

Jahresbericht des  
Bauverein der  
Elbgemeinden eG



20

20

Bewegen

Wirken

Wohnen

Bauen

Beteiligen



# Moin!

In diesem Jahr präsentiert der BVE zum ersten Mal einen integrierten Jahresbericht. Das bedeutet: Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht in einem.

Dafür haben wir uns entschieden, weil Nachhaltigkeit und unsere Geschäftstätigkeit nicht voneinander zu trennen sind. Wie können wir langfristig die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft gewährleisten? Welche sozialen und ökologischen Auswirkungen haben unsere Entscheidungen? Diese Fragen leiten uns bei unserer täglichen Arbeit. Das meinen wir, wenn wir sagen: Nachhaltigkeit ist kein Projekt, sondern eine Haltung.

Wie das in der Praxis aussieht, erfahren Sie auf den folgenden Seiten. Dabei lassen wir nicht nur Vorstände und Führungskräfte zu Wort kommen, sondern ganz viele Menschen aus dem BVE-Kosmos: die Mitarbeitenden, die Mitglieder sowie deren neu gewählte Vertreterinnen und Vertreter.

Wir wünschen Ihnen eine inspirierende Lektüre!



Hier können Sie sich die BVE App herunterladen.

Zusätzlich zu diesem Bericht haben wir eine Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), erweitert um Kennzahlen, verfasst. Diese ist online einsehbar:

Kennzahlen erheben wir nach den Standards des GdW sowie nach unserem Umweltmanagementsystem Ökoprofit und in Anlehnung an den Katalog der Global Reporting Initiative (GRI).



# Inhalt

## 1. Wirken

- 07 Klimaschutz**  
Von der globalen Bühne zu den Wohnungen des BVE
- 10 Quartiersentwicklung**  
Energiewende vor Ort – Energetische Quartiersentwicklung am Heidrehmen
- 14 Biodiversität**  
Biodiversität im Quartier: Grünflächen ökologischer gestalten
- 16 Nachhaltigkeitskennzahlen**  
Handlungsfeld: Wirken

## 2. Wohnen

- 19 Solidarität**  
Prinzip Genossenschaft, Nachbarschaft in Zeiten von Corona
- 22 Datensicherheit**  
Neue Technologien in der Wohnung
- 24 Nachhaltigkeitskennzahlen**  
Handlungsfeld: Wohnen

## 3. Beteiligen

- 27 Vertreterwahl**  
Vorreiter BVE: die erste digitale Vertreterwahl
- 32 BVE KIDS**  
BVE KIDS 2020: das tausendste Mitglied und viele Überraschungen
- 34 Sozialmanagement**  
Mehr als eine Wohnung – der BVE bringt Musik ins Spiel
- 36 Nachhaltigkeitskennzahlen**  
Handlungsfeld: Beteiligen

## 4. Bauen

- 39 Neubauprojekte**  
Pergolenviertel
- 46 Neubau**  
Mitte Altona
- 48 Modernisierung & Instandhaltung**
- 52 Nachhaltigkeitskennzahlen**  
Handlungsfeld: Bauen

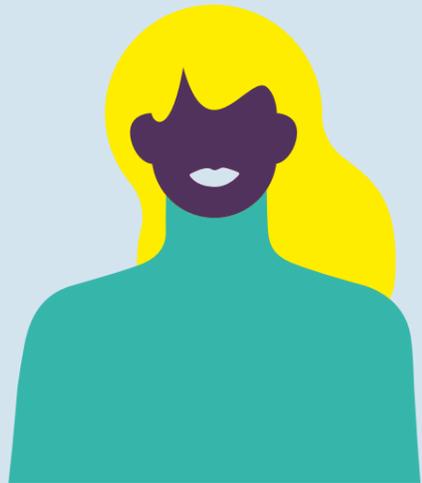
## 5. Bewegen

- 55 Digitalisierung**  
Change-Management, neue Formen der Zusammenarbeit
- 60 Software »Taifun«**  
Einführung im Servicebetrieb
- 64 Sharing**  
Wohnen, Mobilität, Lastenrad, Gegenstände
- 68 Nachhaltigkeitskennzahlen**  
Handlungsfeld: Bewegen

- 70 Der BVE in Zahlen**
- 72 Geschäftszahlen 2020**
- 74 Wohnungsbestand**
- 78 Lagebericht**
- 88 Jahresabschluss**
- 100 Der Aufsichtsrat**
- 102 Bericht des Aufsichtsrats**

# Stimmenvielfalt

Wie war Ihr Jahr 2020?



»Trotz aller Einschränkungen war 2020 insgesamt ein gutes Jahr, das wohltuende Entschleunigung und Besinnlichkeit gebracht hat. Ich freue mich, dass der BVE im Bereich der Nachhaltigkeit und darüber hinaus beispielgebend agiert. Auch die Wünsche und Ideen der Mitglieder werden dabei miteinbezogen und berücksichtigt.«

**Rosemarie Mink** Mitglied

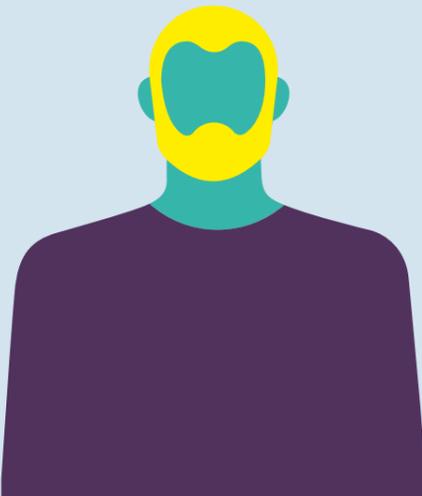
»Die mit der Corona-Pandemie einhergehende Ungewissheit war sehr anstrengend für mich. Umso mehr hat mich das gemeinschaftliche Wohnen hier mit den MARTINIS emotional unterstützt. Das Boule-Spielen im Eppendorfer Park war letzten Sommer besonders schön. Als Neumieterin habe ich beim BVE Sicherheit, Verlässlichkeit und Fürsorge gegenüber uns Mitgliedern erfahren.«

**Rita Bahrdt** Mitglied



»Das vergangene Jahr gab mir mehr Zeit für die Familie. Dafür bin ich sehr dankbar! Dass 2020 aufgrund der Fertigstellung von rund 370 Neubauwohnungen für den BVE herausfordernd wird, war klar. Dass etwas so Unvorhersehbares wie eine Pandemie unsere Pläne zwar ändern, aber nicht umwerfen konnte, lässt mich gestärkt aus diesem Jahr gehen.«

**Martin Sellhorn** Mitarbeiter



»2020 war unter den besonderen Corona-Umständen und den damit verbundenen Einschränkungen sehr herausfordernd für mich. Neben der Fertigstellung dreier Bauprojekte spielte die interne Umstrukturierung der Abteilungen und das neue Datenverarbeitungssystem eine große Rolle. Die Bewältigung aller gewünschten Anforderungen in den verschiedenen Aufgabenbereichen war eine echte Herausforderung.«

**Siegfried Zeh** Mitarbeiter

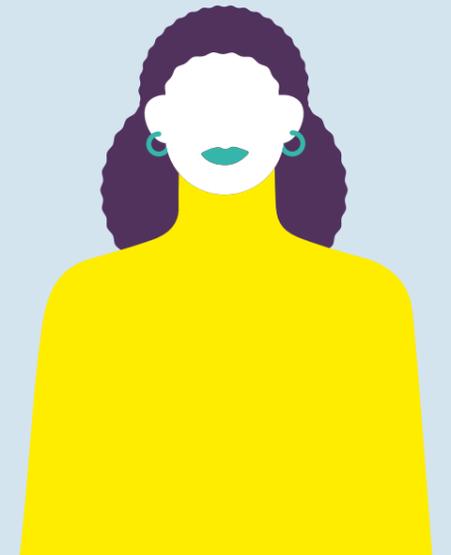
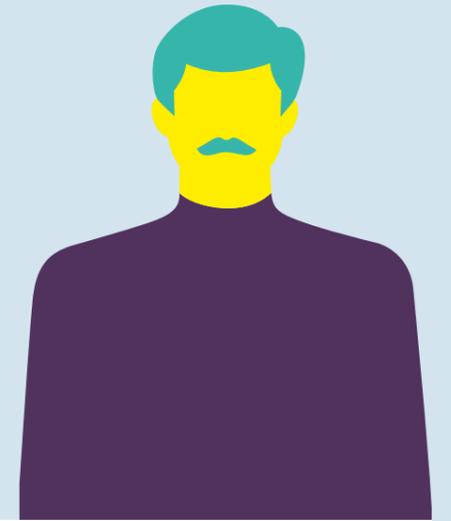


»Dass ich das Jahr 2020 so gut meistern konnte, habe ich zu einem großen Teil meinem hilfsbereiten Team zu verdanken. Aber auch viele unserer Mitglieder haben ihren Anteil dazu beigetragen, dass es im Endeffekt gut funktioniert hat. Genau diesen Menschen möchte ich hier noch einmal Danke sagen.«

**Martin Maczejewski** Mitarbeiter

»Mit den ausbleibenden Veranstaltungen und Restaurantbesuchen konnte ich mich recht gut arrangieren. Tragischer ist, dass die berufliche Existenz einiger Bekannter aufgrund der Pandemie ins Wanken gekommen ist. Dafür ist die Hilfs- und Unterstützungsbereitschaft untereinander umso mehr gestiegen. Ein Schwerpunkt meiner sozialen Arbeit sind die persönlichen Beratungsgespräche, welche 2020 hauptsächlich über das Telefon stattfinden mussten. Große Nachbarschaftstreffen waren nicht umsetzbar. Trotzdem haben wir es geschafft, kleine Treffen und Aktionen mit Hygienekonzept umzusetzen und allen Beteiligten eine Freude zu machen.«

**Kirsten Schüler** Mitarbeiterin



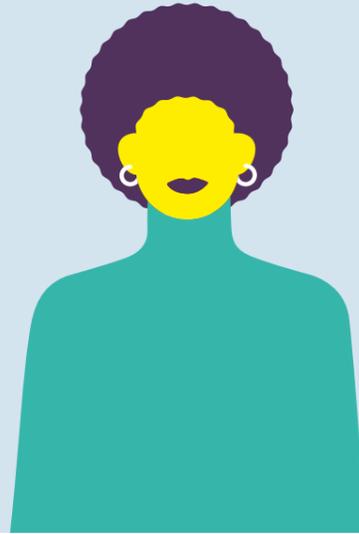
»Für mich war das Jahr 2020 ruhig sowie erhellend und ich koche jetzt besser. Als BVE-Mitglied habe ich auch meinen achtjährigen Sohn zum Mitglied gemacht!«

**Klaus Waubke** Mitglied



»Das Coronavirus hat die wirtschaftliche Ungleichheit und das Leid auf der Welt besonders sichtbar gemacht und mich nachdenklich gestimmt. Für mich heißt es weiterhin: flexibel sein, Geduld haben, Augen auf und nicht wegschauen. Im Servicebetrieb ist endlich das digitale Zeitalter eingetreten. Durch das neue Programm Taifun sind viele Arbeitsabläufe insgesamt schneller und besser darstellbar. Ich freue mich, dass alle Mitarbeitenden des Servicebetriebs in der schwierigen Corona-Zeit sehr gut aufgestellt sind. Dank sei auch dem unermüdlichen Einsatz von Herrn Schimkus und Herrn Falck.«

**Nicole Spinnraths** Mitarbeiterin



»Für mich war das Jahr 2020 aufregend, anregend, außergewöhnlich und »AHA«. Ich bin glücklich darüber, durch Vertretergespräche und den Verfügungsfonds vieles positiv und nachhaltig verändern zu können.«

**Stephan Knothe** Mitglied

»Das Jahr 2020 hat mir gezeigt, wie wichtig andere Menschen sowie Freiheit und Demokratie sind. Erst durch das Jahr 2020 kann man erahnen, wie es den Menschen gehen muss, die dieses Gut nicht haben. Zudem habe ich gemerkt, dass ich auch mit weniger zufrieden bin. Als BVE-Mitglied hatte ich die Möglichkeit, mein Wohnumfeld aktiv mitzugestalten.«

