



Energie ist Leben – Effizienz ist die Zukunft

Geschäftsbericht 2011

Bauverein der Elbgemeinden eG

Clever wohnen und sich wohl fühlen





Bauverein der Elbgemeinden eG | Kennzahlen

		2011	2010	2009	2008
Bilanzsumme	Mio. EUR	558,1	536,9	525,2	506,5
Umsatzerlöse	Mio. EUR	86,7	83,4	82,1	79,4
Anlagevermögen	Mio. EUR	527,9	509,6	500,0	481,2
Eigenkapital	Mio. EUR	149,6	137,5	122,3	113,2
Eigenkapitalquote	%	26,8	25,6	23,3	22,3
Jahresüberschuss	Mio. EUR	9,2	8,8	8,3	7,6
Cashflow	Mio. EUR	29,7	18,0	25,2	23,0
Instandhaltung	Mio. EUR	22,3	19,4	17,0	18,6
Bauinvestitionen	Mio. EUR	30,4	18,3	19,1	9,4
Mitarbeiter ¹		107	105	104	104
davon Verwaltung		64	62	61	61
davon Hausmeister und Waschhaushilfen		25	25	24	24
davon Servicebetrieb		18	18	19	19
Auszubildende		6	5	8	6
Genossenschaftswohnungen		13.540	13.483	13.406	13.345
davon öffentlich gefördert		3.951	3.961	4.222	4.222
davon andere Förderung		328	328	328	328
davon frei finanziert		9.261	9.194	8.856	8.795
Nettokaltmieten 31.12.	EUR/m ² /Monat	5,63	5,50	5,37	5,25
davon frei finanziert		5,65	5,51	5,38	5,23
davon gefördert		5,58	5,48	5,34	5,28

¹Umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende).

Gegenstand der Genossenschaft

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

Gründung: 11.08.1899

Eintragung im Genossenschaftsregister: GnR 888

Gezeichnete Geschäftsanteile: 1.278.929 je 51,13 EUR = 65.391.640 EUR

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2011: 19.244

Inhalt

Kennzahlen	Seite 2	Energiesparend leben und wohnen im Schatten des Michel	Seite 27
Gegenstand der Genossenschaft	Seite 3		
Vorstand	Seite 4		
ESSAY ENERGIE	Seite 6	ZUKUNFT ENERGIEVERSORGUNG	Seite 28
Wohnen mit dem Klimawandel	Seite 6	Gut versorgt und voll vernetzt	Seite 28
Interview mit Prof. Dr. Mojib Latif	Seite 9	Der Eisspeicher – eine alte Technologie neu entdeckt	Seite 30
WOHER KOMMT UNSERE ENERGIE?	Seite 10	Die Tankstelle im eigenen Haus – E-Mobilität hat Zukunft	Seite 31
Energie mit Intelligenz nutzen	Seite 10	Der BVE zukünftig im Netz gemeinschaftlicher wohnungs- wirtschaftlicher Energieversorgung	Seite 32
Die Energieversorgung – zentral und dezentral	Seite 12	DIE BVE-STADT	Seite 34
ENERGIEKONZEPTE	Seite 16	Energie für unsere Kinder	Seite 35
Energiekonzepte, die sich rechnen	Seite 16	ZAHLEN UND FAKTEN	Seite 37
Volle Blockheizkraft voraus für weniger Energie	Seite 18	Geschäftszahlen 2011	Seite 43
Interview mit Bernd Schwarzfeld	Seite 21	Lagebericht	Seite 44
NUTZERVERHALTEN	Seite 22	Jahresabschluss mit Anhang	Seite 52
Der Faktor Mensch beim Energiesparen	Seite 23	Bericht des Aufsichtsrats	Seite 64
Interview mit Asmus Rösler	Seite 26		



VORSTAND

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner!

Energie/Energieeffizienz – das sind die Themen unseres Geschäftsberichtes 2011. Energie ist Leben. Energie wird für alles in unterschiedlicher Form, Intensität und Art benötigt. Im Zusammenhang mit Wohnen wird das Thema häufig verkürzt auf Fragen der Energieerzeugung für Wärme, Strom, Wasser und heute auch immer mehr mit der Frage von möglichen Einsparpotenzialen und einem angemessenen Verhältnis zwischen Nutzen und Aufwand, also Effizienz, verknüpft. Ausdruck der steigenden Energiekosten für viele Mitglieder sind leider auch die regelmäßig steigenden Kosten der Energieversorgung und damit auch der Nebenkosten. Wir haben diese Entwicklung schon früh erkannt und uns mit moderner Technik, innovativen Ansätzen der Versorgung unserer Wohnanlagen und Wohnungen sowie zukunftsweisenden Projekten dieser Entwicklung gestellt. Beispielhaft sind hier unsere Blockheizkraftwerke, Wärmedämmungen mit architektonischem Anspruch, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Dach- und Kellerdeckendämmungen genannt. So konnten mögliche Kostenerweiterungen auch im Bereich der Nebenkosten moderat von uns gestaltet und abgedeckt werden. Das Thema hat viele weitere Aspekte und nicht zuletzt aufgrund der schrecklichen Ereignisse im Zusammenhang mit der Atomkatastro-

phe in Japan 2011 wurde einmal schneller der Weg zur Energiewende auch in Deutschland eingeschlagen. Klar ist aber auch, dass der Klimawandel nur global erfolgreich gemeistert werden kann. Die sich ständig fortentwickelnden und sich in sehr kurzen Zyklen erneuernden Techniken stellen alle vor neue Herausforderungen. Häufig auch in der konkreten praktischen Umsetzung. Wir stellen uns weiter aktiv diesen Themen. Nicht nur weil wir zuversichtlich sind, weiterhin innovative Techniken, von deren Leistungsfähigkeit wir überzeugt sein müssen, erproben zu wollen, sondern auch weil wir unsere Verpflichtungen nachfolgenden Generationen gegenüber ernst- und wahrnehmen. Damit schließt sich der Kreis zum genossenschaftlichen Wohnen, zu unserer Genossenschaft. Das Wesen der Genossenschaft ist auch hier die Absicherung des Erreichten im besten Sinne für die nachfolgenden Generationen. Und insofern sind auch Energie- und Effizienzfragen für uns ständig präsent und werden nachhaltig mit Antworten belegt. Wir liefern damit als Genossenschaft auch in diesem Bereich einen wertvollen Beitrag und bedanken uns ausdrücklich für das Vertrauen und Ihre Beiträge – nämlich die jedes einzelnen Mitglieds. Die Summe dessen bildet unsere Gemeinschaft und macht unsere Genossenschaft stark und zukunftsfähig.

Hamburg, Mai 2012



Michael Wulf

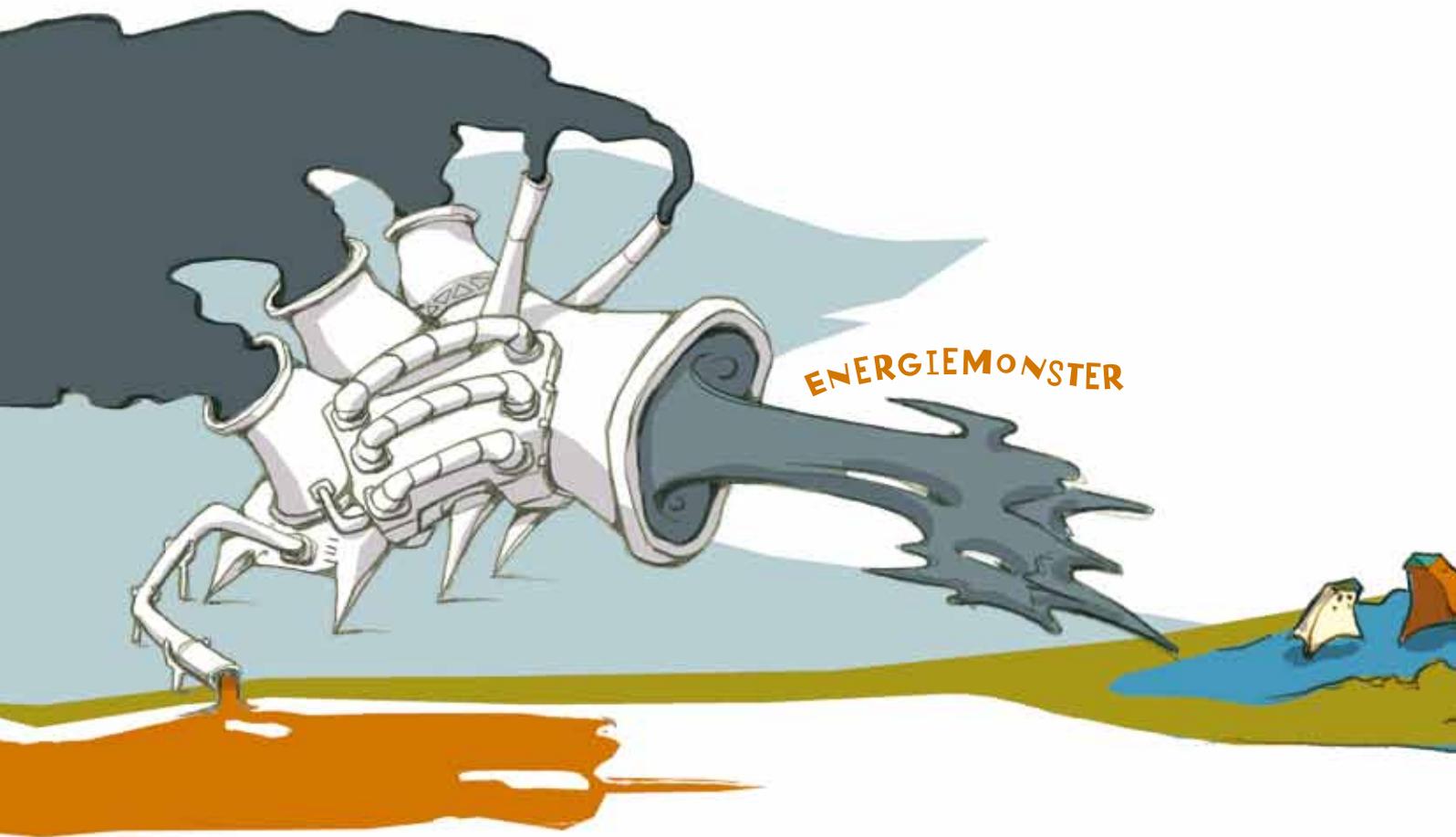


Axel Horn

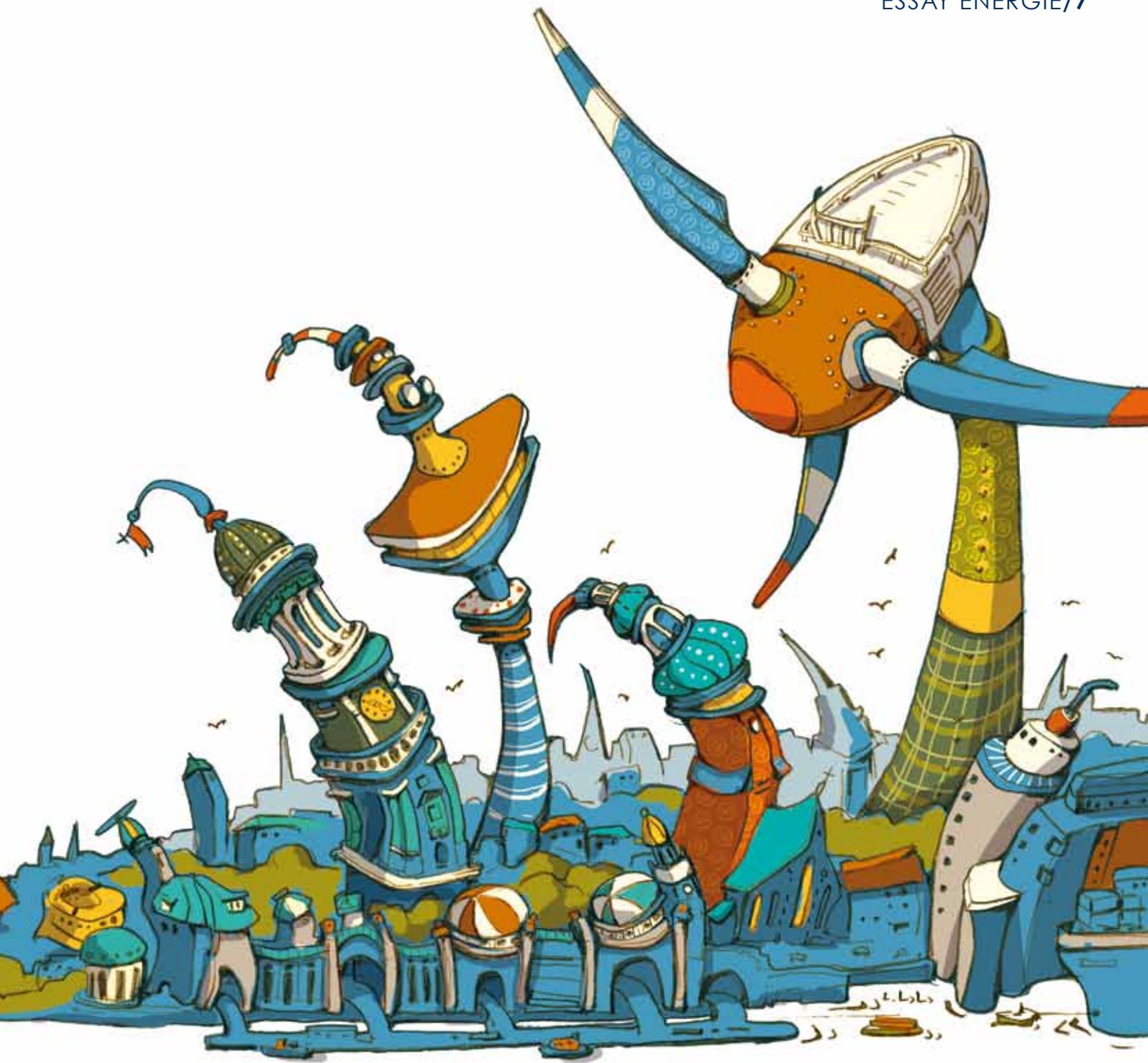




WOHNEN MIT DEM KLIMAWANDEL



Feuer, Wasser, Luft und Erde – aus diesen Elementen beziehen wir letztendlich unsere Energie. Sie sind kostbare Ressourcen, mit denen wir verantwortlich umgehen müssen, und sie bestimmen zudem unser Klima. Und das verändert sich. Wissenschaftler warnen vor zunehmenden Überschwemmungen und Trockenheit. Als Reaktion wurde unter anderem die Energiewende ausgerufen, deren Energiesparmaßnahmen auch für Wohnungsbaugenossenschaften besondere Herausforderungen bedeuten. Denen hat sich der Bauverein der Elbgemeinden schon frühzeitig gestellt. Es geht darum, heute und morgen energetisch effizient zu bauen bzw. zu modernisieren, so dass die Mitglieder auch in Zukunft komfortabel und günstig wohnen können.



Energie ist teuer – und wird auch in Zukunft teuer bleiben. Wir nutzen Energie in Form von Wärme, Strom und für unsere Mobilität in fast allen Lebensbereichen. Doch fossile Energieträger stehen nicht unbegrenzt zur Verfügung, der Verbrauch belastet unsere Umwelt und trägt letztendlich zum Klimawandel bei. Aber wir spüren die Folgen der Verknappung der fossilen Energieträger auch im Geldbeutel. Kohle und

Atomkraft sind endliche Energieträger. Ebenso Öl und Gas, welche ständig teurer werden – und damit auch Strom und Wärme. So kann die „zweite Miete“ inzwischen bis zu einem Drittel der Wohnkosten ausmachen.



DIE ZUKUNFT GEHÖRT DEN ERNEUERBAREN ENERGIEN

Als Konsequenz der Entwicklung auf dem Energiemarkt hat die Politik, getragen vom gesellschaftlichen Willen, die Energiewende und damit den Ausstieg aus der Atomkraft beschlossen. Sie soll mit erneuerbaren Energien und dem dazu notwendigen Netzausbau bis 2050 erreicht werden. Doch dies ist nur die eine Seite der Energiewende. Noch viel wichtiger ist die Senkung des Energieverbrauchs. Energieeffizienz ist eigentlich die größte Energiequelle Deutschlands. Diese zweite Säule der Energiewende hat einen fundamentalen Paradigmenwechsel in der Bauweise der Häuser zur Folge. Niedrigstenergiehäuser sind heute der Stand der Technik.

Genossenschaften auf dem Weg zur Energiewende

Natürlich kann man nicht alle Häuser in Deutschland zurückbauen und nach den neuesten Energieeffizienztechniken neu errichten. Aber trotzdem liegen die größten Energieeinsparpotenziale in bestehenden Gebäuden. Und hier kommen auch die Wohnungsbaugenossenschaften ins Spiel. Sie gehören oft zu den Vorreitern und Wegbereitern des energieeffizienten und nachhaltigen Wohnens, denn sie planen langfristiger und generationsübergreifend. Die Wohnungsbaugenossenschaften sind ausschließlich ihren Mitgliedern verpflichtet, die gleichzeitig Anteilseigner der Genossenschaft sind. Wirtschaftlich kluge und zukunftsorientierte Investitionen in die Werterhaltung und Wertsteigerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands sind damit Kernaufgabe. Und dazu gehört eben auch die energieeffiziente Modernisierung des Gebäudebestands bzw. der energetisch nachhaltige Neubau.

Der Bauverein der Elbgemeinden – praxiserprobt und zukunftsweisend

Hier schließt sich der Bauverein der Elbgemeinden dem politischen Ziel des Hamburger Senats an, der jährlich Genehmigungen für mindestens 6.000 Neubauwohnungen erteilen will. In seinen Neubauprojekten verbindet der BVE dieses Ziel mit dem Anspruch an energetisch nachhaltiges und kostenbewusstes Bauen, das allen Mitgliedern in der Breite den größtmöglichen Nutzen bietet. Deshalb setzt man nicht auf einige wenige Prestigeobjekte, sondern auf Technologien, die sich in der Praxis als energetisch effizient, wirtschaftlich und sozial verträglich erwiesen haben. Eine Voraussetzung dafür hat der BVE schon vor 15 Jahren geschaffen. Damals beschloss man den Auf- und Ausbau eigener Wärmeversorgungsnetze, die heute und in Zukunft ohne große Investitionen auf dem neuesten Stand der Technik gehalten werden können. Denn dem Netz ist es egal, ob es mit Brennwertkesseln oder modernen Blockheizkraftwerken (BHKW) betrieben wird. Immerhin schon 4.233 Wohnungen werden auf diese Weise mit Wärme versorgt. Doch BHKW haben auch den angenehmen Nebeneffekt, Strom zu produzieren, den der Bauverein der Elbgemeinden heute schon zum Betrieb der Heizkraftwerke, Aufzüge und Lüftungsanlagen nutzt. Hier denkt der BVE unternehmerisch schon an morgen. Die nachhaltig energetisch gebauten und modernisierten Wohnungen verbrauchen weniger Energie und entlasten gleichzeitig die Umwelt. Bei entsprechendem Nutzerverhalten wird die „zweite Miete“ für Mitglieder des BVE auch in Zukunft in einem gesunden Verhältnis stehen.

„ENERGIEEINSPARUNG UND ENERGIEEFFIZIENZ HEISST DAS ANGENEHME MIT DEM NÜTZLICHEN VERBINDEN!“

Prof. Dr. Mojib Latif, Klimaforscher



Interview mit Prof. Dr. Mojib Latif,
Professor für Ozeanzirkulation und
Klimadynamik, GEOMAR – Helmholtz-
Zentrum für Ozeanforschung, Kiel.

Prof. Dr. Mojib Latif, wie wird sich das Klima weltweit verändern?

Prof. Dr. Mojib Latif: Zum Glück ist der Einfluss auf das Wettergeschehen noch relativ gering. Es ist aber davon auszugehen, dass die kalten Winter immer seltener werden. Die globale Erwärmung verharnt in den kommenden Jahren auf relativ hohem Niveau. Gleichwohl müssen wir uns auf extreme Wettersituationen einstellen, d.h. wir werden extreme Wetterlagen bekommen: heftige Niederschläge und extreme Trockenheit. Die globale Erwärmung wird sich langfristig fortsetzen.

Konkret? Was raten Sie Wohnungsbauunternehmen und hier speziell Wohnungsbaugenossenschaften?

