



**buchdrucker**  
Baugenossenschaft

**auf  
gutem  
grund**

Geschäftsbericht 2013



# Geschäftsbericht 2013

## **buchdrucker** Baugenossenschaft

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

Tel. 040 697081-0  
Fax 040 617399  
[www.buchdrucker.de](http://www.buchdrucker.de)  
[willkommen@buchdrucker.de](mailto:willkommen@buchdrucker.de)

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

## Auf einen Blick:

### Das Jahr 2013 der buchdrucker

#### MÄRZ

Der letzte Bauabschnitt in Rahlstedt beginnt.

#### MAI

Drei neue Wohnungen in Rahlstedt: Sie sind barrierearm und in einer ehemaligen Gewerbefläche in einem Haus der buchdrucker entstanden.

#### JUNI

Ausfahrt für die Mitgliedervertreter: Diese besichtigen die in den letzten Jahren energetisch modernisierten Häuser und lassen sich die Maßnahmen erläutern.

Vertreterversammlung: Vorstand und Aufsichtsrat werden entlastet.

#### JULI

Mathias Kalff wird neuer Leiter der technischen Abteilung. Zum 1. Januar 2014 bestellt der Aufsichtsrat ihn in den Vorstand.

Sommerfest in Barmbek: zum ersten Mal in diesem Quartier ein Sommerfest der buchdrucker für Mitglieder und Nachbarn.

Uhlen-Spendencup: Die buchdrucker unterstützen mit einer Spende und mit Mobiliar.

#### AUGUST

Schüler auf der Baustelle: Schüler der Stadtteilschule Barmbek, Standort Fraenkelstraße besichtigen unsere Baustelle in Rahlstedt. Der Vorstand und ein Polier erklären die Abläufe einer Modernisierung.

Sommerfest: buchdrucker-Sommerfest, zum zweiten Mal in Hamm.

#### OKTOBER

Abschluss in der Döpheid: letzte Arbeiten an den Fassaden in der Döpheid 33 - 39

SEPA-Verfahren: Umstellung auch bei den buchdruckern.

#### NOVEMBER

Die Baugerüste des letzten Bauabschnitts in Rahlstedt werden entfernt. Alle Häuser der Rahlstedter Wohnanlage sind nun energetisch modernisiert.

Dachbodendämmung im Radenwisch beendet: Mit dem Abschluss der Arbeiten sind alle Objekte der buchdrucker, die Dachböden besitzen, nach oben hin gedämmt.

Sponsor: Die buchdrucker sponsern wieder die fünf Läufe der Bramfelder Winterlaufserie. Der erste Lauf um den Bramfelder See startet am 10. November.

#### DEZEMBER

Eröffnung der Kultursäule und des Quartiersplatz in der Döpheid. Die Kultursäule wird von Sozialen Einrichtungen sowie den buchdruckern ständig aktualisiert.

Anerkennung für Modernisierung, Hausmeister und Polier: Mitglieder aus Rahlstedt sind zufrieden mit der Modernisierung.

Jahresausklang I: Weihnachtsmärchen für die Mitglieder im Theater an der Maschnerstraße.

Jahresausklang II: Der Vorstand lädt zum jährlichen Adventskaffee in die Geschäftsstelle.

# auf gutem grund

Vorwort	6
Bericht des Vorstandes	8
Jahresabschluss 2013	16
Bericht des Aufsichtsrates	28
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	30
Gedenken	31
Bestandsverzeichnis	32
Die gewählten Vertreter	34



Mathias Kalff und  
Frank Seeger

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

„auf gutem Grund“ lautet der Titel dieses Geschäftsberichtes. Denn das benötigt jeder: Boden unter den Füßen, etwas Verlässliches, eine Grund-Lage. Grundlage einer jeden Genossenschaft ist die Unternehmensform, ein Zusammenschluss Gleichgesinnter, der Mitglieder, für ein gemeinsames Ziel.

Für eine Baugenossenschaft wie die buchdrucker ist das Ziel die Versorgung der Mitglieder mit qualitativem und dennoch preiswertem Wohnraum. Dazu zählt auch die Pflege und Erhaltung des Bestandes. Wir halten unsere Wohnanlagen instand und investieren auf diese Weise in deren Zukunftsfähigkeit. So wie in Rahlstedt: Gemeinsam mit unseren Mitgliedern freuen wir uns, dass die umfangreiche energetische Modernisierung abgeschlossen ist. Durch die Dämmung der Fassaden, den Austausch von Fenstern sowie der Kellerdeckendämmung ist es gelungen, eine solide Grundlage für die nächsten Jahrzehnte zu schaffen. Der Begriff „solide“ wird auch mit haltbar und langlebig verbunden, auch mit qualitativ oder stabil. Das entspricht unseren Ansprüchen und die stecken wir jedes Jahr ein wenig weiter.

Neben dem Erhalt der Wohnanlagen möchten wir mit einer Modernisierung erreichen, dass in den Gebäuden Energie eingespart werden kann. Erste Vergleiche der Energieverbräuche der Rahlstedter Objekte von 2011 und 2013 zeigen bereits deutliche Einsparungen. Das ist wichtig in Anbetracht der Entwicklung der Energiepreise und wir sind sehr zufrieden, dass es gelingt, Preissteigerungen zumindest in Teilen wieder aufzufangen.

Das Thema Energieeinsparung ist wichtiger als je zuvor. Nicht nur in unseren Wohnanlagen tragen wir

dazu bei. Auch im Unternehmens-Alltag achten wir auf unnötige Verbräuche. So haben wir als Veranstaltungsort für unsere diesjährige Vertreterversammlung ganz bewusst das Unilever-Haus ausgewählt. Bereits beim Bau dieses Gebäudes wurde auf umweltbelastende Materialien verzichtet und der Betrieb erfolgt unter strengen Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit. Ein zukunftsorientiertes Projekt, welches wir gerne unterstützen.

Zukunftsfähigkeit ist aber nicht nur im Rahmen der Gebäudetechnik und Nutzung zu suchen. Ein Unternehmen muss mit der Zeit gehen und sich ständig weiterentwickeln. Dabei spielen Kompetenz und Qualifizierung der Mitarbeiter eine wichtige Rolle. Unsere Mitarbeiter sind gut ausgebildete Fachkräfte, die regelmäßig an Schulungen und Seminaren teilnehmen. Darüber hinaus befinden sich drei unserer Mitarbeiterinnen in einem berufsbegleitenden Studium.

Wir sehen es als eine gesellschaftliche Verantwortung an, Ausbildungsplätze anzubieten. Die Ausbildung für Immobilienkaufleute ist spannend und bietet gute Berufsaussichten. Wir engagieren uns für eine umfassende und vielseitige Ausbildung.

Wir wollen an dieser Stelle aber nicht nur in die Zukunft blicken, sondern auch einen Blick in die Vergangenheit der Genossenschaft werfen. Die buchdrucker wurden 1927 von sieben Mitgliedern des Druckergewerbes gegründet. Bis Ende 1930 wuchs die Zahl auf etwa 300 Mitglieder an. Eine überschaubare Zahl und die ersten 208 Wohnungen wurden in Hamm in räumlicher Nähe zueinander gebaut. Damals kannte man sich und Nachbarschaft war kein Thema, sondern wurde gelebt.

Die Anzahl der Mitglieder ist gewachsen, zum 31. Dezember 2013 zählten die buchdrucker 2.460 Mitglieder. Der Alltag hat sich stark gewandelt, heutzutage kennen sich die Mitglieder viel weniger untereinander. Wir finden nach wie vor gute Nachbarschaft wichtig und bemühen uns, sie in den Wohnanlagen zu stärken.

