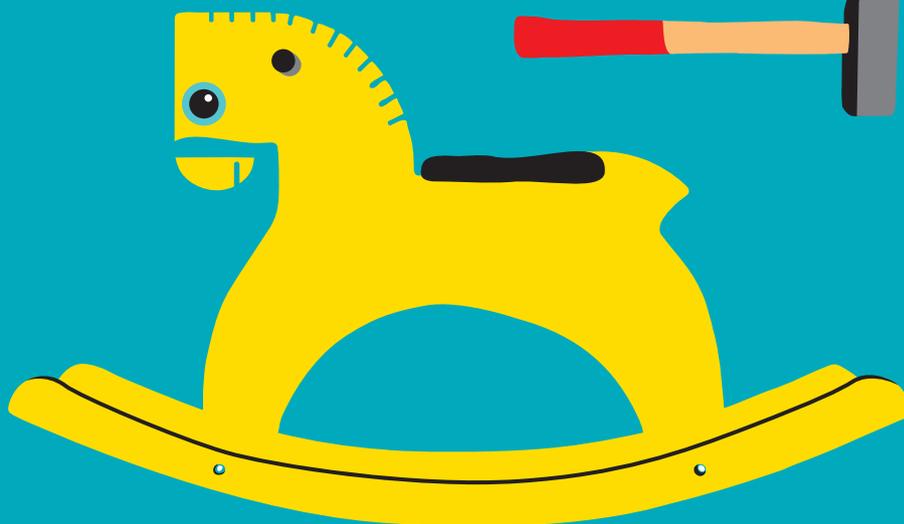
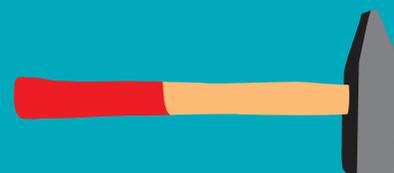
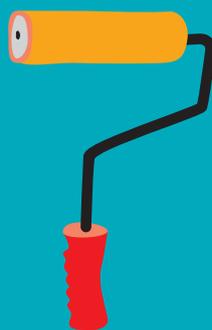
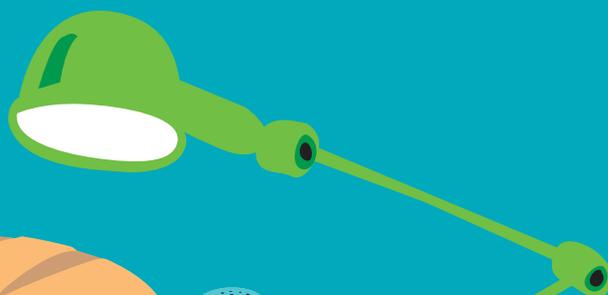
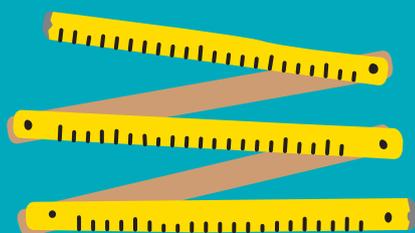




# Raum für Neues

Geschäftsbericht 2012  
Bauverein der  
Elbgemeinden eG

**BVE**



---

## 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 Genossenschaftsregister

GnR 888

### Gezeichnete Geschäftsanteile

70.227.004 EUR (1.373.499 Anteile je 51,13 EUR)

### Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2012

19.531

---

---

## Kennzahlen

	2012	2011	2010	2009
Bilanzsumme (Mio. EUR)	585,5	558,1	536,9	525,5
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	87,8	86,7	83,4	82,1
Anlagevermögen (Mio. EUR)	547,8	527,9	509,6	500,0
Eigenkapital (Mio. EUR)	162,3	149,6	137,5	122,3
Eigenkapitalquote (%)	27,7	26,8	25,6	23,3
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	9,3	9,2	8,8	8,3
Cashflow (Mio. EUR)	17,3	29,7	18,0	25,2
Instandhaltung (Mio. EUR)	24,7	22,3	19,4	17,0
Bauinvestition (Mio. EUR)	32,7	30,4	18,3	19,1
Mitarbeiter <sup>1</sup>	111	107	105	104
davon Verwaltung	69	64	62	61
davon Hausmeister	25	25	25	24
davon Servicebetrieb	17	18	18	19
Auszubildende	7	6	5	8
Genossenschaftswohnungen	13.648	13.540	13.483	13.406
davon öffentlich gefördert	3.980	3.951	3.961	4.222
davon andere Förderungen	328	328	328	328
davon frei finanziert	9.340	9.261	9.194	8.856
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	5,79	5,63	5,50	5,37
davon frei finanziert	5,87	5,65	5,51	5,38
davon gefördert	5,63	5,58	5,48	5,34

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

# Inhalt

---

## — Raum für Neues

- |    |  |    |   |
|----|--|----|---|
| 6  | Wachstumsräume einer boomenden Metropole       | 22 | Damit etwas Bestand hat                   |
| 8  | Wohnungsmarkt Hamburg                          | 25 | Bauen für 100 Jahre                       |
| 9  | Grußwort des Ersten Bürgermeisters Olaf Scholz | 26 | Modernisierung Schenefelder Holt          |
| 10 | Der Vorstand im Gespräch                       | 29 | Modernisierung und Neubau Thedestraße     |
| 12 | Neubau Stadtgärten Lokstedt                    | 30 | Die Ausstattungspakete                    |
| 16 | Neubau Knabeweg                                | 31 | Der Verfügungsfonds                       |
| 19 | Wie entsteht die Wohnwertmiete?                | 32 | Strategien für Generationen               |
| 20 | BVE-Nachrichten                                | 34 | Spaziergang mit einem Mitgliedervertreter |

## — Zahlen und Fakten

- |    |                      |    |  |
|----|----------------------|----|--|
| 36 | Wohnungsbestand      | 46 | Lagebericht                                    |
| 42 | Der BVE baut auf     | 56 | Jahresabschluss mit Anhang                     |
| 43 | Geschäftszahlen 2012 | 66 | Der Aufsichtsrat und Bericht des Aufsichtsrats |
| 44 | Förderbericht        |    |  |
-

Hamburg bietet  
Raum für Neues –  
an den Ufern der  
Elbe und im Herzen  
der Stadt.





# Wachstumsräume einer boomenden Metropole

Es gab eine Zeit, da stand Hamburg mit dem Rücken zum Wasser. Eine der bedeutenden Hafenstädte der Welt –

mit dem Rücken zum Wasser? Das feine Leben spielte sich anderswo ab. Man wohnte in Wellingsbüttel, in Eppendorf oder Nienstedten, erledigte seine Einkäufe – die nobleren jedenfalls – am Neuen Wall oder um den Gänsemarkt. Aber am Hafenanrand, am Baumwall, an den Landungsbrücken oder jenseits der Elbe war es düster. Trüb beleuchtete Spelunken, Lagerhäuser und selbst Seemannsromantik nur in bescheidenen Andeutungen.

Als wollte die Stadt ihre Identität verleugnen: Denn womit, bitte, wurde das Geld verdient? Wo wurde gearbeitet? Und was war es, das Hamburg von, sagen wir, Düsseldorf oder München unterschied? Das waren und sind der Hafen, die Elbe, das Wasser. Und die stets spürbare Gewissheit, dass gleich dahinter New York liegt oder Shanghai. Die Stadt hatte nicht nur eine Strukturkrise, sie hatte ein Problem mit ihrem Selbstbild. Sie bekannte sich nicht zu ihren Stärken. Hamburg hatte ein Zukunftsproblem.

## — Die Stadt erfindet sich neu

Das ist ein paar Jahre her. Aber doch nicht so lange, dass der derzeitige Wandel nicht bisweilen den Atem stocken lässt: Was sich heute in Hamburg abspielt, ist – bei aller hanseatischen Zurückhaltung – eine mittlere Revolution. Die Stadt erfindet

— Das Einzugsgebiet ist riesig, die Anziehungskraft der Metropole groß: Hamburg wächst und wächst. Um immer mehr Bewohner aufnehmen zu können, entwickelt und erschließt die Stadt neue Quartiere.

sich neu. Und wer Zweifel am neuen Selbstwertgefühl hat, der schlendert von St. Pauli am Fischmarkt vorbei die Elbe

entlang. Oder durch die historische Speicherstadt in die neue HafenCity. Was da gebaut wird! Ganze Stadtviertel, riesige Projekte, ungewohnte Architektur. Helle Büros, Restaurants, Arbeitsplätze, eine neue Universität und Wohnungen mit Blick fast bis New York. Touristen strömen in Scharen herbei, und Google Maps kommt mit den Satellitenfotos nicht mehr hinterher.

Hamburg ist eine Boomtown. Der Fall der Mauer 1989 hat erschlossen, was ein Magnet braucht, um Anziehungskraft zu entfalten: ein Umfeld oder, wie man im Hafen sagt, ein »Hinterland«. Hamburg wurde zur Drehscheibe für Osteuropa, für den Ostseeraum und mit dem kurzen Draht in die Hauptstadt. Zudem treffen die Umwälzungen in Kommunikation und Technologien auf eine Stadt, die genau darin ihre Stärken hat: im Handel, in den Medien, im Umschlag von Waren und Information, in der Pflege internationaler Beziehungen. Wenn die ganze Welt zum globalen Dorf zusammenschumpft und der Geschäftspartner ein paar Ozeane entfernt sitzt, wenn Netze geworfen und Entscheidungen in Echtzeit getroffen werden müssen – dann ist es gut, genau darin ein paar Jahrhunderte Erfahrung zu haben.

Während andere schrumpften, wurde Hamburg, wie es der frühere Bürgermeister Ole von Beust als Parole ausgab, zur »wachsenden Stadt«. Sein Nachfolger Olaf Scholz führt die Idee mit



In der Hamburger HafenCity entstehen an den Ufern der Elbe neue Quartiere.

dem Versprechen fort: 6.000 Wohnungen pro Jahr sollen in Hamburg gebaut werden, 2.000 davon als Sozialwohnungen. Daran will er sich messen lassen.

## — Inseln und Brücken im Elbstrom

Baugrund in der Großstadt? Doch, den gibt es! Denn erstens wandeln sich die Strukturen. Rund um den Altonaer Bahnhof zum Beispiel sollen riesige Flächen frei werden. »Mehr Grün, mehr Freiraum, weniger Lärm und weniger Verkehr«, verspricht Jutta Blankau, die Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, für das Projekt »Neue Mitte Altona«. Konkret heißt das: neue Grundstücke für Wohnungen, Geschäfte, Spielplätze und Kultur. Eingebunden in ein Gesamtkonzept für urbanes, ökologisch durchdachtes und erschwingliches Wohnen.

Der Traum vom Häuschen im Grünen – das war die Generation der Großeltern, vielleicht noch die der Eltern. Heute ziehen die Menschen wieder in die Stadt – gerade die Eltern und Großeltern, die hier am ehesten finden, was ihr Leben angenehm macht: großstädtische Infrastruktur.

Zweitens haben die Hamburger Routine bei der Umsetzung mutiger, raumgreifender Ideen. Sie haben es bewiesen, als sie den Hafенrand neu entdeckten: Seither wandeln sie den einstigen Arbeitsplatz der Stadt in Lebensraum für Bürger um. Im Baakenhafen etwa, westlich der Elbbrücken und am östlichen Rand der

neuen HafenCity, sollen in den kommenden Jahren rund 1.800 Wohnungen entstehen. Auch Hamburger Baugenossenschaften werden sich hier engagieren und das 1867 erbaute Hafenbecken in eine grüne Freizeitinsel verwandeln. Mitten im bisher wenig frequentierten Herzen der Stadt. Mutige Brücken werden dann die Inseln verbinden: mit den städtischen Ufern nördlich und südlich des sich hier verästelnden Elbstroms.

## — Lebenswerter Stadtraum

»Sprung über die Elbe« heißt deshalb auch ein weiteres Wachstumsprojekt. Wilhelmsburg, die riesige Insel zwischen Norder- und Süderelbe, ist in den Fokus der Stadtplaner gerückt. Sie hat alles zu bieten, vom Naturschutzgebiet bis zum Hafengelände. Die Internationale Bauausstellung (IBA) hat dort bis zum Präsentationsjahr 2013 neue Modelle entwickelt und zur Probe gestellt: wie Kulturen und Generationen zusammenleben können, wie sich Wohnen und Arbeiten integrieren lassen und wie Grünfläche plus Wirtschaftsraum plus Wohnung einen lebenswerten Stadtraum ergeben.

So hat Hamburg das Potenzial und das Bedürfnis im Zentrum zu wachsen. Ein Ausufer an den Rändern verbietet sich ohnehin, denn dort stößt der Stadtstaat schnell an seine Grenzen. Neue, auch erschwingliche Lebensräume in zentraler Lage: Welche Großstadt hat das schon zu bieten? Kein Wunder, dass Hamburg bald zwei Millionen Einwohner haben wird.

## Der Hamburger Wohnungsmarkt in Zahlen

**72,6**

— m<sup>2</sup> beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Hamburg. Die größten Wohnungen der Stadt bietet Bergedorf mit durchschnittlich 79,2 m<sup>2</sup>, die kleinsten Hamburg-Mitte mit 64,1 m<sup>2</sup>.

**896.940**

— Wohnungen wurden vom statistischen Landesamt für Ende 2011 in Hamburg gezählt – offiziell 1.798.836 Einwohner zu diesem Zeitpunkt.

**8.761**

— Baugenehmigungen wurden nach Aussagen des Hamburger Senats 2012 in der Hansestadt erteilt. 2011 waren es noch 6.811 Baugenehmigungen.

**2.000**

— der 6.000 Wohnungen, die der Hamburger Senat pro Jahr derzeit gebaut sehen will, werden öffentlich gefördert. Diese Wohnungen sollen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbar sein.

**3.729**

— Wohnungen wurden 2011 in Hamburg fertiggestellt – in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. 1995 waren es noch 9.750 Wohnungen.

**7,15**

— €/m<sup>2</sup> betrug der gewichtete Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels Ende 2011. Gegenüber 2009 ist das ein Anstieg um 5,8 Prozent. Ende 2011 betrug die durchschnittliche Neuvermietungs-Nettokaltmiete in Hamburg rund 11 €/m<sup>2</sup>.

---

## »Die Lebensqualität unserer Hafenstadt soll sich weiter verbessern«

---

— **Wohnungsbau ist über die nächsten Jahre hinweg die wichtigste Aufgabe für Hamburg. Daher hat der Senat ein ambitioniertes Ziel: Wir wollen pro Jahr 6.000 Wohnungen bauen, um mit dem Wachstum der Bevölkerung in unserer Stadt Schritt zu halten.**



Der Bauverein der Elbgemeinden trägt zur Lösung dieser Herausforderung bei, wie man dem vorliegenden Geschäftsbericht entnehmen kann. Mit seinen fast 14.000 Wohnungen und rund 20.000 Mitgliedern ist der BVE die größte Baugenossenschaft Hamburgs und in allen Bezirken Hamburgs vertreten. Dort, in den Bezirken, wirkt sich auch die Wohnungsbauintiative des Senats aus.

Im vergangenen Jahr haben wir 8.761 Genehmigungen für den Bau neuer Wohnungen auf den Weg gebracht. Dies ist das Resultat einer gemeinsamen Anstrengung von Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft. Prognosen sagen, dass bis 2030 zwei Millionen Bürgerinnen und Bürger in Hamburg leben könnten. Der Sprung über die Elbe, die »Neue Mitte Altona« und die vielen kleinen und großen Wohnungsbauprojekte in den Stadtteilen sind Konsequenz dieser Prognose.

Wachstum allein genügt unseren Ansprüchen jedoch nicht. Die Lebensqualität unserer Hafenstadt soll sich weiter verbessern. Das gelingt, wenn wir das Wachstum der Stadt mit wachsender ökologischer Lebensqualität verbinden. Denn der wirtschaftliche und ökologische Fortschritt müssen Hand in Hand

gehen. Durch eine kluge und effiziente Ressourcennutzung können wir langfristig ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger sichern.

In diesem Zusammenhang können wir von der Idee der Genossenschaft lernen. Ihre Mitglieder wollen bezahlbaren Wohnraum mit engagierter Nachbarschaft verbinden. Genossenschaften halten Maß und wollen als Unternehmen jenseits von Profit überleben. Die Befriedigung der Bedürfnisse möglichst vieler Mitglieder steht über der individuellen Nutzenmaximierung.

Die Mitglieder des BVE organisieren sich genossenschaftlich-kooperativ und zeigen damit, dass die Herausforderungen unserer Zeit neue Lösungsimpulse erhalten können.

---

# Es geht um Lebens- und Wohnraum für Menschen

---

\_\_\_ **Die BVE-Vorstände Michael Wulf und Axel Horn im Gespräch über vorhandene und neue Mitglieder, über Neubauprojekte und Bestände, über das verstärkte Engagement in innerstädtischen Lagen und über ihr kurzes Intermezzo in einem 240-jährigen Prozess.**

**Der Bauverein der Elbgemeinden bewirtschaftet rund 14.000 Wohnungen in Hamburg und Umgebung. Wie viele Menschen wohnen bei Ihnen?** AXEL HORN \_\_\_ Wir schätzen, dass in unseren Wohnungen etwa 30.000 Menschen wohnen. Das entspricht einer Kleinstadt. Wir haben 20.000 Mitglieder in unserer Genossenschaft, etwa 6.000 Mitglieder nutzen keine Wohnung bei uns.

MICHAEL WULF \_\_\_ Wir wollen die Mitgliederzahl nicht beliebig steigern. Deshalb nehmen wir nur begrenzt neue Mitglieder auf. Wir schütten auf unsere Mitgliedsanteile jährlich eine attraktive Dividende aus. Das ist auch ein hoher Anreiz für Menschen, die Geld anlegen wollen. Wir sind aber keine Bank, wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft.

**Finden Sie für Ihre Neubauprojekte immer genug Bewerber unter Ihren Mitgliedern?**

HORN \_\_\_ Gut 60 Prozent der Wohnungen gehen bei Neubauten an Mitglieder; für 40 Prozent nehmen wir neue Mitglieder auf. Denn jeder, der bei uns eine Wohnung nutzt, wird auch Mitglied im BVE. Sie können also Mitglied über die Warteliste für Mitglieder werden oder mit Bezug einer Wohnung.

**Haben Sie ein Altersproblem im BVE?**

WULF \_\_\_ Kein Problem, unser Durchschnittsalter liegt nur etwas höher als das der Stadt. Wir werden manchmal gefragt:

Warum baut ihr noch so viele Wohnungen für Familien? Immerhin leben in 50 Prozent der Hamburger Haushalte Singles, in weiteren 30 Prozent nur zwei Personen. Unser Blick richtet sich auf eine doppelte Nachfrage: die Nachfrage unserer Mitglieder und die Nachfrage künftiger Mitglieder.

HORN \_\_\_ Moderne, familiengerechte Wohnungen zu erschwinglichen Preisen werden in Hamburg gesucht. Es mag sein, dass eine Neubauwohnung mit einer Nettokaltmiete von 9–11 €/m<sup>2</sup> für eines unserer Mitglieder, das eine Durchschnittsmiete von 6 €/m<sup>2</sup> gewohnt ist, eine Herausforderung ist. Für eine junge Familie aber, die auf dem freien Wohnungsmarkt für diese Wohnung 15 €/m<sup>2</sup> zahlen müsste, ist unser Angebot attraktiv und vielleicht ein Grund, bei uns Mitglied zu werden. WULF \_\_\_ Wir bauen aber auch geförderte Neubauten mit Mieten um die 8 €/m<sup>2</sup> und stellen unseren Mitgliedern gerne eine moderne, familienfreundliche Wohnung zur Verfügung.