**Olaf Märtens** Mitglied



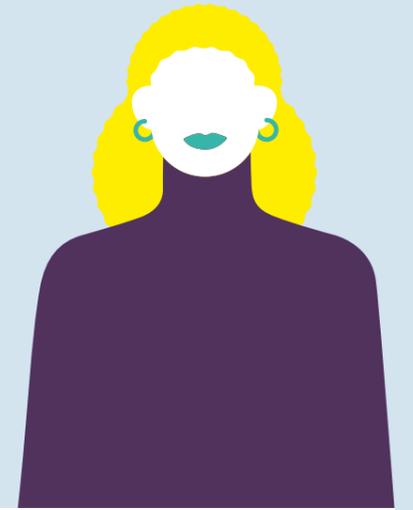
»2020 hat mit unserem Einzug im Januar gut angefangen und mit meiner Aufnahme in eine internationale Illustrationsagentur im Dezember auch ein gutes Ende gefunden. Es war ein emotionales Jahr, das trotz aller Traurigkeit und Sehnsüchte auch etwas Schönes und Besonderes hatte. Die schöne neue Wohnung ist sehr ruhig und bietet mir und meinen Kindern durch den kleinen Garten und den Innenhof mehr Freiheit. Es war schon immer mein Wunsch, ein gemeinschaftliches Leben in einem Wohnprojekt zu führen. Ich freue mich auf die Zukunft, wenn die Gemeinschaftsräume wieder genutzt und der Austausch richtig gelebt werden kann.«

**Maren Amini** Mitglied



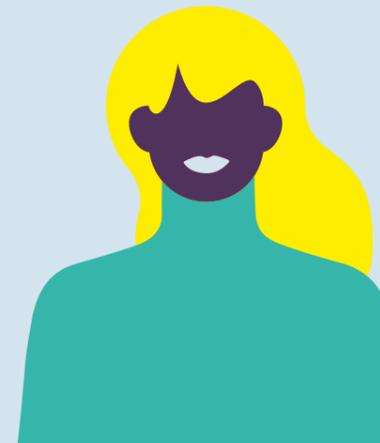
»Eine von Hektik geprägte Gesellschaft, die durch eine Pandemie plötzlich zum Stillstand kommt. Diese Zwangspause war für mich zugleich unheimlich als auch schön. 2020 hat der Wohnungswirtschaft und somit auch dem BVE einen ganz schönen »Digitalisierungs-Boost« verpasst. Ich freue mich über die vielen Möglichkeiten, die diese Welle mit sich bringt.«

**Martina Rodenhausen** Mitarbeiterin



»2020 war eines der emotionalsten Jahre für mich. Die Welt wird von einem Virus in Atem gehalten, meine eine Tochter hat geheiratet und die andere hat mich zur Omi gemacht. Das Jahr war zudem sehr arbeits- und auch lehrreich. Arbeiten im Homeoffice ist zwar angenehm, aber mir fehlen doch die Kolleginnen und Kollegen und die netten Gespräche.«

**Carmen Elling** Mitarbeiterin



»Für mich war 2020 ein Jahr der Entschleunigung und des Erinnerns an das wirklich Wesentliche. Als BVE-Mitglied habe ich die Anstrengungen bezüglich nachhaltiger Modernisierung direkt kennen- und schätzen gelernt.«

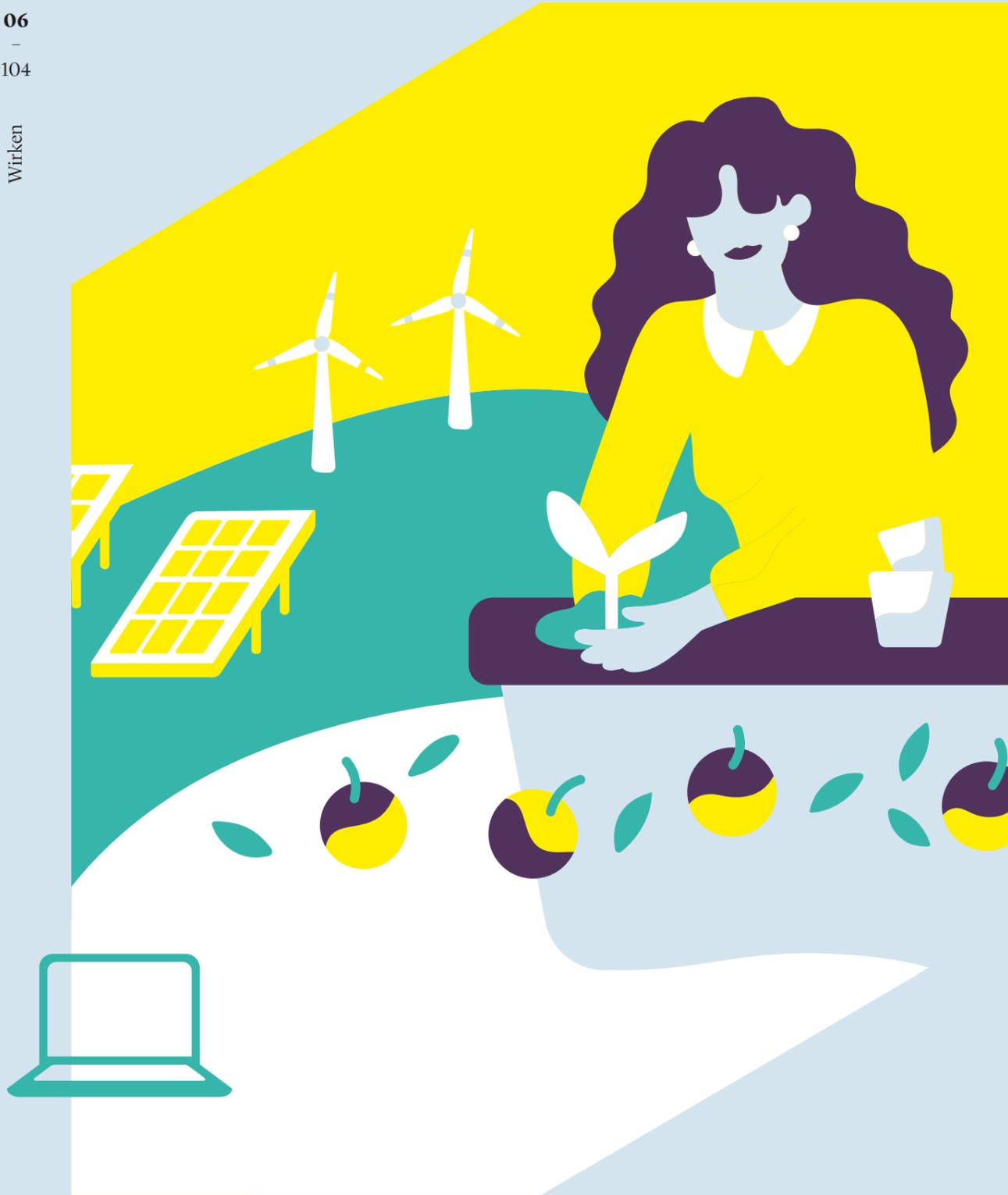
**André Withake** Mitglied



»Ich gehöre aufgrund meiner Behinderung und Herzerkrankung zur Risikogruppe, sodass 2020 für mich ein sehr anstrengendes Jahr war. Mit der Unterstützung durch meine Familie ging das Jahr dennoch schnell vorbei und ich blicke positiv in die Zukunft. Als BVE-Mitglied habe ich es gerade in diesen schwierigen Zeiten sehr zu schätzen gelernt, eine gemütliche und schöne Wohnung zu haben. Außerdem bin ich sehr dankbar für unser Wohnprojekt MARTINIS: Alle sind füreinander da und wir unterstützen uns gegenseitig.«

**Semra Balhan** Mitglied





# 1. Wirken

# Von der globalen Bühne

## zu den Wohnungen des BVE

Klimaschutz kennt keine Grenzen: globales, nationales und lokales Engagement ist gefragt. Als Wohnungsbaugenossenschaft und großes Wohnungsunternehmen hat der BVE eine besondere Verantwortung. Denn dem Gebäudesektor kommt beim Klimaschutz eine Schlüsselrolle zu: Das ehrgeizige Ziel ist eine Treibhausgasreduktion von 66–67 Prozent bis 2030 gegenüber 1990.

# Klimaschutz weltweit und in Hamburg

»Für uns ist Nachhaltigkeit kein Modethema. Wenn wir das Thema Nachhaltigkeit angehen, dann wollen wir, dass es erlebbar, nachvollziehbar und authentisch ist.«

Michael Wulf

## Pariser Klimaabkommen

Das Pariser Klimaabkommen war die erste weltweite und rechtsverbindliche Klimaschutzvereinbarung. Es wurde 2015 geschlossen. Mittlerweile sind fast 190 Partner:innen dem Abkommen beigetreten – darunter die EU und ihre Mitgliedsstaaten inklusive Deutschland. Das Ziel des Abkommens ist es, die Erderwärmung deutlich unter 2° und möglichst unter 1,5° Celsius zu halten. Hierfür soll bis 2050 ein Gleichgewicht zwischen der Emission und dem Abbau von Treibhausgasen hergestellt werden.

## Bundes-Klimaschutzgesetz

Das Klimaschutzgesetz des Bundes wurde 2019 verabschiedet. Es legt verbindliche Klimaziele für alle CO<sub>2</sub>-intensiven Bereiche des Landes fest. Sein Ziel ist die Verminderung der Treibhausgas-Emissionen um 55 Prozent gegenüber 1990 bis zum Jahr 2030 sowie »Treibhausgasneutralität« (95 Prozent Reduktion) im Jahr 2050. Damit folgt das Klimaschutzgesetz den Vorgaben des Pariser Klimaabkommens.

## Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz von 2020 gehört wie das Klimaschutzgesetz zum »Klimaschutzprogramm 2030« der Bundesregierung. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

## Hamburger Klimaplan

Gemäß dem Hamburger Klimaplan von 2019 strebt die Stadt ebenfalls eine CO<sub>2</sub>-Reduktion von 55 Prozent bis zum Jahr 2030 und bis 2050 eine Emissionsminderung von mindestens 95 Prozent gegenüber 1990 an. In dem Plan sind außerdem spezifische Ziele und Maßnahmen für unterschiedliche Sektoren der CO<sub>2</sub>-Produktion in der Stadt festgelegt.

## Hamburgisches Klimaschutzgesetz

Das Hamburgische Klimaschutzgesetz wurde 2020 von der Bürgerschaft beschlossen. Es verankert die Begrenzung der Erderwärmung als Staatsziel in der Hamburgischen Landesverfassung. Deshalb sind die Ziele des Klimaplanes Bestandteil des Gesetzes.

## Sich der eigenen Wirkung bewusst

Mit mehr als 14.000 Wohnungen ist der BVE die größte Wohnungsbaugenossenschaft und das zweitgrößte Wohnungsunternehmen in Hamburg. Insofern haben seine Entscheidungen weitreichende Wirkungen – auch im Hinblick auf den Klimaschutz. Unternehmen wie der BVE können maßgeblich dazu beitragen, das Ziel der CO<sub>2</sub>-Reduktion von 66–67 Prozent im Gebäudesektor bis 2030, das das Klimaschutzgesetz vorgibt, zu erreichen.

Dieser Verantwortung ist sich der BVE bewusst. Deshalb arbeitet die Wohnungsgenossenschaft bereits seit 1990 daran, einen Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung zu leisten. 2016 begann der BVE schließlich, sein Nachhaltigkeitsmanagement zu systematisieren. Er hat die wichtigsten Handlungsfelder identifiziert und entsprechende Maßnahmen abgeleitet. Seit 1990 hat er seine CO<sub>2</sub>-Emissionen bereits um 48 Prozent reduziert. »Nachhaltigkeit ist für uns kein lästiges Pflichtprogramm, sondern eine Selbstverständlichkeit im Hinblick auf die Umwelt und die nachfolgenden Generationen«, sagt Klara Marquardt, die Nachhaltigkeitsmanagerin des BVE.

