

**buchdrucker**  
Baugenossenschaft

Geschäftsbericht 2017







**Geschäfts  
bericht**  
*2017*

**buchdrucker**  
Baugenossenschaft

## Wichtige Kennzahlen *auf einen Blick*

2017

2016

Wohnungen	1.792	1.792
Mitglieder	2.561	2.556
Mitarbeiter	15	15
Bilanzsumme	65,2 Mio. €	66,1 Mio. €
Geschäftsguthaben	6,6 Mio. €	6,4 Mio. €
Rücklagen	12,7 Mio. €	11,7 Mio. €
Eigenkapital	19,5 Mio. €	18,4 Mio. €
Eigenkapitalquote	30,0 %	27,8 %
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	11,2 Mio. €	11,1 Mio. €
Instandhaltungsleistungen	24 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>
Bilanzgewinn	0,3 Mio. €	0,3 Mio. €



# Inhalt

Vorwort	6
2017 kurz gefasst	8
90 Jahre buchdrucker – Erfolge und Ziele	10
Investitionen in die Zukunft – Bauaktivitäten	15
Fragen? Antworten. Handeln! – Mitgliederbefragung 2017	18
Nachbarschaft und Kooperationen – Service & Angebote	23
Bericht des Aufsichtsrats	26
Lagebericht 2017	28
Jahresabschluss 2017	34
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	43
Bestandsverzeichnis	44
Gedenken	45
Vertreterversammlung	46



*Sebastian Schleicher und Mathias Kalff*

## Vorwort

# Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder der buchdrucker!

Im Herbst 2017 wollten wir von unseren Mitgliedern wissen, wie sie ihre Wohnsituation und uns als Vermieter bewerten. In dem Fragebogen hatten die Mitglieder die Möglichkeit, die buchdrucker mit drei Schlagworten zu charakterisieren. Aus den Antworten entstand eine sogenannte „Wortwolke“: Je häufiger das Schlagwort genannt wird, umso größer wird das Wort dargestellt. „Freundlich“, „zuverlässig“, „gut“, „kompetent“, „fair“ und „günstig“ sind die Begriffe, die unsere Mitglieder am häufigsten benutzten. Darüber freuen wir uns sehr und sicherlich wären auch die Gründungsväter der buchdrucker stolz darauf, dass ihre mittlerweile über 90 Jahre alte Genossenschaft von den heutigen Mitgliedern so hoch geschätzt wird. Das zeigte sich auch beim Tag

der offenen Tür am 16. September 2017. Über 150 Gäste kamen in die Geschäftsstelle, um ihre Wertschätzung zu zeigen und den 90. Geburtstag der buchdrucker gebührend zu feiern. Die buchdrucker wären nicht über so viele Jahrzehnte erfolgreich, wenn sie nicht – ausgehend von einer wirtschaftlich soliden Basis – immer wieder neue Perspektiven entwickelt und sich Ziele für die Zukunft gesetzt hätten. Dem ging und geht immer der genossenschaftliche Grundsatz voraus, zum Wohl der Mitglieder zu handeln und für ein lebens- und lebenswertes Zuhause zu sorgen. Daher haben wir uns nicht mit dem insgesamt sehr guten Ergebnis der Mitgliederbefragung zufriedengegeben. Nach der detaillierten Auswertung begannen wir gleich zum Jahresstart,

dort Verbesserungsmaßnahmen zu prüfen, wo unsere Mitglieder Anregungen und Wünsche geäußert hatten. Diese betrafen vor allem das Sicherheitsempfinden, die Sauberkeit in den Treppenhäusern und Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen oder Fahrräder. Viele Maßnahmen wurden bis zum Erscheinen dieses Geschäftsberichtes bereits umgesetzt.

Seit April 2017 bieten wir unseren neuen Service „Wohnen bleiben“, der sich insbesondere an unsere älteren Mitglieder richtet. Damit sie auch bei Altersbeschwerden oder eingeschränkter Mobilität in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben können, führen wir beispielsweise Umbaumaßnahmen durch, vermitteln auf Wunsch frühzeitig einen Wohnungstausch oder stellen den Kontakt zu unseren Kooperationspartnern her, die den Alltag erleichtern und im Fall der Fälle mit Pflegeleistungen zur Seite stehen.

In Hamburg neuen Wohnraum für unsere Mitglieder – vor allem zu tragbaren Mieten – zu schaffen, ist aufgrund der Marktlage bei Grundstücken und Bauleistungen sowie der behördlichen und gesetzlichen Vorgaben keine leichte Aufgabe. Daher war für uns im vergangenen Jahr umso erfreulicher, dass wir nach langer Vorbereitungszeit mit dem Neubauprojekt Steinreye in Volksdorf loslegen konnten. Auch in unsere geplante Quartiersentwicklung Hinter der Lieth in Lokstedt kam 2017 Bewe-

gung und wir rechnen mit dem Projektstart noch in den nächsten Wochen. Aus dem Rimbertweg in Lokstedt gibt es leider nichts Neues zu berichten. Dort möchten wir zusammen mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG unser Wohnungsangebot um jeweils 44, teils öffentlich geförderte Wohnungen ergänzen. Wir warten zurzeit auf den neuen Bebauungsplan und rechnen mit einem Baustart frühestens 2021.

Ein Wermutstropfen war die Absage für eine Konzeptausschreibung in Barmbek. Wir hatten uns Anfang 2018 zusammen mit der Baugenossenschaft dhu eG um ein Baufeld im Schlicksweg beworben und gingen dabei leer aus. Wir werden dennoch nicht lockerlassen, uns um Grundstücke zu bewerben. Für rege Bautätigkeit ist jedenfalls auch in unseren bestehenden Quartieren gesorgt. Neben der Instandhaltung liegt nach wie vor der Fokus auf der Wohnungseinzelmodernisierung.

Die folgenden Seiten zeigen die vielen Aktivitäten unserer Genossenschaft rund ums Bauen und Wohnen. Möglich sind sie durch die ausgezeichnete wirtschaftliche Lage der buchdrucker, die sich in dem guten Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 widerspiegelt. Zu diesem Erfolg haben viele, sehr engagierte Menschen beigetragen, allen voran unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Mitgliedervertreter und die Aufsichtsratsmitglieder. Wir bedanken uns herzlich für die sehr gute, vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht auch an unsere Mitglieder, die uns 2017 offen und ehrlich ihre Meinung gesagt und stets „ihre Genossenschaft“ unterstützt haben.

Der Einband des vorliegenden Geschäftsberichtes, der von dem Künstler Klaus Raasch gestaltet und hergestellt wurde, zeigt, was wir uns für 2018 und darüber hinaus vorgenommen haben: die solide Basis der buchdrucker erhalten und mit Weitsicht die Zukunft planen.

Es grüßen Sie herzlich

*Sebastian Schleicher und Mathias Kalff*

Vorstand der Baugenossenschaft der Buchdrucker eG



**Die buchdrucker  
wären nicht über so viele  
Jahrzehnte erfolgreich, wenn  
sie nicht – ausgehend von  
einer wirtschaftlich soliden  
Basis – immer wieder neue  
Perspektiven entwickelt und  
sich Ziele für die Zukunft  
gesetzt hätten.**





# 2017

*kurzgefasst*

## Januar

Ende Januar beginnt am Wohnhaus Braußpark 6-12 in Hamm der Abbruch von 36 Balkonen. Sie werden durch neue Balkone mit einem deutlich größeren Platzangebot ersetzt.

## Mai

Mit einer Vernissage startet am 9. Mai die Ausstellung „Lustbilder“ in der Geschäftsstelle. Die Künstlerin Heidi Bark ist Mitglied der buchdrucker.

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

## Juni

Am 26. Juni findet die jährliche Vertreterversammlung im Mövenpick-Hotel Hamburg statt. Mehr als 70 Prozent der gewählten Mitgliedervertreter nehmen an der Versammlung teil.

## Juli

Kerstin Sasse feiert ihr 10-jähriges Betriebsjubiläum. Die Maurer- und Betonbaumeisterin ist in der technischen Abteilung tätig.

Informationsnachmittag in der Geschäftsstelle: Am 11. Juli erklärten die „Bünabes“ Uwe Engelbart und Burkhard Streck von der Hamburger Polizei die neuesten Tricks von Dieben und Betrügern.

Der Geschäftsbericht 2016 wird veröffentlicht. Der Einband stammt wiederum von dem Künstler Klaus Raasch.

## April

Die Vertreterausfahrt führt in diesem Jahr zur Müllverwertung Borsigstraße. Die jährliche Informationsveranstaltung bietet den Teilnehmern die Gelegenheit, sich über die buchdrucker und ihre Aktivitäten auszutauschen und ein Stück Hamburg näher kennenzulernen.

Unter dem Titel „Wohnen bleiben“ bieten die buchdrucker ein neues Serviceprogramm. Das Angebot richtet sich an Mitglieder, die auch im Alter oder bei eingeschränkter Mobilität ein selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen vier Wänden führen möchten.

Die dritte Ausgabe der druckreif erscheint. Titelthema ist der 90. Geburtstag der buchdrucker.



DURCH  
WEISHEIT  
WIRD  
EIN HAUS  
GEBAUT  
UND DURCH  
VERSTAND  
ERHALTEN



## August

Tore Dombrowski beginnt am 1. August seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann.

Vom 11. August bis 1. November 2017 sind alle bei den buchdruckern wohnenden Mitglieder aufgerufen, ihre Wohnung, ihr Wohnumfeld und die buchdrucker als Vermieter zu bewerten.