**Was erwarten Ihre Mitglieder von Ihnen?**

WULF \_\_\_ Vernünftigen Wohnraum zu angemessenen Preisen. Sie wollen als Mitglieder ernst genommen werden und können mehr Service als bei normalen Vermietern erwarten.

HORN \_\_\_ Wir wandeln Wohnungen nicht in Eigentum um, erhöhen die Mieten nur moderat. Wir bieten unseren Mitgliedern Dauernutzungsrechte – damit lebenslange Sicherheit!

**Welche Rolle kommt dem BVE im derzeit angespannten Hamburger Wohnungsmarkt zu?**

WULF \_\_\_ Unsere Hauptaufgabe ist, unsere Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen. Dabei haben wir immer neu gebaut und werden weitere Angebote am Markt platzieren für Mitglieder und für Menschen, die bei uns Mitglied werden wollen.



BVE-Vorstand Axel Horn (l.) und Vorstandssprecher Michael Wulf im Gespräch.

HORN \_\_\_ Wir begrüßen das politische Angebot, rund 30 Prozent der Wohnungen auf neu zu bebauenden Flächen öffentlich zu fördern. Diese neue Förderung gilt mit ihren höheren Einkommensgrenzen für etwa 60 Prozent der Hamburger Bevölkerung. Das bedeutet für uns Nettokaltmieten um 8 €/m<sup>2</sup> in innerstädtischen Bezirken. Das passt zu uns. Ohne diese Förderung könnten wir keine Grundstücke in diesen Lagen kaufen.

#### **Gibt es weitere Gründe für Ihr Engagement in den Kerngebieten der Stadt?**

WULF \_\_\_ Ja, denn die Stadt Hamburg schreibt städtische Grundstücke nach einem neuen Schlüssel aus: 70 Prozent zählt das Konzept des Bewerbers und 30 Prozent sein Preisangebot. Wir können tragfähige Konzepte anbieten. Wir haben jüngst zwei große innerstädtische Grundstücke bekommen, weil wir ein gutes Konzept vorgestellt hatten. Das freut uns.

#### **Suchen Sie ständig neue Grundstücke?**

HORN \_\_\_ Im Moment bieten sich Zukunftschancen. Denn auch in Hamburg wird sich der Geburtenrückgang bemerkbar machen. Dies wird Konsequenzen für die städtischen Randlagen haben. Die Kerngebiete der Stadt werden aber auch dann noch hohe Attraktivität haben.

#### **Wie pflegen Sie Ihre Bestände?**

HORN \_\_\_ Wir investieren jedes Jahr in einem viel höheren Maß in unsere Bestände als in Neubauten. Wir bauen pro Jahr rund

---

»Wir haben jüngst zwei große innerstädtische Grundstücke bekommen, weil wir ein gutes Konzept vorgestellt hatten.«

---

Michael Wulf

100 neue Wohnungen und pflegen 14.000 Wohnungen. Wir haben zum Beispiel sehr früh begonnen, uns um die energetischen Aspekte unserer Häuser zu kümmern.

#### **Werden Ihre Bauprojekte zum geplanten Zeitpunkt fertig und bleibt es bei den kalkulierten Kosten?**

WULF \_\_\_ Wir verfügen über jahrzehntelange Erfahrungen und können einschätzen, bei welchen Kosten ein Projekt landet. Wir fangen mit dem Bauen erst an, wenn eine

Prozessoptimierung abgeschlossen ist. Dafür nehmen wir uns Zeit. Schließlich sollen die Gebäude 100 Jahre lang bewirtschaftet werden.

#### **Was muss ein Vorstandsmitglied der BVE mitbringen?**

WULF \_\_\_ Es sollte verstehen, dass es bei uns um Wohn- und Lebensräume für Menschen geht. Die Aufgabe des Vorstands ist, das, was in 120 Jahren geschaffen wurde, für die kommenden 120 Jahre zu erhalten – auch wenn er diesen 240-jährigen Prozess nur relativ kurz persönlich begleiten kann.

HORN \_\_\_ Wir ernten die Vergangenheit und säen die Zukunft. Unsere älter werdende Gesellschaft ist hier eine besondere Herausforderung. Deshalb arbeiten wir heute schon daran, in Zukunft seniorenfreundliche Wohnungen zur Verfügung zu stellen, und planen auch Neubauten für betreute Wohnanlagen.



Christiane Oswald und Sohn Arne finden in ihrem neuen Domizil vor allem Lebensqualität.

# Ein Quartier für Kinder & ihre Eltern

— Eines der Neubauprojekte des Bauverein der Elbgemeinden sind die gerade bezogenen Stadtgärten Lokstedt.

— 143 freifinanzierte Wohnungen sowie eine Sport-Kita sind auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes entstanden, und die neuen Bewohner haben sich hier bereits eingelebt.

---

»Die Wohnung ist größer als unsere alte, und mir gefällt, dass wir jetzt zwei Bäder haben. Das Allerbeste aber ist mein eigener Balkon.« Emma Pabst

---

Stolz zeigt die Neunjährige ihr Zimmer mit Blick auf den Sportplatz und den historischen Lokstedter Wasserturm. Ein weiterer Balkon weist zum Innenbereich des Quartiers – sein Zugang wird von Emmas fünfjährigem Bruder Arne »verwaltet«. Gerechtigkeit hat bei Familie Pabst Priorität. Obwohl ihr Umzug erst einige Wochen her ist, sieht es in der 108 m<sup>2</sup> großen 4-Zimmer-Wohnung schon rundum eingerichtet aus. Im Wohnzimmer fehlt nur noch die Deckenlampe. Der große, von beiden Seiten mit Fenstern versehene Raum ist zugleich Mittelpunkt der Wohnung und Trennbereich zwischen Kinderzimmern, Küche und dem Elternschlafzimmer, zu dem ein separates Bad und ein begehbarer Kleiderschrank gehören.

»Die Wohnung ist für uns ideal. Genau so habe ich es mir vorgestellt, als wir im November den Rohbau besichtigten«, sagt Stefan Pabst. Ende 2011 hatte der promovierte Politikwissenschaftler und stellvertretende Abteilungsleiter beim Arbeiter-Samariter-Bund ein Schild entdeckt, auf dem das Stadtgärten-Projekt des BVE ange-

kündigt wurde. Die Lage sagte dem 47-Jährigen auf Anhieb zu. Lokstedt ist ruhiger und grüner als der Nachbarstadtteil Hoheluft, in dem die Familie Pabst bisher wohnte. Die monatliche Nettokaltmiete von 11,00 €/m<sup>2</sup> liegt für Familie Pabst im Rahmen des verfügbaren Budgets.

Für Christiane Oswald gibt es am neuen Domizil wenig auszusetzen: »Die Küche ist mit knapp 8 m<sup>2</sup> relativ klein, denn ich backe gerne mit den Kindern zusammen«, sagt die Volkswirtin (45), die bei der Techniker Krankenkasse arbeitet. »Dafür finden wir hier sehr viel Lebensqualität. Es gibt einen Fahrradkeller und Tiefgaragenstellplätze, außerdem ist der gemeinsame Wäschetrockenraum im Keller ein Gewinn.« Erfreulich findet Christiane Oswald, »dass in der Anlage eine sehr familienfreundliche Grundhaltung herrscht«. Die 2,60 Meter hohen Decken gehören zu den ästhetischen Details, die ihr besonders gefallen. Über den Türen befinden sich Zu- und Abluftventile. Die integrierte Lüftungsanlage sei praktisch und wirkungsvoll, sagt Christiane Oswald: »Die Luft bleibt in allen Räumen frisch, wir müssen weniger lüften.«

Das Be- und Entlüftungssystem, das sich in jeder der insgesamt 143 Wohnungen stufenweise regeln lässt, trägt ebenso zur hohen Energieeffizienz in den Stadtgärten bei wie die spezielle Wärmedämmung der Fassaden und die Dreifach-isolierverglasung der Fenster. »Wir legen großen Wert auf nachhaltiges Bauen. Unser Motto lautet: viel Komfort bei wenig Energieverbrauch«, sagt BVE-Projektleiter Siegfried Zeh.

Im Keller befinden sich zwölf Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos. Ein Unternehmen bietet außerdem für alle Bewohner Carsharing mit einem Elektroauto und einem konventionellen Pkw an.

Eineinhalb Jahre lang hat Zeh die Bebauung der 12.096 m<sup>2</sup> großen Fläche zwischen Veilchenweg und Grandweg koordiniert. Die insgesamt fünf Gebäude mit jeweils vier bis sechs Stockwerken bilden eine harmonische Einheit, die Mischfassade aus Putz und Klinker leuchtet in warmen, erdigen Farbtönen. »Die Backsteine stammen aus einer Manufaktur in Ostfriesland«, berichtet Zeh beim Gang durch die Anlage.

Bis Ende April waren alle Wohnungen an die Mitglieder übergeben, so der Projektleiter. 37 Wohnungen in der Anlage sind barrierefrei. Die Größen variieren zwischen zwei und fünf Zimmern, die Nettokaltmiete beträgt durchschnittlich 11 €/m<sup>2</sup>. Zeh: »Der BVE legt Wert auf eine Mischung aus Jung und Alt, tatsächlich steht die Familienfreundlichkeit hier besonders im Mittelpunkt.«

---

»Zu den Vorzügen einer Genossenschaftswohnung zählt die Sicherheit, denn wir sind unabhängig von willkürlichen Entscheidungen privater Vermieter.« Stefan Pabst

---

Im Juni eröffnet in den Stadtgärten eine Kindertagesstätte. Die großzügig angelegten Räume im Erdgeschoss werden noch verputzt und gefliest. »Hier entsteht eine Küche für kleine Köche«, weiß Siegfried Zeh.

Für eine robuste Begrünung und Spielplätze wird noch gesorgt. Familie Pabst freut sich schon auf die warme Jahreszeit, alle vier sind gespannt auf die neuen Nachbarn. »Zu den Vorzügen einer genossenschaftlichen Wohnung zählt die Sicherheit, denn wir sind jetzt unabhängig von willkürlichen Entscheidungen privater Vermieter«, ergänzt Stefan Pabst. Zum perfekten Familienglück fehlt nur noch? Na klar: ein Haustier. »Ich wünsche mir eine Giraffe«, sagt Emma und lacht. »Die kann ich von meinem Balkon aus füttern.«



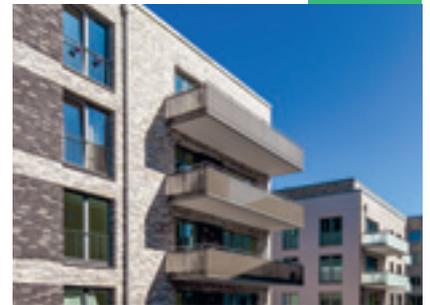
Emma und Arne Pabst wollen von ihrem neuen Balkon aus Giraffen füttern.

## »Ausreichend Privatsphäre und attraktive Gemeinschaftsflächen«



Rudolf Rüschoff von LRW (l.) und Frank Birwe von kbnc (r.) im Gespräch über das Gemeinschaftsprojekt.

Mit der Planung der Stadtgärten Lokstedt beauftragte der BVE zwei Ottensener Architekturbüros.



**Wie haben Sie hier das Thema Familienfreundlichkeit umgesetzt?** FRANK BIRWE — Es gibt einen hohen Anteil großer Wohnungen und wir haben dafür gesorgt, dass möglichst jedes Kind ein eigenes Zimmer bekommt. Außerdem ist die Wohnanlage frei von Autoverkehr, und in den Innenhöfen entstehen Spielplätze für verschiedene Altersgruppen.

**Sehen Sie die Stadtgärten als Familien-Wohnmodell der Zukunft?** BIRWE — Familien werden künftig noch stärker versuchen, bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage zu finden, weil Mobilität immer teurer wird. Die Stadtgärten sind eine gute und richtige Antwort auf diese Anforderung.

**Inwiefern werden dabei auch die Bedürfnisse anderer Bewohner berücksichtigt?** BIRWE — Damit Projekte wie die Stadtgärten langlebig sind, ist es wichtig, dass die Wohnungen gut umnutzbar sind, etwa für Paare oder Singles. Auch dafür haben wir gesorgt. Was außerdem enorm wichtig ist, sind halbprivate Außenbereiche: Zu den Wohnungen gehören große Balkone oder Terrassen, hier können die Bewohner ungestört draußen sitzen und Lebensqualität genießen.

**Eine 8 m<sup>2</sup> große Küche ist dagegen für eine vierköpfige Familie eher klein. Ging das nicht etwas größer?** RUDOLF RÜSCHOFF — Sie sprechen von den Wohnungen am Sportplatz, für die aus Lärmschutzgründen besondere gesetzliche Auflagen galten. Das führte zu Kompromissen beim Grundriss. Viele Stadtgärten-Wohnungen verfügen aber über große, offene Küchen.

**Ist der Effizienzhaus-70-Standard State of the Art in puncto energiesparendes Bauen?** RÜSCHOFF — Das integrierte Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung war zum Zeitpunkt, als wir das Projekt eingereicht haben, das innovativste Modell. Der BVE versucht stets, neueste Technologien in die Projekte einzubringen.

**Inwiefern korrespondieren die Gebäude mit dem Stadtteil?** BIRWE — Lokstedt hat eine heterogene Struktur. Es gibt dort Sportplätze, Einfamilienhäuser, Gewerbegebiete und Kleingärten. Das eröffnet Architekten Freiheiten in der Gestaltung. In Lokstedt findet man zum Beispiel viele Rotklinkerfassaden. Bei den Stadtgärten haben wir mit hellen Materialien gearbeitet. Das heißt: Klinker ja, aber in einer neuen Kombination – lebendig, frisch und hell.

**Welche Art Wohnen und Leben wird sich idealerweise in den Stadtgärten entwickeln?** RÜSCHOFF — Gelebte Nachbarschaft und soziale Sicherheit. Es ist unsere Aufgabe als Architekten dafür zu sorgen, dass jeder Mieter ausreichend Privatsphäre hat und gleichzeitig attraktive Gemeinschaftsflächen vorhanden sind. Unsere Erfahrungen zeigen, dass solche Angebote dann auch von den Bewohnern angenommen werden. Das ist das Wichtigste für die Nachhaltigkeit eines solchen Projekts.

# 1 Weg, 8 Familien, eine Gemeinschaft

— Am Knabeweg in Alt-Osdorf hat der Bauverein der Elbgemeinden eine kleine Reihenhaussiedlung errichtet. Acht Familien haben dort ihren Traum vom Haus in der Stadt verwirklicht, und sie leben dort so gemütlich wie in einem Dorf.

Gleich neben der geschäftigen Osdorfer Landstraße tut sich ein kleines Idyll auf: Kinder toben durch den Hans-Christian-Andersen-Park, kurven mit ihren Skatern durch den verkehrsberuhigten Knabeweg, Lachen schallt vom Schulhof des Gymnasiums und aus dem Kindergarten herüber. Das Areal des ehemaligen Landpflegeheims in Alt-Osdorf hat beinahe etwas Dörfliches. Eisdiele, Supermärkte, Bäckerei oder Apotheke sind in wenigen Gehminuten erreicht – und die Kinder können auf der Straße spielen. Seit wenigen Monaten haben sogar einige Wohnhäuser eine dörfliche Größe. Wo sich noch bis zum vergangenen Jahr zwei in die Jahre gekommene Mietshäuser aus den 1930er Jahren befanden, stehen jetzt acht moderne Reihenhäuser: zweigeschossig, roter Klinker, grünes Dach, eigene Gärten. Errichtet wurden sie vom BVE, der hier im Viertel rund 900 Wohnungen sein Eigen nennt.

Die vierköpfige Familie Suckow hat lange nach einem bezahlbaren Haus in der Stadt gesucht. Gefunden haben sie es im Knabeweg. »Wir sind angekommen«, sagen sie.

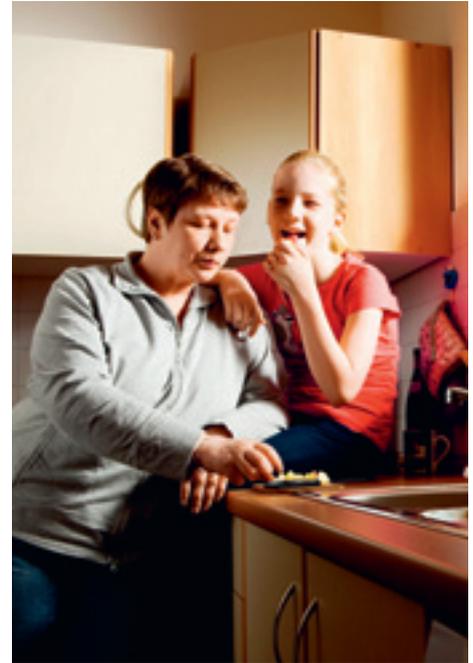
Gemeinsam mit ihren 11 und 13 Jahre alten Töchtern Darlene und Joanna sind sie im Januar 2013 in eines der Reihenhäuser gezogen. 120 m<sup>2</sup>, vier Zimmer, drei Abstellräume, ein Vollbad, eine sparsame Energieversorgung – lange hat die Familie nach so einem Haus gesucht. Die Töchter hatten sich schon während der Baubegehung ihre Zimmer ausgesucht.

Mit dem Projekt Knabeweg hat der BVE Neuland betreten. »Wir haben bereits einige moderne Doppelhäuser in den vergangenen Jahren errichtet, aber bisher keine Reihenhäuser«, sagt Siegfried Zeh, Bauingenieur beim BVE und Projektleiter am Knabeweg. Dabei besitzt der BVE diverse Reihen- und Doppelhäuser in seinem Bestand. Es gäbe aber nur wenige Grundstücke in Hamburg, auf denen eine Genossenschaft derartige neue Bauprojekte verwirklichen könne. Auch das Areal am Knabeweg hatte seine Tücken, insbesondere aufgrund des Baumbestands. Eine alte, geschützte Buche bildet jetzt das Entree zu der kleinen Reihenhaussiedlung; im Sommer sorgt sie für Schatten auf dem Spielplatz. Mit begrünten Pultdächern und einem offenen Regenentwässerungssystem wurden weitere Umweltschutzaufgaben erfüllt.



»Unsere Zimmer hatten wir uns schon bei der ersten Baubegehung ausgesucht. Da gab es keine Diskussionen mehr.«

Joanna (13) und Darlene Suckow (11)



Frederik und Tanja Suckow mit ihren Töchtern Darlene und Joanna.

Die Niedrigenergie-Häuser sind Stein auf Stein gemauert. Neben der Fernwärmeheizung verfügen die Gebäude über ein kontrolliertes Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Herkömmliches Lüften ist so nicht mehr nötig und das Wasser wird mithilfe der verbrauchten Luft erwärmt. Neben einem guten Raumklima sind geringe Heizkosten ein angenehmer Nebeneffekt. Für den BVE spielte allerdings auch eine Förderung durch die Wohnungsbaukreditanstalt und damit eine günstige Gesamtkalkulation eine große Rolle, um in Zusammenarbeit mit einem Systemhaushersteller auch für Familien mit Kindern attraktive Mieten anbieten zu können.

Insgesamt hat die Genossenschaft in den Neubau Knabeweg rund 2,0 Millionen EUR investiert. Das nächste Projekt ist bereits geplant. Ab Sommer 2013 wird der BVE an der Osdorfer Landstraße weitere Reihenhäuser errichten. Dort wird erstmals ein Eisspeicher für die Wärmeversorgung ausprobiert.