## Neues Netzwerk: die Initiative Wohnen.2050

Mit dieser Haltung ist der BVE nicht allein: Seit 2020 ist er Partner in der Initiative Wohnen 2050 e.V. (IW.2050), einem

klimapolitischen Bündnis von mehr als 70 Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland. Es bietet den Rahmen für fachlichen Austausch und strategische Kooperationen im Namen des Klimaschutzes. »Alle Akteurinnen und Akteure der Wohnungswirtschaft stellen sich dieselben Fragen. Alle stehen vor denselben Herausforderungen. Wieso also nicht gemeinsam daran arbeiten?«, meint Klara Marquardt.

Genau das tut die IW.2050. Ein Slogan der Initiative lautet: »Wir wollen nicht mehr über den Klimawandel reden. Wir wollen handeln.« In regelmäßigen Treffen werden den Wohnungsunternehmen konkrete Werkzeuge und Tools an die Hand gegeben, um beispielsweise Klimabilanzen und CO<sub>2</sub>-Pfade zu berechnen. Außerdem organisiert die IW.2050 Vortragsreihen und Vernetzungstreffen. »Bei einem Regionaltreffen stellen zum Beispiel alle Wohnungsunternehmen ihre Klimabilanz in einer vorgegebenen Form vor. So werden Vergleiche möglich. Wenn ich dann sehe, dass ein Unternehmen schon weiter ist als wir, weiß ich genau, auf wen ich mit Fragen zum Thema zugehen kann. Das klingt vielleicht banal, aber es ist viel wert«, erzählt Klara Marquardt.

So arbeitet auch unsere Genossenschaft Schritt für Schritt daran mit, die globalen Ziele für den Klimaschutz Wirklichkeit werden zu lassen.



## Mit den richtigen Maßnahmen zum Ziel

Um die im CO<sub>2</sub>-Pfad genannten Ziele zu erreichen, wird der BVE zum Beispiel unterschiedliche Maßnahmen umsetzen:

- Energetische Quartiersentwicklung mit BHKWs und Nahwärmenetzen (Schenefelder Holt, Heidrehmen)
- Energetische Vollmodernisierung »Hohe Häuser« beim BVE (Tinnumer Weg, Königstraße, Heidrehmen 22)

- Weitere Modernisierung von Heizungsanlagen mit Reduktion des fossilen Brennstoffanteils
- BHKW – Angebot Anwohnerstrom
- PV-Anlagen auf Flachdächern
- Austausch Holzfenster gegen hochgedämmte Kunststofffenster
- Neubauten als Niedrigenergiehäuser

# Energiewende



- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1 Blockheizkraftwerk     | 2 Wärmepumpe                                      |
| 3 Brennwertkessel        | 4 Power-to-Heat-Anlage                            |
| 5 Solarthermische Anlage | 6 Strom-Überschüsse gehen in das öffentliche Netz |

Energetische Quartiersentwicklung am Heidrehmen – 2020 stellte der BVE wesentliche Teile seines Pilotprojekts der Energiewende fertig: die energetische Quartiersentwicklung am Heidrehmen in Hamburg-Iserbrook. Die Idee dahinter: Nicht einzelne Häuser, sondern ein ganzes Quartier mit 830 Wohnungen wird energetisch betrachtet. Mit gut durchdachten und effektiven Maßnahmen wird die Energiebilanz des ganzen Quartiers maßgeblich verbessert.

## vor Ort

Hierfür dämmte der BVE im Quartier sein Nahwärmenetz von insgesamt 2,3 Kilometern Länge auf den höchsten technischen Standard. Er ergänzte im Heizhaus vor Ort ein zweites Blockheizkraftwerk (BHKW), eine Wärmepumpe sowie eine Power-to-Heat-Anlage. Diese wandelt überschüssigen Strom in Wärme um. Außerdem installierte der BVE eine kleinere solarthermische Anlage auf einem der Dächer. Durch die beiden BHKWs kann die benötigte Strommenge für das Quartier jetzt dezentral vor Ort erzeugt werden. Überschüsse werden insbesondere in windarmen Zeiten in das öffentliche Netz eingespeist.

### Modernisierung der Energieversorgung am Heidrehmen

Bei diesem Projekt arbeitete der BVE unter anderem mit dem städtischen Energieversorger HAMBURG ENERGIE GmbH sowie der Umweltbehörde der Stadt zusammen. »Hamburg hat sich für die Energiewende und für den Klimaschutz viel vorgenommen. Gerade bei der Wärmeversorgung gibt es noch viel zu tun, um Energie effizienter zu nutzen, erneuerbare Energien einzusetzen und klimaschädliches CO<sub>2</sub> einzusparen. Das Engagement des BVE und das Projekt im Heidrehmen-Quartier sind beispielhaft dafür, wie das gelingen kann«, sagt Jens Kerstan, Hamburgs Senator für Umwelt und Energie.

500

Tonnen CO<sub>2</sub> werden jährlich durch die energetische Quartiersentwicklung eingespart

CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter im Jahr

23 kg

BVE gesamt (wärmeseitig im Bestand)

16 kg

im Quartier Heidrehmen 2021



»Hier zeigt sich: Man muss nicht alle Häuser dämmen. Die Klimaziele lassen sich auch anders erreichen: mit intelligenten haustechnischen Lösungen und einer Erneuerung des Nahwärmenetzes mit hochgedämmten Materialien. So entsteht ein Quartier der Zukunft.«

🗨 Axel Horn

#### Denken statt dämmen

Zum Maßnahmenpaket gehörten auch ein hydraulischer Abgleich der Heizungen in den Häusern, Dachdeckendämmungen, die Sanierung der Grundsiele sowie der Austausch noch verbliebener alter Fenster. Gedämmt wurden nur drei Häuser mit insgesamt 240 Wohnungen. Die Kosten für die energetische Modernisierung beliefen sich auf insgesamt rund 4,5 Millionen Euro. 450.000 davon erhielt der BVE als Förderung. Im Vergleich zu einer herkömmlichen Modernisierung ist das günstig. »Die komplette Dämmung aller Wohnungen hätte schätzungsweise mehr als 20 Millionen Euro gekostet«, sagt BVE-Vorstand Axel Horn. »Das wiederum hätte höhere Mieten für die Bewohnerinnen und Bewohner bedeutet. Jetzt bleiben nicht nur die Wohnungen bezahlbar, sondern die Energiekosten sinken durch die Energieeinsparung sogar. Gemeinsam mit der HAMBURG ENERGIE GmbH wird vergünstigter lokaler Strom angeboten. Hier zeigt sich: Man muss nicht alle Häuser dämmen. Die Klimaziele lassen sich auch anders erreichen: mit intelligenten haustechnischen Lösungen und einer Erneuerung des Nahwärmenetzes mit hochgedämmten Materialien. So entsteht ein Quartier der Zukunft.«

Der Erfolg für das Klima zeigt sich am Heidrehmen unmittelbar: Während im Gesamtbestand des BVE im Durchschnitt jährlich 23 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter ausgestoßen werden, sind es am Heidrehmen nur 16 Kilogramm. Insgesamt spart die energetische Quartiersentwicklung planmäßig 500 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr ein.

Die energetische Quartiersentwicklung am Heidrehmen dient nicht nur dem BVE als Blaupause für andere Quartiere in Hamburg. Bereits ab 2022 plant die Genossenschaft, am Schenefelder Holt in Osdorf in über 1.000 Wohnungen eine vergleichbare Maßnahme zu realisieren – und damit einen weiteren Schritt in Richtung klimaverträgliche Stadt zu gehen. ◦

Mehr über die energetische Quartiersentwicklung am Heidrehmen erfahren Sie in der Broschüre »Unser Heidrehmen«:



Eine funktionierende Umwelt gründet auf der Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten, die in gesunden Ökosystemen gemeinsam existieren. Der Fachbegriff hierfür lautet: Biodiversität. Sie sorgt für sauberes Wasser, saubere Luft und gesunde Nahrungsmittel – und sichert so das Überleben von Menschen, Tieren und Pflanzen. Es lohnt sich also, Biodiversität zu fördern.

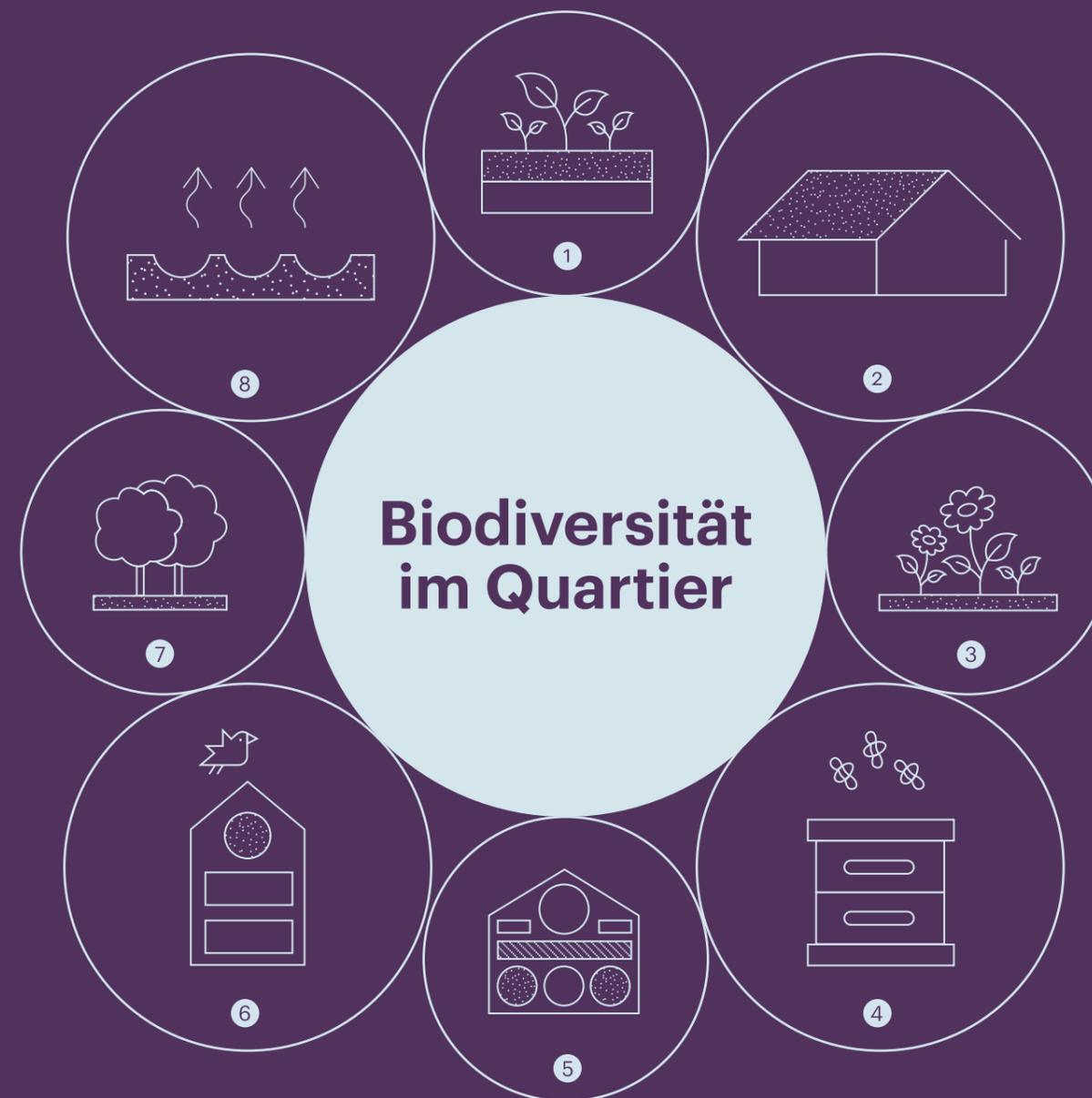
# Lebendige Quartiere in der Stadt

»Früher ging es verständlicherweise vor allem darum, möglichst schnell Wohnraum zu schaffen, das hatte oberste Priorität. Heute haben wir in Teilen von Hamburg zwar auch eine angespannte Situation, was den Wohnungsmarkt angeht, aber die Erwartungen an Wohnraum sind andere. Dazu gehört eben heute auch mehr als der Plattenweg und ein bisschen grüne Rasenfläche drum herum.«

Michael Wulf

Der BVE hat mit seinen großen Grünflächen dafür ein enormes Potenzial. Deshalb hat er 2020 das Projekt »Biodiversität im Quartier« ins Leben gerufen. Dabei geht es nicht um ein festes Konzept, das in allen Grünanlagen gleichermaßen umgesetzt wird. Vielmehr sind darunter verschiedene Einzelmaßnahmen zu verstehen, die je nach Quartier

und Fläche unterschiedlich realisiert werden können. Das langfristige Ziel ist es, alle Außenanlagen des BVE so naturnah wie möglich zu gestalten. Hiervon profitieren Pflanzen und Tiere, die Mitglieder und letztlich das Klima der gesamten Stadt.