So haben wir 2012 zum Wettbewerb „Beste Hausgemeinschaft“ aufgerufen und die besten Bewerbungen mit einem Grillfest prämiert. Auch 2013 haben wir mit unseren Mitgliedern zwei große Sommerfeste in Barmbek und in Hamm gefeiert. Ein Kinderprogramm, Livemusik, ein Skyjumper und Essen und Trinken brachten Nachbarn und Generationen zusammen.

Das waren schöne Veranstaltungen, was uns durch positive Rückmeldungen der Mitglieder bestätigt wurde. Vielen Dank dafür, ein Lob tut immer gut. Auch in diesem Jahr können sich unsere Mitglieder auf ein gemeinsames Fest freuen. Im Juli werden wir in Rahlstedt die Fertigstellung der Modernisierung feiern. Hierzu sind übrigens alle Mitglieder, nicht nur die Nachbarn in Rahlstedt und Interessierte eingeladen.

Aber nicht nur für unsere Mitglieder sind wir aktiv, darüber hinaus engagieren wir uns im Stadtteil. Denn auch das Wohnumfeld trägt zur Lebensqualität unserer Mitglieder bei.

Unsere Gästewohnungen in Schnelsen und Rahlstedt sind sehr gefragt. Unsere Mitglieder, aber auch die anderer Genossenschaften, können so Freunde und Verwandte ohne Platzmangel beherbergen. An Wochenenden und Feiertagen sowie in den Ferien

sind die Wohnungen meist ausgebucht. Auch auf diese Weise werben Genossenschaften für die Unternehmensform.

Das geschah auch in diesem Jahr wieder an der Universität Hamburg im Rahmen einer weiteren Ringvorlesung ab Oktober 2013. Anlass war „125 Jahre Genossenschaftsgesetz“. Und dieses Gesetz stellt nun einmal das Fundament aller genossenschaftlichen Unternehmen dar. Die buchdrucker haben diese lobenswerte Initiative an der Universität gern unterstützt.

All das hier geschilderte macht den „Boden“ unter unseren Füßen aus – Neubau und Modernisierung, Alltag in der Nachbarschaft und Arbeitsalltag im Unternehmen. Unsere Baugenossenschaft steht gut dar, zeigt sich in allen genannten Bereichen erfolgreich und modern. Wir danken an dieser Stelle unseren Mitgliedern, die diesen Weg mit uns gehen. Auch unseren Mitarbeitern, die so engagiert zum Erfolg der buchdrucker beitragen, danken wir.

Für eine jahrelange gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken wir uns abschließend bei unserem Vorstandsmitglied Joachim Thorns, der zum 31. März 2014 aus dem Vorstand ausschied. Mathias Kalff trat am 1. Januar 2014 seine Nachfolge an.

Hamburg, im Juli 2014

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG  
Der Vorstand

Frank Seeger      Mathias Kalff



Düppel in Rahlstedt: Die energetische Modernisierung und die Umgestaltung der Außenanlagen wurden Anfang 2014 abgeschlossen.





Einweihung der  
Kultursäule für  
die Döpheid in  
Rahlstedt.\*

# Bericht des Vorstandes

## 1. Geschäftsfelder

### Geschäftstätigkeit

Unsere Hauptaufgabe liegt in der Vermietung und Verwaltung unserer Immobilienbestände. Wir halten diese instand und führen energetische Modernisierungen durch. Neubauprojekte werden geplant und umgesetzt. Eine weitere Aufgabe ist die Gestaltung des Wohnumfeldes unserer Anlagen. Hierzu engagieren wir uns in den Stadtteilen und schließen Kooperationen mit weiteren Akteuren in den Quartieren. Zu unseren Partnern gehören unter anderem Schulen, das Museum der Arbeit, die Bücherhalle Hamburg und die Hamburger Volksbank eG.

## 2. Neubau

### Barrierearme Wohnungen in Rahlstedt

In Rahlstedt haben wir eine ehemalige Gewerbefläche in einem Bestandsgebäude zu drei barrierearmen Wohnungen umgebaut. Diese wurden im Mai 2013 von unseren Mitgliedern bezogen.

## 3. Modernisierung und Instandhaltung

### Modernisierung in Rahlstedt

Ende 2013 konnten die letzten 195 der insgesamt 461 modernisierten Wohnungen fertiggestellt werden. Die Zufriedenheit der dort wohnenden Mitglieder war groß, das bezog sich auch auf die Mitarbeiter der Genossenschaft und der Handwerkerfirmen. Alle Gebäude in Rahlstedt erhielten seit 2011 eine Fassaden- sowie Kellerdeckendämmung. Neue Fenster wurden eingebaut. Die Heizanlagen wurden auf den neuen niedrigeren Energieverbrauch eingestellt. Um die frühere Backsteinoptik aufrecht zu erhalten, haben wir einen Großteil der Wärmedämmung mit Verblendern aus Keramik versehen. So haben unsere Häuser in der Liliencronstraße und im Neuköllner Ring einen hellen Verblender erhalten. Die Häuser der Schöneberger Straße sowie Teile der Döpheid sind in einem Rotton gehalten und weitere Teile der Döpheid haben einen dunklen Stein an der Fassade.

\* (v.li.): Torsten Höhnke (Haus am See), Vanessa Steenwarber (Stadtteilbüro Hohenhorst), Frank Seeger (Vorstandsmitglied der buchdrucker), Thomas Ritzenhoff (Bezirksamtsleiter Wandsbek) und Manfred Gewecke (Förderverein Aktives Hohenhorst)



Die Gesamtmaßnahme umfasst ein Volumen von über 15 Millionen Euro. 2013 haben wir 4,4 Millionen Euro investiert. Ab 2014 können sich nun alle Mitglieder auf einen geringeren Energieverbrauch einstellen. So können Preissteigerungen bei den Energiepreisen zumindest in Teilen aufgehoben werden. Bei dem Investitionsvolumen konnten wir auf die Mieterhöhung nach der Modernisierung nicht verzichten. Durch gute Kalkulationen und positive Preisverhandlungen ist es uns aber gelungen, die Mieterhöhung deutlich geringer zu halten als die vom Gesetzgeber erlaubten 11 Prozent der Modernisierungskosten. Mitglieder, die die Erhöhung trotz aller Bemühungen diese gering zu halten, nicht allein tragen konnten, wurden von uns im Kontakt mit Behörden und Ämtern unterstützt.

2014 wurden noch letzte Arbeiten an den Außenanlagen durchgeführt. Wir freuen uns, dass die meisten der Mitgliederwünsche umgesetzt werden konnten. Die Anlagen erstrahlen nun in einem neuen Glanz und laden zum Verweilen ein. Dafür eignet sich der neu geschaffene Quartiersplatz in der Döpheid optimal. Hierfür stehen Bänke sowie der Außenbereich der dort ansässigen Bäckerei zur Verfügung. Für die Kinder wurde ein Spielplatz neu gestaltet und vor den Häusern in der Döpheid entstand eine neue Spiellandschaft. Ein Blick in die Anlage zeigt, dass dieser großen Zuspruch findet.

2014 wird der Spielplatz in der Schöneberger Straße 128 neu gestaltet. Hier werden hauptsächlich Spielgeräte für Kleinkinder installiert. Beginn

der Arbeiten wird etwa im Oktober 2014 sein. Der Quartiersplatz sowie der Spielplatz in der Schöneberger Straße werden mit Mitteln des RISE-Programms (Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung) der Stadt Hamburg gefördert. Ein herzliches Dankeschön für die gute Zusammenarbeit.

