

# BVE aktuell



Seite 3

**BVE KIDS –  
Wir werden immer mehr**

Seite 4

**Auszug aus dem  
Geschäftsbericht 2013**

Seite 14

**Gute Nachbarschaft**

Seite 16

**Neue Azubis beim BVE**

Seite 17

**Reihenhäuser in  
Alt-Osdorf fertiggestellt**

Seite 18

**KDS-Ausflug in den  
Tierpark Warder**



## Liebe Mitglieder,

am 03. Juni fand unsere diesjährige Vertreterversammlung statt. Unsere Mitgliedervertreter wurden von Vorstand und Aufsichtsrat über das zurückliegende und erneut erfolgreiche Geschäftsjahr informiert. Auch ein Ausblick auf die kommenden Aufgaben wurde gewagt, darunter umfangreiche und ambitionierte Modernisierungs- und spannende Neubauprojekte. Der Jahresabschluss, die Verwendung des Jahresüberschusses und die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurden beschlossen. Auf den Seiten 4 – 13 finden Sie einen Auszug aus unserem aktuellen Geschäftsbericht.

Bis zum Sommer dieses Jahres haben wir bereits vier Gründungs-Veranstaltungen unserer Kinder-genossenschaft, der BVE KIDS, gefeiert. Zwei werden noch folgen, aber wir sind jetzt schon mehr als zufrieden und begeistert von der positiven Resonanz. Die Kinder haben Spaß an den Veranstaltungen und auch die Eltern und Großeltern interessieren sich für das Projekt. Vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) wurden wir kürzlich mit dem 1. Preis beim Zukunftswettbewerb ausgezeichnet. All das und die tolle Zahl von bereits mehr als 500 jungen Mitgliedern macht uns stolz und motiviert ungemein, diesen Weg weiter zu beschreiten. Vielen Dank dafür!

**Am 09.10.2014 haben Sie in den Räumen unserer Verwaltung erneut die Möglichkeit des persönlichen Gesprächs mit dem Vorstand des BVE.**

Bitte melden Sie sich vorher rechtzeitig über die Zentrale telefonisch an. Natürlich können Sie sich auch außerhalb der Vorstandssprechstunde mit Ihren Anregungen, Fragen, Kritik oder Lob bei uns melden. Wir freuen uns auf Sie und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!



Michael Wulf Axel Horn

# BVE KIDS

## Wir werden immer mehr!

Am 22. März sind wir in der Kindertagesstätte der Elbkinder im Knabeweg mit unserer Kinder-genossenschaft gestartet. Im Anschluss folgten die Feste in Norderstedt, Kirchdorf-Süd und Eppendorf. Alle Feiern waren je nach Stadtteil und Lokalität sehr unterschiedlich, aber eines hatten alle gemeinsam: eine tolle familiäre Atmosphäre, gutes Essen und viele Möglichkeiten zum Toben, sich auszuprobieren und kreativ zu werden.

»Inzwischen haben sich über 500 kleine Mitglieder angemeldet.«

Zuletzt wurde am 28. Juni im Julius-Reincke-Stieg gefeiert. Zu unserer großen Freude haben sich inzwischen über 500 kleine Mitglieder in unserer Kinder-genossenschaft angemeldet. Besonders stolz sind wir auch auf den ersten Platz beim Zukunftswettbewerb des VNW, den wir für die Gründung unserer Kinder-genossenschaft erhalten haben. So kann es gerne weiter gehen!

Die nächsten Veranstaltungen finden noch im September in Billstedt (06.09.2014) und in Pinneberg (13.09.2014) statt. Das Programm können Sie kurz vor dem Termin auf unserer Internetseite [www.bve.de](http://www.bve.de) einsehen. Wir freuen uns über jeden Besucher.

Katrin Freesmeier



# » Wir leben Vielfalt «

— **Die BVE-Vorstände Axel Horn und Michael Wulf im Gespräch über Bestandspflege und attraktive Neubauten, über Angebote für Kinder, Familien, Singles und Senioren und über intelligente Wohnungsgrundrisse.**

— **Was bedeutet Vielfalt für den Vorstand des BVE?**

MICHAEL WULF — Der BVE hat mehr als 20.000 Mitglieder, bewirtschaftet rund 14.000 Wohnungen, erbaut zwischen 1896 und 2013. In unseren Wohnungen leben geschätzt 30.000 Menschen aus mehr als 100 Nationen. Wir modernisieren und bauen für Senioren, Eltern, Kinder, Paare und Singles, für Menschen aller Einkommensschichten. Das ist Vielfalt.

— **Was waren die Höhepunkte im Jahr 2013?**

AXEL HORN — Der BVE nutzt die erweiterten Fördermöglichkeiten der Hansestadt Hamburg und wird attraktive, innerstädtische Grundstücke erwerben: die Neubauprojekte Bethanien in Eppendorf und Uferstraße in Eilbek. WULF — Wir stellen damit geförderten Wohnraum mit Nettokaltmieten von aktuell 6,10 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise 8,20 €/m<sup>2</sup> zur Verfügung und bieten breiten Bevölkerungsgruppen – die sich in unserer Genossenschaft widerspiegeln – die Chance, auch in der Stadt zu wohnen.

— **Wie weit sind die Planungen für diese Projekte?**

HORN — Die Bauanträge sind bereits eingereicht. In Eilbek errichten wir erstmals eine autoarme Wohnanlage. Der Standort ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der BVE ergänzt das mit einer Fahrradstation, einem Car-sharing-Angebot und plant mit einer reduzierten Anzahl an Stellplätzen. Die neue Wohnanlage wird nicht nur autoarm, sondern auch ökologisch ausgerichtet sein.