Die Suckows sind froh, dass die Genossenschaft mit derartigen Projekten an Familien wie sie denkt. Einen Hauskauf in Hamburg hätten die kaufmännischen Angestellten nicht finanzieren können. Die insgesamt günstige Miete hingegen schaffen sie und genießen das Leben in der Stadt – und gleichzeitig im Grünen. Das Haus im Wunschviertel bereichert die Familie noch auf eine andere Art. Weil alle Familien hier neu sind, hat sich schnell eine eingeschworene Gemeinschaft gebildet: Dorfleben eben.

»Wir wollten nicht weiter aus der Stadt rausziehen«, erzählen Frederik und Tanja Suckow, die schon seit vielen Jahren BVE-Mitglieder sind.

# Wie entsteht die Wohnwertmiete?

— Der Bauverein der Elbgemeinden berechnet seinen Mitgliedern für ihre Wohnungen eine sogenannte »Wohnwertmiete«. Das ist die Nettokaltmiete, die ein Mitglied für die Nutzung seiner Wohnung monatlich bezahlt. Wie entsteht sie?

## 1. Ermittlung des Kapitalbedarfs

Instandhaltung  
+ Modernisierung  
+ Neue Projekte  
+ Rücklagen  
+ Verwaltung

Kapitalbedarf p. a.



Unternehmenszielmiete

## 2. Bewertung der Wohneinheiten

20  
Kriterien



Wohnwertfaktor

## 3. Einteilung in Wohnwertstufen



Unternehmenszielmiete × Wohnwertstufe = Wohnwertmiete

Zwei Kriterien spielen bei der Berechnung der Wohnwertmiete eine Rolle: der Kapitalbedarf des BVE (1.) und die Qualität der Wohnung (2.). Aus dem Kapitalbedarf des BVE ergibt sich die sogenannte »Unternehmenszielmiete«.

Ein Beispiel mit einfachen, nicht realen Zahlen: Der BVE braucht im Jahr 50 Millionen EUR; dieses Geld müssen 10.000 Wohnungen der Genossenschaft erwirtschaften. Wären sie alle identisch, müsste der BVE für jede Wohnung pro Jahr 5.000 EUR oder im Monat gut 415 EUR verlangen – das wäre dann die Zielmiete je Wohnung.

Die Wohnungen des BVE sind aber nicht identisch. Sie unterscheiden sich zum Beispiel durch Ausstattung, Lage oder den energetischen Zustand des Gebäudes. Um dieser Unterschiedlichkeit gerecht zu werden, bewertet der BVE jede Wohnung nach **20 Kriterien** (2.).

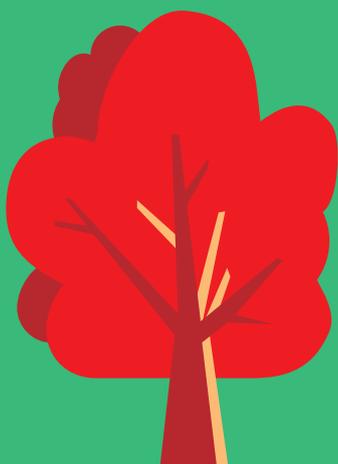
Das Ergebnis dieser Bewertung führt zu einer Einteilung in **13 Wohnwertstufen** (3.). Die Wohnungen mit der höchsten Punktzahl erhalten die Wohnwertstufe 13, die mit der niedrigsten Punktzahl die Wohnwertstufe 1. Der Preisunterschied von einer Wohnwertstufe zur nächsten macht etwa 0,30 €/m<sup>2</sup> aus und damit maximal 4,00 €/m<sup>2</sup> von Stufe 1 zu Stufe 13.

Zum Schluss ordnet der BVE die Zielmieten den 13 Wohnwertstufen zu.

— **Das Ergebnis ist eine Wohnwertmiete für jede individuelle Wohnung. Sie liegt in der Regel deutlich unter den Nettokaltmieten am freien Wohnungsmarkt. In der Summe decken sie den Kapitalbedarf des BVE und werden den unterschiedlichen Qualitäten der Wohnungen gerecht.**

## Etwas jünger als der BVE

— Hertha Klein erblickte gerade einmal zehn Jahre nach Gründung des BVE das Licht der Welt. Vergangenes Jahr wurde sie 103 Jahre alt und erhielt damit den Ehrentitel »ältestes beim BVE wohnendes Mitglied«. Kirsten Schüler, Sozialmanagement, und Peter Finke, Abteilungsleiter Mitgliederförderung, gratulierten ihr mit einem Blumenstrauß und erfüllten der ebenso fitten wie bescheidenen Dame ihren einzigen Wunsch: ein neues Heizkörperventil für ihre Wohnung am Resskamp in Hamburg-Alt-Osdorf. Herzlichen Glückwunsch, Frau Klein!

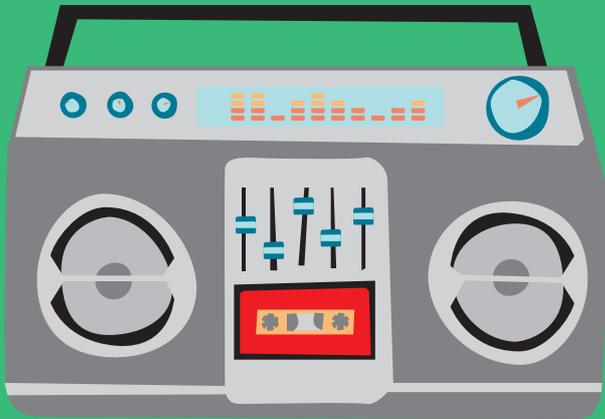


## Unter alten Rotbuchen

— 42 Wohnungen und 24 Reihenhäuser hat der BVE auf einem 32.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Iserbrook fertiggestellt. Von Herbst 2011 bis Frühjahr 2012 zogen die Bewohner – unter ihnen auch Fußballprominenz – nach und nach in die runden und halbrunden Häuser des Buchenhofs ein. Inmitten des alten Baumbestands, der sorgsam erhalten wurde, fand im Sommer vergangenen Jahres ein großes Fest statt: mit den Bewohnern und Mitarbeitern des BVE. Wir sagen noch einmal: Herzlich willkommen im Park der mächtigen Rotbuchen.

## System- statt Siedlungs- haus

— Der BVE verfolgt seit geraumer Zeit ein neues Konzept: den Ersatz nicht mehr zeitgemäßer, sehr kleiner Siedlungshäuser aus den 1920er Jahren durch neue Doppelhäuser in klassischer Stein-auf-Stein-Bauweise. In den vergangenen drei Jahren wurden zwei solcher Objekte nach kurzer Bauzeit in Iserbrook fertiggestellt und bezogen. Die Raumaufteilung, das moderne Energiekonzept mit Erdwärmepumpe, der kleine Terrassengarten und vor allem der Mietpreis sprechen junge Familien an. So zuletzt geschehen im Jochen-Fink-Weg: Die Familien Sommer und Knüpfer wohnen hier in je einer 115 m<sup>2</sup> großen Doppelhäushälfte.



## Hip und Hop beim Bve

— Rund zehn Mal lud der BVE gemeinsam mit der Hip-Hop Academy Hamburg Kinder und Jugendliche zu kostenlosen Kennenlern-Workshops ein. Rap, Breakdance, Newstyle, Vogue oder Beatbox standen auf dem Programm: zum Zuschauen, zum Mitmachen oder zum Posen. Alle Kurse fanden im Herbst 2012 in den Quartieren des BVE statt und stießen auf reges Interesse. Es sollen vielversprechende Talente unter den jungen Bewohnern entdeckt worden sein. Der BVE wird deshalb die Aktion fortsetzen und mit dem Hip-Hop-Workshop weitere Quartiere besuchen.

## Zuhören, sprechen und verstehen

— Sich austauschen, ein Anliegen vortragen oder die Dinge einmal aus einer anderen Perspektive betrachten – unter diesem Motto steht die Vorstandssprechstunde mit Axel Horn und Michael Wulf. 2012 lud das Vorstandsteam zweimal zum persönlichen Gespräch mit den Mitgliedern ein. Die Resonanz war groß und die beiden Vorstände haben auch 2013 wieder Einladungen ausgesprochen. Die Termine mit der Bitte um Anmeldung werden in der Mitgliederzeitung »BVE aktuell« angekündigt. »Für uns ist das eine wunderbare Gelegenheit zu erfahren, wo bei unseren Mitgliedern eventuell der Schuh drückt«, sagt Wulf. Und Kollege Horn ergänzt: »Wir merken bei diesen Gesprächen auch, ob unser Handeln und Wirken von den Mitgliedern verstanden wird oder es noch Gesprächsbedarf gibt.«





So wie diese Möbelrestauratoren  
(hier: Atelier Burchard und Seyer)  
pflegt auch der BVE seinen  
Wohnungsbestand: behutsam,  
mit Respekt vor der Tradition und  
mit dem Blick in die Zukunft.

---

# Damit etwas Bestand hat

— Wenn uns Dinge am Herzen liegen, pflegen wir sie. So verhält es sich mit Möbeln, aber auch mit Gebäuden, Wohnquartieren oder mit dem Erscheinungsbild einer Stadt. Der Bauverein der Elbgemeinden pflegt seine Quartiere aus vielen Epochen. Wir nehmen Sie mit auf eine Zeitreise durch den Bestand.

1899 wird der BVE gegründet, und Wohnraum ist knapp in Hamburg – gesunder und bezahlbarer besonders. Die Menschen träumen von einem kleinen Siedlungshaus mit einem Garten, in dem sich etwa auch Hühner halten lassen. Die Bauweise ist einfach, geheizt wird mit Kohle oder Holz. Im Darbovenstieg hat der BVE ein paar dieser Siedlungshäuser im Bestand.

Hamburg wächst, die Industrialisierung schreitet voran, der Hafen blüht. Kurz nach der Jahrhundertwende wird am Fischmarkt, in der Neustadt, in Eimsbüttel und Barmbek gebaut. Der BVE ist dabei. Charakteristische Gebäude aus dieser Zeit finden sich am Fischmarkt 17 und in der Großen Elbstraße 10: Wohngebäude mit oft mehr als fünf Etagen, dicht bewohnt, aber architektonische Perlen, die uns bis heute berühren. Die Treppenhäuser wurden mitunter aufwendig gestaltet, verziert mit anspruchsvollen Holzarbeiten – Schätze, die respektvoll renoviert werden wollen.

Die Altbauwohnungen werden bis heute geschätzt, die kleinen Gärten der Siedlungshäuser ebenso. Energetisch sind beide Bauepochen aus heutiger Sicht problematisch. Hier muss der BVE mit Maß handeln. Einfache Standardsanierungen werden weder den Gebäuden noch den Bewohnern gerecht.

Hamburg wächst von 1905 bis 1925 um 330.000 Einwohner. Die Stadt wird weiter verdichtet, die Baustile vermischen sich: Neoklassizismus, angedeuteter Jugendstil, Bauhaus, Heimatstil. Der rote Ziegelstein prägt das Erscheinungsbild der Stadt. Die »Frankfurter Küche« als Urtyp der Einbauküche wird erfunden; öffentliche Verkehrsmittel erschließen neue Stadtquartiere außerhalb der Innenstadt. Der BVE besitzt Häuser aus diesen Jahren in der Adickesstraße, der Helmholtzstraße, der Kieler Straße und der Planckstraße: repräsentative Gebäude mit optimierten Grundrissen und voller Bürgerstolz, der vom sozialen Aufstieg zeugt. Mediale Infrastruktur, Energieeffizienz und Badewelten waren noch kein Thema.

Mit dem Nationalsozialismus kommt der Krieg und mit ihm die Bombennächte. Große Teile Hamburgs werden vernichtet, vieles nicht wieder aufgebaut. Flüchtlinge und die Wohnungsnot schreien nach schnellen Lösungen; für stilvolles Bauen mit hoher Bequemlichkeit für die Bewohner ist keine Zeit.

Zwischen 1945 und 1953 wächst die Bevölkerung der Hansestadt um gut 400.000 Menschen. Einfacher Wohnraum wird schnell gebaut, vielleicht mit einem Balkon. Der BVE baut für seine Mitglieder bis zu 300 Wohnungen pro Jahr in dieser Zeit.

In den 1960er Jahren entstehen die großen Siedlungen. Mit mehr als 600 Wohnungen pro Jahr baut der BVE Quartiere wie das am Osdorfer Born, in Lurup und in Eidelstedt. Die Architektur empfinden wir heute als schwierig, doch die Fassaden dieser inzwischen 45 Jahre alten Bauten sind bereits wärmedämmend. Dank wachsender Mobilität werden die »Speckgürtel« der Stadt besiedelt; mit dem Wohlstand steigt auch das Bedürfnis der Menschen nach mehr Platz.

In den 1970er Jahren wächst der Bestand des BVE weiter. Neben dem Süderelberaum und Niendorf-Nord gehört auch die Wohnanlage Op'n Hainholt/Kamerstücken in Sülldorf zu den Beständen der 1970er Jahre. Erst in den 80er Jahren wird es ruhiger. Hamburg verliert Arbeitsplätze in der Werftenkrise, Industrie wandert ab. Der Bauboom der zurückliegenden Jahre wird kritisch diskutiert. Die Bürger wünschen den Erhalt der Bausubstanz aus den Gründerjahren. In der Hafensstraße, im Schanzens- und Karoiviertel kämpfen Hausbesetzer mit der Stadt und den Eignern um die Gebäude.

Gegenwärtig steht der sparsame Umgang mit Energie im Vordergrund der Betrachtung von Architekten, Bauherren und Mietern. Die Altbauten des BVE – Häuser, die mehr als 30 Jahre alt sind – verursachen ein Vielfaches an CO<sub>2</sub>-Emissionen von vergleichbaren Neubauten. Eine Verminderung des Energieverbrauchs ist nicht nur aus ökologischen,



Das Treppenhaus der alten Schule am Thedebad wurde im Rahmen der Modernisierung behutsam saniert.

sondern auch aus wirtschaftlichen Gründen geboten. Mit einer verbesserten Wärmedämmung, mit optimierten Heizungsanlagen oder mit

geringinvestiven Modernisierungen kann eine Halbierung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser möglich werden. Daran arbeitet der BVE mit Fingerspitzengefühl und mit Rücksicht auf die Entwicklung der Mieten.

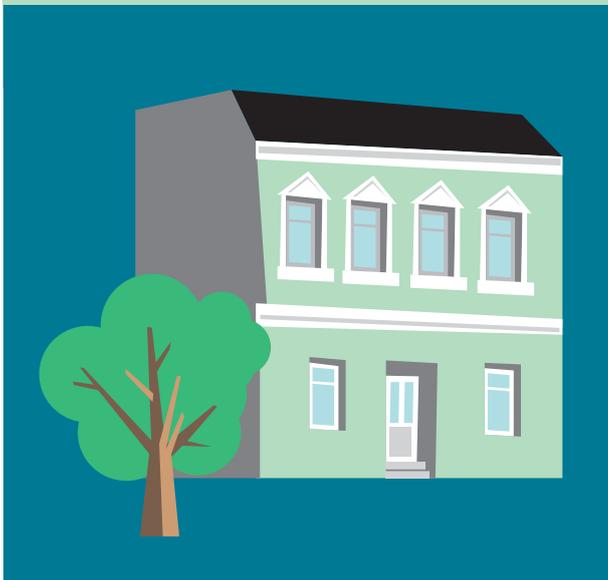
Die monotone Gestaltung der Fassaden sind hier keine Lösungen. »Backstein über alles« kann auch nicht die Antwort sein. Beim BVE gilt: Eine wirtschaftliche, kreative und energieeffiziente Lösung ist zu finden. Im Quartier Schenefelder Holt ist dies gelungen; der zweimal gewonnene Deutsche Fassadenpreis belegt es.

Bei aller energetischen Sanierung gilt aber auch: Ist der Wohnungsmarkt entspannt und sind die Mieten tragbar, so verlieren nichtmodernisierte Wohnungen an Attraktivität – egal wie günstig sie sind. Zwar ist die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in Hamburg derzeit groß, doch der BVE denkt in die Zukunft. Eine neue Generation tritt an mit anderen Bedürfnissen. Das bedeutet auch neue Anforderungen an die Qualität und Ausstattung der Wohnungen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird zwar kleiner, trotzdem suchen auch Familien bezahlbaren Wohnraum in der Stadt. Deshalb erhält der BVE behutsam und mit zukunftsfähigen Konzepten seine Objekte. Bestandspflege heißt nämlich auch, Quartiere in sozialer Hinsicht zu stabilisieren: durch bedarfsgerechte Umgestaltung eine Anpassung an gewandelte Wohnbedürfnisse und damit eine genossenschaftlich orientierte Aufwertung zu erreichen.

# Bauen für 100 Jahre

— **Das ist der Richtwert des Bauverein der Elbgemeinden. Ohne Modernisierung allerdings bleibt kaum ein Gebäude 100 Jahre lang attraktiv für seine Bewohner und wirtschaftlich für seine Eigentümer. Was getan werden muss und kann, zeigt ein Blick über fünf Epochen des BVE-Bestands.**



## — Das Siedlungshaus

Erstmals präsentiert auf der Weltausstellung 1855 in Paris stellt es den Prototypen des Einfamilienhauses dar: 1,5 Stockwerke, einfache Bauweise, Satteldach, großer Nutzgarten für Gemüseanbau und Kleintierhaltung, Holz- oder Kohleheizung, einfachste Sanitäreinrichtung. Es wurde in dieser Art bis in die 1930er Jahre gebaut. Siedlungshäuser gelten heute aus energetischen Überlegungen, aufgrund ihrer geringen Größe und wegen des fehlenden Wohnkomforts nur noch selten als wirtschaftlich modernisierungsfähig.

## — Altbauten (Jahrhundertwende)

Geschosswohnungsbauten von hoher Qualität mit oft mehr als fünf Stockwerken für jeweils zwei bis vier Wohnungen, die durch ein meist repräsentatives Treppenhaus erschlossen werden. Sanitäreinrichtungen befinden sich mitunter zur gemeinschaftlichen Nutzung im Treppenhaus. Die Modernisierung von Heizung, Bädern und Küchen lohnt sich oft, da die Nachfrage nach diesen charmanten Wohnungen ungebrochen groß ist.

## — Altbauten (1920/1930er Jahre)

Funktional, effizient und praktisch: Der Bauhausstil macht sich bemerkbar und der Übergang zur modernen Architektur. Die Bewohner einer Wohnung stehen im Vordergrund, die Bauweise beginnt sich zu industrialisieren. Erste Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus entstehen. Auch diese Bauten erfreuen sich noch hoher Nachfrage. Aufwendigere, energetische Modernisierungen können sich rechnen.

## — Hochhausbauten (1960/70er Jahre)

Schnell und günstig Wohnraum für viele Menschen schaffen, war die Devise. Siedlungsbauten von beträchtlichen Ausmaßen entstanden. Die Fassaden wurden manchmal bereits gedämmt, die Häuser mit Wasser und Heizung zentral versorgt, die Wohnungen mit eigenen Küchen und Bädern ausgestattet. Die Grundrisse sind heute oft noch attraktiv. Manche Siedlungen gerieten als soziale Brennpunkte in Verruf. Bei entsprechender Nachfrage und Lage können maßvolle Modernisierungen sinnvoll sein.

## — Moderne Wohnungsbauten

Niedrigster Energieverbrauch bei hohem Wohnkomfort sind die Leitlinien, die den Wohnungsbau heute bestimmen. Zum Wohnkomfort zählen zuweilen ein zweites Bad, offene, großzügige Küchen und Parkraum für die individuelle Mobilität. Innovative Energiekonzepte für die Versorgung mit Wärme, Strom und Warmwasser sind gefragt, denn die Energiekosten werden künftig weiter steigen und sollen die Budgets der Bewohner möglichst wenig belasten. Sind beide Kriterien erfüllt, erwartet das Gebäude mindestens 100 Jahre Lebenszeit.