## November

Ab dem 1. November sind in der Geschäftsstelle die „Hamburger Stadtansichten“ des renommierten Künstlers MEHDI zu sehen. Die Bilder sind erst vor Kurzem entstanden und werden zum ersten Mal der Öffentlichkeit präsentiert.

Der erste von fünf Läufen der Bramfelder Winterlaufserie wird ausgetragen. Die buchdrucker sind wieder unter den Sponsoren.

Erster Spatenstich: Am 27. November ist der Baustart für das Neubauprojekt Steinreye in Volksdorf.

## September

Die buchdrucker werden am 16. September 90 Jahre alt und feiern mit einem Tag der offenen Tür. Über 150 Gäste kommen in die Geschäftsstelle, um ihre Glückwünsche zu überbringen.

## Oktober

Im Rahmen der 2. Plattdeutschen Kulturtag wird die Geschäftsstelle am 11. Oktober zum Kinosaal. Gezeigt wird der dokumentarische Heimatfilm „Bingo – Toletzt entscheid jümmers dat Glück“.

Die Oktober-Ausgabe der druckreif erscheint mit einem großen Nachbericht über den Tag der offenen Tür im September.



## Dezember

Am 7. Dezember nimmt Alice die buchdrucker-kids mit auf eine Reise ins Wunderland. Gemeinsam bestehen sie beim Weihnachtsmärchen im Theater an der Marschnerstraße aufregende und lustige Abenteuer.

# 90 Jahre buchdrucker

Die buchdrucker wurden 1927 von Arbeitern und Angestellten aus dem Druckgewerbe gegründet. In Selbsthilfe wollten sie der Wohnungsnot in Hamburg entgegentreten und bezahlbaren Wohnraum für Angehörige ihres Berufsstands errichten. Nach einem stockenden Start und schweren Zeiten wurde die Baugenossenschaft ab 1950 schließlich doch noch ein Erfolg. Heute haben die buchdrucker über 2.500 Mitglieder – aus den unterschiedlichsten Berufsgruppen – und einen Immobilienbestand von rund 1.800 Wohnungen.



**Erfolge  
und Ziele**

2017 zählte Hamburg zu den attraktivsten Städten in Deutschland und weltweit. Im Städteranking von WirtschaftsWoche, ImmobilienScout24 und IW Consult Köln landete die Hansestadt auf Platz 10. In der internationalen Rangliste des britischen Nachrichtenmagazins „The Economist“ schaffte es Hamburg sogar als einzige deutsche Metropole unter die Top Ten. Die wachsende Wirtschaft und die guten Arbeits- und Lebensbedingungen ziehen immer mehr Menschen in Deutschlands Norden. Diese positive Entwicklung bleibt allerdings nicht ohne Folgen für den Wohnungsmarkt. Die steigende Nachfrage hat die Grundstücks- und Immobilienpreise kräftig angehoben. Bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen sind in Hamburg Mangelware. Die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen bleiben trotz der erreichten und teilweise übertroffenen Zielvorgaben aus dem „Bündnis für das Wohnen“ hinter dem Bedarf zurück. Der Förderauftrag der buchdrucker als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen hat auch nach 90 Jahren seine Aktualität nicht eingebüßt: die Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

## Mietenspiegel 2017

Der Ende 2017 veröffentlichte Hamburger Mietenspiegel bestätigt die große Nachfrage nach Wohnraum: Auf dem freien Wohnungsmarkt

ist die monatliche Nettokaltmiete innerhalb von zwei Jahren erneut gestiegen und beträgt durchschnittlich 8,44 €/m<sup>2</sup>. Das entspricht einem durchschnittlichen Anstieg von 5,2 %. Der Preisanstieg bei kleinen Wohnungen fällt noch deutlich höher aus. Wohnungen in der Größe von 25 bis 41 Quadratmetern, die in den 1960er- und 1970er-Jahren gebaut wurden, kosten bei Neuvermietung in normaler Wohnlage 14 % mehr, in guter Wohnlage sogar rund 17 %.

Ein Fazit des Mietenspiegels könnte daher lauten: Besser nicht ausziehen. Das scheinen sich die Mitglieder der buchdrucker, die überwiegend kleinere Wohnungen im Angebot haben, bereits zu Herzen genommen zu haben. Die Fluktuation ist 2017 noch weiter gesunken, von 7,7 % im Vorjahr auf 6,4 %.

## Förderauftrag der buchdrucker

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und die SAGA Unternehmensgruppe wirken mit ihrer Mietpreispolitik stabilisierend auf den Hamburger Wohnungsmarkt. 2016 betrug ihre durchschnittliche Nettokaltmiete 6,32 €/m<sup>2</sup>. Bei den buchdruckern ist das Wohnen im Vergleich noch günstiger. 2017 kostete eine buchdrucker-Wohnung im Monat durchschnittlich 6,05 €/m<sup>2</sup> netto-kalt.

Wohnungsbaugenossenschaften wie die buchdrucker verfolgen einen kontinuierlichen öko-

Im Eingangsbereich der Geschäftsstelle steht eine Buchdruckmaschine, die zu besonderen Anlässen von ehrenamtlichen Mitarbeitern des Museums für Arbeit in Betrieb genommen wird.



nomischen Erfolg, um ihren Objektbestand nachhaltig bewirtschaften und weiterentwickeln zu können. So ist der Zweck der Genossenschaft, die Förderung der Mitglieder, sichergestellt. Bei den buchdruckern heißt dies, den Mitgliedern und zukünftigen Generationen ein attraktives und sicheres Zuhause zu bezahlbaren Nutzungskonditionen zu bieten. Gegenüber 2016 mit durchschnittlich 5,88 €/m<sup>2</sup> ist auch bei den buchdruckern das Wohnen teurer geworden. Die Erhöhung resultiert u.a. aus moderaten Anpassungen im gesetzlich vorgegeben Rahmen, die von den Mitgliedern akzeptiert wurden. Mit den Mehreinnahmen

werden insbesondere die steigenden Ausgaben für Instandhaltung gedeckt. Einerseits sind ältere Gebäude pflegeintensiver, andererseits sind in Folge des anhaltenden Baubooms die Preise für Bauleistungen und Baustoffe teurer geworden.

Rund ein Drittel der Nutzungsgebühren wurde 2017 wieder in den Objektbestand investiert. Für die Modernisierung und Instandhaltung wurden ausschließlich Mittel der Genossenschaft aufgewendet. Das Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung betrug 2017 insgesamt rund 3,6 Mio. €. Für 2018 ist ein Budget von rund 5,0 Mio. € vorgesehen.

**24,07 €/m<sup>2</sup>**

haben die buchdrucker 2017 im Durchschnitt für die Instandhaltung ihrer Wohnungen aufgewendet. 2016 waren es 18,43 €/m<sup>2</sup>.



Genossenschaftliches Erfolgsprinzip für attraktive Quartiere: Ein großer Teil der Einnahmen aus der Vermietung fließt wieder zurück in den Wohnungsbestand (oben: Suhrweg 3-11 in Barmbek-Nord, links: Fanny-David-Weg 2 a-b in Lohbrügge)

## Wohnungen, Quartiere und Service

2017 bewirtschafteten die buchdrucker 1.792 eigene Wohnungen mit überwiegend zwei bis drei Zimmern. Davon unterlagen 226 Wohnungen einer Preis- und/oder Belegungsbindung. Hinzu kommen rund 800 weitere Objekte wie Gewerbeflächen, Garagen und Stellplätze.

Der Großteil der Wohnungen weist eine gute Wärmedämmung auf. Durch Neubau und energetische Modernisierungen wurde in den vergangenen Jahren energieeffizienter Wohnraum geschaffen.

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

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

## Kommunikation und Imagebildung

Der regelmäßige, persönliche Kontakt zu Mitgliedern und Mietinteressenten schafft Vertrauen und Zufriedenheit mit den buchdrucker als Vermieter. Um die Nachbarschaft zu stärken und die Mitglieder untereinander ins Gespräch zu bringen, laden die buchdrucker regelmäßig zu eigenen Veranstaltungen ein, z.B. dem Tag der offenen Tür, dem Weihnachtsmärchen, Ausstellungen, Lesungen oder Infor-



*Herausfordernd, aber nicht unmöglich: Auch die buchdrucker beteiligen sich an der Wohnungsbauffensive der Hansestadt, wie mit dem Projekt Poppenbütteler Berg/Harksheider Straße (oben) aus dem Jahr 2010 oder...*



*... dem Projekt Rimbartweg in Lokstedt, für das ab 2020 eine Quartierserweiterung geplant ist.*



*Während der Internetauftritt überwiegend von Interessenten besucht wird, nutzen die buchdrucker-Mitglieder lieber die Mitgliederzeitung „druckreif“, um sich über die Genossenschaft zu informieren.*



mationsnachmittagen. Durch ein umfassendes Netzwerk an Kooperationspartnern können buchdrucker-Mitglieder zusätzliche, zum Teil vergünstigte Serviceleistungen und kulturelle Angebote nutzen.

Sind in der eigenen Wohnung keine Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden, stehen den Mitgliedern für Familienangehörige und Freunde zwei Gästewohnungen zur Verfügung. Die modern und komplett ausgestatteten Zwei-Zimmer-Wohnungen können zu moderaten Preisen angemietet werden.

Neben dem Internetauftritt, der überwiegend von Mietinteressenten genutzt wird, zählt die 2016 neu entwickelte Mitgliederzeitung „druckreif“ als wichtigstes Informationsmedium, um die Mitglieder über die Aktivitäten und den Service der buchdrucker auf dem Laufenden zu halten. Die Zeitung erscheint zweimal pro Jahr im April und Oktober in einer Auflage von 2.200 Exemplaren. Der überwiegende Teil der Auflage wird von den Hausmeistern in die Briefkästen verteilt. Die Resonanz auf die „druckreif“ bei Mitgliedern und Partnern fällt sehr positiv aus. Bei der Mitgliederbefragung im Herbst 2017 wurde sie von mehr als 95 % der teilnehmenden Mitglieder mit „gut“ bis „sehr gut“ bewertet.