— **In Bethanien wollen Sie einzelne Sozialeinrichtungen einbinden?**

WULF — Ja, neben unseren Wohnungen wird eine Wohnpflegegemeinschaft für Demenzerkrankte entstehen, er-

gänzt um eine Tagespflege. Die »Hamburgische Brücke«, ein Verein, der seit 1913 psychisch erkrankte Menschen unterstützt, wird ebenfalls eine Beratungsstelle bei uns eröffnen. Darüber hinaus werden ein seit Jahren im Stadtteil etabliertes Kulturzentrum mit Café und weitere Einrichtungen einziehen. HORN — Wir planen hier ein neues energetisches Konzept: Wir wollen die Gebäude mithilfe eines Eisspeichers und einer Wärmepumpe wärmen und kühlen. Wir versprechen uns viel davon.

— **Erneuert sich der BVE gerade?**

WULF — Was uns so vielfältig macht, ist, dass wir erheblich in unsere Bestände investieren und gleichzeitig weiterhin neue Wohnanlagen entwickeln. So schaffen wir ein breites Angebot: von Wohnungen zu sehr günstigen Mieten bis zu hochwertigen Neubauwohnungen, die wir ebenfalls unter den aktuellen Marktpreisen anbieten.

— **Wie sieht Ihr Angebot für Senioren aus?**

HORN — Wo wir über größere Wohnungsbestände verfügen, suchen wir uns im Rahmen von Modernisierungen geeignete Gebäude heraus. Hier gestalten wir die Wohnungen seniorenfreundlich und barrierearm um. So entstehen Angebote für ältere Menschen in ihrer vertrauten Umgebung. WULF — Unsere Mitglieder sollen zudem beim Wechsel innerhalb der Bestände keine Angst vor höheren Mietkosten haben.

— **Wieso gründete der Bauverein der Elbgemeinden eine Kindergenossenschaft?**

WULF — Hamburg lebt auch davon, dass viele Familien mit Kindern in der Stadt wohnen. Mit BVE KIDS wollen wir den Kindern und Jugendlichen in unseren Quartieren ein Angebot unterbreiten. Einerseits will der BVE ihnen den Genossenschaftsgedanken vermitteln. Andererseits will er den jungen Menschen spannende Aktivitäten anbieten und sie beteiligen, wenn er etwa einen neuen Spielplatz plant. Wir sind gespannt, wie die Kindergenossenschaft sich entwickeln wird. Wir freuen uns sehr darauf.



Die Vorstände Michael Wulf (l.) und Axel Horn bauen die Angebote für die Mitglieder des BVE mit Weitblick aus.

— **Was tun Sie für die vielen 1-Personen-Haushalte?**

HORN — Wir haben für Singles ein großes Angebot von kleinen Wohnungen, die manchmal etwas außerhalb des Stadtkerns liegen. Wir haben aber zum Beispiel auch ein Objekt in der Königstraße neben der Reeperbahn. Das Haus hat sich zu einem beliebten Single-Haus entwickelt mit jungen Bewohnern zwischen 20 und 25 Jahren. WULF — Heute liegt der durchschnittliche Wohnflächengebrauch pro Kopf in Hamburg bei rund 36 m<sup>2</sup>. Das war vor 50 Jahren weniger. Wohnungen, die damals für Familien gebaut wurden, eignen sich heute eher für 1- oder 2-Personen-Haushalte. Das ist auch der Grund, warum wir neuen Wohnraum vor allem für Familien schaffen. Aufgrund der Höhe der heutigen Miet- und Nebenkosten planen wir familiengerechte Wohnungen mit 4 bis 4,5 Zimmern möglichst unter 100 m<sup>2</sup>. Wir brauchen also intelligente Grundrisse, die die Wünsche der Mitglieder erfüllen und deren Mieten sie nicht überfordert.

— **Gibt es einen Trend bei Bädern und Küchen?**

HORN — Es gibt u.a. den Trend zur offenen Wohnküche. Kochen findet heute kaum noch hinter verschlossenen Türen statt; es ist ein kommunikativer Teil des Lebens geworden. WULF — Die Bäder sind in den vergangenen 15 Jahren größer geworden. Wir denken hier auch an spätere Nutzungsoptionen: Wenn Sie jung sind, finden Sie ein großes Bad schön. Im Alter bringt es echten Mehrwert, weil Sie sich zum Beispiel auch mit einem Gehwagen darin besser bewegen können.

— **Was planen Sie für das Jahr 2014?**

HORN — Wir werden in der HafenCity am Strandkai gemeinsam mit anderen Genossenschaften und Mitinvestoren bauen. Hier entstehen 40 Wohnungen vom BVE. Das zweite Entwicklungsprojekt ist »Neue Mitte Altona«. Im ersten Bauabschnitt sollen hier 900 Wohnungen entstehen, 30 Prozent davon öffentlich gefördert. Der BVE wird knapp 100 zum größten Teil geförderte Wohnungen hier errichten. Altona ist unser Stammgebiet, und das Projekt ist Ham-

Kennzahlen	2013	2012
Bilanzsumme (Mio. EUR)	605,9	585,5
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	92,5	87,8
Anlagevermögen (Mio. EUR)	549,6	547,8
Eigenkapital (Mio. EUR)	179,9	162,3
Eigenkapitalquote (%)	29,7	27,7
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	9,6	9,3
Cashflow (Mio. EUR)	18,4	17,3
Instandhaltung (Mio. EUR)	26,0	24,7
Bauinvestition (Mio. EUR)	11,1	32,7
Mitarbeiter <sup>1</sup>	112	111
davon Verwaltung	70	69
davon Hausmeister	25	25
davon Servicebetrieb	17	17
Auszubildende	7	7
Genossenschaftswohnungen	13.808	13.648
davon öffentlich gefördert	3.948	3.980
davon andere Förderungen	328	328
davon frei finanziert	9.532	9.340
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	5,96	5,79
davon frei finanziert	6,08	5,87
davon gefördert	5,71	5,63

<sup>1</sup> umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

burgs zweitgrößtes Entwicklungsgebiet nach der HafenCity. Wir werden zu den ersten Bauherren gehören.