### Dachbodendämmung in Schnelsen

Im November 2013 haben wir die Dachbodendämmung im Radenwisch abgeschlossen. Mit diesem Objekt sind nun alle unsere Objekte, die über einen Dachboden verfügen, in diesem Bereich gedämmt. So wird Energie gespart und die Verbräuche werden reduziert.

### Instandhaltung

Um unsere Wohnanlagen zu erhalten, investieren wir jährlich große Summen in die Instandhaltung: 2013 haben wir dafür knapp 2,8 Millionen Euro ausgegeben. Die Maßnahmen umfassen Kleinreparaturen wie den Austausch von Wasserhähnen aber auch die Erneuerung von ganzen Bädern. Unsere Hausmeister und Techniker begleiten stets diese Arbeiten. Die Hausmeister stehen den Mitgliedern vor Ort als Ansprechpartner zur Seite – nicht nur im Instandhaltungsfall.

Die Arbeiten konnten auch 2013 aus eigenen Mitteln finanziert werden, es wurde kein Fremdkapital benötigt.





## 4. Wirtschaftliches, gesellschaftliches und ökologisches Umfeld der Genossenschaft

### Bruttoinlandsprodukt

Das Statistische Bundesamt meldet aus Wiesbaden ein Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) für 2013 um 0,4 Prozent. Der Anstieg fiel geringer aus, als noch im Vorjahr prognostiziert. Grund hierfür ist die anhaltende Rezession in einigen Ländern Europas. Die starke Nachfrage am Binnenmarkt konnte dies nur in Teilen kompensieren. Ausschlaggebend für das Wachstum waren die gestiegenen Konsumausgaben. So stiegen die Ausgaben der privaten Haushalte um 0,9 Prozent und die des Staates um 1,1 Prozent an.

Die Prognosen des Statistischen Bundesamtes für 2014 sehen ein Wachstum des BIP um 1,7 Prozent vor. In 2015 wird mit einem Anstieg um 2,0 Prozent gerechnet. Der Verbraucherpreis stieg 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Prozent an. Die Jahresteuersatzrate lag deutlich niedriger als in den Jahren zuvor.

### Konjunktur und Wohnungsbau in Hamburg

Hamburg verzeichnete im Jahr 2013 ein nominales Bruttoinlandsprodukt von 3,0 Prozent. Preisbereinigt entspricht dies einem Wirtschaftswachstum von 0,8 Prozent. Das Wirtschaftswachstum Hamburgs hat sich damit im Vergleich zu den Vorjahren zwar verringert, liegt aber im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt um 0,4 Prozent höher.

Die Wohnungswirtschaft ist ein stabiles wirtschaftliches Umfeld für die buchdrucker. Die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt wird auch zukünftig steigen. Die Zahl der Einwohner von derzeit über 1,7 Millionen steigt laut Prognosen des Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung auf 1,9 Millionen an. Parallel dazu verzeichnen wir einen Trend hin zu Ein-Personen-Haushalten.

### Ökologie

Die Genossenschaft fördert den Umwelt- und Ressourcenschutz. Wir achten darauf, dass bei unseren Maßnahmen umweltschonende und emissionsarme Haustechniken zum Einsatz kommen und möglichst wenig Energie verbraucht wird. Bei Baumaßnahmen werden energiesparende Materialien eingesetzt und die Abfälle umweltgerecht entsorgt. Unser vorrangiges Ziel ist es, Energie zu sparen und bei unseren Mitarbeitern und Mitgliedern Sensibilität im Umgang mit Natur und Ressourcen zu fördern. Und nicht zuletzt sind wir auch weiterhin zertifizierter Ökoprot-Betrieb, ein Ergebnis unserer Teilnahme an einem Hamburger Umweltprojekt.

Auch über unsere eigene Tätigkeit hinaus setzen wir uns für ein umweltbewusstes Handeln ein. So unterstützen wir beispielsweise die Idee des Hamburger Unilever-Hauses, welches bereits in der Bauphase auf umweltschädliche Baustoffe verzichtete und den Betrieb ausschließlich unter umweltschonenden Gesichtspunkten umsetzt. Hier fand unsere diesjährige Vertreterversammlung statt.

## 5. Gemeinsam mit der DESWOS für das Menschenrecht auf Wohnen

Ein Blick auf die Zahlen des Bruttoinlandsproduktes sowie auf die wirtschaftliche Entwicklung in Hamburg zeigt, dass wir uns in einem funktionierenden wirtschaftlichen Umfeld befinden. Die Versorgung mit Wohnraum ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Leider ist dies nicht überall so gegeben. Das nehmen wir zum Anlass, einen Teil unseres Wohlstandes weiterzugeben und sind deshalb Mitglied bei der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS). Die DESWOS unterstützt Menschen in Entwicklungsländern durch finanzielle Mittel ebenso wie durch die Anleitung zur Selbsthilfe. Hauptziel ist die Schaffung von Wohnraum und die Bekämpfung von Armut. Aktuell unterstützt die DESWOS den Bau eines Wohnheimes für etwa 50 Mädchen in Kampala in Uganda. Über weitere Projekte sowie Spendenbedarf können Sie sich unter [www.deswos.de](http://www.deswos.de) informieren.



## 6. Mitglieder

### Vermietung

Gemäß unserer Satzung und des Zwecks unserer Genossenschaft sind unsere Wohnungen fast ausschließlich an unsere Mitglieder vermietet. Viele unserer Mitglieder sind Erstbezieher ihrer Wohnungen.

### Fluktuation

2013 betrug die Fluktuation 6,9 Prozent. Sie ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen und erreichte den gleichen Wert wie 2010. Wir gehen aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Hamburg sowie der starken Nachfrage nach Mietwohnungen dennoch von einer weiterhin unproblematischen Vermietung unserer Bestände aus.

### Zufriedenheit

Wir verstehen uns als Dienstleister für unsere Mitglieder. Durch gute Beratung, gut ausgebildete Mitarbeiter und einen hohen Anspruch an unseren

Service arbeiten wir täglich an der Zufriedenheit unserer Mitglieder. Hierzu gehört die Präsenz der Hausmeister in den Anlagen ebenso wie eine freundliche und kompetente Beratung in unserer Geschäftsstelle sowie am Telefon. Wir nehmen Anregungen und Wünsche gerne auf und setzen diese nach Möglichkeit um. Die Zahl der langjährigen Mieter betrachten wir als eine Bestätigung unserer Arbeit.

### Kommunikation mit den Mitgliedern

Wir freuen uns über regen Austausch mit unseren Mitgliedern in den Gremien und der Nachbarschaft. Dazu zählen die mehrmals im Jahr stattfindenden Vertreterfrühschoppen ebenso wie die gemeinsame Vertreter-Ausfahrt durch die Bestände. Hier bringen die Mitgliedervertreter Wünsche und Anregungen ein. Auch in die Gestaltung des Quartiersplatzes in Rahlstedt konnten sich die Mitglieder einbringen und zwischen mehreren Entwürfen der Landschaftsarchitektin wählen.



Die Treppenhäuser erhielten im Zuge der Modernisierungsarbeiten neue Anstriche. Die Farbe wurde von der jeweiligen Hausgemeinschaft ausgesucht.

Auch die Sommerfeste waren gut besucht. Mitarbeiter, Mitglieder sowie weitere Akteure der Stadtteile kamen in einer ungezwungenen Atmosphäre ins Gespräch.