Prof. Dr. Mojib Latif: Nun, wir alle spüren, Energie, die wir aus fossilen Energieträgern gewinnen, wird immer teurer, da diese nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen. Von daher gibt es hier nur eine Empfehlung: Wir müssen weniger Energie verbrauchen. Aber nicht nur das, wir müssen ebenfalls darauf achten, dass wir auch Energie ordentlich einsetzen. Wir müssen berücksichtigen, dass das Wohn-

raumklima stimmt. Die Isolation darf nicht so weit getrieben werden, dass sie sich ungünstig auf Bausubstanz und Raumklima auswirkt. Ein weiterer Aspekt, der insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften zugutekommt, ist der generationsübergreifende Ansatz des Bauens. Wohnungsbaugenossenschaften orientieren sich an ihrem Geschäftsmodell des genossenschaftlichen Handelns. Finanzielle Investitionen amortisieren sich über Generationen und nicht ausschließlich über die Kapitalrenditen.

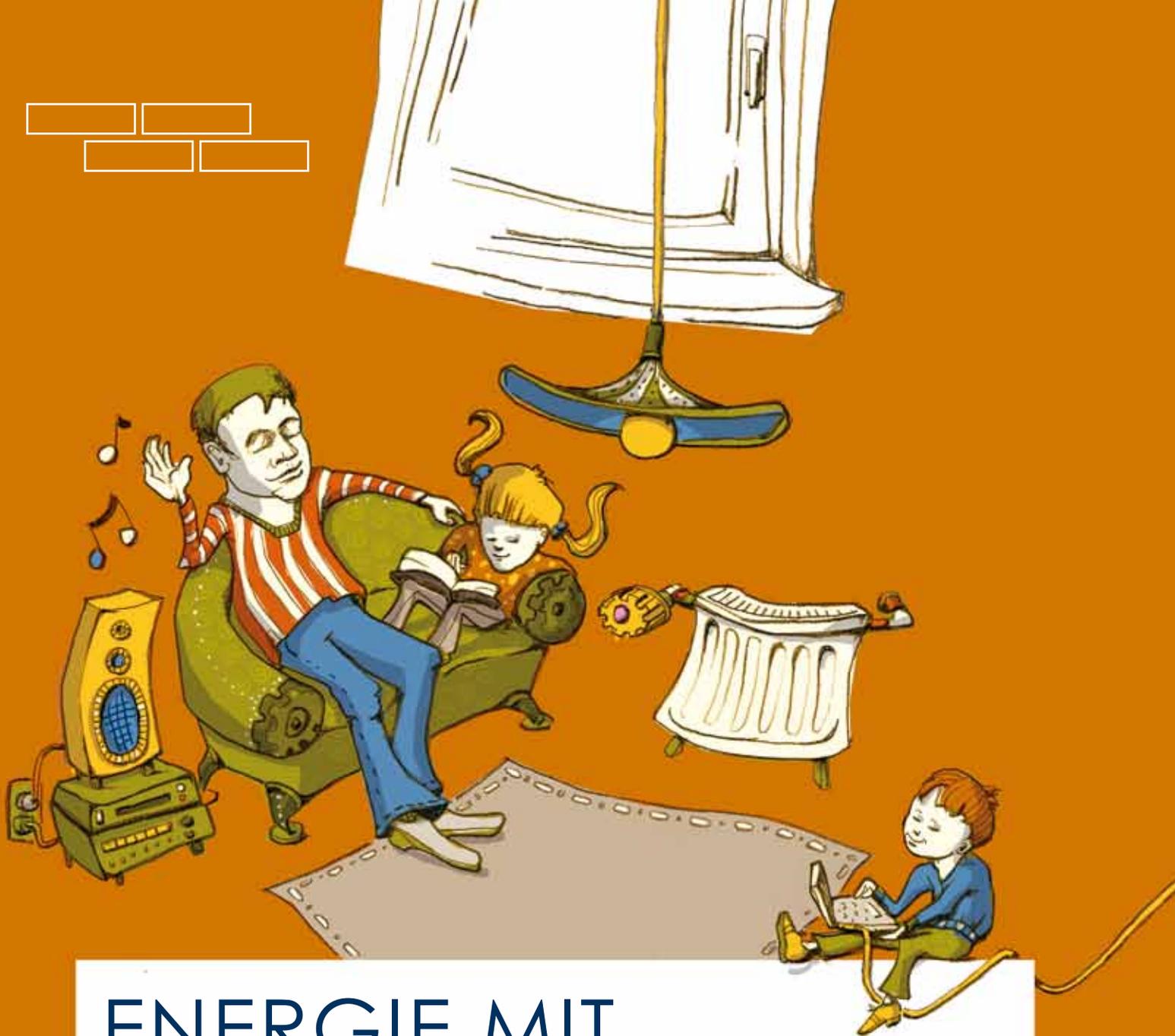
Ist es möglich, durch die Energiewende und durch Energiesparen den Klimawandel zu verhindern?

Prof. Dr. Mojib Latif: Wenn wir hier über den Klimawandel reden, sprechen wir über ein globales Thema. Egal wo CO₂ entsteht, ist es global wirksam. Selbst wenn wir den CO₂-Ausstoß in Deutschland auf null herunterfahren – in den USA und China werden heute nahezu 50 Prozent des CO₂-Ausstoßes produziert. Hier müssen wir ansetzen. Wir müssen mit unseren Technologien und Lösungen zeigen, wie man mit der Energiewende und Energieeinsparungen umgeht.

Intelligente Netze und dezentrale Energieversorgung werden stärker in den Fokus treten. Gehen Sie mal vom Klima weg. Wir sind alle Egoisten und ein wesentlicher Vorteil von Energieeinsparungen ist eben auch die Senkung der Mietkosten. Es ist wichtig, die Menschen da abzuholen, wo sie auch einen konkreten Nutzen haben. Immer nur an das Gute im Menschen zu appellieren, ist wenig zielführend.

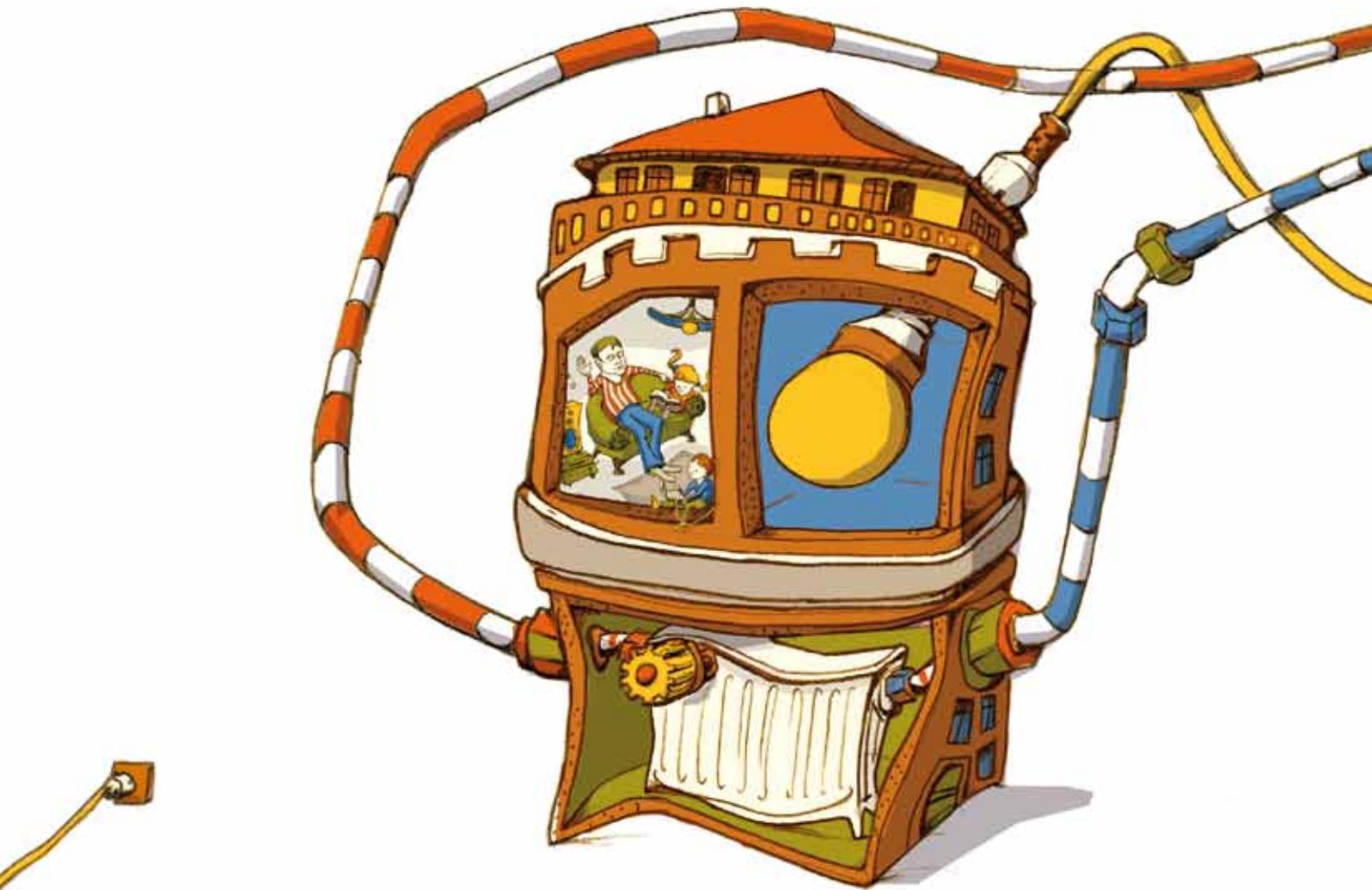
Welchen Beitrag können Wohnungsbaugenossenschaften leisten?

Prof. Dr. Mojib Latif: Aus der Natur des Genossenschaftsmodells heraus sind die Wohnungsbaugenossenschaften in der Lage, ressourcenschonender, ökonomisch effizienter und langfristiger zu agieren. Das gilt auch und insbesondere, wenn es darum geht, ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum bereitzustellen. Und da die „zweite Miete“ sehr stark von den Energiekosten bestimmt wird, sind sie gefordert, sich verstärkt um Energieeffizienz zu bemühen. Hier lässt sich wirklich behaupten, dass sich mit Energieeinsparung und Energieeffizienz das Angenehme mit dem Nützlichen verbindet.



ENERGIE MIT INTELLIGENZ NUTZEN

Strom kommt aus der Steckdose und Wärme aus der Heizung. So einfach gehen Kinder mit der Frage der Energieerzeugung um. Doch dieser Satz macht auch deutlich, wie selbstverständlich und mühelos Energie heute zu uns kommt. Und wir müssen uns fragen, wie wir den immer höher werdenden ökonomischen und ökologischen Preis für unsere Energie bezahlen wollen. Die Antwort heißt: mit neuen Technologien und neuen Verbrauchskonzepten.



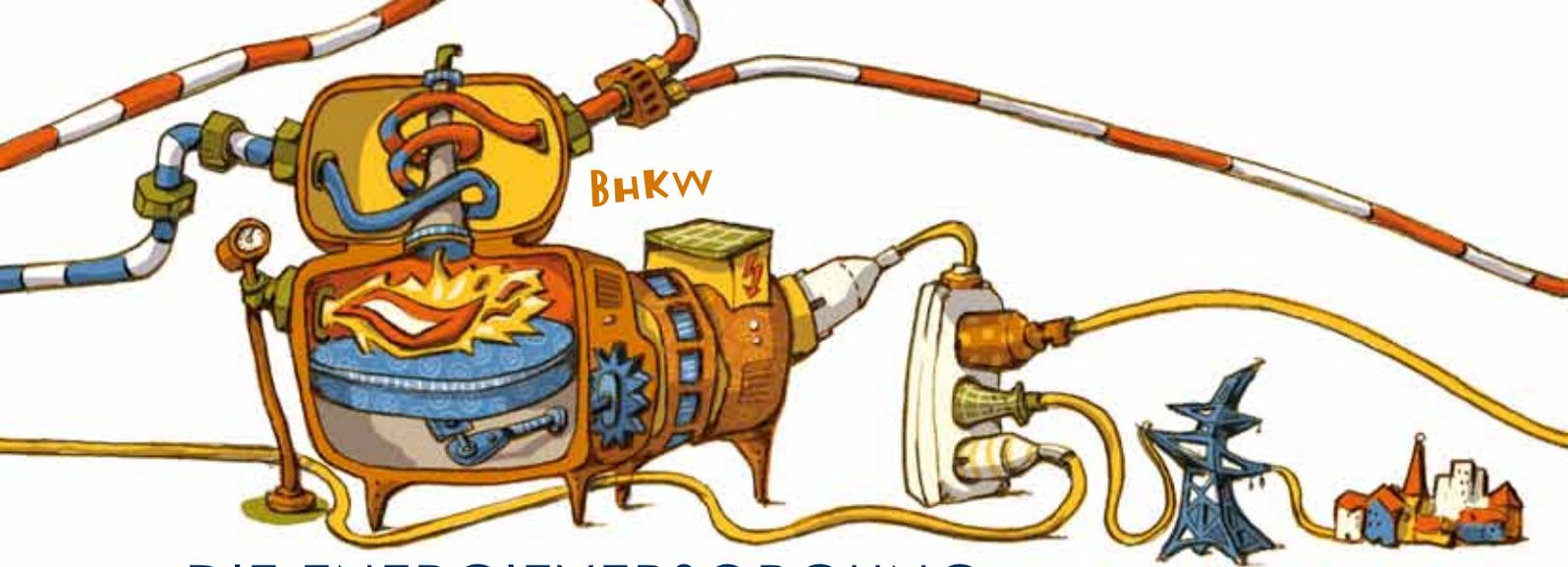
Erinnern Sie sich noch an Eisblumen? Diese Figuren aus gefrorenem Kondenswasser bedeckten an manch einem kalten Morgen vor nicht einmal 50 Jahren die Innenseiten der einfach verglasten Fenster. Sie vergingen erst, wenn die Öfen angeheizt wurden. Noch unsere Großeltern mussten jede Menge eigene Energie aufwenden, um es warm und gemütlich zu haben. In jedem Zimmer stand ein Ofen, der mit Kohle oder Holz „gefüttert“ werden musste. Duschen oder Baden war nur möglich, wenn man vorher den Wasserspeicher im Bad mit Holz oder Kohle anheizte, und warmes Wasser wurde in einer Schüssel auf dem Ofen erzeugt. Strom? Ja, den gab es. Er wurde in Kohlekraftwerken erzeugt und meist nur zur Beleuchtung verwendet.

Heute verwenden wir Strom in fast allen Lebensbereichen. Doch wie werden Strom und Wärme eigentlich erzeugt? Energie wird gewöhnlich aus der Umwandlung von Rohstoffen in Endenergie gewonnen. Heizöl und Benzin werden in Raffinerien aus Erdöl gewonnen.

Kohle und Erdgas erzeugen in Kraftwerken elektrischen Strom. Die Endenergie wird über Netze in die Haushalte transportiert und von uns zum Beispiel in Licht und Wärme umgewandelt. Als Erdöl noch billig war, Kohle noch nicht als Umweltverschmutzer Nr. 1 und Atomkraft noch als sicher galt, setzte man zur Energieerzeugung auf zentrale Großkraftwerke. Sie sind auch heute noch die wichtigsten und größten Energieerzeuger. Fast 80 Prozent unserer Energie werden heute in Erdgas- und Kohlekraftwerken – und bis 2022 auch noch in Atomkraftwerken – erzeugt. Danach werden sie bis auf die Gaskraftwerke schrittweise durch erneuerbare Energien ersetzt.

Interessant zu wissen:

Die meiste Energie verbrauchen die Nordamerikaner, in Deutschland ist der Pro-Kopf-Energieverbrauch etwa zehnmal höher als in Afrika und am wenigsten verbrauchen die Einwohner von Bangladesch.



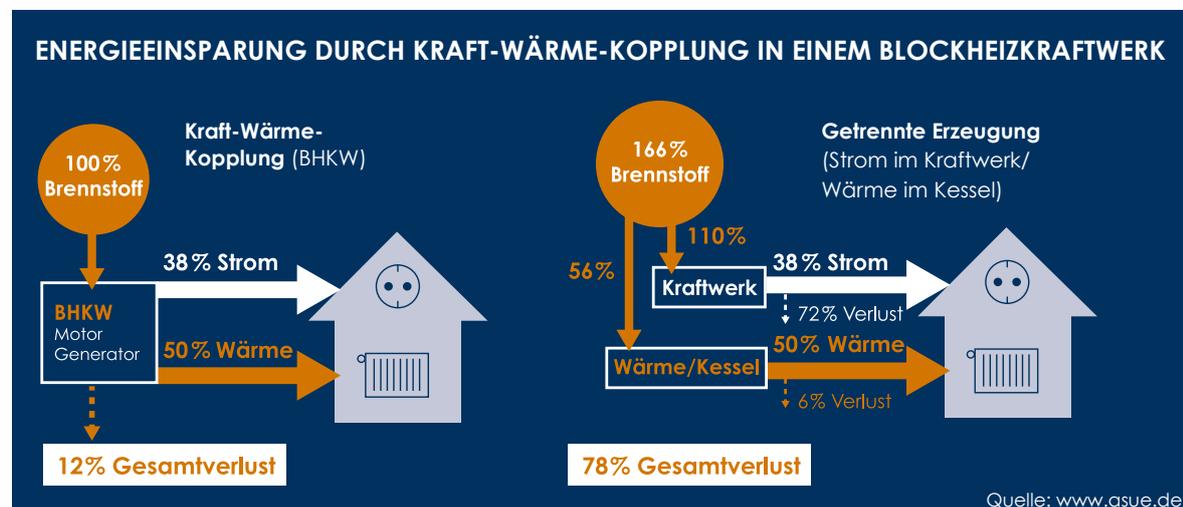
DIE ENERGIEVERSORGUNG – ZENTRAL UND DEZENTRAL

Zentrale Energieversorgung – konventionell und regenerativ

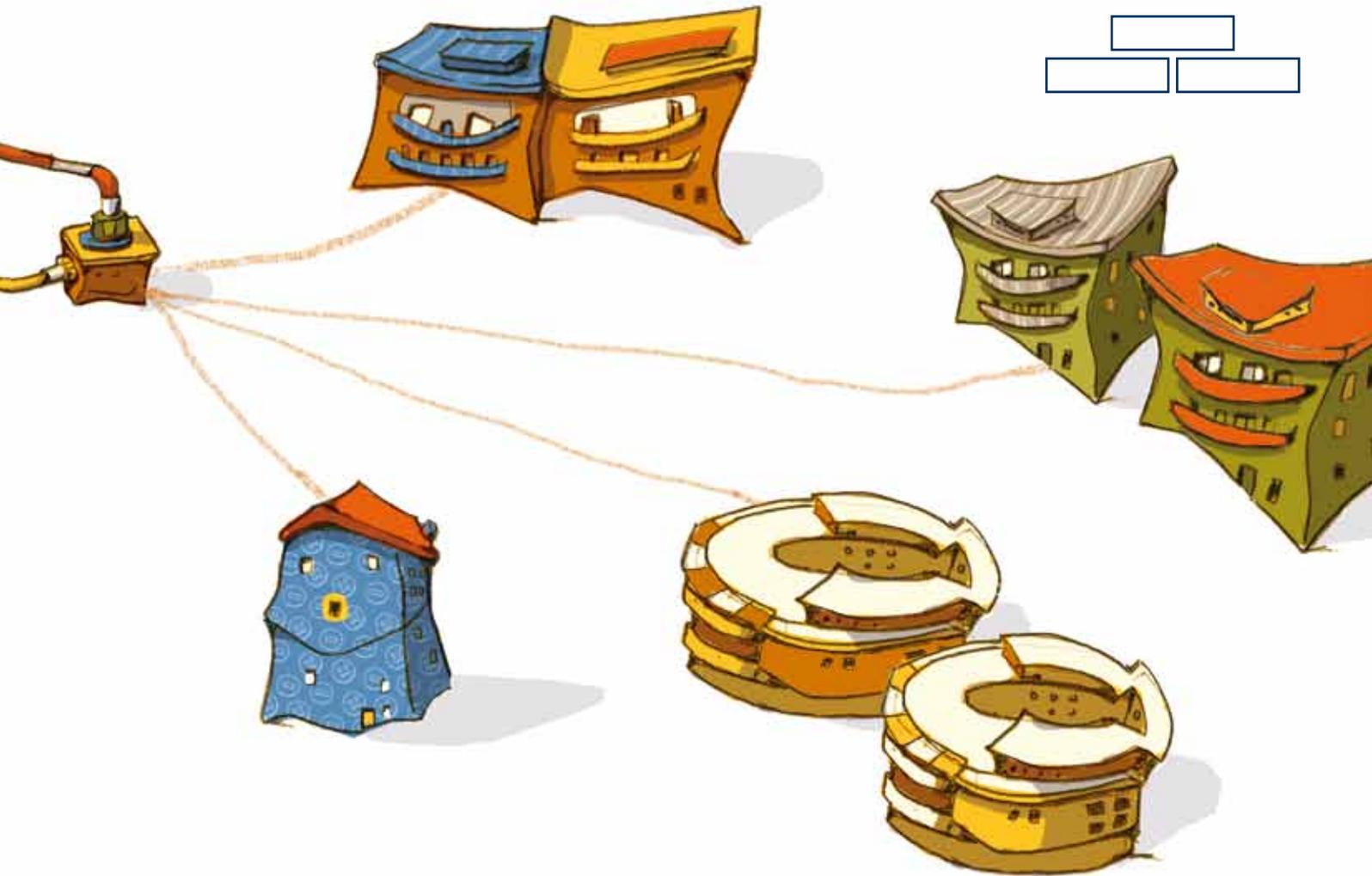
Die Energiewende macht die Zukunft der konventionellen Kraftwerke bis auf die der Erdgaskraftwerke unsicher. Kohle und Atomkraft sollen bis 2050 verschwunden sein. Zielsetzung ist, sie durch die erneuerbaren Energien – also Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft und Bioenergie – zu ersetzen. Windkraftwerke werden schon heute in der Stromerzeugung immer wichtiger. Große Windenergieparks werden im Meer installiert, Strömungskraftwerke könnten zur Sicherung der Grundlast beitragen und Biogasanlagen die herkömmliche Gasversorgung entlasten. Auch die Sonne stellt eine riesige Energiequelle dar, bei uns im Norden ist die Ausnutzung nur meist unbefriedigend. Das Problem mit den erneuerbaren Energien ist allerdings nach wie vor das Energiemanagement. Wind- und Sonnenenergie werden dezentral erzeugt und sind abhängig von Windstärke und Sonneneinstrahlung. Wo kommt bei Windstille und bedecktem Himmel der Strom her? Wo wird er bei Sturm und

Sonne gespeichert, wenn zu viel produziert wird? Wie kommt er vom Meer zum Verbraucher? Fragen, die mit neuen Konzepten und Technologien beantwortet werden müssen – daran arbeiten Wissenschaft und Industrie mit Hochdruck.