— **Wie verbessern Sie den Service für Ihre Mitglieder?**

WULF — Um unsere Serviceangebote weiterzuentwickeln, führen wir unter anderem Vermietungstests und Wohnzufriedenheitsanalysen durch. Bei Vermietungstests kommen Testkunden und versuchen, eine Wohnung zu mieten. Hinterher bewerten sie unseren Service. Diesen Test haben wir gerade durchgeführt und ein akzeptables Ergebnis erreicht. 2014 werden wir eine Wohnzufriedenheitsanalyse durchführen. Wir befragen Mitglieder, die bei uns wohnen, wie zufrieden sie mit den Wohnungen, den Gebäuden, den Anlagen und unserem Service sind. Hier werden sich gegebenenfalls Ansatzpunkte ergeben, wo wir uns verbessern können. Der BVE bietet viel im Vergleich zu anderen Vermietern und Baugenossenschaften. Das macht uns besonders. Wir arbeiten daran, dass uns das nicht verloren geht und wir wollen dafür unsere mitgliederorientierten Angebote und Leistungen weiter ausbauen.

## Magnet Metropole



— Die Bevölkerung Hamburgs wächst und die Nachfrage nach Wohnungen bleibt hoch. Der BVE investiert deshalb auch verstärkt in Neubauprojekte im Stadtkern und sichert damit seinen Wohnungsbestand für die Zukunft ab.

Susanne und Bernd Paech wohnen wieder in Hamburg. In den 1970er-Jahren zogen sie mit ihren Kindern nach Quickborn. Ein Haus mit Garten im Grünen sollte es sein. Die Kinder sind ausgezogen, Haus und Garten wurden zu groß. Die Paechs – inzwischen Anfang 70 – gingen zurück in die Stadt: kurze Wege, das kulturelle Angebot, gute medizinische Versorgung waren ihre Gründe.

Juliane und Martin Köhn sind berufstätig und haben eine 3-jährige Tochter. Die beiden Mittdreißiger wollen ohne eigenes Auto leben. Der Nahverkehr und viele Mobilitätsangebote in Hamburg machen das möglich. Sie haben sich eine 3,5-Zimmer-Wohnung in der Stadt gesucht und investieren etwas mehr in die Miete, als wenn sie ins Umland gezogen wären. Dafür sparen sie die Kosten für ein oder zwei Autos.

Zwei Beispiele, die einen Trend belegen: Die Bevölkerung Hamburgs wächst entgegen der bundesweiten Entwicklung. Allein zwischen Mai 2011 und Juni 2013 wuchs Hamburg um

36.000 Bürger. Bis 2020 soll die Bevölkerung der Hansestadt nach Prognosen des Statistikamts Nord 1,842 Millionen Einwohner zählen. Die Stadt profitiert vom Wachstum stärker als ihr Umland: Während die Bevölkerung Hamburgs bis 2020 voraussichtlich um 2,5 Prozent wachsen wird, soll die des Umlands nur um 1 Prozent steigen. In manchen Landkreisen im Umfeld der Stadt schrumpft die Bevölkerungszahl sogar.

Eine langfristig planende Baugenossenschaft wie der BVE hat diese Entwicklung im Blick. »Hamburg bleibt sowohl für ältere Menschen wie auch für Familien attraktiv, ein Wirtschaftsstandort, der viele Arbeitsplätze zur Verfügung stellt und ein urbanes Umfeld bietet«, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf. »Wir investieren deshalb in innerstädtische Lagen. Sie werden auch in vielen Jahren noch attraktiv für unsere Mitglieder sein.« Vorstandskollege Axel Horn ergänzt: »Im Umland könnte sich die Nachfrage nach Wohnungen in den kommenden Jahrzehnten entspannen. Es ist daher gut, wenn wir unser Portfolio um attraktive Neubauten in sicheren, innerstädtischen Lagen ergänzen.« Seit jeher lautet die Strategie des BVE: für 100 Jahre bauen. Auch deshalb realisiert der BVE interessante Neubauprojekte in Innenstadtlagen für seine heutigen und künftigen Mitglieder.

# Bezahlbarer Wohnraum im Stadtkern

— **Ob sanierter Altbau oder Neubau, Wohnungen in Hamburg sind gefragt. Mithilfe eines neues Förderkonzepts des Hamburger Senats schafft der BVE bezahlbaren Wohnraum für seine Mitglieder nun auch im Stadtkern.**

Seit 2011 läuft das Wohnraumförderungsprogramm des Hamburger Senats: 6.000 Wohnungen sollen jährlich geschaffen werden, 2.000 davon als öffentlich geförderte Wohneinheiten. Der 1. Förderweg unterstützt den Bau von 1.200 Wohnungen pro Jahr, die eine Nettokaltmiete von 6,10 €/m<sup>2</sup> nicht übersteigen dürfen. Sie sind für Haushalte gedacht, deren Einkommen eine im Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz festgelegte Grenze nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze für eine Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern liegt zum Beispiel bei einem Brutto-Jahreseinkommen von etwa 36.700 EUR. Verdienen sie weniger, dürfen sie Wohnungen mieten, die über den 1. Förderweg gefördert wurden. In Hamburg trifft das auf 40 Prozent aller Haushalte zu.

Der neue 2. Förderweg entlastet nun auch Menschen mit mittlerem Einkommen. Dieselbe Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern darf hier über ein Brutto-Jahreseinkommen von höchstens etwa 45.100 EUR verfügen. Für über den 2. Förderweg geförderte Wohnungen wird die Anfangsmiete ak-

tuell bei 8,20 €/m<sup>2</sup> gedeckelt. Den Bau von 800 Wohnungen will der Senat mit dem 2. Förderweg pro Jahr unterstützen. Nutznießer beider Förderwege sind rund 60 Prozent der Hamburger Haushalte.

Die Förderung erhalten Bauherren wie der BVE in Form von zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen der Stadt. Im Gegenzug sind sie verpflichtet, die geförderten Wohnungen nur an Haushalte unter der Einkommensgrenze

»Der 2. Förderweg öffnet unseren Mitgliedern trotz hoher Grundstücks- und Baukosten die Türen zu spannenden Vierteln in der Innenstadt.« *Sönke Petersen*

zu vermieten (und dies mit einer Anfangsmiete von 6,10 beziehungsweise 8,20 €/m<sup>2</sup> netto kalt und gedeckelten Mieterhöhungen für mindestens 15 Jahre).

