.461,77
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	12.600,00	12.600,00	12.600,00	12.600,00
Anlagevermögen insgesamt		57.778.502,33		57.138.267,77
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.856.491,81		2.869.857,05
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	26.528,15		32.826,20	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	190.873,25	217.401,40	479.399,05	512.225,25
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.528.049,17		1.997.125,22	
2. Bausparguthaben	3.078.222,46	4.606.271,63	2.690.864,84	4.687.990,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		4.259,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.377,54	15.377,54	3.348,80	7.607,80
Bilanzsumme		65.474.044,71		65.215.947,93

Passivseite	2018		2017	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	192.550,00		190.900,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	6.494.800,00		6.373.500,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.200,00	6.700.550,00	8.150,00	6.572.550,00
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.291.200,00		2.210.200,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.418.283,61	13.259.483,61	9.948.283,61	12.708.483,61
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	14.936,61		16.303,20	
2. Jahresüberschuss	803.916,97		1.269.477,41	
3. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	551.000,00	267.853,58	1.020.000,00	265.780,61
Eigenkapital insgesamt		20.227.887,19		19.546.814,22
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	502.381,55		526.385,00	
2. Sonstige Rückstellungen	164.900,00	667.281,55	155.700,00	682.085,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.383.396,83		31.106.072,75	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.590.126,07		9.814.987,99	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.348.937,51		3.382.620,62	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.227,68		59.546,70	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.108.437,87		562.496,08	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	45.055,51	44.536.181,47	24.783,22	44.950.507,36
davon aus Steuern:				
28.335,54 € (Vorjahr 19.858,56 €)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
8.812,24 € (Vorjahr 0,00 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		42.694,50		36.541,35
Bilanzsumme		65.474.044,71		65.215.947,93

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018		2017	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.175.608,53		11.216.531,71	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.200,00	11.194.808,53	19.200,00	11.235.731,71
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-13.365,24		-65.213,42
3. Sonstige betriebliche Erträge		236.931,91		262.830,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.597.352,15		5.207.006,13	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.297,49	5.601.649,64	4.292,75	5.211.298,88
Rohergebnis		5.816.725,56		6.222.050,10
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	861.056,84		860.348,57	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	191.416,88	1.052.473,72	180.753,96	1.041.102,53
davon für Altersversorgung	11.000,00 €			
Vorjahr	11.000,00 €			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.766.130,34		1.796.809,78
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		796.025,48		613.433,90
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		326,65		300,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		53.753,62		71.702,76
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.068.046,38		1.197.380,79
11. Ergebnis nach Steuern		1.188.129,91		1.645.325,86
12. Sonstige Steuern		384.212,94		375.848,45
13. Jahresüberschuss		803.916,97		1.269.477,41
14. Gewinnvortrag		14.936,61		16.303,20
15. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		551.000,00		1.020.000,00
16. Bilanzgewinn		267.853,58		265.780,61

Anhang des Jahresabschlusses

2 0 1 8

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 2018 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die lineare Abschreibung wurde wie folgt vorgenommen:

	Nutzungsdauer
• auf Wohn- und Geschäftsgebäude, grundsätzlich	30 - 60 Jahre
• auf Außenanlagen	10 - 25 Jahre
• auf Spielplatzgeräte und Müllboxen	4 Jahre
• auf drei Objekte mit Einzelgaragen	33 1/3 Jahre
• auf ein Objekt mit Einzelgaragen	25 Jahre
• auf technische Anlagen und Maschinen	5 - 11 Jahre
• auf Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3 - 14 Jahre

Bei umfassend modernisierten Objekten wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer neu festgelegt und um 30 Jahre verlängert.

Die Investitionszuschüsse hierfür wurden abgezinst und von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Dabei wurde die Bruttomethode angewandt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag 250 € nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgabe abgezogen.

Bei geringwertigen Wirtschaftsgütern, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten über 250 €, aber nicht über 1.000 € liegt, wurde ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre gleichmäßig gewinnmindernd aufgelöst wird. Die Wertgrenze bestimmt sich ohne Vorsteuer.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Das Umlaufvermögen wird nach dem Niederstwertprinzip bewertet.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt.
Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.
Unverzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert bewertet. Angewandt wurde der Zinssatz 4 % p.a.

Die 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.

Anlagenspiegel	Bruttowerte				Anschaff./Herstellungskosten 31.12.2018 €
	Anschaff./Herstellungskosten 01.01.2018 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchg. €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	91.705,26				91.705,26
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.338.664,45		-34.490,00		96.304.174,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.493.544,29				1.493.544,29
3. Technische Anlagen und Maschinen	78.906,20		-5.085,58		73.820,62
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	498.079,02	7.353,77			505.432,79
5. Anlagen im Bau	875.904,44	1.487.488,74		1.489.304,18	3.852.697,36
6. Bauvorbereitungskosten	561.407,50	946.012,39		-1.489.304,18	18.115,71
	99.846.505,90	2.440.854,90	-39.575,58	0,00	102.247.785,22
III. Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	12.600,00				12.600,00
Anlagevermögen insgesamt	99.950.811,16	2.440.854,90	-39.575,58	0,00	102.352.090,48

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens (s. Tabelle unten)

Die Zuführung beim Posten Bauvorbereitungskosten beinhaltet Planungs- und Projektierungsleistungen für die Neubauvorhaben Hinter der Lieth und im Braußpark.