## Mitgliedschaft und Mitbestimmung

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

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



*Großes Interesse: Mehr als 70 Prozent der gewählten Mitgliedervertreter nahmen am 26. Juni 2017 an der Vertreterversammlung teil und ließen sich von Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2016 berichten.*



## Das buchdrucker-Team

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

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

Für den beruflichen Nachwuchs sorgen die buchdrucker durch die Ausbildung von Immobilienkaufleuten und das Angebot von Schul- und Berufspraktika. Zum 1. August 2017 begann Tore Dombrowski seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Flavia Schmidt schloss im Januar 2018 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Note „sehr gut“ ab und übernahm direkt ihre neue Position in der Ver-

mietungsabteilung. Sie ist für die Vermietung der buchdrucker-Quartiere in den Stadtteilen Lokstedt, Schnelsen, Langenhorn, Poppenbüttel, Rahlstedt und Bergedorf zuständig.

2017 beteiligten sich die buchdrucker erstmals an einem Bildungsangebot des Hamburger Instituts für Berufliche Bildung (HIBB). Im Rahmen der „Ausbildungsvorbereitung für Migranten“ absolvierte von März bis Juni ein 17-Jähriger ein Betriebspraktikum im technischen Bereich und begleitete und unterstützte Hausmeister Frank Kröger.



*Abschluss mit Note „sehr gut“: Flavia Schmidt beendete im Januar 2018 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau und verstärkt seither die Vermietungsabteilung.*



*Kerstin Sasse aus der technischen Abteilung, feierte im Juli 2017 ihr 10-jähriges Betriebsjubiläum.*



*Tore Dombrowski absolviert seit 1. August 2017 eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann.*



**Bau-**  
*aktivitäten*

# Investitionen in die Zukunft

2017 haben die buchdrucker rund 3,6 Mio. € für die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestands sowie für den Neubau ausgegeben. Mit diesen Investitionen profitieren die Mitglieder auch zukünftig von attraktiven und zeitgemäßen Wohnungen. Gleichzeitig achten die buchdrucker darauf, dass die Wohnungen bezahlbar bleiben: beim Neubau durch die Nutzung eigener Grundstücke oder die Inanspruchnahme von öffentlicher Förderung, nach Modernisierung durch moderate Anpassungen im Einvernehmen mit den Mitgliedern.

Im vergangenen Jahr war ein Schwerpunkt der Bauaktivitäten wieder die Wohnungseinzelmodernisierung. In 40 Wohnungen wurden umfangreiche Bauarbeiten vorgenommen, wie beispielsweise die Erneuerung der Elektrik, der Fliesen und Badkeramiken, der Bodenbeläge oder der Einbauküchen. Zusätzlich wurden 14 Badezimmer grundlegend umgebaut.

Ende 2017 waren 376 Wohnungen vollständig modernisiert. Für 2018 ist geplant, das Modernisierungsprogramm in vergleichbarer Größenordnung wie 2017 fortzusetzen. Dabei

wird nach wie vor bei einem Wohnungswechsel geprüft, ob und in welchem Umfang eine Wohnung modernisiert werden muss. Zusätzlich werden Baumaßnahmen auf Anfrage von Mitgliedern oder im Rahmen des 2017 neu eingerichteten Service „Wohnen bleiben“ umgesetzt, wie beispielsweise der schwellenfreie Umbau von Bädern.



*Bei Wohnungswechsel oder auf Anfrage von Mitgliedern werden auch die Bäder modernisiert und nach Möglichkeit schwellenfrei umgebaut.*



## Balkonmodernisierung in Hamm

Anfang 2017 startete der Abbruch von 36 Balkonen am Wohnhaus Braußpark 6-12. Sie wurden durch neue größere Balkone ersetzt, die deutlich mehr Platz und damit eine höhere Aufenthalts- und Wohnqualität bieten als ihre Vorgänger. Aufgrund der baulichen Situation – das Wohnhaus mit 50 Wohnungen wurde 1951 errichtet – konnten bei den 14 Wohnungen ohne Balkon keine Balkone nachgerüstet werden. Die Investition in das Quartier, das zentral in der Nähe der U1-Station Rauhes Haus liegt, beläuft sich auf knapp 300.000 €.

*Mehr Aufenthaltsqualität: Auf den neuen Balkonen finden nun auch Stühle und ein Tisch Platz.*

## Neubauvorhaben Steinreie in Volksdorf

Am 27. November 2017 startete nach mehrjähriger Vorbereitungsphase das Neubauprojekt in der Steinreie. Die buchdrucker errichten hier 18 Mietwohnungen, von denen sechs öffentlich gefördert sind. Die 43 bis 59 Quadratmeter großen Wohnungen sind barrierearm ausgestattet und für einen älteren Personenkreis vorgesehen. Das Bauprojekt ist Teil eines neuen Quartiers mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern, das in Kooperation zwischen den buchdruckern und der Baugemeinschaft „Verein Alstervogel e.V.“ entsteht.

Die Bauarbeiten sind inzwischen weit vorangeschritten und bereits am 7. Juni 2018 konnte Richtfest gefeiert werden. Die Bezugsfertigkeit des Quartiers ist für Ende 2018/Anfang 2019 geplant.



„ Wir freuen uns sehr, dass das gemeinsame Bauvorhaben so gut gelingt, und sind begeistert, wie schön das Areal werden wird.

buchdrucker-Vorstandsmitglied Sebastian Schleicher beim Richtfest des Neubauvorhabens Steinreie am 7. Juni 2018



Das Projekt umfasst insgesamt 13 Reihenhäuser als Eigenheime, 12 Eigentumswohnungen und 18 Mietwohnungen der buchdrucker. Die Bebauung gruppiert sich um einen Quartiersplatz, auf dem gemeinsame Aktivitäten stattfinden können.

## Projektstart in Lokstedt rückt näher

Nach aktuellem Stand können die buchdrucker noch in 2018 mit der Quartiersumgestaltung „Hinter der Lieth“ starten. Der Rückbau der 50 Wohnungen, die in den 1950er Jahren errichtet wurden, soll zeitnah nach Auszug der letzten Dauernutzer erfolgen. Bis zur Erstellung dieses Geschäftsberichtes wurde bis auf eine Mietpar-

tei mit allen Bewohnern eine einvernehmliche Lösung gefunden.

Nach der Umgestaltung bietet das Lokstedter Quartier 78 moderne Wohnungen, die sich mit einer Größe von zwei bis dreieinhalb Zimmern an alle Generationen und Haushaltsgrößen richten. Die Mietpreise werden sich in einem vertretbaren Rahmen bewegen. Ein Teil der Wohnungen wird öffentlich gefördert.

Im Herbst 2017 wollten wir von unseren Mitgliedern wissen, wie sie ihre Wohnsituation und uns als Vermieter bewerten. In dem Fragebogen hatten die Mitglieder die Möglichkeit, die buchdrucker mit drei Schlagworten zu charakterisieren. Aus den Antworten ist diese „Wortwolke“ entstanden: Je häufiger das Schlagwort genannt wurde, umso größer wird das Wort dargestellt.



## Fragen? Antworten. Handeln!

Mit-  
glieder-  
befragung  
2017

Vom 11. August bis 1. November 2017 waren alle Mitglieder, die im Befragungszeitraum in einer buchdrucker-Wohnung wohnten, aufgerufen ihre Wohnung, ihr Wohnumfeld und die buchdrucker als Vermieter zu bewerten. Das Interesse der Mitglieder war sehr hoch: Von den 1.749 Fragebogen, die verschickt wurden, kamen 54,3 % ausgefüllt zurück. Die Auswertung der Antworten zeigt, womit die Mitglieder besonders zufrieden sind, was die buchdrucker verbessern können und an welchen Stellen Maßnahmen notwendig sind.

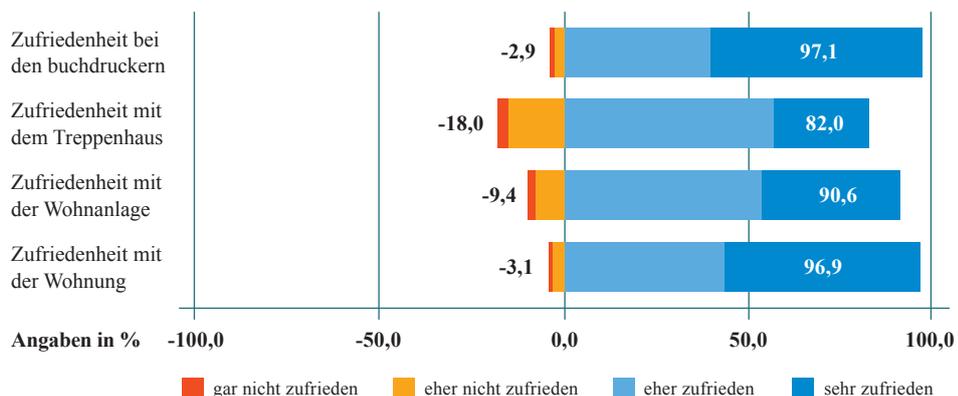
Das Ergebnis der Befragung ist insgesamt sehr erfreulich: 97,1 % sind mit den buchdruckern eher zufrieden bis sehr zufrieden. 97,2 % würden die buchdrucker als Vermieter und 94,2 % ihre Wohnanlage weiterempfehlen. 96,1 % halten die Nutzungsgebühr in einem angemessenen Verhältnis zu Wohnung und Service. Um detaillierte Aussagen über ihre Stärken, aber auch über ihre Verbesserungspotenziale herauszufinden, beauftragten die buchdrucker ein auf die Wohnungswirtschaft spezialisiertes Marktforschungs- und Beratungsunternehmen. Damit sollte einerseits die Anonymität der Befragten sichergestellt werden. Andererseits bietet das verwendete Analyseverfahren den Vorteil, dass Antworten bis auf einzelne Wohnanlagen heruntergebrochen und gezielte Maßnahmen für jedes Quartier abgeleitet werden können. Außerdem hatten die Befragten die Möglichkeit, eigene Kommentare zu schreiben. Davon wurde zahlreich Gebrauch gemacht und die Beiträge lieferten zusätzliche, wertvolle Anregungen und Verbesserungsvorschläge. Im Benchmark mit anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften schnitten die buchdrucker in fast allen Kategorien wie Wohnung, Wohnumfeld oder Sicherheit überdurchschnittlich ab. Bei der Analyse der Umfrageergebnisse zeigte sich dennoch, dass bei den Themen Sicherheitsempfinden und Sauberkeit die Zufriedenheit der Mitglieder gesteigert werden kann.