Dem BVE ermöglichen die beiden Förderwege eine neue Art von Projektentwicklung. »Die Preise für Grundstücke sowie gestiegene Baukosten würden uns ohne diese Förderung zu Mieten zwingen, die meist über 12 €/m<sup>2</sup> und damit über dem Budget der meisten unserer Mitglieder lägen«, sagt Sönke

Petersen, verantwortlich für die Öffentlichkeitsarbeit beim BVE. »Kombinieren wir jedoch beide Förderwege mit frei finanziertem Neubau in einem Projekt, können wir unseren Mitgliedern auch in innerstädtischen Lagen trotz höherer Bau- und Grundstückskosten günstigere Wohnungen anbieten.« Der BVE bliebe so mit seinen Mieten deutlich unter den Marktpreisen und schaffe Wohnraum auch für Menschen aus unteren und mittleren Einkommenschichten, ergänzt Petersen.

In den kommenden Jahren will der BVE einige dieser geförderten Bauvorhaben fertigstellen. Allein durch das Projekt »Bethanien« in Eppendorf, wo in Kürze ein ehemaliges Krankenhaus umgebaut wird, sollen 90 Wohnungen entstehen – Raum für Familien, Senioren, soziale und kulturelle Einrichtungen. Statt in der Anlage »Bethanien« nur ein Drittel der Wohnungen gefördert und den Rest frei finanziert entstehen zu lassen – wie die städtischen Richtlinien es fordern –, vermietet der BVE alle Wohnungen zu den Konditionen des 1. und 2. Förderwegs an seine Mitglieder zu Nettokaltmieten von 6,10 oder 8,20 €/m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Für Neuvermietungen werden in der Nachbarschaft zwischen 14 bis über 16 €/m<sup>2</sup> verlangt. »Für unsere Mitglieder wie auch für die Hansestadt Hamburg ist das ein Gewinn: Denn unter den neuen Nachbarn entsteht auf diese Weise urbane Vielfalt«, so Petersen.

# Siedlungen im Wandel der Jahrzehnte



— So vielfältig wie die Mitglieder des BVE, so vielfältig sind auch die Bestände von Hamburgs größter Baugenossenschaft.

Aus fast 120 Jahren Architekturgeschichte finden sich Gebäude beim BVE: von Bürgerhäusern aus der Jahrhundertwende über Siedlungshäuser aus den 1920er-, denkmalgeschützte Gartensiedlungen aus den 1950er- und Laubenganghäuser aus den 1960er-Jahren bis zu modernsten Neubauwohnungen.

## 1. — Fischmarkt

Eines der ältesten Häuser im Bestand des BVE steht am alten Hamburger Fischmarkt – direkt an der Elbe. Seit 1703 darf hier sonntags noch vor dem Kirchgang Handel getrieben werden – ein Sonderrecht, das einst dafür sorgen sollte, dass der Fangfrisch frisch in Hamburgs Küchen kam. Das Haus mit der Nummer 17 wurde 1900 erbaut und 1987 vom BVE erworben. Es steht heute unter Denkmalschutz. Acht Wohnungen mit durchschnittlich 70 m<sup>2</sup> und zwei bis drei Zimmern sowie zwei Gewerbeeinheiten beherbergt der Altbau. Der BVE modernisierte behutsam den Eingangsbereich und das Treppenhaus.

## 2. — Kurt-Küchler-Straße

Die Siedlung im Hamburger Stadtteil Nienstedten erbaute der BVE zwischen 1922 und 1925, zwei weitere Gebäude kamen 1948 dazu.

Insgesamt 25 Wohnungen werden in der Kurt-Küchler-Straße von BVE-Mitgliedern zum Teil schon seit den 1950er-Jahren bewohnt. In den Häusern – einige von ihnen sind als Doppelhäuser angelegt – befinden sich jeweils vier Wohnungen. Viele Bewohner der Siedlung verfügen über eigene kleine Gärten.

## 3. — Thedestraße/Chemnitzstraße

In Altona-Altstadt entstand 2012 die Wohnanlage »Skolegaard/Am alten Thedebad«. Auf dem Gelände einer ehemaligen Schule verband der BVE alte Bausubstanz und modernen, zeitgemäßen Wohnungsbau behutsam miteinander. Zwischen St. Pauli und Ottensen leben BVE-Mitglieder hier in 71 mehrheitlich familiengerechten Wohnungen mit durchschnittlich zwei bis vier Zimmern. Neun Wohnungen entstanden in der denkmalgeschützten alten Schule. Der Innenhof der Anlage wurde mit einer Spielfläche und viel Grün liebevoll gestaltet.



Vom Altbau bis zum Neubau:  
Das Haus am Fischmarkt (links) aus dem Jahr 1900,  
die Siedlerhäuser (oben) aus den 1920er-Jahren in  
Nienstedten und ein Neubau (unten) aus dem Jahr  
2012 in Altona-Altstadt.





Betreutes Wohnen in Sülldorf:  
2005 entstand die Wohnanlage Hasenhöhe mit 126 senioren-  
gerechten Wohnungen. Das Betreuungsangebot übernimmt der  
Arbeiter-Samariter-Bund, der in der Anlage Räume gemietet hat.

#### 4. — Hasenhöhe

Im Stadtteil Sülldorf erbaute der BVE 2005 eine Senioren-  
wohnanlage für betreutes Wohnen. Insgesamt 126 senio-  
rengerechte Wohnungen mit ein bis drei Zimmern sowie  
zwei Gästewohnungen stehen in den Hausnummern 133  
und 135 zur Verfügung. Gebäude und Wohnungen sind so  
gebaut, dass die Mitglieder sich frei und bequem bewe-  
gen können. Mit Aufzügen gelangen sie in alle Etagen. Die  
Zugänge und die Wohnungen sind ohne Schwellen und  
Stufen konzipiert. In Bad und Küche erleichtern großzügige  
Bewegungsflächen den Alltag. Zwölf der Wohnungen sind  
rollstuhlgerecht gestaltet.