# Aufgehübscht, energieeffizient und 1(i)ebenswert

— Für den Bauverein der Elbgemeinden bedeutet Bestandserhaltung mehr als nur Löcher zu stopfen: Im Stadtteil Iserbrook zum Beispiel erstrahlen Bauten aus den 1960er Jahren in neuem, energieeffizientem Glanz und bieten einen Lebensraum für mindestens drei Generationen – in der Großstadt mit Naherholungsgebiet vor der Haustür.

Mit einer umfangreichen Modernisierung hat der BVE dem Schenefelder Holt in den vergangenen sechs Jahren ein neues, charmantes Gesicht gegeben. Gemeinsam mit Mitgliedern und dem Bezirk wurde ein Konzept entwickelt, das die Bedürfnisse jeder einzelnen Generation berücksichtigt – und gleichzeitig Lebensqualität erschwinglich macht. Kreative Architekten konnten die Gratwanderung zwischen attraktiv und zweckmäßig erfolgreich lösen. »Wer heute als Außenstehender die alles überragende Hausnummer 135 besucht, vermutet schon mal einen Neubau und kein Bauwerk aus den 1960er Jahren«, freut sich Peter Finke, BVE-Abteilungsleiter Mitgliederförderung.

Trotz der vielen Stockwerke und des viereckigen Grundrisses ist von Monotonie keine Spur. Abwechslung und gelungene farbige Akzente bestimmen das Bild der Fassade, die mit den beiden tatsächlichen Neubauten in direkter Nachbarschaft souverän harmoniert. Aber nicht nur der sichtbare Teil ist beeindruckend. Auch dahinter verbirgt sich Fortschritt: »Durch eine zusätzliche Isolierung zwischen alter und neuer Außenhaut können die Heizkosten für die Mitglieder deutlich reduziert werden«, erklärt Berthold Strutz. Er leitet stellvertretend

die Technische Abteilung des BVE und ist stolz auf die Effizienz der energetischen Modernisierung. »Für die gelungene Lösung gab es den begehrten Deutschen Fassadenpreis 2012«, so der Ingenieur.

Seitlich, im Sockel der Hausnummer 135, haben die Bewohner des Viertels ihr Waschhaus, ein jetzt renoviertes Relikt aus den sechziger Jahren mit eigenem Charakter. Wer keine Waschmaschine hat, findet hier einen großzügigen Waschsaal mit gepflegten Maschinen, Trocknern und einer professionellen Wäschemangel. Die gesamte Einrichtung kann für kleines Geld genutzt werden. Unbezahlbar hingegen ist die generationsübergreifende Geselligkeit der Hausbewohner, die sich hier jenseits von Facebook wie schon vor 50 Jahren austauschen – während die Wäsche sauber und glatt wird. Wem es in dem gefliesten Raum an Behaglichkeit mangelt oder wer keine Wäsche, sondern nur soziale Kontakte pflegen möchte, der geht eine Tür weiter. Ein gemütlicher Gemeinschaftsraum mit ausgedehnter Küchenzeile und TV lädt zu Spieleabenden, Kochkreisen, Mietertreffs und zum Nachbarschaftsplausch ein. Bilder eines lokalen Künstlers an den Wänden geben dem Treffpunkt zusätzlich Flair.



»Wohnqualität zu einem fairen Preis und fast 50 Jahre nie Theater mit dem Vermieter – wer kann das schon sagen?«

Heike und Heinz Ewald



Heike und Heinz Ewald (l.) aus dem Reihenhaus Nummer 9. »Die Papageiensiedlung« nennen sie ihr Quartier wegen der bunten Fassaden (r.).

Schenefelder Holt 135 (u.): Für die gelungene Lösung gab es den Deutschen Fassadenpreis 2012.



Ein besonderes Augenmerk der Modernisierung lag auf den Anforderungen der unterschiedlichen Generationen. »Familien mit Kindern jeden Alters sollen sich hier genauso wohl fühlen wie Singles, Paare und die wachsende Gruppe der Senioren. Denn wir müssen jeder Lebens- und Altersform bestmöglich gerecht werden«, so Finke. Neben einer zeitgemäßen Nahversorgung mit Gesundheitsdiensten, Lebensmitteln und Nahverkehrsanschlüssen sind Spiel- und Bolzplätze in abwechslungsreichen Grünanlagen genauso selbstverständlich wie Schule oder Kindergarten in der Nachbarschaft. Sogar einen kleinen Rodelberg gibt es. Senioren, Menschen mit Behinderung oder auch Eltern mit Kinderwagen schätzen die Barrierefreiheit der für sie ausgelegten Wohneinheiten sowie die kurzen Wege ohne Hindernisse. Ob Arzt, Friseur, Bäcker oder Lottostelle – alles ist in wenigen Minuten erreichbar. Selbst ein Wochenmarkt ist realisiert.

Die Ewalds aus dem Reihenhaus Nummer 9 am Schenefelder Holt sind knapp 50 Jahre Mitglieder beim BVE. Das Ehepaar hat in der Straße zwei Kinder großgezogen, die mittlerweile 43 und 46 Jahre alt sind. »Die »Papageiensiedlung« hat ihren Namen von den wechselnden Farben der Häuserfronten – und auch sonst war es hier mit den Kindern nie eintönig«, erinnert sich Heike Ewald. Auch Ehemann Heinz ist zufrieden: »Wir sind einerseits Hamburger mit allen Vorteilen einer Großstadt, haben aber auf der anderen Seite in kaum 100 Meter Entfernung Schleswig-Holstein mit purer Natur. Das ist für uns ein Naherholungsgebiet im wahrsten Sinne des Wortes.« Die Mitgliedschaft beim BVE haben die Ewalds nie bereut, im Gegenteil: »Wohnqualität zu einem fairen Preis und außerdem fast 50 Jahre nie Theater mit dem Vermieter – wer kann das in Hamburg schon sagen?«, fragt Heike Ewald. Ehemann Heinz lacht und antwortet: »Außerhalb des BVE wahrscheinlich nicht so viele!«

# Zu Hause

## in einem ehemaligen Klassenzimmer

— Aus einer alten Schule wurden zehn Wohnungen. Die Modernisierung des alten Gebäudes und seine Erweiterung um einen Neubau ist Teil eines neuen Ensembles inmitten von Altona-Altstadt.

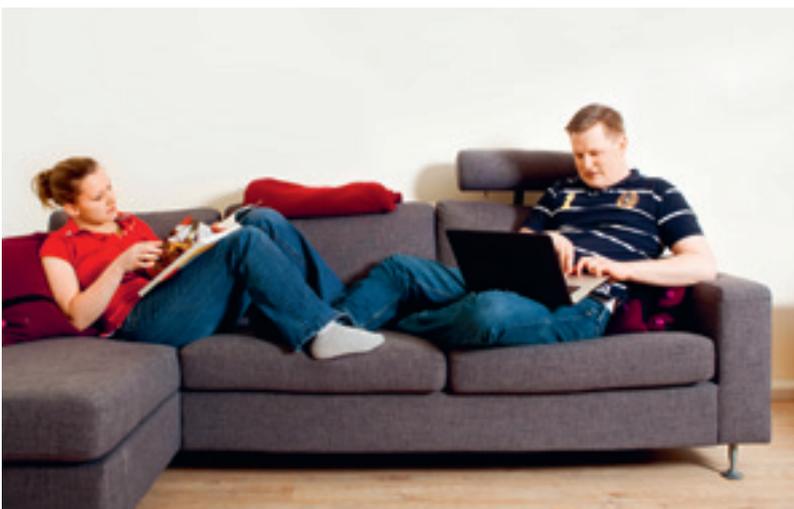
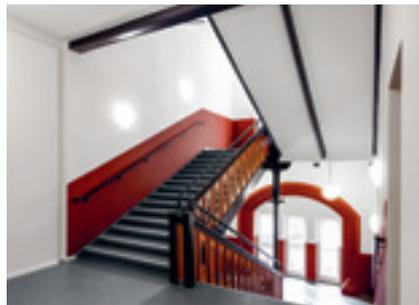
Auf dem Gelände einer ehemaligen Schule hat der Bauverein der Elbgemeinden mit zwei Investoren insgesamt 125 Wohnungen erbaut – für 70 Mietwohnungen zeichnet allein der BVE verantwortlich. Das Ensemble zwischen Chemnitz- und Thedestraße besticht durch seine hohe Nutzungsvielfalt und den städtebaulichen Charakter. Dazu gehört auch ein altes Schulgebäude, das saniert und um einen Anbau erweitert wurde.

Das ehemalige Schulgebäude in der Thedestraße 101a mit seiner historischen Backsteinfassade und seinen baulichen Besonderheiten musste behutsam erweitert werden. Volker Claussen, BVE-Abteilungsleiter Technik: »An Fassade, Dachsilhouette und Treppenhaus durften wir aus Denkmalschutzgründen nichts verändern. Alles andere wie etwa die Wohnungsschnitte, der Einbau eines Aufzugs in das alte Treppenhaus, Innendämmung und Lüftungssystem wurden nach modernsten Ansprüchen saniert.« Die alte Brandwand wurde durchstoßen und die dahinter liegende Freifläche mit einem dreieckigen Neubau gefüllt.

Das Ergebnis: Die zehn Wohnungen in der alten Schule mit 2,5 bis 5 Zimmern bieten teils ungewöhnliche Grundrisse, da der historische Außenwandverlauf einige Räume im 45-Grad-Winkel trennt. Volker Claussen: »Diese Wohnungen mit Charakter werden Menschen gefallen. Lage, Preis, Schnitt, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit: Besser geht es einfach nicht.« Im Innenhof des Ensembles hat der BVE acht Stadthäuser mit 16 reihenhausähnlichen Wohnungen für Familien realisiert. In den Mehrfamilienhäusern, zu denen auch das Gebäude Thedestraße 101a gehört, befinden sich weitere 54 Wohnungen.

Markus Funcke wohnt mit seiner Frau seit Februar 2012 in der alten Schule: »Wir sind beide noch jung, können uns aber vorstellen, hier alt zu werden. Die ruhige Lage mitten in Altona, der soziale Mix in der Nachbarschaft, die Kinderfreundlichkeit und nicht zuletzt die moderne Architektur und Ausstattung der Wohnung machen uns glücklich.«

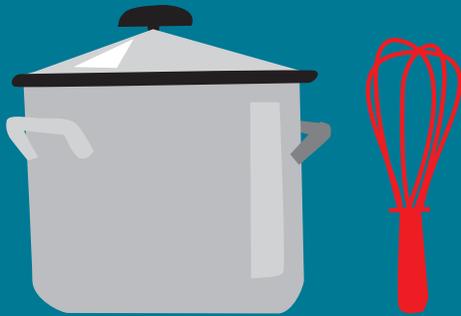
Das Ehepaar Funcke genießt den Feierabend in einem ehemaligen Klassenzimmer.



# Schöner Wohnen

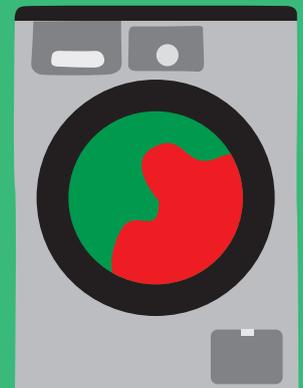
— Sie brauchen eine neue Küche, Sie träumen von warmen Handtüchern nach der Morgendusche oder wollen endlich Ihre Balkontür gegen ungebetene Gäste besser sichern? Exklusiv für seine Mitglieder bietet der Bauverein der Elbgemeinden fünf Ausstattungspakete, die das Leben in den eigenen vier Wänden versüßen. Wir stellen Ihnen drei Pakete vor.

Die Broschüre »Ausstattungspakete« mit weiteren Details, auch zu den fair kalkulierten Preisen inklusive Lieferung und Montage, sowie kompetente Beratung erhalten Sie bei Ihrem Hausmeister.



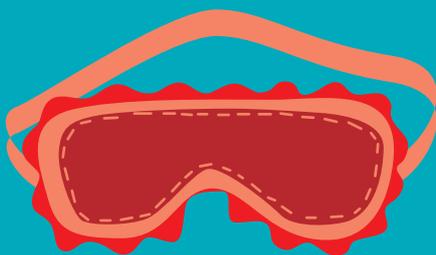
## — Besser kochen

Das Ausstattungspaket Küche können Sie als gerade Zeile oder in Form eines »L« bestellen inklusive Spüle nebst Armatur, Herd und Ofen, vier oder fünf Unterschränken und Arbeitsplatte.



## — Besser baden

Für Ihr Bad bieten wir Ihnen zum Beispiel einen Handtuchheizkörper, ein erhöhtes WC und einen Anschluss für eine Wasch- oder Spülmaschine. Alle Elemente können auch einzeln bestellt werden.



## — Ruhiger schlafen

Sichern Sie Ihre Wohnung gegen ungebetene Gäste mit einem Sicherheitsbeschlag plus Türspion und fünf abschließbaren Fensterschlössern oder mit Fenster- und Balkonsicherungen für zwei Fenster und eine Terrassen-/Balkontür.

---

# »Das ist Genossenschaft pur«

— Die Mitglieder des Bauverein der Elbgemeinden verschönern jedes Jahr ihre Wohnquartiere. Die Mittel dafür stellt der Verfügungsfonds bereit – jährlich rund 400.000 EUR.

Seit 2008 stellt der BVE seinen Mitgliedern mit dem Verfügungsfonds jedes Jahr Mittel für die Umsetzung kleiner baulicher Maßnahmen in ihren Quartieren zur Verfügung. Mittlerweile zeigt sich das Potenzial der Idee: Die Mitglieder beteiligen sich mit Vorschlägen und stehen über ihre gewählten Vertreter in engem Kontakt mit ihrer Genossenschaft. Gleichzeitig wird die Rolle der Mitgliedervertreter gestärkt: Sie können sich für ihr Quartier engagieren. 2012 lag die Ausschöpfung des Etats bereits bei nahezu 100 Prozent mit mehr als 80 Einzelmaßnahmen.

Das Prinzip des Verfügungsfonds ist einfach: Pro Wohnung stehen jährlich maximal 30 EUR zur Verfügung, in Summe rund 400.000 EUR. Die Vertreter sammeln die Vorschläge der Mitglieder und diskutieren sie mit den Mitarbeitern des BVE. Kosten und Nutzen einer Maßnahme stehen dabei im Vordergrund.

Findet sich für einen Vorschlag eine Zweidrittelmehrheit, geht es an die Umsetzung

der Maßnahme. In der Regel wird der Verfügungsfonds für die Verbesserung der Außenanlagen verwendet: Bepflanzungen, neue Wege, deren Beleuchtung, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Zäune. Manchmal allerdings geht es auch um die Verschönerung eines Treppenhauses oder um die Gestaltung von gemeinsam genutzten Kellerräumen.

»Die Mitglieder meines Bezirks kommen jetzt häufig mit Ideen auf mich zu. Das ist eine schöne Entwicklung«, sagt Anita Bentien (65), seit 23 Jahren Mitgliedervertreterin für den Wahlbezirk »Glashütte West, Garstedt, Langenhorn«. Matthias Volke (58), Vertreter für den Wahlbezirk »Poppenbüttel«, stimmt ihr zu: »Der Abstimmungsprozess läuft unbürokratisch und schnell. Es fühlt sich gut an, Vorschläge der Mitglieder anzustoßen, um dann sichtbar für alle etwas zu verbessern.«

---

»Die Mitglieder meines Bezirks kommen häufig mit Ideen auf mich zu. Das ist eine schöne Entwicklung.« Anita Bentien

---

Sönke Petersen, verantwortlich für Öffentlichkeitsarbeit und Marketing beim BVE, freut das: »Der Verfügungsfonds ist Genossenschaft pur – hier wird Beteiligung gelebt. Wir sind stolz auf das Engagement unserer Mitglieder und merken, wie sie sich mit ihren Lebensräumen identifizieren.«

# Strategien für Generationen

---

**— Rund 30 Millionen EUR investiert der Bauverein der Elbgemeinden pro Jahr in die Instandhaltung und Modernisierung seiner 14.000 Wohnungen. Die Strategie dahinter: Wirtschaftlichkeit, Gerechtigkeit und Zukunftsfähigkeit in der Breite des Bestands.**

---

Rund 14.000 Wohnungen befinden sich im Bestand des BVE. Manche Gebäude stammen noch aus dem 19. Jahrhundert, andere aus der Zeit der Weimarer Republik, dann Bauten aus den 1950er, 60er und 70er Jahren, die dazu neigten, in die Höhe zu schießen, und schließlich Objekte, die als modern gelten dürfen. Sie alle müssen instandgehalten werden; mitunter ist auch eine Modernisierung angezeigt – weil etwas nicht mehr zeitgemäß ist.

»Wir investieren im Schnitt rund 30 Millionen EUR pro Jahr in unsere Bestände«, sagt BVE-Vorstand Axel Horn. Doch wann wird wo investiert? Welche Strategien verfolgt der BVE? »Es gibt drei Kriterien für Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte«, sagt

Volker Claussen, Abteilungsleiter Technik. »Technische Notwendigkeiten, die energetische Sanierung und Modernisierungen, die die Zukunft eines Objekts sichern.« Technische Notwendigkeiten – das sind Schäden an den Gebäuden: eine bröckelnde Fassade, ein undichtes Dach oder Feuchtigkeitsprobleme. »Unsere Hausmeister sind unsere Mitarbeiter vor Ort. Sie informieren uns frühzeitig und wir handeln unverzüglich«, so Claussen.

Mit dem Thema energetische Sanierung beschäftigt sich der BVE bereits seit gut einem Jahrzehnt. »Hier interessierten uns zunächst Maßnahmen, die den gesamten Energieverbrauch von größeren Wohnanlagen senken«, sagt Claussen. Sein Kollege Peter Finke, BVE-Abteilungsleiter Mitgliederförderung,

ergänzt: »Wir suchten nicht nach Leuchtturmprojekten, bei denen in ein Gebäude alle Innovationen gepackt werden. Unsere Maxime war, Breiteneffekte zu erzielen.« So kümmerte sich der BVE bei energetischen Sanierungen zunächst einmal um die schwächsten Glieder eines Gebäudes: die Heizungsanlage und das Dach.

---

**»Unsere Hausmeister sind unsere Mitarbeiter vor Ort. Sie informieren uns frühzeitig und wir handeln unverzüglich.«** Volker Claussen

---

Inzwischen werden rund 4.500 Wohnungen von Blockheizkraftwerken versorgt, die über Kraft-Wärme-Kopplung nicht nur Wasser für die Heizkörper erhitzen, sondern auch Strom produzieren. Zusätzlich wurden die Dächer gedämmt. »Allein mit diesen Maßnahmen konnten wir mit überschaubaren Investitionen den Energieverbrauch um 20 bis 30 Prozent senken«, sagt Technikchef Claussen. An Zukunftsmusik fehlt es dem BVE nicht. Die Blockheizkraftwerke könnten künftig auch mit Biogas betrieben werden.



Setzen die Strategien des BVE um: die Abteilungsleiter Volker Claussen, Peter Finke und Judith Swizynski (v.l.n.r.).

»Heute speisen wir den Strom noch ins Netz ein. In Zukunft wollen wir etwa den Strom vor Ort unseren Mitgliedern zur Verfügung stellen«, so Claussen. »Wir haben die Infrastruktur, große Wohnungsbestände mit neuen Technologien zu versorgen, und werden uns hier weiterentwickeln«, ergänzt Kollege Finke.

