

Wie wir heute wohnen

BVE



Geschäftsbericht
Bauverein der
Elbgemeinden eG

20

18

↓
zahlen BVE-Mitglieder netto kalt pro
Quadratmeter Wohnfläche weniger
als in anderen Hamburger Wohnungen
im Durchschnitt (8,44 € Mietenspiegel
Hamburg 2017, gewichteter Mittelwert
ggü. 6,49 € BVE-Durchschnittsmiete 2018).

≈ 2 €

Inhalt

- 02**
Wie wir wohnen, wie wir leben
Es wird viel gebaut in Hamburg.
Aber wie sehen die Wohnungen
aus, wie lebt es sich in neuen
Quartieren?
- 06**
Der BVE-Vorstand im Interview
»Wie wir uns den wandelnden
Ansprüchen stellen«
- 10**
Zahlen zum Wohnen
- 12**
Hinter schönen Mauern
MARTINI 44 – ein sehr besonderes
Quartier mit sehr besonderen
Bewohnerinnen und Bewohnern
- 16**
Wo wir hinwollen
Der BVE hat ein Nachhaltigkeits-
komitee – was ist seine Aufgabe?
- 18**
Sehr zufrieden
Eine Umfrage unter BVE-Mitglie-
dern beschert gute Noten und
eröffnet weitere Ziele
- 22**
Mitte Altona
Das Neubaugebiet auf dem
ehemaligen Bahngelände soll Maß-
stäbe bei der Inklusion setzen
- 26**
Gute Nachbarschaft
Wie man der Anonymität der
Großstadt entgeht – etwa in
Nienstedten
- 28**
Erprobtes Miteinander
Wie ein eingespieltes Team
von Technikern und Haus-
meistern die Wohnanlagen
ständig in Schuss hält
- 32**
Selbstbestimmt im Alter
Wie Service-Wohnen den
Menschen hilft, die im Alltag
ein bisschen Hilfe brauchen
- 34**
Hip-Hop und Schokolade
Die Kindergenossenschaft
BVE KIDS wird schon fünf Jahre
alt. Und sie macht lebhaft weiter!
- 36**
Der BVE baut auf
- 38**
Geschäftszahlen 2018
- 40**
Wohnungsbestand
- 44**
Nachhaltigkeit beim BVE
- 46**
Förderbericht
- 48**
Lagebericht
- 58**
Jahresabschluss
- 70**
**Der Aufsichtsrat und Bericht
des Aufsichtsrats**

12 **Neues Leben hinter
alten Fassaden:**
Die alte Bethanien-
Klinik steht jetzt
als Wohnquartier
in voller Blüte



Gegenstand der Genossenschaft

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, erwerben und betreiben. Sie kann im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur alle anfallenden Aufgaben übernehmen.

Gründung der Genossenschaft

11.08.1899

Eintragung Genossenschaftsregister

GnR 888

Gezeichnete Geschäftsanteile

119.471.176,08 EUR (2.336.616 je 51,13 EUR)

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2018

21.718

Kennzahlen	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme (Mio. EUR)	671,5	630,2	617,7	616,4
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	98,9	97,6	96,3	94,6
Anlagevermögen (Mio. EUR)	633,6	593,2	576,5	570,9
Eigenkapital (Mio. EUR)	254,5	239,2	225,8	210,3
Eigenkapitalquote (%)	37,9	38,0	36,6	34,1
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	12,6	10,8	10,2	9,9
Cashflow (Mio. EUR)	37,8	40,2	35,3	37,3
Instandhaltung (Mio. EUR)	29,9	29,3	31,3	29,2
Bauinvestition (Mio. EUR)	50,6	23,7	13,5	14,4
Mitarbeitende¹	121	119	114	114
davon Verwaltung	80	77	73	73
davon Hausmeister	24	24	24	24
davon Servicebetrieb	17	18	17	17
Auszubildende	7	8	6	6
Genossenschaftswohnungen	14.005	13.968	13.921	13.890
davon öffentlich gefördert	2.968	3.151	3.113	3.320
davon andere Förderungen	496	300	300	331
davon frei finanziert	10.541	10.517	10.508	10.239
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m²/Monat)	6,49	6,35	6,25	6,16
davon frei finanziert	6,50	6,34	6,25	6,19
davon gefördert	6,45	6,39	6,27	6,06

¹umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

22

Mitte Altona
Architektonisch, aber auch in Sachen Inklusion setzt das BVE-Projekt auf dem alten Gleisgelände neue Maßstäbe



Inhalt

02 Wie wir wohnen, wie wir leben
Es wird viel gebaut in Hamburg. Aber wie sehen die Wohnungen aus, wie lebt es sich in neuen Quartieren?

06 Der BVE-Vorstand im Interview
»Wie wir uns den wandelnden Ansprüchen stellen«

10 Zahlen zum Wohnen

12 Hinter schönen Mauern
MARTINI 44 – ein sehr besonderes Quartier mit sehr besonderen Bewohnerinnen und Bewohnern

16 Wo wir hinwollen
Der BVE hat ein Nachhaltigkeitskomitee – was ist seine Aufgabe?

18 Sehr zufrieden
Eine Umfrage unter BVE-Mitgliedern besichert gute Noten und eröffnet weitere Ziele

22 Mitte Altona
Das Neubaugebiet auf dem ehemaligen Bahngelände soll Maßstäbe bei der Inklusion setzen

12 Neues Leben hinter alten Fassaden:
Die alte Bethanien-Klinik steht jetzt als Wohnquartier in voller Blüte

26 Gute Nachbarschaft
Wie man der Anonymität der Großstadt entgeht – etwa in Nienstedten

28 Erprobtes Miteinander
Wie ein eingespieltes Team von Technikern und Hausmeistern die Wohnanlagen ständig in Schuss hält

32 Selbstbestimmt im Alter
Wie Service-Wohnen den Menschen hilft, die im Alltag ein bisschen Hilfe brauchen

34 Hip-Hop und Schokolade
Die Kindergenossenschaft BVE KIDS wird schon fünf Jahre alt. Und sie macht lebhaft weiter!

36 Der BVE baut auf

38 Geschäftszahlen 2018

40 Wohnungsbestand

44 Nachhaltigkeit beim BVE

46 Förderbericht

48 Lagebericht

58 Jahresabschluss

70 Der Aufsichtsrat und Bericht des Aufsichtsrats



46
m²

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Einzelperson in Deutschland ist stark gestiegen: 1999 lag sie noch bei 39 m² pro Person.

39
m²

Wie wir wohnen, wie wir leben

höchsten, hier lockt ein attraktives kulturelles Angebot. Es ist ein globales Phänomen: Nach UNESCO-Berechnungen werden in den kommenden zwei Jahrzehnten weltweit eine Milliarde Wohneinheiten gebaut werden müssen, um die Neuankommenden in den Großstädten zu behausen.

W Wenn die Zahl sich drehender Kräne ein Indiz ist für die wohnungspolitische Situation einer Stadt, dann befindet sich Hamburg offenbar auf einem guten Weg. Kein Bezirk, kein Stadtviertel, in dem nicht gebaut wird. Hamburg wächst und wächst, schon in den Nullerjahren wurde das Leitbild der »wachsenden Stadt« ausgerufen. Allerdings hat man damals nur sehr wenig gebaut, und vor allem junge Familien suchten sich vor den Toren der Stadt ein neues Zuhause. Das ist heute längst nicht mehr immer der Fall.

Jahr für Jahr genehmigen die zuständigen Behörden den Bau von mehr als 10.000 Wohnungen – so viele, dass die Wohnungswirtschaft mit dem Bauen kaum nachkommt. Denn diese Entwicklung treibt natürlich die Preise; komplett ausgelastete Baufirmen und Handwerksbetriebe schreiben nun andere Zahlen in ihre Angebote als in den Zeiten, in denen sie froh waren über jeden Auftrag. Und der Kampf um bebaubare Flächen ist hart. Weil die Stadt bei der Vergabe nicht mehr nur den Preis als alleinigen Maßstab nimmt und stattdessen gute Konzepte verlangt, haben Genossenschaften wie der BVE immer wieder erfolgreich mitbieten können.

Es wird gebaut, weil gebaut werden muss. Vor allem für junge Familien. Eigentlich wollen die meisten von ihnen in der Stadt wohnen; der Zuzug in die Metropolen des Landes ist ungebrochen. Denn hier findet man die meisten Jobs, hier ist die Dichte an Schulen und Kitas am

Viele von denen, die es nach Hamburg zieht, haben in den vergangenen Jahren allerdings kapituliert vor den Widrigkeiten des hiesigen Wohnungsmarkts – und sind in die Umlandgemeinden gezogen. Kein Wunder: In Städten wie Hamburg, München oder Frankfurt liegen die Mieten mehr als 50 Prozent über dem Bundeschnitt. Jahr für Jahr zieht jeder zwölfte Hamburger um. Der in Erhebungen am meisten genannte Grund dafür lautet: zu hohe Mieten (38 Prozent). Für die Hansestadt hat diese Stadtfucht gleich drei Nachteile. Erstens verstopfen die so zu Pendlern Gewordenen morgens und abends die Straßen und verpesten die Luft. Zweitens zahlen sie ihre Steuern nicht in Hamburg, sondern in Umlandgemeinden (profitieren aber weiter von der Infrastruktur der Stadt). Und drittens bewirkt ihre Abwesenheit, dass in vielen städtischen Quartieren soziale Monokulturen entstehen und die Vielfalt an Bewohnerinnen und Bewohnern fehlt. +

Der zweitwichtigste Grund für den Wechsel der Wohnung (25 Prozent) ist übrigens die Platzfrage: Mieter wie Eigentümer verlangen nach immer mehr Raum. Betrug die Wohnfläche pro Einwohner im Jahr 1999 noch durchschnittlich 39 Quadratmeter, so sind es heute schon mehr als 46. Ein Grund dafür sind die zunehmenden Single-Wohnungen, Familien rücken eher etwas zusammen und benötigen pro Person weniger Platz.

Aber nicht nur die Menge der Wohnungssuchenden hat sich verändert, sondern auch ihre Altersstruktur, ihre Ansprüche an die Wohnungen, ihre Lebensart. Denn trotz der zuziehenden jungen Familien wächst in der Gesamtheit der Anteil älterer Menschen. Und zwar dramatisch, nicht nur in Deutschland. Schon jetzt sind mehr als 13 Mio. Europäer älter als 85, Tendenz stark steigend. Diese Tendenz hat Folgen für die Wohnungspolitik. Für unterschiedliche Formen von Leben im Alter braucht es unterschiedliche Wohnformen. Immer mehr ältere Menschen können zwar nicht mehr allein in ihren bisherigen Häusern oder Wohnungen leben, wollen oder müssen aber noch nicht in ein Pflegeheim oder ähnliche Einrichtungen. Sie benötigen Betreuung, manche mehr, manche weniger. Bei der Planung neuer Quartiere etwa wird auf diese Ansprüche zunehmend Rücksicht genommen. Erfahrungen mit intelligenten Lösungen gibt es bereits – beim BVE etwa mit der Anlage am Heidrehmen, wo gemeinsam mit dem Arbeiter-Samariter-Bund Service-Wohnen angeboten und gut angenommen wird. Ähnlich erfolgreich ist das Projekt MARTINI 44 in Eppendorf. Auch hier leben seit Anfang des Jahres 2019 ältere und Menschen mit und ohne Betreuungsbedarf gemeinsam unter einem Dach. Und auch im Baakenhafen in der Hafen-City, wo unter Mitwirkung des BVE

80

%

18%

154 Wohnungen für Familien, Studenten und Senioren entstehen, wird es im Quartier der Generationen 52 Wohnungen für Familien und Senioren und 28 Apartments als betreutes Wohnen für Menschen mit Handicap geben. Das Miteinander verschiedener Generationen ist in Wohnvierteln dieser Art also schon Realität und keine ferne Zukunftsvision.

Das betrifft auch und vor allem den sogenannten sozialen Wohnungsbau. Er sieht schon heute anders aus, als man ihn etwa aus den 1970er-Jahren kennt. Denn besonders die Genossenschaften haben sein Potenzial als Motor für eine am Gemeinwohl orientierte Stadtentwicklung entdeckt. Dass es bei Neubauten sowie bei der Instandhaltung der Bestandshäuser auch um attraktive Wohnungen zu bezahlbaren Preisen geht, versteht sich beinahe von selbst. In den vergangenen Jahren haben Architekten immer mehr Gebäude entwickelt, die Bewohner und Nachbarn zusammenbringen – etwa dann, wenn die Erdgeschosszone öffentlich bleibt. MARTINI 44, Barmbek Family, Mitte Altona und künftig auch der Baakenhafen sind beste Beispiele dafür, wie das aussieht und dass es funktioniert.

Was hier unter besonderen Bedingungen ausprobiert wird, ist genau genommen die Wiederentdeckung von Nachbarschaft. Die verlor vor allem in Großstädten an Bedeutung, denn hier leben die Menschen deutlich anonymer. Zudem sind sie geprägt von Mobilität und Flexibilität: Sie ziehen häufiger um und arbeiten zu unterschiedlichen Zeiten. Für eine funktionierende Nachbarschaft aber, findet die Stadtplanerin und Soziologin Franziska Schreiber von der Berliner Denkfabrik Adelphi, »braucht es Zeit, um eine Beziehung zu den Leuten um einen herum aufzubauen«. Man müsse sich für die Gemeinschaft engagieren, in der man lebt, in sie investieren und sich immer aufs Neue vernetzen.

Dabei, sagt Schreiber, »helfen auch attraktive Begegnungsorte« – in etwa so, wie man sie in einigen Quartieren durch die Nachbarschaftstreffs kennt.

Lange ging man davon aus, das Leben vor der eigenen Haustür spiele in der globalen Welt für immer weniger Menschen eine Rolle. Längst aber ist zu spüren: Das Gegenteil ist der Fall, die Bedeutung guter Nachbarschaft wächst. Franziska Schreiber erklärt das so: »In immer undurchsichtigeren Zeiten ermöglicht es die Nachbarschaft, globale Herausforderungen auf das Handhabbare zu übersetzen, etwa bei der Anlegung von gemeinschaftlichen Stadtgärten.«

Auf dem Weg zu besserem Wohnen sind viele also schon ganz schön weit gekommen. Gemeinsam, denn so geht es natürlich am besten. ◦

Während nur **18%** aller Haushalte Kinder beinhalten, sind **80%** der Wohngemeinschaften Zwei-Personen-Haushalte.

(Quelle: Statistikamt Nord)



Wachsende Ansprüche, bezahlbare Mieten

Beim Anstieg der Immobilienpreise und der Mieten in Hamburg scheint kein Ende in Sicht. Wie kann der BVE seinen Mitgliedern in diesem Umfeld auch künftig bezahlbaren Wohnraum bieten?

AXEL HORN Wir würden uns wünschen, dass die Wohnungswirtschaft schon früher gehört wird, wenn Entwicklungspläne für neue Quartiere aufgesetzt werden. Nur wenn schon frühzeitig an den richtigen Stellschrauben gedreht wird, kann es uns gelingen, die Baukosten spürbar zu senken. Zu Beginn der Planung lassen sich entscheidende Weichen stellen, da kann man etwa noch Einfluss nehmen auf die Bauformen, die Anordnung und Tiefe der Baukörper oder auf besondere Anforderungen an die Energetik der Gebäude. Denn das bestimmt maßgeblich die Kosten und am Ende auch die Höhe der Mieten.

Der Hamburger Senat will den Neubau von Wohnungen vorantreiben, die für acht Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter vermietet werden sollen – ohne öffentliche Förderung. Ist das realistisch?

⌘
Optimistisch auch in einem derzeit schwierigen Markt:
BVE-Vorstände
Axel Horn (l.) und
Michael Wulf

MICHAEL WULF Das halten wir für kaum machbar. Dazu müssten die bislang üblichen Verfahren in Hamburg grundlegend überdacht werden. Unter den gegebenen Bedingungen können wir Wohnungen, die für acht Euro vermietet werden sollen, nur mit öffentlicher Förderung bauen. Selbst wenn es uns dank unserer ausgereiften Prozesse gelingt, den Anstieg der Baukosten etwas zu dämpfen, bekommen auch wir die Folgen der Marktentwicklung zu spüren. Und die hohen energetischen Anforderungen sowie die Grundstückskaufpreise machen es im frei finanzierten Wohnungsbau derzeit kaum mehr möglich, so zu bauen, dass die Mieten unter 13 Euro liegen.

Könnte eine standardisierte Bauweise die Kosten spürbar senken?

HORN Natürlich lässt sich manches – wie etwa Türen oder Fenster – standardisieren, um günstiger zu bauen. Entscheidend sind aber die sogenannten technischen Nebenkosten. Die machen beim normalen Geschosswohnungsbau rund 20 Prozent der Gesamtkosten aus. Bei unseren baugleichen Systemhäusern gelingt es uns, diesen Anteil auf bis zu fünf Prozent zu senken. Doch so ein standardisierter Haustyp lässt sich nicht überall bauen.

+

Rechnen Sie damit, dass die Baukosten in absehbarer Zeit wieder sinken?

WULF Wir befinden uns in dieser hohen Baukonjunktur, weil in großer Zahl neue Wohnungen gebaut werden müssen – und das treibt auch die Preise nach oben. Hinzu kommt, dass die Bauunternehmen kaum mehr geeignetes Personal finden; das hat nicht nur konjunkturelle, sondern auch demografische Gründe. Die hohe Nachfrage trifft also auf Bauunternehmen mit begrenzten Kapazitäten, die sich die Aufträge faktisch aussuchen können, sodass bei manchen Ausschreibungen mit hohen Anforderungen an die Unternehmen überhaupt keine Angebote mehr eingehen. Wir müssen damit rechnen, dass sich an dieser Lage auf dem Markt in absehbarer Zeit nur wenig ändert.

Wie kann der BVE in diesem schwierigen Marktumfeld Wohnungen bauen, die auch in 20 Jahren noch attraktiv sind?

HORN Indem wir den Spagat hinbekommen zwischen wachsenden Ansprüchen und bezahlbaren Mieten. Damit uns das weiterhin gelingt, denken wir auch über Downsizing, also »Reduzierung« nach – durch den Bau kleinerer Wohnungen. Wir planen derzeit schon Neubauten mit einem geringen Anteil an Vier-Zimmer-Wohnungen, weil wir sehen, dass die Nachfrage von größeren Familien zurückgeht. Dagegen werden mehr Wohnungen gebraucht, die Raum für zwei oder drei Personen bieten. Und wir stellen uns die Frage, wie es gelingen kann, Wohnungen mit attraktiven Grundrissen auf 70 statt auf 75 Quadratmetern zu bauen. Dabei versuchen wir, stärker auf unterschiedliche Wohnkonzepte einzugehen und zum Beispiel zwei oder drei gleichberechtigte Zimmer vorzusehen. Damit sprechen wir andere Gruppen an als die klassische Familie, ermöglichen bezahlbares Wohnen für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten und entlasten mit dem Downsizing schließlich auch die Stadt, die beim geförderten Wohnungsbau jeden Quadratmeter subventionieren muss.

»Wir schauen genau hin und fragen uns auch immer, welche Mehrwerte sich dabei für unsere Mitglieder ergeben können.«

Wie haben sich die Anforderungen an Grundrisse und Ausstattung in den vergangenen Jahren verändert?

WULF Im Wiederaufbau ging es vor allem darum, schnell Wohnungen zu bauen. Da waren Familien durchaus zufrieden, wenn sie eine Wohnung mit über 45 Quadratmetern beziehen konnten. Heute liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person bei 40 Quadratmetern. Darüber, wie man den Ansprüchen von Wohnungsnutzern im geförderten Wohnungsbau auch auf etwas weniger Fläche gerecht werden kann, könnte man zumindest diskutieren. Ansonsten hat sich aber an den grundlegenden Anforderungen an eine Wohnung nicht dramatisch viel geändert. Und wir werden auch nicht die Nächsten sein, die Hightech-Wohnungen bauen, in denen sich etwa die Türen ohne Schlüssel öffnen lassen. Unsere Mitglieder treibt vor allem die Sorge um, ob sie in dieser Stadt weiter in für sie bezahlbaren Wohnungen leben können. Diese Sorge wollen wir ihnen nehmen. Das gilt nicht zuletzt für die Älteren, die mit niedrigen Renten auskommen müssen.

Mit dem Service-Wohnen macht der BVE älteren Mitgliedern am Heidrehmen bereits ein Angebot, damit sie ihren Lebensabend in der eigenen Wohnung verbringen können. Wird es das in Zukunft auch anderswo geben?