Konventionelle fossile Kraftwerke sind zudem nicht sehr effizient. Sie verfügen über einen durchschnittlichen elektrischen Wirkungsgrad von etwa 38 Prozent – neue Kraftwerke erreichen immerhin 45 Prozent. Wesentlich besser wird die Ausnutzung, wenn die Abwärme der Kraftwerke auch für die Wärmeversorgung genutzt wird. Dieses Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung wird zur Erzeugung von Fernwärme eingesetzt. Auf diese Art erreichen die Kraftwerke einen wesentlich höheren Gesamtwirkungsgrad. Der Bauverein der Elbgemeinden nutzt die umweltschonende und effiziente Fernwärme zur Versorgung von rund 2.900 Wohnungen. Der Nachteil: Selbst bei hervorragend isolierten Leitungen geht beim Transport über lange Strecken immer noch Energie verloren.



Um die gleiche Menge Strom und Wärme zu erzeugen, sind bei getrennter Erzeugung 66% mehr Energie erforderlich.



Dezentrale Energieversorgung – effizient und nah am Verbraucher

Je länger der Weg zum Verbraucher, desto mehr Energie geht verloren. Diesen Nachteil der zentralen KWK-Anlagen gleicht das lokale Blockheizkraftwerk vor Ort aus. Aktuell 4.233 Wohnungen versorgt der Bauverein der Elbgemeinden so energiesparend mit Wärme. Der Vorteil des BVE dabei: Unternehmerisch vorausschauend hat man in den Auf- und Ausbau eigener Versorgungsnetze für die dezentrale Wärmeversorgung investiert. Eigene Heizkraftwerke wurden, wo möglich, gleich mitgeplant und umgesetzt. Bei der Umstellung auf energiesparende Technologie müssen deshalb oft genug nur die Wärmeerzeugungsgeräte ausgetauscht werden. Der Effizienzsprung ergibt sich aus der Umstellung der Hauptversorgung (Grundlast) auf BHKW mit Kraft-Wärme-Kopplung. Schon heute ist der Bauverein der Elbgemeinden in der Wohnungswirtschaft einer der größten Betreiber von Heizkraftwerken mit Nahversorgungsnetzen, bestehend aus einer Kombination von Blockheizkraftwerken und Heizkesseln. Und auch hier ist man bereits zukunftssicher aufgestellt:

Die BHKW des BVE werden heute mit Erdgas betrieben, eine Umstellung zum Beispiel auf Biogas oder Klärgas ist aber möglich.

Ein zusätzlicher, positiver Aspekt ist der umweltfreundliche Strom – eigentlich ein Abfallprodukt der Wärmeerzeugung aus den Blockheizkraftwerken des BVE. Er wird weitgehend zum kostengünstigeren Betrieb der Heizungs- und Lüftungsanlagen, der Aufzüge und Gemeinschaftseinrichtungen genutzt oder ins öffentliche Netz eingespeist. Zusammen mit den schon erwähnten Wohnungen, die mit Fernwärme versorgt werden, erhalten über die Hälfte der Wohnungen des BVE im Zuge der Kraft-Wärme-Kopplung ressourcenschonende Wärme. Die andere Hälfte des Wohnungsbestands wird weitgehend über Gasheizungen versorgt. Doch auch hier setzt der Bauverein der Elbgemeinden auf Effizienz. Alte, energieintensive Heizungsanlagen werden sukzessive im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen ausgetauscht. Wo möglich, werden die Wohneinheiten an das Fern- oder Nahversorgungsnetz angeschlossen.



GEBÄUDE WERDEN EINGEPACKT – DÄMMUNG SPART ENERGIE

Wenn es kalt wird, ziehen wir uns warm an, um nicht zu frieren. Bei Hitze ziehen wir uns in den Schatten zurück und fächeln uns kühle Luft zu. In beiden Fällen verbraucht der Körper viel Energie, um sich auf der richtigen Temperatur zu halten. Genauso ist es mit Gebäuden. Auch sie verlieren bei Kälte viel Wärme und nehmen bei Hitze viel davon auf. Eine Lösung heißt hier: einpacken. Die Neubauten des Bauverein der Elbgemeinden werden von vornherein so konzipiert und gebaut, dass sie möglichst wenig Energie zum Temperatúrausgleich zwischen innen und außen verbrauchen bzw. die Energiedifferenzen effizient nutzen. In Neubauvorhaben sind Energiesparmaßnahmen natürlich wesentlich einfacher zu integrieren als im Gebäudebestand. Und der macht nun einmal den größten Teil der Wohnungen des BVE aus. Hier gilt es, mit einem vernünftigen wirtschaftlichen Aufwand und tragbarer Belastung für die Bewohner den größten energetischen Nutzen zu erzielen. Keine leichte Aufgabe, aber dem BVE gelingt es, immer mehr Gebäude energetisch zu modernisieren und damit die Energiekosten für die Bewohner zu senken.

ENERGIEEINSPARUNG DURCH DÄMMUNG (WÄRMEBILDKAMERA)

Die Wärmebildkamera beweist: Dämmung spart Energie – je blauer die Farbe, desto geringer der Wärmeverlust.



Buchenhof, Nordansicht



Buchenhof, Südansicht

Quelle: www.arge-sh.de

Kleiner Aufwand, großer Nutzen – Modernisierung von innen

Doch die Dämmung von außen ist nur ein Bestandteil des energetischen Gesamtkonzepts des BVE. Auch von innen werden die Gebäude energiesparend modernisiert. So werden zum Beispiel kontrollierte Wohnungslüftungsanlagen eingesetzt, die zum Teil sogar zusätzlich mit einer Technologie zur Wärmerückgewinnung ausgestattet sind. Die in der Wohnung vorhandene Energie aus Sonneneinstrahlung, Heizungswärme und Kondenswasser aus der verbrauchten Raumluft wird über eine Abluftanlage abgesaugt. Dieser verbrauchten Raumluft wird die Wärme über einen Wärmetauscher entzogen und der einströmenden Frischluft oder der allgemeinen Wärmeversorgung des Gebäudes wieder zugeführt. Der Bauverein der Elbgemeinden setzt hier auf ein Konzept, das die vorhandene Infrastruktur nutzt. So werden die Be- und Entlüftungsrohre zum Beispiel in stillgelegte Schornsteine verlegt. Die Lüftungsanlage selbst kann auf dem Dach oder im Keller installiert werden. Lediglich eine Öffnung in der Wand ist sichtbar.

Warmwasserstationen – ein Beispiel für innovative Lösungen beim BVE

Seit ca. 30 Jahren ist die zentrale Warmwasserversorgung Standard in Deutschland. Das ist bequem, stellt die Wasserversorgung aber auch vor energetische und hygienische Probleme. Warmes Wasser auf Vorrat bereitzuhalten, kostet viel Energie. Damit es nicht verkeimt, muss es auf ca. 60 °C erwärmt werden. Auch das kostet Energie. Die Lösung deshalb: Trinkwasserstationen, die das Wasser erst dann erwärmen, wenn es benötigt wird. Das keimfreie kalte Wasser wird über einen Wärmetauscher im Heizungskreislauf auf ca. 45 °C erwärmt und steht dem Nutzer sofort hygienisch einwandfrei zur Verfügung. Mit dieser Insellösung für Neubauten oder Bestandsgebäude noch ohne zentrale Warmwasserversorgung spart der Bauverein der Elbgemeinden für seine Mitglieder Energiekosten, ohne auf Komfort zu verzichten.

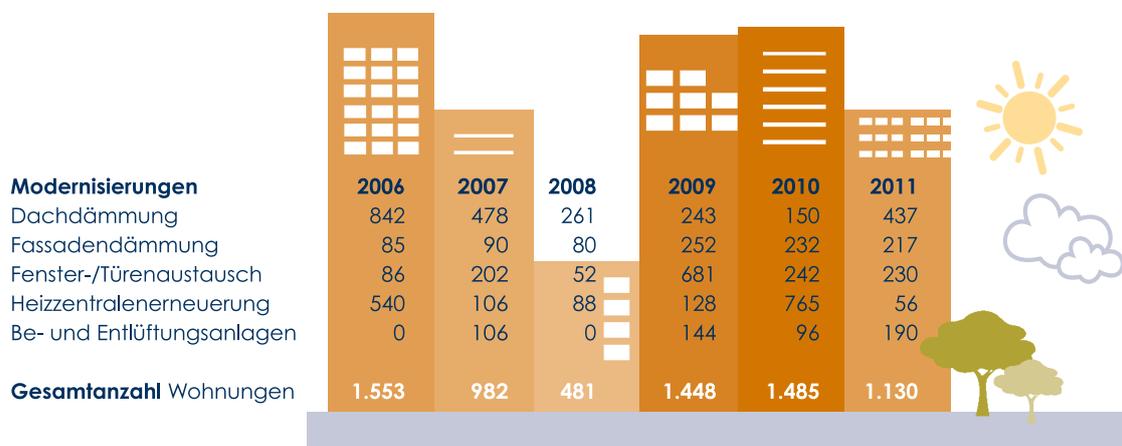
Der hydraulische Abgleich – Heizkosten einfach senken

Der hydraulische Abgleich von Heizungsanlagen zeigt, wie mit Intelligenz und Technik ohne hohe bauliche Investitionen die Heizkosten gesenkt werden können. Mit der komplexen Abstimmung aller Heizkörper werden dabei durch Differenzdruckregler und/oder Strangregulierventile oder sogar direkt am Thermostatventil für alle Heizkörper im Wärmeverteilungsnetz die gleichen Widerstände erzeugt. So sorgt der Bauverein der Elbgemeinden für Komfort, indem überall im Haus die Wärme gleichmäßig verteilt und gleichzeitig das Budget der Mieter geschont wird.

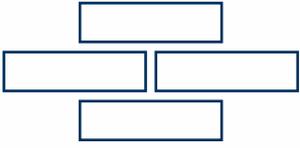
Warmes Wasser für die Waschmaschine spart Energie

Auch kleine Maßnahmen sind Teil des energetischen Gesamtkonzepts des BVE und tragen zur Energieeinsparung bei. Bei konventionellen Waschmaschinen mit Kaltwasseranschluss werden ca. 90 Prozent der benötigten elektrischen Energie für das Aufheizen des Wassers aufgewendet. Deshalb befindet sich in vielen neuen Wohnungen des BVE ein zusätzlicher Warmwasseranschluss zur Wasserversorgung der Wasch- und Geschirrspülmaschine. Bei dieser Technik wird das benötigte warme Wasser energiesparend über die Heizungsanlage zur Verfügung gestellt. Die Nutzung des zur Verfügung stehenden warmen Wassers senkt den Stromverbrauch für die Aufheizung des kalten Wassers. Bei einem 4-Personen-Haushalt entspricht das ca. 300 kWh Strom im Jahr.

ENERGETISCHE MASSNAHMEN AN WOHNUNGEN DES BVE

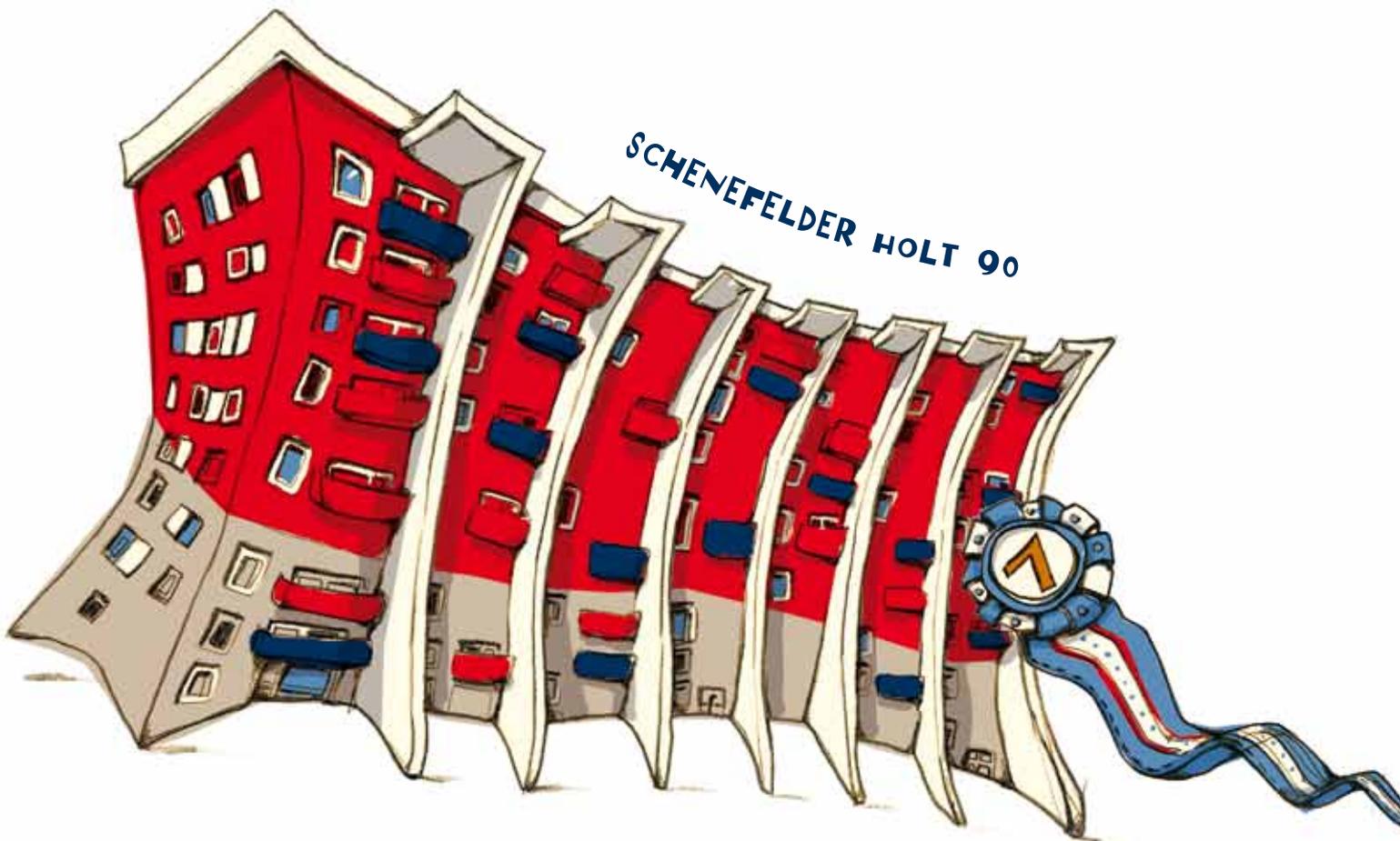


Quelle: BVE (siehe S.40 Instandhaltung und Modernisierung)



ENERGIEKONZEPTE, DIE SICH RECHNEN

Mehr als drei Viertel der in Privathaushalten verbrauchten Energie entfallen auf das Heizen. Deshalb hat das Energiebewusstsein bei den Neubauvorhaben und Modernisierungen des BVE-Gebäudebestands einen hohen Stellenwert. Aber genauso wichtig ist, dass sich die Mitglieder in ihren vier Wänden wohl fühlen, dass sie mit der neuen Technik zurechtkommen und dass die Energie-sparmaßnahmen die Nebenkosten auch tatsächlich senken.



HYDRAULISCHER
ABGLEICH



Ein Haus zieht sich warm an und spart Heizkosten

Die beste Voraussetzung für die Reduzierung der Heizkosten ist eine gut gedämmte Gebäudehülle. Wo immer sinnvoll, werden Keller und Dächer mit modernen Dämmmaterialien verkleidet und die Fenster umgeglast oder ausgetauscht. Aber auch die Fassaden werden energetisch neu „eingekleidet“. Dabei gibt sich der Bauverein der Elbgemeinden so viel Mühe, dass sich das Ergebnis auch optisch sehen lassen kann. Der „Deutsche Fassadenpreis 2011“ in der Kategorie „Energieeffiziente Fassadendämmung“ für die Sanierung der Häuser 2 und 90 am Schenefelder Holt ist ein gutes Beispiel dafür. Die Außenfassade, das Dach und die Kellerdecken erhielten im Rahmen der Modernisierung eine neue Wärmedämmung, sämtliche Fenster und Balkontüren eine Wärmeschutzverglasung. Ergänzend wurden die Balkone mit neuen Glasbrüstungen und Geländern in einer zeitgemäßen Optik verschönert. Das Raumklima wird jetzt durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung verbessert, die die verbrauchte Luft aus Küche und Bad automatisch abführt.

DIESE TECHNIKEN
KOMMEN HIER
ZUM EINSATZ!

VERBRAUCHTE
LUFT

FRISCHE
LUFT



LÜFTUNGSANLAGE



RUNDUM GUT GEDÄMMT

STROM UND WÄRME
BVE-BHKW





Schenefelder Holt 135



VOLLE BLOCKHEIZKRAFT VORAUSS FÜR WENIGER ENERGIE

Im Schenefelder Holt nutzt der BVE bereits seit 1999 die wirtschaftlichen und ökologischen Vorteile eines Blockheizkraftwerks. Damals wurden die ersten 680 Wohnungen an ein größeres BHKW angeschlossen. Auch in der Sven-Hedin-Straße werden rund 240 Wohnungen umweltfreundlich mit Wärme versorgt. Dort arbeitet seit 2007 eines der mittlerweile 15 BHKW, die der BVE selbst oder über Partnerunternehmen betreibt. Die gasbetriebenen BHKW des BVE arbeiten alle nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Zusammen mit modernen Gasbrennwertkesseln, die bei Bedarf, zum Beispiel im kalten Winter, in Reihe zugeschaltet werden können, ermöglicht es diese Technik, den Primärenergiebedarf erheblich zu senken. Die Mitglieder können durch die Kombination Wärmeversorgung durch BHKW plus Gebäudedämmung bis zu 50 Prozent Energie und 60 Prozent CO₂ einsparen. Doch der BVE geht bei seinen energetischen Modernisierungsanstrengungen noch weiter – bis in die Wohnung hinein.

Aus verbrauchter Luft wird frische Wärme

Das Ziel des Bauverein der Elbgemeinden ist immer, möglichst wenig Energie und diese möglichst effizient einzusetzen und mit cleveren Lösungen ein ange-

nehmes Wohngefühl zu schaffen. Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist ein gutes Beispiel dafür. Sie arbeitet mit einer Wärmerückgewinnungsquote von bis zu 90 Prozent und senkt den Heizenergieaufwand um bis zu 30 Prozent. Bei Neubauvorhaben wird sie inzwischen standardmäßig eingebaut, aber auch eine Nachrüstung in bestehenden Gebäuden ist möglich, wie das Beispiel der Häuser Wiebelstraße/Drieschweg zeigt. Die drei achtgeschossigen Gebäude aus den 50er und 60er Jahren wurden nicht nur mit einem konventionellen Vollwärmeschutz (Fassade, Keller, Dach und Fenster) ausgestattet, sondern eben auch mit einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Das Besondere hier: Nach Betrachtung und Analyse hat der BVE für diese Anlage ein individuelles Konzept erstellt. Es konnte unter Nutzung vorhandener Strukturen mit geringen Baukosten und für die Bewohner erträglichen Beeinträchtigungen umgesetzt werden und führte trotzdem zu einem fortschrittlichen energetischen Gesamtkonzept.