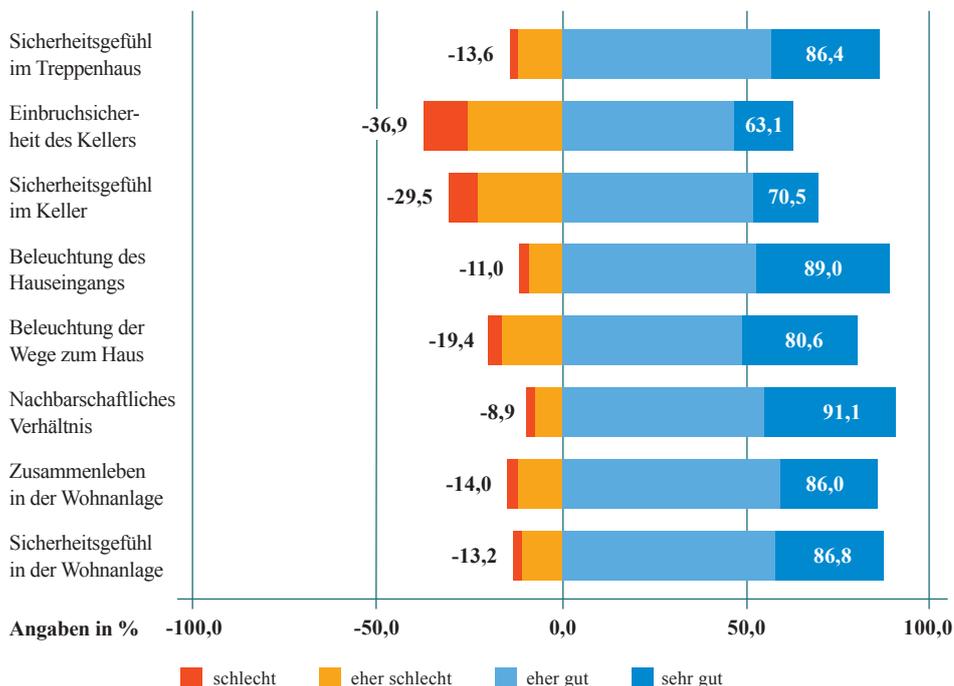
*Nachholbedarf beim Thema Keller: Um das Sicherheitsempfinden der Mitglieder zu erhöhen, wurden Kellergänge gestrichen und hellere Lampen installiert.*

Direkt im Anschluss an die Mitgliederbefragung erarbeitete das buchdrucker-Team in einem Workshop ein Maßnahmenkonzept. Anfang Januar 2018 wurden den Vertretern auf einer Informationsveranstaltung die Umfrageergebnisse und das Konzept vorgestellt. Die Vertreterinnen und Vertreter begrüßten die geplanten Verbesserungen und die rasche Umsetzung, die größtenteils noch in der ersten Jahreshälfte 2018 erfolgen sollte. Im März 2018 wurden alle Mitglieder der buchdrucker angeschrieben und die Umfrageergebnisse sowie die geplanten Maßnahmen erläutert. In den Wohnanlagen, in denen die Umsetzung erfolgte bzw. noch erfolgen wird, wurden bzw. werden die

### Ergebnisse zur allgemeinen Zufriedenheit



## Verbesserungspotenzial beim Thema Sicherheit



Mitglieder vorab noch einmal gesondert informiert. Bis Ende 2018 soll der Großteil der Verbesserungen aus dem Maßnahmenkonzept abgeschlossen sein.

## Sicherheit

Gerade was die Keller betrifft, deckte die Mitgliederbefragung ein fehlendes Sicherheitsempfinden auf: 29,5 % der Mitglieder gaben an, sich im Keller unwohl zu fühlen. 36,9 % beurteilten die Einbruchsicherheit des Kellers „eher schlecht“ bis „schlecht“.

Bis zur Erstellung des Geschäftsberichts waren die meisten Maßnahmen in diesem Bereich umgesetzt. So wurden hellere LED-Leuchtmittel in den Kellergängen eingesetzt. Für mehr Helligkeit wurden zusätzlich Kellergänge weiß gestrichen. An den Kellertüren wurden Aufkleber aufgebracht mit der Aufschrift „Diese Tür bitte schließen!“.

Durch eigene Kommentare machten Mitglieder auf besondere Sicherheitssituationen in ihrem Quartier aufmerksam. Daraus ergaben sich Einzelmaßnahmen wie der Einbau eines Bewegungsmelders für die Beleuchtung in einem



Ich bin glücklich mit meiner Wohnung!

Ich habe mich sehr über die Pflanzung des Apfelbaumes gefreut. Danke!

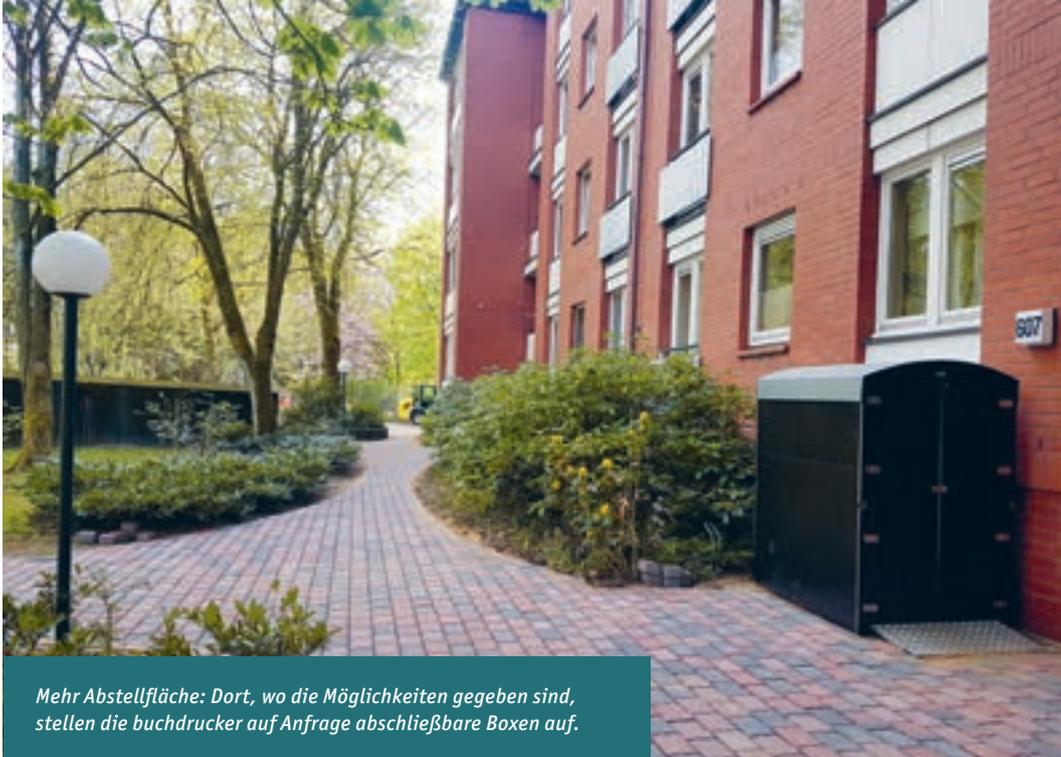
Super schnelle und hilfreiche Antwort.

Dickes Lob für die Gästewohnung.

Unser Hausmeister ist top!

Solide, seriös, saugut!





Durchgang zum Innenhof oder die Verlagerung von Briefkästen aus dem Treppenhaus vor die Hauseingangstür. In zwei Quartieren wurden die Gehwege erneuert, da die Mitglieder auf die Rutschgefahr der Beläge hingewiesen hatten.