- 1 **Hochbeete** ermöglichen das Gärtnern auf engem Raum.
- 2 **Gründächer** verbessern das Klima in der Stadt.
- 3 **Wildblumenwiesen und -inseln** bieten einen natürlichen Lebensraum und Nahrungsquelle für viele Tiere.
- 4 **Bienenstöcke** fördern die Biodiversität, weil Bienen zu den Bestäuberinsekten zählen und damit zum Erhalt vieler Pflanzenarten beitragen.
- 5 **Insektenhotels** schaffen Lebensräume für viele Insekten.
- 6 **Nisthilfen** fördern den Arterhalt heimischer Vögel.
- 7 **Heimische Bäume und Blumen** bringen die perfekten Voraussetzungen für das norddeutsche Klima mit.
- 8 **Verdunstungsmulden** aus Lehm, die in die Grünflächen einiger BVE-Quartiere eingearbeitet sind, speichern unterirdisch Regenwasser. Im Sommer erhitzt das Steingeröll der Oberfläche die Mulden und sorgt so dafür, dass das unterirdisch gespeicherte Wasser nach oben tritt und verdunstet. Dieses System hilft, die Bepflanzung des BVE länger als üblich »im grünen Kleid« zu halten.

505.640

Energieverbrauch in kWh/a

6.630

Wasserverbrauch in hl/a

161.780

CO<sub>2</sub>-Emissionen  
(in kg CO<sub>2</sub>/a)

Nr.	Kennzahl	Einheit	Daten 2020	Daten 2019
1.	Gesamtkapitalrentabilität	%	3,60	3,50
2.	Eigenkapitalrentabilität	%	5,10	4,80
3.	EBITDA-Fremdkapitalverhältnis <sup>3</sup>	%	10,89	k. A.
4.	Umsatzerlöse aus Vermietung	€/m <sup>2</sup> /mtl.	6,87	6,73
5.	Erlösschmälerungsquote	%	0,94	0,75
6.	Eigenmittelquote	%	41,39	38,72
7.	Verschuldungsintensität <sup>1</sup>	€/m <sup>2</sup>	360,48	383,56 <sup>1</sup>
8.	Tilgungskraft <sup>1</sup>	o. D.	1,10	1,05 <sup>1</sup>
9.	Zinsdeckung	%	12,08	13,92
10.	Kapitaldienstdeckung	%	43,93	45,99
11.	Mietenmultiplikator	a	7,73	6,99
12.	Net Asset Value <sup>3</sup>	€	k. A.	k. A.
13.	Marktanteil	%	1,89	1,93
14.	Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil <sup>4</sup>	%	6,50	6,49
15.	Wärmeverbrauch des Unternehmens <sup>2</sup>	kWh/a	332.627 <sup>2</sup>	332.627
16.	Energieverbrauch des Unternehmens <sup>2</sup>	kWh/a	505.640 <sup>2</sup>	487.926
17.	Energieintensität des Unternehmens <sup>2</sup>	kWh/VZÄ/a	4.110,89 <sup>2</sup>	3.872,43
18.	Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung des Unternehmens	%	0,00	0,00
19.	CO <sub>2</sub> -Emissionen des Unternehmens <sup>2</sup>	kg CO <sub>2</sub> /a	161.780 <sup>2</sup>	190.478
20.	CO <sub>2</sub> -Intensität des Unternehmens <sup>2</sup>	kg CO <sub>2</sub> /VZÄ/a	1.198,37 <sup>2</sup>	1.867,43
21.	Wasserverbrauch des Unternehmens	hl/a	6.630	6.650
22.	Wasserintensität des Unternehmens	hl/VZÄ/a	0,21	0,21
23.	Energieeinsparung durch Effizienzmaßnahmen <sup>2</sup>	%	+3,63 <sup>2</sup>	6,09
24.	Primärenergiebedarf Verwaltung <sup>2</sup>	kWh/a	129.670 <sup>2</sup>	123.310

<sup>1</sup> Daten weichen von denen im Bericht 2019 ab, Eingangsparameter haben sich geändert.

<sup>2</sup> Vorläufige Daten

<sup>3</sup> keine Priorität

<sup>4</sup> Gesamtanzahl Wohnungen im Bezirk Altona

Daten 2018	GdW	GRI	DNK
3,80	GdW EF1		7
5,00	GdW EF2		7
k. A.	GdW EF3		7
6,59	GdW EF4		7
0,8	GdW EF5		7
37,97	GdW EF6		7
371,51 <sup>1</sup>	GdW EF7		7
1,15 <sup>1</sup>	GdW EF8		7
15,02	GdW EF9		7
44,93	GdW EF10		7
6,99	GdW EF11		7
k. A.	GdW EF12		7
1,56	GdW MB2		7
6,53	GdW QM1		18
362.976		302-1	11
519.556	GdW GP1	302-1	11, 12
4.123,46	GdW GP2	302-3	11, 12
0,00	GdW GP3		11, 12
194.292	GdW GP4		13
1.868,19	GdW GP5	305-4	13
7.200	GdW GP6	303-1	11, 12
0,24	GdW GP7	303-1	11, 12
6,00		302-4	10
145.030		302-2	

**GdW**  
Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

**GRI**  
Global Reporting  
Initiative

**DNK**  
Deutscher  
Nachhaltigkeitskodex

Nachhaltigkeitskennzahlen  
Handlungsfeld: Wirken





## 2. Wohnen

# Nachbarschaft 2020: Nähe

## trotz Abstand

Selten waren das eigene Zuhause und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander so wichtig wie 2020. Während der Corona-Pandemie zeigte sich auch in den Wohnanlagen des BVE, wie wertvoll genossenschaftliche Solidarität gerade in schwierigen Zeiten ist.

»In der Situation des Lockdowns wären gegebenenfalls auch Konflikte in den Nachbarschaften denkbar gewesen. Wir sind froh, dass unsere Nachbarschaften insgesamt stabil sind und gut funktionieren.«

Michael Wulf

Insgesamt zwölf Nachbarschaftstreffs betreibt der BVE. Dort kommen die Mitglieder zusammen, um sich auszutauschen, zu spielen, Sport zu treiben oder gemeinsam zu musizieren. Doch aufgrund der Corona-Pandemie mussten die Treffs im Frühjahr sowie im Herbst 2020 schließen. »Sehr zum Bedauern, aber eben auch zum Wohle der Mitglieder«, sagt Peter Finke aus dem Sozialmanagement des BVE. »Wir mussten schnell reagieren, denn die Treffs sind besonders bei älteren Bewohnerinnen und Bewohnern beliebt. Diese haben selbstverständlich ein starkes Interesse daran, sich nicht anzustecken.«

Im Sommer 2020 konnten bei wärmeren Temperaturen und sinkenden Infektionszahlen die Nachbarschaftstreffs wieder öffnen – allerdings unter Einschränkungen mit stark reduziertem Programm. »Es gab beispielsweise Kaffeetrinken unter direkten Nachbarinnen und Nachbarn mit maximal zehn Personen, aber keine größeren Veranstaltungen«, erinnert sich Kirsten Schüler aus dem Sozialmanagement des BVE. Außerdem konnten einige sportliche Veranstaltungen wie Aerobic und Sitz-Yoga mit dem nötigen Abstand stattfinden.

#### Auch im Lockdown für die Mitglieder erreichbar

Kirsten Schüler, Katrin Freesmeier und Peter Finke arbeiten im Sozialmanagement des BVE, das die Nachbarschaftstreffs begleitet. Auch während der Lockdowns sorgten sie dafür, dass die BVE-Mitglieder sich nicht selbst überlassen blieben. So gab es eine telefonische Hotline für Menschen, die sich einsam fühlten oder Beratungsbedarf hatten. Hier konnten Interessentinnen und Interessenten auch erfahren, wie es mit den Angeboten in den Treffs weitergeht. Daneben informierte der BVE seine Mitglieder über Aushänge in den Nachbarschaftstreffs, das Mitgliedermagazin »BVE aktuell« und über seine Website. »Außerdem haben wir in den Nachbarschaftstreffs eine sehr gute Vernetzung durch die vielen Ehrenamtlichen. Diese haben in Abstimmung mit uns ebenfalls Informationen an ihre Nachbarschaft weitergegeben«, berichtet Katrin Freesmeier.

→  
Sportlich aktiv  
Sitz-Yoga mit  
Jutta Dragan

#### Alt und Jung solidarisch

Dass die Mitglieder des BVE genossenschaftlich handeln, zeigte sich während der Krise in den Quartieren sofort: In vielen Treppenhäusern hingen Plakate aus, auf denen jüngere Nachbarinnen und Nachbarn älteren Mitgliedern anboten, für sie einkaufen zu gehen. »Wir haben viele solcher Aktionen gesehen. Es ist schön, dass die Nachbarschaften das selbst organisiert haben. Das ist genau die Art von Solidarität, die eine Genossenschaft ausmacht.«

#### Kreativ, kreativer, BVE-Sozialmanagement

Die Mitglieder in den BVE-Quartieren in Pinneberg, Norderstedt, Barmbek, Alsterdorf, Osdorf, Kirchdorf und Neugraben konnten sich im April und Mai 2020 über eine besondere Aktion des Sozialmanagements freuen: »Wir sind mit Profimusikerinnen und -musikern in die Quartiere gefahren. Dort haben sie in den Innenhöfen Konzerte gegeben«, erzählt Peter Finke. »Das waren schöne Nachmittage, die sehr gut ankamen. Einige Bewohnerinnen und Bewohner waren so froh darüber, dass ich noch auf dem Weg nach Hause Dankes-E-Mails erhalten habe.«

Für den Dezember überlegte sich das Sozialmanagement ebenfalls etwas Besonderes: Sie verteilte an die Besucherinnen und Besucher unserer zwölf Nachbarschaftstreffs kleine Weihnachtsüberraschungen. Dabei handelte es sich um liebevoll gepackte Tüten, die neben einem Weihnachtsgruß des BVE und der Kurt Denker-Stiftung (KDS) Marzipan, Fliederbeersaft und andere Leckereien beinhalteten. Mit der Unterstützung von ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern aus den Nachbarschaftstreffs wurden insgesamt 430 dieser Weihnachtstüten ausgegeben. »Das kam bei unseren Mitgliedern sehr gut an. Bei der Übergabe konnte man sich zumindest aus der Ferne »Frohe Weihnachten« wünschen«, erinnert sich Peter Finke. ◦



# Innovationen sind wichtig –

Wir surfen im Internet, wir telefonieren und chatten, wir sind digital. Auch der BVE setzt sich mit der Frage auseinander, welche neuen Technologien er in seinen Häusern und Wohnungen einsetzen kann. Doch gemeinsam mit mehr Technologie und Digitalisierung entstehen auch neue, wichtige Fragen: Wer hat Zugriff auf unsere Daten? Was passiert damit?