HORN Wir halten nach neuen Standorten Ausschau, weil wir glauben, dass solche Angebote zukunftsfähig sind. Besonders in Vierteln, in denen wir 2.000 bis 2.500 Wohnungen im näheren Umfeld haben, wollen wir das Service-Wohnen in Zukunft anbieten. Solche Wohnanlagen, von denen aus Dienstleistungen im Quartier angeboten werden, sind ein Anlaufpunkt für Ältere, die sich dort etwa zum gemeinsamen Mittagessen treffen können, Hilfe beim Einkaufen erhalten, bei Bedarf Pflegekräfte vermittelt bekommen oder einfach nur mal an einem Ausflug teilnehmen wollen. Damit ermöglichen wir unseren Mitgliedern, die gern bei uns wohnen, auch im Alter in ihren Wohnungen Teil unserer Gemeinschaft zu bleiben.

WULF Zudem werden wir weitere Wohnungen seniorengerecht modernisieren, sodass die Mieter dieser Wohnungen ebenfalls von den Angeboten des Service-Wohnens in ihrer Nachbarschaft profitieren können. Bei der Modernisierung achten wir darauf, dass die Bewohnerinnen und Bewohner dort weiterhin gut und günstig wohnen können. Deshalb versuchen wir, in unseren Bestandswohnungen bessere Bedingungen zu schaffen, und behalten dabei die Kosten im Blick. Etwa indem wir mit Rampen und Aufzügen den Zugang zur Wohnung erleichtern und mit Haltegriffen im Bad oder breiteren Türzargen für mehr Sicherheit und Bewegungsfreiheit in den Wohnungen sorgen, ohne die maximalen Anforderungen an barrierefreies Wohnen gemäß DIN-Vorschrift zu erfüllen.

Mit dem flächendeckenden Einbau intelligenter Stromzähler eröffnen sich neue Möglichkeiten für Mieter, ihren Energieverbrauch besser zu kontrollieren, und auch für Wohnungsunternehmen, weitere Dienste anzubieten. Wie werden die beim BVE genutzt?

HORN Zum sogenannten Smart Metering haben wir schon vor einigen Jahren Pilotversuche durchgeführt und mussten feststellen, dass das anfängliche Interesse der Mitglieder, laufend den eigenen Verbrauch zu kontrollieren, nach etwa drei Monaten rapide nachlässt. Unsere Erwartungen sind daher eher verhalten. Wir sind aber offen für neue Technologien und setzen weiter auf die Möglichkeiten, über moderne Heiztechnik und Thermostate den Energieverbrauch zu senken.

WULF Wir nutzen die Chancen der Digitalisierung aktiv. Wir schauen genau hin und fragen uns immer, welche Mehrwerte sich dabei für unsere Mitglieder ergeben können. Die Möglichkeiten, die sich dadurch auch im Rahmen von Effizienzsteigerungen zugunsten verbesserter Qualitäten ergeben, wollen wir optimal nutzen.

»Unsere Mitglieder treibt vor allem die Sorge um, ob sie in dieser Stadt weiter in für sie bezahlbaren Wohnungen leben können. Diese Sorge wollen wir ihnen nehmen.«

Was waren die Highlights des vergangenen Geschäftsjahrs?

WULF Wir haben uns besonders über die wirklich guten Ergebnisse der Umfrage zur Wohnzufriedenheitsanalyse gefreut, die 2018 noch positiver ausgefallen ist als zuvor. Darauf werden wir uns nicht ausruhen. Dass 93 Prozent der Befragten mit unserer Arbeit zufrieden sind, ist auch eine Verpflichtung für alle BVE-Mitarbeitenden.

HORN Das Jahr war geprägt von der hohen Neubaufähigkeit. Unsere neuen Wohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Bethanien-Krankenhauses und im ersten Bauabschnitt in Winterhude konnten bezogen werden. Wir haben zudem gezeigt, dass wir uns auch in dem aktuell schwierigen Umfeld durchsetzen können: Nach der erfolgreichen Teilnahme an den Ausschreibungen werden wir in Stellingen und Barmbek an zwei weiteren Standorten bauen.

Und was bringt 2019?

WULF Wir werden die Digitalisierung und das Thema Nachhaltigkeit in der Organisation weiter vorantreiben. Und wir bereiten uns sehr konzentriert darauf vor, ab Oktober 2019 mehr als 500 neue Wohnungen zu übergeben. Denn wir wollen auch an den neuen Standorten im Baakenhafen, der Mitte Altona, im Wittenkamp und in Winterhude unsere hohen Qualitätsstandards halten.

Zahlen, die die Wohnwelt bedeuten

Veränderungen, Kennziffern, Überraschungen – was Zahlen über den Zustand des Wohnens aussagen

→ zahlen BVE-Mitglieder netto kalt pro Quadratmeter Wohnfläche weniger als in anderen Hamburger Wohnungen im Durchschnitt (8,44 € Mietenspiegel Hamburg 2017, gewichteter Mittelwert ggü. 6,49 € BVE-Durchschnittsmiete 2018)

1,95 €

+50%

← **Teure Großstädte:** In Städten wie Hamburg, München, Frankfurt und Berlin liegen die Mieten mittlerweile über dem Durchschnitt in der Bundesrepublik. Tendenz steigend. Schon heute geben 1,6 Mio. Menschen in diesen Städten mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aus. (Quelle: Deloitte Property Index)

→ So viele Sozialwohnungen gab es in Deutschland im Jahr 1990 noch. Seitdem sinkt die Zahl dramatisch: auf 1.200.000 im Jahr 2016. 1.050.000 Sozialwohnungen werden es laut Prognosen im Jahr 2020 sein. (Quelle: BAG Wohnungslosenhilfe)

2.9000.000

→ zahlen die Mitglieder des BVE netto kalt pro Quadratmeter durchschnittlich für eine öffentlich geförderte Wohnung

6,45 €

4.735

← BVE-Wohnungen werden über Blockheizkraftwerke umweltfreundlich mit Energie und Wärme versorgt, gleichzeitig wird Strom produziert. Betrieben werden diese Heizkraftwerke von der BVE-DIENSTE GmbH und Partnerfirmen

→ Gründung des BVE, zehn Jahre nach Inkrafttreten des »Gesetz betreffend die Wirtschafts- und Erwerbsgenossenschaften«. Derzeit unterhält der Bauverein rund 14.000 Wohnungen, die rund 2.000 deutschen Genossenschaften insgesamt 2,2 Mio. Wohnungen (Quelle: GdW)

1899

~5000

← Mitglieder befragte der BVE im Rahmen seiner ersten Wesentlichkeitsanalyse. Darunter waren nicht nur Mitglieder aus den Nachbarschaftstreffs, Mitarbeitende, die BVE KIDS, sondern auch alle externen Stakeholder. Mit den Ergebnissen entwickelt der BVE eine zielgerichtete Nachhaltigkeitsstrategie



Gemeinsam unter einem Dach

Manche BVE-Häuser gibt es schon seit Beginn des vergangenen Jahrhunderts, andere sind nagelneu. Einige verfügen über wenige Wohneinheiten, andere haben viele Klingelschilder an der Tür. In manchen Häusern wohnen eher junge Familien, in anderen meist ältere Menschen.

Jetzt aber gibt es ein Quartier, in dem alles unter einem Dach ist – MARTINI 44 in Eppendorf. Und nicht nur die Bewohner unterscheiden sich. Außer ihnen gehören Einrichtungen wie das Kulturhaus Eppendorf und die »Hamburger Brücke« mit ihrer Tagespflege und Wohnungen für Menschen mit Demenz sowie eine Sozialstation dazu.

Dieses Hamburger Stadtviertel steht seit jeher im Zeichen der Medizin und der Pflege. Hier residiert das Universitätsklinikum Eppendorf (UKE) mit seinen mehr als 10.000 Beschäftigten und 3.300 Studierenden, hier finden sich Facharztkliniken und Pflegeeinrichtungen – und hier stand von 1879 bis vor wenigen Jahren auch das Krankenhaus Bethanien.

←

Prächtiger Anblick
der renovierten Fassade
des Bethanienkrankenhauses

+

Irgendwann blieb davon nur noch die klassizistische Fassade in der Martinistraße. Die allerdings wurde erhalten, und hinter ihr entstand Neues, aufregend Neues: moderne Neubauten, helle Wohnungen für Familien oder Singles, Wohnungen für Menschen im Rollstuhl, selbstverwaltete Gemeinschaftsräume sowie ein Kulturzentrum, Räume für soziokulturelle Initiativen aus Eppendorf und eine Sozialstation, in der die Betreuung von Pflegebedürftigen gewährleistet wird. Aus der alten Anschrift wurde der Markenname des 10.000 Quadratmeter großen Quartiers: MARTINI 44 – benannt nach dem Mediziner Dr. Erich Martini (1843–1880). Die 44 steht natürlich für die Hausnummer der alten Klinik.

Als Mitte der Nullerjahre feststand, dass hier nach dem Auszug des Bethanien-Krankenhauses etwas Neues entstehen soll, fanden sich sofort Menschen und Initiativen aus der Nachbarschaft, die bei der Gestaltung des Areals mitentscheiden wollten. Nicht noch eine Eppendorfer Luxuswohnanlage sollte da entstehen, sondern ein Quartier für normal verdienende Familien und Leute, die im Alltag die eine oder andere Unterstützung benötigen. Für Heike Wandke stand schnell fest, dass sie an dieser Zukunft mitwirken will. Die Rollstuhlfahrerin lebte seit Jahren in diesem Viertel und war auch schon lange in der dortigen Quartiersarbeit engagiert. »Also bin ich rein in die Ursprungsgruppe von ›MARTINIERLEBEN‹, die hier alles von Anfang an organisiert hat«, erinnert sie sich. Um 2007 herum begannen die Planungen. »Zum Glück hatte der BVE die Häuser nebenan schon gekauft und Interesse an einer Zusammenarbeit – ein entsprechendes Konzept haben wir dann gemeinsam entwickelt.«



↑
**Stadtteil-Aktivistin und
MARTINI 44-Bewohnerin:**
Heike Wandke freut sich über ihr
neues Zuhause im alten Kiez

»Das Schönste ist für mich, hier im Viertel zu bleiben. Da kann ich mich engagieren, ohne durch den Regen zu müssen«

Kooperationspartner war eine Baugemeinschaft mit ungewöhnlicher Schreibweise: die MaRTiNiS, eine Gruppe von 24 Menschen unterschiedlichen Alters – unter ihnen Heike Wandke. Viele von ihnen waren schon in Initiativen engagiert, jetzt hatten sie sich für ein gemeinsames Projekt gefunden und konnten auf gute Weise die Frage beantworten, die sie umgetrieben hat: Wie will ich im Alter leben? Am besten eben mit Gleichgesinnten zusammen.

Für den BVE war diese Kooperation Neuland. Denn der Partner ist heterogen. In MARTINI 44 bündeln sich nämlich unterschiedlichste Initiativen zu einem gemeinsamen Projekt. Und die Zusammenarbeit erstreckt sich noch über diese Gruppen hinaus: eine Kindertagesstätte ist dabei, die Kirchengemeinde vor Ort und mehrere Altenwohnstifte. Schon in der Planungs- und später auch in der Bauphase gab es gemeinsame Aktionen, gegenseitige Unterstützung mit

Räumen. Ehrenamtliche Arbeit wurde geleistet, immer im Sinne des Leitbilds »Generationen gemeinsam in Eppendorf«.

Seit dem Winter 2018/2019 ist nach einigen Verzögerungen alles fertig. »Und es kann sich sehen lassen«, findet auch Heike Wandke, die im Februar eingezogen ist und nach langen Jahren im Altbau nur in den ersten Tagen noch etwas fremdelte. An Fußbodenheizung etwa musste sie sich erst gewöhnen; längst aber findet sie Gefallen daran. Kein Wunder: Ihre Zwei-Zimmer-Wohnung ist hell und so geschnitten, dass sie mit dem Rollstuhl leicht überall hinkommt. Aus dem Wohnzimmer fällt der Blick auf den lichten Innenhof des Quartiers, auf Häuser, in denen Kinderspielzeug auf den Balkonen darauf hinweist, dass hier junge Familien wohnen. Die letzten Arbeiten am Gelände wurden im Frühjahr 2019 abgeschlossen, etwa der Eisspeicher. In Verbindung mit einer Gaswärmepumpe sorgt er dafür,

dass ein Großteil der Wärme aus Umgebung und Gebäuden dem Heizsystem wieder zugeführt wird.

»Das Schönste ist für mich, hier im Viertel zu bleiben«, sagt Heike Wandke und freut sich auch darüber, dass das Kulturhaus unter ihrem Dach residiert. »Da kann ich mich engagieren, ohne durch den Regen zu müssen«, lacht sie. Das Kulturhaus hat im April übrigens einen neuen, passenden Namen bekommen: Es heißt nun Kunst-klinik. Auf 600 Quadratmetern finden Lesungen, Theateraufführungen und Konzerte statt.

Beim BVE ist man froh über die Mischung und »glücklich, Teil dieser Gemeinschaftsleistung zu sein«, wie Vorstand Michael Wulf sagt. Insgesamt 56 Wohnungen – mit denen der Baugemeinschaft und der Wohngruppe sind es sogar 90 – gehören zu MARTINI 44. Dieses Projekt soll künftig nicht mehr wegzudenken sein aus Eppendorf. Denn Nachhaltigkeit wird als Ziel sowohl von den Bewohnern als auch vom BVE geteilt. »Wir bauen Wohnungen mit sehr langfristiger Perspektive und halten den Standard auf hohem Niveau«, sagt dazu BVE-Vorstand Axel Horn.

Zu dem Projekt gehören allerdings neben den vielen »bunten« Initiativen und ihren engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern auch Familien. So finden sich im Haupthaus und im Hinterhof neun Wohnungen für sie auf 320 Quadratmetern. Insgesamt ziehen Familien und Singles auf 4.000 Quadratmetern und in 49 Wohneinheiten hier ein, die im zweiten Förderweg gefördert sind. ◦

Gemeinsam in die Zukunft blicken

Die Zukunft vorherzusehen, davon träumen viele. Um sie zu erfassen und sich darauf vorzubereiten, hat das Nachhaltigkeitskomitee des BVE in einem besonderen Format einen Blick nach vorne gewagt.



→
Hält die Fäden zusammen:
Klara Marquardt, Nachhaltigkeitsmanagerin beim BVE

Das Nachhaltigkeitskomitee besteht aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die freiwillig an Nachhaltigkeitsthemen der Genossenschaft mitwirken. Um zu erarbeiten, welchen Herausforderungen sich der BVE in den nächsten Jahren stellen muss, wurde eine Zukunftswerkstatt eingerichtet. Die Teilnehmenden wurden schon an der Eingangstür wirksam begrüßt: »Willkommen im Jahr 2035.«

Um sich einzustimmen, waren den Mitgliedern des Komitees zunächst keine Grenzen gesetzt. Bei einem kurzen Brainstorming wurde spontan auf Zukunftsfragen geantwortet und gemeinsam Assoziationen entwickelt. Wie sieht unser Leben im Jahr 2035 aus? Welche Bereiche unseres Alltags werden sich verändern? Welche Themen werden im Fokus stehen, und vor welche Aufgaben stellen uns diese? Die gesammelten Stichworte umfassen viele verschiedene Lebensbereiche, angefangen von virtuellen Begegnungen und sozialer Kontrolle bis hin zur Ressourcenknappheit und zu gesundheitlichen Aspekten.

Im zweiten Schritt wurden die Teilnehmenden in drei Gruppen aufgeteilt, »Familien«, »Menschen +60« und »Singles +40«. Sie versetzten sich in die Lage der jeweiligen Personengruppe, um ein Verständnis für deren Bedürfnisse zu entwickeln und wichtige Zukunftsthemen für die Gruppe zu identifizieren. »Die



Mitglieder unserer Genossenschaft sind sehr vielfältig«, so Klara Marquardt, Nachhaltigkeitsmanagerin des BVE, »um ihre Perspektive mitdenken zu können, müssen wir uns ihrer Lebensrealität bewusst werden.« Der zweite Teil der Zukunftswerkstatt bestand darin, die künftigen Erwartungen und Bedürfnisse der Personengruppen in drei verschiedenen Themenbereichen herauszuarbeiten, »Wohnen«, »Mobil sein« und »Arbeiten«.

»Diese Auseinandersetzung mit zukünftigen Entwicklungen erlaubt es uns, Projekte und interne Prozesse an den Interessen und Ansprüchen unserer Mitglieder zu orientieren. So können wir Digitalisierung bedarfsgerecht steuern und laufen nicht Gefahr, beispielsweise Technologien einzuführen, die keinen Mehrwert bringen«, erläutert Knud Einemann, der den Bereich Digitalisierung und Prozesse des BVE verantwortet. Nach der Themensammlung waren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den verschiedenen Abteilungen des BVE dazu angehalten, das wichtigste Zukunftsthema der Personengruppen aus den Bereichen »Wohnen«, »Mobil sein« und »Arbeiten« zu

benennen. So ergab sich eine übersichtliche Ergebnistabelle, die Themen wie »Förderung von Gemeinschaften«, »Familienfreundliches Arbeiten«, »Smart Home« und »Sharing-Mobilität« beinhaltet.

Für den Abschluss der Zukunftswerkstatt waren Kreativität und Fantasie gefragt. Denn Tabellen sind meist schmucklos und wenig attraktiv. Die abschließende Aufgabe bestand darin, die Inhalte der Ergebnistabelle zu visualisieren, also mit Bildern zu untermauern und zu ergänzen. Aus vorhandenen Zeitschriften, Zeitungen, Postkarten und Plakaten wurden passende Fotos und Schriftzüge ausgeschnitten und dem jeweiligen Zukunftsthema zugeordnet. Stephanie Fleischer, Vorstandsassistentin und Mitglied im Nachhaltigkeitskomitee, schätzt diese Arbeitsweise sehr: »Die Möglichkeit, sich im Rahmen des Nachhaltigkeitskomitees gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen, mit denen man nicht täglich zusammenarbeitet, so kreativ einem Thema zu nähern, bringt nicht nur Spaß, sondern auch viele Ideen und Gedanken, die man nicht allein am Schreibtisch entwickeln kann.«

↑
Ideen-Labor:
Das Nachhaltigkeitskomitee bei der Arbeit

Super Noten – eine hohe Motivation, um dranzubleiben



Mit Spannung erwartet wurde die Auswertung der jüngsten Befragung: Wie zufrieden sind die BVE-Mitglieder mit ihrer Wohnsituation und der Genossenschaft? Ergebnis: sehr. Aber einiges bleibt noch zu verbessern. Wenn man bedenkt, dass Wahlumfragen in Deutschland mit etwa 1.000 Teilnehmern durchgeführt werden, ist die jüngste Wohnzufriedenheitsanalyse des Bauverein der Elbgemeinden eine empirische Großstudie.

Denn 14% von rund 14.000 Mitgliedern beteiligten sich zwischen März und Juni 2018 an der Wohnzufriedenheitsanalyse und gaben telefonisch Auskunft darüber, wie sie ihre Wohnsituation einschätzen, was für Erfahrungen sie mit dem BVE-Service gemacht haben – und ob sie Freunden oder Verwandten ihre Genossenschaft weiterempfehlen würden.

Schon bei der vorherigen Erhebung im Jahr 2014 hatten sich Ole Bührmann und seine Kolleginnen und Kollegen über das positive Ergebnis sehr gefreut. Weil aber noch nicht alles perfekt sein kann, folgte auf die Auswertung eine Serie von Begehungen in den Wohngebieten des BVE. Mit dabei waren jeweils der Hausmeister, die für die Verwaltung und Bewirtschaftung zuständigen Immobilienkaufleute und Techniker des BVE. Bei diesen Begehungen wurden alle Möglichkeiten der Optimierung erfasst – Grundlage dafür waren die Umfrageergebnisse der Wohnzufriedenheitsanalyse, also die Einschätzungen der Genossenschaftsmitglieder.

Wie es aussieht, war diese Maßnahme erfolgreich. Denn das Ergebnis im Jahr 2018 fiel – bei erheblich höherer Beteiligung – noch einmal besser aus als vier Jahre zuvor. Bei der Servicequalität, also da, wo es um Zuverlässigkeit geht, um Freundlichkeit und Erreichbarkeit der Mitarbeitenden, wo der Umgang mit Beschwerden bewertet wurde und die Transparenz bei Betreuung und Beratung durch die Mitarbeitenden beim BVE, gab es Spitzennoten und eine Steigerung im Vergleich zur vorigen Befragung. Zwischen 80 und 90 Prozent der Befragten sind mit dem Service sehr zufrieden.

»Darüber haben wir uns sehr gefreut«, sagt Ole Bührmann, der stellvertretende Leiter der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung beim BVE. Für ihn und seine Mitarbeitenden sind solche Werte Lob und Ansporn zugleich, und so wurde nach Bekanntgabe der rund 300 Seiten umfassenden Analyse auch gleich geplant, wo und auf welche Weise Verbesserungen angepackt werden können. +

←
**der 2.000 Befragten
Mitglieder** würden den
BVE weiterempfehlen

93

0%

↗
empfinden es als »besonderen Wert«, bei einer Genossenschaft zu wohnen.