Allen Bewohnern steht ein Grundsarvice des Arbeiter-Sa-  
mariter-Bunds zur Verfügung. Der Grundsarvice umfasst  
ein Hausnotrufsystem mit 24-Stunden-Dienst, einen Haus-  
meisterdienst für technische Hilfe in der Wohnung, ein Be-  
ratungsangebot sowie Gemeinschaftsveranstaltungen. Bei  
Bedarf können weitere hauswirtschaftliche, soziale oder  
pflegerische Dienste organisiert und vermittelt werden. Die  
gesamte Anlage wird von einem der 18 Blockheizkraftwerke  
des BVE mit Wärme versorgt. Das moderne Lüftungssys-  
tem sorgt für pollenfreie Frischluft von außen und senkt  
zudem die Heizkosten der BVE-Mitglieder.

#### 5. — Heidrehmen

Die drei Laubenganghäuser mit jeweils 63 Wohnungen  
erbaute der BVE 1967. Ihren Namen verdanken sie den of-  
fenen Laubengängen, die erreichbar über einen Treppen-  
turm jeweils eine Etage erschließen. Sie stehen in Sülldorf  
in unmittelbarer Nähe zur Hasenhöhe und dem Verwal-  
tungssitz des BVE. Auch die insgesamt 189 Wohnungen  
mit durchschnittlich 70 m<sup>2</sup> und die zehn Gewerbeeinheiten  
werden über ein Blockheizkraftwerk mit Energie versorgt.  
Die energetische Modernisierung der Gebäude ist ab 2015  
geplant.

#### 6. — Mechelnbusch

Im Hamburger Stadtteil Rissen liegt die Gartensiedlung  
Mechelnbusch. Sie wurde 1949 bis 1954 von den Architek-  
ten Heinz Graaf und Max Corleis im Auftrag des BVE er-  
baut. Sie galt damals als völlig neue Form des Wohnungs-  
siedlungbaus. Die Architekten entwickelten einen vierspän-  
nigen Haustyp mit versetzten Geschossen; nur jeweils zwei  
Wohnungstüren gehen von einem Treppenpodest ab. Für  
jeden Mieter war ein ca. 200 m<sup>2</sup> großer Garten vorgese-  
hen, rund um die zweieinhalbgeschossigen Gebäude wurde  
eine Parklandschaft angelegt. Die Siedlung mit insgesamt 305  
Wohnungen steht heute unter Denkmalschutz.



Siedlungsbau der 1950er- und 1960er-Jahre:  
Die Laubenganghäuser am Heidrehmen (oben) aus  
dem Jahr 1967 und die denkmalgeschützte Garten-  
siedlung Mechelnbusch (unten),  
erbaut von 1949 bis 1954.



# So wenig Energie wie möglich

— **Mit innovativen Konzepten senkt der BVE den Energieverbrauch seiner Gebäude und bremst damit den Anstieg der Betriebskosten für seine Mitglieder ab. Das schont langfristig die Geldbeutel und die Umwelt.**

Der BVE beschäftigt sich seit Jahren intensiv mit der Energieversorgung seiner Wohnungen. Energieeffizienz gilt dabei als wichtigste Energiequelle der Zukunft oder anders gesagt: mit möglichst wenig Energie die Gebäude mit ausreichend Strom und Wärme versorgen. Das schont die Natur und den Geldbeutel der Mitglieder. Denn die steigenden Energiepreise treiben die Betriebskosten selbst bei gleichbleibendem Verbrauch in die Höhe. Diesen Preisanstieg will der BVE abbremsen und künftig niedrig halten.

Der BVE setzt deshalb sowohl bei Neubauten wie auch bei der energetischen Modernisierung auf die optimale Nutzung der eingesetzten Energie. »Bei Modernisierungen müssen wir entscheiden, ob wir in die Dämmung, in neue Anlagen oder in beides investieren«, sagt BVE-Vorstand Axel Horn. »Unsere Experten bewerten dabei die Objekte individuell.« In erster Linie kon-

zentrierte sich der BVE auf den Einbau neuer Anlagen wie etwa Blockheizkraftwerke, Eisspeicher mit Wärmepumpe oder Lüftungssysteme. Das erste Blockheizkraftwerk beim BVE ging bereits 1999 in Betrieb. Inzwischen versorgen 18 dieser Anlagen rund 4.500 Wohnungen des BVE. Das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung nutzt bei diesen Kraftwerken Erdgas zur Stromerzeugung und verwendet die Abwärme zum Erhitzen des Wassers für die Heizungen.

Derzeit speist der BVE seinen Strom noch zum größten Teil ins Netz. Die Bewohner der Gebäude müssen ihn von den Stromversorgern zu marktüblichen Preisen zurückkaufen. »Wir wollen den von uns erzeugten Strom künftig unseren Mitgliedern zu günstigeren Tarifen anbieten«, sagt Horn. Das würde ihre Stromkosten senken. »Dieses Konzept ist nicht nur für den BVE, sondern auch für Hamburg vollkommen neu«, so Horn. Eine ebenfalls neue Entwicklung ist der Eisspeicher zur Beheizung von Gebäuden. Ein Betonbehälter unterhalb der Gebäudeoberfläche wird mit Wasser gefüllt. Im Winter friert es durch Wärmeentzug zu Eis. Dabei gibt das Wasser Wärme an eine Wärmepumpe ab, die über ein Rohrsystem aufgenommen wird. »Bei unserem Neubauprojekt

»Bethanien« wollen wir den Eisspeicher nicht nur zum Heizen nutzen«, so Horn: »Wir wollen mit dem schmelzenden Eis die Räume im Sommer über die Fußbodenheizung auch leicht kühlen.« Der BVE hätte dann eine energiearme, kostengünstige und CO<sub>2</sub>-freie Gebäudekühlung.