»Gerechtigkeit ist bei uns ein wichtiges Thema. Wir sind schließlich unseren Mitgliedern verpflichtet«, sagt Judith Swizynski, BVE-Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft. »Wir können nicht unsere gesamte Energie in nur ein Quartier stecken.« So bemüht sich der BVE auch bei Modernisierungen um Breitereffekte.

»Natürlich spielt hier auch die Lage eine Rolle, die Frage, ob das Objekt Zukunft hat und bei den Mitgliedern nachgefragt wird. Denn am Ende fragen unsere Mitglieder auch nach der Wirtschaftlichkeit unseres Handelns«, fährt Swizynski fort. Der BVE überlegt sich deshalb genau, ob ein Gebäude Balkone erhält, ob Eingänge Windfänge bekommen, ob Treppenhäuser neu gestaltet oder Hochhausfassaden gedämmt werden.

---

»Wir investieren nicht, um unsere Gewinne zu maximieren, sondern um die Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder zu verbessern und geschaffene Werte für die Zukunft zu erhalten.« Judith Swizynski

---

»Dahinter steckt immer ein Konzept, das einem Gebäude, einem Quartier eine neue Zukunft gibt«, sagt Swizynski. »Wenn sich dann in so ein Haus die bisherigen älteren Mitglieder weiterhin langfristig wohlfühlen und zum Beispiel auch wieder junge Leute einziehen, dann haben wir unser Ziel erreicht.«

Und was sagen die Bewohner der Häuser, wenn infolge der Sanierungen und Modernisierungen die Mieten steigen? »Unsere Mieterhöhungen auch aufgrund von Modernisierungen sind moderat«, sagt Swizynski. Der BVE achtet darauf, dass sich im Zuge der Bestandspflege das Mietgefüge einer Anlage nicht gravierend ändert. »Wir investieren nicht, um unsere Gewinne zu maximieren, sondern um die

Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder zu verbessern und geschaffene Werte für die Zukunft zu erhalten«, schließt die Abteilungsleiterin. Vorstandssprecher Michael Wulf ergänzt: »Wir investieren nachhaltig, sodass wir künftig steigenden Betriebskosten schon heute mit unseren Maßnahmen entgegenwirken.« Das ist auch generationsübergreifend angelegt.

A man with glasses and a grey beard is standing outdoors in a residential area. He is wearing a grey cardigan over a red sweater, a blue scarf, and blue jeans with a brown belt. The background shows a paved path, trees, and a building. A green text box is overlaid on the top right of the image.

»Eine wunderbare Mischung von jungen, älteren Singles, Ehepaaren und Familien lebt hier. Es ist ruhig und grün und ich bin in wenigen Minuten an der Elbe oder in der Innenstadt.«

Stephan Knothe vertritt die Mitglieder der Siedlung »Am Landpflegeheim«.

# Spaziergang durch eine Perle

— Der Mitgliedervertreter Stephan Knothe zeigt uns sein Quartier – ein Idyll für Singles, Ehepaare und Familien, die es gerne ruhig, grün und zentral gelegen haben. Die Siedlung verlassen muss allerdings niemand – alles, was Menschen brauchen, lässt sich von hier aus zu Fuß erreichen.

Mächtige Bäume spannen ihr Blätterdach über die Straße, die Bürgersteige sind breit, die Vögel zwitschern, ein Kinderwagen wird nach Hause geschoben. Durch die Siedlung führen verschlungene Pfade, vorbei an Reihenhäusern mit idyllischen Gärten, durch kleine Parks, über sanfte Hügel – Autos kommen hier nicht rein. Dafür treffen sich Jugendliche zum Chillen an den Wäscheleinen, Mütter genießen die Sonne, den Nachwuchs auf dem Spielplatz mit einem Auge wachsam im Blick, ein Künstler meißelt an seiner Skulptur. Die Siedlung »Am Landpflegeheim« ist eine kleine Perle im Westen der Hansestadt und zählt rund 900 Wohnungen des Bauverein der Elbgemeinden.

Stephan Knothe wohnt hier und ist einer von mehreren Mitgliedervertretern des BVE in diesem Quartier. Alle fünf Jahre werden sie von den Mitgliedern ihres Bezirks gewählt. Er vertritt die Interessen der Mitglieder, erkundigt sich nach Sorgen oder vermittelt bei kleinen Streitigkeiten. »In den Trockenräumen im Keller der Häuser knirscht es schon mal«, sagt er. »Weil Wäsche verschwindet oder zu lange hängt.« Ansonsten wirkt der 57-jährige Sachgebietsleiter Einkauf bei der Deutschen Post in seiner 2-Zimmer-Wohnung zufrieden. »Eine wunderbare Mischung von jungen, älteren Singles, Ehepaaren und Familien lebt hier. Es ist ruhig und grün und ich bin in wenigen Minuten an der Elbe oder in der Innenstadt«, sagt er und blickt durch das Fenster auf den kleinen Spielplatz hinter seinem Balkon. »Den haben wir vor wenigen Jahren mit Mitteln aus dem Verfügungsfonds des BVE bauen lassen.«

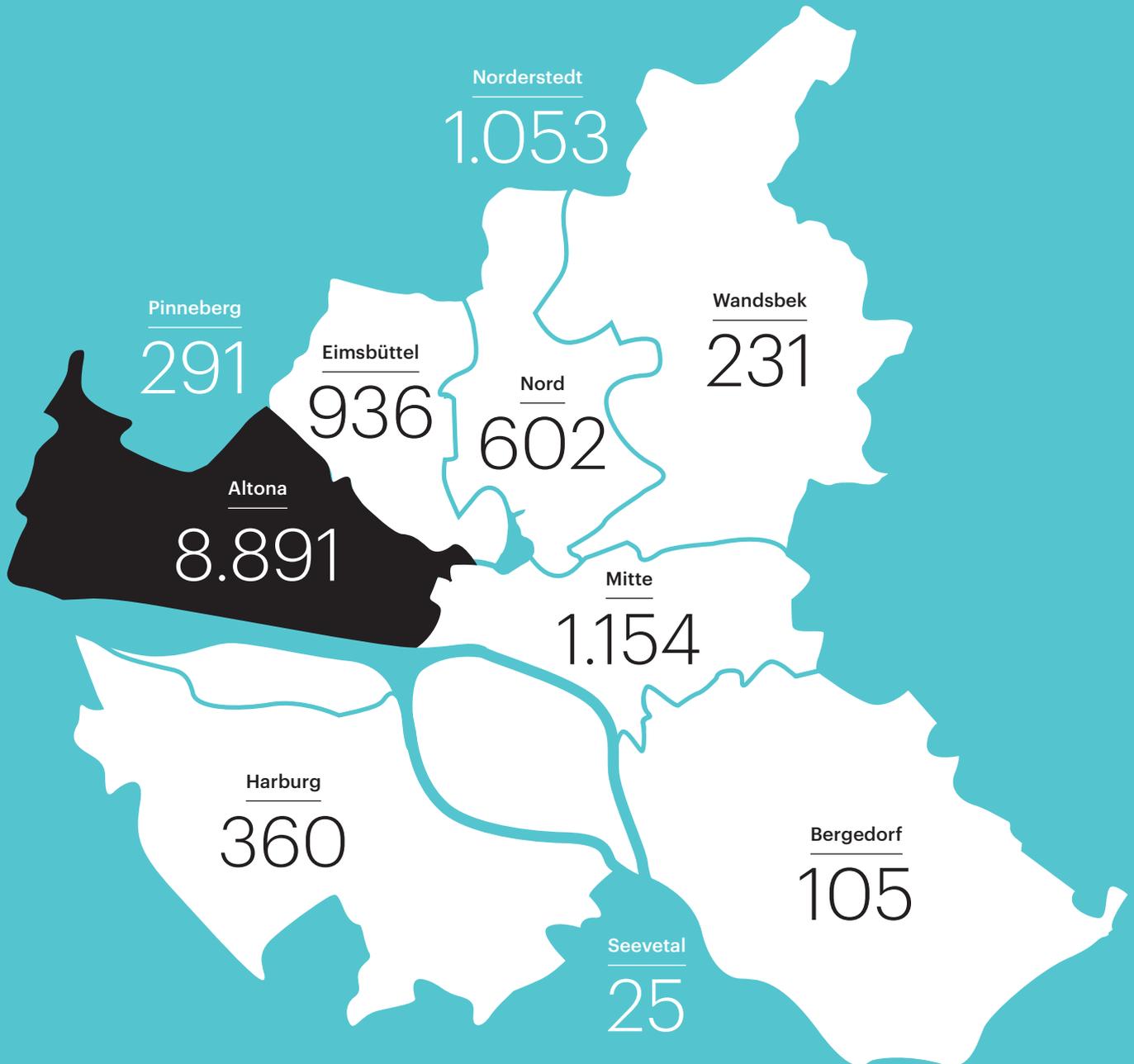
26.000 EUR haben die Mitgliedervertreter jedes Jahr zur Verfügung für ihr Quartier. Es gehört zu ihren Aufgaben, die

Verschönerungs- und Verbesserungsvorschläge bei den Bewohnern einzusammeln und mit ihnen und dem BVE über die Verwendung der Mittel zu diskutieren: Fahrradbügel vor der Tür, die Beleuchtung eines stillen Pfads, neue Hecken zum Bürgersteig, ein frischer Anstrich für die Keller oder ein sommerliches Grillfest für die gesamte Nachbarschaft? »Am Geld scheitert es meist nicht, eher an der Zeit, die für die Organisation notwendig ist«, sagt Knothe: »Da brauche ich dann die Hilfe meiner netten Nachbarn.«

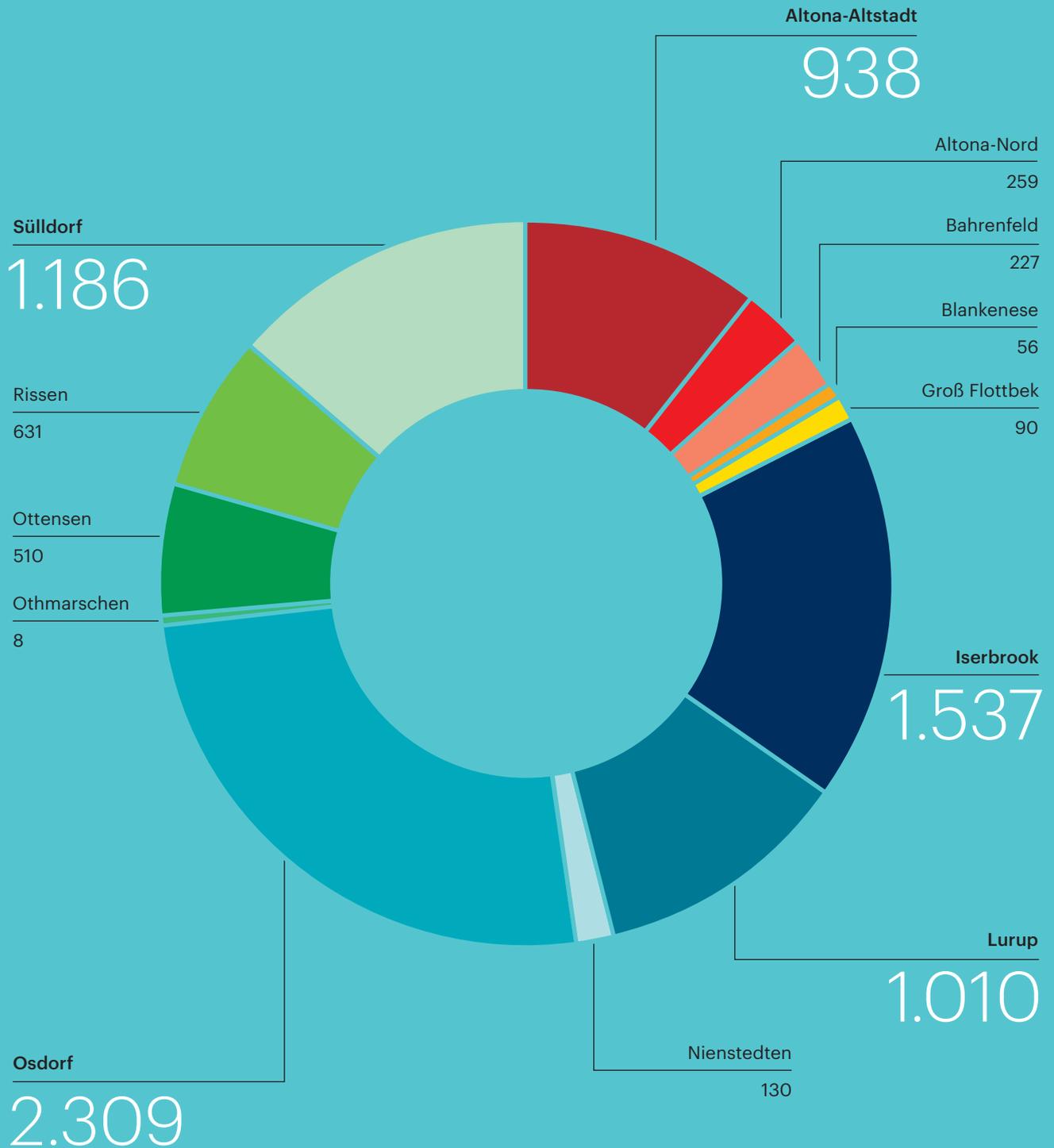
Dreigeschossige Satteldachhäuser aus der Nachkriegszeit prägen das Bild der Siedlung; schmale, weiße Riegel mit zwei Eingängen pro Haus und acht Parteien pro Aufgang. Weiter hinten finden sich größere Neubauten. »Dort wohnen vor allem Familien«, sagt Knothe. Und mittendrin immer wieder kleine Reihenhäuser-Ensembles – gerne in Schlangenlinien angelegt. Es fehlt an nichts: Schulen, Kindergärten, das Elbe-Einkaufszentrum, der »Dorfkrug« für Raucher und der kleine Italiener »La Favola« für romantischere Stunden. Sogar eine Werkstatt für die Leiden der Pkws beherbergt die Siedlung.

Knothe wohnt seit 2000 hier, Mitglied beim BVE ist der bekennende HSV-Fan seit 1975. Schon sein Vater war Mitglied, später im Aufsichtsrat des BVE. Aus dem Erbe seines Großvaters wurde seine Mitgliedschaft finanziert. Knothe ist also »Genossenschaftler in Erblinie« und mit Sicherheit ein exzellenter Mitgliedervertreter in dieser idyllischen Perle von Siedlung. Nichtmitgliedern sei zumindest ein Sommer-Spaziergang durch die Siedlung empfohlen – sie werden ein neues Gesicht von Hamburg entdecken.

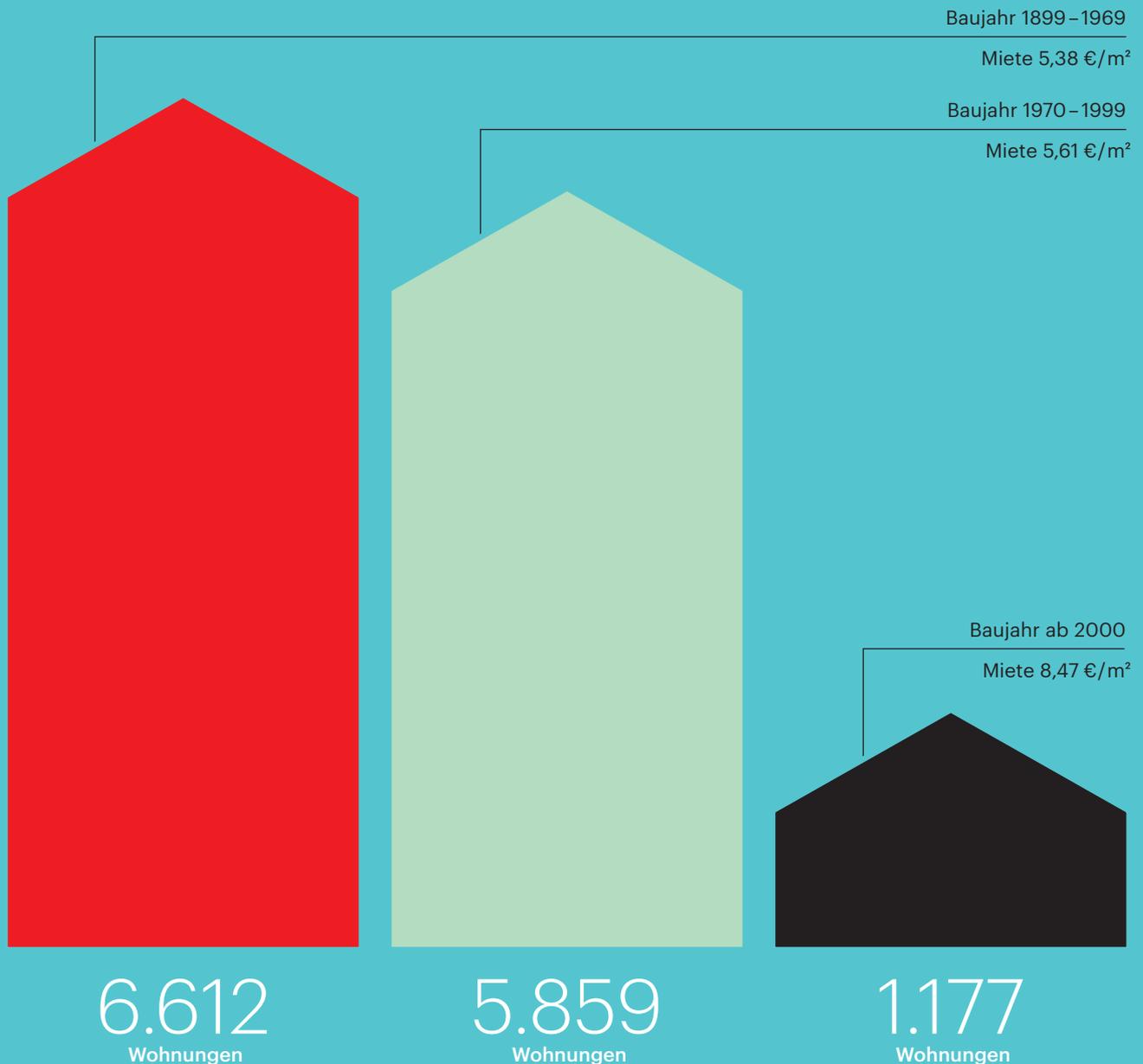
# Wohnungsbestand



# Wohnungen im Bezirk Altona



# Wohnungen nach Baujahren



---

897.727 m<sup>2</sup>  
Gesamtwohnfläche

# Wohnungsbestand

## Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung/  
Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899 – 1969	Baujahr 1970 – 1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	13.648	6.612	5.859	1.177
Wohnfläche	897.727	412.817	393.554	91.356
Nutzungsentgelt (EUR/m <sup>2</sup> )	5,79	5,38	5,61	8,47 (Soll per 31.12.)
Nutzungsentgelt p.a. (Tsd. EUR)	61.530	26.291	26.377	8.862 (gebuchte Umsätze)
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) <sup>1</sup>	29.361	20.545	8.280	536
davon aktivierte Modernisierungen <sup>1</sup>	5.408	5.175	233	0

<sup>1</sup> ohne Gewerbe

## Instandhaltung/ Modernisierung

Kostenart	2012		2011	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m <sup>2</sup> )	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m <sup>2</sup> )
Laufende Instandhaltung <sup>2</sup>	11.874.000	12,88	10.489.000	11,50
Geplante Großreparaturen	8.723.000	9,46	7.593.000	8,33
Aufwandsmodernisierungen	4.109.000	4,46	4.195.000	4,60
<b>Gesamtaufwand<sup>3</sup></b>	<b>24.706.000</b>	<b>26,80</b>	<b>22.277.000</b>	<b>24,43</b>
Aktivierungsfähige Modernisierungen	5.472.000	5,94	4.980.000	5,46
<b>Gesamtkosten</b>	<b>30.178.000</b>	<b>32,74</b>	<b>27.257.000</b>	<b>29,89</b>
<sup>3</sup> davon				
an Dritte beauftragt	23.361.000	25,34	20.851.000	22,87
Servicebetrieb/Hausmeister	1.345.000	1,46	1.426.000	1,56