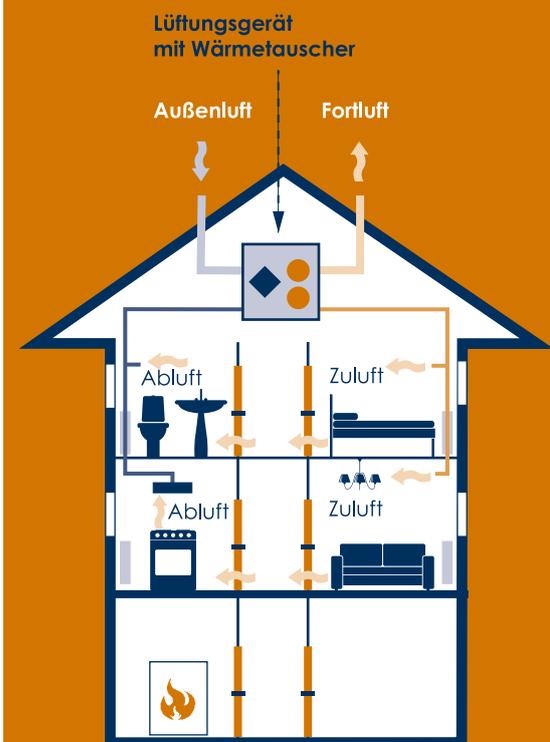
Durch in den alten Schornsteinen verlegte Abluftrohre wird die Abluft in Küche und Bad durch Ventile gesteuert abgeführt. Die Frischluft strömt unbehandelt über Spaltventile im oberen Bereich der Fens-



terblendrahmen nach. So wird Zugluft bei niedrigen Außentemperaturen verhindert. Über Ventilatorboxen auf dem Dach wird die Abluft nach oben gesaugt und die Wärme über Wärmetauscher auf ein Wärmemedium übertragen und zur Wärmepumpe im Keller transportiert. Dort wird die Wärme in die Wärmeversorgung des Gebäudes eingespeist und vollständig der Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung zugeführt. Für die Versorgung mit Warmwasser wurden in jede Wohnung innovative Trinkwasserstationen installiert, die das keimfreie kalte Wasser durch Wärmeaustausch mit dem Heizsystem energiesparend und hygienisch auf 45 °C erwärmen.

Für dieses Pilotprojekt werden in den drei Gebäuden zurzeit drei verschiedene Wärmepumpen getestet und das gesamte System wird mit Unterstützung der Fachhochschule Bergedorf wissenschaftlich begleitet. Wenn die Ergebnisse überzeugen, kann dieses kostengünstige und energieeffiziente Konzept auch auf andere Wohnanlagen übertragen werden. Dieses Vorgehen entspricht dem unternehmerischen Denken und Handeln des Bauverein der Elbgemeinden in der Verantwortung für seine Mitglieder.

SCHEMA: BE- UND ENTLÜFTUNGSANLAGE



Hocheffiziente Gebäudehülle mit optimierter Energieversorgung – so baut der BVE heute

Energetisch stehen die Neubauten des Bauverein der Elbgemeinden auf zwei erprobten Standbeinen: der hochwertigen Dämmung und einer modernen effizienten Energiebereitstellung. Das geschieht durch einen Anschluss an das Hamburger Fernwärmenetz. Beide Technologien setzen auf die ressourcenschonende Kraft-Wärme-Kopplung. Ergänzt wird das energetische Konzept durch kontrollierte Wohnraumlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, die nicht nur für frische und saubere Luft in den Wohnungen sorgen, sondern die Wärmeenergie durch Luft-Luft-Wärmetauscher wieder dem Heizkreislauf zuführen. Der BVE nimmt Fördermittel in Anspruch, die die Investitionskosten senken – und somit auch die Belastungen der späteren Mieter. Zurzeit wird das energetische Konzept in den Neubauprojekten wie Buchenhof, Skolegaard/Thedebad, Stadtgärten Lokstedt und Schenefelder Holt Zentrum realisiert.

Der Buchenhof – energetisch gut

„Rund ist gut, eckig ist problematisch“ – energetisch ist das Iglu das ideale Gebäude. Aber ganz so sehen die fünf neuen Rundbauten im Buchenhof nicht aus. Hier verwirklicht der BVE das Konzept eines naturnahen genossenschaftlichen Wohnens nach den eigenen hohen energetischen und ökologischen Standards. Die Rundbauten unterschreiten die Anforderungen der neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2009 um rund 40 Prozent. Das wird unter anderem durch kontrollierte Lüftungs- und Wärmerückgewinnungsanlagen und die Beheizung über ein lokales Blockheizkraftwerk erreicht. Den dabei gewonnenen Strom bietet der BVE über ein Versorgungsunternehmen den Bewohnern des Buchenhofs zu deutlich günstigeren Konditionen an. Mit einer völlig neuartigen Außenbeleuchtung geht der Bauverein der Elbgemeinden im Buchenhof einen Schritt weiter auf dem Weg zur intelligenten Gebäudetechnik. Die eingesetzten LED-Lampen messen und speichern den Sonnengang über das ganze Jahr und passen sich dem Sonnenlicht und den Umweltgegebenheiten an.



„DER BVE PRÜFT GENAU, OB NEUE TECHNiken NACHHALTIG UMSETZBAR, ÖKOLOGISCH SINNVOLL, WIRTSCHAFTLICH UND FÜR DIE MITGLIEDER TRAGBAR SIND.“

Dipl.-Ing. Bernd Schwarzfeld, Energieberater



Interview mit Bernd Schwarzfeld.

Der Diplomingenieur Bernd Schwarzfeld vom Ökoplan Büro für zeitgemäße Energieanwendung ist Berater des Bauverein der Elbgemeinden bei der zukunftsweisenden energetischen Konzeption der Modernisierungs- und Neubauvorhaben.

Was unterscheidet den BVE energetisch von anderen Genossenschaften?

B. Schwarzfeld: Auf der einen Seite der vorausschauende Aufbau der eigenen Energieversorgungsnetze und die konsequente Entscheidung für die sehr effiziente Kraft-Wärme-Kopplung. Andererseits zeichnet sich der BVE durch seine Offenheit für neue Technologien aus, die im Rahmen von begleiteten Versuchsprojekten auf ihren Einsatz in der Breite hin geprüft werden. Das sind sicherlich Alleinstellungsmerkmale des BVE.

Ist der BVE ein Vorreiter auf dem Gebiet der Energieeffizienz?

B. Schwarzfeld: Vorreiter würde ich nicht sagen. Der BVE ist auch ein Wirtschaftsunternehmen und achtet bei seinen energetischen Maßnahmen sehr auf Effizienz. Man prüft genau, ob neue Techniken auch nachhaltig umsetzbar sind. Sind sie ökologisch sinnvoll, wirtschaftlich und für die Mitglieder auch tragbar. Viele andere Wohnungsunternehmen entwickeln teure Leuchtturmprojekte,

kassieren dafür Fördergelder und gewinnen Preise. Die Effizienz dieser Anlagen ist aber oft nicht gegeben, da wichtige Zusammenhänge bei der Konzeption nicht berücksichtigt werden. Der BVE denkt nachhaltiger.

Deshalb auch der Verzicht auf Solartechnologie?

B. Schwarzfeld: Genau. Der BVE hat sich konsequent für die Kraft-Wärme-Kopplungs-Technologie entschieden und setzt diese Technik jetzt in Verbindung mit optimaler Dämmung, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und Trinkwasserstationen um. Das dauert zwar manchmal etwas länger, aber dafür stimmen die Zahlen und das energetische Gesamtkonzept.

Wie geht es energetisch weiter beim BVE?

B. Schwarzfeld: Die Konzentration auf Kraft-Wärme-Kopplung in der Vergangenheit war richtig. Jetzt geht es darum, den nächsten Schritt zu machen: die Umstellung auf regenerative Energien. Darauf stellt sich der BVE ein und

entwickelt gerade ein energetisches Konzept für die nächsten zehn Jahre. Aber man ist gut aufgestellt. Die Technologie ist mit den BHKW vorhanden, die Netze sind da und werden weiter ausgebaut. Eine Umstellung auf neue Energieträger, aber auch auf Erzeuger wie zum Beispiel die Brennstoffzelle ist deshalb schnell und unproblematisch ohne große Investitionen möglich.



2-3 MAL AM TAG RICHTIG LÜFTEN UND



MIT LÜFTUNGSANLAGE



STROM SPAREN! FENSTER ZU!



NETZABKOPPLER

GAR NICHTS MEHR ZU ZÄHLEN HIER:-('

NACHTS STAND-BY ABSCHALTEN

ENERGIESPARGERÄTE

HEIZEN!

18-20 °C RAUMTEMPERATUR



DER FAKTOR MENSCH BEIM ENERGIESPAREN

Die modernen Technologien, mit denen der Bauverein der Elbgemeinden seine Gebäude auf den neuesten Stand bringt, helfen den Mitgliedern in den Wohnungen, in hohem Maße Energie und damit Kosten zu sparen. Doch entscheidend für den Erfolg der Energiesparmaßnahmen ist das Verhalten der Menschen. Und hier ist oft ein Umlernen erforderlich. Der BVE unterstützt seine Mitglieder dabei mit persönlichen Beratungen, Leitfäden und einfach zu handhabender Technik.

Richtiges Lüften ist gesund für Mensch und Portemonnaie

Man muss es sich einmal vor Augen führen: Bei einem 4-Personen-Haushalt fallen durch Duschen, Kochen, Atmen und Ähnliches ca. 10-15 Liter Wasserdampf pro Tag an. Das sind anderthalb volle Eimer Wasser. Wenn die verbrauchte und feuchte Luft nicht mehrmals täglich erneuert wird, leidet die Wohnung. In Wohnungen ohne Lüftungsanlage sollten die Räume deshalb am besten mit weit geöffneten Fenstern zwei- oder dreimal am Tag gelüftet werden. Im Winter reichen dafür jeweils 5 bis 10 Minuten, in den Übergangszeiten Frühjahr und Herbst sind ca. 15 bis 30 Minuten für einen Luftaustausch nötig. Schlafräume und auch Kinderzimmer sollten morgens direkt nach dem Aufstehen gelüftet werden. Die Fenster sollten nicht dauerhaft angekippt werden, denn so dringt im Sommer permanent Wärme in die Räume ein und im Winter entweicht warme Heizungsluft.

FENSTER ZU BEI LÜFTUNGSANLAGEN



LÜFTUNGSREGLER

Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, wie der Bauverein der Elbgemeinden sie in seinen neuen Gebäuden installiert, sorgt automatisch für einen gleichmäßigen Luftaustausch: Die verbrauchte feuchte Luft wird durch frische Luft von außen ersetzt und hochwertige Filter befreien die Frischluft von Schwebstoffen und Pollen. Allergiker können aufatmen.

Doch um alle Vorteile der Wohnraumlüftung nutzen zu können, muss das Wohnverhalten geändert werden. Da heißt es Abschied nehmen von geöffneten Fenstern und auf die Lüftung über die Fenster weitgehend verzichten. Das spart Energie und führt zu einer optimalen Luftqualität. Über vorhandene Regler lässt sich der Luftaustausch aber auch problemlos erhöhen.

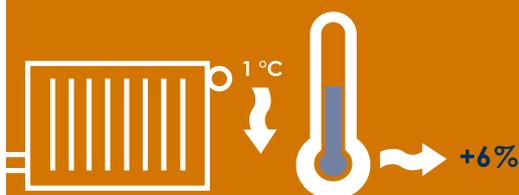
Einer der häufigsten Einwände gegen Lüftungsanlagen betrifft den gesunden Schlaf. Viele Mitglieder haben schon immer bei offenem Fenster geschlafen und vertrauen nicht auf eine Lüftungsanlage. Der BVE sagt immer wieder: Probieren Sie es aus – die Luftqualität ist hervorragend, es zieht nicht und es ist viel leiser als bei geöffnetem Fenster.

Richtiges Heizen verhindert dicke Luft und spart Energie

Nur das optimale Zusammenwirken von ausreichend hoher Raumtemperatur und der Lüftungsanlage führt zu einem angenehmen Raumklima und zu optimalem Energieverbrauch. Zu hohe Temperaturen sind genauso ungesund wie zu niedrige – für die Bewohner, aber auch für die Wohnung. Innentemperaturen zwischen 18 und 22 °C werden sowohl von Medizinerinnen als auch von Energieberatern als ideale Wohnraumtemperatur empfohlen – die empfohlene ideale Schlaftemperatur liegt sogar 5 °C darunter.

Wichtig ist immer die gleichmäßige und kontinuierliche Beheizung der Räume. Häufiges Abstellen von Heizkörpern über das Thermostatventil führt zur Raumabkühlung und somit zur Auskühlung von wärmespeichernden Bauteilen wie Decken und Wänden. Der Energieaufwand und die Dauer der Beheizung zur Wiederherstellung der gewünschten Raumtemperatur sind dadurch wesentlich größer. Das Thermostatventil ist nicht nur Temperaturregler, sondern auch Fühler. Deshalb darf es nicht durch Möbel zugestellt oder Heizkörperverkleidungen, Gardinen oder Übergardinen verdeckt sein. Anderenfalls wird durch Stauwärme die Regelung beeinträchtigt und irritierend beeinflusst. Das Thermostatventil muss „frei fühlen“ können.

DIE ABSENKUNG DER RAUMTEMPERATUR UM 1 °C BRINGT RUND SECHS PROZENT ENERGIEEINSPARUNG.



Quelle: Deutsche Energieagentur, www.zukunft-haus.de

Sofort warmes Wasser für Mensch und Maschine

Sicherlich, zentrale Warmwasserversorgung ist besser als ein herkömmlicher Durchlauferhitzer, aber wer braucht wirklich 60 °C heißes Wasser? Allein aus hygienischen Gründen zur Abtötung von Legionellen und anderen gefährlichen Bakterien wird das zentrale Warmwasser auf diese Temperatur erhitzt. Um es auf angenehme Temperaturen herunterzukühlen, muss es mit kaltem Wasser gemischt werden. Ein Vorgang, der besonders bei Wasserhähnen mit getrennten Ventilen Zeit braucht und damit unnötig Wasser verbraucht. Mit den modernen dezentralen Warmwasserstationen, die der Bauverein der Elbgemeinden zunehmend in den Wohnungen installiert und Einhebelmischbatterien mit Temperaturvoreinstellung fällt diese Wasser- und Energieverschwendung weg.



EINHEBELMISCHBATTERIE

Auch Waschmaschine und Geschirrspüler benötigen warmes Wasser, das sie bisher selbst aufheizen mussten. Eine Waschmaschine verbraucht einen Großteil des Strombedarfs zum Aufheizen des kalten Waschwassers. Die meisten gängigen Waschmaschinen sind nur mit einem Kaltwasseranschluss ausgerüstet. Für sie bietet der BVE seinen Mitgliedern im Neubau eine energiesparende Lösung: Über ein Vorschaltgerät kann die

Waschmaschine direkt mit Warmwasser versorgt werden. Das spart Strom und verkürzt die Waschzeiten.

Modernisierungen sparen auch Strom

Die Umstellung auf zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung bei der Modernisierung der BVE-Bestandsbauten merken die Bewohner auch an den Stromkosten. So werden zum Beispiel bisherige Durchlauferhitzer überflüssig. Auch die Umstellung auf Energiesparlampen bei der Gebäudebeleuchtung wirkt sich positiv auf die Betriebskosten – und damit auf die „zweite Miete“ – aus. In den eigenen vier Wänden haben es die BVE-Mitglieder selbst in der Hand, durch moderne energieeffiziente Geräte, Energiesparlampen, das komplette Abschalten von Stand-by-Geräten und andere Maßnahmen Strom zu sparen. Es gibt allerdings auch hier Unterstützung vom Bauverein der Elbgemeinden. In der Sicherungsverteilung vieler neuer Wohnungen sorgt ein Stromabkoppler für ein Plus an Komfort und Sicherheit in den Schlaf- und Kinderzimmern. Nach dem Ausschalten des letzten Stromverbrauchers eines Raumes, zum Beispiel der Nachttischleuchte, schaltet der Stromabkoppler das Stromnetz in diesem Raum automatisch ab und verhindert dadurch auch die Abstrahlung elektromagnetischer Wellen, auch bekannt als Elektrosmog. So wird eine optimale Nachtruhe gefördert.

**UNNÖTIGER STAND-BY-BETRIEB
VERURSACHT IN EINEM DURCH-
SCHNITTSHAUSHALT STROMKOSTEN
VON BIS ZU 115 EURO PRO JAHR.**



Quelle: www.stromeffizienz.de

„MEIN THERMOMETER ENTÄUSCHT MICH IMMER WIEDER. ES SINKT NIE UNTER 20 °C.“

Asmus Rösler, Mitglied



Interview mit Mitglied

Asmus Rösler. Asmus Rösler lebt seit vier Jahren in einem Niedrigstenergie Neubau des Bauverein der Elbgemeinden in der Englischen Planke, direkt gegenüber dem Hamburger Michel. Der 66-jährige leidenschaftliche Kunstliebhaber ist seit zwei Jahren in Pension. Vorher war er 33 Jahre lang Leiter des Hamburger Landeswahlamtes.

Herr Rösler, sind Sie ein Energiesparer?

A. Rösler (lacht): Hm, ja sicherlich, ich bin ein braver Mülltrenner, gehe viel zu Fuß, nutze den öffentlichen Nahverkehr und habe auch ein paar Energiesparlampen in der Wohnung. Aber das war es auch schon. Ich weiß, dass auch ich zum Energiesparen und zur Ressourcenschonung beitragen muss, und ich tue mein Bestes.

Deshalb Ihre Entscheidung für diese Wohnung?

A. Rösler: Nein, ich habe dankbar registriert, dass meine Wohnung eine Niedrigstenergiewohnung ist, aber entscheidend für mich war die Lage und dass sie altersgerecht gestaltet ist. Als alter St. Paulianer wohne ich hier mit direktem Blick auf meinen Namensvetter, den Erzengel Michael – das ist übrigens mein zweiter Vorname. Aber durch die Wärmerückgewinnungsanlage, die Dreifachverglasung auf der Westseite und andere kleine, aber feine Dinge ist das Wohnen hier schon sehr komfortabel.

Inwiefern?

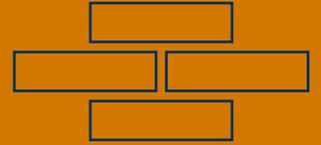
A. Rösler: Ich habe hier immer ein Wohlfühlklima in der Wohnung – und das, ohne zu lüften. Ich muss die Heizkörper kaum aufdrehen, sogar in den kalten Februarwochen hatte ich hier immer angenehme 22 °C. Mein Thermometer enttäuscht mich immer wieder, es will einfach nicht unter 20 °C sinken (lacht). Und das wirkt sich natürlich auf meine Heizkosten aus: Sie sind angenehm niedrig.

Sie sprachen von den kleinen, aber feinen Dingen?

A. Rösler: Schauen Sie, hier an der Eingangstür gibt es einen Zugriegel, der automatisch herunterfährt, sobald ich die Tür schließe. Dadurch gibt es keine Zugluft in der Wohnung. Außerdem habe ich einen Warmwasseranschluss für die Waschmaschine im Bad.

Mussten Sie umlernen in Ihrer Niedrigstenergiewohnung?

A. Rösler: Ja natürlich. Vorher habe ich in Hohenfelde im ersten Stock einer Stadtvilla aus den 50er Jahren gewohnt. Da war natürlich regelmäßiges Lüften eine Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnklima. Das muss ich hier natürlich nicht mehr. Im Bekanntenkreis gab es Bedenken, weil viele gern bei offenem Fenster und höchstens 16 °C schlafen. Das muss ich aber nicht und ich schlafe ganz ausgezeichnet hier. Außerdem gab es woanders viel größere Geräuschemissionen durch die anderen Mieter. Hier hört man fast überhaupt nichts mehr – ganz selten vielleicht mal einen Bohrer.