»Unser Ziel ist stets, erzeugte Energie möglichst lange zu nutzen«, sagt Horn. Auch moderne Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung spielen hier eine Rolle. Diese Systeme tauschen die feuchte Innenluft gegen frische, trockenere Außenluft aus; dabei nutzen sie die Wärme der Innenluft zur Erwärmung der Außenluft. Verglichen mit dem Lüften durch Öffnen der Fenster, muss hier weniger Energie aufgewendet werden, um die Raumtemperatur zu halten. »Der Energieverbrauch und die Kosten unserer Mitglieder sinken«, so Horn.

»Wir prüfen neue Entwicklungen und setzen auf einen Mix aus unterschiedlichen Anlagen«, blickt Horn in die Zukunft. »Vielleicht weihen wir irgendwann das erste Windkrafttrad auf einem BVE-Gebäude ein oder ersetzen die Blockheizkraftwerke durch Brennstoffzellen.«



# Gute Nachbarschaft



Nachbarschaftliches Treffen in Sinstorf

Der Duden, die Bibel für die deutsche Sprache, beschreibt Nachbarschaft als Gesamtheit der Nachbarn und Verhältnis zwischen Nachbarn. Für den modernen Mediennutzer ist Wikipedia die Wissensbibel in digital: Unter Nachbarn versteht man dort primär die in den angrenzenden oder nächstgelegenen Gebäuden bzw. Wohnungen wohnenden Personen.

So vielfältig die heute zur Verfügung stehenden Informationen sind, so vielfältig sind auch die Nachbarschaften beim BVE. In Sinstorf im Haithabuweg wurde, wie in alten Zeiten, von Tür zu Tür gegangen und persönlich eingeladen. So trafen sich die Bewohner zum nachbarschaftlichen Mietertreffen mit eigens organisierter Tombola.

In der Karpfangerstraße nahm der dortige Mitgliedervertreter Michael Hayduk die Organisation eines nachbarschaftlichen Sommerfestes in die Hand. Bei herrlichem Wetter saßen die Nachbarn hier bis in die späten Abendstunden zusammen. Grill und Biergartengarnitur wurden vom BVE gestellt.

Das reichhaltige Salatbuffet wurde von den Nachbarn selbst zubereitet. In einem etwas größeren Rahmen wurde auch diesen Sommer wieder in Billstedt-Kaltenbergen gefeiert. Die Organisation oblag den Nachbarn Hansa und BVE zusammen mit der Kinder- und Jugendeinrichtung Kuhle. Bei sehr sommerlichen Temperaturen trafen sich auch hier viele Nachbarn zu Kaffee und Kuchen, Kinderspielen und zum gemütlichen Zusammensein.

Auch in Pinneberg findet am 13.09.2014 wieder das alljährliche große und bei unseren Mitgliedern besonders beliebte Sommerfest statt. Hier dürfen Sie sich in diesem Jahr, dank der BVE KIDS, auf ein noch bunteres Programm freuen. Kommen Sie vorbei!

Wir freuen uns über das ausgezeichnete Miteinander, das Engagement aller und unterstützen unsere Mitglieder hierbei jederzeit gerne.

—  
Peter Finke



Sommerfest in der Karpfangerstraße

# Erinnerung Fotowettbewerb

»Eine Tasche geht um die Welt!«

Die Sommerferien sind zu Ende – ein langer wunderbarer Sommer liegt hinter uns. Sie haben die Zeit sicher intensiv genutzt Erinnerungsfotos zu schießen.

Zwölf Wochen Einsendezeit sind nun aber auch fast vergangen. Wir haben bereits eine Menge schöner Einsendungen mit einer der BVE-Taschen erhalten.

Doch damit auch niemand den Schluss des Fotowettbewerbs verpasst, hier eine Erinnerung an den Einsendeschluss: **30. September 2014**. Lassen Sie uns schnell Ihr Foto zukommen:

[fotowettbewerb@bve.de](mailto:fotowettbewerb@bve.de)

Über eine kleine Geschichte passend hierzu freuen wir uns ebenfalls.

—  
Peter Finke

# Vertreterwahl 2015

Stärken Sie unsere Gemeinschaft!

Eine Stimme.  
Eine Genossenschaft.  
Gelebte Demokratie.



## Neue Azubis beim BVE

Wie jedes Jahr begrüßen wir auch diesen Sommer wieder zwei junge Menschen als Auszubildende in unserer Genossenschaft. Elena Weissenberger und Pascal Piesik lernen innerhalb der nächsten 2 ½ Jahre den Beruf des Immobilienkaufmanns. Wir wünschen ihnen dabei viel Freude und besten Erfolg in ihrem neuen Lebensabschnitt.

Und auch im Folgejahr wollen wir wieder ausbilden. Die ersten Bewerbungen sind eingegangen, viele weitere werden hoffentlich folgen. Dabei stellen wir seit einigen Jahren fest, wie der demographische Wandel Wirkung zeigt: Die Anzahl der Bewerbungen hat sich in den vergangenen zehn Jahren deutlich reduziert, und die Ausbildungsbetriebe begeben sich zunehmend in den Wettbewerb um gute Auszubildende.

Anlass genug, auch im Kreis unserer Mitglieder zu werben. Der Ausbildungsberuf ist vielseitig und solide – und der BVE als Ausbilder sowieso. Wenn sich also in Ihrem Verwandten- oder Bekanntenkreis junge Menschen gerade beruflich orientieren, finden sie auf unserer Website vielleicht eine spannende Option. Neben wiederum zwei Immobilienkaufleuten bieten wir in diesem Jahr auch einen Ausbildungsplatz zum Informatikkaufmann an.

Interessierte können sich auf unserer Homepage umfassend informieren und sollten ihre Bewerbungsunterlagen bis spätestens Mitte Oktober 2014 per E-Mail an [ausbildung@bve.de](mailto:ausbildung@bve.de) einreichen.