## 7. Gremien und Mitarbeiter

### Vorstandswechsel

Im Vorstand hat es zum Jahreswechsel 2013/2014 eine Veränderung gegeben. Joachim Thorns schied altersbedingt nach 25 Jahren Tätigkeit bei den buchdruckern und nach neun Jahren im Vorstand aus der Genossenschaft aus. Sein Nachfolger ist Mathias Kalff.

Mathias Kalff begann im Juli 2013 als Leiter der Technik bei den buchdruckern. Zum 1. Januar 2014 hat ihn der Aufsichtsrat in den Vorstand bestellt. Somit setzt sich dieser wie in den Jahren zuvor aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern zusammen.

Der Austausch mit anderen Genossenschaften und weiteren Unternehmen der Wohnungswirtschaft ist den Vorstandsmitgliedern wichtig. Sie nehmen an Veranstaltungen und Fortbildungen teil. Zudem ist Frank Seeger als ehrenamtliches Vorstandsmitglied im Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. tätig. Der Zusammenschluss der Hamburger Genossenschaften bringt Synergien, das kommt auch unseren Mitgliedern zugute.

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus derzeit fünf Mitgliedern. Alle Mitglieder sind schon mehrere Wahlperioden in ihrem Amt und genießen das Vertrauen der Mitglieder und Vertreter.

Aufgabe des Aufsichtsrates ist laut Genossenschaftsgesetz „die Förderung, Beratung und Überwachung“ des Vorstandes. Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates und des Vorstandes ist vertrauensvoll. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig auf den gemeinsamen Sitzungen über die Lage der Genossenschaft, geplante Investitionen und die personelle Besetzung. Regelmäßige



Sommerfest in  
der Starstraße

Weiterbildungen sowie die Teilnahme an den jährlichen Arbeitstagungen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) unterstützen die Aufsichtsräte bei ihrer Tätigkeit. Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die produktive und erfolgreiche Zusammenarbeit.

### Mitarbeiter

Derzeit sind 18 Mitarbeiter bei den buchdruckern beschäftigt. Dazu gehören vier Hausmeister, eine Auszubildende und zwei Reinigungskräfte. Fünf Mitarbeiter sind in Teilzeit beschäftigt. Derzeit befinden sich drei Mitarbeiterinnen in einem berufsbegleitenden Studium. Alle Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Seminaren und Schulungen teil. Wir danken unseren Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

### Vertreterversammlung

Die diesjährige Vertreterversammlung der buchdrucker am 24. Juni besuchte mehr als die Hälfte der 69 Vertreterinnen und Vertreter. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet, beschlussfähige Anträge wurden nicht gestellt. Turnusmäßig schied der Aufsichtsratsvorsitzende Stefan Strenge aus. Er stellte sich zur Wiederwahl und wurde wieder gewählt.

## 8. Immobilienbestand

### Wohngebäude

Die buchdrucker bewirtschafteten zum 31.12.2013 insgesamt 1.793 eigene Wohnungen, davon

- 1.539 ohne Preis- und/oder Belegungsbindungen mit 89.822 m<sup>2</sup> Wohnfläche und
- 254 mit Preis- und/oder Belegungsbindungen und 18.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Dazu kommen 787 sonstige Objekte wie Läden, Arztpraxen, Einzelgaragen, Stellplätze, Büroräume, Kellerräume mit rund 10.700 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

### Technische Gebäudeanlagen

Alle Anlagen und Maschinen, wie zum Beispiel Heizungen, Notstromaggregate, Rauchwarnmelder, Aufzüge, Feuerlösch- und Rauchabzugsanlagen, werden regelmäßig vom TÜV geprüft und durch Fachfirmen gewartet.

### Infrastruktur

Die Infrastruktur unserer Anlagen ist gut. In wenigen Gehminuten sind öffentliche Verkehrsmittel sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs zu erreichen. Schulen, Ärzte und kulturelle Einrichtungen sind überwiegend vor Ort zugänglich. Durch Kooperationen in den Stadtteilen tragen wir zu einer positiven Entwicklung in den Quartieren bei.

## 9. Immobilienbewirtschaftung

### Nutzungsgebühren

Die Mitglieder einer Genossenschaft zahlen keine Mieten sondern Nutzungsgebühren. Ziel der buchdrucker ist die Versorgung der Mitglieder mit qualitativem aber dennoch bezahlbarem Wohnraum. Genossenschaften planen langfristig, die Rendite steht nicht im Vordergrund. Dennoch ist eine Genossenschaft ein Unternehmen, das Gewinne erwirtschaften muss. Dies gelingt den buchdruckern durch gute und sorgfältige Kalkulation der Einnahmen und Ausgaben. Die Nutzungsgebühren können so deutlich niedriger gehalten werden als die durchschnittlichen Mieten in Hamburg. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr lag mit 5,92 Euro je Quadratmeter und Monat deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt.

### Mietausfall und Leerstände

Dank der großen Nachfrage nach unseren Wohnungen haben wir so gut wie keine Mietausfälle und Leerstände zu verzeichnen. Wenn es zu Leerständen kommt, sind diese regelmäßig auf Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen.

### Wohnumfeld

Nicht nur die Ausstattung und Qualität der Wohnungen sind ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Mieter. Maßgeblich für die Lebensqualität ist auch das Wohnumfeld. Hier sind wir durch unsere gepflegten Grünanlagen, die Kinderspielplätze sowie die Zusammenarbeit mit weiteren Einrichtungen in den Stadtteilen gut aufgestellt. Viele unserer Anlagen haben Parkanlagen und Naherholungsgebiete direkt vor der Haustür.





Gästewohnung im  
Radenwisch

## 10. Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

### Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren in den Stadtteilen

Für ein gutes Wohnumfeld gewinnt die Quartiersentwicklung zunehmend an Bedeutung. Dazu tragen die buchdrucker durch langjährige Kooperationen sowie einmalige Spenden und Aktionen bei.

### Die Fuhle – Interessenverband für die Fuhlsbüttler Straße

Seit 2010 sind die buchdrucker Mitglied im Interessenverband „Die Fuhle e.V.“. Der Verein wurde gegründet, um die Attraktivität des Standortes an der Fuhlsbüttler Straße sowie den anliegenden Straßen und Plätzen zu fördern. Der Verein vertritt die Interessen der Mitglieder, zumeist ansässige Betriebe und Unternehmen, gegenüber Politik und Verwaltung. 2013 wurde an der Fuhlsbüttler Straße wieder ein Weihnachtsmarkt von der Interessengemeinschaft organisiert.

### Aktivoli

Bereits Ende 2012 trafen sich Unternehmen und soziale Träger aus ganz Hamburg zum dritten Aktivoli Marktplatz. Die Veranstaltung hat das Ziel, Kontakte und die Entwicklung von Tauschgeschäften zu fördern. Die Christliche Initiative für Indien e.V. stellte beispielsweise einen Verkleidungsstand auf dem Sommerfest der buchdrucker in Hamm zur Verfügung. Als Gegenleistung erhielt die Initiative die Möglichkeit, sich in der Mitgliederzeitung vorzustellen.

Für den Hamburger Kinder- und Jugendhilfe e.V. stellt die Genossenschaft unbefristet eine Wohnung zur Verfügung. Mieter der Wohnung ist der Verein und die Belegung der Wohnung liegt in seinen Händen. Als Gegenleistung erhalten die Mitarbeiter der buchdrucker ein einmaliges Coaching für den Umgang mit Konfliktsituationen.

### Kooperation mit der Stadtteilschule

Bereits mehrfach haben die buchdrucker gemeinsame Projekte mit der Stadtteilschule Barmbek,

Standort Fraenkelstraße realisiert. Dafür wurde die Genossenschaft bereits 2010 und 2012 mit dem Hamburger Schulpreis ausgezeichnet.