<sup>2</sup> Grundstücks-, Haus- und Wohnungsinstandhaltung

## Instandhaltung/ Modernisierung

	2012		2011		geplant 2013	
	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen
<b>Maßnahmen</b>						
<b>Großreparaturen</b>						
Fassaden- und Balkon- sanierung	9	621	3	80	2	189
Fassadenanstrich	2	139	1	72	3	230
Dachsanierung	6	359	5	258	3	109
Aufzugsanlagen	1	72	2	186	4	496
Fensteranstrich	6	335	13	975	1	94
Treppenhausanstrich	11	508	2	103	6	148
Briefkastenanlagen	3	262	1	108	1	112
Erneuerung Grundsiel- leitung	6	418	4	347	6	575
<b>Gesamt</b>	<b>44</b>	<b>2.714</b>	<b>31</b>	<b>2.129</b>	<b>26</b>	<b>1.953</b>
<b>Modernisierungen</b>						
Dachdämmung, Dämmung oberste Geschossdecke	14	432	10	437	8	307
Fassadendämmung	3	207	3	217	3	190
Kellerdeckendämmung	4	250	2	190	3	190
Nachrüstung von Balkonen	0	0	0	0	3	15
Fenster-/Türenaustausch	3	390	5	230	5	404
Optimierung von Heiz- zentralen	2	56	2	56	1	27
Einbau Tür- und Gegen- sprechanlagen	0	0	1	192	0	0
Neugestaltung Eingänge	4	289	3	385	4	372
Wohnumfeldgestaltung	2	226	3	326	1	72
Einbau zentrale Warm- wasserversorgung	1	144	3	164	2	104
Bad- und Küchenmoderni- sierung	div.	150	div.	136	div.	150
Seniorenfreundlicher Badumbau	div.	29	div.	25	div.	30
Elektroleitungsverstärkung	div.	59	div.	38	div.	70
Be- und Entlüftungsanlagen	6	473	2	190	5	431
Wohnungszusammenlegung und -vergrößerung	div.	1 Einheit	div.	0 Einheiten	div.	4 Einheiten
Erneuerung Einzelgaragen	1	21	2	6	1	20
Neubau Carports	5	114	3	48	1	20
Neubau Fahrradboxen	5	30	5	10	div.	28
<b>Gesamt<sup>1</sup></b>	<b>50</b>	<b>2.871</b>	<b>44</b>	<b>2.650</b>	<b>37</b>	<b>2.434</b>

<sup>1</sup> Mehrfachzählungen enthalten

# Entwicklung

## Bautätigkeit

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	Investitionen (EUR)	Überhang aus 2011 (Whg.)	Beginn 2012 (Whg.)	Fertigstellung 2012 (Whg.)	Überhang für 2013 (Whg.)
Am alten Thedebad	Altona-Altstadt	71 <sup>1,2</sup>	17.200.000	40		40	
Am Internationalen Seegerichtshof	Nienstedten	4 <sup>1</sup>	1.750.000	4		4	
Buchenhof	Iserbrook	66	15.900.000	37		37	
Knabeweg	Osdorf	8	2.070.000	8		8	
Schenefelder Holt, Zentrumsneubau	Iserbrook	24 <sup>1,2</sup>	6.650.000	24			24
Stadtgärten Lokstedt	Lokstedt	143 <sup>1,2</sup>	38.000.000	143		18	125
<b>Gesamt</b>		<b>316</b>	<b>81.570.000</b>	<b>256</b>	<b>0</b>	<b>107</b>	<b>149</b>

<sup>1</sup> zzgl. Tiefgarage

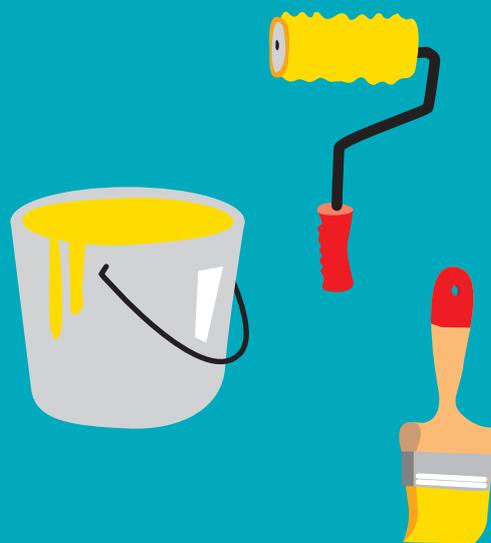
<sup>2</sup> zzgl. gewerbliche Flächen

## Projektentwicklung

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	Investitionen (EUR)
2013	Flottbeker Drift	Groß Flottbek	4	800.000
2013	Osdorfer Landstraße	Groß Flottbek	3	600.000
2013	Thadenquartier	Altona-Altstadt	31 <sup>1</sup>	7.100.000
2014	Andersenstraße VI. BA	Iserbrook	16	4.000.000
2014	Bethanien	Eppendorf	90 <sup>1,2</sup>	21.500.000
2014	Uferstraße	Eilbek	40 <sup>1</sup>	9.500.000
2014	Forsteck	Iserbrook	7	1.600.000
2014	Schenefelder Landstraße	Iserbrook	4	800.000
2014	Suttnerpark	Altona-Altstadt	30 <sup>1</sup>	7.800.000
2015/2016	Diverse Projekte	Altona, HafenCity, Rissen	100 <sup>1</sup>	28.000.000
2017/2018	Diverse Projekte	Altona, HafenCity	150 <sup>1</sup>	33.000.000
<b>Gesamt</b>			<b>475</b>	<b>114.700.000</b>

<sup>1</sup> zzgl. Tiefgarage

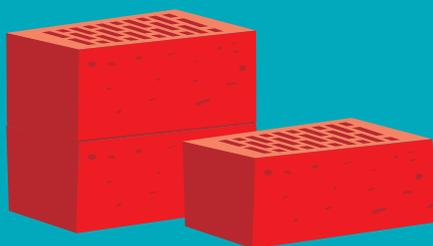
<sup>2</sup> zzgl. gewerbliche Flächen



## Der BVE baut auf

Mitglieder	19.531
Mitarbeiter <sup>1</sup>	111
Wohnungen	13.648
Kindertagesstätten	6
Gewerbliche Objekte	142
Gemeinschaftseinrichtungen	23
Wohn-/Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	921.809

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



# Geschäftszahlen 2012

---

- 44 Förderbericht
  - 46 Lagebericht
  - 56 Jahresabschluss
    - 56 Bilanz – Aktiva
    - 57 Bilanz – Passiva
    - 58 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
  - 59 Anhang
    - 59 a) Allgemeine Angaben
    - 59 b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs-  
und Bewertungsmethoden
    - 62 c) Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung
    - 62 d) Sonstige Angaben
  - 66 Der Aufsichtsrat
  - 68 Bericht des Aufsichtsrats
-

# Förderbericht

---

**So handeln wir in unserer Genossenschaft. Gelebte genossenschaftliche Solidarität ist für uns, dass**

**wir uns einsetzen für unsere Quartiere, für die Umwelt, für unsere Mitglieder. Das soziale Miteinander wird aktiv gefördert, der Einzelne nicht vergessen, nachhaltig investiert, die Natur geschützt und die Rendite nicht in den Vordergrund gestellt.**

## \_\_\_ Individuelle Beratung

Vielen Mitgliedern konnte durch unsere individuelle soziale Beratung geholfen werden. In schwierigen oder sich verändernden Lebenslagen benötigt man manchmal Hilfe und Unterstützung. Unser Sozialmanagement hat nicht nur Senioren im Blick, sondern alle Mitglieder, die die unterschiedlichsten Probleme im Alltag haben können. Dies reicht von finanziellen Schwierigkeiten über gesundheitliche bis hin zu Fragestellungen über einen möglichen Umzug in ein Seniorenheim. Seit Frühjahr 2013 wird unsere soziale Beratung durch eine weitere Kollegin im Sozialmanagement unterstützt, sodass unsere Hilfe noch mehr Menschen erreicht. Über unsere Stiftung vergeben wir traditionell eine kleine Summe als Weihnachtsspendung an bedürftige Mitglieder, sodass Weihnachten auch dort ein wenig schöner wird.

## \_\_\_ Nachbarn in Kontakt

Unsere Welt dreht sich immer schneller. Nicht jeder kann dabei Schritt halten und verliert den Kontakt zu seinem Umfeld. Der Verlust von Freunden, vielleicht

»Soziales Engagement ist ein wichtiges Element genossenschaftlicher Solidarität, weil so Hilfebedürftige unterstützt werden und die Welt insgesamt lebenswerter wird.«

Kirsten Schüler, Abteilung Mitgliederförderung

des Partners und der Familie sind schwere Momente im Leben. Der direkte Nachbar wird nicht immer

gerne angesprochen oder um Hilfe gebeten. Warum eigentlich nicht? Wir wollen das ändern und die Nachbarschaften wieder enger zueinander führen, die gegenseitige Hilfe und Solidarität neu definieren. Unser Projekt »Nachbarn in Kontakt« trifft sich regelmäßig am Schenefelder Holt im Mietertreff und bietet eine Möglichkeit zum Austausch untereinander. Mittlerweile findet dort z.B. an Sonntagen Brunch von begeisterten Hobbyköchen für das Quartier statt. Denn alleine frühstücken ist manchmal einsam. Hierzu gehören für uns aber auch die Ehrung und das Überbringen eines herzlichen Glückwunsches an unser ältestes wohnendes Mitglied, nämlich im Alter von 103 Jahren!

## \_\_\_ Jugend-Engagement

Inmitten des Quartiers Billstedt-Kaltenbergen liegt die »Kuhle«. Seit mehr als zwei Jahrzehnten bietet die »Kuhle« Kindern und Jugendlichen Platz und Freiraum für das Herumtoben, Basteln und nachschulische Aufbereiten des Unterrichts. Begonnen hat alles als Bauspielplatz; heute finden wir eine umfangreiche Kleintierhaltung, Handwerksbereiche und die Idee einer Kita-Gründung. Verantwortung und handwerkliches Geschick werden vermittelt, schulisches Wissen erfolgreich gefördert. Der BVE unterstützt das Engagement der »Kuhle« und wird ergänzende neue Projekte, wie ein Mittagessen für Schüler und Urban Gardening, initiieren.

Musik hilft bei einer geordneten Freizeitgestaltung, fördert die Sinne, das Raum- und Bewegungsgefühl. Hip-Hop ist Lebenskultur, eine Weltanschauung. Wir wollen unsere Jugendlichen und Jungerwachsenen in ihrer Persönlichkeitsentwicklung qualitativ begleiten. Zusammen mit der HipHop Academy des Kulturhauses Billstedt. Für die Academy ist es von substantieller Bedeutung, die Hip-Hop-Kultur und ihre Disziplinen in authentischer Form zu vermitteln. Für die Jugendlichen geht es auch um Talentförderung. Wir unterstützen dies finanziell und räumlich in ausgewählten Quartieren des BVE. Die Teilnahme ist hierdurch für unsere Kinder, Jugendlichen und Jungerwachsenen gratis.

»Die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft hängt in hohem Maße auch von der Bereitschaft eines jeden ab, in das Miteinander zu investieren.«

Peter Finke, Leiter der Abteilung Mitgliederförderung

#### — Ausfahrten

Seit vielen Jahren schon bietet die Kurt Denker-Stiftung zur Mitte des Sommers Ausflüge für die Senioren in das norddeutsche Umland an. Die Ausfahrten werden stark nachgefragt und bieten oft eine Art kleinen Urlaubersatz für unsere älteren Mitglieder. Mit vier Bussen ging es im Sommer 2012 an vier Tagen nach Undeloh in die Heide. Insgesamt 400 Teilnehmer konnten wir verzeichnen. Neben einem reichlichen und schmackhaften Mittagessen fanden Bootstouren und Spaziergänge statt. Erste Anfragen für die Ausfahrten 2013 wurden bereits auf der Rückreise gestellt.

#### — Quartiersmanagement

Uns ist bewusst, dass das Denken und die Verantwortlichkeit nicht an den Grundstücksgrenzen unserer Liegenschaften enden. Wir setzen uns für die Verbesserung der Infrastruktur ein, wie z.B. im Schenefelder Holt. Die Initiierung eines kleinen Wochenmarkts und das Retten einer Einzelhandelsinfrastruktur für die Anwohner lagen uns sehr am Herzen. Eine in Billstedt gewünschte Verkehrsberuhigung konnte durchgesetzt werden. Wir begrüßen die Gründung von Kitas und fördern Schulen in den Quartieren. Regelmäßig nehmen wir an Quartiersbeirats- und Sanierungsbeiratssitzungen teil.

#### — Bildung aktiv unterstützen

Die Zukunft unserer Gesellschaft liegt in der Bildung. Lebenslanges Lernen, gute Schulabschlüsse, um die Ecke denken, einen weiten Horizont bekommen – Grundvoraussetzungen für eine offene, pluralistische Gesellschaft ohne Vorurteile. Wir unterstützen dies. Nicht um irgendwelche Millenniumsziele zu erreichen, sondern um vor Ort zu helfen. So fördern wir die Medienboten der Hamburger Bücherhallen, den Leseclub Bücherparadies der Grundschule Schenefelder Landstraße in Iserbrook und kooperieren mit der Schule Franzosenkoppel in Lurup.

# 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, Modernisierung, Instandhaltung), dem Rechnungswesen (Buchhaltung, Zahlungsverkehr) sowie seit Oktober 2012 auch von der neu geschaffenen Abteilung Mitgliederförderung (Mitgliederwesen, Sozialmanagement, Projekte) 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 mithilfe 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. 2012 wurde im Servicebetrieb ein eigenentwickeltes Materialwirtschaftssystem eingeführt.

### — Compliance

Neben bereits bestehenden organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen in Form von systemintegrierten Kontrollen zur Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips, Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung und -anweisung sowie einer Innenrevision gibt es einen Verhaltenscodex für alle Mitarbeiter, um mit klaren Rahmenbedingungen möglicherweise auftretenden Situationen vorzubeugen, die ihre Integrität infrage stellen können. Es bestanden 2012 keine vertraglichen Bindungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie des Vorstands und dem Bauverein der Elbgemeinden, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung im Aufsichtsrat bzw. Vorstand hinausgehen.

### — Marktstellung

Unsere Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2012 mit 13.648 Wohnungen die größte in Hamburg ansässige Wohnungsbaugenossenschaft.

### — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage entwickelte sich in Deutschland 2012 vor dem Hintergrund der Krise im Euroraum mit einer preisbereinigten Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 0,7% insgesamt noch positiv. Das Preisniveau bei den Verbraucherpreisen – vor allem bei den Energiepreisen – erhöhte sich im Jahresdurchschnitt um 2%. Die Lage am Arbeitsmarkt erreichte im Jahresdurchschnitt den niedrigsten Stand der Arbeitslosenzahlen seit 1991. Das Zinsniveau ist 2012 gegenüber 2011 insgesamt noch einmal gesunken. Nachteilige Entwicklungen aufgrund der geplanten Einführung von Basel III konnten wir bisher nicht feststellen. Der bundesweite Anstieg bei den Baugenehmigungen 2012 lässt eine Steigerung im

Wohnungsbau für die nächsten Jahre erwarten. In Hamburg ist für 2012 mit einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von knapp 1% zu rechnen. Die Bevölkerung ist in den letzten fünf Jahren in Hamburg durchschnittlich um 7.900 Einwohner p.a. gewachsen. Die Anzahl der Haushalte hat sich deutlich erhöht. Die Bemühungen, die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu decken, sind Erfolg versprechend angelaufen: 8.761 Baugenehmigungen – mehr als jeweils in den letzten Jahren – wurden erteilt, ungefähr 4.500 Wohnungen – davon circa 2.100 für Haushalte mit kleinerem und mittlerem Einkommen gefördert – wurden in Hamburg 2012 fertiggestellt.

#### — Umweltschutz

Das Tochterunternehmen BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmeversorgung von 2.013 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen freigesetzt. Mit dem Betrieb von insgesamt 18 Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen durch unser Tochterunternehmen und externe Partner wird energiesparend Wärmeenergie erzeugt. 4.323 Wohnungen werden über Heizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der weitgehend in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 2.500 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden. Zusammen mit rund 3.200 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 verfolgt. Im Neubau werden von uns generell Niedrigstenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen errichtet.

#### — Sozialmanagement

Die Bereiche Sozialmanagement und Mitgliederwesen wurden 2012 in eine eigenständige Abteilung gefasst, um die Kräfte und Kompetenzen in diesem Bereich zu bündeln. Vielen Mitgliedern konnte durch unsere individuelle soziale Beratung in schwierigen oder sich verändernden Lebenssituationen geholfen werden. Fragen rund um das Thema Alter, wie z.B. Wohnraumanpassung, einfache technische Hilfen für den Alltag

und das Angebot an Zuschüssen werden beantwortet. Neben der Seniorenberatung gab es noch zahlreiche andere Beratungsfelder, wie z.B. Armut, psychische Erkrankungen sowie Unterstützung bei nachbarschaftlichen Konflikten. Die Zahl der zu betreuenden Mitglieder lag im Jahr 2012 bei über 120 Personen. Um die besten Lösungen für Probleme unserer Mitglieder zu finden, arbeiten wir mit den Seniorenberatungen der Stadt, sozialpsychiatrischen Diensten, Betreuungsstellen, zuständigen Behörden, Ärzten und Pflegediensten zusammen. Die Arbeit bedeutet auch Kontakte zu wohnungsnahen Dienstleistungen, wie z.B. Umzugsunternehmen, herzustellen und zu pflegen. Im kommenden Jahr gilt es, diese Felder weiter und intensiver auszubauen. Hier sei auch die Kooperation mit dem Hausnotruf des ASB seit 1999 genannt, die wir jährlich ausweiten.

Soziales Management bedeutet auch die Begleitung unserer Mitglieder bei notwendigen Modernisierungen und Sanierungen. Die Organisation von unterstützenden Hilfsmaßnahmen wie z.B. Kranken- und Tragedienste und Einkaufshilfen gehört dazu.

Nicht zuletzt die derzeit zehn Nachbarschaftstreffs unserer Kurt Denker-Stiftung sind ein wichtiger Teil im Rahmen unserer Mitgliederförderung. Seit nunmehr zwölf Jahren treffen sich in verschiedenen Wohnanlagen unsere Bewohner und fördern die Nachbarschaft durch gemeinsame Aktivitäten. Einmal jährlich geht es auf große Ausflugsfahrt in norddeutsche Gefilde. Diese Tagausflüge erfreuen sich Jahr für Jahr immer größerer Beliebtheit.

## Bewirtschaftung des eigenen Hausbestands

#### — Bestand

Am 31. Dezember 2012 bewirtschaftete der Bauverein der Elbgemeinden 13.648 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 897.727 m<sup>2</sup> sowie elf Einheiten für sechs Kindertagesstätten, 142 gewerbliche Objekte und 23 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 24.082 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 4.859 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.437 Stellplätze im Freien sowie 1.243 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 108 Wohnungen und die Wohnfläche um 10.327 m<sup>2</sup> erhöht. 107 Wohnungen sind in fertiggestellten Neubauten und

zwei Wohnungen aus Grundstückserwerben zugegangen. Der Abgang einer Wohnung resultiert aus einer Zusammenlegung. Die Nutzflächen haben sich aufgrund des Abgangs zweier Gewerbeeinheiten, dem ein Zugang von zwei Gewerbeeinheiten im Rahmen einer Neubaumaßnahme gegenübersteht, per Saldo um 313 m<sup>2</sup> reduziert.