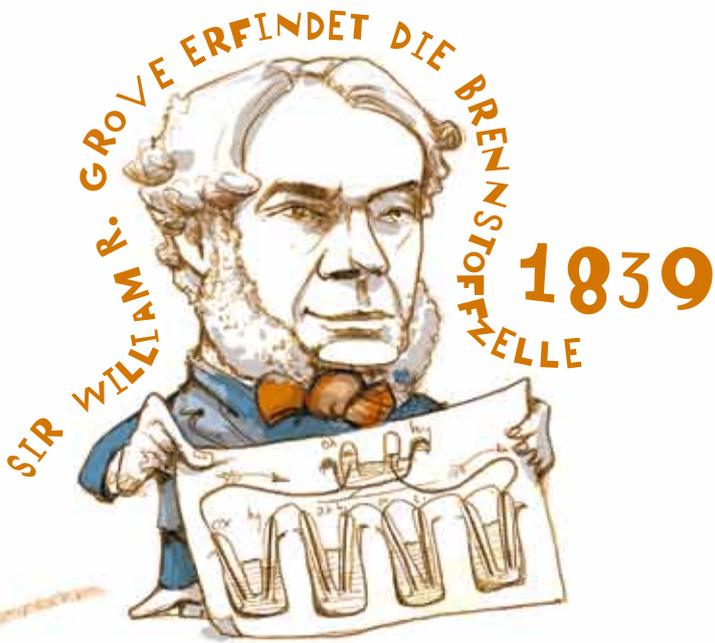
ENERGIESPAREND LEBEN UND WOHNEN IM SCHATTEN DES MICHEL

Das 2007 als Niedrigenergiehaus errichtete Eckgebäude Englische Planke/Böhmkenstraße umfasst 49 teilweise behindertenfreundliche Wohnungen mit Tiefgarage und eine Spiel- und Freizeitfläche im Innenhof. In 14 Wohnungen leben die Mitglieder der Baugemeinschaft Englische Planke e.V. – gute Nachbarschaft ist hier garantiert. Ein Querschnitt unserer Gesellschaft lebt seit knapp fünf Jahren in diesen Wohnungen. Ältere, langjährige Mitglieder des BVE, jung Dazugekommene, die Baugemeinschaft, Kinder und Familien füllen das Gebäude direkt am Michel mit Leben.

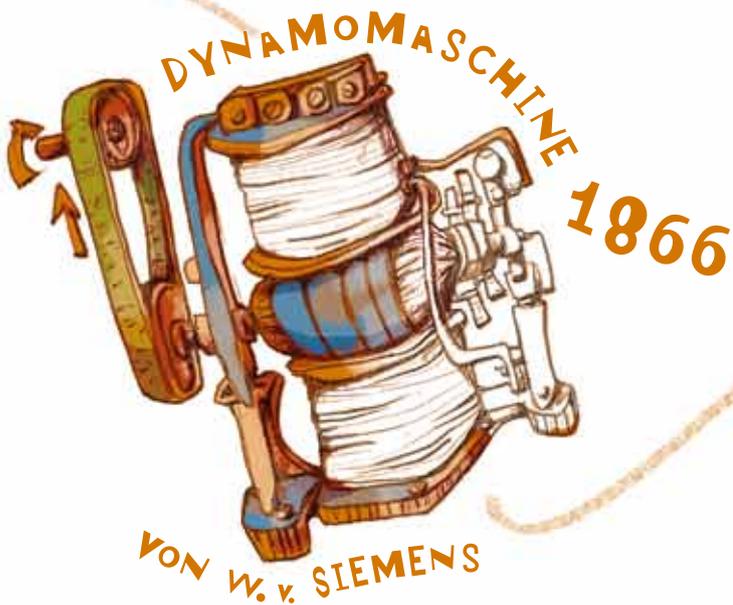
Zur Energieeffizienz trägt neben einer Dach-, Keller- und Fassadendämmung auch eine kontrollierte Wohnraumbelüftung und -entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung bei. Die Anlage ist zentral im Kellergeschoss des Gebäudes untergebracht. In den Wohnungen sind Volumenstromregler montiert, die in der Grundlüftung den notwendigen Luftwechsel sicherstellen. Durch eine Schaltuhr kann ein Luftwechsel erhöht werden und mit Hilfe eines Tastschalters kann der Bewohner bei Bedarf auf maximale Lüftung stellen.

Durch die Wärmeübertrager in der zentralen Lüftungsanlage wird die gesamte Außenluft durch die Abluft vorerwärmt und danach den Räumen zugeführt. Die Wärmerückgewinnung hat einen Wirkungsgrad von über 90 Prozent. So müssen die Heizungen in den Wohnungen, die per Fernwärme aus dem Hamburger Netz versorgt werden, nur noch geringe Energiemengen bereitstellen.





GUT VERSORGT UND VOLL VERNETZT



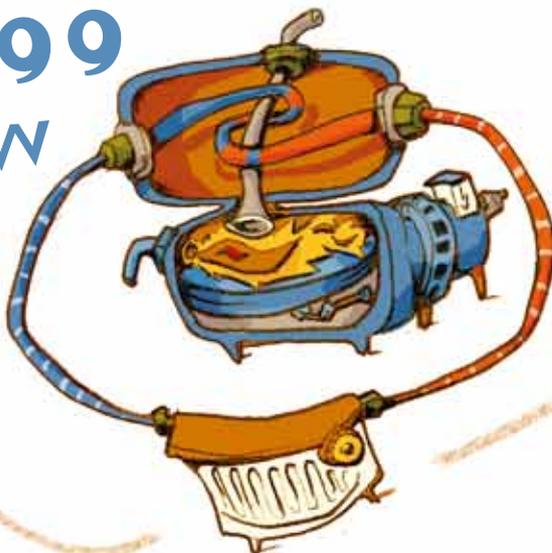


Wie sieht die Zukunft der Energie in zehn Jahren aus, wie erst in 50 Jahren? Je weiter wir in die Zukunft schauen, desto spekulativer werden die Perspektiven. Doch der Bauverein der Elbgemeinden legt heute schon die Grundlagen für die Technologien und Versorgungskonzepte von morgen – und plant Pilotanlagen, die vielleicht schon in zehn Jahren Standard sein könnten.

Vor 15 Jahren hat der BVE mit dem Ausbau seiner eigenen Netze eine abgewogene Entscheidung für die Zukunft getroffen. Sie war auch unternehmerisch richtig, wie sich heute herausstellt. Schon immer stand die Nachhaltigkeit des genossenschaftlichen Gedankens im Mittelpunkt der zukunftsweisenden Entscheidungen. Es gibt eine ganze Reihe von Technologien, die in Zukunft die Energieeffizienz des Wohnens verändern werden. Sogenannte „Smart Homes“, intelligente Häuser, verbrauchen keine Energie, sondern erzeugen sie. Wohnungen werden in Zukunft den Energieverbrauch zentral und nach den Gewohnheiten der Bewohner steuern und natürlich

werden auch die Geräte immer weniger Energie verbrauchen. Für den BVE ist es immer wichtig, dass die Technik zum nachhaltigen unternehmerischen Gesamtkonzept passt. Dieses Konzept ist flexibel und wird sich durch neue Technologien verändern – nicht aber der Anspruch, dass das Wohnen für seine Mitglieder auch mit den neuen Technologien bezahlbar, komfortabel und lebenswert bleiben soll. Die Aussage „Clever wohnen und sich wohl fühlen“ umschreibt diesen Anspruch besonders gut. Im Folgenden stellt der BVE einige Technologien und Konzepte vor, die dieser Aussage folgen.

**BVE
1999
BHKW**



**BVE
2009**



WÄRMEPUMPE



DER EISSPEICHER – EINE ALTE TECHNOLOGIE NEU ENTDECKT

Schon unsere Vorfahren nutzten Eisgruben und Eiskeller, um Lebensmittel im Sommer frisch zu halten. Dazu wurden im Winter Eisschollen aus Seen und Flüssen ausgestochen und tief in der Erde aufbewahrt. Dieses Prinzip der Eislagerung nutzt jetzt auch die moderne Wärmetechnik mit dem Eisspeicher. Er besteht aus einem mit Wasser gefüllten, im Erdreich vergrabenen Betonbehälter, dessen Größe von der des zu versorgenden Gebäudes abhängig ist. Der Eisspeicher verwendet die Kälte des Winters, um im Sommer das Gebäude zu kühlen, und nutzt die Wärme des Sommers, um das Gebäude im Winter damit zu heizen. Dahinter steckt ein physikalisches Grundprinzip: Bei der Umwandlung von Wasser in Eis wird eine sehr große Wärmemenge – die sogenannte Kristallisationswärme – frei, die dem Eisspeicher über eine Wärmepumpe so lange entzogen wird, bis das Wasser im Speicher zu Eis gefriert. Wechselt das System im Sommer in den Kühlbetrieb, nimmt das Eis die überschüssige Wärme eines Gebäudes auf und kühlt es damit. Ohne energetischen Zusatzaufwand kann die im Eis gespeicherte „Kälte“ also zur Klimatisierung des Gebäudes genutzt werden. Gleichzeitig wird die dem Gebäude entzogene Wärme dem unterirdischen Eisspeicher zugeführt, wodurch das Eis schmilzt und sich der Speicher immer weiter erwärmt. Übrig bleibt „nur“ warmes Wasser: Das System regeneriert sich somit von selbst und ist bereit für die kommende Heizperiode. Gut isolierte Eisspeicher können die Wärme bzw. Kälte über Monate speichern.

Für den BVE besonders interessant ist, dass die hierbei nutzbar gewordene Energiemenge sehr groß ist und auch große Gebäude beheizt bzw. gekühlt werden können. Über Betonkernaktivierungen kann die Wärme bzw. die Kälte durch Rohrleitungssysteme

in Böden und Decken an die Wohnungen abgegeben werden. Auch das Genehmigungsverfahren für Erdbohrungen entfällt, da von einem unterirdischen Wasserspeicher keine Gefahren für das Grundwasser ausgehen. Auch die CO₂-Belastung ist sehr gering. Deshalb wird das System des Wasser-Eis-Speichers als besonders umweltfreundlich und sicher eingestuft und ist vom Bauverein der Elbgemeinden als zukünftiges Energieversorgungskonzept in der Kombination mit Gaswärmepumpe und Betonkernaktivierung bereits jetzt in einem Projekt angedacht.





DIE TANKSTELLE IM EIGENEN HAUS – E-MOBILITÄT HAT ZUKUNFT

Der Strom, den die BHKW des BVE produzieren, lässt sich zum Beispiel auch nutzen, um die zukünftigen Elektromobile der Mitglieder zu günstigen Preisen zu betanken. Hier plant der Bauverein der Elbgemeinden zweigleisig. Zum einen werden in den Tiefgaragen von Neubauten Vorrichtungen vorbereitet, an die Stromtankstellen angeschlossen werden können. Bei größeren Objekten gibt es Überlegungen, den zukünftigen Bewohnern ein objektbezogenes Car-Sharing anzubieten, bei dem eines ein Elektroauto sein könnte. So wie sich mehrere Parteien heute das Waschhaus teilen, könnte man sich morgen auch das BVE-Elektroauto teilen. Eine Zukunftsvision, die gangbar wird, sobald die Verkaufspreise der E-Mobile wirtschaftlich darstellbar werden.

Die Brennstoffzelle – Strom und Wärme aus Wasserstoff

Die Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologie gilt als die Zukunft der Energieerzeugung des 21. Jahrhunderts. Das Prinzip ist vergleichsweise einfach: Bei der elektrochemischen Verschmelzung von Wasserstoff und Sauerstoff werden in einem einzigen Schritt Strom und Wärme gewonnen. Brennstoffzellen können mit Wasserstoff, wasserstoffhaltigen Gasen (z.B. Erdgas, Biogas, Propan) und Methanol betrieben werden. Die Vorteile: Sie produzieren wenig Schadstoffe, arbeiten fast lautlos, sind bei der Energiegewinnung sehr effizient und eignen sich für alle Leistungsbereiche. Die Nachteile: Zurzeit ist der energetische und technische Aufwand für die Gasaufbereitung, besonders die Entschwefelung, sehr hoch. Dadurch verringert sich der Gesamtwirkungsgrad. Auch ist die Betriebsdauer der Komponenten noch nicht zufriedenstellend – und die hohen Kosten der Bauteile machen den Einsatz der Brennstoffzellentechnologie auch für den Bauverein der Elbgemeinden derzeit noch unwirtschaftlich. Sollte die technologische Entwicklung aber zu wirtschaftlich sinnvollen Produkten führen, könnten auch die Brennstoffzellen eingesetzt werden. Die Installation ist denkbar einfach: Sie könnten den Platz der heutigen BHKW einnehmen und einfach an die Netze angeschlossen werden.





DER BVE ZUKÜNFTIG IM NETZ GEMEINSCHAFTLICHER WOHNUNGS- WIRTSCHAFTLICHER ENERGIEVERSORGUNG

Wie sieht die Zukunft der Energieversorgung aus? Werden es zentrale Großkraftwerke sein oder vielmehr viele kleine Einheiten, die ihre Energie in intelligente Netze einspeisen, die dann wiederum von Energiemanagern verteilt werden? Wahrscheinlich wird es ein Mix aus beiden Erzeugungsformen sein. So ist es denkbar, dass sich mehrere Wohnungsunternehmen in Hamburg mit ähnlichem Energiekonzept zu einer Energiekooperation zusammenschließen und ihren Bewohnern gemeinsam Strom und Wärme anbieten, die umweltfreundlich erzeugt wurden. Denn mehrere kleine Netze kann man leicht zu einem großen Netz verbinden.

Der BVE-Weg in die Zukunft der Energie

Die Entscheidung für eine nachhaltige, umweltfreundliche und effiziente Energieversorgung der Mitglieder ist mit komplexer Technologie verbunden, die der Bauverein der Elbgemeinden auch zukünftig im Rahmen von Pilotprojekten mit Planern auch unter wissenschaftlicher Begleitung einsetzen wird, um sie hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit und Bezahlbarkeit auf Herz und Nieren zu prüfen. Denn der BVE als Genossenschaft denkt und handelt langfristig und generationsübergreifend im Interesse seiner Mitglieder. Dabei steht die Technik nicht im Mittelpunkt. Sie ist Mittel zum Zweck, damit die Menschen sich auch in Zukunft in den Wohnungen unserer Genossenschaft wohl fühlen. Das, was für die heutigen Mitglieder als ökologisch sinnvoll, wirtschaftlich verträglich und komfortabel empfunden wird, soll auch für kommende Mitgliedergenerationen relevant sein. Deshalb ist es für den BVE eine Verpflichtung, Energie-, Wohn- und Lebenskonzepte zu untersuchen, die schon heute und morgen das Leben in den Wohnungen des BVE noch komfortabler und energieeffizienter gestalten.



WIR WOLLEN AUCH!

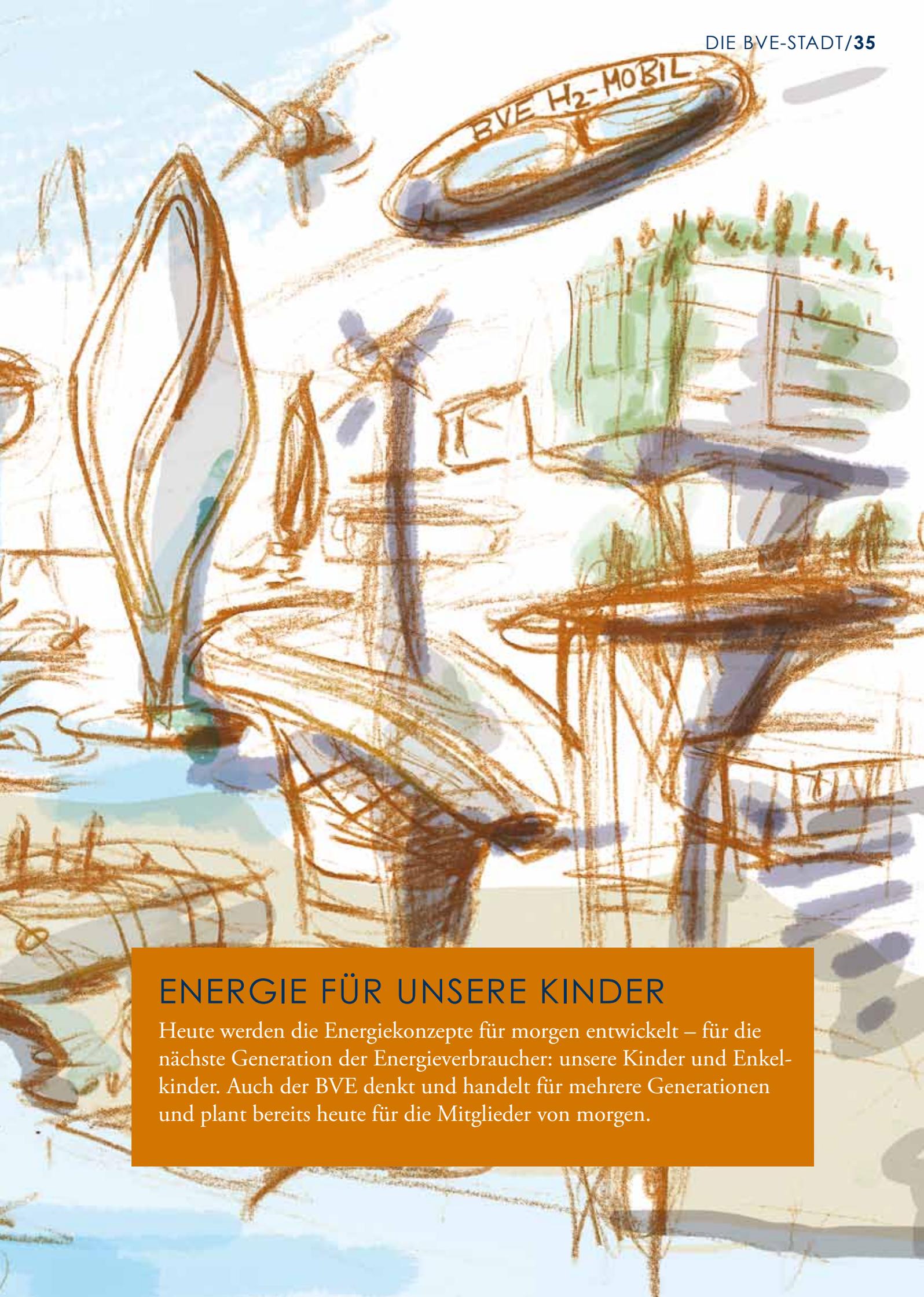


EINE PRIMA SACHE - SCHLIESS DICH UNS AN!

??





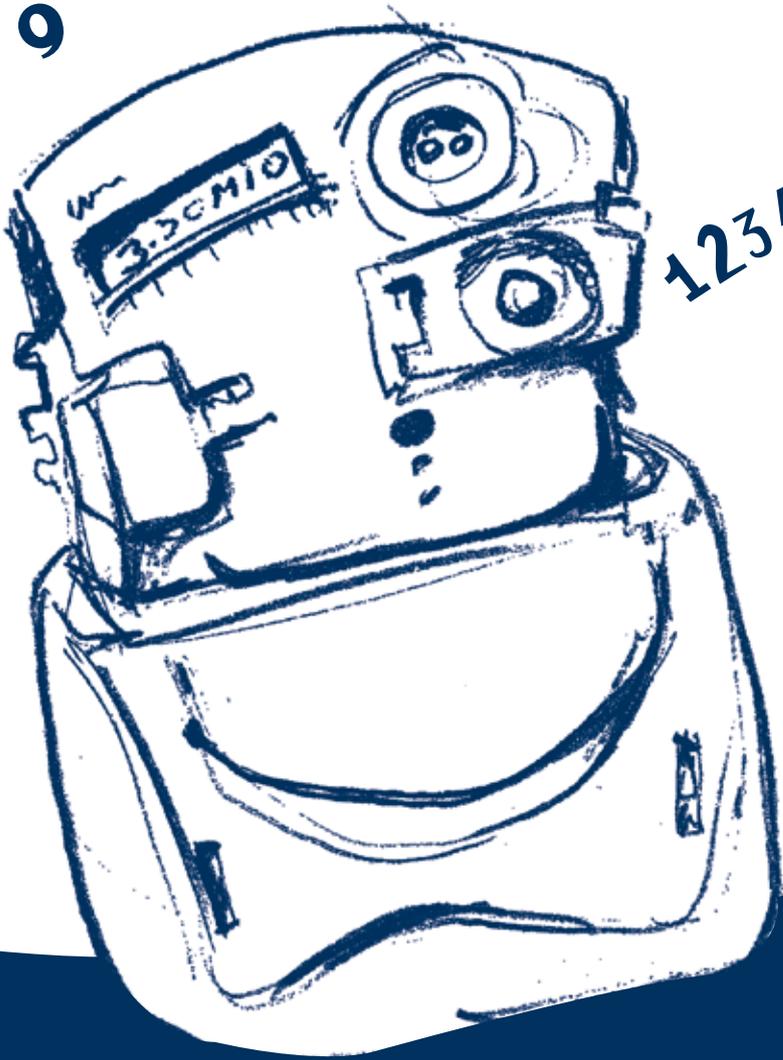


ENERGIE FÜR UNSERE KINDER

Heute werden die Energiekonzepte für morgen entwickelt – für die nächste Generation der Energieverbraucher: unsere Kinder und Enkelkinder. Auch der BVE denkt und handelt für mehrere Generationen und plant bereits heute für die Mitglieder von morgen.