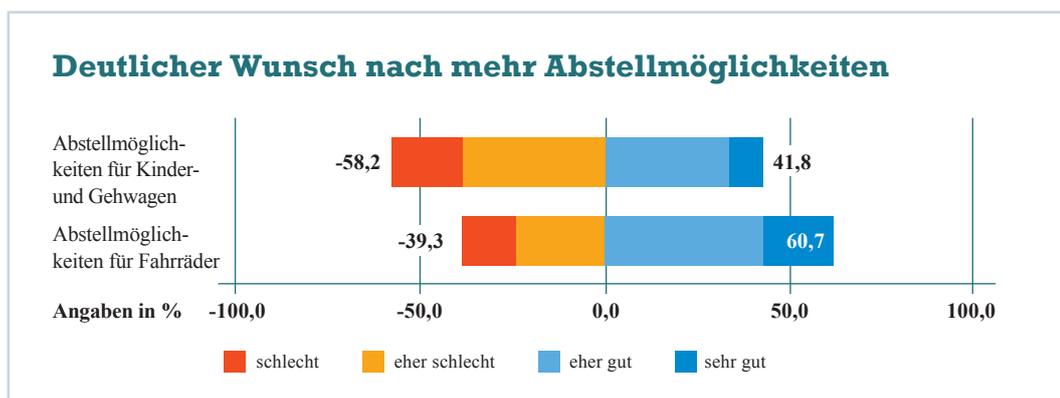
## Abstellmöglichkeiten

Viele Mitglieder wünschten sich mehr Abstellflächen für Fahrräder (39,3 %) und für Kinder- und Gehwagen (58,2 %). Die buchdrucker analysierten daraufhin das Platzangebot und die Möglichkeiten, neue Abstellflächen zu schaffen. Bis Mai 2018 konnten die buchdrucker für vier Standorte neue Fahrradhäuser beauftragen, die in den kommenden Monaten aufgestellt werden. In einem Quartier wurden bereits neue Fahrradbügel installiert. Dort, wo es möglich war, wurden Müllräume vom Keller nach draußen verlegt und zu Abstellräumen umgebaut.

Um an vorhandenen Standorten wieder Platz zu schaffen, wurden nicht mehr genutzte Fahrräder nach einer Aufruffrist entfernt. Da viele Treppenhäuser zu eng sind, um Kinderwagen oder Gehwagen unterzubringen, bieten die buchdrucker Mitgliedern auf Anfrage an, abschließbare Boxen im Außenbereich aufzustellen.

## Sauberkeit und Wohnumfeld

Im Zusammenhang mit dem Sicherheitsempfinden gab es auch Kritik am Zustand der Treppenhäuser. Daher haben die buchdrucker bereits mehrere Treppenhäuser renoviert. Um die Sauberkeit im Wohnumfeld zu verbessern, führten die buchdrucker im Anschluss an die Mitgliederbefragung Gespräche mit den beauftragten Dienstleistungsunternehmen für Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Abfallmanagement sowie einem Wegewart der Stadt Hamburg.





*Achtung Rutschgefahr: Nach dem Hinweis der Mitglieder wurden in der Langenhorner Chaussee 605 und 607 die Gehwege erneuert.*

## Kommunikation

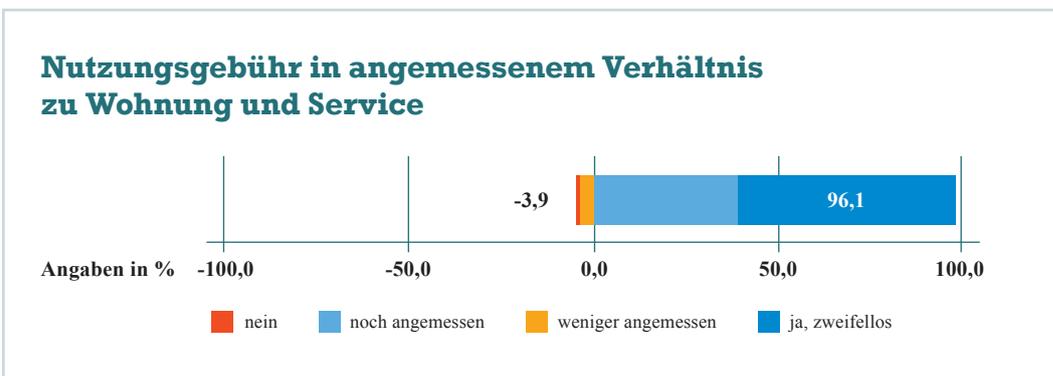
Positiv bewertet wurden die Veränderungen im Service, die die buchdrucker Ende 2016 und Anfang 2017 vorgenommen hatten: Die Öffnungszeiten der Geschäftsstelle wurden erweitert, das Team im Bereich Vermietung/Mitgliederbetreuung wurde verstärkt und es wurde eine neue Telefonanlage installiert. 9,5 % der Befragten gaben an, der Kontakt mit den buchdruckern sei im vergangenen Jahr besser geworden. 91,6 % bewerteten die Öffnungszeiten der Geschäftsstelle mit „eher gut“ bis „gut“, 92,5 % die telefonische Erreichbarkeit „eher gut“ bis „gut“. Bei den Reaktionszeiten waren 9,8 % der Mitglieder der Ansicht, dass sich der Service bei Schadensmeldungen im vergangenen Jahr verbessert hat.

Dass die Verbesserungsmaßnahmen von den Mitgliedern positiv wahrgenommen werden, spornt an, die Abläufe innerhalb der Genossenschaft noch weiter zu optimieren. Daher wollen die buchdrucker ihre Reaktionszeiten bei Schadensmeldungen noch weiter verkürzen, indem Entscheidungen, die Angebotseinholung und die Auftragsvergabe beschleunigt werden.

Im Bereich der Kommunikation schnitt auch die im April 2016 erstmals erschienene, neue Mitgliederzeitung „druckreif“ ausgesprochen positiv ab. Sie wurde von mehr als 95 % mit „gut“ bis „sehr gut“ bewertet. Die Zeitung erscheint zweimal im Jahr in einer Auflage von 2.200 Exemplaren.

Schon im Vorwege der Befragung hatten die buchdrucker die Treppenhausreinigung für einige Wohnquartiere neu ausgeschrieben. Beauftragt wurde ein genossenschaftliches Unternehmen, das seit April 2018 tätig ist. Die Rückmeldung der Mitglieder aus den entsprechenden Hauseingängen ist bisher durchweg positiv. Im Zuge der Ausschreibung von Gartenpflege und Winterdienst Anfang 2018 hat das Unternehmen auch für einige Wohnanlagen diese Leistungen übernommen. Außerdem wurden zwei weitere Unternehmen beauftragt, mit denen die buchdrucker teilweise schon zusammengearbeitet haben.

In ihren Kommentaren baten Mitglieder um besondere Maßnahmen in ihrem Wohnumfeld, wie das Pflanzen von Obstbäumen und Blumen, die Schaffung von Sitzgelegenheiten oder das Aufstellen von Mülleimern. Die buchdrucker haben die Umsetzbarkeit geprüft und einige der genannten Wünsche bereits erfüllt.





*Die Künstlerin Heidi Bark ist Mitglied der buchdrucker. Ihre Ausstellung „Lustbilder“ war von Mai bis November 2017 in der Geschäftsstelle zu sehen.*

**Service  
& Angebote**

# Nachbarschaft und Kooperationen

Das Gefühl, sich in den eigenen vier Wänden sicher und geborgen zu fühlen, endet bei den buchdruckern nicht an der Wohnungstür. Als genossenschaftliches Unternehmen legen die buchdrucker großen Wert auf einen umfassenden Service, der über die Bearbeitung von Schadensmeldungen hinausgeht. Dazu gehört auch, den persönlichen Kontakt zu den Mitgliedern zu pflegen und ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis der Mitglieder untereinander zu fördern.

Viele Mitglieder möchten heute bei Altersbeschwerden, eingeschränkter Mobilität oder Pflegebedürftigkeit nicht auf ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden

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

## Kooperationsnetzwerk weiter ausgebaut

Zuverlässige und schnelle Hilfe zu jeder Tages- und Nachtzeit bietet ein Hausnotrufsystem. Alleinstehende, ältere oder kranke Menschen können mit einem Knopfdruck schnell selbst Hilfe anfordern. Da die Auswahl eines passenden Anbieters von den individuellen Wünschen abhängt, kooperieren die buchdrucker seit Herbst 2017 mit dem Verein Barrierefrei Leben e.V. Mitglieder, die sich für ein Hausnotrufsystem interessieren, erhalten über den Verein eine Übersicht über die Hamburger Hausnotrufanbieter und weitere Informationen.

Zu dem Netzwerk an Kooperationspartnern zählt seit Anfang 2018 auch die DRK Ambulante Soziale Dienste GmbH, die ihre Arbeit im Mai 2018 bei einem Informationsnachmittag in der Geschäftsstelle vorgestellt hat.

## Veranstaltungen rund um die Geschäftsstelle

Die buchdrucker-Geschäftsstelle ist regelmäßig Anlaufstelle für Mitglieder, Nachbarn aus Barmbek und Interessierte aus ganz Hamburg. Zum Veranstaltungsangebot zählen Vorträge, Kunstausstellungen, Kinonachmittage oder der jährliche Tag der offenen Tür. 2017 war dies unbestritten das Veranstaltungshighlight, denn am 16. September öffnete die Geschäftsstelle ihre Türen aus einem ganz besonderen Anlass, dem 90. Geburtstag der Genossenschaft. Das buchdrucker-Team begrüßte über 150 Gäste. Die Band „8 to the Bar“ sorgte mit Boogie Woogie, Oldies und Blues für eine lockere Atmosphäre. Spätestens beim Auftritt der Hip Hop-Academy stand niemand mehr still. Die jungen Tänzer begeisterten das Publikum mit Rap, Beatbox und einer akrobatischen Choreografie. Etwas ruhiger, aber nicht weniger faszinierend ging es an der Buchdruckmaschine zu, einem über 70 Jahre alten Heidelberger Tiegel, der im Eingangsbereich der Geschäftsstelle steht und an die Ursprünge der Genossenschaft erinnert. Die Druckspezialisten des Museums der Arbeit, Klaus Raasch und Walter Fischer,