Auch 2013 gab es wieder gemeinsame Aktionen. So besichtigten die Schüler der siebten Klasse im August 2013 die buchdrucker-Baustelle in der Döpheid. Den Schülern wurden die Arbeiten, die bei einer Wärmedämmung anfallen, sowie die am Bau tätigen Berufsgruppen vorgestellt. Auch das eigene handwerkliche Geschick konnte erprobt werden.

In der Stadtteilschule findet seit 2010 jährlich das „Sambia-Projekt“ statt. Einige Schülerinnen fliegen dann jeweils für zwei Wochen in ein Waisendorf in Limulunga. Die buchdrucker lassen der Schule hierfür jährlich eine Spende zukommen.

### Haus am See/Förderverein Hohenhorst

Das Stadtteilzentrum „Haus am See“ wurde Anfang 2012 in Rahlstedt-Hohenhorst eröffnet. Es vereint mehrere Vereine, soziale Träger und Einrichtungen unter seinem Dach, die gemeinsame Veranstaltungen anbieten. Die buchdrucker sind Mitglied des Vereins.

### Bauspielplatz am Rübenkamp

Die Genossenschaft unterstützte den Bauspielplatz „Bau-i Rübezahl“ im letzten Jahr mit einer Sachspende. Der Spielplatz bietet ein kostenloses Mittagessen für Schulkinder sowie Hausaufgabenhilfe an. Des Weiteren gibt es auf dem Gelände ein Elterncafé.

### Neue Homepage

Die Homepage der buchdrucker wurde überarbeitet. Das neue Design ist auch für Smartphone-Benutzer gut zu bedienen. Mitglieder, Mieter und Interessierte können sich unter [www.buchdrucker.de](http://www.buchdrucker.de) über aktuelle Wohnungsangebote und Aktionen der buchdrucker informieren. Auch unsere Mitgliederzeitung „bei uns“ kann online gelesen werden.

### Facebook

Auf unserer Facebookseite informieren wir über Wohnungsangebote und Aktuelles aus der Genossenschaft sowie über Veranstaltungen in der Stadt.

## 11. Gewinnverwendung

Die erwirtschafteten Gewinne werden in unsere Bestände und den Neubau investiert. Neue Wohnungen werden gebaut und die Bestände instandgehalten. Ein Teil der Gewinne kommt den Mitgliedern aber auch monetär, in Form von Dividenden, zugute. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 26. Juni 2014.

### Vorschlag für die Gewinnverwendung

Bilanzgewinn	633.628,67 €
Ausschüttung Dividende 4 %	216.376,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	417.252,67 €



Modernisierung in Rahlstedt



# Jahresabschluss 2013

## Lagebericht 2013

### 1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Die buchdrucker verfügen über 1.793 eigene Wohnungen sowie 787 sonstige Objekte wie Läden, Arztpraxen, Einzelgaragen, Stellplätze und Büroräume. Die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen ergibt sich aus dem Umbau einer ehemaligen Gewerbefläche in drei barrierearme Wohnungen, die Zunahme der sonstigen Objekte ergibt sich unter anderem aus neu geschaffenen Stellplätzen.

Unsere Wohnungen werden nahezu ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

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.

Die Fluktuation ist von 6,4 % im Vorjahr auf nun 6,9 % gestiegen.

	Plan 2013 T€	Ist 2013 T€	Ist 2012 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.462,0	7.614,6	7.267,0
Instandhaltungen (inkl. verrechneter Kosten)	1.516,0	2.769,5	2.718,1
Zinsaufwand für die Hausbewirtschaftung	1.785,0	1.568,1	1.409,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.726,0</b>	<b>894,9</b>	<b>245,4</b>

Abweichend von den Planungen hat sich das Ergebnis insbesondere durch höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber den Planungen verschlechtert.

Die Instandhaltungsaufwendungen ohne verrechnete Kosten und Versicherungserstattungen betragen durchschnittlich 23,76 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 28,68 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Darüber hinaus wurden 4,9 Mio. € (Vorjahr 7,1 Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Insgesamt 195 Wohnungen in Hamburg-Rahlstedt erhielten einen Vollwärmeschutz.  
Das entspricht rund 11 % des Wohnungsbestandes.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Ertragslage – wieder gutes Ergebnis in 2013

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	530,8	441,8	89,0
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-78,6	-221,8	143,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-103,8	-95,3	-8,5
Betriebsergebnis	225,8	124,7	101,1
Finanzergebnis	-122,6	-53,3	-69,3
Neutrales Ergebnis	669,1	174,0	495,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>894,9</b>	<b>245,4</b>	<b>649,5</b>

Die Ertragslage in 2013 war wiederum gut: Höhere Mieterlöse haben bei gestiegenen Instandhaltungskosten, Abschreibungen und Zinsaufwendungen (in Folge der Modernisierung in Rahlstedt) das Ergebnis der Hausbewirtschaftung verbessert.

Zusätzlich trug das positive neutrale Ergebnis, verursacht durch die Veränderung der Rückstellung für Bauinstandhaltung, zu einer Ergebnisverbesserung bei.

### 2.2 Vermögens- und Kapitalstruktur – Eigenkapital erneut gestiegen

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	63.531,9	91,7	61.085,2	91,7	2.446,7
Umlaufvermögen	5.785,7	8,3	5.503,8	8,3	281,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>69.317,6</b>	<b>100,0</b>	<b>66.589,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2.728,6</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	12.633,3	18,2	11.694,5	17,6	938,8
Rückstellungen für					
Bauinstandhaltung	719,8	1,0	1.377,8	2,1	-658,0
Fremdkapital, langfristig	49.136,8	70,9	47.795,2	71,8	1.341,6
Fremdkapital, kurzfristig	6.827,7	9,9	5.721,5	8,5	1.106,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>69.317,6</b>	<b>100,0</b>	<b>66.589,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2.728,6</b>

Das Anlagevermögen war am 31.12.2013 zu 19,9 % durch Eigenkapital und im Übrigen nahezu vollständig durch langfristiges Fremdkapital und die Rückstellungen für Bauinstandhaltung gedeckt. Ende 2013 betrug die Eigenkapitalquote 18,2 %. Im Vergleich: die Eigenkapitalquote 2012 betrug 17,6 %. Der Anstieg der Eigenkapitalquote resultiert bei einer um 4,1 % gestiegenen Bilanzsumme, nach erfolgter Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2012, aus dem Jahresüberschuss einerseits und weiteren Einzahlungen auf Geschäftsanteile andererseits. Insgesamt ist die Vermögens- und Kapitalstruktur geordnet.



## 2.3 Finanzlage

	2013		2012
	T€	T€	T€
<b>Finanzmittelbestand zum 01.01.</b>		<b>1.084,6</b>	<b>145,6</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung *)	800,9		-1.531,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.490,9		-8.872,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.693,9	-996,1	11.342,9
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)		88,5	1.084,6
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		1.901,9	1.759,1
<b>Planmäßige Tilgungen</b>		<b>-1.308,4</b>	<b>-1.067,6</b>

Der Cashflow nach DVFA/SG betrug in 2013 1.901,9 T€. Die Zunahme ergibt sich insbesondere durch das höhere Jahresergebnis. Unter Berücksichtigung der Veränderungen im kurzfristigen Bereich betrug der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen 800,9 T€. Die Erhöhung des Cashflows ist insbesondere auf die Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen zurückzuführen.