4 6
3 8 9
5 7 1 2



12345 6 789



ZAHLEN UND FAKTEN



WOHNUNGSBESTAND

Gesamtbestand

1 Norderstedt	1.053
2 Pinneberg	291
3 Altona	8.801
4 Eimsbüttel	936
5 Nord	584
6 Wandsbek	231
7 Mitte	1.154
8 Bergedorf	105
9 Harburg	360
10 Seevetal	25
GESAMT	13.540

Wohnungen im Bezirk Altona

Altona-Altstadt	898
Altona-Nord	259
Bahrenfeld	227
Blankenese	56
Groß Flottbek	90
Iserbrook	1.500
Lurup	1.010
Nienstedten	126
Osdorf	2.301
Othmarschen	8
Ottensen	510
Rissen	632
Sülldorf	1.184

WOHNUNGSBESTAND NACH BAUJAHREN



Der Bestand: Nutzungsentgelt und Instandhaltung/Modernisierung nach Alter der Wohnungen

	Bestand	Baujahr 1899–1969	Baujahr 1970–1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	13.540	6.611	5.859	1.070
Wohnfläche	887.400	412.657	393.553	81.188
Nutzungsentgelt in EUR/m ²	5,63	5,21	5,55	8,16
Nutzungsentgelt p. a.				(Soll per 31.12.)
in Tsd. EUR	59.185	25.622	26.100	7.463
Instandhaltung und				(gebuchte Umsätze)
Modernisierung in Tsd. EUR ¹	26.557	20.019	6.049	489
davon aktivierte Modernisierungen ¹	4.887	4.718	169	0

¹ Ohne Gewerbe.

Instandhaltung/Modernisierung Kosten in EUR

Kostenart	2011	2011	2010	2010
		m² Wohn-/Nutzfläche		m² Wohn-/Nutzfläche
Laufende Instandhaltung ¹	10.489.000	11,50	10.250.000	11,32
Geplante Großreparaturen	7.593.000	8,33	5.879.000	6,49
Aufwandsmodernisierungen	4.195.000	4,60	3.230.000	3,57
Gesamtaufwand** (inkl. Zuführung Rückstellung)	22.277.000	24,43	19.359.000	21,38
Aktivierungsfähige Modernisierungen	4.980.000	5,46	4.248.000	4,69
GESAMTKOSTEN	27.257.000	29,89	23.607.000	26,07
** davon: an Dritte beauftragt	20.851.000	22,87	17.977.000	19,85
Servicebetrieb/Hausmeister	1.426.000	1,56	1.382.000	1,53

¹Grundstücks-, Haus- und Wohnungsinstandhaltung.

Instandhaltung/Modernisierung

MASSNAHMEN	2011		2010		geplant 2012	
	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Whg.	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Whg.	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Whg.
GROSSREPARATUREN						
Fassaden- und Balkonsanierung	3	80	5	482	5	292
Fassadenanstrich	1	72	1	34	2	82
Dachsanieierung	5	258	6	452	5	296
Aufzugsanlagen	2	186	2	66	3	218
Fensteranstrich	13	975	3	160	7	344
Treppenhausanstrich	2	103	4	63	11	574
Briefkastenanlagen	1	108	4	278	3	262
Erneuerung Grundsulleitungen	4	347	3	598	5	378
GESAMT	31	2.129	28	2.133	41	2.446
MODERNISIERUNGEN						
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecken	10	437	5	150	8	421
Fassadendämmung	3	217	3	232	2	180
Kellerdeckendämmung	2	190	3	232	4	250
Nachrüstung von Balkonen	0	0	0	0	1	4
Fenster-/Türaustausch	5	230	4	242	3	390
Optimierung von Heizzentralen	2	56	9	765	1	26
Einbau Tür- und Gegensprechanlagen	1	192	1	120	0	0
Neugestaltung Hauseingänge	3	385	5	518	4	289
Wohnumfeldgestaltung	3	326	2	363	2	226
Einbau zentraler Warmwasserversorgung	3	164	0	0	2	171
Bad- und Küchenmodernisierung	div.	136	div.	154	div.	150
Seniorenfreundlicher Badumbau	div.	25	div.	17	div.	30
Elektroleitungsverstärkung	div.	38	div.	59	div.	70
Be- und Entlüftungsanlagen	2	190	2	96	7	496
Wohnungszusammenlegung und -vergrößerung	0	0	div.	10	div.	4
		Einheiten		Einheiten		Einheiten
Erneuerung Einzelgaragen	1	6	2	15	0	0
Neubau Carport	3	48	3	54	6	108
Neubau Fahrradboxen	div.	10	5	18	div.	5
GESAMT*	38	2.650	44	3.045	40	2.820

* Mehrfachzählungen enthalten.

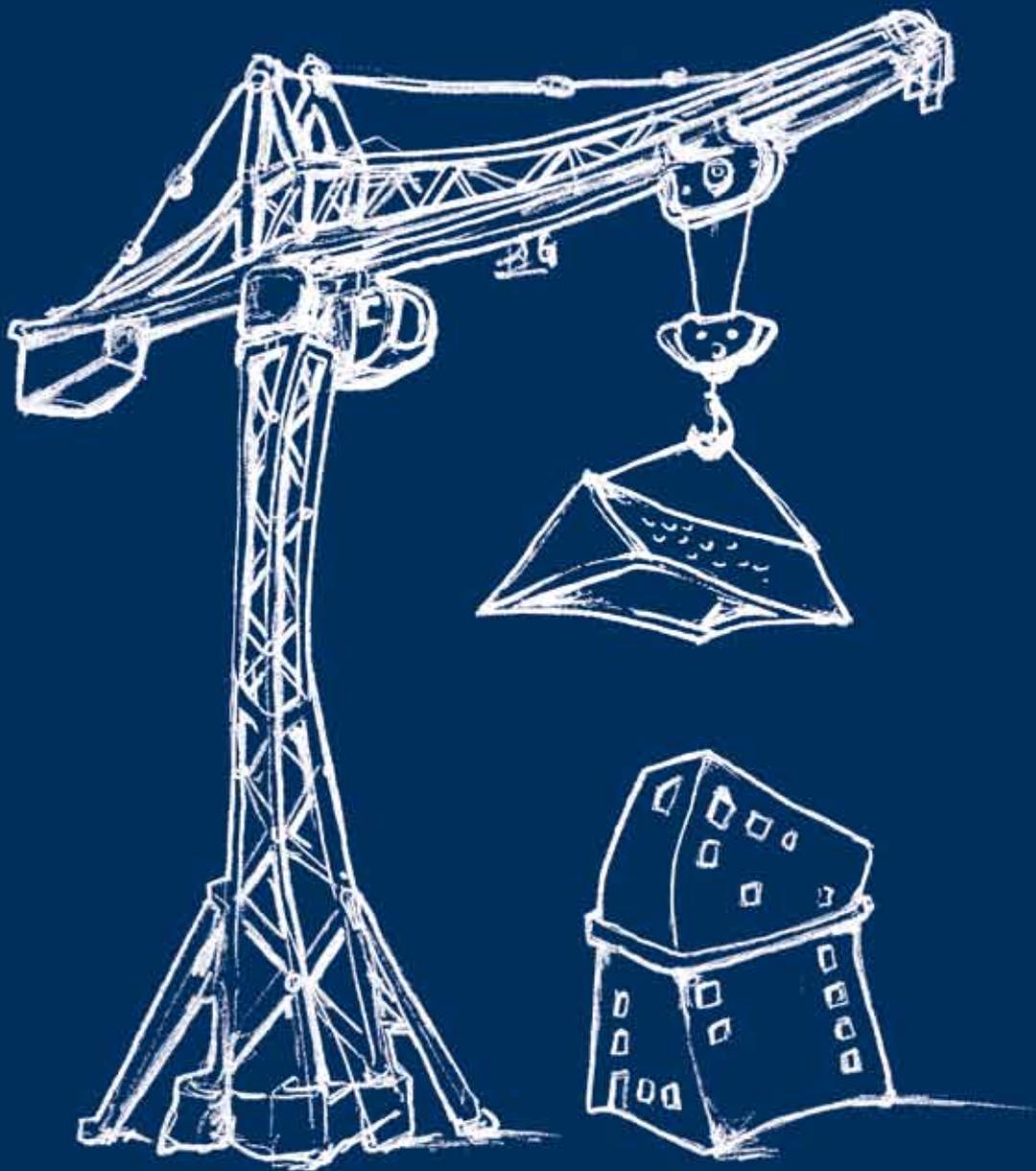
Bautätigkeit

Objekt	Stadtteil	Anzahl Whg.	Investitionen in EUR	Überhang aus 2010 (Whg.)	Beginn 2011 (Whg.)	Fertigstell. 2011 (Whg.)	Überhang für 2012 (Whg.)
Am alten Thedebad	Altona-Altstadt	15 ² + 55 ^{1,3}	17.000.000	15 + 55		15 + 16	39
Am Internationalen							
Seegerichtshof	Nienstedten	4	1.730.000		4		4
Andersenstraße V. BA	Iserbrook	12	2.900.000	12		12	
Buchenhof	Iserbrook	66	16.100.000	66		29	37
Knabeweg	Osdorf	8	2.000.000		8		8
Schenefelder Holt/ Zentrumsneubau	Iserbrook	23 ^{1,3}	6.400.000		23		23
Stadtgärten Lokstedt	Lokstedt	143 ^{1,3}	38.500.000		143		143
GESAMT		326	84.630.000	148	178	72	254

¹Zuzüglich Tiefgarage.²Baugemeinschaftsprojekt.³Zuzüglich gewerblicher Flächen.**Projektentwicklung**

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	Investitionen in EUR
2012	Andersenstraße VI. BA	Iserbrook	16	4.000.000
2012	Osdorfer Landstraße	Groß Flottbek	3	600.000
2012	Schenefelder Landstraße	Iserbrook	4	800.000
2013	Flottbeker Drift	Bahrenfeld	4	800.000
2013	Lüft Iserbrook	Iserbrook	2	400.000
2013	Thadenquartier	Altona-Altstadt	26 ¹	6.500.000
2014	Suttnerpark	Altona-Altstadt	12 ¹	3.200.000
2014	diverse Projekte	Altona, Eppendorf, Hafencity, Rissen	200 ¹	44.000.000
2015	diverse Projekte	Altona, Alsterdorf, Hafencity	150 ¹	33.000.000
GESAMT			417	93.300.000

¹Zuzüglich Tiefgarage.



Der BVE baut auf

19.244	Mitglieder
107	Mitarbeiter*
13.540	Wohnungen
6	Kindertagesstätten
142	gewerbliche Objekte
23	Gemeinschaftseinrichtungen
911.795 m ²	Wohn-/Nutzfläche

*Umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende).



GESCHÄFTSZAHLEN 2011

Lagebericht	Beurteilung des Vorstands	Seite 44
Jahresabschluss	Bilanz, Aktiva	Seite 52
	Bilanz, Passiva	Seite 53
	Gewinn-und-Verlust-Rechnung	Seite 54
	Anhang	
	a) Allgemeine Angaben	Seite 55
	b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite 55
	c) Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung	Seite 59
	d) Sonstige Angaben	Seite 59

LAGEBERICHT

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bauverein der Elbgemeinden eG wurde 1899 gegründet und ist unter GnR 888 im Genossenschaftsregister eingetragen. Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung liegt die Zielsetzung der Genossenschaft vorrangig in der Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

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 von dem Vorstand direkt unterstellten Stabsfunktionen – von der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung (Vermietung, Betriebskostenmanagement), der Technischen Abteilung (Neubau und Instandhaltung) und dem Rechnungswesen (Mitgliederbetreuung, Buchhaltung und Zahlungsverkehr) wahrgenommen. Der Technischen Abteilung ist ein Servicebetrieb zur Durchführung von Reparaturaufträgen innerhalb der Genossenschaft angegliedert.

Der Bauverein der Elbgemeinden setzt die wohnungswirtschaftliche Standardsoftware GES der Firma Aareon ein. Zahlreiche Geschäftsprozesse werden ergänzend mit Hilfe eigenentwickelter Softwarekomponenten abgebildet. Weiterhin bestehen ein digitales Archiv, ein Workflow-System für einen regelbasierten Transport des digitalisierten Posteingangs und ein Intranet-Portal auf Basis des Microsoft Office SharePoint Servers für einen effizienten Umgang mit gemeinsam genutzten Informationen.

Marktstellung: Unsere Genossenschaft ist mit 13.540 Wohnungen zum 31. Dezember 2011 in Hamburg und seinem Umland einer der größeren Anbieter auf dem Wohnungsmarkt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen: Die wirtschaftliche Lage entwickelte sich in Deutschland 2011 sehr gut. Das Bruttosozialprodukt stieg

vor allem aufgrund der inländischen Entwicklung bei Investitions- und Konsumausgaben um rund 3%. Allerdings erhöhte sich das Preisniveau bei den Verbraucherpreisen und vor allem bei den Energiepreisen deutlich. Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich weiter verbessert. Die Zinsen blieben insgesamt auch 2011 auf einem noch immer sehr niedrigen Niveau. Manche Experten halten aufgrund von Umstrukturierungen auf den Kapitalmärkten (Basel III) künftig eine zeitweilige Kreditklemme für möglich. Eine Steigerung im Wohnungsbau wird für die nächsten Jahre prognostiziert. Hamburg war von den konjunkturellen Einbrüchen der Finanzkrise 2009 weniger betroffen als Gesamtdeutschland, deshalb stieg hier die Wirtschaftsleistung im Jahr 2011 mit 2,3% bei einer guten Wirtschaftslage weniger als bundesweit. Nach wie vor wächst Hamburgs Bevölkerung und eine erhebliche Zunahme der Anzahl der Haushalte wird bis 2020 prognostiziert. Dagegen stagniert der Wohnungsbau in Hamburg angesichts der für notwendig gehaltenen Zahl von Wohnungen auf einem zu niedrigen Niveau. Die Anzahl der Baugenehmigungen soll jetzt durch verschiedene Maßnahmen gesteigert werden. In Hamburg besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum, die im Allgemeinen eine geringe Leerstandsquote am Wohnungsmarkt und eine niedrige Fluktuation im Wohnungsbestand nach sich zieht. Die wirtschaftlichen Bedingungen für die Wohnungswirtschaft in Hamburg sind daher als ausgesprochen gut zu beurteilen.

Umweltschutz: Das Tochterunternehmen BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Heizhäusern des BVE zur Teilwärmeversorgung von 1.983 Wohnungen. Der Vorteil der BHKW liegt in der ressourcenschonenden Energieerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplung – es werden Wärme und Strom in einem Prozess erzeugt. Gegenüber getrennter Energieumwandlung werden so bis zu 37% Primärenergie eingespart und bis zu 60% weniger CO₂-Emissionen freigesetzt. Mit dem Betrieb von 15

Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen durch unser Tochterunternehmen und einen externen Partner wird energiesparend Wärmeenergie erzeugt. 4.233 Wohnungen werden über Heizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der weitgehend in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 2.200 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden. Zusammen mit rund 3.100 Wohnungen, die an Fernwärmenetze angeschlossen sind, wird über die Hälfte der Wohnungen des Bauverein der Elbgemeinden im Wege der Kraft-Wärme-Kopplung ressourcenschonend versorgt. Auch der Weg, durch weitere Wärmedämmung Energie zu sparen, wird durch uns weiter verfolgt. Im Neubau werden von uns generell Niedrigstenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen errichtet.

Sozialmanagement: Generationsübergreifendes Wohnen ist ein Schwerpunkt unseres Sozialmanagements. Unsere älteren Mieter darin zu unterstützen, dass sie ihre Selbstständigkeit und ihr Wohlbefinden in ihrer Wohnung und in ihrem Wohnumfeld behalten, liegt uns sehr am Herzen. Wir kooperieren hier zum Beispiel mit dem Arbeiter-Samariter-Bund e.V. im Bereich des Hausnotrufs und Sozialstationen. Ältere Menschen bilden eine sehr heterogene Gruppe mit verschiedensten Bedürfnissen, Ansprüchen, Kompetenzen und Ressourcen. Unsere Sozialarbeiterin berät im individuellen Einzelfall, um möglichen Bedarf zu erkennen und Abhilfe zu schaffen. Daneben möchten wir nicht zuletzt durch die Zusammenarbeit mit der Kurt Denker-Stiftung und den Nachbarschaftstreffs in den Wohnquartieren soziale Netzwerke und Unterstützungssysteme aufbauen, die ein angenehmes Wohnen schaffen und Hilfe zur Selbsthilfe fördern. Darüber hinaus wollen wir durch die Maßnahmen in unseren Außenanlagen und auf unseren Spielplätzen – auch aus Mitteln unseres Verfügungsfonds, über deren Verwendung unsere Mitgliedervertreter mitbestimmen können – generationsübergreifend wirken und ein attraktives und anregendes Umfeld für alle bei uns wohnenden Mitglieder

gestalten. Bei Neubaumaßnahmen bemühen wir uns, wenn möglich Wohngruppen zu integrieren.

Bewirtschaftung des eigenen Hausbestands

Bestand: Am 31. Dezember 2011 bewirtschaftete der Bauverein der Elbgemeinden 13.540 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 887.400 m² sowie elf Einheiten für sechs Kindertagesstätten, 142 gewerbliche Objekte und 23 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 24.395 m². Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 4.485 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.503 Kraftfahrzeugabstellplätze im Freien sowie 1.219 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per saldo um 57 Wohnungen und die Wohnfläche um 6.573 m² erhöht. 72 Wohnungen sind in fertiggestellten Neubauten und vier Wohnungen aus Grundstückserwerben zugegangen. Die Abgänge bei Wohnungen und Gewerbeobjekten resultieren aus dem Abriss von Einheiten im Zusammenhang mit Neubauplanungen.

Wohnungswechsel: Die Zahl der im Jahr 2011 ausgesprochenen Kündigungen ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Die Kündigungsquote beträgt 6,8%. Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden. Nur in Einzelfällen gab es Verzögerungen. Gemessen an den vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Zahlen liegt die Anzahl der Wohnungswechsel des Bauverein der Elbgemeinden ganzjährig unterhalb des durchschnittlichen Niveaus in Hamburg.

Veränderungen der Nutzungsentgelte: Erhöhungen der Nutzungsentgelte waren im preisgebundenen Wohnungsbestand aufgrund des Abbaus von Subventionen der öffentlichen Hand und Erhöhung der mietrechtlichen Kostenansätze erforderlich. Im nicht preisgebundenen Bestand wurden die Nutzungsentgelte nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Mieterwechseln unter Nutzung der gesetzlichen Regelungen angehoben.

Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr von 57.443 Tsd. EUR auf 59.185 Tsd. EUR erhöht.

Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 2011 5,63 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 5,50 EUR im Vorjahr.

Ertragsausfälle: Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken: Sie betragen 2011 0,62 % (Vorjahr 0,70 %) der Nutzungsentgelterträge.

Verwaltungskosten: Die Verwaltungskosten betragen 2011, bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr, 319,20 EUR (Vorjahr 328,74 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und 305,33 EUR (Vorjahr 314,87 EUR) ohne Mitgliederwesen.

Instandhaltungsaufwendungen: Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2011 insgesamt 22.277 Tsd. EUR aufgewandt, im Vorjahr 19.359 Tsd. EUR. Davon entfielen auf laufende Instandhaltung 10.489 Tsd. EUR und auf Großreparaturen 7.593 Tsd. EUR. Den Instandsetzungsanteilen bei Modernisierungen waren 4.195 Tsd. EUR zuzuordnen. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet das 2011 Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von 24,43 EUR gegenüber 21,38 EUR im Jahr 2010.

Den Instandhaltungsaufwendungen stehen Erträge aus Erstattungen für Versicherungsschäden in Höhe von 315 Tsd. EUR (Vorjahr 278 Tsd. EUR) sowie 567 Tsd. EUR Zuschüsse für einzelne förderfähige Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahr 131 Tsd. EUR) gegenüber.

Betriebskosten: Die Höhe der Betriebskosten hat sich im Geschäftsjahr 2011 mit 1,11 EUR je m² Wohnfläche monatlich (Vorjahr 1,19 EUR) gemindert. Hierin sind Betriebskosten, die zwischen

Versorgungsunternehmen und unseren Mietern direkt abgerechnet werden, nicht enthalten.

Heizkosten: Die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser fielen witterungsbedingt niedriger aus als im Vorjahr. Die Kosten im Geschäftsjahr 2011 betragen monatlich 0,95 EUR je m² beheizte Wohnfläche (Vorjahr 1,10 EUR je m² beheizte Wohnfläche). Wir versuchen weiterhin, steigenden Energiekosten durch gezielte umfangreiche Wärmedämmungsmaßnahmen an besonders betroffenen Gebäuden sowie eine Vielzahl von geringinvestiven Maßnahmen zu begegnen.