### Gut vernetzt

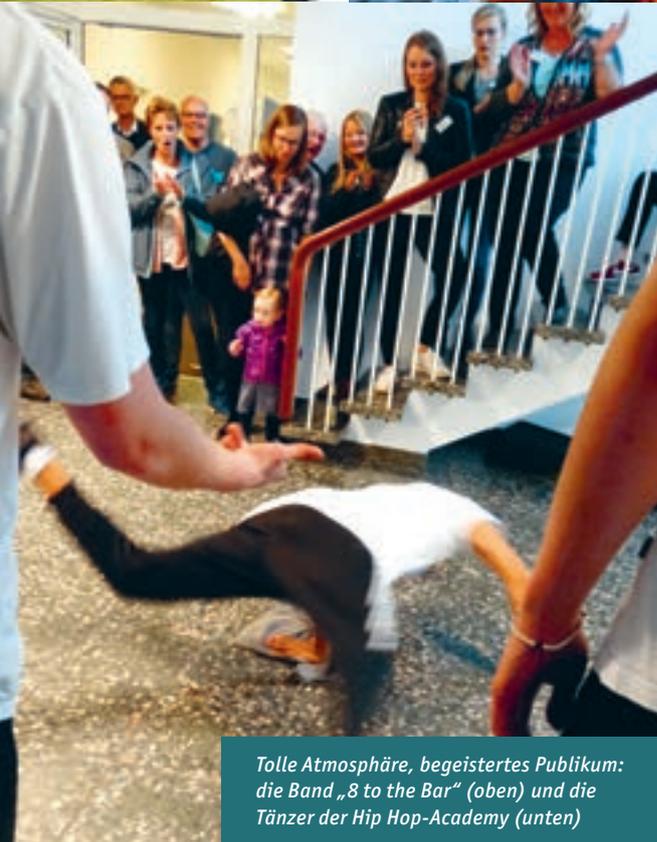
Mit mehr als 30 Kooperationspartnern aus den unterschiedlichsten kulturellen und sozialen Bereichen bieten die buchdrucker besondere Serviceleistungen an oder zeigen gemeinsam Präsenz in den Stadtteilen.

fertigten an der Maschine Tischsets an, auf die die Gäste ihren Namen drucken lassen konnten. Der „Bünabe“ Kai-Uwe Petersen der Hamburger Polizei war ein gefragter Gesprächspartner, der Fragen beantwortete und Tipps zu den Themen Einbruchschutz und Trickbetrug gab. Zwischen durch konnten sich die Gäste am reichhaltigen Grillbuffet stärken.

## Freizeit und Kultur

Zusammen mit der Mitgliederzeitung „druckreif“, die erstmals im April 2016 erschien, wurde auch die Idee entwickelt, den Mitgliedern vergünstigte Tarife für Freizeit- und Kulturaktivitäten zu ermöglichen. Beispielsweise erhalten buchdrucker-Mitglieder bei mehreren Hamburger Theatern und bei Veranstaltern von Schiffs- und Alsterdampfer-Touren Rabatte, wenn sie die Coupons aus der jeweils aktuellen „druckreif“ vorlegen. Darüber hinaus werden in der „druckreif“ Veranstaltungshinweise aus den Stadtteilen veröffentlicht, in denen die buchdrucker Wohnungen haben.





Tolle Atmosphäre, begeistertes Publikum: die Band „8 to the Bar“ (oben) und die Tänzer der Hip Hop-Academy (unten)

Mehr als **150 Gäste** feierten mit den buchdruckern den 90. Geburtstag der Genossenschaft.



Die buchdrucker fördern Kinder- und Jugendfußballmannschaften beispielsweise mit Trikotsätzen.

### **buchdrucker-kids**

Für Kinder und Jugendliche gibt es in der Mitgliederzeitung „druckreif“ eine eigene Rubrik, in der Veranstaltungstipps der Kooperationspartner vorgestellt werden, wie dem Museum der Arbeit, den Bücherhallen oder dem Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Jedes Jahr im Dezember sind die buchdrucker-kids mit ihren Familien zum Weihnachtsmärchen eingeladen. 2017 unterstützten die buchdrucker verschiedene Fußballvereine. Die Genossenschaft beteiligte sich beispielsweise an neuen Trikotsätzen für Kinder- und Jugendmannschaften oder an einer Tombola, um Kindern die Teilnahme am Ferienfußballcamp zu ermöglichen.



## Bericht des Aufsichtsrats

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

Der Hamburger Senat hat das ehrgeizige und langfristig angelegte Wohnungsbauprogramm weiter gestärkt. Es geht darum, die Voraussetzungen für das Ziel von 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Davon sollen 3.000 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sein.

Für die Zielerreichung ist ein wesentlicher Grundstein des Senats die Kooperation mit den Beteiligten des Hamburger Wohnungsbaus. Die Genossenschaft ist als Mitglied des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. ein fester Bestandteil im Bündnis für das Wohnen in Hamburg.

Gemeinsam mit den anderen Hamburger Baugenossenschaften sorgen wir dafür, dass das Wohnen in Hamburg attraktiv und bezahlbar bleibt.

Die Entwicklung unseres Wohnungsbestands hat eine hohe Priorität und ist ein Dauerthema in den gemeinsamen Sitzungen, die der Aufsichtsrat mit dem Vorstand durchführt. Dabei geht es um die Modernisierung der bestehenden Wohnungen und um den Bau neuer Wohnungen.

In 2017 wurden 40 Wohnungen und zusätzlich 14 Bäder modernisiert. Die größte Einzelmaßnahme war die Balkonerneuerung am Braußpark 6-12 mit deutlich größeren Balkonen.

Bei unserem Neubauprojekt in Volksdorf war im November 2017 Baubeginn für die 18 geplanten Wohnungen. Wir realisieren die Energieversorgung mit einem Blockheizkraftwerk, welches nicht nur die Wärme liefert, sondern auch einen Anteil des benötigten Stroms für die Gebäude erzeugt.

Der Start für das Neubauvorhaben Hinter der Lieth ist für Spätsommer 2018 vorgesehen. Nach dem Abriss von 50 Wohnungen entstehen dort 78 Neubauwohnungen.

In unserer Liegenschaft am Rimbertweg ist eine Nachverdichtung mit ca. 40 Wohnungen geplant. Dort hat es bereits einen Architektenwettbewerb gegeben. Der Stadtplanungsausschuss befasst sich mit dem B-Planverfahren und eine öffentliche Plandiskussion hat stattgefunden.

Bei den Baumaßnahmen ist uns bewusst, dass es zu Störungen der Bewohner kommen kann. Deshalb bleibt es für den Aufsichtsrat wichtig, eine frühzeitige und regelmäßige Kommunikation mit den betroffenen Bewohnern zu führen. Darüber hinaus wurde eine schriftliche Mitgliederbefragung durchgeführt.

Die Genossenschaft wird sich weiterhin am Hamburger Wohnungsbauprogramm beteiligen

und die Machbarkeit von Neubauten prüfen. Dazu gehört auch der Einsatz von regenerativen Energien, soweit uns dieses wirtschaftlich möglich ist.

Für die Wahl in den Aufsichtsrat gemäß § 23 der Satzung stellte sich 2017 Herr Stefan Strenge zur Wiederwahl. Er wurde bei der Mitgliederversammlung am 26.06.2017 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats am 26.06.2017 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 informierte sich in den stattfindenden Sitzungen regelmäßig über die Geschäftstätigkeiten der Genossenschaft.

Insgesamt fanden zwölf Sitzungen statt. Davon waren sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand, eine Aufsichtsratssitzung ohne Vorstand, zwei Prüfungsausschusssitzungen und zwei Sitzungen des Bauausschusses. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus im regelmäßigen telefonischen und persönlichen Kontakt mit dem Vorstand.

Über die Finanz- und Wirtschaftslage, die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und die Neubautätigkeiten hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig informiert.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand überwacht, indem er die Geschäftsvorfälle stichprobenartig hinterfragte und sich diese vom Vorstand detaillierter erläutern ließ.

Bei Entscheidungen mit grundlegender Bedeutung wurde der Aufsichtsrat informiert und eingebunden.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2017, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Es gab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat erklärt, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß durchgeführt hat. Die notwendige Übersicht über die wirtschaftliche Lage war immer gegeben. Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Es gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Bericht des Vorstands zur Kenntnis zu nehmen,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2017 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- der Vorabzuweisung zu den Ergebnismöglichkeiten zuzustimmen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

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

Hamburg, den 22.05.2018  
Baugenossenschaft der Buchdrucker eG  
Der Aufsichtsrat

*Stefan Strenge*  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Lagebericht 2017

## 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.

2017 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 1,3 Mio. € (Vorjahr 2,1 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stieg auf 30,0 % (Vorjahr 27,8 %), der Cashflow nach DVFA/SG belief sich auf 3,1 Mio. € (Vorjahr 3,9 Mio. €).

Die buchdrucker verfügen über 1792 eigene Wohnungen sowie 809 sonstige Objekte wie Läden, Arztpraxen, Einzelgaragen, Stellplätze und Büroräume. Die sonstigen Objekte erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr durch Korrekturen um 20 Einheiten.

Die Sollmieten entwickelten sich 2017 positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich von 5,88 € im Jahr 2016 auf 6,05 € im Jahr 2017. 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 2017 bereits bei fast 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 freierwerdende Wohnungen nicht mehr vermietet wurden. Auch die Mietforderungen bewegen sich auf einem erfreulich niedrigen Niveau. Dies ist auch auf das konsequente Mahnwesen der buchdrucker zurückzuführen.

Die Fluktuation ist von 7,7 % im Vorjahr auf 6,4 % im Jahr 2017 gesunken.