Diese Zahl belegt deutlich, dass eine Wohnungsbaugenossenschaft wie der BVE anders ist als ein üblicher Vermieter. Und die Mitglieder wertschätzen diesen Hintergrund, wie dieses äußerst positive Ergebnis belegt

Zwischen 80 und 90 Prozent der Befragten sind mit dem Service sehr zufrieden.

92%

finden, der BVE genieße einen guten Ruf (+3%)

93%

sind allgemein zufrieden mit dem BVE (+4%)

»Zuerst einmal ist es wichtig, mit den Mitgliedern direkt ins Gespräch zu kommen und über die Punkte zu sprechen, die sie kritisiert haben«, sagt Bührmann. Denn trotz der beeindruckenden Gesamtnote gibt es punktuell Kritik. Etwa in dem Bereich, wo es um die Zufriedenheit mit Wohnungen und Wohngebäuden geht. Ein sensibler Punkt ist dabei oft das Thema Bad und WC. Damit sind zwar 60 Prozent der Befragten zufrieden, immerhin 17 Prozent aber nicht. Bisher erneuerte der BVE diesen Wohnbereich nur bei

diesen Fällen mehr auf Sauberkeit achten«, sagt Bührmann. Beim größten von den Befragten benannten Problem aber werden er und seine Kollegen leider kaum helfen können: der Parkplatznot. 32 Prozent äußerten sich unzufrieden mit den Parkmöglichkeiten in ihrem Quartier – »aber Abhilfe kann da nur der politische Abgeordnete im jeweiligen Bezirk schaffen, wenn überhaupt«, so Bührmann. Etwa mit Anwohnerparkscheinen.

86%

bewerten die Servicequalität des BVE mit den Noten 1 und 2

»Auf jeden Fall aber werden wir überall dort, wo Dinge bemängelt wurden, auf die Mitglieder zugehen«, sagt Bührmann. In einigen Quartieren werden die Bewohnerinnen und Bewohner eingeladen, sich mit den Fachleuten vom BVE auszutauschen. Da werden dann Mitarbeitende aus der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung, zuständige Hausmeister, Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter aus dem Bestandsmanagement sowie Experten aus der Technischen Abteilung Rede und Antwort stehen. »Gemeinsam werden wir dann die Möglichkeiten ausloten, Verbesserungen herbeizuführen.«

einem Mieterwechsel. Mitglieder, die schon lange in derselben Wohnung leben, haben eben auch ein älteres Bad. Jetzt, berichtet Bührmann, »haben wir ein neues Produkt: Man kann unter bestimmten Rahmenbedingungen einen Antrag auf ein neues Bad stellen, wobei sich der BVE zu hohem Maße an den Gesamtkosten beteiligt.«

Den geringsten Handlungsbedarf sieht die Wohnwirtschaftliche Abteilung in den Bereichen Service und Kundenorientierung – einfach deshalb, weil es nach Auswertung der Wohnzufriedenheitsanalyse dort offensichtlich kaum etwas zu verbessern gibt. Hier wurden Spitzenwerte erreicht. »Wir sind glücklich und stolz«, sagt Bührmann, »dass der Service so gut ankommt. Unser Ziel kann hier nur sein, uns weiterhin gut und aktiv um die Belange der Bewohner zu kümmern.« Somit sind diese Werte gleichzeitig Verpflichtung und immerwährende Aufgabe. ◦

Einen Verbesserungsbedarf haben die Befragten auch bei manchen Aspekten des Themas »Wohnumfeld« ausgemacht. Hierbei sind die Allermeisten zufrieden, doch für sieben Prozent der Befragten ist in puncto Sauberkeit noch Luft nach oben. Manchmal etwa sind die Grünanlagen nicht so aufgeräumt, wie sich die Mitglieder das wünschen. Für Bührmann heißt das, »dass wir uns intensiver mit Firmen beschäftigen werden, etwa Gartenbauunternehmen, die hier für uns tätig sind«. Vielleicht helfen neue Pflanzkonzepte, »und auch wir vom BVE selbst werden in

Miteinander in Altonas Mitte

Das Neubauviertel auf dem ehemaligen Bahngelände soll Maßstäbe bei der Inklusion setzen. Unter anderem helfen Quartiersmanager dabei, das Gemeinschaftsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken.

Noch ist es etwas unwirtlich in der »Mitte Altona«. Der Park, der zur zentralen Grün- und Erholungsfläche werden soll, ist bloß eine sandige Brache. Einige Häuser sind bereits bezogen, an anderen wird noch gebaut. Insgesamt gut 3.500 Wohnungen für mehr als 10.000 Menschen entstehen auf dem ehemaligen Gleisgelände der Güterverladung nördlich des Altonaer Bahnhofs. 1.600 Wohnungen werden es im ersten Bauabschnitt sein, hinzu kommen Gewerbeflächen, Läden und Restaurants, Kitas und eine Stadtteilschule. Auf zwei Baufeldern baut der BVE gemeinsam mit dem Altonaer Spar- und Bauverein (altoba). Hier werden 89 neue Wohnungen für BVE-Mitglieder bis Ende 2019 bezugsfertig sein. 13 Wohnungen errichtet der Bauverein mit einer Baugemeinschaft. +

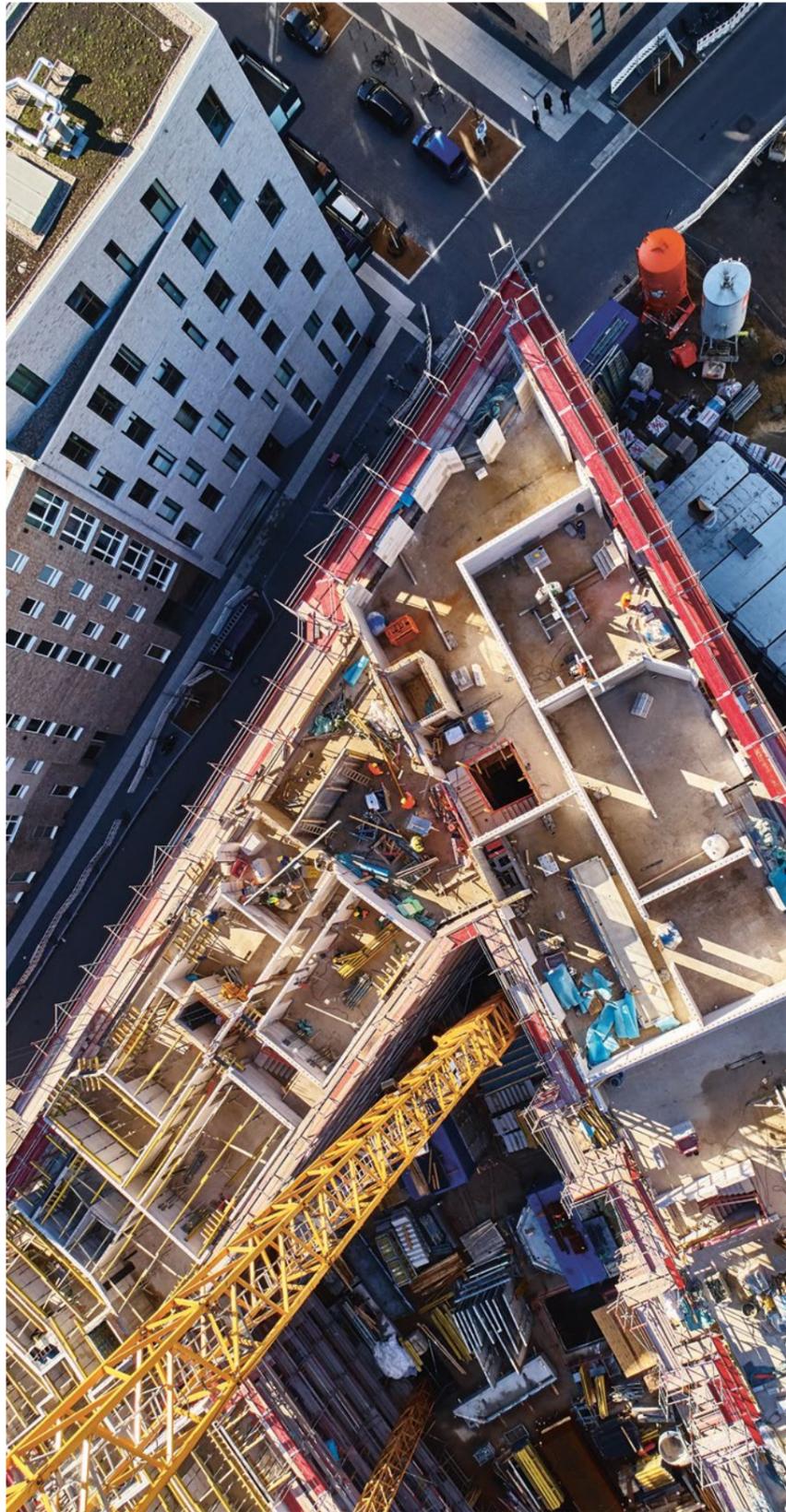


←
Da wächst etwas heran:
neue BVE-Wohnhäuser im
Herzen Altonas

In den kommenden Jahren soll das Neubaugebiet ein lebendiges Viertel im Herzen Hamburgs werden. Die »Mitte Altona« wird Maßstäbe bei der Inklusion setzen, einladend und offen sein für alle, die hier wohnen und arbeiten, aus verschiedenen Alters- und Herkunftsgruppen und ohne Hindernisse, die Menschen mit Behinderungen den Zugang zu Wohnungen oder Läden erschweren und ihre Bewegungsfreiheit einschränken. Und es soll ein Stadtteil werden, in dem die Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiere schnell zueinanderfinden. Die Voraussetzungen dafür wurden schon in der Planung geschaffen. Dazu gehören vor allem die barrierefreie Ausstattung der Wohnungen und Gewerbeflächen sowie rollstuhlge-rechte Gehwege und Bushaltestellen. Die Vielfalt des neuen Viertels kommt auch in der Bauweise zum Ausdruck. Den Architekten wurde in den Wettbewerben eine abwechslungsreiche Gestaltung der Fassaden vorgeschrieben. Jedes Haus soll so einen eigenen Charakter bekommen.

»Die Planung und die Bauausführung sind hier besonders eng verzahnt«, sagt Silvia Kittelhake, die als Architektin beim BVE den Neubau der »Mitte Altona« überwacht und koordiniert. Schließlich gilt es, die unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Bauherrn auf dem 16 Hektar großen Areal des ersten Bauabschnitts zu synchronisieren, zu denen neben den Wohnungsbaugenossenschaften altoba und BVE die städtische SAGA sowie private Investoren gehören. Gebaut werden zu je einem Drittel

→
**Spannende
Perspektive:**
Mitte Altona
von oben



geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. Dafür, dass die Bewohner des Neubauviertels sich in der neuen Nachbarschaft schnell zu Hause fühlen, soll unter anderem das Quartiersmanagement sorgen, das vom Bauverein gemeinsam mit allen Bauträgern der »Mitte Altona« finanziert wird. Die Mitarbeitenden haben bereits das Bürgerbüro an der Harkortstraße bezogen. Dort stehen sie bereit, um ganz alltägliche Fragen der Bewohner zu beantworten, wenn die etwa Kitaplätze suchen, mehr über die geplanten Einkaufsmöglichkeiten oder neue Nahverkehrsverbindungen wissen möchten. Die Quartiersmanager verstehen sich als Kümmerer, die bei der Bewältigung ganz alltäglicher Probleme helfen wollen. Zu ihren Aufgaben gehört, Treffpunkte für die Menschen im Viertel zu organisieren, die Vernetzung innerhalb der Quartiere zu fördern und die Anbindung an die umliegenden Stadtteile zu erleichtern.

Bislang wurden Quartiersmanager in Hamburg in bereits bestehenden Vierteln eingesetzt, die mit städtebaulichen oder sozialen Problemen zu kämpfen haben. Ihr Einsatz in einem Neubaugebiet ist eine Premiere, die künftig zur Regel werden soll, auch im Pergolenviertel in Winterhude unterstützen sie die Entwicklung des neuen Quartiers. Mit dem frühzeitigen Engagement in der »Mitte Altona« soll nicht zuletzt die Inklusion im Zusammenleben der Bewohnerinnen und Bewohner verankert werden. Der Aufbau einer Mobilitätsstation, in der Lastenräder, Rollstuhltransporter oder Fahrradanhänger gemietet werden können, ist ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit.

→
**Ein neues
Quartier**
für neues
Wohnen in
Altona

Für Peter Finke, der beim Bauverein für die Mitgliederförderung verantwortlich ist, eröffnen sich mit dem Quartiersmanagement Chancen, von denen auch die Mitglieder des BVE profitieren können. »Wir hoffen, dass sich damit Türen öffnen und man nicht nur im Treppenhaus oder auf der Straße aneinander vorbeiläuft«, sagt er. »Damit möglichst schnell ein Gemeinschaftsgefühl wächst, das die »Mitte Altona« zu einem Stadtteil werden lässt, in dem alle gerne leben.«



Tür an Tür

Besonders in Großstädten beklagen Menschen oft die Anonymität in ihrer Umgebung. Dabei ist Nachbarschaft, vor allem gute Nachbarschaft, ein Schlüssel zum Wohlfühlen.

Am Anfang ist der Garten. In der kleinen BVE-Siedlung in Nienstedten, in den 1920er-Jahren erbaut, gehört zu jeder Wohnung eine gar nicht mal so kleine Grünfläche. Das hat wohl dazu geführt, dass sich in den knapp 100 Jahren, seit denen es die schmucken Häuser in ruhiger Wohnlage gibt, besonders Genossenschaftsmitglieder mit einem »grünen Daumen« fürs Wohnen hier interessiert haben oder zu Gartenfreunden wurden.

Anderswo sprechen Nachbarn miteinander im Treppenhäus. Wenn überhaupt. Denn die Lebens- und Wohnsituationen haben sich verändert: Menschen ziehen häufiger um oder arbeiten zu unterschiedlichen Zeiten – da wird der früher ganz natürliche Raum für nachbarschaftliches Leben eng. Dabei ist für eine funktionierende Nachbarschaft vor allem Kontinuität wichtig. »Es braucht Zeit, um eine Beziehung zum Nachbarn aufzubauen«, weiß die Berliner Stadtplanerin Franziska Schreiber. Zeit, um sich kennenzulernen, Zeit für gemeinsame Erfahrungen und die Zeit, Interesse füreinander zu entwickeln, auch wenn Alter oder Bildungsstand unterschiedlich sind. Immer mehr Menschen nutzen für die Kontaktaufnahme die Möglichkeiten der digitalen Kommunikation: Stadteilblogs, lokale Facebook-Gruppen oder Nachbarschaftsportale. Denn »einfach an eine fremde Tür zu klopfen ist für viele eine zu große Hürde«, sagt Schreiber.

Da ist es für die Leute in kleineren Wohnanlagen wie der im grünen Nienstedten leichter. Man kennt sich, und es gibt immer viel zu besprechen. Ob die grüne Tonne ausreicht für den anstehenden Schnitt, welche Blumen wo am besten blühen, ob eine Hecke gestutzt werden sollte, solche Sachen. Und weil man von einem Garten in den nächsten schauen kann, gibt es für alle, die es mögen, oft Gelegenheit zum nachbarschaftlichen Gespräch.

Das ist wichtig, denn Nachbarschaft hat neben der räumlichen Nähe auch eine soziale Dimension. Die Erwartungen sind dabei breit gefächert: Für ältere Menschen sind Nachbarn, mit denen sie Tür an Tür leben wichtiger als für junge. Und die Einbindung in die Nachbarschaft ist für neu Hinzugezogene wichtiger als für Alteingesessene mit einem bestehenden Freundeskreis. »Das direkte Umfeld ist der Ort, mit dem sich Menschen am einfachsten identifizieren können«, erklärt Schreiber die Bedeutung von Nachbarschaft.

Claudia Dainat hat die Menschen in den Häusern um sie herum schnell kennengelernt, als sie im April 2016 ihre Wohnung in Bahrenfeld gegen eine kleine, charmante Erdgeschosswohnung in der Kurt-Küchler-Straße tauschte. Und sie hat die Vorzüge nachbarschaftlichen Wohnens dort erfahren, ganz anders als in dem dicht besiedelten Viertel, in dem sie kaum die Namen ihrer Nachbarn kannte. Wo sie jetzt wohnt, kennt sie jede und jeden mit Vornamen.

Und wie überall, wo man sich erst mal kennengelernt hat, greift man sich gern unter die Arme. »Hier hilft jeder dem«, sagt Dainat. Da werden die Haustiere und die Pflanzen versorgt, wenn jemand im Urlaub ist. Oft wird gefragt, ob man etwas vom Einkaufen mitbringen solle, besondere Aufmerksamkeit gilt dabei den älteren Nachbarn.

Im Sommer richten die Bewohner der BVE-Siedlung ein Sommerfest aus, zu dem auch Leute aus der Straße kommen, die mit dem BVE nichts zu tun haben. »Ein Mittsommerfest, wir leben ja schließlich im Norden!« Und im Winter? »Natürlich ein Weihnachtsfest!« Dass die Feiern mit einem Zuschuss vom BVE unterstützt werden, erleichtert die Vorbereitungen natürlich auch. ◦

→

Eine aus der netten Nachbarschaft:

Claudia Dainat wohnt sehr gern in der Anlage im kleinen Nienstedtener BVE-Quartier





Immer für die Bewohner da:
Außendienstmitarbeiter
Andreas Deinert kümmert sich
um alles, was anfällt in einem
Wohnhaus

Schnelle Hilfe vom eingespielten Team

Das erprobte Miteinander von Hausmeistern, Servicebetrieb und technischem Außendienst sorgt dafür, dass Mitglieder auf Reparaturen nicht lange warten müssen. »Wenn ich helfen kann, packe ich gern mit an. Das ist für mich eine Selbstverständlichkeit«, sagt Jan Schmidt. Auch wenn es etwas zu tun gibt, das eigentlich nicht zu seinen Aufgaben gehört.

Schmidt ist Hausmeister in Rissen. Für die Mitglieder von rund 650 Wohnungen des Bauvereins im Westen Hamburgs ist er der erste Ansprechpartner bei Reparaturen und beim Service in den Häusern und Außenanlagen. Der Hausmeister ist von Montag bis Freitag täglich vor Ort. In seinem Büro im Meckelnbusch ist er jeden Morgen, danach über den Anrufbeantworter

oder das Handy erreichbar. Aber nicht nur, wenn der Wasserhahn tropft, das Schloss der Kellertür klemmt oder die Außenbeleuchtung ausgefallen ist, steht Schmidt bereit. Sein Aufgabengebiet ist sehr vielfältig: Die BVE-Hausmeister sind für die Abnahme und Übergabe der Wohnungen verantwortlich. Sie kontrollieren regelmäßig die Häuser sowie die Grünanlagen und Spielplätze und entscheiden, wo Schönheitsreparaturen notwendig sind. +

Sie achten darauf, dass die Hausordnung eingehalten wird – und sie vermitteln, wenn es in den Häusern zu Konflikten kommt. »Unsere Hausmeister sind vor Ort, oftmals arbeiten sie schon seit vielen Jahren für den Bauverein. Sie kennen die Wohnanlagen genau, wohnen in den Quartieren, in denen sie arbeiten, und sollen nah an unseren Mitgliedern sein«, sagt Stephan Wißler, der Leiter des Bereichs Modernisierung/Instandhaltung. Die Ergebnisse der jüngsten Befragungen zur Wohnzufriedenheit haben deutlich gemacht, wie sehr die Mitglieder dieses Angebot des BVE schätzen. »Outsourcing war für uns daher auch nie ein Thema«, betont Wißler. Nicht externe Dienstleister, sondern angestellte Hausmeister übernehmen beim BVE diese Aufgaben.

Auch wenn es um umfänglichere Reparaturarbeiten geht, setzt der Bauverein auf eigene Kompetenzen: Die 24 Hausmeister in den Quartieren, die selbst oftmals gelernte Handwerker sind, werden von den 17 Mitarbeitern des BVE-Servicebetriebs unterstützt. Hier arbeiten Schlosser, Elektriker, Klempner und Maler. »Die Hausmeister sind vielseitige Generalisten, denen unsere Spezialisten zur Seite stehen, wenn es um die Instandhaltung und Modernisierung in den Wohnanlagen geht«, sagt Stephan Schimkus, der die Koordination im Servicebetrieb verantwortet.

Wird ein Schaden gemeldet, stimmen die Hausmeister mit dem Servicebetrieb ab, wer die Reparatur übernimmt. Hier ist die Zusammenarbeit besonders bei dringendem Reparaturbedarf schnell und unkompliziert. »Mit dem Servicebetrieb können wir umgehend reagieren, ohne erst Angebote einholen



Immer die passende Lösung:
Hausmeister Jan Schmidt behebt kleinere und größere Nöte

und Aufträge vergeben zu müssen«, sagt Wißler. »Da kann dann auch erst die Leistung erbracht werden, und danach erledigen wir die Formalien.« Ist der Servicebetrieb ausgelastet, werden Handwerksbetriebe beauftragt, mit denen der BVE über Rahmenverträge zumeist langjährige Geschäftsbeziehungen unterhält und die mit den Gegebenheiten in den Wohnanlagen ebenfalls vertraut sind.