#### \_\_\_ Wohnungswechsel

Die Zahl der im Jahr 2012 ausgesprochenen Kündigungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Die Kündigungsquote beträgt 6,7%. Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden. Gemessen an den vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geschätzten Zahlen für 2012 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 im Rahmen der gesetzlichen Regelungen sowie innerhalb unseres genossenschaftlichen Modells der Wohnwertmiete angehoben.

Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr von 59.185 Tsd. EUR auf 61.530 Tsd. EUR erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 2012 5,79 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich gegenüber 5,63 EUR im Vorjahr.

#### \_\_\_ Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen: Sie betragen 2012 0,77% (Vorjahr: 0,62%) der Nutzungsentgelterträge. Der Anstieg resultiert aus vermietungsfreien Zeiten insbesondere aufgrund von Schadstoffuntersuchungen und Modernisierungsmaßnahmen nach Freiwerden der Wohnungen.

#### \_\_\_ Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen 2012, bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr, 343,23 EUR (Vorjahr: 339,70 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und

329,33 EUR (Vorjahr: 325,66 EUR) ohne Mitgliederwesen (die Vorjahreswerte wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst).

#### \_\_\_ Instandhaltungsaufwendungen

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2012 insgesamt 24.706 Tsd. EUR aufgewandt, im Vorjahr 22.277 Tsd. EUR. Davon entfielen auf laufende Instandhaltung 11.874 Tsd. EUR und auf Großreparaturen 8.723 Tsd. EUR. Den Instandsetzungsanteilen bei Modernisierungen waren 4.109 Tsd. EUR zuzuordnen. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet das 2012 Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von 26,80 EUR gegenüber 24,43 EUR im Jahr 2011.

Den Instandhaltungsaufwendungen stehen Erträge aus Erstattungen für Versicherungsschäden in Höhe von 240 Tsd. EUR (Vorjahr: 315 Tsd. EUR) sowie 308 Tsd. EUR Zuschüsse für einzelne förderfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Vorjahr: 567 Tsd. EUR) gegenüber.

#### \_\_\_ Betriebskosten

Die Höhe der Betriebskosten hat sich im Geschäftsjahr 2012 mit 1,15 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (Vorjahr: 1,11 EUR) leicht erhöht. Dies ist u.a. auf die witterungsbedingt erhöhten Schneeabfuhrkosten sowie die erstmalige Erhebung der Niederschlagsgebühren zurückzuführen. Betriebskosten, die zwischen Versorgungsunternehmen und unseren Mietern direkt abgerechnet werden, werden von uns nicht erfasst.

#### \_\_\_ Heizkosten

Die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser fielen witterungsbedingt höher aus als im Vorjahr. Die Kosten im Geschäftsjahr 2012 betragen monatlich 1,02 EUR je m<sup>2</sup> beheizte Wohnfläche (Vorjahr: 0,95 EUR je m<sup>2</sup> 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 2012 vor allem gemeinschaftliche Einrichtungen und Gemeinschaftsflächen von fünf Reihenhäusern mit insgesamt 114 Häusern.

## Grundstücksverkehr

### — Bestand

Am 31. Dezember 2012 umfasste der gesamte Grundstücksbestand inklusive der Erbbaurechte des Bauverein der Elbgemeinden 1.834.116 m<sup>2</sup> und damit 1.060 m<sup>2</sup> mehr als zum Vorjahresende. Der Zuwachs resultiert aus dem Kauf eines für ein Neubauvorhaben vorgesehenen Grundstücks in Hamburg-Sülldorf.

## 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. 2012 erfolgte eine Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 15 Tsd. EUR. Die BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei BHKW in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmeversorgung von 2.013 Wohnungen.

## Bautätigkeit

### — Neubau

Im Geschäftsjahr 2012 wurden bei den in den Vorjahren begonnenen Neubauten Am alten Thedebad (Hamburg-Altona-Altstadt) 40 Wohnungen, Buchenhof (Hamburg-Iserbrook) 37 Wohnungen, Stadtgärten Lokstedt/Grandweg (Hamburg-Lokstedt) 18 Wohnungen, Knabeweg (Hamburg-Osdorf) 8 Wohnungen und Am Internationalen Seegerichtshof (Hamburg-Nienstedten) 4 Wohnungen fertiggestellt. In den Stadtgärten Lokstedt und am Schenefelder Holt (Hamburg-Iserbrook) wurden bis April 2013 insgesamt weitere 149 Wohnungen fertiggestellt.

Die gesamten Herstellungskosten für diese Bauvorhaben betragen voraussichtlich 81.570 Tsd. EUR. Die insgesamt im Geschäftsjahr angefallenen Herstellungskosten einschließlich der Planungskosten für noch nicht begonnene Projekte belaufen sich auf 27.193 Tsd. EUR.

### — Modernisierung

Das Gesamtvolumen der Maßnahmen belief sich auf 9.581 Tsd. EUR. Davon sind 5.472 Tsd. EUR als aktivierungsfähige Herstellungskosten anzusetzen, während die aus Instandhaltungsmitteln gedeckten Kosten 4.109 Tsd. EUR betragen.

## Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder des Bauverein der Elbgemeinden hat sich im Jahresverlauf 2012 um 287 auf 19.531 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile (je 51,13 EUR) ist im vergangenen Jahr um 94.570 auf 1.373.499 gestiegen. Die Zahl der Geschäftsanteile je Mitglied beträgt durchschnittlich 70,32.

## Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung 2012 stellte sich aufgrund der anhaltend sehr guten Vermietungslage und des guten Wohnungsbestands entsprechend unseren Prognosen erfolgreich dar.

## 2. Ertragslage

Aus der Ertragslage (Tabelle 1) gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Wie in den Vorjahren ergibt sich der 2012 erzielte Jahresüberschuss aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Der Anstieg der Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und sonstige Nutzungen resultiert im Jahr 2012 vor allem aus der Neuvermietung von im Jahr 2012 oder im Vorjahr fertiggestellten Wohnungen (2.050 Tsd. EUR), aus Anhebungen im Rahmen der Wohnwertmiete (737 Tsd. EUR), Mietanhebungen bei Wiedervermietungen (236 Tsd. EUR), Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen (158 Tsd. EUR), der Erhöhung der Sätze gemäß der II. Berechnungsverordnung im preisgebundenen Wohnungsbau (206 Tsd. EUR) und Anhebungen aufgrund von Modernisierungen (62 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 2012 gegenüber dem Vorjahr aufgrund des größeren Umfangs bei den Großreparaturen um 10,7% erhöht. Die Aufwendungen für laufende Instandhaltung sind um 13,2% gestiegen, während die Aufwendungen für Aufwandsmodernisierung leicht rückläufig waren. 2012 wurden Rückstellungen für auf gesetzlicher Grundlage durchzuführende Maßnahmen zur Sielerneuerung gebildet.

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

Im Geschäftsjahr 2012 sind die Abschreibungen geringfügig um 51 Tsd. EUR gesunken.

2012 war der Zinsaufwand leicht rückläufig. 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 2012, 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 Bau- und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen liegen jeweils Investitionsrechnungen zugrunde.

**Tabelle 1: Ertragslage**

(Tsd. EUR)

	2012	2011	2010	2009	2008
Hausbewirtschaftung	10.937	11.808	12.379	10.342	9.591
Betreuungstätigkeit	1	-5	-1	-3	1
Beteiligungen	15	0	10	53	19
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-273	-174	-170	-191	-283
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.340	-2.382	-3.403	-1.944	-1.722
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>9.340</b>	<b>9.247</b>	<b>8.815</b>	<b>8.257</b>	<b>7.606</b>

### 3. Finanzlage

Tabelle 2: Kapitalflussrechnung

(Tsd. EUR)

	2012	2011
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	9.340	9.247
Abschreibungen im Anlagevermögen	12.212	12.308
Zuschreibungen im Anlagevermögen	-11	0
Aktivierete Eigenleistungen	-321	-359
Abnahme durch Teilschulderlass	-35	0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-114	-240
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>21.071</b>	<b>20.956</b>
Verluste/Gewinne aus Abgängen des Anlagevermögens	41	-6
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-948	-392
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	56	4.200
Betriebskostenvorauszahlungen/Betriebskostenvorlagen	-831	1.484
Verminderung/Erhöhung sonstiger kurzfristiger Passiva	-2.077	3.426
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>17.312</b>	<b>29.668</b>
Planmäßige Tilgungen	-14.737	-13.684
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>2.575</b>	<b>15.984</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	1	6
Einnahmen aus Baukostenzuschüssen	1.189	794
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-33.004	-31.047
	<b>-31.814</b>	<b>-30.247</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Ablösung/Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	-20.453	-9.188
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	50.666	24.128
Erhöhung der Geschäftsguthaben	5.778	5.126
Erhöhung der Vorauszahlungen auf Geschäftsguthaben	1.002	228
Dividendenzahlung des Vorjahres	-2.440	-2.225
	<b>34.553</b>	<b>18.069</b>
	<b>5.314</b>	<b>3.806</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	5.314	3.806
Finanzmittelbestand zum 31.12. des Vorjahres	8.335	4.529
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12. des Geschäftsjahres</b>	<b>13.649</b>	<b>8.335</b>

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 Elbgemeinden stehen insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne grundpfandrechtliche 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 2012 wurde der Bauverein der Elbgemeinden auf Grundlage des Jahresabschlusses 2011 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 2012 gibt die Kapitalflussrechnung (Tabelle 2) Auskunft.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Cashflow nach der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft (DVFA/SG) aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses leicht erhöht.

Im Vorjahresvergleich hat sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 12,4 Mio. EUR vermindert. Ursächlich ist der Rückgang sonstiger kurzfristiger Passiva sowie der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Aktiva. 2012 wurden 31,8 Mio. EUR in das Anlagevermögen investiert. Im Finanzierungsbereich erhöhte sich per Saldo die Darlehensaufnahme gegenüber dem Vorjahr um 15,0 Mio. EUR. Die Einzahlungen auf Geschäftsguthaben einschließlich Vorauszahlungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Mio. EUR. Der Finanzmittelbestand 2012 ist um 5,3 Mio. EUR gestiegen.

## 4. Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote beträgt 27,72% (Vorjahr: 26,81%). Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 546,1 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das Anlagevermögen (547,8 Mio. EUR) ist damit zu 99,69% (Vorjahr: 98,0%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 30,5 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 2012 für 52,6 Mio. EUR Forward-Darlehen sowie für 5,0 Mio. EUR ein Forward-Swap zur Umschuldung oder vorzeitigen Verlängerung von Darlehen abgeschlossen, deren Zinsbindung im Zeitraum von 2012 bis 2025 endet. Bevorzugt wurden dabei erhöhte Tilgungssätze vereinbart, um die künftig abzulösende Summe zu minimieren (Tabelle 3).

## 5. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2012 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.

**Tabelle 3:  
Vermögenslage**

	31. Dezember 2012		31. Dezember 2011		Veränderungen
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Anlagevermögen	547.819	93,56	527.925	94,60	+19.894
<b>Kurz- und mittelfristiger Bereich</b>					
Umlaufvermögen	37.687	6,44	30.117	5,40	+7.570
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0,00	14	0,00	-1
	<b>37.700</b>	<b>6,44</b>	<b>30.131</b>	<b>5,40</b>	<b>+7.569</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>585.519</b>	<b>100,00</b>	<b>558.056</b>	<b>100,00</b>	<b>+27.463</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	162.312	27,72	149.634	26,81	+12.678
Rückstellungen	12.028	2,05	12.142	2,18	-114
Fremdkapital	371.801	63,51	355.358	63,68	+16.443
	<b>546.141</b>	<b>93,28</b>	<b>517.134</b>	<b>92,67</b>	<b>+29.007</b>
<b>Kurz- und mittelfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	6.057	1,03	6.001	1,08	+56
Verbindlichkeiten	32.849	5,61	34.421	6,16	-1.572
Rechnungsabgrenzungsposten	472	0,08	500	0,09	-28
	<b>39.378</b>	<b>6,72</b>	<b>40.922</b>	<b>7,33</b>	<b>-1.544</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>585.519</b>	<b>100,00</b>	<b>558.056</b>	<b>100,00</b>	<b>+27.463</b>

## 6. Risikobericht

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

Das Risikomanagement besteht aus einem internen Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsystem mit stets aktuellem Berichtswesen. In diesem Zusammenhang werden alle wesentlichen Indikatoren beobachtet, die zur Störung der Zahlungsfähigkeit führen könnten oder einer Vollvermietung entgegenstehen. Insbesondere durch die Definition von Schwellenwerten übernimmt das Berichtswesen dabei eine Frühwarnfunktion. Darüber hinaus besteht eine interne Revision, die interne Abläufe regelmäßig untersucht. Bezüglich des Leerstandsrisikos rechnen wir nicht mit steigenden Leerständen. Dafür werden nachgefragte Neubauvorhaben 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 eine Vergrößerung der Beleihungsspielräume in den Grundbüchern betrieben. Engpässe bei der Bereitstellung von Liquidität haben sich bislang nicht ergeben. Anhand unserer Wirtschafts- und Finanzprognosen werden Zahlungsengpässe auch künftig nicht prognostiziert.

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

Auf institutionelle gesetzliche Änderungen (z.B. SEPA-Umstellung) bereiten wir uns in Zusammenarbeit mit unserem ERP-Anbieter umfassend vor.

## 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 weiterhin aufgrund der guten Qualität unseres Wohnungsbestands nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere 2013 beginnenden und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 114,7 Mio. EUR für 475 Wohnungen, die überwiegend öffentlich gefördert oder preisreduziert im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geplant sind, erhöhen noch in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, haben wir bereits weitgehend Finanzierungszusagen eingeholt und Forward-Darlehen zur Sicherung der derzeit günstigen Zinskonditionen abgeschlossen. Aufgrund der kostendeckend kalkulierten Neubaumaßnahmen wird die durchschnittliche Höhe der Sollmieten insgesamt

steigen. Von erheblich steigenden Zinsaufwendungen gehen wir in den nächsten zwei Jahren nicht aus, da die aufgrund von Neubau und Modernisierung neu anfallenden Zinsen durch die Zinsdegression bei bestehenden Darlehen und durch den Abschluss von Verlängerungen und Umschuldungen bei auslaufenden Darlehen auch bei einem ggf. allgemein steigenden Zinsniveau weitgehend ausgeglichen werden können.

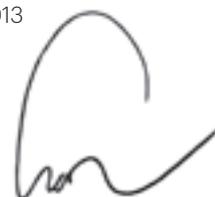
Aus unserer Wirtschafts- und Finanzplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der geschilderten Annahmen auch in den nächsten Jahren positive Jahresergebnisse in vergleichbarer Größenordnung.

Wir sehen aufgrund der bestehenden Lage auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg mehr Chancen als Risiken für den Bauverein der Elbgemeinden.

Hamburg, den 23. April 2013  
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

## Projektentwicklung

geplante  
Wohnungen

# 475

## Wohnungen

geplantes  
Investitionsvolumen

# 114,7

## Mio. EUR

# Bilanz

## Bilanz zum 31. Dezember 2012 – Aktiva (EUR)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	80.053,00	44.042,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	505.491.656,61	477.008.710,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.353.628,30	2.447.542,30
3. Grundstücke ohne Bauten	29.625,74	27.673,53
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	31.966,00	42.047,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	486.980,80	542.518,00
7. Anlagen im Bau	38.878.856,58	47.402.601,42
8. Bauvorbereitungskosten	280.472,36	226.503,97
9. Geleistete Anzahlungen	1.699,42	0,00
	<b>547.657.450,96</b>	<b>527.800.162,31</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	30.374,25
2. Beteiligungen	50.812,40	50.812,40
	<b>81.186,65</b>	<b>81.186,65</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>547.818.690,61</b>	<b>527.925.390,96</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	20.561.735,89	19.254.292,18
2. Andere Vorräte	448.107,86	373.477,88
	<b>21.009.843,75</b>	<b>19.627.770,06</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	509.830,76	525.630,94
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.674,35	178,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.506.307,16	1.628.158,06
	<b>3.028.812,27</b>	<b>2.153.967,22</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.649.313,55	8.334.737,01
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>37.687.969,57</b>	<b>30.116.474,29</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.559,06	14.225,21
<b>Bilanzsumme</b>	<b>585.519.219,24</b>	<b>558.056.090,46</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2012 – Passiva

(EUR)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.230.996,05	1.426.577,28
– der verbleibenden Mitglieder	69.359.368,10	63.506.209,71
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	502.925,53	382.017,10
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 122.849,12		(97.330,66)
	<b>71.093.289,68</b>	<b>65.314.804,09</b>
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	12.897.881,77	11.963.916,35
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 933.965,42		(924.690,58)
2. Bauerneuerungsrücklage	38.600.000,00	35.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 3.600.000,00		(3.500.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	37.000.000,00	34.894.217,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 2.105.783,00		(2.375.000,00)
	<b>88.497.881,77</b>	<b>81.858.133,35</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	21.094,06	13.696,31
Jahresüberschuss	9.339.654,23	9.246.905,76
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	6.639.748,42	6.799.690,58
	<b>2.720.999,87</b>	<b>2.460.911,49</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>162.312.171,32</b>	<b>149.633.848,93</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.543.474,00	7.412.357,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	4.327.907,75	4.730.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	6.213.223,47	6.000.307,08
	<b>18.084.605,22</b>	<b>18.142.664,08</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	296.202.687,12	260.598.023,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	73.041.215,16	93.145.985,57
3. Erhaltene Anzahlungen	23.014.002,76	22.537.826,38
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	368.133,43	317.203,50
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.774,84	5.774,84
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.983.845,64	11.264.005,38
7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.034.581,85	1.911.158,60
davon aus Steuern 18.285,27		(3.029,59)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 8.866,90		(17.942,74)
	<b>404.650.240,80</b>	<b>389.779.977,60</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>472.201,90</b>	<b>499.599,85</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>585.519.219,24</b>	<b>558.056.090,46</b>

## Gewinn- und-Verlust-Rechnung 2012

(EUR)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	87.217.583,60	86.094.814,88
b) aus Betreuungstätigkeit	11.694,34	11.784,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	616.564,17	573.147,41
	<b>87.845.842,11</b>	<b>86.679.747,09</b>
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.307.443,71	-1.296.496,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	321.198,00	358.950,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.278.263,34	1.817.808,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	41.795.190,38	37.992.141,05
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	638.003,98	595.533,23
	<b>42.433.194,36</b>	<b>38.587.674,28</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>49.319.552,80</b>	<b>48.972.334,85</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.249.360,74	5.047.053,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.773.345,76	1.539.263,66
davon für Altersversorgung	761.504,97	(581.722,48)
	<b>7.022.706,50</b>	<b>6.586.316,76</b>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.212.207,90	12.308.461,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.392.058,47	2.380.144,37
9. Erträge aus Beteiligungen	15.000,00	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen	15.000,00	(0,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	217.369,29	125.926,42
davon aus verbundenen Unternehmen	88,72	(174,48)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	38.865,45	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.493.374,80	15.551.754,72
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen (im Vorjahr: davon aus der Aufzinsung bzw. Abzinsung von langfristigen Forderungen und Rückstellungen)	377.925,52	(451.867,61)
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.431.574,42</b>	<b>12.271.584,34</b>
13. Sonstige Steuern	3.091.920,19	3.024.678,58
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>9.339.654,23</b>	<b>9.246.905,76</b>
15. Gewinnvortrag	21.094,06	13.696,31
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	6.639.748,42	6.799.690,58
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>2.720.999,87</b>	<b>2.460.911,49</b>

# Anhang

---

## a) Allgemeine Angaben

### — Gliederungsvorschriften

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgte nach der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen, ergänzt um die Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit zur verbesserten Darstellung der Passivseite.