Die Zuführung beim Posten Anlagen im Bau betrifft den Bau Steinreye in Hamburg-Volksdorf und den Baubeginn Hinter der Lieth.

kumul. per 01.01.2018 €	Abschreibungen			kumul. per 31.12.2018 €	Buchwerte	
	im Ge- schäftsjahr €	davon auf Abgänge €	auf Umbuchg. €		Buchwert am 31.12.2018 €	Buchwert Vorjahr 2017 €
89.499,26	1.790,00			91.289,26	416,00	2.206,00
41.807.783,78	1.702.070,57			43.509.854,35	52.794.320,10	54.530.880,67
400.257,13	36.851,00			437.108,13	1.056.436,16	1.093.287,16
74.964,20	1.755,00	-5.085,58		71.633,62	2.187,00	3.942,00
440.039,02	23.663,77			463.702,79	41.730,00	58.040,00
					3.852.697,36	875.904,44
					18.115,71	561.407,50
42.723.044,13	1.764.340,34	-5.085,58		44.482.298,89	57.765.486,33	57.123.461,77
					12.600,00	12.600,00
42.812.543,39	1.766.130,34	-5.085,58		44.573.588,15	57.778.502,33	57.138.267,77

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von 2.856 T€ (im Vorjahr 2.870 T€).
3. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält zum Bilanzstichtag Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 29,1 T€. Sonstige Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
4. Zusammensetzung und Entwicklung der Ergebnisrücklagen:

	Bestand 01.01.2018 €	Zuführung in 2018 €	Bestand 31.12.2018 €
Gesetzliche Rücklage	2.210.200,00	81.000,00	2.291.200,00
Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	9.948.283,61	470.000,00	10.418.283,61
	12.708.483,61	551.000,00	13.259.483,61

5. In den sonstigen Rückstellungen ist eine Rückstellung für Abrechnungsverpflichtungen in Höhe von 40.000,00 € enthalten.
6. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr in T€)	30.383.396,83 (31.106)	1.643.148,89 (1.589)	6.735.879,44 (6.563)	22.004.368,50 (22.954)	30.383.396,83 (31.106)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr in T€)	9.590.126,07 (9.815)	250.736,31 (208)	1.101.672,07 (939)	8.237.717,69 (8.668)	9.590.126,07 (9.815)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr in T€)	3.348.937,51 (3.383)	3.348.937,51 (3.383)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr in T€)	60.227,68 (60)	60.227,68 (60)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr in T€)	1.108.437,87 (562)	1.108.437,87 (562)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr in T€)	45.055,51 (25)	45.055,51 (25)				
Gesamtbetrag (Vorjahr in T€)	44.536.181,47 (44.951)	6.456.543,77 (5.827)	7.837.551,51 (7.502)	30.242.086,19 (31.622)	39.973.522,90 (40.921)	

Bei den grundpfandrechtlich (GPR) gesicherten Verbindlichkeiten handelt es sich ausschließlich um Finanzierungsmittel für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und Geschäftsbauten.

Bei den grundpfandrechtlichen Darlehen handelt es sich im Wesentlichen der Form nach um Buchgrundschulden.

Die künftig zu leistenden Tilgungen sind durch vertraglich vereinbarte Nutzungsgebühren (Miete) gedeckt.

D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten 8,2 Mio. € für Mieten und 2,9 Mio. € für Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Verbräuche der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 24.003,45 €, Versicherungsentschädigungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 104.033,69 €, Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von 15.356,97 € sowie Erstattungen von Bauverzögerungen und Signalumstellung in Höhe von 12.300,00 € enthalten.
3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 3,0 Mio.€ für Instandhaltung und 2,5 Mio.€ für Betriebs- und Heizkosten.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abrisskosten für das Grundstück Hinter der Lieth in Höhe von 183.440,48 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

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

Im Geschäftsjahr wurde durchschnittlich ein Auszubildender beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Geschäftsjahr	
Anfang	2.561
Zugang	116
Abgang	90
Ende	2.587

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 121.300,00 € (im Vorjahr um 102.400,00 €).

3. Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Neubautätigkeit, Bauvorhaben Steinreye und Hinter der Lieth, 13.082,6 T€ nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen. Zur Finanzierung stehen dafür Darlehen in Höhe von 9.920,0 T€ zur Verfügung, die noch nicht valutiert sind.
4. Name und Anschrift des zuständigen gesetzlichen Prüfungsverbandes
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
5. Mitglieder des Vorstands
 - Sebastian Schleicher
 - Mathias Kalff
6. Mitglieder des Aufsichtsrats
 - Stefan Strenge, Vorsitzender
 - Ulrich Rühle, stellvertretender Vorsitzender
 - Bernd Sandmann, Schriftführer
 - 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 hat der Vorstand am 28.05.2019, entsprechend den Satzungsbestimmungen (§ 39 Abs. 3 und 4 der Satzung), die Einstellung in Höhe von 81.000,00 € zur gesetzlichen Rücklage und in Höhe von 470.000,00 € zu den anderen Ergebnisrücklagen vorgenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnisrücklagen nach § 39 Abs. 3 und 4 der Satzung zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	
Bilanzgewinn 2018	267.853,58 €
Ausschüttung Dividende von 4 %	254.940,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	12.913,58 €