Das erprobte Zusammenspiel von Hausmeistern, Servicebetrieb und externen Handwerkern sorgt dafür, dass die Mitglieder im Falle eines Schadens in ihrer Wohnung schnelle Hilfe erwarten können. »Wenn etwa eine Toilette verstopft ist, ist allerspätestens nach vier Stunden jemand vor Ort«, sagt Schimkus. Dabei stellt die lange und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Handwerksbetrieben sicher, dass die dank der anhaltenden Baukonjunktur oftmals voll ausgelasteten Unternehmen in dringenden Fällen auch schnell zur Verfügung stehen. »Wenn wir dort anrufen, versuchen die, alles möglich zu machen«, lobt Wißler die gute Zusammenarbeit. In kürzester Zeit sind die Aufträge erledigt.

In den Abend- und Nachtstunden und in der Regel an den Wochenenden sichert die Notdienstzentrale der Hamburger Wohnungsbau genossenschaften die Versorgung im Notfall. Rund um die Uhr können sich die Mieter der insgesamt gut 120.000 Hamburger Genossenschaftswohnungen darauf verlassen, dass Handwerker einsatzbereit sind, wenn ein Wasserrohr gebrochen oder das Fenster der Terrassentür geborsten ist, wenn die Heizung ausfällt oder die Stromversorgung aussetzt.

Rund 30 Mio. Euro wendet der BVE für die Instandsetzung und Modernisierung jährlich insgesamt auf. Davon entfällt etwa ein Drittel auf die laufende Instandsetzung. Die Maßnahmen zur längerfristig geplanten Instandsetzung und Modernisierung wie etwa die Sanierung von Fassaden oder Balkonen koordinieren die Mitarbeiter des technischen Außendienstes. Dabei stimmen sie sich ebenfalls mit den Hausmeistern ab, die die Gegebenheiten vor Ort am besten kennen, und stehen auch bei ungeplanter Instandsetzung als fachkundige Berater zur Verfügung. »Wenn unsere Expertise und eine zweite Meinung gefragt

sind, bevor entschieden wird, was zu tun ist, sind wir vor Ort«, sagt Außendienstler Andreas Deinert.

Im Zuge der Modernisierung werden ebenso wie in den Neubauten Digitalisierungsprojekte vorangetrieben. So sind etwa moderne Heizungsanlagen so vernetzt, dass sie aus der Ferne gewartet werden. Bevor sich die Handwerker auf den Weg machen, lassen sich die Ursachen für einen Ausfall erkennen, sodass die passenden Ersatzteile gleich mitgebracht werden können. Damit wird der Service noch schneller und besser.

Die Ansprechpartner in den Wohnanlagen und den persönlichen Kontakt mit den Mitgliedern können aber auch die neuen Technologien nicht ersetzen. »Das eingespielte Miteinander aller beteiligten Mitarbeiter, vom Hausmeister über den technischen Außendienst bis hin zum Servicebetrieb, wird auch weiterhin die Qualität unserer Leistungen bestimmen«, sagt Bereichsleiter Stephan Wißler. »Und dazu gehört vor allem, dass wir persönlich ansprechbar sind und immer ein offenes Ohr für die Wünsche und Nöte unserer Mitglieder haben.« ◦



Teamwork:
Stephan Schimkus, Teamleiter im Servicebetrieb (r.), und Hausmeister Jan Schmidt

In den eigenen vier Wänden

Nicht mehr gesund oder mobil genug, um im bisherigen Zuhause zu leben – so geht es vielen älteren Menschen. Aber auch sie wollen selbstbestimmt wohnen und auf Wunsch in Gemeinschaft sein. Service-Wohnen bietet das. In der modernen Wohnanlage »Auf der Hasenhöhe« leben rund 200 Menschen – mit ein bisschen Hilfe.

Irgendwann ging es nicht mehr. Erhard Schulenburg hatte seine schwer erkrankte Frau lange in der früheren Wohnung versorgt, aber dann brauchten die beiden ein Umfeld, das ihnen das Leben erleichterte. Ein paar Hilfen im Alltag, und vor allem eine Wohnung ohne Treppen, Türschwellen und ähnliche Hindernisse. Herr Schulenburg ist bereits seit 1980 Mitglied beim BVE, und so lange wohnt er auch schon in einer Wohnung der Genossenschaft. Als der neue Alltag zu beschwerlich wurde, erfuhr Schulenburg von der Möglichkeit, in die BVE-Wohnanlage »Auf der Hasenhöhe« zu ziehen. Dort ist betreutes Wohnen beziehungsweise Service-Wohnen, wie es heute genannt wird, möglich. In der Definition des BVE heißt das: barrierefreie Räume und Außenbereiche, Notrufknopf und Angebote für gemeinsame Freizeitvergnügen. Organisiert wird dieses Programm vom Arbeiter-Samariter-Bund (ASB), genauer von Bettina Iwen und

Carolyn Stahzat, die jeden Werktag von 9 bis 17 Uhr für die Bewohner ansprechbar sind, bei Papierkram oder Arztfragen helfen, überhaupt immer für sie da sind und Tagesausflüge für alle organisieren, die teilnehmen wollen. Ungefähr 200 Menschen leben in dieser Wohnanlage in Iserbrook. »Etwa 60 von ihnen sind bei unseren Veranstaltungen immer dabei«, freut sich Bettina Iwen, die seit der Eröffnung dieser Wohnanlage im Jahr 2005 mit an Bord ist. »Wir kümmern uns«, sagt Carolyn Stahzat, und das ist auch so etwas wie eine Jobbeschreibung.

Erhard Schulenburg nimmt die Angebote gern an. Er ist mittlerweile »selber so etwas wie ein Kümmerer«, sagt der frühere Postbeamte, spätestens seit seine Frau schon bald nach dem gemeinsamen Einzug verstorben ist. Mit seinen 65 Jahren zählt er zu den Jüngeren und wahrscheinlich auch zu den mobileren Bewohnern. Wenn es irgendwo mal hakt, packt er selber mit an. »Bevor ihr von der Leiter fällt,

steige ich lieber da drauf und wechsele eben die Glühbirne aus«, sagt er zu seinen Nachbarn. Mittlerweile ist der Witwer auch Mitgliedervertreter.

Er unterstützt und genießt das Modell Service-Wohnen. Diese besondere Form der Seniorenarbeit garantiert die Sicherheit und Geborgenheit der Bewohner, auf der einen Seite. Auf der anderen können sämtliche Leistungen, wie sie in der ambulanten Pflege bekannt sind, angeboten werden. Service-Wohnen ersetzt natürlich keine Einrichtung für Menschen, die schwer pflegebedürftig sind. Aber die Bewohner können so lange wie möglich und so selbstständig wie gewünscht in ihren eigenen vier Wänden leben. In gesundheitlich schweren Phasen mit höherer Pflegebedürftigkeit wird für sie gesorgt, niemand muss deswegen ausziehen. ◦



Der Kümmerer:

Erhard Schulenburg ist »Auf der Hasenhöhe« nicht nur als Mitgliedervertreter unterwegs



Mit Hip-Hop und Schokolade

Seit fünf Jahren bringt BVE KIDS Kinder aus Wohnungen des Bauvereins und ihre Freunde und Nachbarn zusammen. Das Angebot der Kindergenossenschaft reicht von Graffiti-Workshops bis zum Kräutergarten.

Das muss gefeiert werden! Am Sonntag, dem 18. August 2019, steigt das Fest zum fünfjährigen Bestehen der BVE KIDS in der Fabrik in Altona. Alle jungen Familien, Kinder und Eltern sind herzlich eingeladen. Es gibt ein Bühnenprogramm mit viel Musik und jede Menge Angebote zum Spielen und Basteln.

»Die fünf Jahre waren eine echte Erfolgsgeschichte«, freut sich Peter Finke, der beim BVE für die Mitgliederförderung verantwortlich ist. Die Zahl der Mitglieder ist kontinuierlich gestiegen, inzwischen gibt es etwa 900 BVE KIDS. Die Gründungsidee, Kindern und Jugendlichen das Gemeinschaftsgefühl der Genossenschaften zu vermitteln, trägt weiter. Dabei bleiben die BVE KIDS auch ausdrücklich offen für junge Mitglieder, die nicht beim BVE wohnen. »Die Kinder zusammenzubringen ist unser Ziel«, sagt Finke. »Deshalb freuen wir uns, dass rund ein Drittel der BVE KIDS Freunde, Schulkameraden oder Nachbarn sind.«

Mit 15 Veranstaltungen gab es auch 2018 wieder ein volles Programm: Besonders beliebt waren die Deichtorhallen. Gleich zweimal wurden die KIDS mit ihren Eltern dorthin zum Schauen und Malen eingeladen. Die ausgestellten Werke eines dänischen Expressionisten dien-

ten als Inspiration, um selbst zum Pinsel zu greifen. Alle malten mit, manche für sich allein, andere gemeinsam am Familienbild. »Am Ende ist jedenfalls niemand ohne Bild nach Hause gegangen«, sagt BVE-Sozialpädagogin Katrin Freesmeier.

Zu den weiteren Highlights des Jahres gehörten die Hafenführung für Kinder und der Besuch des Schokoversums. Hier konnten die KIDS lernen, wie Kakaobohnen zu Schokolade werden – und auf dem Weg einiges probieren und naschen. »Das war auch eine gute Gelegenheit, mehr über die eigene Stadt zu erfahren«, sagt Freesmeier. »Schließlich hat der Handel mit Kakao hier eine lange Tradition und ist auch ein Stück hamburgische Geschichte.«

Mit dem Jugendkunsthaut »Esche« gibt es einen neuen Partner im Programm für die BVE KIDS, der einiges zu bieten hat. Das Haus am Eschelsweg in Altona lud zu einem Graffiti-Workshop ein. »Damit konnten wir etwas ältere Jugendliche erreichen, das hat uns besonders gefreut«, sagt Freesmeier. Für das neue Jahr sind weitere Kooperationen geplant – etwa ein Manga-Malkurs oder Workshops für Gesang und Tanz.

Auch in Lurup konnten die BVE KIDS lernen, wie man sprüht und einen eigenen Stil entwickelt. Für Peter Finke sind die Workshops, die von der Hip-Hop Academy Hamburg organisiert werden, eine gute Gelegenheit für Jugendliche, Selbstdisziplin zu üben und voneinander zu lernen. »Hier sind Verlässlichkeit und Respekt gefordert«, sagt Finke.

Für 2019 sind weitere Überraschungen in Vorbereitung: Im Schenefelder Holt werden etwa unter Anleitung einer Fachfrau Seifen angemischt und zu »Badebomben« geformt. Um Energie und Klima soll es bei der im Herbst geplanten Mitmachlesung im Altonaer Theater gehen: Wie Energie gewonnen werden kann, erfahren die Kinder hier spielerisch beim Vorlesen des Buchs »Der kleine Wassermann« und bauen dann selbst ein Wasserrad. Im Kräutergarten vor der Eichen Apotheke am Heidrehmen wird wieder gearbeitet, gepflanzt und geerntet. ○

Nachhaltiges Wachstum: Sowohl die Zahl der vom BVE bewirtschafteten Wohnungen als auch die Zahl der Mitglieder ist auch im Jahr 2018 weiter gestiegen. Das gilt natürlich für die Mitgliederzahlen bei den BVE KIDS. Der Bauverein der Elbgemeinden ist Hamburgs größte Wohnungsbaugenossenschaft.

14.005

Wohnungen bewirtschaftete der BVE 2018

121

Mitarbeitende¹

892

Kinder in der Kindergenossenschaft BVE KIDS

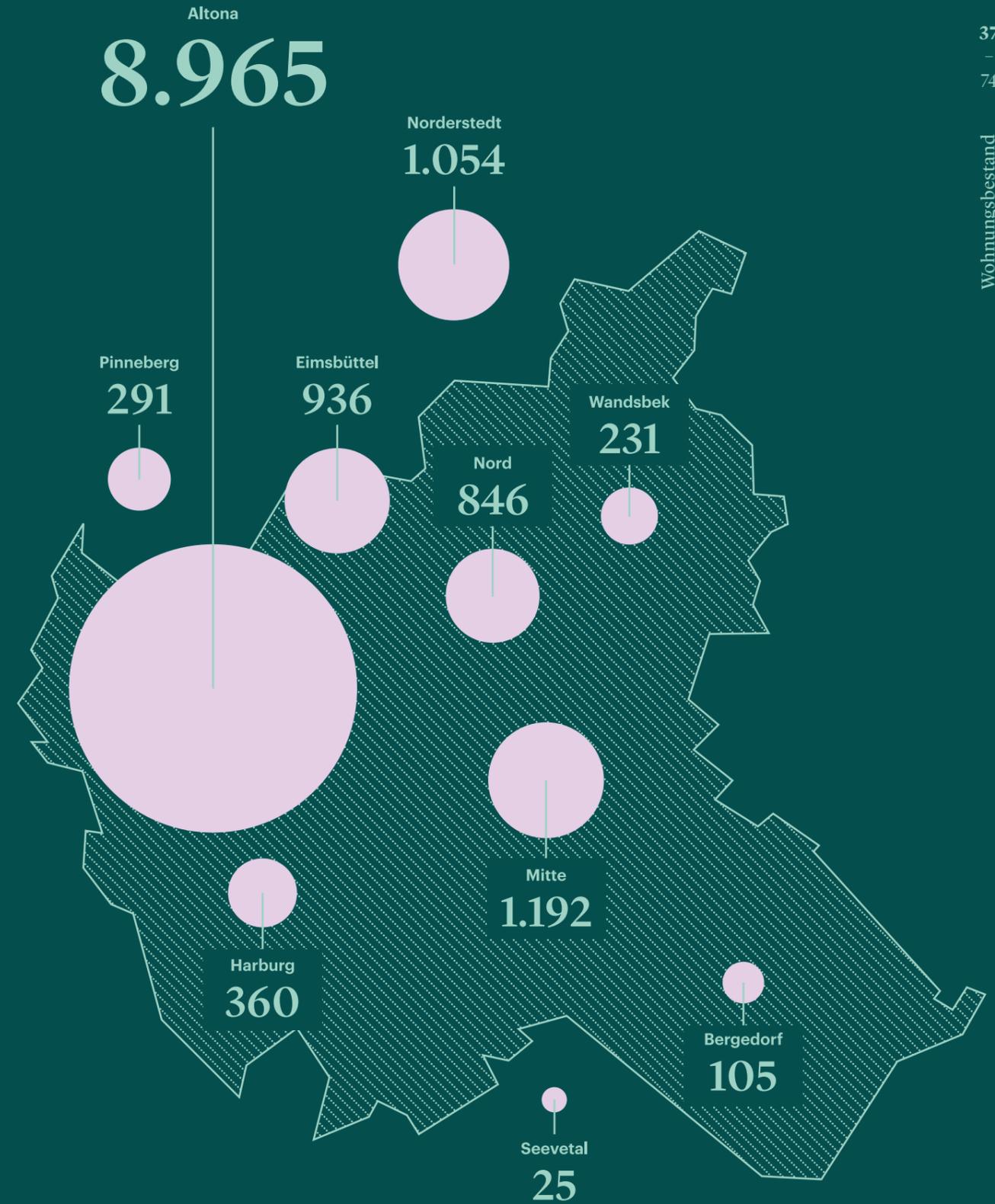
500

Plätze in 7 Kindertagesstätten

12

Nachbarschaftstreffs

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)



↗
Der Bauverein der Elbgemeinden wächst: mehr Wohnungen, die bewirtschaftet werden, mehr Menschen, die Mitglieder sind – und mehr Kinder, die sich in der Nachwuchs-Genossenschaft engagieren

Geschäfts- zahlen

40	Wohnungsbestand
44	Nachhaltigkeit beim BVE
46	Förderbericht
48	Lagebericht
58	Jahresabschluss
70	Der Aufsichtsrat
72	Bericht des Aufsichtsrats

2018

Wohnungen nach Baujahren

928.056

Gesamtwohn-
fläche in m²

→
Baujahr ab
2000
(Miete
9,39 EUR/m²)
1.527

→
Baujahr
1970-1999
(Miete
6,10 EUR/m²)
5.943

→
Baujahr
1899-1969
(Miete
6,00 EUR/m²)
6.535

Wohnungsbestand

Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung/ Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899-1969	Baujahr 1970-1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	14.005	6.535	5.943	1.527
Wohnfläche (m ²)	928.056	408.630	398.922	120.504
Nutzungsentgelt (EUR/m ²) (Soll per 31.12.)	6,49	6,00	6,10	9,39
Nutzungsentgelt p. a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	71.141	29.021	29.013	13.107
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	29.997	15.520	12.872	1.605
davon aktivierte Modernisierungen ¹	245	187	54	4

¹ ohne Gewerbe/Servicebetrieb/Hausmeister

Instandhaltung/ Modernisierung

Kostenart	2018		2017	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)
Laufende Instandhaltung ²	12.909.007	13,51	12.729.000	13,40
Geplante Großreparaturen	15.491.186	16,21	12.661.000	13,33
Aufwandsmodernisierungen	4.320.934	4,52	3.865.000	4,07
Gesamtaufwand³	32.721.127	34,25	29.255.000	30,79
Aktivierungsfähige Modernisierungen	72.430	0,08	246.000	0,26
Gesamtkosten	32.793.557	34,32	29.501.000	31,05
³ davon				
an Dritte beauftragt	31.150.543	32,79	27.704.000	29,16
Servicebetrieb/Hausmeister	1.570.584	1,65	1.551.000	1,63

² Grundstücks-, Haus- und Wohnungs-
instandhaltung

**Instandhaltung/
Modernisierung**

Maßnahmen	2018		2017		geplant 2019	
	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen
Instandhaltung						
Fassaden- und Balkon- sanierung	13	627	10	470	7	122
Fassadenanstrich	9	265	12	569	7	153
Dachsanierung	2	24	7	117	2	174
Aufzugsanlagen	2	181	3	191	6	373
Fensteranstrich	3	84	10	111	2	139
Treppenhauseanstriche	11	304	8	403	11	428
Briefkastenanlagen	6	373	2	182	3	178
Grundsielleitungen	28	809	45	1.306	61	4.105
Gesamt¹	74	2.667	97	3.349	99	5.672
Modernisierungen						
Dachdämmung, Dämmung oberste Geschossdecken	7	257	7	302	3	210
Kellerdeckendämmung	7	94	2	61	0	0
Nachrüstung von Balkonen	1	6	0	0	0	0
Fensterneuerungen/ Umglasungen	9	350	5	379	8	312
Be- und Entlüftungs- anlagen	1	144	1	72	1	149
Optimierung Heizungs- anlagen	11	541	17	1053	3	263
Neugestaltung Hausein- gänge	9	284	4	215	6	218
Wohnumfeldgestaltung	19	556	10	266	15	929
Bad- und Küchen- modernisierung	div.	150	div.	118	div.	170
Seniorenfreundlicher Badumbau	div.	13	div.	5	div.	20
		Einheiten		Einheiten		Einheiten
Neubau Einzelgaragen	0	0	0	0	1	11
Neubau Carports	1	22	0	0	2	31
Neubau Fahrradboxen	div.	86	div.	56	div.	84
Gesamt¹	65	2.503	46	2.527	39	2.397

¹ Mehrfachzählungen enthalten**Entwicklung****Bautätigkeit**

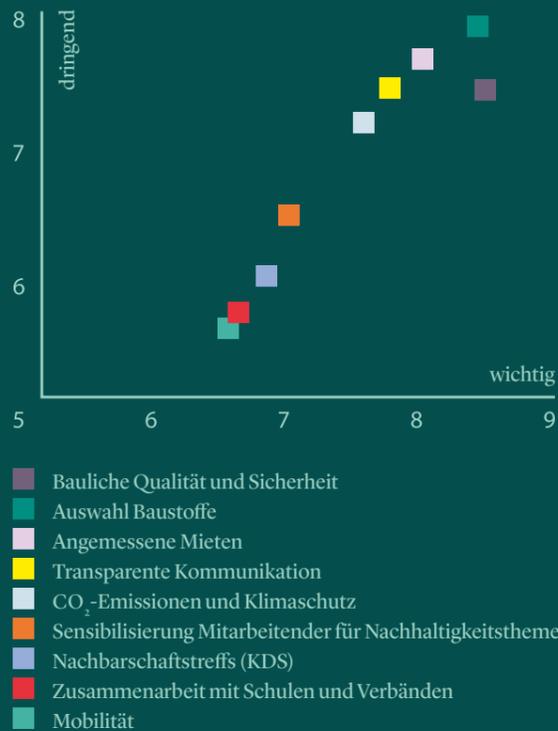
Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Überhang aus 2017 (Whg.)	Beginn 2018 (Whg.)	Bezug 2018 (Whg.)	Überhang für 2019 (Whg.)
Andersenstraße	Iserbrook	12		2.700.000	12		12	
Baakenhafen	HafenCity	80 ^{1,2}	56	24.500.000	80			80
Bethanien	Eppendorf	90 ^{1,2}	90	28.000.000	90		22	68
Efeweg	Winterhude	109 ¹	30	29.500.000	109		38	71
Espenreihe 10	Iserbrook	6	6	1.300.000		6		6
Hein-Kröger-Straße	Iserbrook	2		461.000	2		2	
Neue Mitte Altona Block 02	Ottensen	13	13	4.500.000	13			13
Neue Mitte Altona Block 04	Ottensen	76 ^{1,2}	66	22.200.000	76			76
Pergolenviertel 1. BA	Winterhude	18 ¹	18	5.800.000		18		18
Suttnerpark	Altona-Altstadt	31 ¹	21	7.880.000	31		31	
Suttnerstraße 23/25	Altona-Altstadt	4 ³	4	524.000	4		4	
Strandkai	HafenCity	43		19.000.000		43		43
Wittenkamp	Barmbek	156 ¹	156	38.600.000	156			156
Gesamt		640	460	184.965.000	573	67	109	531

¹ zzgl. Tiefgarage² zzgl. gewerblicher Flächen³ Dachgeschossausbau**Projekt-
entwicklung**

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)
2019	Jochen-Fink-Weg 23-29	Iserbrook	4		950.000
2019	Staudingerstraße	Klein Flottbek	8		2.000.000
2020	Glashüttenstraße	Karolinenviertel	19 ²	19	8.400.000
2020	Pergolenviertel 2. BA	Winterhude	31 ^{1,2}		10.200.000
2020	Schenefelder Holt 3-5	Iserbrook	16		4.200.000
2020	Schlicksweg	Barmbek	85 ¹	85	22.000.000
2021	Schumacherstraße	Altona-Altstadt	15	15	4.400.000
2021	Sportplatzring	Stellingen	150 ^{1,2}	150	42.000.000
2023/2024	diverse Projekte	div. Stadtteile	150 ¹	120	43.000.000
Gesamt			478	420	137.150.000

¹ zzgl. Tiefgarage² zzgl. gewerblicher Flächen

Wesentlichkeitsmatrix



Nachdem wir in den vergangenen zwei Jahren den Grundstein für unsere Nachhaltigkeitsarbeit gelegt haben, sind viele Projekte nun konkret in der Bearbeitungsphase. Dabei ist es uns weiterhin wichtig, authentisch zu sein und unseren eigenen Weg zu gehen. Besonders stolz sind wir auf die Arbeit unseres Nachhaltigkeitskomitees und des Nachhaltigkeitsbeirats. Nach wie vor besteht eine rege Beteiligung der Mitglieder und der Mitarbeitenden, sodass Projekte und Ideen gemeinsam entwickelt und umgesetzt werden können.