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

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Ist 2016 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.098,0	8.157,0	8.029,5
Instandhaltungen (Fremdkosten)	2.500,0	2.610,6	2.014,5
Zinsaufwand für die Hausbewirtschaftung	1.179,0	1.197,2	1.297,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.296,0</b>	<b>1.269,5</b>	<b>2.111,0</b>

Der prognostizierte Jahresüberschuss 2017 wurde fast genau erreicht. Abweichend von den Planungen ist das Ergebnis durch höhere Instandhaltungskosten, dem höher als erwartete Mieteinnahmen gegenüberstehen, beeinflusst worden. Im Übrigen wurden die sonstigen Aufwendungen und Erträge im Vorjahr vorsichtig geschätzt.

Die Instandhaltungsaufwendungen einschließlich verrechneter Kosten und abzüglich Versicherungserstattungen betragen durchschnittlich 24,07 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 18,43 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Ertragslage

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.418,4	1.884,4	-466,0
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-146,7	-105,4	-41,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-117,1	-161,6	44,5
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.154,6</b>	<b>1.617,4</b>	<b>-462,8</b>
Finanzergebnis	71,8	89,8	-18,0
Neutrales Ergebnis	43,1	403,8	-360,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.269,5</b>	<b>2.111,0</b>	<b>-841,5</b>

Das Jahresergebnis der Genossenschaft hat sich 2017 wie erwartet vermindert. Dies resultiert vor allem aus einem verminderten Ergebnis der Hausbewirtschaftung und aus dem geringeren neutralen Ergebnis.

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

Das Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung wurde durch nicht aktivierte Verwaltungskosten und 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 im Vorjahresvergleich deutlich zurückgegangene Auflösung von sonstigen Rückstellungen und den Verbrauch von Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

## 2.2 Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	57.142,5	87,6	58.353,4	88,3	-1.210,9
Umlaufvermögen	8.073,4	12,4	7.703,1	11,7	370,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>65.215,9</b>	<b>100,0</b>	<b>66.056,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-840,6</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	19.546,8	30,0	18.368,6	27,8	1.178,2
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	526,3	0,8	541,7	0,8	-15,4
Fremdkapital, langfristig	40.886,0	62,7	42.601,4	64,5	-1.715,4
Fremdkapital, kurzfristig	4.256,8	6,5	4.544,8	6,9	-288,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>65.215,9</b>	<b>100,0</b>	<b>66.056,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-840,6</b>

Die Bilanzsumme verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 % bzw. 840,6 T€ auf 65.215,9 T€.

Das Anlagevermögen war am 31.12.2017 zu 34,2 % durch Eigenkapital und im Übrigen vollständig durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Ende 2017 betrug die Eigenkapitalquote 30,0 % (Vorjahr: 27,8 %). Das ist unverändert eine sehr positive Entwicklung.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 1.178,2 T€ resultiert aus dem Jahresüberschuss von 1.269,5 T€ und dem Anstieg der Geschäftsguthaben um 149,5 T€, dem die Ausschüttung der Dividende in Höhe von 240,8 T€ mindernd gegenüber stand.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 40.886,0 T€ und lagen damit unter dem Vorjahreswert von 42.601,4 T€. Die Reduzierung ist ganz wesentlich auf planmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Insgesamt ist die Vermögens- und Kapitalstruktur geordnet.

## 2.3 Finanzlage

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

	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	1.269,5	2.111,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.796,8	1.811,7
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-15,4	-23,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,6	7,6
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3.058,5</b>	<b>3.906,5</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-86,9	-390,3
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-4,7	25,0
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	56,9	-8,6
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge und Erträge aus anderen Finanzanlagen (-)	1.164,6	1.268,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.188,4</b>	<b>4.801,0</b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-955,5	-445,1
Einzahlungen aus Desinvestitionen aus dem Finanzanlagevermögen (saldiert mit Investitionen von 2,6 T€)	104,0	-112,5
Erhaltene Zinsen und Erträge aus anderen Finanzanlagen	25,0	21,4
Auszahlungen für einen Bausparvertrag (einschließlich angesparter Zinsen)	-383,5	-379,7
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.210,0</b>	<b>-915,9</b>
Planmäßige Tilgungen	-1.719,4	-1.748,6
Gezahlte Zinsen	-1.189,6	-1.289,8
Valutierung von Darlehen	195,5	0,0
Rückzahlungen	-191,6	-906,4
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	330,5	348,9
Veränderung der Geschäftsguthaben (Saldo)	149,5	170,3
Auszahlungen für Dividenden	-240,8	-234,2
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.665,9</b>	<b>-3.659,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>312,5</b>	<b>225,3</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.684,6	1.459,3
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>1.997,1</b>	<b>1.684,6</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit für den Kapitaleinsatz und die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte und darüber hinaus für Investitionen in das Sachanlagevermögen zur Verfügung stand. Unter Berücksichtigung der Auszahlungen

für Investitionen in Höhe von 1.210,0 T€ und des Mittelabflusses im Finanzierungsbereich in Höhe von 2.665,9 T€ nahm der Bestand an Finanzmitteln in 2017 um 312,5 T€ auf 1.997,1 T€ zu.

Die Genossenschaft verfügte im gesamten Geschäftsjahr 2017 über eine ausreichende Liquidität und war jederzeit zahlungsfähig. Dies erwarten wir aufgrund der vorliegenden Planung auch für 2018. Darüber hinaus steht ein Kontokorrentkreditrahmen in Höhe von 1.000 T€ zur Verfügung, der zurzeit nicht in Anspruch genommen ist.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht eingesetzt worden.

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

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

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

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

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

Die Instandhaltung soll auch im Jahr 2018 mit einem Budget von 2.527,4 T€ planmäßig fortgeführt werden. Bei Mieterträgen von 8.217,2 T€ und kalkulierten Zinsaufwendungen von 1.095,2 T€ erwarten wir einen Jahresüberschuss von 1.462,6 T€.

Bei der Entwicklung der Eigenkapitalquote gehen wir aufgrund der zu erwartenden positiven Entwicklung der Genossenschaft für 2018 von einem weiteren moderaten Anstieg aus.

Grundlage für die Einschätzung sind die bestehenden Planungen und das unternehmerische Prinzip einer Genossenschaft, das dahintersteckt: 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. Die einzige Ausnahme bildet unser Abrissobjekt „Hinter der Lieth“, in dem 2018 bis zum Abriss zahlreiche Wohnungen leer stehen. 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 Zahlungsstromschwankungen bestehen nicht.

Durch die Inanspruchnahme von Forwarddarlehen haben wir uns das niedrige Zinsniveau für die Zukunft gesichert und bis Ende des Jahres 2019 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 Mio. € abgeschlossen, dessen Zuteilung in 2020 erfolgen wird und uns eine Darlehensaufnahme zu einem günstigen Zinssatz garantiert.

Insgesamt werden bestandsgefährdende Risiken nicht gesehen.

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

Hamburg, den 15. Mai 2018  
Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

*Sebastian Schleicher*      *Mathias Kalff*

# Jahresabschluss 2017

## Bilanz Aktivseite per 31.12.2017

	2017		2016	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.206,00		4.728,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.530.880,67		56.056.442,10	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.093.287,16		1.130.138,16	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		594.248,31	
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.942,00		6.736,00	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.040,00		90.728,00	
6. Anlagen im Bau	875.904,44		0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	561.407,50	57.123.461,77	246.051,03	58.124.343,60
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	0,00		202.500,00	
2. Andere Finanzanlagen	12.600,00	12.600,00	10.000,00	212.500,00
Anlagevermögen insgesamt		57.138.267,77		58.341.571,60
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.869.857,05		2.935.070,47
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	32.826,20		42.886,38	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	479.399,05	512.225,25	723.129,77	766.016,15
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.997.125,22		1.684.570,10	
2. Bausparguthaben	2.690.864,84	4.687.990,06	2.307.344,08	3.991.914,18
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	4.259,00		11.820,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.348,80	7.607,80	10.128,52	21.948,52
<b>Bilanzsumme</b>		<b>65.215.947,93</b>		<b>66.056.520,92</b>

## Bilanz Passivseite per 31.12.2017

	2017		2016	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	190.900,00		138.850,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	6.373.500,00		6.271.100,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.150,00	6.572.550,00	13.050,00	6.423.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.210.200,00		2.080.200,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	9.948.283,61	12.708.483,61	9.058.283,61	11.688.483,61
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	16.303,20		7.256,08	
2. Jahresüberschuss	1.269.477,41		2.111.031,12	
3. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	1.020.000,00	265.780,61	1.861.200,00	257.087,20
Eigenkapital insgesamt		19.546.814,22		18.368.570,81
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	526.385,00		541.751,74	
2. Sonstige Rückstellungen	155.700,00	682.085,00	242.563,33	784.315,07
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.106.072,75		32.152.828,24	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.814.987,99		10.476.125,85	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.382.620,62		3.445.007,05	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.546,70		50.457,43	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	562.496,08		705.891,44	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	24.783,22	44.950.507,36	23.430,41	46.853.740,42
davon aus Steuern:				
19.858,56 € (Vorjahr 16.186,07 €)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
0,00 € (Vorjahr 0,00 €)				
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		36.541,35		49.894,62
<b>Bilanzsumme</b>		<b>65.215.947,93</b>		<b>66.056.520,92</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017		2016	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.216.531,71		11.099.810,35	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.200,00	11.235.731,71	0,00	11.099.810,35
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-65.213,42		-43.124,12
3. Sonstige betriebliche Erträge		262.830,69		679.385,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	5.207.006,13		4.644.761,41	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.292,75	5.211.298,88	4.292,75	4.649.054,16
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.222.050,10</b>		<b>7.087.017,76</b>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	860.348,57		822.848,81	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	180.753,96	1.041.102,53	166.388,23	989.237,04
davon für Altersversorgung	11.000,00 €			
Vorjahr	11.000,00 €			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.796.809,78		1.811.707,42
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		613.433,90		588.780,83
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		300,00		500,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		71.702,76		89.315,90
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.197.380,79		1.297.413,21
11. Ergebnis nach Steuern		1.645.325,86		2.489.695,16
12. Sonstige Steuern		375.848,45		378.664,04
13. Jahresüberschuss		1.269.477,41		2.111.031,12
14. Gewinnvortrag		16.303,20		7.256,08
15. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		1.020.000,00		1.861.200,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>265.780,61</b>		<b>257.087,20</b>

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 2017 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.