Für die Investitionstätigkeit waren -4.490,9 T€ notwendig. Dem standen Mittelzuflüsse von 2.693,9 T€ gegenüber. Insgesamt reduzierte sich der Finanzmittelbestand.

Die Genossenschaft verfügte im gesamten Geschäftsjahr 2013 über eine ausreichende Liquidität und war jederzeit zahlungsfähig. Dies wird auch in 2014 so sein.

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. Das bringt Sicherheit. Ebenso die Tatsache, dass Darlehen unterschiedlicher Laufzeit abgeschlossen wurden.

Wir schätzen das Zinsänderungsrisiko von daher als gering ein.

Zur Zwischenfinanzierung der Modernisierungen in Rahlstedt wurde ein kurzfristiges Darlehen in Anspruch genommen, das durch langfristige Darlehen in 2014 abgelöst werden wird.

## 3. Nachtragsbericht

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

#### 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Hamburg bietet unverändert gute Bedingungen für wirtschaftliches Wachstum und attraktives Wohnen. Wir sehen daher Chancen mit unserem Wohnungsbestand eine Vollvermietung zu erreichen. Wir erwarten eine weiterhin positive Entwicklung in der Hausbewirtschaftung und damit unserer Genossenschaft.

Wir rechnen daher auch in den nächsten zwei Jahren mit positiven Ergebnissen.

Bei insbesondere leicht steigenden Nutzungsgebühren, höheren Zinsaufwendungen, höheren Abschreibungen sowie geringeren Instandhaltungsaufwendungen rechnen wir für 2014 mit Umsatzerlösen aus Mieten von 7.738,0 T€, Instandhaltungskosten von 1.200 T€ und Zinsaufwendungen von 1.934,0 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit 1.200 T€.

Bei der Eigenkapitalquote rechnen wir auf Grund der geringeren Investitionen in den Bestand in 2014 und für die folgenden Jahre mit einem Anstieg.

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 Sicherung und den Erhalt des Wohnungsbestandes eingesetzt. Die Baugenossenschaft der Buchdrucker eG setzt diese Erträge zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ein.

Mit nennenswerten Leerständen ist auch in den nächsten beiden Jahren nicht zu rechnen. Eine moderate Mietpreisgestaltung, der gute Zustand unseres Wohnungsbestandes und die starke Nachfrage nach Wohnungen in Hamburg werden auch künftig eine problemlose Vermietung unserer Wohnungen gewährleisten.

Die Genossenschaft hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet. Im Rahmen dessen werden derzeit alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Schwächung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten. Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen bestehen nicht.

Um dem Zinsänderungsrisiko zu begegnen, hat die Genossenschaft in 2010 einen Bausparvertrag in Höhe von 7,0 Mio. € zu einem Zinssatz von 2,9 % abgeschlossen, dessen Zuteilung in 2020 erfolgen wird.

Insgesamt werden bestandsgefährdende Risiken nicht gesehen.

Die hier genannten Faktoren, davon sind wir überzeugt, werden sich auch langfristig positiv auswirken.

Hamburg, den 23. Mai 2014

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG  
Der Vorstand

Frank Seeger     Mathias Kalff



## Bilanz Aktivseite per 31.12.2013

	2013		2012	
	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		599,00		1.983,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.961.985,13		56.228.316,03	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.240.693,16		1.277.545,16	
3. Technische Anlagen und Maschinen	17.244,00		17.551,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.963,00		165.199,00	
5. Bauvorbereitungskosten	50.940,28	63.486.825,57	3.342.562,26	61.031.173,45
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		10.000,00		10.000,00
Anlagevermögen insgesamt		63.497.424,57		61.043.156,45
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		3.127.624,13		3.127.372,57
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	100.217,03		65.975,99	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	942.176,93	1.042.393,96	391.077,18	457.053,17
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	394.626,03		1.084.590,94	
2. Bausparguthaben	1.179.419,23	1.574.045,26	810.862,44	1.895.453,38
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	34.503,00		42.064,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	41.559,69	76.062,69	23.929,31	65.993,31
<b>Bilanzsumme</b>		<b>69.317.550,61</b>		<b>66.589.028,88</b>

## Bilanz Passivseite per 31.12.2013

	2013		2012	
	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	188.100,00		176.150,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	5.645.150,00		5.401.800,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.450,00	5.844.700,00	11.100,00	5.589.050,00
II. Ergebnizrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2013 eingestellt: € 100.000,00 (Vorjahr € 25.000,00)	1.495.000,00		1.395.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00	
3. Andere Ergebnizrücklagen	4.110.000,00	6.155.000,00	3.760.000,00	5.705.000,00
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	188.731,54		180.104,75	
2. Jahresüberschuss	894.897,13		245.376,79	
3. Einstellungen in die Ergebnizrücklagen	450.000,00	633.628,67	25.000,00	400.481,54
Eigenkapital insgesamt		12.633.328,67		11.694.531,54
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	719.818,27		1.377.777,27	
2. Sonstige Rückstellungen	168.800,00	888.618,27	163.100,00	1.540.877,27
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.868.151,55		35.847.628,11	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.675.468,51		12.947.568,40	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.404.922,16		3.508.514,67	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.531,95		73.775,96	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.680.482,80		899.722,44	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 18.374,61 (Vorjahr € 16.110,36) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 6.477,00 (Vorjahr € 6.540,52)	34.915,58	55.749.472,55	38.553,92	53.315.763,50
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		46.131,12		37.856,57
<b>Bilanzsumme</b>		<b>69.317.550,61</b>		<b>66.589.028,88</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013		2012	
	EURO	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.894.055,45		10.500.940,41
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		251,56		11.251,98
3. Sonstige betriebliche Erträge		745.564,56		303.592,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Haus- bewirtschaftung	5.327.767,59		5.346.996,69	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.648,55	5.332.416,14	4.265,22	5.351.261,91
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.307.455,43</b>		<b>5.464.522,69</b>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	838.012,24		812.207,07	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung       € 8.000,00 Vorjahr                 € 8.000,00	170.288,29	1.008.300,53	171.229,49	983.436,56
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.657.369,25		1.506.208,21
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		609.484,56		692.159,31
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		89,03		0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		83.981,79		22.297,16
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.834.788,79		1.683.149,08
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.281.583,12		621.866,69
12. Sonstige Steuern		386.685,99		376.489,90
13. Jahresüberschuss		894.897,13		245.376,79
14. Gewinnvortrag		188.731,54		180.104,75
15. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		450.000,00		25.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>633.628,67</b>		<b>400.481,54</b>



## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie vermindert um die planmäßige Abschreibung, entgeltlich erworben wurden. Die Gegenstände werden planmäßig über 3 Jahre linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2013 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 10 Jahre abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden bis zum 31.12.2005 sowohl auf der Grundlage der in der Miete enthaltenen Instandhaltungskostenpauschalen als auch für durchzuführende Einzelmaßnahmen gebildet. Ab 01.01.2006 werden ausschließlich Rückstellungen für durchzuführende Einzelmaßnahmen gebildet, um so gezielter und in Abstimmung mit der Instandhaltungsplanung die relevanten Objekte zu berücksichtigen.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden unter Berücksichtigung von Verbräuchen bzw. Auflösungen beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