## b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### — Bilanzierungsmethoden

Grundstückszu- und -abgänge wurden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums bilanzmäßig erfasst. Geldbeschaffungskosten für Baudarlehen fielen 2012 nicht an.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Als Wohnungsgenossenschaft ist der Bauverein der Elbgemeinden nur mit seinem Nichtmitgliedergeschäft steuerpflichtig. Die Bewertungsunterschiede resultieren vor allem aus den in der Regel höheren steuerlichen Teilwerten der an Nichtmitglieder vermieteten Gebäude sowie abweichender steuerlicher 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 Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 321 Tsd. EUR aktiviert. Davon betreffen 3 Tsd. EUR die kalkulatorische Miete für eine als Baubüro während der Bauzeit genutzte eigene Einheit. Von der Möglichkeit der Aktivierung während der Bauzeit angefallener Fremdzinsen wurde weiterhin 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.

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

Für geringwertige Vermögensgegenstände erfolgt im Jahr des Zugangs die volle Abschreibung, ihr Abgang

wird unterstellt. Die Beteiligungen sind mit ihren Anschaffungskosten ausgewiesen.

#### — Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde nach dem Niederstwertprinzip bewertet. Die Bewertung der Reparaturmaterialien erfolgt nach Einstandspreisen unter Verwendung des FIFO-Verbrauchsfolgeverfahrens. Den erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

#### — Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Rückstellungen werden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die versicherungsmathematische Berechnung

**Tabelle 4:**  
**Anlagenpiegel 2012**

(Tsd. EUR)

	<u>Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Umbuchungen (+/-)</u>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	571.245,69	105.809,88	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	752.308.011,79	5.937.898,75	950.915,28	35.090.550,52
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.537.781,51	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	27.673,53	1.952,21	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	103.723,39	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	451.822,46	5.177,84	9.074,48	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.758.042,00	162.148,44	105.700,34	0,00
7. Anlagen im Bau	47.550.191,48	27.081.936,17	662.720,55	-35.090.550,52
8. Bauvorbereitungskosten	226.503,97	53.968,39	0,00	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.699,42	0,00	0,00
	<b>807.963.750,13</b>	<b>33.244.781,22</b>	<b>1.728.410,65</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
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
	<b>81.186,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>808.616.182,47</b>	<b>33.350.591,10</b>	<b>1.728.410,65</b>	<b>0,00</b>

des Erfüllungsbetrags der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die Richttafeln 2005 G von Heubeck und einen Rechnungszins von 5,04% (pauschale Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 2% jährlich eingerechnet. Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter, die bis zum 31. Dezember 2012 mehr als drei Jahre beschäftigt waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 5,04%, 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, gemindert um die

in Anspruch genommenen Aufwendungen für durchgeführte Maßnahmen, fortgeführt. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2013 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 20 Tsd. EUR ausschließlich nicht abgerechnete

Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.	Buchwert Stand 31.12.	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
0,00	597.002,57	80.053,00	69.798,88
10.792,00	286.904.681,17	505.491.656,61	11.815.670,49
0,00	3.184.153,21	2.353.628,30	93.914,00
0,00	0,00	29.625,74	0,00
0,00	1.158,24	102.565,15	0,00
0,00	415.959,82	31.966,00	15.258,84
0,00	1.327.509,30	486.980,80	217.565,69
0,00	0,00	38.878.856,58	0,00
0,00	0,00	280.472,36	0,00
0,00	0,00	1.699,42	0,00
<b>10.792,00</b>	<b>291.852.750,69</b>	<b>547.657.450,96</b>	<b>12.142.409,02</b>
0,00	0,00	30.374,25	0,00
0,00	0,00	50.812,40	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>81.186,65</b>	<b>0,00</b>
<b>10.792,00</b>	<b>292.449.753,26</b>	<b>547.818.690,61</b>	<b>12.212.207,90</b>

**Tabelle 5: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

(EUR)

	Insgesamt	Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	509.830,76 (525.630,94)	71.609,07 (78.944,25)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.674,35 (178,22)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	2.506.307,16 (1.628.158,06)	1.241.185,08 (838.618,25)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.028.812,27</b> <b>(2.153.967,22)</b>	<b>1.312.794,15</b> <b>(917.562,50)</b>

Vorjahreszahlen  
in Klammern

Betriebskosten. In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** und in den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem 31. Dezember 2012 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 gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** (4,3 Mio. EUR) bestehen fort für Modernisierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2013 bis 2018 durchgeführt werden sollen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen neben den Rückstellungen für gesetzlich vorgeschriebene Sielerneuerungen (2.905 Tsd. EUR) und Dachdämmungen (231 Tsd. EUR) Rückstellungen für nicht aktivierungsfähige Ausgleichsbeträge nach § 154 des Baugesetzbuchs 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 (1.593 Tsd. EUR), für Jahresabschluss-, Steuerberatungs-, Prüfungskosten einschließlich der Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (314 Tsd. EUR) und für Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen, Berufsgenossenschaftsbeiträge sowie Altersteilzeitguthaben (388 Tsd. EUR).

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitspiegel** (Tabelle 6).

### c) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten 1.166 Tsd. EUR, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, vor allem die Auflösung von Rückstellungen (1.031 Tsd. EUR). Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Zuführungen zu den Rückstellungen für gesetzlich vorgeschriebene Sielerneuerungen (1.650 Tsd. EUR) sowie Rückstellungen für im ersten Quartal des Folgejahres nachgeholte Instandhaltungsleistungen (1.593 Tsd. EUR). Restbuchwerte für im Rahmen von Neubaumaßnahmen abgerissener Gebäude in Höhe von 41 Tsd. EUR wurden ausgebucht.

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 64.885 EUR einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen.

**Tabelle 6: Verbindlichkeitspiegel 2012**  
(EUR)

	<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr</b>	<b>Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre</b>	<b>Davon Restlaufzeit über 5 Jahre</b>	<b>Gesichert</b>	<b>Art der Sicherung</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	296.202.687,12 (260.598.023,33)	15.947.538,37 (13.099.849,05)	66.430.326,69 (58.254.496,26)	213.824.822,06 (189.243.678,02)	296.202.687,12 (260.598.023,33)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	73.041.215,16 (93.145.985,57)	3.535.893,82 (3.903.971,64)	13.818.829,18 (16.458.261,71)	55.686.492,16 (72.783.752,22)	73.041.215,16 (93.145.985,57)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	23.014.002,76 (22.537.826,38)	23.014.002,76 (22.537.826,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	368.133,43 (317.203,50)	368.133,43 (317.203,50)	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	8.983.845,64 (11.264.005,38)	8.983.845,64 (11.264.005,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	3.034.581,85 (1.911.158,60)	252.864,49 (136.650,93)	2.781.717,36 (1.774.507,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>404.650.240,80</b> <b>(389.779.977,60)</b>	<b>52.108.053,35</b> <b>(51.265.281,72)</b>	<b>83.030.873,23</b> <b>(76.487.265,64)</b>	<b>269.511.314,22</b> <b>(262.027.430,24)</b>	<b>369.243.902,28</b> <b>(353.744.008,90)</b>	

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

### \_\_\_ Finanzielle Verpflichtungen

Am Abschlussstichtag bestanden für die in der Bau- durchführung befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen – nicht in der Bilanz ausgewiesene – finanzielle Verpflichtungen von rund 11,8 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt. Mit dem Abschluss eines Multimediavertrags im Geschäftsjahr 2003 hat sich die Genossenschaft gegenüber dem Betreiber der Anlagen ab dem 01. Oktober 2005 für 15 Jahre zu einer Zahlung von Anschluss- und Betreibergebühren verpflichtet, von denen zum 31. Dezember 2012 noch 7,7 Mio. EUR ausstehen. Bei den Betreibergebühren handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten.

Für zwei im Juni und Dezember 2012 abgeschlossene Grundstückskaufverträge liegt die Fälligkeit der Kaufpreise in Höhe von rund 333 Tsd. EUR im Januar 2013. Der wirtschaftliche Übergang der Grundstücke erfolgte Anfang 2013. Die Leasingverpflichtungen für Teile des Fuhrparks und der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf rund 164 Tsd. EUR.

### \_\_\_ Beteiligung an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Diese weist per 31. Dezember 2012 ein Eigenkapital von 219 Tsd. EUR aus.

Der Bauverein der Elbgemeinden ist unverändert mit 50 Tsd. EUR zu 20 % an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg, beteiligt. Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2012 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Anteile an anderen Gesellschaften.

### \_\_\_ Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2012 Gaslieferungen in Höhe von 617 Tsd. EUR, die sie ohne Aufschlag an die BVE-DIENSTE GmbH zum Betrieb der Blockheizkraftwerke weiterleitete. Die BVE-DIENSTE GmbH berechnete dem Bauverein der Elbgemeinden Wärme- und Stromlieferungen in Höhe von 498 Tsd. EUR.

### \_\_\_ Derivative Finanzinstrumente

Ende Mai 2010 haben wir einen Forward-Swap über 5 Mio. EUR mit einem Kreditinstitut fristenkongruent zu einem variabel verzinslichen Darlehen auf EURIBOR-Basis ab dem 01. April 2013 bis zum 01. Juli 2050 als Grundgeschäft in gleicher Höhe abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2012 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 1.822.870 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 der Mitarbeiter		
	Anzahl der Mitarbeiter	Davon Teilzeit
Verwaltung	72	11
Hausmeister	26	2
Servicebetrieb	17	0
<b>Gesamt</b>	<b>115</b>	<b>13</b>

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

### \_\_\_ Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5.853.158 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

#### Mitgliederbewegung

<b>Mitglieder (Stand: 01.01.2012)</b>	<b>19.244</b>
Zugänge	855
Abgänge	568
<b>Mitglieder (Stand: 31.12.2012)</b>	<b>19.531</b>

### \_\_\_ Prüfungsverband

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

### \_\_\_ Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

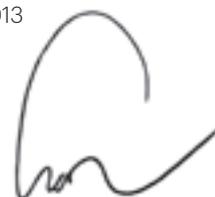
### \_\_\_ Mitglieder des Aufsichtsrats

Wolfgang Blechschmidt, Peter Bollmann, Dr. Jürgen Duwe, Tom Dziomba, Bettina Harms-Goldt (Vorsitzende), Jürgen Henningsen, Per Olaf Krahnstöver, Klaus Pohlmann, Wolfgang Reimers, Thomas Schneegans, Henry de Vries, Horst Wenzel

Hamburg, den 23. April 2013  
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

# Mitglieder und Mitarbeiter

13.648  
Mitglieder mit  
BVE-Wohnungen

5.883  
Mitglieder ohne  
BVE-Wohnungen



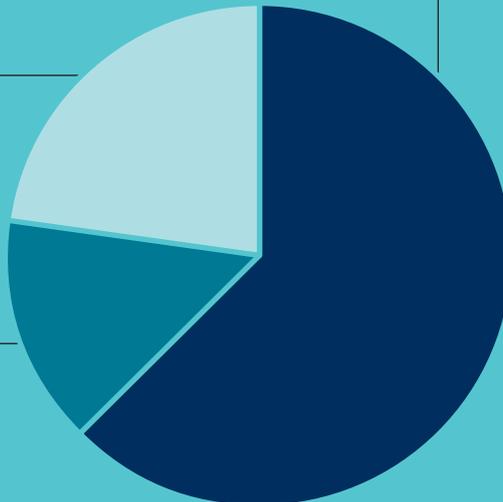
---

19.531  
Mitglieder

72  
Verwaltung

26  
Hausmeister

17  
Servicebetrieb



---

115  
Mitarbeiter

# Der Aufsichtsrat

---

Der Aufsichtsrat hat sich unmittelbar nach der letztjährigen Vertreterversammlung wie folgt konstituiert:

**Bettina Harms-Goldt, Vorsitzende**  
**Dr. Jürgen Duwe, stellvertretender Vorsitzender**  
**Tom Dziomba, Schriftführer**

Die drei vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse setzen sich wie rechts stehend zusammen.

## — 1. Personal- und Prüfungsausschuss

Henry de Vries, Vorsitzender (1)  
Klaus Pohlmann (2)  
Thomas Schneegans, Schriftführer (3)  
Bettina Harms-Goldt (4)  
Tom Dziomba (5)

## — 2. Bau- und Umweltausschuss

Wolfgang Blechschmidt (7)  
Wolfgang Reimers (8)  
Jürgen Henningsen, Vorsitzender (9)  
Horst Wenzel (10)  
Peter Bollmann, Schriftführer

## — 3. Satzungs- und Schlichtungsausschuss

Dr. Jürgen Duwe, Vorsitzender (6)  
Per Olaf Krahnstöver, Schriftführer (11)

---



Auf dem Bild fehlt:  
Peter Bollmann

»Intensive Diskussionen und konstruktive Beschlüsse: die Arbeit im Aufsichtsrat ist sinnerfüllt und macht viel Freude in einem guten Team!« Bettina Harms-Goldt

# Bericht des Aufsichtsrats

---

Im Geschäftsjahr 2012 ist der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, nachgekommen. Dafür hat er das Jahr über in neun Gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand getagt sowie zahlreiche Ausschusssitzungen und Begehungen des Wohnungsbestands und von BVE-Neubauten durchgeführt. Unmittelbar vor Beginn der Gemeinsamen Sitzungen im Januar und Oktober tagte der Aufsichtsrat allein. Darüber hinaus nahmen Mitglieder des Aufsichtsrats an den Vertretergesprächen sowie am Vertreterworkshop teil.

Im Rahmen von zwei Sitzungen wurde der Managementreport des Vorstands ausführlich beraten, mit dem Ergebnis, dass für den Bauverein aktuell keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind. Darüber hinaus wurde in zwei Sitzungen der monatlich fortgeschriebene Wirtschaftsplan erörtert. Es zeigte sich, dass auch für die nächsten fünf Jahre mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung des Bauvereins gerechnet werden kann.

Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2012 mit folgenden Themen befasst

- Finanzmanagement
- Grundstücksangelegenheiten
- Managementhandbuch
- Veränderung der internen Organisation des BVE

Der sich auf das Geschäftsjahr 2011 beziehende Prüfungsbericht des Verbands 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 Neubauplanung sowie über die Entwicklung der internen Organisation informiert.

Gemeinsam mit Vorstand und Leitungsebene des BVE hat der Aufsichtsrat an einer zweitägigen Klausurtagung im März 2013 teilgenommen und dabei die Auswirkungen der IBA (Internationale Bauausstellung 2013) und der zukünftigen Stadtentwicklung in Hamburg auf den BVE diskutiert.

## Berichte aus den Ausschüssen

### — Bau- und Umweltausschuss

Der Bau- und Umweltausschuss war, in Begleitung des Vorstands und der BVE-Technik, auf zehn Baubegehungen, wobei in unterschiedlichen Zeitabständen alle Baustellen – pro Begehung 2–3 Objekte – besichtigt wurden (insgesamt 22 Besichtigungen).

Priorität hatten hierbei die Neubauten, anhängig die energetischen Maßnahmen an den Hochhäusern, Wohnumfeldverbesserungen mit den dazugehörigen Spielplätzen sowie die Neugestaltung von Außenanlagen einiger Wohnanlagen.

In Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Architekten, der BVE-Technik und dem Vorstand wurden die Grundrisse der in Planung stehenden Neubauten besprochen sowie die Veränderungen der Ansicht bei Hochhäusern durch Fassadendämmung.

Die externe Qualitätssicherung bei Neubauten und Baubsubstanzerhaltung wurde mit der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel, diskutiert.

Weitere Themen waren die Strategie der Projektplanung, die Beschaffung von Baugrundstücken und die Soll-Ist-Kostenvorstellung bei Neubauten und Modernisierungsobjekten.

Bei einer Begehung des BVE-Servicebetriebs wurde das neue funktionale Wirtschaftssystem in seinen Abläufen vorgestellt und besprochen.

Zur Diskussion mit der Technik standen die Themen

- Drucksicherheit der Sielleitungen auf BVE-Grund
- Umsetzung der Trinkwasserverordnung bezogen auf noch vorhandene Bleileitungen
- Vorbeugende Maßnahmen zur Verhinderung von Legionellenbefall

Die Protokolle der jeweils vorherigen Baubegehung und Ausschusssitzung wurden abgearbeitet und dann beschlossen. In jeder Sitzung wurden mit dem Vorstand und der BVE-Technik die Planungs- und Bautenstände durchgesprochen.

#### \_\_\_ Satzungs- und Schlichtungsausschuss

Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss wurde in dem Berichtszeitraum nicht angerufen. Es gab lediglich einige kleinere Anfragen.

Der Ausschuss hat die Wohnraumvergabe stichprobenartig überprüft. Die Vorgehensweise der Verwaltung zeigte sich als transparent und nachvollziehbar. Es wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

#### \_\_\_ Personal- und Prüfungsausschuss

Neben den in jedem Jahr wiederkehrenden Prüfungen, wie Jahresabschluss, Kurt Denker-Stiftung, Personalcontrolling und Belegprüfungen, ist es Aufgabe des Ausschusses, sich auch anderen Bereichen intensiv zu widmen.

Der Ausschuss informierte sich ausführlich über das neu eingeführte EDV-gestützte Warenwirtschafts- und Controlling-System im Servicebetrieb. Dieses war nötig, da das bislang genutzte System nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprach.

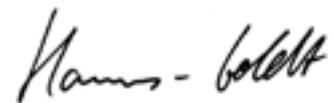
Wir setzten uns erneut mit der Entwicklung und Optimierung der Betriebskostensituation auseinander, diesmal jedoch insbesondere unter Berücksichtigung der Vorteile und Nutzung eines neuen Gas-Rahmen- sowie Müllmanagementvertrags für einige Mitgliederbereiche.

Auch die konzeptionellen Änderungen innerhalb des BVE wurden intensiv mit dem Vorstand erörtert.

Alle Gespräche zwischen Ausschussmitgliedern, Vorständen und Mitarbeitern des BVE fanden in positiver und konstruktiver Atmosphäre statt.

Hamburg, Mai 2013

Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bettina Harms-Goldt

---

## Impressum

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

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

[www.bve.de](http://www.bve.de)

## Ansprechpartner

Folke Goretzky, Sönke Petersen

## Konzept & Gestaltung

[www.eiga.de](http://www.eiga.de)

## Redaktion

[www.toe-kom.de](http://www.toe-kom.de)

## Fotos

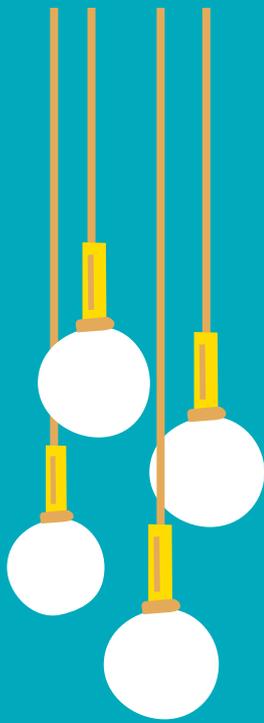
Sebastian Pfütze (Porträt),  
René Supper (Architektur)

Der Bauverein der Elbgemeinden ist  
Umweltpartner der Stadt Hamburg.



ClimatePartner<sup>o</sup>  
klimaneutral

Druck | ID: 53533-1304-1004





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

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

[www.bve.de](http://www.bve.de)