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 31.12.2017 €
	Anschaff./Herstellungskosten 01.01.2017 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchg. €	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>91.705,26</b>				<b>91.705,26</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.152.005,42	186.659,03			96.338.664,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.493.544,29				1.493.544,29
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	594.248,31	1.730,00		-595.978,31	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	78.906,20				78.906,20
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	488.344,70	9.734,32			498.079,02
6. Anlagen im Bau	0,00			875.904,44	875.904,44
7. Bauvorbereitungskosten	246.051,03	499.393,41		-184.036,94	561.407,50
	<b>99.053.099,95</b>	<b>697.516,76</b>	<b>0,00</b>	<b>95.889,19</b>	<b>99.846.505,90</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	202.500,00		-106.610,81	-95.889,19	0,00
2. Andere Finanzanlagen	10.000,00	2.600,00			12.600,00
	<b>212.500,00</b>	<b>2.600,00</b>	<b>-106.610,81</b>	<b>-95.889,19</b>	<b>12.600,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>99.357.305,21</b>	<b>700.116,76</b>	<b>-106.610,81</b>	<b>0,00</b>	<b>99.950.811,16</b>

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 in der Steinreye, Hinter der Lieth, im Rimbertweg sowie im Braußpark.

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

kumul. per 01.01.2017 €	Abschreibungen			kumul. per 31.12.2017 €	Buchwerte	
	im Ge- schäftsjahr €	davon auf Abgänge €	auf Umbuchg. €		Buchwert am 31.12.2017 €	Buchwert Vorjahr 2016 €
<b>86.977,26</b>	<b>2.522,00</b>			<b>89.499,26</b>	<b>2.206,00</b>	<b>4.728,00</b>
40.095.563,32	1.712.220,46			41.807.783,78	54.530.880,67	56.056.442,10
363.406,13	36.851,00			400.257,13	1.093.287,16	1.130.138,16
0,00				0,00	0,00	594.248,31
72.170,20	2.794,00			74.964,20	3.942,00	6.736,00
397.616,70	42.422,32			440.039,02	58.040,00	90.728,00
0,00				0,00	875.904,44	0,00
0,00				0,00	561.407,50	246.051,03
<b>40.928.756,35</b>	<b>1.794.287,78</b>	<b>0,00</b>		<b>42.723.044,13</b>	<b>57.123.461,77</b>	<b>58.124.343,60</b>
0,00				0,00	0,00	202.500,00
0,00				0,00	12.600,00	10.000,00
<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>12.600,00</b>	<b>212.500,00</b>
<b>41.015.733,61</b>	<b>1.796.809,78</b>	<b>0,00</b>		<b>42.812.543,39</b>	<b>57.138.267,77</b>	<b>58.341.571,60</b>

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet die noch nicht abgerechneten Heiz- und sonstigen Betriebskosten in Höhe von 2.870 T€ (im Vorjahr 2.935 T€).
3. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält zum Bilanzstichtag Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 123,8 T€. Sonstige Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
4. Zusammensetzung und Entwicklung der Ergebnisrücklagen:

	Bestand 01.01.2017 €	Zuführung in 2017 €	Bestand 31.12.2017 €
Gesetzliche Rücklage	2.080.200,00	130.000,00	2.210.200,00
Bauerneuerungsrücklage	550.000,00		550.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	9.058.283,61	890.000,00	9.948.283,61
	<b>11.688.483,61</b>	<b>1.020.000,00</b>	<b>12.708.483,61</b>

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€)	31.106.072,75 (32.153)	1.588.803,79 (1.493)	6.563.534,26 (6.012)	22.953.734,70 (24.648)	31.106.072,75 (32.153)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr in T€)	9.814.987,99 (10.476)	208.289,15 (254)	938.953,60 (1.142)	8.667.745,24 (9.080)	9.814.987,99 (10.476)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr in T€)	3.382.620,62 (3.445)	3.382.620,62 (3.445)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr in T€)	59.546,70 (50)	59.546,70 (50)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr in T€)	562.496,08 (706)	562.496,08 (706)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr in T€)	24.783,22 (24)	24.783,22 (24)				
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr in T€)</b>	<b>44.950.507,36 (46.854)</b>	<b>5.826.539,56 (5.972)</b>	<b>7.502.487,86 (7.154)</b>	<b>31.621.479,94 (33.728)</b>	<b>40.921.060,74 (42.629)</b>	

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 3,0 Mio. € für Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Verbräuche der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 15.366,74 €, Auflösung von Rückstellungen für gesetzliche Rückbauverpflichtungen in Höhe von 12.421,10 €, Versicherungsentschädigungen für Instandhaltungskosten in Höhe von 138.225,16 €, Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von 19.326,81 € sowie Erstattungen von Heizkosten des Vorjahres in Höhe von 7.111,14 € enthalten.
3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten 2,5 Mio. € für Instandhaltung und 2,7 Mio. € für Betriebs- und Heizkosten.

## E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

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

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Geschäftsjahr	
<b>Anfang</b>	<b>2.556</b>
Zugang	99
Abgang	94
<b>Ende</b>	<b>2.561</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 102.400,00 € (im Vorjahr um 255.650,00 €).

3. Zur Durchführung der Baumaßnahme in Hamburg-Volksdorf, Steinreye wurden Bauverträge in Höhe von 1.865.269,33 € abgeschlossen. Diese Baumaßnahme ist durch Darlehen abgesichert.
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 15.05.2018, entsprechend den Satzungsbestimmungen (§ 39 Abs. 3 und 4 der Satzung), die Einstellung in Höhe von 130.000,00 € zur gesetzlichen Rücklage und in Höhe von 890.000,00 € zu den anderen Ergebnismrücklagen vorgenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnismrücklagen nach § 39 Abs. 3 und 4 der Satzung zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung	
Bilanzgewinn 2017	265.780,61 €
Ausschüttung Dividende von 4 %	250.844,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	14.936,61 €

Hamburg, den 15. Mai 2018

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

*Sebastian Schleicher*      *Mathias Kalff*

# Zusammen- gefasstes Prüfungsergebnis

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

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

## Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2016 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage ist gekennzeichnet durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 23.05.2017

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

*Diegelmann*  
Wirtschaftsprüferin

# Bestandsverzeichnis

Stand 31.05.2018



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

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

# Verstorbene Mitglieder

Otto Ahlf  
Günther Bärwinkel  
Hans Joachim Belter  
Anneliese Bröker  
Erich Dreyer  
Monika Duwe  
Walter Fibranz  
Marianne Fiebelkorn  
Helge Fraude  
Walter Fritz  
Margot Fuhrmann  
Trung Binh Giang  
Boris Glagolev

Dieter Hesse  
Ursula Höppner  
Waltraut Jürgens  
Ingegerd Mosler  
Charlotte Otto  
Gerhard Pampuch  
Kurt Plügge  
Jörg Rose  
Heinrich Sasse  
Kurt Schröder  
Ursula Taschner  
Rita Timmermann

# Die gewählten Vertreter

## Wahlbezirk 1 (Lokstedt/Schnelsen)

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

## Wahlbezirk 2 (Hamm)

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

## Wahlbezirk 3 (Barmbek)

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

## Wahlbezirk 4 (Rahlstedt)

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

## 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, Roger Brück, Thilo Creutzer, Lore Göttisch, Susanne Kunstmann-Storm, Harald Lühmann, Stefan Lühmann, Peter Lühke, Stefanie Malzahn, Helga Matejat, Gabriele Peter, Tyll Peter, Petra Rode, Patrick Thiessen, Sven Thießen, Margret von Kleist, Dieter Westphal, Thomas Wolter

---

### Einband:

Klaus Raasch, Hamburg  
(Gestaltung und Herstellung)

### Innenseiten:

halledt Werbeagentur GmbH  
(Redaktionelle Unterstützung und Layout)

### Bildnachweis:

Steven Haberland: S. 3, 6, 11 (2), 12 (2), 14 (1), 26  
buchdrucker: S. 5, 8, 9 (1), 13, 14 (2), 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 25 (5)  
Klaus Raasch: S. 9 (1), 11 (2), 25 (1)  
Theater an der Marschnerstraße: S. 9 (1)  
fotolia, Ingo Bartussek: S. 24





Von einer soliden Basis aus für die Zukunft planen, Perspektiven entwickeln, erreichbare Ziele setzen und neue Räume für Familien schaffen:

Aufgaben einer Baugenossenschaft, die das Umschlagmotiv des diesjährigen Geschäftsberichts anklingen läßt.

Klaus Raasch schuf dazu eine Collage aus traditionellem Holzschnitt und Buchdruck-Klischee und setzte sie digital ins Bild.

Die Auflage wurde mit einer neuen Indigo-Druckmaschine produziert, die neben dem Vierfarbdruck den Einsatz einer zusätzlichen Schmuckfarbe im gleichen Arbeitsgang zuläßt.

In diesem Fall ist es ein unterlegtes Weiß, daß gelbe und rote Elemente sowie den Titel auf dem metallisch glänzenden Karton besonders zum Leuchten bringt.