Fakt ist: Die europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) stellen sehr hohe Anforderungen an den Datenschutz. An diese Auflagen hält sich der BVE selbstverständlich ohne Ausnahmen. Darüber hinaus prüft der Bauverein der Elbgemeinden jede technische Neuerung intensiv, bevor sie den Weg in eine der über 14.000 Wohnungen des BVE schafft. Bereits heute sind einige der BVE-Wohnungen mit intelligenten Messeinrichtungen für den Strom ausgestattet. Hierbei wird der Stromverbrauch über einen digitalen Zähler erfasst und über ein Kommunikationsmodul weitergeleitet. Bis 2030 sollen alle Wohnungen des BVE über ein solches Smart-Metering System verfügen. »Wir betrachten die Kommunikation der elektronischen Messeinrichtungen als wichtigen Beitrag für die Energiewende«, erklärt Ole Bührmann, Kaufmann für Immobilienmanagement beim BVE. »Die Mitglieder können mithilfe dieser modernen Technik tagessaktuell ihren Verbrauch überprüfen und so ein besseres Gefühl dafür entwickeln.«

Laut EU-Energieeffizienz-Richtlinie muss die Messung des Wärmeverbrauchs in Wohngebäuden bis 2027 komplett auf Funk umgestellt und fernauslesbar sein. Damit sollen die Bewohnerinnen und Bewohner in die Lage versetzt werden, sich häufiger über ihren Verbrauch zu informieren. Momentan prüft der BVE die Möglichkeit, intelligente Messsysteme zu installieren, die er selbst auslesen kann. »Es gibt einige Unternehmen am Markt, die Heizkostenverteiler anbieten, bei denen sich das Wohnungsunternehmen nicht auf einen Messdienstleister festlegen muss. Mit diesen sogenannten White-Label-Produkten würden wir uns unabhängig machen und hätten mehr Transparenz«, sagt Ole Bührmann. »Denn dann würden die Daten der Mitglieder nicht bei den Dienstleistern, sondern bei uns landen.«

Vor rund 15 Jahren schloss der BVE mit einem lokalen Anbieter einen sogenannten Multimedievertrag. Die Wohnungen erhielten eine Multimedia-Verkabelung, die eine einwandfreie TV-, Telefon- und Internetnutzung in allen Räumen ermöglicht. »Damals wurde das Internet aber noch viel weniger genutzt als heute und der Fokus lag auf dem Fernseher. Heute ist es genau umgekehrt: Die Datengeschwindigkeit und die Internetverbindung sind in den Vordergrund gerückt«, erklärt Ole Bührmann. Deshalb setzt der BVE bei Neubauvorhaben jetzt auf Glasfaserausstattung. »Momentan prüfen wir, wie wir mit den Bestandsimmobilien verfahren können. Auch bei den Glasfaserleitungen möchten wir uns möglichst nicht an einen einzelnen Anbieter binden. Deshalb ist Open Access eine interessante Option. Open Access bedeutet: Wir stellen die Leitungen zur Verfügung und die Mitglieder können selbst entscheiden, welchen Anbieter sie nutzen.«

»Wir brauchen die Digitalisierung. Aber wir wollen unsere Daten nicht aus der Hand geben, um den maximalen Datenschutz für unsere Mitglieder zu gewährleisten.«

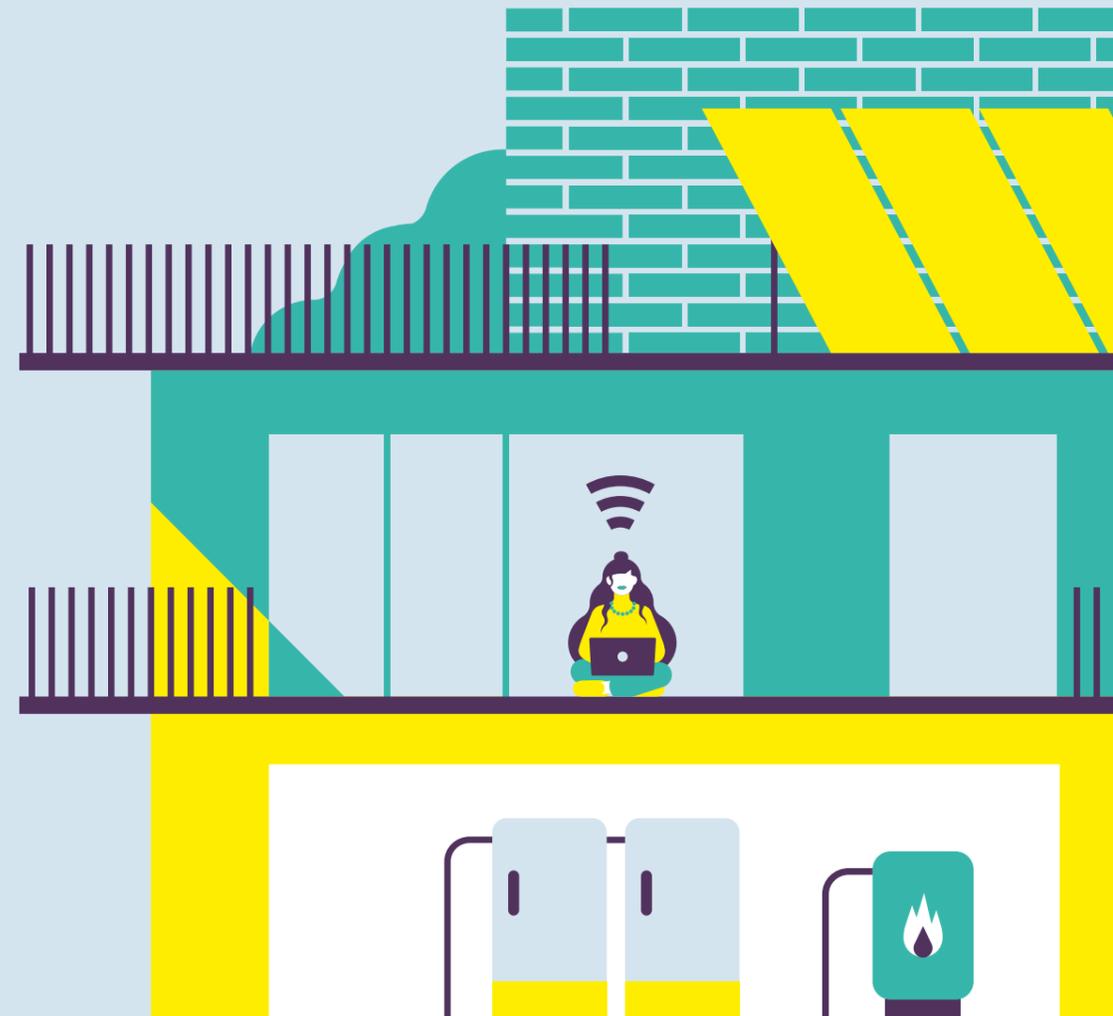
🗨 Axel Horn

# Datenschutz wichtiger

## Datenhoheit behalten

Dem BVE ist der Schutz der persönlichen Daten seiner Mitglieder sehr wichtig. Er hält sich selbstverständlich ohne Ausnahmen an die gesetzlichen Bestimmungen, die sich aus der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) ergeben.

Bei der Einführung neuer digitaler Technologien kommt es dennoch manchmal vor, dass sich Mitglieder Sorgen um den Verbleib ihrer Daten machen. Bei der Prüfung von White-Label-Lösungen und dem Projekt »Open Access« geht es deshalb auch darum, die Datenhoheit im Unternehmen zu halten, anstatt sie an Dritte abzugeben. »Der Schutz der Daten unserer Mitglieder hat für uns höchste Priorität. Deshalb möchten wir – soweit möglich – den Zugriff darauf sicherstellen«, sagt Ole Bührmann. ◦



 **1.900**  
Wohnungen mit Anwohnerstrom

Nr.	Kennzahl	Einheit	Daten 2020	Daten 2019
1.	Vermietete eigene Wohnungen	Anzahl Wohnungen	<b>14.352</b>	14.007 <sup>1</sup>
2.	Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen	Anzahl Wohnungen	<b>3.906</b>	3.525
3.	Leerstandsquote	%	<b>0,84</b>	0,77
4.	Durchschnittsmiete im Bestand	€/m <sup>2</sup> /mtl.	<b>6,75</b>	6,59
5.	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung (nur Neubau)	€/m <sup>2</sup> /mtl.	<b>9,09</b>	7,80
6.	Mietenstruktur			
	< 5 €	%	<b>9,52</b>	10,95
	5,00 bis 5,99 €	%	<b>24,94</b>	30,92
	6,00 bis 6,99 €	%	<b>38,22</b>	34,76
	7,00 bis 7,99 €	%	<b>8,73</b>	6,89
	8,00 bis 8,99 €	%	<b>10,52</b>	9,61
	9,00 bis 9,99 €	%	<b>3,93</b>	3,02
	über 10 €	%	<b>4,14</b>	3,45
7.	Betriebskostenquote	%	<b>24,68</b>	24,87
8.	Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	€/WE/a	<b>203,28</b>	112,07
9.	Energieintensität des Gebäudebestands <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup> /a	<b>152,51<sup>2</sup></b>	167,83
10.	CO <sub>2</sub> -Intensität des Gebäudebestands mit Warmwasser Erdgas <sup>2</sup>	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	<b>30,71<sup>2</sup></b>	30,80
11.	CO <sub>2</sub> -Intensität des Gebäudebestands mit Warmwasser Fernwärme <sup>2</sup>	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	<b>19,14<sup>2</sup></b>	20,21
12.	CO <sub>2</sub> -Intensität des Gebäudebestands ohne Warmwasser Erdgas <sup>2</sup>	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	<b>23,95<sup>2</sup></b>	24,11
13.	CO <sub>2</sub> -Intensität des Gebäudebestands ohne Warmwasser Fernwärme <sup>2</sup>	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	<b>14,93<sup>2</sup></b>	15,82
14.	Anwohnerstrom	Anzahl Wohnungen	<b>1.900</b>	1.600
15.	Durchschnittliche Wohndauer <sup>1</sup>	a/WE	<b>13,92</b>	13,94 <sup>1</sup>
16.	Mieterfluktuation (Wohnungen)	%	<b>5,88</b>	5,89
17.	Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Bestand	%	<b>6,13</b>	4,14
18.	Anzahl Spielplätze	Anzahl	<b>160</b>	153
19.	Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	%	<b>k. A.</b>	k. A.
20.	Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	%	<b>0,00</b>	0,00
21.	Anzahl Wohnungen mit Zugang zu Kraft-Wärme-Kopplung	Anzahl Wohnungen	<b>9.133</b>	8.767
22.	BHKW-Versorgung	Anzahl Wohnungen	<b>4.735</b>	4.735
23.	Anzahl Bäume in BVE-Außenanlagen	Anzahl	<b>13.603</b>	13.402

<sup>1</sup> Daten weichen von denen im Bericht 2019 ab, Eingangsparameter haben sich geändert.

<sup>2</sup> Vorläufige Daten

<sup>3</sup> Daten können rückwirkend nicht erhoben werden.

Wohnungen mit Zugang zu Kraft-Wärme-Kopplung

**9.133**

**4.735**

Wohnungen mit BHKW-Versorgung

Daten 2018	GdW	GRI	DNK
13.906 <sup>1</sup>	GdW MB1		7
3.151			
0,71	GdW MB3		7
6,49	GdW MB4		7
10,17	GdW MB5		7
k. A.	GdW MB6		7
k. A.	GdW MB6		7
k. A.	GdW MB6		7
k. A.	GdW MB6		7
k. A.	GdW MB6		7
k. A.	GdW MB6		7
k. A.	GdW MB6		7
25,30	GdW MB7		7
194,00	GdW QM3		18
170,52	GdW BM 5/6	305-3	13
31,39	GdW BM 8/9	305-6	13
20,33	GdW BM 8/9	305-6	13
24,57		305-6	13
15,92		305-6	13
1.600			
k. A.	GdW MB8		7
5,77	GdW MB9		7
3,39	GdW BM10		7
152			
k. A.	GdW BM3		7
0,00	GdW BM7		
8.549			
4.735			
k. A.			

Bäume in BVE-Außenanlagen

**13.603**

Nachhaltigkeitskennzahlen  
Handlungsfeld: Wohnen





# 3. Beteiligen

# Hamburgs 1. digitale Vertreterwahl

Vorreiter BVE: Alle fünf Jahre wählt der BVE seine Mitgliedervertretung. 2020 war es wieder so weit – allerdings mit einer wichtigen Neuerung: Die Mitglieder hatten erstmals die Möglichkeit, ihre Vertreterin oder ihren Vertreter auch auf digitalem Wege zu wählen. Am 22.04.2020 standen die 137 Vertreterinnen und Vertreter fest. Damit ist der BVE die erste Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg, die eine digitale Wahl ihrer Vertreterinnen und Vertreter durchgeführt hat.