Hamburg, den 28. Mai 2019

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

Sebastian Schleicher *Mathias Kalff*

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

2 0 1 7

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2017 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 05.06.2018

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

Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

Bestandsverzeichnis

Stand 31.05.2019



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

Wohnanlagen	Anzahl der Wohnungen	Bezugs-jahr	Wohnanlagen	Anzahl der Wohnungen	Bezugs-jahr
Schnelsen			Poppenbüttel		
Königskinderweg 56 - 62	24	1969	Poppenbütteler Berg 24 - 28	30	2010
Radenwisch 43 a + b, 45 + 47	81	1971	Harksheider Straße 40 - 62, 60 a-c, 62 a-f	21	2010
Lokstedt			Steilshoop		
Rimbartweg 21	45	1964	Borcherting 75 - 83	54	1976
Sorthmannweg 3, Streeseemannallee 114 a + b	24	1980	Bramfeld		
Sorthmannweg 5	8	1981	Lohkoppel 12 - 26	56	1992
Langenhorn			Rahlstedt		
Langenhorner Chaussee 605 + 607	30	1986	Neuköllner Ring 36 + 38, Liliencronstraße 104 - 116	87	1962
Ohlsdorf			Düpheid 8 - 20, 7 - 31	188	1967
Paula-Westendorf-Weg 1 - 31	31	2009	Düpheid 33 - 39	36	1967
Barmbek-Nord			Düpheid 22 + 26, Schöneberger Straße 126, 126 a, 118 a + b, 118 - 124	113	1968
Starstraße 28 - 36	65	1950	Schöneberger Straße 128	13	1971
Suhrsweg 3 - 11	65	1950	Schöneberger Straße 126 b + c	24	1973
Wachtelstraße 75 - 83, Adlerstraße 20 + 21	63	1952	Schöneberger Straße 116	8	2011
Lämmersieth 56 + 58, Wachtelstraße 73	32	1952	Hamm		
Lämmersieth 60, Pfauenweg 42 - 48, Adlerstraße 22 + 23	77	1954	Wicherns Garten 1 - 7, Braußpark 2 + 4, Eitzensweg 4	85	1950
Starstraße 22 - 26	27	1955	Braußpark 6 - 12	50	1951
Starstraße 18 + 20	19	1956	Braußpark 14	36	1961
Oertzweg 35 - 43, Dieselstraße 68 b + c	56	1956	Borstelmannsweg 30 - 34	34	1982
Steilshooper Straße 123, 125, 129	48	1959	Lohbrügge		
Steilshooper Straße 90 - 92	13	1969	Korachstraße 65	104	1966
Barmbek-Süd			Fanny-David-Weg 2 a - c	28	1996
Hufnerstraße 10	9	1957	Bergedorf		
Hohenfelde			Billwerder Straße 29 a + b	12	1976
Mühlendamm 10 - 18	46	1956	Volksdorf		
			Steinreye 4, 4 a - f	18	2019
			Gesamt	1.760	

Verstorbene Mitglieder

Eduard Weingärtner

Hildegard Arndt

Heinrich Finck

Gerhard Schmidtke

Jürgen Lietsch

Hans-Joachim Zander

Günter John

Gerhard Perlitz

Monika Ruscheweyh

Peter Laatz

Waltraud Neuhoff

Rita Lüneburg

Ingeborg Lindner

Hans-Jörg Dutz

Leo Schleining

Peter Czorna

Anna Lüdemann

Ingo Radigk

Maria Kelka

Hildegard Schenkel

Ingrid Lindner

Bärbel Smeets

Ursula Körting

Ruth Werner

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 Scheewe, Günter Sohnemann, Wolfgang Wohlert

Wahlbezirk 4 (Rahlstedt)

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

Wahlbezirk 5 (Bergedorf)

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

Wahlbezirk 8 (Unversorgte Mitglieder)

Matthias Andersen, Birthe Bielfeldt, Sigrid Bohrmann, Karlheinz Borrack, Thilo Creutzer, Kaj Gnielka, Lore Göttisch, Susanne Kunstmann-Storm, Harald Lühmann, Stefan Lühmann, Peter 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:

mitra Kommunikationsagentur GmbH
(Redationelle Unterstützung und Layout)

Bildnachweis:

Steven Haberland: S. 3, 8, 10, 12-14, 24, 26 (1)
buchdrucker: S. 5, 6 (2), 7 (1), 15-23, 25, 27-29
Organisationsbüro Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e. V.: S. 6 (1)
Emrah .zil: S. 7 (1)
shutterstock Anjo Kan: S. 3-50 Buchdruck-Elemente
shutterstock seeshooteatrepeat: S. 30, 37
theaterdeck: S. 26 (1)