Das vergangene Jahr war von der Etablierung des Umweltmanagementsystems Ökoprofit geprägt. Zusammen mit allen Fachabteilungen wurden Nachhaltigkeitskennzahlen wie Verbräuche erhoben und dokumentiert. Der Aufbau der Struktur und der entsprechenden Prozesse, die dafür notwendig waren, haben einige Zeit in Anspruch genommen. Diese Zeit wurde jedoch gut investiert, da das Umweltmanagementsystem erfolgreich eingeführt wurde. Nach dem Besuch der Prüfkommision erhielten wir im Januar 2019 in der Handelskammer die Ökoprofit-Urkunde und können uns nun »Ökoprofit-zertifizierter Betrieb« nennen. In den nächsten Jahren möchten wir die Datenerhebung weiterführen und sinnvoll erweitern. Beim Ökoprofit Club, der in Hamburg sehr aktiv ist, sind wir dabei, um mit anderen Unternehmen, denen auch nachhaltige Werte wichtig sind, im Austausch zu bleiben und weiterhin zu lernen.

Der Abschluss unserer umfangreichen Wesentlichkeitsanalyse war im vergangenen Jahr ein weiterer großer Schritt im Nachhaltigkeitsbereich. Mit der Unterstützung all unserer Anspruchsgruppen, von unseren Mitgliedern und Mitarbeitenden bis hin zu Behörden und Vereinen, konnten wir eine Wesentlichkeitsmatrix erstellen, die zeigt, welche Nachhaltigkeitsthemen als am wichtigsten empfunden werden.

Die Grafik stellt eine Auswahl an Nachhaltigkeitsaspekten dar, die Gegenstand der Umfrage waren. Die Themen »Bauliche Qualität und Sicherheit«, »Auswahl von Baustoffen« und »angemessene Mieten« sind den befragten Personen am wichtigsten. »Transparente Kommunikation«, »CO₂-Emissionen und Klimaschutz« und die »Sensibilisierung Mitarbeitender für Nachhaltigkeitsthemen« liegen im Mittelfeld. Die unteren drei Themen »Nachbarschaftstreffs (KDS)«, »Zusammenarbeit mit Schulen und Verbänden« und »Mobilität« wurden mit etwas weniger Punkten bewertet.

Bei den regelmäßig stattfindenden Sitzungen hat das Nachhaltigkeitskomitee, bestehend aus Mitarbeitenden verschiedener Fachabteilungen, diverse Nachhaltigkeitsthemen bearbeitet. Wir freuen uns, dass sich immer um die 15 Kolleginnen und Kollegen bei den Sitzungen einbringen und sich an der Entwicklung von Nachhaltigkeitsthemen beim BVE engagieren. Intensiv wurde sich unter anderem mit einer Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT) zum Thema »Nachhaltiges Bauen beim BVE« beschäftigt. Zudem wurden erste Bausteine für die Nachhaltigkeitsberichterstattung unserer Genossenschaft erarbeitet. In einem umfangreichen Workshop hat das Komitee sich der Frage genähert, welche Themen in Zukunft für unsere Mitglieder wichtig(er) werden. Im Hinblick auf die Digitalisierung einer Vielzahl an Prozessen in unserer Gesellschaft ist diese Fragestellung sinnvoll, um auf künftige Anforderungen vorbereitet zu sein. Lesen Sie mehr über den Workshop auf den Seiten 16 und 17 in diesem Bericht.

Nach wie vor besteht eine rege Beteiligung der Mitglieder und der Mitarbeitenden, sodass Projekte und Ideen gemeinsam entwickelt und umgesetzt werden können.

Der Nachhaltigkeitsbeirat unserer Genossenschaft hat im vergangenen Jahr zweimal getagt. Im Juni wurden bei einem Workshop, den wir gemeinsam mit B.A.U.M. e. V. durchgeführt haben, die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse vom Beirat weiterentwickelt. Darüber hinaus wurden Ideen und Anregungen gesammelt und im weiteren Verlauf konkrete Projekte wie »Genossenschaftsticket für den öffentlichen Nahverkehr« und »Digitale Mitgliederkommunikation« angestoßen. Im Dezember kam der Beirat erneut zusammen, um sich über neue Entwicklungen und aktuelle Projektstände zu informieren und zu beraten. Auch für den Austausch aktueller Themen bot das Treffen ausreichend Raum.

Ab sofort können Sie sich über alle Nachhaltigkeitsaktivitäten des BVE auf unserer Homepage informieren. Diese bietet Ihnen einen Überblick über die Organisation der Nachhaltigkeitsarbeit in unserer Genossenschaft, über die Grundlagen unseres internen Nachhaltigkeitsmanagements und einen Newsblog, in dem Sie aktuelle Entwicklungen verfolgen können.

Für die nächsten Monate haben wir uns viel vorgenommen. Wir planen unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht, der zusammen mit unserem nächsten Geschäftsbericht veröffentlicht wird. Im Zusammenhang mit dem Bericht werden wir die Prozesse für unsere Datenerhebung weiter ausbauen und eine übergeordnete Strategie entwickeln. Zudem werden wir uns intensiv mit nachhaltigen Zertifizierungssystemen im Bau und den entsprechenden Nachhaltigkeitskriterien auseinandersetzen.

Das Wesentliche im Blick

Förderbericht

Die Zahl der zu betreuenden Mitglieder ist leicht auf 150 Personen gestiegen. Wir spüren die gesellschaftlichen Veränderungen: Einsamkeit und Vereinzelung, Medikamenten- und Alkoholmissbrauch, Pflegebedürftigkeit, Orientierungsprobleme, Verwahrlosung und erste demenzielle Krankheitserscheinungen. Um die notwendigen individuellen Lösungen für die Probleme unserer Mitglieder zu finden, arbeiten unsere beiden Sozialarbeiterinnen mit den zuständigen Behörden, Hilfseinrichtungen und ambulanten Versorgern zusammen.

Ein weiteres wichtiges Merkmal der Arbeit des Sozialmanagements ist häufig das Zusammenwirken mit den gesetzlichen Betreuern, um für unsere Mitglieder einen Verbleib in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Hieraus kann sich dann die Organisation und Abwicklung von Tragediensten, Einkaufshilfen und beratenden Mitgliedergesprächen in schwierigen Einzelfällen bezüglich der Wohnsituation ergeben.

Die Idee einer Telefonkette unter unseren älteren Mitgliedern zwischen Rissen und Sülldorf haben wir mit einer Postkartenaktion und einem anschließenden Treffen Interessierter gestartet. Die Telefonkette offeriert die Möglichkeit, untereinander Kontakt zu halten, einfach nur zu plauschen, Hallo zu sagen, vielleicht aber auch ernste Themen anzusprechen. Vereinsamung soll vermieden werden. Ein niedrigschwelliges Angebot, jeder hat schließlich ein Telefon zu Hause. Es gibt Menschen, die lieber anrufen, andere wollen gern angerufen werden; ein mal die Woche, mehrfach.

Herausgekommen ist dabei etwas ganz anderes. Man war sich sympathisch, hatte auf einmal den Eindruck, dass der persönliche Kontakt einen größeren Wert darstellt. Ganz ohne Zweifel, so kann sich eine gute Idee zu einer perfekten entwickeln. Ein Nachbarschaftstreff – neu in Rissen – wurde gewünscht. Gemeinsam hat man einen passenden Raum gefunden, einen Turnus entwickelt, Verantwortlichkeiten definiert und ist mit viel Freude und Engagement im neuen Jahr gestartet. Der zwölfte Treff für unsere Mitglieder ist da!

Wie Veränderungen gleichzeitig für qualitätsvolle Kontinuität sorgen, zeigt unser modernisierter Ausstattungskatalog. Unsere Mitglieder können sich unter bestimmten Bedingungen zu einem Vorzugspreis Bad und Küche modernisieren lassen, bei Neueinzug sogar einen hochaktuellen Bodenbelag in Holzoptik verlegen lassen. Die Preise sind sehr fair kalkuliert. Entsprechend groß ist die Nachfrage, zumal ausdrücklich nicht mit einer Mieterhöhung oder einem Modernisierungszuschlag gerechnet werden muss.

Das Hausnotrufsystem unseres Partners ASB kann weiterhin von jedem Mitglied zu stark vergünstigten Konditionen gebucht werden. Eine Hausrat- und eine Haftpflichtversicherung gibt es zu exklusiven Konditionen bei der Hamburger Feuerkasse.

In unseren Treffs finden die Nachbarschaften zusammen – Nachbarschaften jeden Alters und jeder Couleur. Das Repair Café im Resskamp ist weiterhin sehr gut frequentiert, das Angebot der Reihe Kulturschoppen ist erfolgreich etabliert: sonntagmorgens Kunst und Kultur, dazu klassisch im Stil des Frühschoppens ein Getränk genießen – das perfekte Miteinander.

»Die Abteilung Mitgliederförderung steht für Kontinuität zum Wohle aller, die beim BVE leben.«

Peter Finke, Abteilungsleitung Mitgliederförderung & Projekte

»Seit über 20 Jahren arbeite ich im Sozialmanagement und der Mitgliederförderung des BVE. Und das aus Überzeugung, mit großem Engagement und Respekt für unsere Mitglieder.«

Kirsten Schüler, Sozialmanagement

Die Diskussion um hohe Mieten in Deutschlands Großstädten und einen gewissen Mangel an Wohnraum hat auch unsere Mitglieder erreicht. Mit einer Durchschnittsmiete in Höhe von 6,49 EUR pro Quadratmeter kalt müssen sich unsere Mitglieder per se keine Sorgen machen. Unsere Senioren machen sich aber sehr wohl Gedanken über einen möglichen Umzug in eine kleinere oder eine barriere-reduzierte Wohnung und fragen vermehrt nach einer Beratung, manchmal auch Unterstützung hierzu. Das Thema Umzugsmanagement fällt häufiger.

Gern vermitteln wir einen tatkräftigen, guten und vertrauenswürdigen Umzugsunternehmer. Auch finden wir immer eine faire Lösung, wenn es um notwendige Schönheitsreparaturen geht. Das wichtigste aber ist, mit der Legende aufzuräumen, dass ein Umzug in eine kleinere Wohnung sich nicht lohnt, da diese ja sowieso teurer sei als die alte.

Der BVE garantiert, dass bei einem Umzug innerhalb eines vergleichbaren Quartiers und bei vergleichbar ausgestattetem Wohnraum ein jedes Mitglied sein Nutzungsentgelt pro Quadratmeter mitnehmen kann. So können unsere Mitglieder häufig in ihrer vertrauten Wohnanlage verbleiben, ihre langjährigen Nachbarschaften pflegen und gleichzeitig die Mietbelastung senken.

Unsere Arbeit und die Verantwortlichkeit für unsere Mitglieder endet nicht an den Grundstücksgrenzen unserer Liegenschaften. So kooperieren wir mit Schulen zum Thema Bildung genauso wie mit den Hamburger Büchereien hinsichtlich des Medienboten und des Programms Silber & Smart.

Die Zukunft unserer Gesellschaft liegt in der Bildung und in der Achtung natürlicher Ressourcen. Die Hamburger Verbraucherzentrale berät unsere Mitglieder Mitglieder in Sachen Stromanbieterwechsel, Trinkwassersparen und richtiges Heizen und Lüften. Wir haben uns ganz konkret entschlossen, die sehr beliebten BVE-Taschen nur noch in

fair gehandelter Baumwolle und mit Ökofarben gefärbt anzubieten. Kunststoff, auch recycelter, muss nicht sein. Dies betrifft ab sofort auch die Taschen und Beutel für den beliebten jährlichen Fotowettbewerb »Eine Tasche geht um die Welt«.

Kurze Wege können zu Fuß gegangen oder mit dem Rad gefahren werden; der eigene Pkw kann häufig stehen bleiben. Längere Strecken sind sehr wohl mit Bahn und Bus zu bewältigen. Mit der HVV-App bekommt man jede Verbindung schnell und auch unterwegs koordiniert. Car-Sharing wird seit vielen Jahren von uns unterstützt und an unterschiedlichen Standorten ausgebaut. Unsere Mitglieder können bei Cambio, einem stationsbasierten Anbieter für neue Mobilität, zu fairen Konditionen ein Auto ausleihen. Demnächst wird es ein erstes Projekt des Bike-Sharings im Pergolenviertel geben.

Umweltschutz betrifft aber auch die ganz Kleinen. Unsere MitgliedsKinder sollen früh lernen, wer durch Gras und Wiese krabbelt, welche Pflanzen essbar sind oder vielleicht sogar eine heilende Wirkung haben. Ganz klein sind auch die Insekten, die unserem besonderen Schutz bedürfen. Spinnen sind nicht gefährlich in Deutschland, auch das zu lernen gehört dazu. Wir haben daher einen insektenfreundlichen Garten im Quartier Heidrehmen angelegt, in dem auch Nutz- und Heilkräuter für alle Bewohner des Umfelds heranwachsen können. Ehrenamtliche kümmern sich liebevoll um die Hochbeete; Insektenhotels runden das Bild inhaltlich ab.

Einem Hamburger Imker haben wir die Möglichkeit geboten, an zwei Standorten seine Bienenstöcke für einige Wochen zur Lindenblüte aufzustellen. Eine gute Idee, denn Bienen sind wunderbare Nutztiere, aus der Entfernung sehr lehrreich zu betrachten, der Honig ökologisch absolut unbedenklich. Die erste Ernte BVE-Honig wurde an unsere Mitgliedervertreter und in den Nachbarschaftstreffs verschenkt.

Lagebericht

1.

Grundlagen des Unternehmens

Rechtliche Grundlagen

Die Bauverein der Elbgemeinden eG wurde 1899 gegründet. Ihr Sitz befindet sich in 22589 Hamburg, Heidrehmen 1.

Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist vorrangig die Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Dazu kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Nachhaltige Mitgliederförderung ist das Wesensmerkmal des Bauverein der Elbgemeinden. Der BVE investiert deshalb regelmäßig und umfangreich in seine Bestände und ergänzt diese sinnvoll durch Neubauten. Als Mitgliederförderung versteht der BVE auch eine maßvolle Mietpolitik, die u.a. in seinem Modell der Wohnwertmiete ihren Ausdruck findet. Mit unterschiedlichen und vielfältigen Maßnahmen entwickelt der BVE seine Quartiere, um die Lebensqualität vor Ort zu verbessern und die Wohnzufriedenheit seiner Mitglieder weiter zu erhöhen. Auch wenn das Hauptziel nicht die Gewinnmaximierung des Unternehmens ist, muss der BVE als Genossenschaft wirtschaftlich agieren und die diversen Rahmenbedingungen berücksichtigen, um seine Ziele sozial ausgewogen, umweltschonend und generationsübergreifend nachhaltig realisieren zu können.

Organisation

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung und ist der Kontrolle des Aufsichtsrats und der Vertreterversammlung unterworfen. Alle für die Wohnungsversorgung der Mitglieder anfallenden wesentlichen

Aufgaben in der Genossenschaft werden – außer die dem Vorstand direkt unterstellten Stabsfunktionen – von der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung (Bestandsbewirtschaftung, Bestandsmanagement, Vermietung), dem Neubau, dem Technischen Bestandsmanagement, der Abteilung Rechnungswesen (Buchhaltung, Zahlungsverkehr), der Abteilung Mitgliederförderung (Mitgliederwesen, Sozialmanagement, Projekte) und der Abteilung Organisation (interne Abläufe, Revision, IT) wahrgenommen. Dem Technischen Bestandsmanagement ist ein Servicebetrieb zur Durchführung von Reparaturaufträgen innerhalb der Wohnanlagen unserer Genossenschaft angegliedert.

Der Bauverein der Elbgemeinden setzt seit 2017 das ERP-System RELion von mse ein, auf Basis von Microsoft Dynamics NAV. Zahlreiche Geschäftsprozesse werden ergänzend mithilfe selbst entwickelter Softwarekomponenten abgebildet. Weiterhin bestehen ein digitales Archiv, ein Workflow-System für einen regelbasierten Transport des digitalisierten Posteingangs, ein Intranet-Portal auf Basis des Microsoft Office SharePoint Servers für einen effizienten Umgang mit gemeinsam genutzten Informationen und ein selbst entwickeltes Materialwirtschaftssystem für den Servicebetrieb.

Compliance

Neben bereits bestehenden organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen in Form von systemintegrierten Kontrollen zur Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips, Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung und -anweisung sowie einer Innenrevision gibt es einen Verhaltenskodex für alle Mitarbeiter, um mit klaren Rahmenbedingungen möglicherweise auftretenden Situationen vorzubeugen, die ihre Integrität infrage stellen können. Es bestanden auch 2018 keine vertraglichen Bindungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie des Vorstands und dem Bauverein der Elbgemeinden, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung im Aufsichtsrat bzw. Vorstand hinausgehen. Dies gilt auch für die BVE-DIENSTE GmbH.

Marktstellung

Am 31. Dezember 2018 bewirtschaftete der Bauverein der Elbgemeinden 14.005 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 928.056,41 m² sowie sieben Kindertagesstätten, 145 gewerbliche Objekte und 27 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 27.437,91 m². Damit ist der BVE die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg.

Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 5.486 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.398 Stellplätze im Freien sowie 1.231 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 37 Wohnungen und die Wohnfläche um 4.054,49 m² erhöht. 109 Wohnungen sind nach Fertigstellung von Neubauten zugegangen. Aus dem Erwerb von zwei neuen Objekten sind 20 Wohnungen hinzugekommen. Die Abgänge resultieren aus dem Abriss von 72 Wohnungen im Rahmen von Neubauvorhaben, aus abgängigen Objekten mit 17 nicht mehr genutzten Wohnungen und Wohnungszusammenlegungen im Rahmen von drei Modernisierungen.