In den sonstigen Rückstellungen ist eine Rückstellung in Höhe von 10.000,00 € für die Altersteilzeit eines Vorstandsmitgliedes 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 01.01.2013 EURO	Zugang EURO	Bruttowerte		Anschaff./ Herstellungskosten 31.12.2013 EURO
			Abgang EURO	Umbuchg. EURO	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>91.515,38</b>		<b>-8.612,11</b>		<b>82.903,27</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.577.111,42	12.819,81	-929.070,00	8.211.009,03	96.871.870,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.493.544,29				1.493.544,29
3. Technische Anlagen und Maschinen	81.764,85	6.927,55	-8.665,42		80.026,98
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	443.844,40	119.371,39	-61.962,98		501.252,81
5. Bauvorbereitungskosten	3.342.562,26	4.937.359,62	-17.972,57	-8.211.009,03	50.940,28
	<b>94.938.827,22</b>	<b>5.076.478,37</b>	<b>-1.017.670,97</b>	<b>0,00</b>	<b>98.997.634,62</b>
<b>III. Finanzanlage</b>					
Andere Finanzanlagen	10.000,00				10.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>95.040.342,60</b>	<b>5.076.478,37</b>	<b>-1.026.283,08</b>	<b>0,00</b>	<b>99.090.537,89</b>

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von 3.127,0 T€ (im Vorjahr 3.127,0 T€).
3. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält zum Bilanzstichtag Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 674,6 T€. Sonstige Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
4. Zusammensetzung und Entwicklung der Ergebnisrücklagen:

	Bestand 01.01.2013 EURO	Zuführung in 2013 aus Jahresüberschuss EURO	Bestand 31.12.2013 EURO
Gesetzliche Rücklage	1.395.000,00	100.000,00	1.495.000,00
Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00
Sonstige Ergebnisrücklagen	3.760.000,00	350.000,00	4.110.000,00
	<b>5.705.000,00</b>	<b>450.000,00</b>	<b>6.155.000,00</b>

kumul. per 01.01.2013 EURO	im Geschäfts- jahr EURO	Abschreibungen		kumul. per 31.12.2013 EURO	Buchwerte	
		auf Abgänge EURO	davon auf Umbuchg. EURO		Buchwert am 31.12.2013 EURO	Buchwert Vorjahr 2012 EURO
89.532,38	1.384,00	-8.612,11		82.304,27	599,00	1.983,00
33.348.795,39	1.561.089,74			34.909.885,13	61.961.985,13	56.228.316,03
215.999,13	36.852,00			252.851,13	1.240.693,16	1.277.545,16
64.213,85	7.234,55	-8.665,42		62.782,98	17.244,00	17.551,00
278.645,40	50.808,96	-44.164,55		285.289,81	215.963,00	165.199,00
					50.940,28	3.342.562,26
33.907.653,77	1.655.985,25	-52.829,97		35.510.809,05	63.486.825,57	61.031.173,45
					10.000,00	10.000,00
<b>33.997.186,15</b>	<b>1.657.369,25</b>	<b>-61.442,08</b>		<b>35.593.113,32</b>	<b>63.497.424,57</b>	<b>61.043.156,45</b>



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

Verbindlichkeiten	insgesamt EURO	Restlaufzeit			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr EURO	zwischen 1 u. 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr in T€)	37.868.151,55 (35.848)	3.040.143,33 (1.948)	6.665.505,05 (6.954)	28.162.503,17 (26.946)	37.562.063,29 (35.848)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr in T€)	12.675.468,51 (12.948)	410.551,46 (334)	1.461.785,22 (1.423)	10.803.131,83 (11.191)	12.675.468,51 (12.948)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr in T€)	3.404.922,16 (3.509)	3.404.922,16 (3.509)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr in T€)	85.531,95 (74)	85.531,95 (74)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr in T€)	1.680.482,80 (900)	1.680.482,80 (900)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr in T€)	34.915,58 (39)	34.915,58 (39)				
<b>Gesamtbetrag</b> (Vorjahr in T€)	<b>55.749.472,55</b> (53.316)	<b>8.656.547,28</b> (6.803)	<b>8.127.290,27</b> (8.377)	<b>38.965.635,00</b> (38.136)	<b>50.237.531,80</b> (48.795)	

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr enthalten 1,0 Mio. € Zwischenfinanzierung für das Bauvorhaben Rahlstedt, die durch langfristige Darlehen ersetzt werden.

**D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung**

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Verbräuche bzw. Auflösungen der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 657.959,00 € enthalten.
2. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 2,6 Mio. € für Instandhaltung und 2,7 Mio. € für Betriebs- und Heizkosten.
3. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten 7,7 Mio. € für Mieten und 3,1 Mio. € für Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten.
4. Der sonstige Zinsaufwand beinhaltet mit 194.746,00 € Aufwendungen aus der Abzinsung von Forderungen gegenüber der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg.

## 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	2	3		
Hauswarte etc.	4	4	4	4
Auszubildende	1	1		
	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

2. Mitgliederbewegung

	Geschäftsjahr
Anfang	2.417
Zugang	132
Abgang	89
Ende	2.460

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 243.350,00 € (im Vorjahr um 126.450,00 €).

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

- Frank Seeger
- Mathias Kalff ab 01.01.2014
- Joachim Thorns bis 31.03.2014

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

- Angelika Kasimir
- Bernd Nehls
- Bernd Sandmann, Schriftführer
- Ulrich Rühle, stellvertretender Vorsitzender
- Stefan Strenge, Vorsitzender

Hamburg, den 23. Mai 2014

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG  
Der Vorstand

Frank Seeger     Mathias Kalff

## Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2013 der Baugenossenschaft der Buchdrucker eG war ereignisreich. Vom Aufsichtsrat waren schwierige Entscheidungen zu treffen. Allen voran standen die Veränderungen im Vorstand.

Die Vorstände Joachim Thorns und Frank Seeger werden das Unternehmen Ende März bzw. Ende September 2014 verlassen. Der Aufsichtsrat hat die Suche von neuen Vorständen frühzeitig eingeleitet. In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 14.05.2013 wurde Sebastian Schleicher zum 01.07.2014 zum Vorstand bestellt. Sebastian Schleicher hatte verschiedene Managementpositionen in einer Hamburger Baugenossenschaft inne und war davor als Verbandsprüfer beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. tätig. In der Aufsichtsratssitzung vom 22.10.2013 wurde unser technischer Leiter, Mathias Kalff, mit Wirkung zum 01.01.2014 als weiteres Vorstandsmitglied bestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates Bernd Nehls und Bernd Thomas Sandmann standen zur Wiederwahl in den Aufsichtsrat gemäß § 23 zur Verfügung und wurden bei der Vertreterversammlung am 18.06.2013 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates am 18.06.2013 ergab folgendes Ergebnis:

Aufsichtsrat:               Stefan Strenge (Vorsitzender)  
                                   Ulrich Rühle (Stellvertretender Vorsitzender)  
                                   Bernd Thomas Sandmann (Schriftführer)  
                                   Angelika Kasimir  
                                   Bernd Nehls

Bauausschuss:             Angelika Kasimir (Schriftführerin)  
                                   Bernd Nehls

Prüfungsausschuss:     Bernd Thomas Sandmann (Schriftführer)  
                                   Stefan Strenge  
                                   Ulrich Rühle

Das Großprojekt in Rahlstedt wurde nach über 2,5 jähriger Bauzeit termingerecht im Dezember 2013 fertig gestellt. Das Budget wurde mit einem Volumen für die Gesamtkosten von 15,3 Millionen Euro eingehalten. Bei dem Bauvorhaben in Rahlstedt wurden insgesamt 461 Wohnungen energetisch modernisiert. Damit hat die Baugenossenschaft seit 2006 in Summe 834 Wohnungen energetisch saniert.