Volker Kunze



Unsere bisherigen Auszubildenden



Unsere neuen Auszubildenden:  
Pascal Piesik und Elena Weissenberger

## Reihenhäuser in Alt-Osdorf fertiggestellt



Am 01. Juli wurden die drei neuen Reihenhäuser an der Osdorfer Landstraße an ihre Bewohner übergeben. Die Häuser mit rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden in massiver Bauweise mit klassischem Verblendstein nach neuesten energetischen Standards gebaut. Anstelle von Kellern steht neben zwei Abstellräumen ein großer Dachboden zur Verfügung, für den wir auch ein zusätzliches »Ausbaupaket« zur Erweiterung der Wohnfläche anbieten. Für weiteren Familienzuwachs oder ein tolles Spielzimmer kann so die nutzbare Fläche vergrößert werden. Eine der Besonderheiten bei diesem Neubau ist die unabhängige Wärme- und Warmwassererzeugung durch Eisspeicher im Erdboden, Wärmepumpen im Haus und Solar-Absorbern auf dem Dach.

Aber im Sommer bereits ans Heizen denken? Mit dem Eisspeicher schon, denn diese Technologie verwendet die mit Hilfe von Erdwärme und von Solar-Absorbern eingespeicherte Wärme des Sommers, um das Gebäude im Winter damit zu heizen.

Beim Eisspeicher wird ein physikalisches Grundprinzip genutzt: Bei der Umwandlung von Wasser in Eis wird eine sehr große Wärmemenge – die sogenannte Kristallisationswärme – frei. Über die Wärmepumpe wird dem Eisspeicher, besonders im Winter, diese Energie solange entzogen, bis das Wasser im Speicher zu Eis gefriert. Bei der Eissbildung wird dann Energie freigesetzt, die

benötigt wird, um Wasser zu erwärmen. Diese entzogene Energie wird wiederum mit einer Wärmepumpe aufbereitet, so dass wir hiermit für den Haushalt warmes Wasser für Heizung und Trinkwasser erzeugen.

Umgekehrt kann auch die Kälte des Winters genutzt werden, um im Sommer das Gebäude kühl zu halten. In diesem Fall nimmt das Eis die überschüssige Wärme eines Gebäudes auf und kühlt es damit durch das Rohrsystem der Fußbodenheizung, diese Technik werden wir

bei unserem Neubau Bethanien anstelle der Solar-Absorber einsetzen, um im Frühjahr bis zum Herbst den gefrorenen Eisspeicher wieder abzutauen.

Unabhängig von den Gas- und Ölpreisen sorgt die Technologie der Eisspeicherheizung damit das ganze Jahr über für ein behagliches Raumklima und trägt zudem durch die niedrige CO<sub>2</sub>-Belastung zum Umweltschutz bei. Als Betriebskosten

fallen nur noch die Stromkosten für die Wärmepumpen an. Damit sind wir energetisch und wirtschaftlich auf dem neuesten Stand der Technik. Sie sehen ein innovatives aber auch praktikables energetisches Konzept.

Wir wünschen den neuen Bewohnern der Osdorfer Landstraße viel Freude in ihrem neuen Zuhause. Herzlich Willkommen!

Siegfried H. Zeh

Behaglich wohnen  
und Heizkosten  
mit modernster  
Eisspeicher-  
technologie sparen!

# KDS-Ausflug in den Tierpark Warder



Pünktlich um 11:00 Uhr trafen die Busse in War- der im schönen Schleswig-Holstein ein. Fast vierhundert Gäste aus den Nachbarschaftstreffs sind der alljährlichen Einladung zu einem Ausflug mit unserer Stiftung auch in diesem Jahr gefolgt. An vier aufeinanderfolgenden Tagen konnte der Tierpark War- der besucht werden.

Für Speis, Trank und Musik war natürlich gesorgt – die gab es im Restaurant »Zum Assmus« in unmittelbarer Nähe zum Tier- park. Leckere Hausmannskost, kühle Getränke, flotter und vor allem freundlicher Ser- vice sorgten für beste Stimmung. Frisch gestärkt ging es dann zu den Tieren.



Die Arche War- der ist Europas größter Tierpark für sel- tene und vom Aussterben bedrohte Nutztier- rassen.

Wir konnten auf 40 Hektar rund 1200 Tiere aus 82 Rassen er- leben: Rinder, Pferde, Esel, Scha- fe, Ziegen, Schweine, Geflügel und einige mehr. Viele auch zum Anfassen; zum Staunen über die Größe der Tiere und die Artenvielfalt sowieso. Kom- petente Mitarbeiter des Parks standen für alle Fragen und Ge- spräche zur Verfügung.

Nach dem Besuch ging es zu- rück zum Restaurant – Kaffee

und Kuchen warteten schon. Angeregte Gespräche füllten den Saal, und musikalische Unterstützung kam durch die Jungs von der Küst, die nicht nur allseits be- kannte Gassenhauer zum Besten gaben, sondern auch ganz wunderbar ins Plattdeutsche interpretierte Wel- thits. Die Stimmung wurde noch gelöster, die ersten Tänzer wagten sich auf das Parkett und zu guter Letzt zog eine Polonaise durch den Saal.

Aber auch die schönste Feier geht einmal zu Ende. Die Busfahrer erinnerten an die Rückreise, niemand wurde vergessen. So ging ein herrlicher Tag in guter Gemeinschaft mit einer entspannten Rückfahrt zu Ende.

Peter Finke

Die Stimmung wurde noch gelöster, die ersten Tänzer wagten sich auf das Parkett!

## Ansprechpartner KDS-Nachbarschaftstreff

Für Fragen zur Betreuung der Nachbarschaftstreffs so- wie zu einem ehrenamtlichen Engagement in der Kurt Denker-Stiftung stehen Ihnen zur Verfügung:

Marion Schuldt:  
040 / 877 845,  
www.kurtdenker-stiftung.de

Peter Finke (Geschäftsführung):  
040 / 244 22 - 293,  
p.finke@bve.de, info@kurtdenker-stiftung.de

Bankverbindung  
Bank: Hamburger Volksbank  
IBAN: DE43 2019 0003 0066 1441 08  
BIC: GENODEF1HH2 (Hamburg)