Umweltschutz

Das Tochterunternehmen BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmeversorgung von 2.016 Wohnungen. Mit dem Betrieb von insgesamt 28 Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen durch unser Tochterunternehmen und externe Partner wird umweltfreundlich und energiesparend Wärmeenergie erzeugt. 4.735 Wohnungen werden über diese Heizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der weitgehend noch in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 4.200 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden. Mit unserem neuen Anwohnerstromkonzept wird der vor Ort im BHKW erzeugte Strom von einem externen Partner unseren Mitgliedern umweltfreundlich und kostensparend angeboten. Für rund 1.600 Wohnungen haben wir dieses Konzept bereits realisiert. Ein weiterer Ausbau ist geplant. Zusammen mit rund 5.400 Wohnungen, die an Fernwärmenetze angeschlossen sind, werden bereits 72% der Wohnungen des BVE im Wege der Kraft-Wärme-Kopplung ressourcenschonend versorgt. Für 33% aller BVE-Wohnungen erfolgt eine Teilwärmelieferung durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken. Auch in Zukunft wollen wir durch Fenstertausch und Heizungsoptimierungen Energie sparen. Im Neubau werden von uns Niedrigenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen, Erdwärmepumpen, Solaranlagen oder Eisspeichern errichtet.

Drei E-Smarts für unsere Verwaltung, die mit Strom aus einem Blockheizkraftwerk der BVE-DIENSTE GmbH versorgt werden können, ergänzen unter anderem unser ökologisches Konzept. Ein externes Energieaudit nach DIN 16247-1 für unsere Verwaltung wurde erfolgreich abgeschlossen.

Mit dem Ökostromanbieter Naturstrom wurde 2018 zudem ein Rahmenvertrag für die Errichtung von Fotovoltaikanlagen inklusive Quartierstromangebot für unsere Mitglieder abgeschlossen. Als erstes Bauvorhaben wurden hierfür die beiden Bauabschnitte in den Bauvorhaben Wittenkamp und im Schlicksweg in Barmbek vorgesehen.

Ebenfalls wurde durch die BVE-DIENSTE eine Wärmerückgewinnung mittels Wärmepumpe zur Rückgewinnung der Strahlungswärme der zwei BHKW im Heizhaus Heidrehmen installiert. Durch die Nutzung der gewonnenen Wärme wird eine zusätzliche Ressourceneinsparung eines bilanziellen Jahreswärmeverbrauchs von bis zu 27 Wohneinheiten erwartet. Dieses entspricht ungefähr einer Erzeugungsmenge von 610 m² Kollektorfläche einer thermischen Solaranlage.

Im Zuge der Sanierung der Nahwärmenetze wird besonders auf die Reduktion der Verteilnetzverluste Wert gelegt, weshalb der BVE die Nahwärmenetze in einer besonders hohen Dämmqualität ausführt. Aktuell saniert der BVE mit dem Nahwärmenetz Heidrehmen das größte Nahwärmenetz des BVE mit einer Trassenlänge von über drei Kilometer.

Mitgliederförderung

Im vergangenen Jahr haben sich rund 150 Mitglieder mit Bitte um Unterstützung an unser Sozialmanagement gewandt. Damit bestätigt sich eine kontinuierliche Zahl von Mitgliedern, die das Beratungsangebot unseres Sozialmanagements wahrnehmen möchten. Im Fokus stehen erneut unsere Senioren: Ältere Menschen sind eine sehr heterogene Gruppe mit sehr unterschiedlichen Bedürfnissen, Kompetenzen und Ressourcen. Unsere beiden Mitarbeiterinnen im Sozialmanagement beraten immer individuell, um zielgerichtet Hilfe zu vermitteln. Sie stehen hierzu in engem Kontakt zu Behörden, Pflegediensten und anderen Hilfseinrichtungen. Unser Ziel bleibt weiterhin, ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Soziales Management bedeutet auch die individuelle Begleitung der Mitglieder bei umfangreichen Modernisierungen. Auch das Quartier, in dem man wohnt, nimmt einen höheren Stellenwert ein als zu Zeiten des Erwerbslebens – der Radius wird häufig kleiner. So fördern wir Nachbarschaften: In unseren zwölf Nachbarschaftstreffs lernen sich alte und neue Bewohner näher kennen, unterstützen sich gegenseitig und achten aufeinander. Sport, Spiel und Information werden dort regelmäßig geboten. Ehrenamtlich Engagierte bieten zusätzlich Nähkurse, Yoga am Abend oder auch Krabbelgruppen für die Kleinen an. Diese Aktivitäten werden durch unser Sozialmanagement

aktiv begleitet. Neu sind unser Repair Café im Treff Ressekamp und die Reihe Kulturschoppen mit Musik, Lesungen und Comedy.

Fast 900 Kinder zählt unsere Kindergenossenschaft BVE KIDS, die nun im fünften Jahr erfolgreich aktiv ist. Vielfältige Aktivitäten wurden in den Quartieren, Museen und Parks durchgeführt. Spiel und Spaß, aber auch spannende Aktionen rund um das Thema Wohnen ließen Kinder und ihre Eltern zusammenkommen.

GBS

Das Beteiligungsverhältnis an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH besteht unverändert fort. Der Bauverein der Elbgemeinden ist mit 50 Tsd. EUR zu 20% an der GBS beteiligt.

BVE-DIENSTE GmbH

Alleiniger Gesellschafter der GmbH ist der Bauverein der Elbgemeinden. Das Stammkapital beträgt 30 Tsd. EUR. 2018 erfolgte eine Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 50 Tsd. EUR. Die BVE-DIENSTE GmbH betreibt im Wesentlichen drei BHKW in Heizhäusern des Bauvereins der Elbgemeinden zur Teilwärmeversorgung von 2.016 Wohnungen.

2.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr um 1,5% gestiegen – und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (-0,2%), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Problematik der Automobilindustrie). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich

(Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte) die wirtschaftliche Lage in Deutschland. Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden. Insgesamt lag das Wirtschaftswachstum 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2%).

Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1% über dem Vorjahr, während die des Staates um 1,1% stiegen (zuvor 1,4%). Die Zinsen blieben 2018 nahezu unverändert auf einem extrem niedrigen Niveau. Insgesamt wird auch eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland für 2019 prognostiziert. Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig gibt es seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen, ist größer als jene, die Hamburg verlassen. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt rund 1,9 Mio. Einwohner aus. Das »Bündnis für das Wohnen in Hamburg« wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. 2016 wurde ein neues »Bündnis für das Wohnen in Hamburg« geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Seit 2017 sollen davon 3.000 Wohnungen anstatt bisher 2.000 Wohnungen öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf hat sich für den Bauverein der Elbgemeinden im Rahmen unserer Annahmen des Vorjahrs entwickelt. Die Entwicklung lässt sich im Vergleich mit den Vorjahreszahlen und mit unserer Prognose zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung 2018 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe nebenstehende Tabelle).

Tabelle 1: Geschäftsverlauf

(Mio. EUR)

Nutzungsentgelte/Sollmieten	76,0	76,6	75,0
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	29,0	31,2	27,7
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	11,5	12,3	12,3
Jahresüberschuss	11,0	12,6	10,8
Investitionen	58,2	51,1	32,8

Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017
76,0	76,6	75,0
29,0	31,2	27,7
11,5	12,3	12,3
11,0	12,6	10,8
58,2	51,1	32,8

Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (31,2 Mio. EUR) haben sich gegenüber unseren Prognosen erhöht. Die Erhöhung der Kosten für Instandhaltung resultiert größtenteils aus der Zuführung zu Rückstellungen im Zusammenhang mit gesetzlichen Vorgaben für Grundstiele in Wasserschutzgebieten.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen haben sich trotz erfolgter Umschuldungen und Verlängerungen von Darlehen im Wesentlichen aufgrund der Zunahme von Darlehensvaluierungen für Neubauprojekte gegenüber unseren Prognosen 2018 erhöht.

Jahresüberschuss

Die Erhöhung des geplanten Jahresüberschusses um 1,6 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus realisierten Verkäufen von zwei (drei Wirtschaftseinheiten) Objekten.

Investitionen

Gegenüber unseren Vorjahresplanungen haben sich bei einigen Neubauprojekten aufgrund von planungs- und baurechtlichen Gegebenheiten Verzögerungen ergeben. Wir verfolgen diese Neubauprojekte unabhängig davon kontinuierlich weiter.

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder des Bauvereins der Elbgemeinden hat sich im Jahresverlauf 2018 um 415 auf 21.718 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile (je 51,13 EUR) ist im vergangenen Jahr um 139.452 auf 2.336.616 gestiegen. Die Zahl der Geschäftsanteile je Mitglied beträgt durchschnittlich 107,59.

Veränderung der Nutzungsentgelte

Erhöhungen der Nutzungsentgelte waren im preisgebundenen Wohnungsbestand aufgrund des Abbaus von Subventionen der öffentlichen Hand und der Erhöhung der mietrechtlichen Kostenansätze erforderlich. Im nicht preisgebundenen Bestand wurden die Nutzungsentgelte nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Mieterwechseln im Rahmen der gesetzlichen Regelungen sowie innerhalb unseres genossenschaftlichen Modells der Wohnwertmiete angehoben. Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 2018 6,49 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 6,35 EUR im Vorjahr.

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen resultiert im Jahr 2018 vor allem aus Anhebungen im Rahmen der Wohnwertmiete, aus der Neuvermietung von im Jahr 2018 oder im Vorjahr fertiggestellten Wohnungen, Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen, Mietanhebungen bei Wiedervermietungen und der Erhöhung der Sätze gemäß der II. Berechnungsverordnung im preisgebundenen Wohnungsbau. Die Erhöhung übertrifft unsere vorsichtigen Prognoseansätze des Vorjahrs.

Wohnungswechsel

Die Kündigungsquote ist weiter gesunken und liegt mit 5,51% weiter auf einem extrem niedrigen Niveau. Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden.

Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind gegenüber dem Vorjahr auf einem insgesamt sehr niedrigen Niveau nahezu unverändert: Sie betragen 2018 nur 0,79% der Nutzungsentgelterträge.

Lage

Ertragslage

Aus der Ertragslage (Tabelle 2) gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Wie in den Vorjahren ergibt sich der 2018 erzielte Jahresüberschuss aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Nutzungsentgelt

Die Nutzungsentgelte für Wohnraum haben sich durch Anpassung der Nutzungsentgelte und aus dem Zugang von Wohneinheiten durch Neubau erhöht.

Instandhaltungsaufwendungen

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr insgesamt 32.721 Tsd. EUR aufgewendet, im Vorjahr 29.255 Tsd. EUR. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen wurde 2018 Instandhaltung in Höhe von 34,25 EUR gegenüber 30,79 EUR im Jahr 2017 aufgewendet. Die Instandhaltungskosten haben sich 2018 gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen in der geplanten Instandhaltung insgesamt um 11,85% erhöht.

Betriebskosten

Die Höhe der Betriebskosten ist im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr leicht von 1,26 EUR auf 1,32 EUR je m² Wohnfläche monatlich gestiegen. Ursächlich für den Anstieg sind vor allem erhöhte Wartungskosten sowie witterungsbedingt erhöhte Winterdienstkosten. Betriebskosten, die zwischen Versorgungsunternehmen und unseren Mietern direkt abgerechnet werden, werden von uns nicht erfasst.

Tabelle 2: Ertragslage

(Tsd. EUR)

	2018	2017	2016	2015	2014
Hausbewirtschaftung	14.746	14.183	12.729	12.043	12.210
Betreuungstätigkeit	-22	-21	-13	1	3
Beteiligungen	50	50	50	25	9
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-715	-402	-518	-553	-553
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.303	-2.916	-1.894	-1.524	-1.887
Steuern	-173	-132	-148	-49	58
Jahresüberschuss	12.583	10.762	10.206	9.943	9.840

Heizkosten

Die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser stiegen auf monatlich 0,77 EUR je m² beheizte Wohnfläche (Vorjahr: 0,75 EUR je m² beheizte Wohnfläche).

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen 2018 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 418,41 EUR (Vorjahr: 388,96 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 378,19 EUR (Vorjahr: 364,60 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

Zinsaufwendungen

Durch eine aktive Kreditportfoliobetrachtung sowie die Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus bei Umschuldungen und Darlehensverlängerungen konnten die Zinsaufwendungen trotz sehr umfangreicher Neubautätigkeit zum Vorjahr konstant gehalten werden.

Mitgliederwesen und Mitgliederförderung

Das Mitgliederwesen beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen zur verwaltungstechnischen Bearbeitung der Mitgliederbelange, denen nur in geringem Umfang Erträge gegenüberstehen.

Sonstiger Geschäftsbetrieb

Der sonstige Geschäftsbetrieb umfasst neben dem neutralen Ergebnis (resultierend aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung, Zahlungen aufgrund von Pensionszusagen, Erträgen aus Grundstücksverkäufen sowie der Auflösung von Rückstellungen) das Ergebnis aus nicht aktivierten Baukosten (Aufwendungen während der Bauphase, vor allem Fremdkapital-, Finanzierungs- und andere Verwaltungskosten). Den Bau- und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen liegen jeweils Investitionsrechnungen zugrunde.

Finanzlage

Oberstes Ziel des Finanzmanagements ist die Gewährleistung der Deckung der erforderlichen Ausgaben durch Eigen- oder Fremdkapital. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben und ist auch künftig gewährleistet.

Über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel im Geschäftsjahr 2018 gibt die Kapitalflussrechnung (Tabelle 3) Auskunft. Die Kapitalflussrechnung wurde nach den Regelungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) erstellt.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Cashflow nach der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V. / Schmalenbach-Gesellschaft (DVFA/SG) bei einem höheren Jahresüberschuss nahezu konstant geblieben. Im Vorjahresvergleich ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 2,3 Mio. EUR gesunken. Ursächlich für den Rückgang sind vor allem die Zuführungen zu den kurzfristigen Rückstellungen.

Der Investitionsbereich wird nach wie vor durch die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (2018 51,1 Mio. EUR) geprägt, denen u. a. Rückflüsse aus Einzahlungen aus Verkäufen von Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von 3,2 Mio. EUR sowie Auszahlungen von Bausparguthaben sowie Festgelder von 6,0 Mio. EUR gegenüberstehen.

Im Finanzierungsbereich erhöhte sich der Saldo durch Darlehensaufnahmen abzüglich plan- und außerplanmäßiger Tilgung um 19,9 Mio. EUR. Weiterhin sind Einzahlungen auf Geschäftsguthaben von 7,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr zu verzeichnen. Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten die Kapitaldienste vollständig gezahlt werden. Unter Berücksichtigung weiterer Aus- und Einzahlungen hat sich der Finanzmittelfonds um 7,1 Mio. EUR auf 10,1 Mio. EUR erhöht.

Der Bauverein der Elbgemeinden wurde auf Grundlage des Jahresabschlusses 2017 wiederum als »notenbankfähig« eingestuft, d. h. Kreditforderungen gegenüber der Genossenschaft können bei der Bundesbank als refinanzierbare Sicherheiten eingereicht werden.

Kapitalstruktur

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den für die Finanzierung unseres Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, KfW-Darlehen, öffentlich geförderte Aufwendungsdarlehen, ein im Zusammenhang mit einem Swap aufgenommenes flexibel verzinstes Darlehen sowie in geringem Umfang um endfällige Darlehen.

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurden bis Anfang 2019 für 25,0 Mio. EUR Forward-Darlehen zur Umschuldung oder vorzeitigen Verlängerung von Darlehen abgeschlossen, deren Zinsbindung im Zeitraum von 2019 bis 2022 endet. Bevorzugt wurden dabei erhöhte Tilgungssätze vereinbart, um die künftig abzulösende Summe zu minimieren (Tabelle 4). Als weiteres Zinssicherungsinstrument dient ein Bausparvertrag, dessen Bausparguthaben in Höhe von 5,0 Mio. EUR zuteilungsfähig war und von uns 2018 abgerufen wurde.

Investitionen

Neubau

Im Geschäftsjahr 2018 wurden bei den in den Vorjahren begonnenen Bauvorhaben Suttnerpark und dem Dachgeschossausbau Suttnerstraße (Hamburg-Altona-Altstadt) insgesamt 35 Wohneinheiten fertiggestellt. Weiterhin wurden im 1. Bauabschnitt 22 Wohneinheiten des Projekts Bethanien (Hamburg-Eppendorf), 38 Wohnungen im 1. Bauabschnitt des Neubauprojekts Efeuweg (Hamburg-Winterhude) sowie zwei Wohnungen in der Hein-Kröger-Straße und zwölf Wohnungen in der Andersenstraße (Hamburg-Iserbrook) im Geschäftsjahr abgeschlossen.

Die begonnenen Neubaumaßnahmen in 2018 wie der 2. Bauabschnitt des Projektes Bethanien (Hamburg-Eppendorf) und Efeuweg (Hamburg-Winterhude), Neue Mitte Altona Block 02 (Hamburg-Ottensen), Neue Mitte Altona Block 04 (Hamburg-Ottensen), Wittenkamp (Hamburg-Nord), Baakenhafen (Hamburg-HafenCity) und Pergolenviertel Baufeld 3b (Hamburg-Winterhude) werden fortgeführt und 2019/2020 fertiggestellt.

Die gesamten Investitionen für diese Objekte mit in Summe 640 Wohneinheiten belaufen sich auf voraussichtlich 185,0 Mio. EUR. Für den Zeitraum von 2019 bis 2024 entwickeln wir weitere Neubauprojekte mit rund 478 Wohnungen und geschätzten Investitionen in Höhe von insgesamt 137,2 Mio. EUR.

Grundstückserwerb

Im Geschäftsjahr wurden Grundstücke in Hamburg-Mitte erworben (wirtschaftlicher Übergang), die für Neubauprojekte vorgesehen sind. Darüber hinaus wurden bebaute Grundstücke in Hamburg-Iserbrook und Hamburg-Winterhude für den Bestand angekauft. Weitere Zahlungen betrafen den Ankauf eines großen Erbbaurechteareals in Hamburg-Rissen. Die Gesamtkosten für diese Ankäufe betragen rund 11,3 Mio. EUR.

Tabelle 3: Kapitalflussrechnung

gemäß DRS 21 (Tsd. EUR)

	2018	2017
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	12.583	10.762
Cashflow nach DVSA/SG	(25.412)	(25.628)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.835	40.155
II. Investitionsbereich		
	-41.757	-33.579
III. Finanzierungsbereich		
	10.983	-12.065
	7.061	-5.489
IV. Entwicklung des Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	7.061	-5.489
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember des Vorjahrs	2.992	8.481
Finanzmittelbestand Geschäftsjahr	10.053	2.992

Es wurden 2017 außerdem bebaute Grundstücke in Hamburg-Rissen und Hamburg-Winterhude für den Bestand angekauft, deren wirtschaftlicher Übergang im Jahr 2018 erfolgt ist.

Liquidität

Die Liquidität des Bauverein der Elbgemeinden eG ist gesichert. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus dem kurz- und mittelfristigen Bereich werden zu 70,2 % durch Vermögensgegenstände aus dem Umlaufvermögen gedeckt.

Die Zahlung einer Dividende von 4% auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2018 in Höhe von rund 4,5 Mio. EUR ist gewährleistet. Ende Februar 2019 liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 72,6 Mio. EUR für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valutiert werden. Darüber hinaus stehen dem Bauverein der Elbgemeinden insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne grundpfandrechtl. Besicherung in Höhe von 5,7 Mio. EUR zur Verfügung. Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote beträgt 37,90% (Vorjahr: 37,96%). Das Eigenkapital ist trotz der stark erhöhten Bautätigkeit nur geringfügig gesunken. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 618,5 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen von 634,3 Mio. EUR ist damit zu 97,5% (Vorjahr: 98,3%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Weiterhin stehen dem Bauverein der Elbgemeinden eG zur kurzfristigen Liquiditätsdeckung derzeit nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 5,7 Mio. EUR sowie effektive Beleihungsfreiräume von 94,5 Mio. EUR zur Verfügung. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 5,0% (Vorjahr 4,6%) und damit auf einem sehr hohen Niveau und über der Gesamtkapitalrentabilität 3,8% (Vorjahr 3,8%).