Bereits im Juni 2019 hatte die Vertreterversammlung des BVE einstimmig beschlossen, Teile der Satzung und der Wahlordnung anzupassen, damit einer zukünftigen Online-Wahl der Vertreterinnen und Vertreter nichts mehr im Wege steht.

Um die Mitglieder über diese Neuerung zu informieren, führte der BVE unter anderem eine Roadshow durch: »Innerhalb von nur fünf Tagen besuchten wir im Dezember 2019 dreizehn Standorte innerhalb unserer Quartiere«, erzählt Peter Finke, Leiter des Sozialmanagements beim BVE. Die Mitglieder konnten dabei mit dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und Mitarbeitenden der Verwaltung ins Gespräch kommen. »Wir haben die Mitglieder bei Kaffee und Kuchen auf die Vertreterwahl aufmerksam gemacht und das digitale Wahlsystem erklärt«, sagt Peter Finke. »Wir hatten Probe-Accounts eingerichtet. Auf diese Weise konnten die Menschen das neue Verfahren direkt auf ihren Smartphones testen. Die Resonanz war durchweg positiv. Außerdem konnten wir auf allen Veranstaltungen Interessierte für das Ehrenamt der Mitgliedervertreterin oder des Mitgliedervertreters gewinnen.«

**Wahl digital: So geht's**

Bei der Software für die digitale Wahl entschied sich der BVE für Polyas, eine Anwendung des führenden deutschen Anbieters für Online-Wahlen. So funktionierte die Online-Wahl: Bei der Vertreterwahl 2020 wurden Kandidatinnen und Kandidaten für 31 Wahlbezirke gesucht. 215 Personen stellten sich dafür zur Wahl. Alle Mitglieder, die nicht digital wählen wollten, konnten auch traditionell per Brief ihre Stimme abgeben. »Da dies die erste Wahl dieser Art war, wollten wir nicht zu 100 Prozent auf eine digitale Variante umstellen«, erzählt Peter Finke. »2020 wurde etwas mehr als ein Viertel aller Stimmen digital abgegeben. Diese Quote ist sicherlich ausbaufähig, aber es ist ein guter und solider Start in die digitale Zukunft. In spätestens 10 Jahren soll die Wahl ausschließlich digital stattfinden.«

**Die neuen Vertreterinnen und Vertreter**

Die Wahlbeteiligung lag 2020 bei 18,7 Prozent aller Mitglieder und bei 22,3 Prozent der wohnenden Mitglieder. »Das ist ein gutes Ergebnis im Vergleich mit vielen anderen Wohnungsbaugenossenschaften in Norddeutschland«, erklärt Peter Finke. Letztendlich wurden – online und per Brief – 137 Vertreterinnen und Vertreter gewählt, 60 davon wurden in ihrem Amt bestätigt, die anderen sind neu dabei. »Wir erleben einen Generationswechsel. Wir freuen uns über die vielen neuen Gesichter in der kommenden Vertreterversammlung«, sagt Peter Finke.

1000%

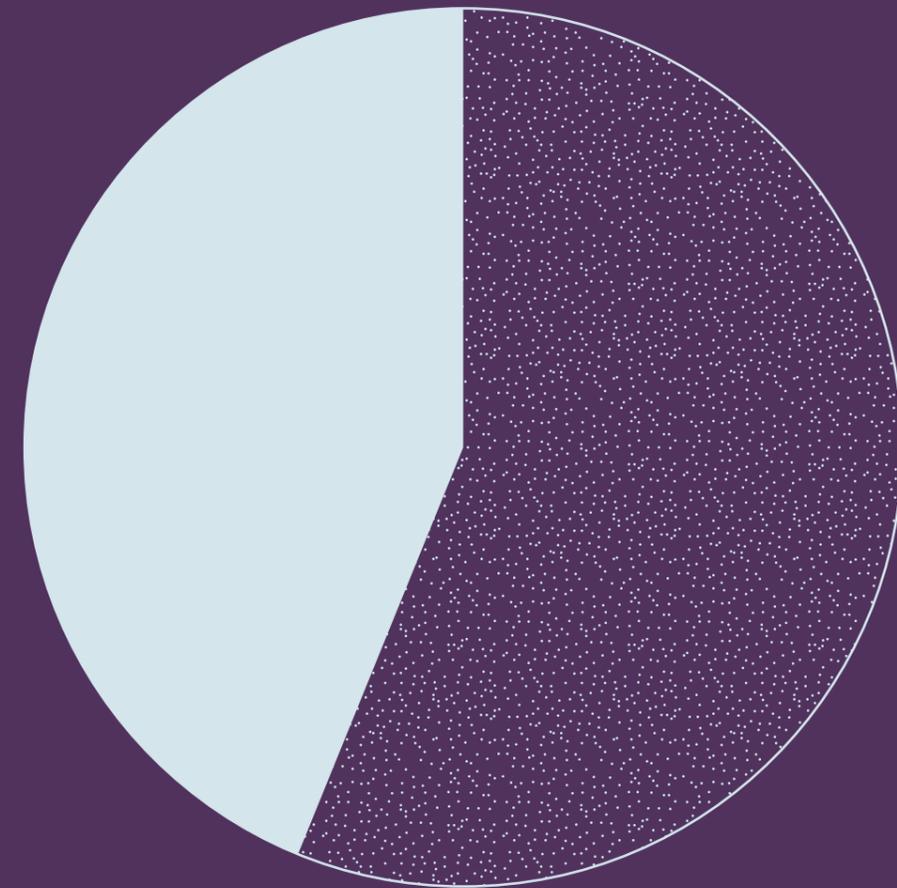
unserer Quartiere haben eine Mitgliedervertreterin oder einen Mitgliedervertreter.

25%

Die digitale Wahlbeteiligung lag 2020 bei:

»Die digitale Vertreterwahl war ein Experiment, das geglückt ist. Die digitale Form wurde akzeptiert und in Teilen auch genutzt, das ist eine gute Basis. Wir werden auch bei der nächsten Wahl beide Wege – digital und postalisch – ermöglichen, sind uns aber sicher, dass die Richtung gen Digitalisierung zukunftsweisend ist.«

Michael Wulf



77



Neu gewählte Vertreterinnen und Vertreter

60



Im Amt bestätigte Vertreterinnen und Vertreter

137

Vertreterinnen und Vertreter wurden 2020 insgesamt gewählt.

# Stimmenvielfalt

## Unsere Vertreter:innen

**Martin Albers** Barmbek-Nord/Eilbek/Horn/Billstedt  
»Als Vertreter möchte ich ein offenes Ohr für die Mitglieder haben und versuchen, bei Konflikten oder Wünschen an konstruktiven Lösungen mitzuwirken.«

**Ahmadjan Amini** Niendorf/Schnelsen  
»Als Vertreter möchte ich zu etwas Positivem und Innovativem beitragen.«

**Lars Andersson** Seevetal/Sinstorf  
»Ich bin Vertreter, weil ich mich gerne für die Belange aller einsetzen möchte und jedem eine Stimme geben möchte.«

**Sven Asmussen**  
Groß Flottbek-Ost/Ottensen-Südwest  
»Als Vertreter möchte ich eine offene Kommunikation fördern. Durch die Einbindung der Mitglieder möchte ich ein angenehmes Wohnumfeld mitgestalten und das Wir-Gefühl stärken.«

**Peter Bachofner** Osdorf-Ost  
»Ich bin Vertreter, weil ich den Genossenschaftsgedanken unterstütze: Mitbestimmung und preiswerter Wohnraum für die Mitglieder.«

**Roland Bahr** Sülldorf-Nord/Iserbrook-Nord  
»Als Vertreter möchte ich unbürokratisch Aktionen zur Verbesserung der Wohnbedingungen in meinem Quartier voranbringen.«

**Corinna Bloh** Alsterdorf  
»Als Vertreterin möchte ich die Möglichkeiten, die ich habe, nutzen und mich für die Ideen der Mieter einsetzen.«

**Katharina Blumenthal** Rissen  
»Als Vertreterin möchte ich den anderen Hilfe zur Selbsthilfe geben. Es sind immer die Ruhigen, Zurückhaltenden und Unsicheren, die Unterstützung brauchen, um in der Masse nicht unterzugehen. Oft sind es Kleinigkeiten, die das Leben besser machen.«

**Marcel Bulawa** Mitglied ohne BVE-Wohnung  
»Ich bin Vertreter, weil mir wichtig ist, dass auch junge Leute und ihre Anliegen in den Entscheidungsprozessen des BVE berücksichtigt werden.«

**Kai Busenius** Barmbek-Nord/Eilbek/Horn/Billstedt  
»Als Vertreter möchte ich mich für die Wünsche vor Ort engagieren und zum Beispiel der Lokalpolitik ein besseres Verkehrskonzept mithilfe des BVE vorschlagen. Und ich möchte die Bewohner zu mehr Nachhaltigkeit in ihrem Verhalten bewegen.«

**Karl-Heinz Eschner** Eidelstedt  
»Als Vertreter möchte ich den Zusammenhalt und die Gemeinschaft fördern.«

**Fred Fahrenkrug** Garstedt  
»Ich bin Vertreter, weil ich das Bindeglied zwischen dem BVE und meinen Nachbarn sein möchte.«

**Friedhelm Freier** Sülldorf-Nord/Iserbrook-Nord  
»Ich bin Vertreter, weil mein Nachbar als Mitgliedsvertreter ausgeschieden ist und wir uns oft über das Amt unterhalten haben. Das hat mein Interesse geweckt. Ich engagiere mich gerne ehrenamtlich, unter anderem auch bei der Hamburger Tafel.«

**Jan Gasche** Groß Flottbek-West/Bahrenfeld-Süd  
»Ich bin Vertreter, weil ich gerne einen aktiven Beitrag in der Genossenschaft leisten und mich für meinen Wahlbezirk einsetzen möchte.«

**Karin Hadaschik** Kirchdorf-Süd  
»Ich bin Vertreterin, weil ich die neu zugezogenen Nachbarinnen und Nachbarn aus ihrer »Anonymität« holen möchte.«

**Kirsten Andrea Hill** Lurup  
»Als Vertreterin möchte ich bei Bedarf vermitteln, neue Ideen einbringen und mich für die Bedürfnisse der Mitmieter einsetzen.«

**Natascha Kämpfer** Lurup  
»Ich bin Vertreterin, weil ich die Interessen meiner Mitmieter:innen der Wohnanlage Willi-Hill-Weg im BVE vertreten möchte.«

**Sabine Kalkhoff** Altona-Altstadt  
»Als Vertreterin möchte ich mitgestalten, mich einsetzen, zuhören und mit anderen über eine lebenswerte Wohn- und Lebensqualität aktuell und für die Zukunft nachdenken und mich dafür einsetzen.«

**Lena Katharina Goldt** Iserbrook-Süd/Blankenese  
»Mir gefällt es, Teil einer Gemeinschaft zu sein, die etwas bewegt. Damit es so bleibt, will ich dazu beitragen, dass die Interessen der Mitglieder beim BVE Gehör finden und dafür die Wünsche der Mitglieder immer wieder in die Organisation tragen.«

**Christine Kruse** Sülldorf-Nord/Iserbrook-Nord  
»Ich bin Vertreterin, weil ich Verantwortung übernehmen möchte für das, was um mich herum passiert.«

**Jürgen Massing** Osdorf-Nord  
»Als Vertreter möchte ich besonders darauf achten, dass wir die zur Verfügung stehenden Geldmittel zur Weiterentwicklung eines modernen und generationsübergreifenden Wohnkonzepts einsetzen. In unserer Wohnanlage sollen junge Familien und ältere Senioren im Austausch und Einklang miteinander leben.«

**Bernd Meier** Osdorf-Nord  
»Als Vertreter möchte ich dazu beitragen, dem genossenschaftlichen Engagement in der Gesellschaft den nötigen Stellenwert zu geben vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und ausgewogenen Lebensform.«

**Hans-Dieter Meinken** Osdorf-Mitte  
»Ich bin Vertreter, weil der BVE von der Mitarbeit der Mitglieder lebt, und nur meckern bringt keinen weiter.«