## Menschen unter uns

### Seit 50 Jahren Mitglied:

Gisela Schneider	Helga Miesner
Bruno Wolff	Hildegard Luetjens
Werner Hennersdorf	Ursel Stoffers
Manfred Schnitzke	Artur Mary
Margrit Classen	Adolf Klauck
Sigrid Galos	Erika Grimm
Astrid Appel	Heidemarie Krull
Kurt Wunsch	Luzia Ante
Annegret Mengling	Günter Thiell
Horst Münch	Edith Blohm
Peter Sabarz	Joern Toeteberg
Marita Krützfeldt	Gerhard Loock
Peter Spietz	Veronika Prill
Dieter Hunger	Wolfgang Coellen
Marion Schuldt	Marianne Hinsch
Lisa Rohde	Peter Maylandt
Karl Siemen	Klaus Rosenbach
Renate Stamme	Günter Bieber
Heinz Braack	Margot Krause
Ingrid Eggert	

### 20 Jahre Mitarbeiter beim BVE:

Jens Mengling, Servicebetrieb  
Elke Mansfeld, Betriebliche Verwaltung

### 25 Jahre Mitarbeiter beim BVE:

Reiner Munack, Mira Gojak, Servicebetrieb

### 30 Jahre Mitarbeiter beim BVE:

Ralph Küchenmeister, Hausmeister

### 40 Jahre Mitarbeiter beim BVE:

Gerd Hofmeister, Servicebetrieb

Wir danken Ihnen für die vielen Jahre, die Sie dem BVE die Treue gehalten haben.

## Gästewohnungen

Nutzen Sie unsere schönen Gästewohnungen im Stadt- teil Sülldorf/Iserbrook! Für Informationen oder Reser- vierungen steht Ihnen Mario Matthes zur Verfügung:

040 / 244 22 - 443, m.matthes@bve.de  
Mo – Fr 08.00 – 9.30 Uhr  
Mo 18.00 – 19.00 Uhr

## Beratungsservice

Neben der Möglichkeit der individuellen Terminbera- tung sind wir mit erhöhter Personaldichte präsent:

Mo – Di 08.00 – 12.00 Uhr  
Do 16.00 – 19.30 Uhr

## Impressum

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

## Redaktion und Verantwortung:

Inga Brands  
T 040 / 244 22 - 151  
E i.brands@bve.de

www.bve.de



KURT DENKER-STIFTUNG

## Nachbarschaftstreffs

### Alstertal (Do. 15.30 Uhr)

---

Termine: 04.09.2014, 16.10.2014,  
04.12.2014  
Ort: BVE Gemeinschaftsraum,  
Tegelsberg 7  
Kontakt: Erika & Wolfgang Eckhardt  
T 040/602 59 14  
Walter Brasche  
T 040/602 68 16

### Kirchdorf-Süd (Mi. 15.00 Uhr)

---

Termine: 03.09.2014, 15.10.2014,  
03.12.2014  
Ort: BVE Gemeinschaftsraum,  
Ottensweide 7  
Kontakt: Hans Billig &  
Gundula Winkelmann  
T 040 / 754 64 19  
Spielnachmittag:  
15.00 Uhr, jeden  
2. Mi. im Monat

### Osdorfer Born (Di. 15.30 Uhr)

---

Termine: 09.09.2014, 28.10.2014,  
16.12.2014  
Ort: Bürgerhaus Bornheide  
Kontakt: Birgit Peters  
T 040/831 68 58

### Billstedt (Mi. 15.00 Uhr)

---

Termine: 10.09.2014, 08.10.2014,  
12.11.2014, 10.12.2014  
Ort: BVE Gemeinschaftsraum,  
Morsumer Weg 6  
Kontakt: Helmut Antozak &  
Anneliese Winkler  
T 040 / 712 58 08  
Spielnachmittag:  
15.00 Uhr, jeden  
letzten Mi. im Monat  
Sonstiges: 19.11.2014, 17.00 Uhr:  
gemeinsames  
Grünkohlessen

### Lurup (Mi. 15.00 Uhr)

---

Termine: 15.10.2014, 10.12.2014  
Ort: Gemeindehaus der  
Emmaus-Kirchen-  
gemeinde, Kleiberweg 115  
Kontakt: Antje Wurr &  
Uwe Stegelmann  
T 040/831 54 40

### Stülldorf-Iserbrook (Mo. 15.30 Uhr)

---

Termine: 08.09.2014, 20.10.2014,  
01.12.2014  
Ort: BVE Servicebetrieb,  
Hasenhöhe 132  
Kontakt: Horst Wenzel  
T 040/87 14 64  
Spielnachmittag:  
15.00 Uhr, jeden  
1. Mi. im Monat

### Iserbrook-Landesgrenze (Do./Fr. 15.00 Uhr)

---

Termine: 25.09.2014, 26.09.2014,  
Ort: BVE Gemeinschaftsraum,  
Waschhaus,  
Schenefelder Holt 135  
Kontakt: Barbara Menkens,  
Traudl Stöhlmacher  
T 040/87 44 05  
Kirche: 28.11.2014  
Spielnachmittag:  
15.00 Uhr, jeden  
letzten Mi. im Monat  
(Christa Wriedt)

### Osdorf (Mo. 17.15 Uhr)

---

Termine: 08.09.2014, 27.10.2014,  
08.12.2014  
Ort: Gemeinschaftsraum  
Seniorenresidenz  
Bugenhagenhaus,  
Osdorfer Landstr. 28  
Kontakt: Peter Bachofner  
T 040/88 09 96 10

### Stülldorf-Süd (Di./Mi. 15.30 Uhr)

---

Termine: 09.09.2014, 10.09.2014,  
21.10.2014, 22.10.2014,  
02.12.2014, 03.12.2014  
Ort: BVE Servicebetrieb,  
Hasenhöhe 132  
Kontakt: Hannelore Janssen,  
Fred Kaufmann  
T 040/831 51 77  
Spielnachmittag:  
15.00 Uhr, jeden  
1. Mi. im Monat  
Sonstiges: 14.11.2014, 15.30 Uhr:  
Preisskat,  
18.11.2014, 15.30 Uhr:  
Plattdeutsche Lesung

Änderungen vorbehalten.

Ansprechpartner des Nachbarschaftstreff: siehe Seite 19