Tabelle 4: Vermögenslage

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017		Veränderungen
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	633.611	94,36	593.232	94,13	+40.379
Rechnungsabgrenzungsposten	654	0,09	761	0,12	-107
	634.265	94,45	593.993	94,25	+40.272
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	37.115	5,53	36.044	5,72	1.071
Rechnungsabgrenzungsposten	114	0,02	204	0,03	-90
	37.229	5,55	36.248	5,75	981
Gesamtvermögen	671.494	100,00	630.241	100,00	+41.253
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	254.480	37,90	239.212	37,96	+15.268
Rückstellungen	9.037	1,35	8.718	1,38	319
Fremdkapital	354.975	52,86	336.051	53,32	18.924
	618.492	92,11	583.981	92,66	+34.510
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	9.251	1,38	7.117	1,13	2.134
Verbindlichkeiten	43.544	6,48	38.691	6,14	+4.853
Rechnungsabgrenzungsposten	207	0,03	452	0,07	-245
	53.002	7,89	46.260	7,34	6.743
Gesamtkapital	671.494	100,00	630.241	100,00	+41.253

3.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen unter Berücksichtigung der Veränderungen in den Haushaltsstrukturen für den Raum Hamburg wird weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Wir nehmen deshalb an, dass wir auch weiterhin aufgrund der guten Qualität unseres Wohnungsbestands nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere 2019 beginnenden und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 137.150 Tsd. EUR für 478 Wohnungen, die überwiegend öffentlich gefördert oder preisreduziert im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geplant sind, erhöhen noch in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, haben wir bereits weitgehend Finanzierungszusagen eingeholt und nach erfolgtem Grundstückserwerb bzw. der Anhandgabe von Grundstücken Forward-Darlehen zur Sicherung der derzeit günstigen Zinskonditionen abgeschlossen. Aufgrund der kostendeckend kalkulierten Neubaumaßnahmen wird die durchschnittliche Höhe der Sollmieten insgesamt steigen. Von erheblich steigenden Zinsaufwendungen gehen wir in den nächsten zwei Jahren

nicht aus, da die aufgrund von Neubau und Modernisierung neu anfallenden Zinsen durch die Zinsdegression bei bestehenden Darlehen und durch den Abschluss von Verlängerungen und Umschuldungen bei auslaufenden Darlehen auch bei einem gegebenenfalls allgemein steigenden Zinsniveau weitgehend ausgeglichen werden können.

Aufgrund der Ergänzung unserer Wohnungsbestände durch Neubau sowie der Anpassungen im Rahmen unserer Wohnwertmiete und der Erhöhung der Kostensätze im mietpreisgebundenen Wohnungsbau prognostizieren wir für das Jahr 2019 steigende Sollmieten (79 Mio. EUR). Aufgrund der Zinsdegression rechnen wir mit sinkenden Zinsaufwendungen für 2019 (11,0 Mio. EUR). Als Instandhaltungsaufwendungen planen wir für 2019 bedingt durch unsere planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms mit 32 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 12,5 Mio. EUR. Dazu planen wir 2019 Investitionen für Grundstücksankäufe, Neubau und Modernisierung in Höhe von rund 61 Mio. EUR. Aus unserer Wirtschafts- und Finanzplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der geschilderten Annahmen auch in den weiteren Jahren positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

Risikobericht

Für die Genossenschaft sind keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Das Risikomanagement besteht aus einem internen Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsystem mit stets aktuellem Berichtswesen. In diesem Zusammenhang werden alle wesentlichen Indikatoren beobachtet, die zur Störung der Zahlungsfähigkeit führen könnten oder einer Vollvermietung entgegenstehen. Insbesondere durch die Definition von Schwellenwerten übernimmt das Berichtswesen dabei eine Frühwarnfunktion. Darüber hinaus besteht eine interne Revision, die interne Abläufe regelmäßig untersucht. Bezüglich des Leerstandsrisikos rechnen wir nicht mit steigenden Leerständen. Dafür werden nachgefragte Neubauvorhaben nach Bestätigung der Wirtschaftlichkeit umgesetzt und die Wohnungsbestände weiterhin in einem attraktiven Zustand gehalten. Der bauliche Zustand der Gebäude wird regelmäßig überwacht. Das Zinsrisiko wird mit den auf dem Kapitalmarkt verfügbaren Instrumenten (Forward-Darlehen, langfristige Darlehen mit vollständiger Tilgung bis zum Ende der Laufzeit, ein Zins-Swap sowie Bauspardarlehen) unter Ausnutzung günstiger Konditionen verringert.

Der Beleihungswert der Grundstücke wird regelmäßig beobachtet und durch geeignete Maßnahmen eine Vergrößerung der Beleihungsspielräume in den Grundbüchern erreicht. Engpässe bei der Bereitstellung von Liquidität haben sich nicht ergeben. Anhand unserer Wirtschafts- und Finanzprognosen werden Zahlungseingänge auch künftig nicht prognostiziert.

Durch Einheitspreisabkommen wird eine Transparenz und Preisstabilität auf den Märkten für Bau- und Instandhaltungsleistungen gesichert.

Chancenbericht

Wir sehen bei der bestehenden Lage und den prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg in den nächsten Jahren aufgrund der nachhaltigen Attraktivität unserer Wohnungen und Wohnanlagen, der Erweiterung unseres Wohnungsbestands, unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells mit moderaten Nutzungsentgelten und unserer nachhaltigen Geschäftspolitik deutlich mehr Chancen als Risiken für die weiterhin positive Entwicklung des Bauvereins der Elbgemeinden.

Hamburg, den 09. Mai 2019
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2018 – Aktiva

(EUR)	2018	2017
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	547.341,57	591.751,53
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	541.862.937,90	531.430.582,31
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.205.732,35	2.287.303,69
3. Grundstücke ohne Bauten	1.770.238,57	1.756.270,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	13.754,74	7.622,18
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	539.787,40	497.384,06
7. Anlagen im Bau	84.168.848,71	54.609.077,20
8. Bauvorbereitungskosten	1.654.690,82	1.417.132,71
9. Geleistete Anzahlungen	663.432,99	451.289,97
	632.981.988,63	592.559.227,29
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	30.374,25
2. Beteiligungen	50.864,40	50.812,40
	81.238,65	81.186,65
Anlagevermögen insgesamt	633.610.568,85	593.232.165,47
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	22.034.043,40	20.911.941,02
2. Andere Vorräte	670.451,34	490.629,72
	22.704.494,74	21.402.570,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	379.446,78	503.672,17
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.281,14	4.988,57
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.092,26	9.407,04
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.043,62	246.641,70
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.934.797,12	4.839.658,59
	4.357.660,92	5.604.368,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.052.011,68	3.992.165,37
2. Bausparguthaben	794,53	5.044.538,38
	10.052.806,21	9.036.703,75
Umlaufvermögen insgesamt	37.114.961,87	36.043.642,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	768.762,04	965.565,88
Bilanzsumme	671.494.292,76	630.241.373,91

Bilanz zum 31. Dezember 2018 – Passiva

(EUR)	2018	2017
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	1.089.812,71	1.272.676,83
- der verbleibenden Mitglieder	119.338.476,99	112.179.295,07
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	965.283,27	914.613,44
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	13.940,69	(20.044,17)
	121.393.572,97	114.366.585,34
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	19.191.349,40	17.933.045,52
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	1.258.303,88	(1.076.211,71)
2. Bauerneuerungsrücklage	57.900.000,00	54.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	3.500.000,00	(2.400.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	50.500.000,00	47.100.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	3.400.000,00	(2.100.000,00)
	127.591.349,40	119.433.045,52
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	1.070.655,22	226.396,78
2. Jahresüberschuss	12.583.028,79	10.762.117,05
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	8.158.303,88	5.576.211,71
	5.495.380,13	5.412.302,12
Eigenkapital insgesamt	254.480.302,50	239.211.932,98
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.465.191,00	8.152.811,00
2. Steuerrückstellungen	99.140,00	0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	460.000,00	460.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	9.263.672,80	7.222.673,04
	18.288.003,80	15.835.484,04
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	308.926.907,76	280.725.252,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.048.346,93	55.145.188,13
3. Erhaltene Anzahlungen	24.037.102,01	23.957.262,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	386.336,75	604.212,47
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	11.810,90	7.861,86
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.386.575,98	13.429.710,48
7. Sonstige Verbindlichkeiten	722.216,91	872.692,49
davon aus Steuern	61.006,87	(32.183,21)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	(0,00)
	398.519.297,24	374.742.180,55
D. Rechnungsabgrenzungsposten	206.689,22	451.776,34
Bilanzsumme	671.494.292,76	630.241.373,91

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2018

(EUR)

	2018	2017
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	98.972.366,37	97.035.881,92
b) aus Betreuungstätigkeit	161.601,37	33.942,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	755.473,40	568.595,44
	99.889.441,14	97.638.420,16
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.109.176,65	725.178,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	337.725,00	290.900,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.772.084,74	4.008.007,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	50.191.450,07	46.396.116,57
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	787.715,76	401.922,41
	50.979.165,83	46.798.038,98
Rohergebnis	54.129.261,70	55.864.467,58
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.548.550,43	6.374.674,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.914.231,87	1.900.599,59
davon für Altersversorgung	682.614,45	(751.470,41)
	8.462.782,30	8.275.274,37
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.630.679,45	16.466.932,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.335.954,41	4.342.612,85
9. Erträge aus Beteiligungen	50.000,00	50.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	50.000,00	(50.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73.923,80	125.764,81
davon aus verbundenen Unternehmen	2.547,92	(634,17)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	60.436,45	(97.485,23)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.730.176,23	12.765.168,83
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen	291.661,00	(303.186,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	173.390,97	131.088,12
13. Ergebnis nach Steuern	15.920.202,14	14.059.155,63
14. Sonstige Steuern	3.337.173,35	3.297.038,58
15. Jahresüberschuss	12.583.028,79	10.762.117,05
16. Gewinnvortrag	1.070.655,22	226.396,78
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	8.158.303,88	5.576.211,71
18. Bilanzgewinn	5.495.380,13	5.412.302,12

Anhang

a

Allgemeine Angaben

Die Bauverein der Elbgemeinden eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist unter GnR 888 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften und der Satzungsbestimmungen sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 – ergänzt um die Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit zur verbesserten Darstellung der Passivseite – aufgestellt.

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

b

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den durch planmäßige Abschreibungen geminderten Anschaffungskosten ausgewiesen. Selbst erstellte immaterielle

Vermögensgegenstände wurden nicht angesetzt. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach der Art der immateriellen Vermögensgegenstände. Eine entgeltlich erworbene Grunddienstbarkeit zur Nutzung von Tiefgaragenplätzen wird über die voraussichtlich Nutzungsdauer der Tiefgarage von 50 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer von Software wird mit zwei bis fünf Jahren kalkuliert.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um planmäßig lineare und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse – bewertet.

Die unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten und mit Geschäfts- und anderen Bauten erfassten abnutzbaren Vermögensgegenstände werden über die Dauer der voraussichtlichen Nutzung abgeschrieben. Dabei wird bei Neubauten von bis zu 75 Jahren ausgegangen, bei noch nicht planmäßig abgeschriebenen Altbauten in der Regel von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren. Bei Gebäuden, bei deren Erstellung alte Gebäudesubstanz verwendet wurde, wird eine Gesamtnutzungsdauer von bis zu 50 Jahren angesetzt. Bei Erbbaurechtsgrundstücken wird die ggf. kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zugrunde gelegt. Die als selbstständige Vermögensgegenstände zu behandelnden Außenanlagen werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben. Anschaffungskosten der Erbbaurechte werden über die vertragliche vereinbarte Laufzeit abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund umfassender Modernisierungen werden bei Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt und über die maßgebliche Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Bei den Herstellungskosten wurden 2018 bei Neubauten und Modernisierungen Eigenleistungen für Bauleitungs-, Projektleitungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 338 Tsd. EUR aktiviert. Von der Möglichkeit der Aktivierung während der Bauzeit angefallener Fremdkapitalzinsen wurde weiterhin kein Gebrauch gemacht.

Unter den technischen Anlagen ausgewiesene maschinelle Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear zwischen 10% und 33% abgeschrieben. Für geringwertige Vermögensgegenstände erfolgt im Jahr des Zugangs die volle Abschreibung, ihr Abgang wird unterstellt.

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen Niederwertprinzip bewertet.

Der Posten Unfertige Leistungen umfasst noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. Die Bewertung der in den anderen Vorräten ausgewiesenen Reparaturmaterialien resultiert auf den Ergebnissen der ordentlichen Inventur zum 31. Dezember 2018.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr und flüssige Mittel sowie Bausparguthaben werden mit dem Nennwert bilanziert. Voraussichtlich langfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden nach der Nettomethode bewertet. Dabei wurden von der Bundesbank vorgegebene Marktzinssätze verwendet. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden direkt abgeschrieben.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Als Wohnungsgenossenschaft ist der Bauverein der Elbgemeinden nur mit seinem Nichtmitliedergeschäft steuerpflichtig. Die Bewertungsunterschiede resultieren vor allem aus den in der Regel höheren steuerlichen Teilwerten der an Nichtmitglieder vermieteten Gebäude sowie abweichenden steuerlichen Abschreibungsregelungen. Vom Ansatzwahlrecht aktiver latenter Steuern aus der Verrechnung von Bewertungsunterschieden von handels- und steuerrechtlichen Regelungen sowie des steuerrechtlichen Verlustvortrags gemäß § 274 Abs. 1 HGB haben wir keinen Gebrauch gemacht.

Die Rückstellungen werden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die versicherungsmathematische Berechnung des Erfüllungsbetrags der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die Richttafeln 2018 G von Heubeck und einen von der Deutschen

Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 3,21% (im Vorjahr 3,68%) bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 2,2 % jährlich eingerechnet.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (3,21%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,32 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 763 Tsd. EUR. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die ausgewiesenen objektbezogenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung für Maßnahmen zur Energieeinsparung werden mit dem Wertansatz vom 31. Dezember 2009, gemindert um die bis zum 31. Dezember 2018 in Anspruch genommenen Aufwendungen für durchgeführte Maßnahmen, fortgeführt.

Tabelle 5:
Anlagenpiegel 2018
(EUR)

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahrs	Abgänge des Geschäftsjahrs	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahrs	Zuschreibungen des Geschäfts- jahrs	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahrs	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.	Buchwert Stand 01.01.	Buchwert Stand 31.12.
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.792.800,11	82.608,03	-170.063,69	0,00	0,00	1.705.344,45	1.201.048,58	127.017,99	-170.063,69	1.158.002,88	591.751,53	547.341,57
2. Geleistete Anzahlungen												
	1.792.800,11	82.608,03	-170.063,69	0,00	0,00	1.705.344,45	1.201.048,58	127.017,99	-170.063,69	1.158.002,88	591.751,53	547.341,57
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	885.035.817,44	9.021.905,18	-2.344.570,05	16.427.165,67	0,00	908.140.318,24	353.605.235,13	13.066.562,08	-394.416,87	366.277.380,34	531.430.582,31	541.862.937,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.900.575,24	0,00	0,00	0,00	0,00	5.900.575,24	3.613.271,55	81.571,34	0,00	3.694.842,89	2.287.303,69	2.205.732,35
3. Grundstücke ohne Bauten	1.756.270,02	21.366,92	0,00	-7.398,37	0,00	1.770.238,57	0,00	0,00	0,00	0,00	1.756.270,02	1.770.238,57
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	103.723,39	0,00	0,00	0,00	0,00	103.723,39	1.158,24	0,00	0,00	1.158,24	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	415.758,81	11.750,66	-11.446,82	0,00	0,00	416.062,65	408.136,63	5.618,10	-11.446,82	402.307,91	7.622,18	13.754,74
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.987.850,23	392.720,68	-119.962,49	0,00	0,00	2.260.608,42	1.490.466,17	349.909,94	-119.555,09	1.720.821,02	497.384,06	539.787,40
7. Anlagen im Bau	54.609.077,20	44.729.173,18	0,00	-15.169.401,67	0,00	84.168.848,71	0,00	0,00	0,00	0,00	54.609.077,20	84.168.848,71
8. Bauvorbereitungskosten	1.417.132,71	1.350.531,37	0,00	-1.112.973,26	0,00	1.654.690,82	0,00	0,00	0,00	0,00	1.417.132,71	1.654.690,82
9. Geleistete Anzahlungen	451.289,97	349.535,39	0,00	-137.392,37	0,00	663.432,99	0,00	0,00	0,00	0,00	451.289,97	663.432,99
	951.677.495,01	55.876.983,38	-2.475.979,36	0,00	0,00	1.005.078.499,03	359.118.267,72	13.503.661,46	-525.418,78	372.096.510,40	592.559.227,29	632.981.988,63
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	30.374,25
2. Beteiligungen	50.812,40	52,00	0,00	0,00	0,00	50.864,40	0,00	0,00	0,00	0,00	50.812,40	50.864,40
	81.186,65	52,00	0,00	0,00	0,00	81.238,65	0,00	0,00	0,00	0,00	81.186,65	81.238,65
Anlagevermögen insgesamt	953.551.481,77	55.959.643,41	-2.646.043,05	0,00	0,00	1.006.865.082,13	360.319.316,30	13.630.679,45	-695.482,47	373.254.513,28	593.232.165,47	633.610.568,85

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter, die bis zum 31. Dezember 2018 mehr als drei Jahre beschäftigt waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 2,32 % nach Maßgabe des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre, eines Gehaltstrends von 2,4% jährlich und einer Fluktuation von 0,2% jährlich. Bei der Berechnung der Rückstellung wurde unsere neue Betriebsvereinbarung zu Jubiläumzahlungen berücksichtigt. Auch für die Berechnung der langfristigen Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurden die veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssätze verwendet. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2018 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Bei zinslosen langfristigen Verpflichtungen beinhaltet die Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Abzinsung mit den durchschnittlichen Marktzinssätzen nach den Angaben der Deutschen Bundesbank.

C

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Tabelle 5) zu entnehmen.

Innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte insbesondere ein Abgang von Softwarelizenzen für unser bisheriges ERP-System GES.

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen die Ablösung von Erbbaurechten Klövensteenweg sowie die Ankäufe Simrockstraße und Beim Jacobstift. Von den Zugängen des Geschäftsjahrs wurden Baukostenzuschüsse sowie Teilschulderlasse der Investitions- und Förderbank Hamburg von den Herstellungskosten abgesetzt. Die Abgänge betreffen die Verkäufe von zwei Objekten (bestehend aus drei Wirtschaftseinheiten) sowie den Teilabriss von Wohngebäuden zur Vorbereitung von Neubaumaßnahmen. Die Umbuchungen von Herstellungskosten resultieren im Wesentlichen aus der Fertigstellung für die Vermietung bereitgestellter Neubauten und der Umgliederungen der Buchwerte des Grunds und Bodens in den Anlagen im Bau.

Aufgrund mehrerer Neubauprojekte ergaben sich Zugänge, vermindert um einen Baukostenzuschuss bei den Posten Anlagen im Bau.

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen Planungs- und Projektleistungen für Neubauvorhaben.

Der Posten Geleistete Anzahlungen beinhaltet Zahlungen von Anhandgabeentgelten für Grundstücke.

Der Posten Unfertige Leistungen umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. In den anderen Vorräten werden die Reparaturmaterialien für den Servicebetrieb erfasst.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden in Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR)

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	379.446,78	(503.672,17)	65.952,45	(63.844,94)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.281,14	(4.988,57)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.092,26	(9.407,04)	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.043,62	(246.641,70)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.934.797,12	(4.839.658,59)	3.247.881,82	(2.781.018,84)
Gesamtbetrag	4.357.660,92	(5.604.368,07)	3.313.834,27	(2.844.863,78)

Vorjahreszahlen in Klammern

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vor allem 3.578 Tsd. EUR bewilligte Baukostenzuschüsse der Investitions- und Förderbank Hamburg, die über mehrere Jahre ausgereicht werden.

Das fällige Bausparguthaben in Höhe von 5.045 Tsd. EUR des Vorjahrs wurde im Geschäftsjahr bis auf 0,8 Tsd. EUR fast vollständig ausgezahlt.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem:

Rückstellungen für (Tsd. EUR)	
unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahrs nachgeholt wurde	2.132
Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte von Bestandsobjekten gemäß der Energieeinsparverordnung	1.401
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen	240
Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten einschließlich der Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	415
Austausch von Wasser- und Grundsiedelleitungen	4.163

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Fristigkeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Tabelle 7).

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge größeren Umfangs vorhanden:

Erträge aus (Tsd. EUR)	
der Auflösung von Rückstellungen	1.247
Erträge aus Anlageverkäufen	1.229
Versicherungsentschädigungen	506

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten sind folgende Beträge größeren Umfangs:

(Tsd. EUR)	
Summe sächliche Verwaltungsaufwendungen	2.435
Kosten für Abriss und Freizug	165
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Mietforderungen	289

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 60 Tsd. EUR aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 292 Tsd. EUR Zinsaufwendungen für Rückstellungen.

d

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft hat aus der früheren Veräußerung von bebauten Erbbaurechten den Grundeigentümern gegenüber die Bürgschaft für die Erbbauzinsen übernommen. Das Inkasso der von den Hauseigentümern zu leistenden Erbbauzinsen (2018: 50 Tsd. EUR per annum) läuft über die Genossenschaft.

Die Genossenschaft hat Bürgschaften in Höhe von 190 Tsd. EUR und 220 Tsd. EUR zur Besicherung für von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommenes Darlehen übernommen, das zum 31. Dezember 2018 mit 92 Tsd. EUR und 205 Tsd. EUR valutiert. Weiterhin hat die BVE eG für die BVE-DIENSTE GmbH zur Sicherung der Ansprüche der Kurt Denker-Stiftung eine Bürgschaft von 100 Tsd. EUR übernommen.

Die Genossenschaft hat aus Wohnraummietverhältnissen mit Nichtmitgliedern Mietkautionen erhalten. Diese betragen zum Abschlussstichtag 357 Tsd. EUR einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen.