Der Aufsichtsrat informierte sich in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftslage der Baugenossenschaft. Insgesamt fanden 17 Sitzungen statt. Davon waren 8 gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand, 5 Aufsichtsratssitzungen, 2 Prüfungsausschusssitzungen und 2 Sitzungen des Bauausschusses. Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über die Finanz- und Wirtschaftslage, die laufenden Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle.





(v.l.): Vorstandsmitglieder Frank Seeger und Mathias Kalf, Vorsitzender des Aufsichtsrates Stefan Streng, Aufsichtsratsmitglieder Angelika Kasimir, Bernd Sandmann, Ulrich Rühle, ausgeschiedenes Vorstandsmitglied Joachim Thorns (auf dem Foto fehlt Aufsichtsratsmitglied Bernd Nehls)

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand überwacht und bei der Führung unserer Baugenossenschaft beraten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat bei allen Entscheidungen mit grundlegender Bedeutung informiert und eingebunden.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde der Verpflichtung gemäß dem Gesetz und der Satzung vollständig nachgekommen.

Der Jahresabschluss 2013 wurde vom Prüfungsverband Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wird dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 26.05.2014 vorgestellt und besprochen. Der Aufsichtsrat wird ebenso dem Jahresabschluss 2013 und der Gewinnverwendung zustimmen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Bericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2013 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen,
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren erfolgreichen Einsatz und die geleistete Arbeit.

Hamburg, den 23. Mai 2014

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG  
Der Aufsichtsrat

Stefan Streng  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

## Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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

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

### Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 und der Lagebericht entsprechen 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 satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 7. Juni 2013

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

Seligmann  
Wirtschaftsprüfer

## Verstorbene Mitglieder

Mignon Schüssler

Günter Asbeck

Jerzy Matej

Günter Falck

Ingo Müller

Karin Göllner

Hans-Peter Jacobs

Eberhard Rothe

Irmgard Loge

Maria Kowalska

Isolde Engels

Helga Stelzner

Frank Liebchen

Karl Zeiger

Mostafa Zia-Ebrahimi

Helga Arndt

Helmut Schaefer

Erika Fischer



## Bestandsverzeichnis (Stand 31.05.2014)

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



Wohnanlagen	Anzahl der Wohnungen	Bezugs- jahr	Wohnanlagen	Anzahl der Wohnungen	Bezugs- jahr
<b>20537 Hamburg (Hamm)</b>			<b>22087 Hamburg ( Hohenfelde )</b>		
Wicherns Garten 1-7			Mühlendamm 10-18	46	1956
Braußpark 2+4			<b>22529 Hamburg (Lokstedt)</b>		
Eitzensweg 4	85	1950	Hinter der Lieth 4-10	50	1958
Braußpark 6-12	50	1951	Rimbartweg 21	45	1964
Braußpark 14	36	1961	Sorthmannweg 3		
Borstelmannsweg 30-34	28	1982	Streeseemannallee 114 a+b	24	1980
Borstelmannsweg 30-34			Sorthmannweg 5	8	1981
Dachgeschoss	6	1986	<b>22149 Hamburg (Rahlstedt)</b>		
<b>22305 Hamburg (Barmbek-Nord)</b>			Neuköllner Ring 36+38		
Starstraße 28-36	65	1950	Liliencronstraße 104-116	87	1962
Suhrweg 3-11	65	1950	Düpheid 8-20 / 7-31	188	1966/67
Wachtelstraße 75-83			Düpheid 33-39	36	1967
Adlerstraße 20+21	63	1952	Schöneberger Straße 118-124	36	1968
Lämmersieth 56+58			Düpheid 22	38	1968
Wachtelstraße 73	32	1952	Düpheid 26, Ärztehaus	4	1968/01
Lämmersieth 60			Düpheid 26, barrierearme Wohnungen	3	2013
Pfauenweg 42-48			Schöneberger Straße 126+126 a	16	1968
Adlerstraße 22+23	77	1954	Schöneberger Straße 118 a+b	16	1969
Starstraße 22-26	27	1955	Schöneberger Straße 128	13	1971
Starstraße 18+20	19	1956	Schöneberger Straße 126 b+c	24	1973
Steilshooper Straße 123+125+129	48	1959	Schöneberger Straße 116	8	2011
Steilshooper Straße 90-92	13	1969	<b>21031 Hamburg (Lohbrügge)</b>		
Steilshooper Straße 94, Geschäftsstelle	1 Büro	1969	Korachstraße 65	104	1966
<b>22337 Hamburg (Ohlsdorf)</b>			Fanny-David-Weg 2 a-c	28	1996
Paula-Westendorf-Weg 1-31	32	2009	<b>21033 Hamburg (Bergedorf)</b>		
<b>22307 Hamburg (Barmbek)</b>			Billwerder Straße 29 a+b	12	1976
Oertzweg 35-43			<b>22457 Hamburg (Schnelsen)</b>		
Dieselstraße 68 b+c	56	1956	Königskinderweg 56-62	24	1969
<b>22309 Hamburg (Steilshoop)</b>			Radenwisch 43 a+b, 45+47	81	1971
Borcherring 75-83	54	1976	<b>22419 Hamburg (Langenhorn)</b>		
<b>22179 Hamburg (Bramfeld)</b>			Langerhorner Chaussee 605+607	30	1986
Lohkoppel 12-26	56	1992	<b>22399 Hamburg (Poppenbüttel)</b>		
<b>22083 Hamburg (Barmbek-Süd)</b>			Poppenbütteler Berg 24-28	30	2010
Hufnerstraße 10	9	1957	Harksheider Straße 58-62	21	2010
			<b>Gesamt</b>	<b>1.793</b>	

## Die gewählten Vertreter

### **Wahlbezirk 1 (Lokstedt/Schnelsen)**

Uwe Baldauf, Uwe Betzer, Waltraut Franck, Frauke Nielsen, Hans-Jürgen Niemann, Herbert Schütze, Regina Wessel-Wydra, Bernd Wolf, Egon-Ernst Wolter

### **Wahlbezirk 2 (Hamm)**

Dörte Beck, Günther Dähncke, Heiko Dewald, Michael Doll, Werner Greif, Elisabeth Jessen, Petra Schwarz

### **Wahlbezirk 3 (Barmbek)**

Günther Discher, Bernd Hillmann, Annika Hoffmann, Angelika Janke, Andreas Liermann, Joachim Ortlepp, Anneliese Panzer, Monika Peper, Albert Pischel, Jens Rajkowski, Astrid Reff, Edmund Reinhardt, Hans-Jürgen Ripp, Kirsten Roese, Dieter Schalk, Renate Scheer, Wolfgang Wohler

### **Wahlbezirk 4 (Rahlstedt)**

Jürgen Andersen, Bärbel Elfert, Udo Knackstedt, Ingrid Metzner, Wilhelm Riebau, Claudia Riebau-Hahne, Kurt Sandmann, Kirsten Schönteich, Jens-Uwe Schorr, Petra Spohr, Claus Steffen, Henning Tesch, Dagmar Walter

### **Wahlbezirk 5 (Bergedorf)**

Peter Brüdigam, Rainer Ehrich, Klaus Gonnermann, Piotr Prus

### **Wahlbezirk 8 (Unversorgte Mitglieder)**

Christa Baethke, Birthe Bielfeldt, Sigrid Bohrmann, Karlheinz Borrack, Thilo Creutzer, Kaj Gnielka, Lore Göttisch, Hans Hirning, Harald Lühhmann, Stefan Lühhmann, Peter Lühke, Helga Matejat, Gerhard Pampuch, Tyll Peter, Sven Thießen, Bert Tödter-Sporleder, Margret von Kleist, Rainer Walter, Dieter Westphal