**Heiko Meyer** Osdorf-Mitte  
»Ich bin Vertreter, weil ich mich aktiv an der Gestaltung meines Wohnumfeldes beteiligen möchte. Nur wenn ich mich engagiere, kann ich mich einbringen und Veränderungen mitbestimmen.«

**Hans-Joachim Riemenschneider** Rissen  
»Als Vertreter möchte ich sozialverantwortlich in Kontakt mit meinen Nachbarinnen und Nachbarn leben.«

**Hendrik Schewe** Iserbrook-Ost  
»Ich bin Vertreter, weil ich überzeugt bin, dass man durch dieses Amt einen echten Mehrwert für viele Bewohner der BVE-Anlagen schaffen kann.«

**Erhard Schulenburg** Sülldorf-Süd  
»Ich bin Vertreter, weil das Gremium ein wichtiger Baustein zum Erfolg ist und ich aktiv den BVE unterstützen darf.«

**Bernd Struppek** Mitglied ohne BVE-Wohnung  
»Ich bin Vertreter, weil ich die Sorge/Vorsorge um/für bewohn- und bezahlbaren Wohnraum für die wichtigste soziale und gesellschaftliche Frage der nächsten Jahrzehnte halte und ich das Nachhaltigkeitsprogramm des BVE fördern und unterstützen möchte.«

**Erhard Vesely** Mitglied ohne BVE-Wohnung  
»Ich bin Vertreterin, weil ich die Interessen und Meinungen der Mieter vertreten möchte. Ich sehe mich als Verbindung zwischen den Mietern und der Geschäftsleitung.«

**Matthias Volke** Alsterdorf/Hummelsbüttel/Poppenbüttel/Winterhude  
»Ich bin Vertreter, weil ich zu möglichen Änderungen und Verbesserungen innerhalb der Wohnquartiere beitragen möchte und mich außerdem die Arbeit des BVE hinter den Kulissen interessiert.«

**Dagmar Weber** Altona Altstadt-Mitte/Altona Altstadt-Ost  
»Als Vertreterin möchte ich zunächst die Nachbarschaft ansprechen und versuchen, ein Gemeinschaftsgefühl zu entwickeln, etwa durch gemeinsame Unternehmungen wie die Anlage und Pflege von Hochbeeten.«

**Monika Werner** Ottensen-Nord  
»Ich bin Vertreterin, weil ich mich gerne beim BVE mit Ideen einbringen will.«

# Das tausendste Mitglied und viele Überraschungen



2020 war auch für Deutschlands erste Kinder-genossenschaft, die BVE KIDS, ein besonderes Jahr. Normalerweise können die Mitglieder jährlich an bis zu 15 Aktionen und Ausflügen teilnehmen. Doch aufgrund der Corona-Pandemie musste das Sozialmanagement des BVE viele bereits geplante Ausflüge absagen und umdenken. Das bedeutete für die Kids zwar weniger Aktionen, aber dafür viel Kreativität!

## Auf Batmans Spuren

Wussten Sie, dass in Deutschland über 100 Fledermausarten leben? 40 davon sind in Hamburg heimisch. Kurz nach dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 konnten zwölf Familien die unter Naturschutz stehenden Säugtiere aus unmittelbarer Nähe beobachten: Sie gehörten zu den per Los ausgewählten Gewinnerinnen und Gewinnern der BVE-KIDS-Fledermauswanderung am Bramfelder See. Begleitet wurden sie von drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU). Detektoren halfen dabei, die Ultraschalllaute der Tiere in für Menschen hörbare Töne umzuwandeln. So konnten die Teilnehmenden mehrere Dutzend Fledermäuse bei der abendlichen Jagd beobachten.

## Kletterwald: Tarzan, Jane und die BVE KIDS

Gelegenheit zum Auspowern gab der Ausflug in den Kletterwald Volksdorf im September 2020: Hier meisterten die BVE KIDS an der frischen Luft unterschiedliche Parcours in einer Höhe von über 10 Metern. Insgesamt 30 Kinder und Jugendliche nahmen an dieser Aktion teil.

## Die Stadtnatur erkunden

Im September 2020 lud BVE KIDS auch zu einer Stadtnatur-Rallye durch Hamburg-Ottensen ein. Was wächst in Ottensen? Welche Tiere leben hier? Wo kann man Natur in der Stadt erleben? Mit dieser Rallye brachte BVE KIDS den Teilnehmerinnen und Teilnehmern spielerisch das Thema Stadtnatur näher. 20 begeisterte Kinder und Jugendliche waren dabei.

## Über 1.000 Mitglieder – Tendenz steigend!

Das Jahr 2020 war für die BVE KIDS nicht nur aufgrund von Corona besonders: Im Juli knackte die Kinder-genossenschaft die 1.000-Mitglieder-Marke! Mittlerweile zählt sie über 1.200 Kinder und Jugendliche. Für das Sozialmanagement des BVE heißt das: 1.200 Geburtstagskarten schreiben. Denn jedes Jahr lässt der BVE eine Geburtstagskarte designen, die zusammen mit einem kleinen Geschenk an alle Mitglieder verschickt wird. 2020 beinhaltete das Papier der Karte Blumensamen, sodass sie direkt zum Gärtnern animierte.



## »Wir haben euch vermisst«

Auch wenn über die Weihnachtszeit keine Veranstaltungen stattfinden konnten – so ganz ohne weihnachtliche Überraschung wollte sich das BVE-KIDS-Team 2020 nicht von den Kindern verabschieden. Deshalb gestaltete es einen virtuellen Adventskalender. Hinter den 24 Türchen warteten zum Beispiel Gutscheine für Ausflüge, Bücher und Süßigkeiten. Diese wurden unter denjenigen verlost, die sich zuvor für die Adventskalender-Aktion angemeldet hatten. 200 Familien nahmen an dieser Aktion teil. Einige von ihnen hinterließen dem BVE-KIDS-Team Nachrichten wie »Schön, von euch zu hören« oder »Wir haben euch vermisst«. Die Gewinner:innen wurden täglich auf der Webseite und Instagram bekannt gegeben. Die Preise folgten auf dem Postweg.

## Kreativ in der Warteschleife

»Auch 2021 werden wir etwas auf Sicht fahren müssen«, sagt Katrin Freesmeier aus dem BVE-Sozialmanagement. »Wir hängen quasi in der Warteschleife.« Aber an Kreativität mangelt es dem Team nicht. Deshalb können sich die 1.200 Mitglieder in jedem Fall auf weitere Aktionen ihrer Kinder-genossenschaft freuen. Wenn die Sehnsucht zu groß wird, hilft ein Blick auf das Instagram-Profil der BVE KIDS. Seit November 2020 ist die Kinder-genossenschaft auf der Plattform unterwegs, postet Fotos der Veranstaltungen, informiert über neue Angebote und Aktionen und liefert spannende Bastel- und Freizeittipps.

**BVE KIDS**  
Folgen Sie uns  
auf Instagram:



Der BVE stellt als Genossenschaft nicht nur Wohnungen zur Verfügung. Der direkte Kontakt zu den Mitgliedern ist dem Bauverein sehr wichtig. Um ihnen die schwierige Zeit der Distanz und der kulturellen Leere zu erleichtern, besuchte das Sozialmanagement des BVE gemeinsam mit zwei Profimusikern insgesamt sieben Quartiere, um in den Innenhöfen klassische Konzerte zu spielen.

# Der BVE bringt Musik ins Spiel

→  
**Gemeinschaftserlebnis  
mit Abstand** Hofkonzert  
in der BVE-Wohnanlage  
an der Englischen Planke

## Stimmenvielfalt in den Quartieren

Die Mitglieder konnten den Klängen von ihren Fenstern oder Balkonen aus sicherem Abstand zuhören. Das kam gut an:

- » Das Konzert von Alberto und Johannes war eine tolle Idee. Es hat vielen Menschen Spaß gemacht, denn es waren viele Balkone besetzt. Vielen Dank noch für die GUTE Idee, obwohl Harfe und Saxofon nicht so gängig sind. Es gab einige Personen, die vorher dachten: »Na ja ...« Hinterher waren sie aber begeistert!
- » Hallo, ein riesiges Dankeschön für das tolle Konzert, das wir eben im Innenhof der Wohnanlage Suhrenkamp erleben durften. Das war wirklich eine super Idee von euch. Vielen Dank!
- » Sehr geehrte Damen und Herren, als Mitglied des BVE möchte ich mich ganz herzlich für diese wirklich gelungene Überraschung bedanken. Es war eine super Idee von Ihnen und ich habe die schöne Musik sehr genossen. Ja, es hat gerade in dieser unmöglichen Zeit so richtig gutgetan. Ich hatte das Gefühl, es ging allen so wie mir. Um gesund zu bleiben, braucht es eben doch mehr, als immer nur Abstand zu halten. Das ist an diesem Abend spürbar geworden. Vielen herzlichen Dank dafür!

**Hofkonzerte**  
Video zum  
Anschauen:



»Unser Sozialmanagement organisiert nicht einfach nur Ausflüge, wir organisieren Nähe und direkten Austausch. Auf Distanz funktioniert das nicht so gut. Deshalb hoffen wir, dass wir dort bald wieder anknüpfen können.«

Michael Wulf

Nr.	Kennzahl	Einheit	Daten 2020	Daten 2019
1.	Soziale Kooperationen	Anzahl	<b>7</b>	40
2.	Nachbarschaftstreffs	Anzahl	<b>12</b>	12
3.	Summe Unterstützung KDS-Stiftung	€	<b>0,00</b>	50.000
4.	Mitglieder BVE KIDS	Anzahl	<b>1.042</b>	978
5.	Anzahl Projekte und Aktionen der BVE KIDS	Anzahl	<b>5</b>	16
6.	Menschen in der KDS-Stiftung	Anzahl	<b>250</b>	3.500
7.	Verfügungsfonds	€	<b>400.000</b>	400.000
8.	Vom Sozialmanagement beratene Mitglieder	Anzahl	<b>170</b>	160
9.	Anzahl Mitarbeitende <sup>1</sup>	VZÄ	<b>123</b>	121 <sup>1</sup>
10.	Altersstruktur der Mitarbeitenden in Jahren (unter 20 bis über 60, jeweils 10er-Schritte)			
	< 20	%	<b>0,74</b>	1,49 <sup>1</sup>
	20-29	%	<b>13,33</b>	10,45 <sup>1</sup>
	30-39	%	<b>16,30</b>	14,18 <sup>1</sup>
	40-49	%	<b>20,00</b>	23,13 <sup>1</sup>
	50-59	%	<b>38,52</b>	42,54 <sup>1</sup>
	60-65	%	<b>11,11</b>	8,21 <sup>1</sup>
	> 65	%	<b>0,00</b>	0,00 <sup>1</sup>
11.	Anteil Frauen in der Belegschaft	%	<b>35,56</b>	36,43
12.	Anteil Männer in der Belegschaft	%	<b>64,44</b>	63,57
13.	Anzahl der Mitarbeitenden mit Schwerbehindertenstatus	Anzahl	<b>6</b>	6
14.	Qualifikationsstruktur der Mitarbeitenden (% abgeschl. Ausbildung, Hochschulstudium) <sup>2</sup>	%	<b>k. A.</b>	k. A.
15.	Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	Jahre	<b>11,54</b>	11,80
16.	Teilzeitquote	%	<b>11,85</b>	11,63
17.	Ausbildungsquote (gemessen an Gesamtanzahl der Mitarbeitenden)	%	<b>4,44</b>	5,43
18.	Übernahmequote Auszubildende	%	<b>100,00</b>	100,00
19.	Weiterbildungsintensität <sup>3</sup>	d/VZÄ/a	<b>1,05</b>	k. A.
20.	Abwesenheitsquote <sup>4</sup>	%	<b>4,60</b>	6,00
21.	Fluktuationsquote <sup>5</sup>	%	<b>11,85</b>	8,09
22.	Monate in Elternzeit verbracht Frauen	Monate	<b>23</b>	24
23.	Monate in Elternzeit verbracht Männer	Monate	<b>0</b>	0
24.	Rückkehrquote aus Elternzeit	%	<b>100,00</b>	100,00
25.	Anzahl Auszubildende	Anzahl	<b>6</b>	7
26.	Diskriminierungsvorfälle	Anzahl	<b>0</b>	0
27.	Krankenquote Frauen <sup>4</sup>	%	<b>5,00</b>	6,70
28.	Krankenquote Männer <sup>4</sup>	%	<b>4,40</b>	5,70
29.	Durchschnittsalter der Mitarbeitenden	Jahre	<b>45,84</b>	46,10
30.	Anteil Frauen im Aufsichtsrat	%	<b>33,33</b>	33,33
31.	Anteil Personen über 50 Jahre im Aufsichtsrat	%	<b>83,33</b>	83,33
32.	Frauen in fachlicher und disziplinarischer Führung	%	<b>11,11</b>	10,00