Finanzielle Verpflichtungen

Am Abschlussstichtag bestanden für die in der Baudurchführung befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen – nicht in der Bilanz ausgewiesene – finanzielle Verpflichtungen von rund 71,3 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt.

In im Jahr 2017 abgeschlossenen Kaufverträgen hat sich der Bauverein zur Zahlung von Kaufpreisen in Höhe von 1,4 Mio. EUR verpflichtet.

Mit dem Abschluss eines Multimediavertrags im Geschäftsjahr 2003 hat sich die Genossenschaft gegenüber dem Betreiber der Anlagen ab dem 01. Oktober 2005 für 15 Jahre zu einer Zahlung von Anschluss- und Betreibergebühren verpflichtet, von denen zum 31. Dezember 2018 noch 1,9 Mio. EUR ausstehen. Bei den Betreibergebühren handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten.

Beteiligung an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100% an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2017 400 Tsd. EUR, davon 30 Tsd. EUR Gezeichnetes Kapital. 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 77 Tsd. EUR erwirtschaftet.

Der Bauverein der Elbgemeinden ist unverändert mit 50 Tsd. EUR zu 20% an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg, beteiligt. Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2018 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2018 Gaslieferungen in Höhe von 428 Tsd. EUR, die sie ohne Aufschlag an die BVE-DIENSTE GmbH zum Betrieb der Blockheizkraftwerke weiterleitete. Die BVE-DIENSTE GmbH berechnete dem Bauverein der Elbgemeinden Wärme- und Stromlieferungen in Höhe von 482 Tsd. EUR.

Tabelle 7: Verbindlichkeitspiegel 2018

(EUR)

	Verbindlichkeiten insgesamt	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	308.926.907,76 (280.725.252,75)	24.041.665,40 (22.632.275,29)	76.125.480,21 (75.905.896,53)	208.759.762,15 (182.187.080,93)	308.926.907,76 (280.725.252,75)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.048.346,93 (55.145.188,13)	3.542.001,60 (4.357.133,40)	10.195.155,40 (11.696.339,26)	32.311.189,93 (39.091.715,47)	46.048.346,93 (55.145.188,13)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	24.037.102,01 (23.957.262,37)	24.037.102,01 (23.957.262,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	386.336,75 (604.212,47)	386.336,75 (604.212,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	11.810,90 (7.861,86)	11.810,90 (7.861,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.386.575,98 (13.429.710,48)	18.386.575,98 (13.429.710,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	722.216,91 (872.692,49)	96.399,39 (298.772,09)	625.817,52 (573.920,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	398.519.297,24 (374.742.180,55)	70.501.892,03 (65.287.227,96)	86.946.453,13 (88.176.156,19)	241.070.952,08 (221.278.796,40)	354.975.254,69 (335.870.440,88)	

Vorjahreszahlen in Klammern

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken von unter einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich überwiegend um laufende planmäßige Tilgungen objektgebundener Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

Derivative Finanzinstrumente

Ende Mai 2010 haben wir einen Forward-Swap über 5 Mio. EUR mit einem Kreditinstitut fristenkongruent zu einem variabel verzinslichen Darlehen auf EURIBOR-Basis ab dem 01. April 2013 bis zum 01. Juli 2050 als Grundgeschäft in gleicher Höhe abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2018 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 2.325 Tsd. EUR ermittelt.

Wir haben diesen Betrag nicht passiviert, da eine Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB vorliegt. Mit dem parallelen Abschluss des Zinsswaps wird diese Kreditaufnahme in ein festverzinsliches Darlehen umgewandelt, um mögliche Zinsänderungsrisiken abzusichern. Über die gesamte Finanzierungslaufzeit wird der flexible Bestandteil der zu zahlenden Zinsen einschließlich der Swap-Prämien durch die flexiblen Guthabenzinsen gedeckt. Das Kreditinstitut hat uns die Höhe des über den EURIBOR gehenden Zinsaufschlags bis zum 31. März 2025 garantiert. Andere Termingeschäfte, deren Preis mittel- oder unmittelbar von der Entwicklung von Marktpreisen, dem Preis von Devisen, Zinssätzen oder anderen Erträgen abhängt, hat die Genossenschaft nicht abgeschlossen.

Anzahl der Mitarbeitenden

Die Anzahl der neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter stellt sich wie folgt dar:

Anzahl der Mitarbeitenden	Anzahl der Mitarbeitenden	Davon Teilzeit
Verwaltung	85	13
Hausmeister	24	0
Servicebetrieb	17	0
Gesamt	126	13

Außerdem wurden durchschnittlich sieben Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7.159.182 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Mitglieder (Stand: 01.01.2018)	21.303
Zugänge	906
Abgänge	491
Mitglieder (Stand: 31.12.2018)	21.718

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:
Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.,
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

Mitglieder des Aufsichtsrats

Peter Bollmann, Waldemar Bulawa (ab 19.06.2018), Henry de Vries, Dr. Jürgen Duwe, Tom Dziomba (bis 16.04.2018), Renate Frentrup, Bettina Harms-Goldt, Dr. Hauke Kloust, Per Olaf Krahnstöver, Julia Meinken (ab 19.06.2018), Klaus Pohlmann, Wolfgang Reimers (bis 19.06.2018), Thomas Schneegans, Horst Wenzel

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendung

Gemäß Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat am 09. Mai 2019 wurden 1.258 Tsd. EUR in die gesetzliche Rücklage, 3.500 Tsd. EUR in die Bauerneuerungsrücklage und 3.400 Tsd. EUR in die anderen Rücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 35 und § 39 Abs. 3 der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Betrag von 5.495 Tsd. EUR Dividenden von 4.482 Tsd. EUR auszuschütten und 1.013 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Hamburg, den 09. Mai 2019
Der Vorstand


Michael Wulf


Axel Horn

Mitglieder & Mitarbeitende

21.718

↑
Anzahl der Mitglieder

126

←
Anzahl der Mitarbeitenden

17

Mitarbeitende Servicebetrieb



24

Mitarbeitende Hausmeister



85

Mitarbeitende Verwaltung



Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse

Personal- und Prüfungsausschuss:

Bettina Harms-Goldt (Vorsitzende Gesamtaufsichtsrat),
Dr. Hauke Kloust, Henry de Vries (Vorsitzender), Julia Meinken,
Thomas Schneegans, Klaus Pohlmann (v. l. n. r.)



Bau- und Umweltaus- schuss:

Peter Bollmann (Vorsitzender),
Renate Frentrup, Waldemar Bulawa,
Horst Wenzel (v. l. n. r.)

Satzungs- und Schlichtungs- ausschuss:

Dr. Jürgen Duwe (Vorsitzender),
Per Olaf Krahnstöver (v. l. n. r.)



Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat gemäß der Satzung die Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Um dafür eine ausreichende Basis zu erhalten, hat der Aufsichtsrat vor einigen Jahren bereits ein System entwickelt, das die ausführliche Information über alle relevanten Bereiche im Laufe des Jahres sicherstellt und die Vertiefung der Themen im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen ermöglicht. Auch zu allen darüber hinaus anfallenden, für die Genossenschaft relevanten Themen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand wie in den Vorjahren auch im Geschäftsjahr 2018 vollumfänglich informiert.

Im Jahr 2018 wurde in neun Sitzungen auf der Grundlage einer festgelegten Tagesordnung gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in diesen Sitzungen über die Planung und die zentralen Entwicklungen beim BVE umfassend informiert. Auf dieser Basis und anhand ausführlicher, vorab versandter Unterlagen wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Im September 2018 und im Januar 2019 tagte der Aufsichtsrat unmittelbar vor Beginn der gemeinsamen Sitzungen zunächst allein.

Im Rahmen von zwei Sitzungen wurde über den Managementreport des Vorstands ausführlich beraten. Der Managementreport berichtet über alle zentralen Risiken für die Genossenschaft, beleuchtet ihre Bedeutung und stellt die getroffenen bzw. die ggf. zu treffenden Gegenmaßnahmen dar. Der Managementreport zeigt deutlich, dass für den Bauverein aktuell keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind.

In zwei Sitzungen wurde darüber hinaus der monatlich fortgeschriebene Wirtschaftsplan erörtert. Der Wirtschaftsplan verdeutlicht, dass auch für die nächsten fünf Jahre mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung des Bauvereins gerechnet werden kann. Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2018 u. a. mit folgenden Themen befasst:

- Arbeitsprogramm des Vorstands
- Öffentlichkeitsarbeit
- Ergebnisse Wohnzufriedenheitsanalyse
- Bauprojekte
- BVE KIDS
- Entwicklung des neuen ERP-Systems
- Grundstücksangelegenheiten und Bauprogramm
- Verfügungsfonds
- Jahresabschluss

Das sich auf das Geschäftsjahr 2017 beziehende vorläufige Prüfungsergebnis des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde durch die Prüfer erläutert und besprochen. Der Prüfungsbericht wurde in einer weiteren Sitzung besprochen. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat darüber hinaus über die laufende Geschäftstätigkeit, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte und die Wohnwertmiete, die Finanzlage, die Bautenstände und Neubauplanung sowie über die Entwicklung der internen Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung informiert.

Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen an den Vertretergesprächen teil. Darüber hinaus informierten sie sich im

Rahmen der Arbeitstagung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) über für Wohnungsgenossenschaften relevante Entwicklungen.

Gemeinsam mit dem Vorstand und dem Führungskreis des BVE hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung im August 2018 mit dem Thema »Neubau und Quartiersentwicklung« befasst. Dafür war er auf Einladung des Österreichischen Siedlungswerks in Wien und hat das Neubaugartier Wien Seestadt Aspern besichtigt.

Neben den Sitzungen des gesamten Gremiums wurden zahlreiche Ausschusssitzungen und Begehungen des Wohnungsbestands sowie von Neubauten des BVE durchgeführt.

Bericht des Personal- und Prüfungsausschusses

Wesentlicher Bestandteil der Arbeit des Personal- und Prüfungsausschusses war wie in jedem Jahr die Kenntnisnahme des Prüfungsberichts des VNW, der auch für 2017 keinerlei Hinweise auf etwaige Risiken bei der Entwicklung des BVE aufwies. Die Darstellung des Berichts und Beantwortung sich daraus ergebender Verständnisfragen wurde von den Ausschussmitgliedern sehr positiv aufgenommen. Die im Bericht beschriebene Gewinn- und Verlust-Rechnung zeigt einen sehr positiven Verlauf.

Des Weiteren befasste man sich sehr ausführlich mit dem Personalcontrolling hinsichtlich u. a. der Personalentwicklung sowie der Beschäftigungsstruktur.

Auch der Jahresabschluss der Kurt Denker-Stiftung wurde geprüft und die zentralen Entwicklungen besprochen. Es fand dazu eine Prüfung der Belege und satzungsgemäßen Verwendung der Mittel statt. Eine ordnungsgemäße Darstellung und Verwendung wurde bestätigt.

Außerdem informierte sich der Ausschuss anhand von konkreten Bauvorhaben über Investitionsrechnungen und die Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen.

Der Ausschuss informierte sich darüber hinaus über die Arbeit der Innenrevision und deren Prüfergebnisse. In keinem Fall gab es Anlass für Beanstandungen.

Bericht des Bau- und Umweltausschusses

Auch in diesem Jahr hat der Bau- und Umweltausschuss wieder in monatlichen Sitzungen mit dem Vorstand und der Technischen Abteilung die aktuellen Neubauplanungen besprochen. Teilweise waren auch die vom BVE beauftragten Architekten bei den Sitzungen anwesend.

Der Planungsstand der verschiedenen Bauvorhaben, wie zum Beispiel in Neue Mitte Altona, im Wittenkamp/Barmbek, Bethanien/Martinstraße und Baakenhafen wurde vorgestellt und besprochen.

Der Bau- und Umweltausschuss konnte sich bei Begehungen einen Überblick von den Baufortschritten machen. Auch größere Sanierungsmaßnahmen im Altbestand

wurden von der Technischen Abteilung vorgestellt und erläutert. Dazu gehören z. B. energetische und Fassaden-sanierungen mittels Wärmedämmung, Dämmung von Kellern und Dachdeckungen. Die Maßnahmen der in den Außenbereichen verlegten Sielleitungen wurden ebenfalls besprochen.

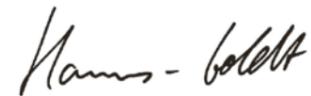
Bericht des Satzungs- und Schlichtungsausschusses

Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss wurde in dem Berichtszeitraum in einem Fall zu einem streitigen Vorgang angerufen. Es konnte hier zwischen der Verwaltung und einem Mitglied sachgerecht vermittelt werden.

Wie in jedem Jahr hat der Ausschuss anhand einer Stichprobe aus allen Neuvermietungen die Einhaltung der internen Richtlinien für die Vergabe von Wohnraum überprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für die wiederum sehr guten Arbeitsergebnisse des zurückliegenden Jahres.

Hamburg, 2019
Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bettina Harms-Goldt

Impressum

Bauverein der Elbgemeinden eG
Heidrehmen 1, 22589 Hamburg
Postfach 55 01 80, 22561 Hamburg

T 040/244 22-0
F 040/244 22-555
E info@bve.de

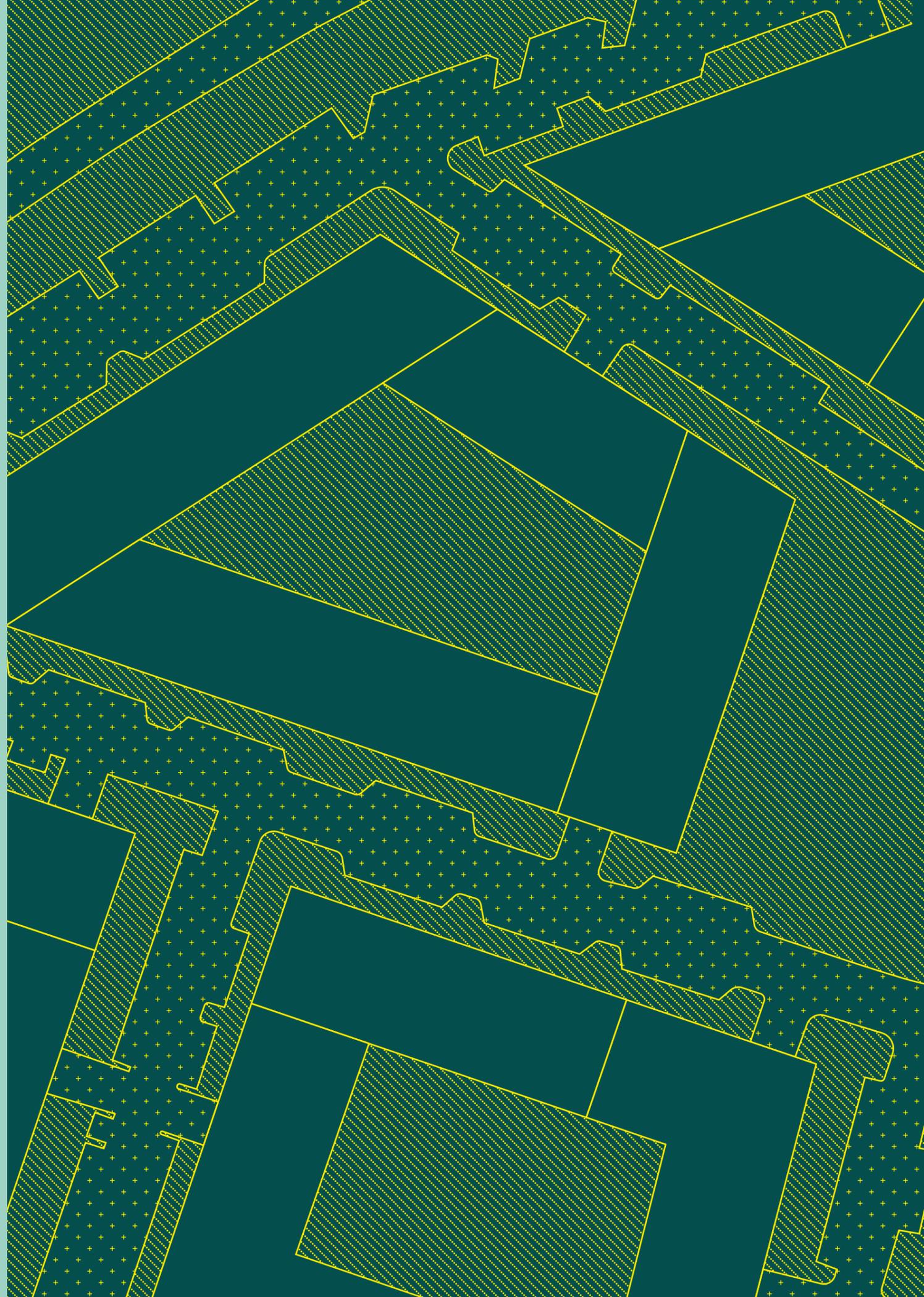
www.bve.de

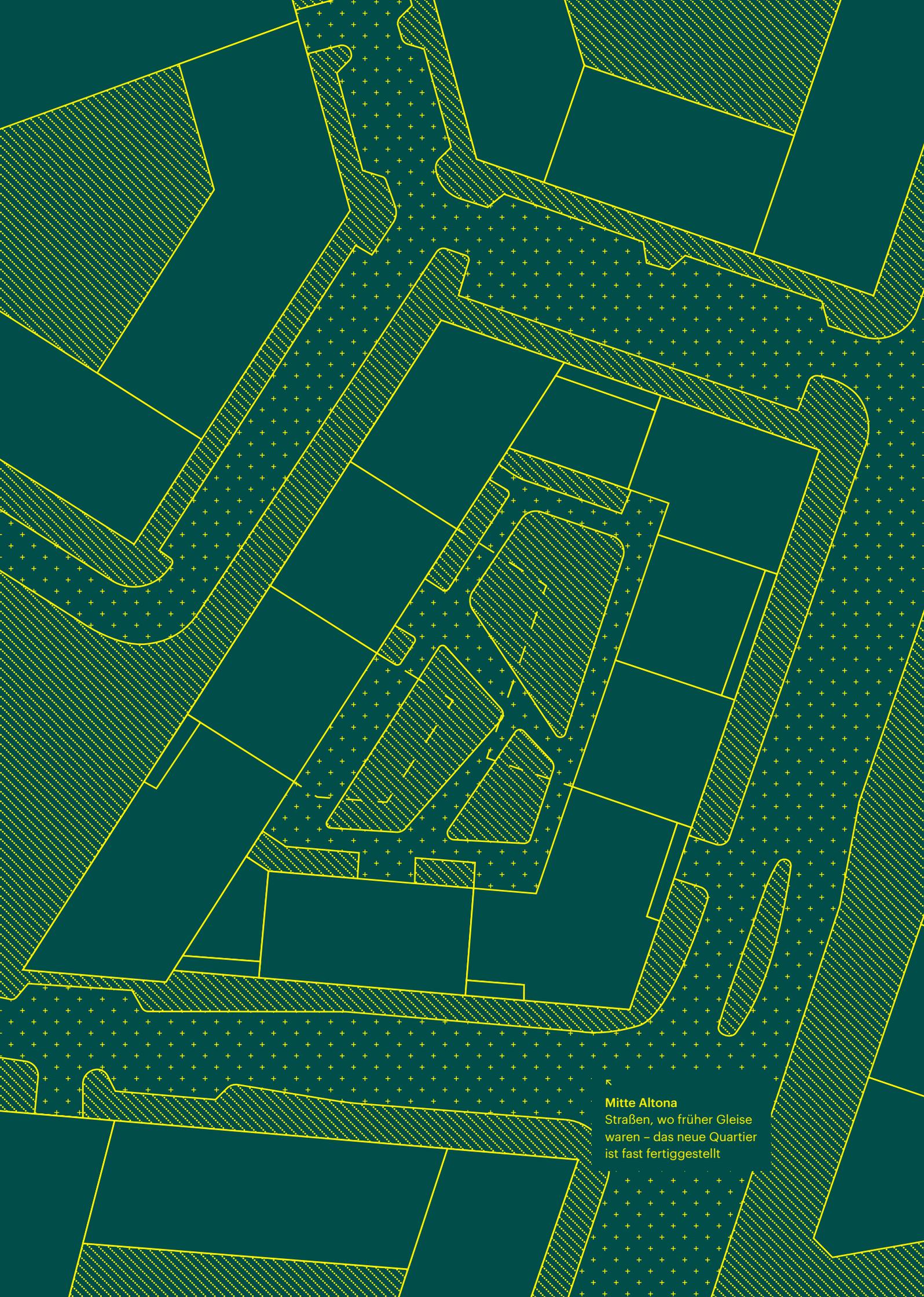
Ansprechpersonen
Eduard Winschel, Klara Marquardt

Konzept & Gestaltung
www.eiga.de

Redaktion
www.toe-kom.de

Fotos
www.willing-holtz.de





Mitte Altona

Straßen, wo früher Gleise
waren – das neue Quartier
ist fast fertiggestellt