Bewirtschaftung von Hausbesitz Dritter

Die Genossenschaft verwaltete für Dritte im Jahr 2011 vor allem gemeinschaftliche Einrichtungen und Gemeinschaftsflächen von fünf Reihenhäuseranlagen mit insgesamt 114 Häusern.

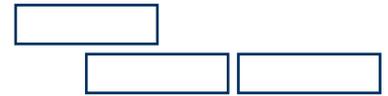
Grundstücksverkehr

Bestand: Am 31. Dezember 2011 umfasste der gesamte Grundstücksbestand inklusive der Erbbaurechte des Bauverein der Elbgemeinden 1.833.056 m² und damit 1.372 m² mehr als zum Vorjahresende. Der Zuwachs resultiert aus dem Kauf von vier bebauten Grundstücken in Hamburg-Iserbrook und Hamburg-Groß Flottbek.

Beteiligungen

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. 2011 erfolgte durch die Kosten der Grundüberholung von zwei Blockheizkraftwerken (BHKW) im Jahr 2010 keine Ausschüttung an den Gesellschafter.



Die BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei BHKW in Heizhäusern des BVE zur Teilwärmeversorgung von 1.983 Wohnungen. Durch den sehr guten Primärenergiefaktor der BHKW kann der Bauverein der Ellbgemeinden bei seinen Fassadenmodernisierungen in Anlagen mit BHKW zusätzliche Fördermittel in Anspruch nehmen.

Bautätigkeit

Neubau: Im Geschäftsjahr 2011 wurden bei den 2010 begonnenen Neubauten Am Alten Thebad (Hamburg-Altona-Altstadt) 31 Wohnungen, Buchenhof (Hamburg-Iserbrook) 29 Wohnungen und Andersenstraße V. Bauabschnitt (Hamburg-Iserbrook) 12 Wohnungen fertiggestellt. Die Maßnahmen mit weiteren 76 Wohnungen sind im ersten Halbjahr 2012 abgeschlossen. Folgende Neubaumaßnahmen wurden 2011 begonnen:

Neubaumaßnahme	Anzahl Wohnungen/ Gewerbeeinheiten
Am Internat. Seegerichtshof	4
Knabeweg	8
Schenefelder Holt/ Zentrumsneubau	23
Stadtgärten Lokstedt	143
GESAMT	178

Die gesamten Herstellungskosten für diese Bauvorhaben betragen voraussichtlich 84.630 Tsd. EUR. Die insgesamt im Geschäftsjahr angefallenen Herstellungskosten einschließlich der Planungskosten für noch nicht begonnene Projekte belaufen sich auf 25.439 Tsd. EUR.

Modernisierung: Das Gesamtvolumen der Maßnahmen belief sich auf 9.175 Tsd. EUR. Davon sind 4.980 Tsd. EUR als aktivierungsfähige Herstellungskosten anzusetzen, während die aus Instandhaltungsmitteln gedeckten Kosten 4.195 Tsd. EUR betragen.

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder des Bauverein der Ellbgemeinden hat sich im Jahresverlauf 2011 um 225 auf 19.244 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile (je

51,13 EUR) ist im vergangenen Jahr um 97.528 auf 1.278.929 gestiegen. Die Zahl der Geschäftsanteile je Mitglied beträgt durchschnittlich 66,46.

Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung 2011 stellte sich aufgrund der anhaltend sehr guten Vermietungslage und des guten Wohnungsbestands besser als in unseren auf der Grundlage von vorsichtigen Annahmen erstellten Prognosen dar.

2. ERTRAGSLAGE

Aus der **Ertragslage** (Tabelle 1) gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Wie in den Vorjahren ergibt sich der 2011 erzielte Jahresüberschuss aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Der Anstieg der Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und sonstige Nutzungen resultiert im Jahr 2011 vor allem aus Anhebungen im Rahmen der Wohnwertmiete (817 Tsd. EUR), aus der Neuvermietung von im Jahr 2011 oder im Vorjahr fertiggestellten Wohnungen (557 Tsd. EUR), Mietanhebungen bei Wiedervermietung (203 Tsd. EUR), Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen (151 Tsd. EUR), der Erhöhung der Sätze gemäß der II. Berechnungsverordnung im preisgebundenen Wohnungsbau (206 Tsd. EUR) und Anhebungen aufgrund von Modernisierungen (135 Tsd. EUR), denen insbesondere Ertragsausfälle aufgrund des Nutzungsendes von Mieteinheiten gegenüberstehen.

Die Betriebs- und Heizkosten werden bis auf wenige Ausnahmen gemäß den mietrechtlichen Regelungen mit den Wohnungsnutzern abgerechnet.

Die Instandhaltungskosten haben sich 2011 gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund des größeren Umfangs bei den Großreparaturen um 15,1 % erhöht. Auch die Aufwendungen für laufende Instandhaltung und für Aufwandsmodernisierungen sind gestiegen. 2011 wurden Rückstellungen für auf gesetzlicher Grundlage durchzuführende Maßnahmen zur



Tabelle 1 | **Ertragslage** in Tsd. EUR

	2011	2010	2009	2008	2007
Hausbewirtschaftung	11.808	12.379	10.342	9.591	8.385
Betreuungstätigkeit	-5	-1	-3	1	2
Beteiligungen	0	10	53	19	17
Mitgliederwesen	-174	-170	-191	-283	-237
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-2.382	-3.403	-1.944	-1.722	-1.485
JAHRESÜBERSCHUSS	9.247	8.815	8.257	7.606	6.682

Tabelle 2 | **Kapitalflussrechnung** in Tsd. EUR

	2011	2010
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	9.247	8.815
Abschreibungen im Anlagevermögen	12.308	12.359
Zuschreibungen im Anlagevermögen	0	-8
Aktiviere Eigenleistungen	-359	-334
Zunahme langfristiger Rückstellungen	-240	844
Cashflow nach DVFA/SG	20.956	21.676
Gewinne aus Abgängen des Anlagevermögens	-6	-9
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Aktiva	-392	-69
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	4.200	-414
Betriebskostenvorauszahlungen – Betriebskostenvorlagen	1.484	344
Erhöhung/Verminderung sonstiger kurzfristiger Passiva	3.426	-3.493
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	29.668	18.035
Planmäßige Tilgungen	-13.684	-14.355
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	15.984	3.680
II. Investitionsbereich		
Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens	6	9
Einnahmen aus Baukostenzuschüssen	794	771
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-31.047	-22.364
	-30.247	-21.584
III. Finanzierungsbereich		
Ablösung/Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	-9.188	-19.982
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	24.128	37.542
Erhöhung der Geschäftsguthaben	5.126	4.522
Verminderung der Vorauszahlungen auf Geschäftsguthaben	228	-880
Dividendenzahlung des Vorjahres	-2.225	-2.087
	18.069	19.115
	3.806	1.211
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	4.529	1.211
Finanzmittelbestand zum 31.12. des Vorjahres	3.806	3.318
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12. DES GESCHÄFTSJAHRES	8.335	4.529

Sielerneruerung und zur Dachdeckendämmung gebildet.

Die Löhne und Gehälter der aktiv Beschäftigten, die Sozialversicherungsbeiträge sowie die Beiträge zur Altersversorgung sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Neueinstellungen und Tarifierhöhungen gestiegen.

Im Geschäftsjahr 2011 sind die Abschreibungen aufgrund geringerer außerplanmäßiger Abschreibungen geringfügig um 51 Tsd. EUR gesunken.

2011 blieb der Zinsaufwand nahezu konstant. Einem Rückgang der Zinsen auf Objektfinanzierungsmittel steht ein Rückgang öffentlicher Zinszuschüsse gegenüber.

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit wurde ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt.

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

Der sonstige Geschäftsbetrieb umfasst neben dem neutralen Ergebnis (resultierend aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen 2011, außerplanmäßigen Abschreibungen, Zahlungen aufgrund von Pensionszusagen sowie der Auflösung von Rückstellungen) das Ergebnis aus nicht aktivierten Baukosten (Aufwendungen während der Bauphase, vor allem Fremdkapital-, Finanzierungs- und andere Verwaltungskosten). Den Baumaßnahmen liegen Investitionsrechnungen zugrunde.

3. 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. Dem Bauverein der Elbge-

meinden stehen insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne grundpfandrechtl. Besicherung in Höhe von 15,3 Mio. EUR zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Darlehen mit Forward-Konditionen aufgenommen, die bei Bedarf kurzfristig abrufbar sind. Im Juni 2011 wurde der Bauverein der Elbgemeinden auf Grundlage des Jahresabschlusses 2010 wiederum als „notenbankfähig“ eingestuft, d.h. Kreditforderungen gegenüber der Genossenschaft können bei der Bundesbank als refinanzierbare Sicherheiten eingereicht werden.

Über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel im Geschäftsjahr 2011 gibt die **Kapitalflussrechnung** (Tabelle 2) Auskunft.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Cashflow nach der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse/Schmalenbachgesellschaft (DVFA/SG) im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses um 0,4 Mio. EUR und der Abnahme langfristiger Rückstellungen um 1,1 Mio. EUR insgesamt um 0,7 Mio. EUR reduziert.

Im Vorjahresvergleich hat sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 11,6 Mio. EUR erhöht. Ende 2011 bestanden keine Verbindlichkeiten aus kurzfristigen Darlehen.

2011 wurden 30,2 Mio. EUR in das Anlagevermögen investiert. Im Finanzierungsbereich ging per saldo die Darlehensaufnahme gegenüber dem Vorjahr um 2,6 Mio. EUR zurück. Die Einzahlungen auf Geschäftsguthaben einschließlich Vorauszahlungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. EUR. Die Investitionen wurden, bis auf 14,2 Mio. EUR, aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Der Finanzmittelbestand 2011 ist um 3,8 Mio. EUR gestiegen.

4. VERMÖGENSLAGE (TABELLE 3)

Die Eigenkapitalquote beträgt 26,81 % (Vorjahr 25,61 %). Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 517,1 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das Anlagevermögen (527,9 Mio. EUR) ist damit zu 98,0 % (Vorjahr 98,8 %) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 53,1 Mio. EUR (einschließlich gestellter KfW-Anträge) für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valutiert werden.

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurden bis zum 31. Dezember 2011 für 63 Mio. EUR Forward-Darlehen sowie für 5 Mio. EUR ein Forward-Swap zur Umschuldung oder Verlängerung

von Darlehen abgeschlossen, deren Zinsbindung im Zeitraum von 2012 bis 2015 endet. Bevorzugt wurden dabei erhöhte Tilgungssätze vereinbart, um die künftig abzulösende Summe zu minimieren.

5. NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2011 sind keine Ereignisse eingetreten, die für den Bauverein der Elbgemeinden von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens führen.

6. RISIKOBERICHT

Für die Genossenschaft sind keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten. Aufgrund der gesetzlichen Änderungen durch das ab 2010 im Jahresabschluss zu berücksichtigende

Tabelle 3 | Vermögenslage in Tsd. EUR

	31. Dezember 2011 in %		31. Dezember 2010 in %		Veränderungen
AKTIVA					
<i>Langfristiger Bereich</i>					
Anlagevermögen	527.925	94,60	509.622	94,93	+18.303
<i>Kurz- und mittelfristiger Bereich</i>					
Umlaufvermögen	30.117	5,40	27.179	5,06	+2.938
Rechnungsabgrenzungsposten	14	0,00	50	0,01	-36
	30.131	5,40	27.229	5,07	+2.902
GESAMTVERMÖGEN	558.056	100,00	536.851	100,00	+21.205
PASSIVA					
<i>Langfristiger Bereich</i>					
Eigenkapital	149.634	26,81	137.486	25,61	+12.148
Rückstellungen	12.142	2,18	12.382	2,31	-240
Fremdkapital	355.358	63,68	353.874	65,92	+1.484
	517.134	92,67	503.742	93,84	+13.392
<i>Kurz- und mittelfristiger Bereich</i>					
Rückstellungen	6.001	1,08	1.800	0,34	+4.201
Verbindlichkeiten	34.421	6,16	30.858	5,74	+3.563
Rechnungsabgrenzungsposten	500	0,09	451	0,08	+49
	40.922	7,33	33.109	6,16	+7.813
GESAMTKAPITAL	558.056	100,00	536.851	100,00	+21.205



Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz ist künftig eventuell aufgrund extern vorgegebener Abzinsungsfaktoren und verringerter Spielräume bei Bemessung von Rückstellungen mit größeren Schwankungen in den Jahresergebnissen zu rechnen.

Das Risikomanagement besteht aus internem 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 Definition von Schwellenwerten übernimmt das Berichtswesen dabei eine Frühwarnfunktion. Zusätzlich besteht eine interne Revision, die interne Abläufe regelmäßig untersucht.

Bezüglich des Leerstandsrisikos rechnen wir nicht mit erheblich steigenden Leerständen. Dafür werden Neubauvorhaben 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 unter Ausnutzung günstiger Konditionen verringert. Der Beleihungswert der Grundstücke wird regelmäßig beobachtet, und durch geeignete Maßnahmen wird eine Vergrößerung der Beleihungsspielräume in den Grundbüchern betrieben. 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 Bauleistungen gesichert.

7. PROGNOSEBERICHT

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen für den Raum Hamburg wird weiterhin von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen.

Wir nehmen deshalb an, dass wir auch künftig aufgrund der guten Qualität unseres Wohnungsbestands nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Außerdem sind wir der Auffassung, dass unsere 2011 begonnenen und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 93,3 Mio. EUR für 417 Wohnungen in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand noch erhöhen. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, haben wir bereits weitgehend Finanzierungszusagen eingeholt und Forward-Darlehen zur Sicherung der derzeit günstigen Zinskonditionen abgeschlossen. Aufgrund der Neubaumaßnahmen wird sich die absolute Höhe der Sollmieten in den nächsten Jahren insgesamt erhöhen. 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 ggf. allgemein steigenden Zinsniveau weitgehend ausgeglichen werden.

Aus unserer Wirtschafts- und Finanzplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der geschilderten Annahmen auch in den nächsten Jahren positive Jahresergebnisse in vergleichbarer Größenordnung.

Hamburg, den 23. April 2012

Der Vorstand
Michael Wulf

Axel Horn

Bilanz zum 31. Dezember 2011 in EUR

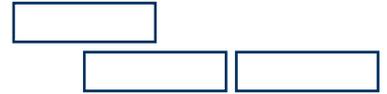
Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	44.042,00	40.132,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	477.008.710,94	481.157.318,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.447.542,30	2.541.456,30
3. Grundstücke ohne Bauten	27.673,53	9.572.103,69
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	42.047,00	37.169,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	542.518,00	567.381,00
7. Anlagen im Bau	47.402.601,42	13.444.277,47
8. Bauvorbereitungskosten	226.503,97	2.077.874,06
	527.800.162,31	509.500.145,54
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	30.374,25
2. Beteiligungen	50.812,40	50.812,40
	81.186,65	81.186,65
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	527.925.390,96	509.621.464,19
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	19.254.292,18	20.550.788,80
2. Andere Vorräte	373.477,88	283.618,56
	19.627.770,06	20.834.407,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	525.630,94	469.017,63
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	584,09
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	178,22	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.628.158,06	1.346.892,17
	2.153.967,22	1.816.493,89
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.334.737,01	4.528.444,57
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	30.116.474,29	27.179.345,82
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.225,21	50.331,65
BILANZSUMME	558.056.090,46	536.851.141,66

Bilanz zum 31. Dezember 2011 in EUR

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.426.577,28	1.373.577,74
- der verbleibenden Mitglieder	63.506.209,71	58.547.571,61
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	382.017,10	267.563,08
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 97.330,66		(104.253,07)
	65.314.804,09	60.188.712,43
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen	11.963.916,35	11.039.225,77
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 924.690,58		(881.478,19)
2. Bauerneuerungsrücklage	35.000.000,00	31.500.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 3.500.000,00		(3.500.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	34.894.217,00	32.519.217,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 2.375.000,00		(2.200.000,00)
	81.858.133,35	75.058.442,77
III. Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	13.696,31	5.290,42
Jahresüberschuss	9.246.905,76	8.814.781,91
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	6.799.690,58	6.581.478,19
	2.460.911,49	2.238.594,14
EIGENKAPITAL INSGESAMT	149.633.848,93	137.485.749,34
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.412.357,00	7.652.104,00
2. Rückstellungen aus Bauinstandhaltung	4.730.000,00	4.730.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	6.000.307,08	1.799.948,84
	18.142.664,08	14.182.052,84
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	260.598.023,33	257.600.203,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	93.145.985,57	94.888.038,63
3. Erhaltene Anzahlungen	22.537.826,38	22.350.826,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	317.203,50	352.105,75
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.774,84	5.774,84
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.264.005,38	7.730.983,42
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	8.842,27
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.911.158,60	1.795.912,24
davon aus Steuern 3.029,59		(61.668,69)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 17.942,74		(26.718,02)
	389.779.977,60	384.732.686,83
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	499.599,85	450.652,65
BILANZSUMME	558.056.090,46	536.851.141,66

Gewinn- und Verlust-Rechnung 2011 in EUR

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	86.094.814,88	83.018.119,05
b) aus Betreuungstätigkeit	11.784,80	9.603,63
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	573.147,41	419.537,07
	86.679.747,09	83.447.259,75
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-1.296.496,62	799.151,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	358.950,00	334.304,42
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.817.808,66	1.326.732,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	37.992.141,05	36.025.346,51
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	595.533,23	441.220,22
	38.587.674,28	36.466.566,73
6. ROHERGEBNIS	48.972.334,85	49.440.881,84
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.047.053,10	4.780.185,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung (581.722,48)</i>	1.539.263,66	1.465.905,89 (552.269,71)
	6.586.316,76	6.246.091,04
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	12.308.461,08	12.359.433,52
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.380.144,37	2.818.581,58
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	10.000,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen (0,00)</i>		(10.000,00)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	125.926,42	14.435,15
<i>davon aus verbundenen Unternehmen (174,48)</i>		(257,39)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.551.754,72	15.557.050,48
<i>davon aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Forderungen und Rückstellungen (451.867,61)</i>		(465.244,17)
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	12.271.584,34	12.484.160,37
14. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	793.965,00
15. Sonstige Steuern	3.024.678,58	2.875.413,46
16. JAHRESÜBERSCHUSS	9.246.905,76	8.814.781,91
17. Gewinnvortrag	13.696,31	5.290,42
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	6.799.690,58	6.581.478,19
19. BILANZGEWINN	2.460.911,49	2.238.594,14



a) Allgemeine Angaben

Gliederungsvorschriften: Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgte nach der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierung und Bewertung erfolgten nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften. Abzuzinsende Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach der Bruttomethode bewertet. Dabei wurden von der Bundesbank vorgegebene Marktzinssätze verwendet.

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungsmethoden: Grundstückszu- und -abgänge wurden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums bilanzmäßig erfasst.

Geldbeschaffungskosten für im Jahr 2011 aufgenommene Baudarlehen wurden nicht als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert, sondern sofort als Aufwand behandelt.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus 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 Nichtmitglieder-geschäft steuerpflichtig. Die Bewertungsunterschiede resultieren vor allem aus den steuerlichen Teilwerten der an Nichtmitglieder vermieteten Gebäude sowie anderer steuerlichen Abschreibungsregelungen. Vom Ansatzwahlrecht aktiver latenter Steuern aus der Verrechnung von Bewertungsunterschieden von handels- und steuerrechtlichen Regelungen sowie des steuerrechtlichen Verlustvortrags haben wir keinen

Gebrauch gemacht. Selbsterstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht angesetzt.

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen wurden nur für innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholte Maßnahmen gebildet.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen:

Das Anlagevermögen wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, gemindert um Abschreibungen, bewertet.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Nutzungsdauer beträgt zwei bis fünf Jahre.

Bei den Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden Eigenleistungen für Bauführungs- und -verwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 359 Tsd. EUR aktiviert. Von der Möglichkeit der Aktivierung während der Bauzeit angefallener Fremdzinsen wurde kein Gebrauch gemacht.

Die planmäßige Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt nach gleichbleibenden Jahresbeträgen. 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. Die aktivierten Modernisierungskosten werden über die maßgebliche Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.



2011 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 128 Tsd. EUR für nicht umgesetzte Planungen bei dem Neubauprojekt Knabeweg und 36 Tsd. EUR für im Vorjahr irrtümlich aktivierte Beratungs- und Instandhaltungsleistungen vorgenommen.

Maschinen und maschinelle Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear zwischen 10 % und 33 % abgeschrieben.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter erfolgt im Jahr des Zugangs die volle Abschreibung, ihr Abgang wird unterstellt.

Die Beteiligungen sind mit ihren Anschaffungskosten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen:

Das Umlaufvermögen wurde nach dem Niederstwertprinzip bewertet.

Die Bewertung der Reparaturmaterialien erfolgt nach dem FIFO-Verbrauchsfolgeverfahren. Den erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Bewertungsmethoden Rückstellungen:

Die versicherungsmathematische Berechnung des Erfüllungsbetrages der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die

Tabelle 4 | **Anlagenpiegel 2011** in EUR

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	536.221,83	58.387,31	23.363,45	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	744.698.590,45	5.859.129,53	834.979,39	2.585.271,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.537.781,51	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	9.572.103,69	0,00	0,00	-9.544.430,16
4. Grundstücke mit Erbbau-rechten Dritter	103.723,39	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	439.938,33	21.153,61	9.269,48	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.760.477,09	182.566,24	185.001,33	0,00
7. Anlagen im Bau	13.444.277,47	25.224.483,73	3.582,45	8.885.012,73
8. Bauvorbereitungskosten	2.077.874,06	74.483,68	0,00	-1.925.853,77
III. Finanzanlagen	777.634.765,99	31.361.816,79	1.032.832,65	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	50.812,40	0,00	0,00	0,00
	81.186,65	0,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	778.252.174,47	31.420.204,10	1.056.196,10	0,00

Richttafeln 2005G von Heubeck und einen Rechnungszins von 5,14 % (Pauschale Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 2 % jährlich eingerechnet. Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter, die bis zum 31. Dezember 2011 mehr als drei Jahre beschäftigt waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode auf Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 5,14 %, eines Gehaltstrends von 2,2 % jährlich und einer Fluktuation von 0,1 % jährlich.

Die ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden mit dem Wertansatz vom 31. Dezember 2009 fortgeführt.

Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2012 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Erläuterungen zur Bilanz: Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem **Anlagenspiegel** (Tabelle 4) zu entnehmen.

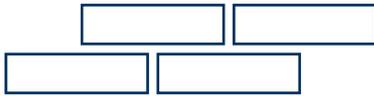
Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet bis auf Vorlagen im Rahmen der Verwaltungsbetreuung in Höhe von 14,0 Tsd. EUR ausschließlich nicht abgerechnete Betriebskosten. In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** und in den Verbindlichkeiten sind

Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.	Buchwert Stand 31.12.	Abschreibungen des Geschäftsjahres
527.203,69	44.042,00	54.477,31
275.299.300,85	477.008.710,94	11.789.033,07
3.090.239,21	2.447.542,30	93.914,00
0,00	27.673,53	0,00
1.158,24	102.565,15	0,00
409.775,46	42.047,00	16.275,61
1.215.524,00	542.518,00	207.171,03
147.590,06	47.402.601,42	147.590,06
0,00	226.503,97	0,00
280.163.587,82	527.800.162,31	12.253.983,77
0,00	30.374,25	0,00
0,00	50.812,40	0,00
0,00	81.186,65	0,00
280.690.791,51	527.925.390,96	12.308.461,08

Tabelle 5 | **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** in EUR

	Insgesamt	Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	525.630,94 (469.017,63)	78.944,25 (62.729,77)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 (584,09)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	178,22 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.628.158,06 (1.346.892,17)	838.618,25 (353.159,91)
Gesamtbetrag	2.153.967,22 (1.816.493,89)	917.562,50 (415.889,68)

Vorjahreszahlen in Klammern



keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem 31. Dezember 2011 rechtlich entstehen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (Tabelle 5).

Die **anderen Ergebnisrücklagen** werden unter Annahme der Ergebnisverwendung bilanziert.

Die zum 31. Dezember 2009 neu gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** (4,7 Mio. EUR) bestehen fort für Modernisierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2014 bis 2018 durchgeführt werden sollen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen neben den Rückstellungen für gesetzlich vorgeschriebene Dachdämmungen (852 Tsd. EUR) und Sielerneuerungen (3.220 Tsd. EUR) vor allem Rückstellungen für nicht aktivierungsfähige Ausgleichsbeträge nach §154 des Baugesetzbuches für Bodenwertsteigerung durch den Abschluss des Sanierungsgebiets Kirchdorf Süd (613 Tsd. EUR), für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahres nachgeholt wurde (469 Tsd. EUR), für Jahresabschluss-, Steuerberatungs-, Prüfungskosten einschließlich der Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (338 Tsd. EUR) und für Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen, Berufsgenossenschaftsbeiträge sowie Alterszeitguthaben (369 Tsd. EUR).

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder

Tabelle 6 | Verbindlichkeitspiegel 2011 in 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	260.598.023,33 (257.600.203,34)	13.099.849,05 (12.344.567,51)	58.254.496,26 (54.292.699,50)	189.243.678,02 (190.962.936,33)	260.598.023,33 (257.600.203,34)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	93.145.985,57 (94.888.038,63)	3.903.971,64 (3.706.947,16)	16.458.261,71 (16.159.457,25)	72.783.752,22 (75.021.634,22)	93.145.985,57 (94.888.038,63)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	22.537.826,38 (22.350.826,34)	22.537.826,38 (22.350.826,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	317.203,50 (352.105,75)	317.203,50 (352.105,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.774,84 (5.774,84)	5.774,84 (5.774,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.264.005,38 (7.730.983,42)	11.264.005,38 (7.730.983,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (8.842,27)	0,00 (8.842,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.911.158,60 (1.795.912,24)	136.650,93 (148.534,78)	1.774.507,67 (1.647.377,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	389.779.977,60 (384.732.686,83)	51.265.281,72 (46.648.582,07)	76.487.265,64 (72.099.534,21)	262.027.430,24 (265.984.570,55)	353.744.008,90 (352.488.241,97)	

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken von bis zu 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.

Vorjahreszahlen in Klammern

ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitspiegel** (Tabelle 6).

c) Erläuterungen zur Gewinn- und-Verlust-Rechnung

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten 885 Tsd. EUR, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, vor allem die Auflösung von Rückstellungen (713 Tsd. EUR).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Zuführungen zu den Rückstellungen für gesetzlich vorgeschriebene Dachdämmung (852 Tsd. EUR) und Sielerneuerung (3.220 Tsd. EUR).

Weitere perioden- oder betriebsleistungsfremde Erträge und Aufwendungen größeren Umfangs, die für die Beurteilung der Ertragslage von Bedeutung sind, haben sich nicht ergeben.

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 läuft über die Genossenschaft. Weiterhin hat die Genossenschaft eine Bürgschaft zur Besicherung für von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommene Darlehen übernommen.

Die Genossenschaft hat aus Wohnraummietverhältnissen mit Nichtmitgliedern Mietkautionen erhalten. Diese betragen zum Abschlussstichtag 52.603 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 8 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorge-

sehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt. Mit dem Abschluss eines Multimediavertrages im Geschäftsjahr 2003 hat sich die Genossenschaft gegenüber dem Betreiber der Anlagen ab dem 1. Oktober 2005 für 15 Jahre zu einer Zahlung von Anschluss- und Betreibergebühren verpflichtet, von denen zum 31. Dezember 2011 noch 8,7 Mio. EUR ausstehen. Bei den Betreibergebühren handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten.

Die Leasingverpflichtungen für Teile des Fuhrparks belaufen sich auf rund 65.027 EUR.

Beteiligung an anderen Unternehmen:

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Diese weist per 31. Dezember 2011 ein Eigenkapital von 188 Tsd. EUR aus.

Der Bauverein der Elbgemeinden ist unverändert mit 50 Tsd. EUR zu 20 % an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, beteiligt. Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2011 mit einem Jahresüberschuss von rund 7 Tsd. EUR.

Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Anteile an anderen Gesellschaften.

Geschäfte mit nahestehenden Personen:

Die Genossenschaft erhielt 2011 Gaslieferungen in Höhe von 573 Tsd. EUR, die sie ohne Aufschlag an die BVE-DIENSTE GmbH zum Betrieb der Blockheizkraftwerke weiterleitete.

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 1. April 2013 bis zum 1. Juli 2050 als Grundgeschäft in gleicher Höhe abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2011 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten



negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 1.175.535,43 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 Mitarbeiter: Die Anzahl der neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter stellt sich wie folgt dar:

Anzahl Mitarbeiter		Davon Teilzeit
Mitarbeiter der Verwaltung	67	11
Hausmeister u. Waschhaushilfen	26	2
Mitarbeiter im Servicebetrieb	18	0
GESAMT	111	13

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung: Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.958.638 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitglieder (Stand 1. Januar 2011)	19.019
Zugänge	878
Abgänge	653
MITGLIEDER (Stand 31. Dezember 2011)	19.244

Prüfungsverband: Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.,
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstands:
Bruno Helms (bis 31. März 2011), Michael Wulf
(ab 1. Februar 2011), Axel Horn

Mitglieder des Aufsichtsrats:
Wolfgang Blechschmidt, Peter Bollmann, Dr. Jürgen Duwe, Tom Dziomba (ab 7. Juni 2011), Dr. Rainer Flügge (bis 7. Juni 2011), Bettina Harms-Goldt (Vorsitzende ab 7. Juni 2011), Jürgen Henningsen, Per Olaf Krahnstöver, Klaus Pohlmann (Vorsitzender bis 7. Juni 2011), Wolfgang Reimers, Thomas Schneegans (ab 7. Juni 2011), Henry de Vries, Horst Wenzel

Hamburg, den 23. April 2012

Der Vorstand
Michael Wulf Axel Horn







DER AUF SICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat sich unmittelbar nach der letztjährigen Vertreterversammlung wie folgt konstituiert: Bettina Harms-Goldt, Vorsitzende (10), Dr. Jürgen Duwe, stv. Vorsitzender (7) und Tom Dziomba, Schriftführer (12).

Die drei vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse setzen sich wie folgt zusammen:

Bau- und Umweltausschuss

Jürgen Henningsen, Vorsitzender (3)
 Peter Bollmann, Schriftführer (2)
 Wolfgang Blechschmidt (4)
 Wolfgang Reimers (5)
 Horst Wenzel (1)

Satzungs- und Schlichtungsausschuss

Dr. Jürgen Duwe, Vorsitzender (7)
 Per Olaf Krahnstöver, Schriftführer (6)

Personal- und Prüfungsausschuss

Henry de Vries, Vorsitzender (9)
 Thomas Schneegans, Schriftführer (8)
 Tom Dziomba (12)
 Bettina Harms-Goldt (10)
 Klaus Pohlmann (11)



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat seine satzungsgemäßen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, wahrgenommen. Dafür hat er in neun gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand getagt sowie zahlreiche Ausschusssitzungen und Begehungen des Wohnungsbestandes und der BVE-Neubauten durchgeführt. Unmittelbar vor Beginn der gemeinsamen Sitzungen im Januar und Oktober tagte der Aufsichtsrat allein.

Im Rahmen von zwei Sitzungen wurde der Managementreport des Vorstandes ausführlich beraten, mit dem Ergebnis, dass für den Bauverein der Elbgemeinden derzeit keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind.

Darüber hinaus wurde in zwei Sitzungen der monatlich fortgeschriebene Wirtschaftsplan erörtert. Es zeigte sich, dass eine stabile wirtschaftliche Entwicklung des Bauverein der Elbgemeinden für die nächsten fünf Jahre mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Der sich auf das vorherige Geschäftsjahr beziehende Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde dem Aufsichtsrat durch die Prüfer erörtert und im Detail besprochen. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat darüber hinaus über die laufende Geschäftstätigkeit, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte, die Finanzlage, die Bautenstände und die Bautenplanung sowie über die Entwicklung der internen Organisation informiert. Von besonderer Bedeutung waren dabei Fragen der Weiterentwicklung der internen Organisation und der zukunftsorientierten Personalentwicklung.

Im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung in Wolfsburg hat sich der Aufsichtsrat mit den Instrumenten zur Verbesserung der Kundenorientierung befasst.

Bestandteil der Sitzung war auch ein Referat der Prokuristin des großen Wolfsburger Wohnungsunternehmens Neuland.

Um der besonderen Verantwortung der Aufgabe noch besser gerecht zu werden, haben zehn Mitglieder des Aufsichtsrats an der dreitägigen Fortbildung „Qualifizierter Aufsichtsrat“ des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen ganz oder teilweise teilgenommen. Vier Mitglieder des Aufsichtsrates haben dabei den Abschluss „Qualifizierter Aufsichtsrat“ erworben.

Auf der im Juni 2011 durchgeführten ordnungs- und satzungsgemäßen Vertreterversammlung teilte der AR-Vorsitzende Herr Klaus Pohlmann der Versammlung mit, dass er nach 16 Jahren als Vorsitzender des AR nicht wieder für dieses Amt kandidieren werde. Auf der im Anschluss durchgeführten konstituierenden Sitzung des AR wurde Frau Bettina Harms-Goldt als Nachfolgerin gewählt.

Bericht des Personal- und Prüfungsausschusses

Wie in jedem Geschäftsjahr gehörte Folgendes zu den Standardthemen des **Personal- und Prüfungsausschusses**:

- Prüfung des Jahresabschlusses 2011
- Personalcontrolling
- Prüfung des VNW über den Vorjahresabschluss
- Abrechnung der Kurt Denker-Stiftung
- Belegprüfung ausgesuchter Kontenbereiche

Ferner gab es weitere Schwerpunkte wie die interne Revision in Bezug auf die Prozessbegleitung sowie Prozessverbesserung anhand der Vergabe von unterschiedlichen Aufträgen sowie das Vergabeverfahren „Material-einkauf“ im Servicebetrieb und in der Gartenpflege.

Außerdem wurde die Investitionsrechnung „Lokstedter Stadtgärten“ in Hinsicht auf mögliche Risiken erörtert. Es gab dazu keinerlei Beanstandungen. Besondere Beachtung fand die Erörterung über das Betriebskostenmanagement und die damit verbundenen Optimierungsmaßnahmen in Bezug auf eine Betriebskostenbegrenzung.

Bericht des Bau- und Umweltausschusses

In Begleitung der BVE-Technik und des Vorstands wurden an acht Samstagen die im Bau befindlichen Neubauobjekte, Wohnanlagen im Bestand und Hochhäuser, an denen energetische Maßnahmen vorgenommen wurden bzw. werden, aufgesucht. Weitere Begehungspunkte waren Wohnumfeldverbesserungen wie die Neuerstellung von Kinderspielplätzen, Fahrradhäusern, Müllentsorgungsboxen und barrierefreie Zuwegung zu den Hauseingängen.

In den monatlichen Ausschusssitzungen wurden unter anderem die Planungsunterlagen für Neubauten mit dem jeweiligen Architekten und der BVE-Technik sowie dem Vorstand besprochen. Modernisierungs- und energetische Maßnahmen im Altbaubestand, insbesondere an Hochhäusern, wurden diskutiert, abgestimmt und vorgeschlagen.

Ein besonderes Thema war die Neufassung des GU-Vertrages (Generalunternehmer-Vertrag) mit den BVE-Regularien und Anforderungen für die Auftragsvergabe an Bauunternehmungen. In Verhandlungen mit diesen wurde ein beidseitig akzeptiertes Vertragswerk für den schlüsselfertigen Neubau auch größerer Bauvorhaben geschaffen.

Um weitere BVE-Neubauobjekte zu realisieren, wurde auch über die zu akquirierenden Grundstücke und deren Überplanung diskutiert.

Es wurde erörtert und vorgeschlagen, dass der Systemhausbau weiterhin in der Bauplanung verbleibt,

bietet dieser doch aufgrund moderater Baukosten preiswerten Wohnraum.

Um die Energieeinsparung gemäß EnEV in Verbindung mit den verschiedenen Heizsystemen weiterhin im Blick zu haben, wurde das Energieeffizienz-Zentrum in Neumünster vom Bauausschuss besucht. Auch hier wurde die erhebliche und zunehmende Weiterentwicklung der mittlerweile anspruchsvollen Haustechnik mit zum Beispiel Wärmepumpen, Solarnergie und Dachinstallationen mit Zwangslüftung und Luft-Luft-Wärmetauschern deutlich.

Die monatlichen Regularien mit Planungs- und Bautenständen sowie die dazugehörigen Aktenvermerke der BVE-Technik wurden in den Sitzungen abgearbeitet. Das Protokoll der jeweils letzten Sitzung und der vorherigen Baubegehungen wurde beschlossen.

Bericht des Satzungs- und Schlichtungsausschusses

Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss wurde im vergangenen Jahr nur vereinzelt angerufen. Ein Schwerpunkt seiner Tätigkeit lag in der Überprüfung der Einhaltung der Vergaberichtlinien für Wohnraum.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauverein der Elbgemeinden für die wiederum ausgezeichneten Arbeitsergebnisse des zurückliegenden Jahres.

Hamburg, Mai 2012



Bettina Harms-Goldt
Vorsitzende des Aufsichtsrats



Impressum

Anschrift

Bauverein der Elbgemeinden eG, Heidrehmen 1, 22589 Hamburg
Tel. 0 40/2 44 22-0, Fax 0 40/2 44 22-5 55
info@bve.de, www.bve.de

Für Fragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Folke Goretzky, Sönke Petersen

Illustrationen

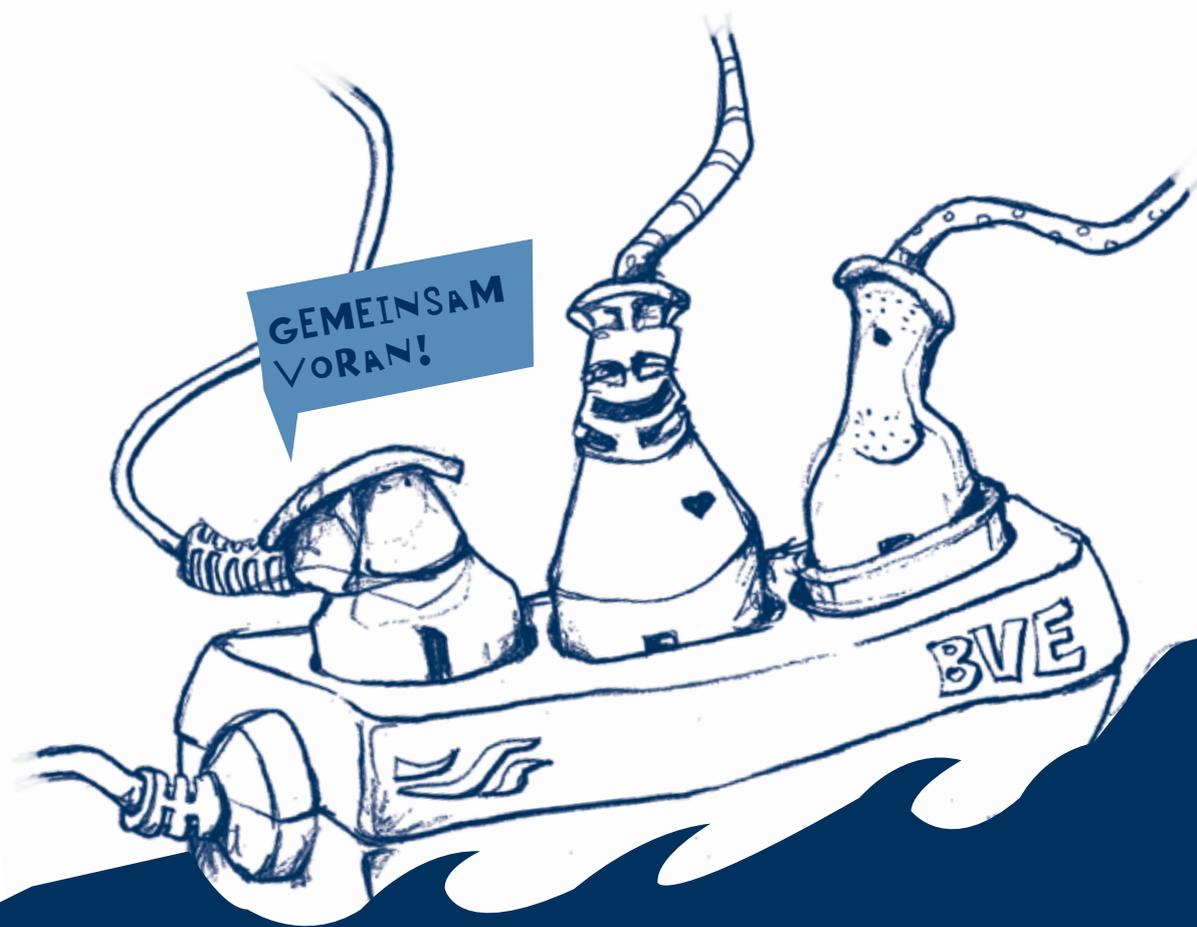
© Anja Nolte, Berlin

Fotos

Archiv BVE, Detlef Arlt, IFM-GEOMAR, Arne Hoffmann,
Jens König, shutterstock

**Der Bauverein der Elbgemeinden
ist Umweltpartner der Stadt Hamburg**





GEMEINSAM
VORAN!

BVE



Bauverein der Elbgemeinden e G

Heidrehmen 1 • 22589 Hamburg

Tel. 0 40/2 44 22-0 • Fax 0 40/2 44 22-555

info@bve.de • www.bve.de