Daten 2018	GdW	GRI	DNK
k. A.	GdW QM4		18
12			18
38.000			
892			18
15			18
3.300			
400.000			18
150			
121 <sup>1</sup>	GdW PE1		14
2,24 <sup>1</sup>	GdW PE 2		14
12,69 <sup>1</sup>	GdW PE 2		14
14,18 <sup>1</sup>	GdW PE 2		14
27,61 <sup>1</sup>	GdW PE 2		14
38,81 <sup>1</sup>	GdW PE 2		14
4,48 <sup>1</sup>	GdW PE 2		14
0,00 <sup>1</sup>	GdW PE 2		14
34,92	GdW PE3		14
65,08	GdW PE3		14
5	GdW PE4		14
k. A.	GdW PE5		14
11,50	GdW PE6		14
11,72	GdW PE7		14
5,57	GdW PE8		14
100,00	GdW PE9		14
k. A.	GdW PE10	404-1	16
5,49	GdW PE 11		14
9,63	GdW PE12	401-1	14
24		401-3	15
4		401-3	15
100,00		401-3	15
7			16
0		406-1	15
5,12		403-3	14
5,72		403-3	14
44,80			15
25,00		405-1	15
75,00		405-1	15
10,00			

12 Nachbarschaftstreffs

1.042 Mitglieder BVE KIDS

400.000 € Verfügungsfonds

123 Mitarbeitende (VZÄ)

# Nachhaltigkeitskennzahlen Handlungsfeld: Beteiligten



<sup>1</sup> Daten weichen von denen im Bericht 2019 ab, Eingangsparameter haben sich geändert.

<sup>2</sup> keine Priorität

<sup>3</sup> keine Auswertung, wird ab 2020 erhoben

<sup>4</sup> Die Hälfte der betrachteten Mitarbeitenden sind Langzeiterkrankte.

<sup>5</sup> inklusive Auslauf von Zeitverträgen (alle Köpfe inkl. Azubi)



# 4. Bauen

# Premiere im Pergolenviertel

Das Pergolenviertel gehört zu den größten Neubauprojekten Hamburgs. Es erstreckt sich von der S-Bahn-Station Alte Wöhr am Stadtpark bis zur Station Rübenkamp in der City Nord. Seit 2016 wird hier gebaut. Insgesamt sollen 1.700 Wohnungen entstehen. Der BVE ist an zwei Baufeldern beteiligt und begrüßte 2020 die ersten Bewohnerinnen und Bewohner mit einem besonderen Geschenk.

Eine Pergola ist ein überdachter Gang zur Verbindung zwischen zwei Orten. Den Namen trägt das neue Viertel, weil bereits im Bebauungsplan Pergolen als charakteristisches Element vorgesehen sind. Konkretisiert werden die Vorgaben für das Viertel in einer verbindlichen Gestaltungsrichtlinie, die an die benachbarte Architektur der 1920er-Jahre anknüpft und die für alle Bauherren gilt: Die Häuser müssen Höfe bilden und durch Rundbögen öffentlich zugänglich bleiben. Für die Fassaden darf ausschließlich Backstein in unterschiedlichen Farbnuancen verwendet werden – inklusive der Innenhöfe. Auch die Materialien und Farben für Fenster und Türen sind in dem Gestaltungskonzept festgelegt. Mit diesem hohen architektonischen Anspruch soll ein Quartier »aus einem Guss« entstehen. Doch für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen sind diese Vorgaben eine besondere Herausforderung.

Bis zum Baustart waren auf der Fläche hauptsächlich Kleingärten angesiedelt. In der Mitte des Areals sollen auch künftig wieder Kleingärten entstehen – allerdings etwas moderner und mit anderem Zuschnitt als bisher. Im Norden und im Süden werden Mehrfamilienhäuser und einige Gewerbeflächen für Geschäfte des täglichen Bedarfs gebaut.

### 18 Wohnungen für die »Bunte Bande«

Auf dem Baufeld 3b am Loki-Schmidt-Platz im Norden des Pergolenviertels hat der BVE 2020 ein Haus mit 18 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum fertiggestellt – trotz Corona innerhalb der geplanten Zeit. Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz. Außerdem gehören acht Tiefgaragenstellplätze zum Haus, einer davon ist für die elektrische Ladung vorgerüstet. Die Einfahrt in die Tiefgarage hat eine Extraspur für Fahrräder. Die Wohnungen in dem Haus vermietet der BVE an die Mitglieder der Baugemeinschaft »Bunte Bande«. Diese basiert auf der Idee von gemeinschaftlichem Aufwachen, Altwerden und der Teilhabe aller Menschen und besteht überwiegend aus jungen Familien – mit Kindern mit und ohne Handicap. Die Wohnungen haben entsprechend großzügige Grundrisse von 78 bis 106 Quadratmetern, sind barrierearm gestaltet und verfügen über Balkone und Loggien. Der Innenhof des Wohnblocks wird gemeinschaftlich mit den Nachbarinnen und Nachbarn genutzt. Hier gibt es auch einen Spielplatz für die Kinder. Eine weitere große Spielplatzanlage befindet sich außerhalb des Blocks. Zum Einzug schenkte der BVE der »Bunten Bande« zwei E-Lastenräder, um ihnen umweltfreundliche Mobilität zu ermöglichen. Geparkt werden diese in den großzügigen Fahrradabstellräumen auf der Tiefgaragenebene.

»Das Viertel ist wirklich schön



→  
**Gemeinsam bewegen**  
Mitglieder der Baugemeinschaft »Bunte Bande«

angelegt: mit vielen Grünflächen, verbundenen Innenhöfen und ohne direkten Straßenlärm ...«



### »Das fühlt sich unglaublich gut an«

»Das Viertel ist wirklich schön angelegt: mit vielen Grünflächen, verbundenen Innenhöfen und ohne direkten Straßenlärm. Die technischen Anlaufschwierigkeiten sind größtenteils behoben und wir fühlen uns sehr wohl in unseren neuen Wohnungen«, sagt Ralf Stemmer von der Baugemeinschaft »Bunte Bande«. »Es ist ein sehr schönes, familienfreundliches Umfeld geschaffen worden: mit tollen Spielmöglichkeiten im Innenhof und wenig Gefahrenstellen durch Straßen, sodass sich Kinder eigenständig im Viertel bewegen können. Die abgegrenzte und dennoch offene Gestaltung der einzelnen Höfe vermittelt Sicherheit, lädt aber auch zum Entdecken ein«, meint Felix Rühling, ebenfalls Mitglied der Baugemeinschaft. »Der Fahrstuhl und die barrierearm gestaltete Wohnung erleichtern uns unser inklusives Leben jeden Tag. Wir sind umgeben von einem offenen, freundlichen und gemeinschaftlichen Umfeld, in dem alle willkommen sind. Das fühlt sich unglaublich gut an«, ergänzt Baugemeinschafts-Mitglied Annett Wegener. +

↑  
**Außergewöhnliche  
Neubauarchitektur**  
Innenhof auf dem Baufeld  
3b des Pergolenviertels



»Anfänglich hatten wir aufgrund der engen Gestaltungsvorgaben Bedenken, im Pergolenviertel zu bauen. Jetzt, wo das Quartier fertig ist, muss ich viele meiner Bedenken zurücknehmen. Für mich ist das Projekt städtebaulich und aufgrund der Wärme, die es ausstrahlt, eines der besten Entwicklungsprojekte der letzten 20 Jahre in Hamburg.«

🗨 Axel Horn

←

**Wohnanlage mit Charakter**  
Runde Torbögen und Backsteinfassaden sind charakteristisch für das Pergolenviertel

### Mütter, Kinder und kleine Familien

Auf dem Baufeld 8a im Süden des Pergolenviertels teilt sich der BVE ein Baufeld mit der Hansa Baugenossenschaft. Hier baut er im Ersten und Zweiten Förderweg 34 Wohnungen verteilt auf drei Hauseingänge.

Neun Wohnungen sind als Mutter-Kind-Wohnungen konzipiert und werden nach der Fertigstellung an den Verein Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Hamburg (SKF) vermietet. Dieser kümmert sich um Frauen in Notlagen, die aus schwierigen Partnerschaften kommen oder aus anderen Gründen Unterstützung benötigen. Das Haus im Pergolenviertel soll ihnen einen Rückzugsort bieten.

Die 25 übrigen Wohnungen haben zwischen 2 und 3,5 Zimmer. Sie eignen sich gut für Paare, Alleinerziehende und kleine Familien. Außerdem gehört zu dem Haus ein Gemeinschaftsraum, den der SKF tagsüber für Besprechungen nutzt. In den Abendstunden sollen auch die anderen Nachbarinnen und Nachbarn darauf zugreifen können. Denn auch das ist Teil des Gesamtkonzepts für das Pergolenviertel: Für alle Baublöcke wird es Gemeinschaftsräume geben.

Der Spatenstich soll noch im zweiten Halbjahr 2021 erfolgen. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant. Der BVE freut sich auf dieses Projekt und die neuen Bewohnerinnen und Bewohner!

**Anspruchsvolle Architektur**  
Das gestalterische Leitbild des Pergolenviertels zum Nachlesen:





**Lebendiges Miteinander**  
Mitglieder der Baugemeinschaft  
»Flickwerk«

# Hurra – »Mitte Altona«!

Seit 2015 wurde auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände in »Mitte Altona« gebaut. 2020 wurden die letzten der insgesamt rund 1.600 Wohnungen des ersten Bauabschnitts fertig. Mittlerweile hat sich die ehemalige Großbaustelle zu einem lebendigen Viertel entwickelt.

Eingebettet zwischen der Harkortstraße im Osten und den Schienen, die zum Bahnhof Hamburg-Altona führen, im Nordwesten liegt »Mitte Altona« – noch. Denn wenn der Fernbahnhof Altona zum Diebsteich umzieht, sollen die Bahnschienen weichen und der zweite Bauabschnitt für »Mitte Altona« kann beginnen. Doch damit rechnen die Planer:innen erst in mehreren Jahren.

Derweil hat sich auf dem Gelände des ersten Bauabschnitts viel getan. Die Bewohnerinnen und Bewohner genießen den Park und die autoarme Umgebung. Kinder klettern und toben begeistert auf dem Spielplatz vor der alten »Kleiderkasse«. Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Lagergebäude hat sich mit seiner zentralen Lage und dem gastronomischen Angebot schnell zum Quartierstreffpunkt entwickelt.

## Gemeinsam mit der altoba

Der BVE gehörte zu den Ersten, die in »Mitte Altona« Grundstücke kauften. Mittlerweile sind alle seine Wohnungen hier fertig und bezogen – insgesamt 89 Stück. 76 dieser Wohnungen befinden sich in einem Baublock zwischen Eva-Rühmkorf-Straße, Susanne-von-Paczensky-Straße und Harkortstraße. Sie sind für Singles, Paare und Familien mit Kindern konzipiert und barrierefrei. Die Anlage teilt sich der BVE mit dem Altonaer Spar- und Bauverein (altoba). Insgesamt sind hier neun Häuser mit fünf bis sieben Stockwerken sowie eine Tiefgarage entstanden. Die Freiflächen im Innenhof nutzen alle Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam. Dem BVE gehören in diesem Baublock 10 frei finanzierte und 66 geförderte Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Diese vermietet er an den Verein »Leben mit Behinderung Hamburg e. V.«. In der Wohnanlage wohnen viele junge Familien. Der Innenhof bietet einen geschützten Raum für die Kinder und bietet auch den Erwachsenen eine hohe Aufenthaltsqualität.

Der Baublock 02 ist exklusiv Baugemeinschaften vorbehalten. Hier haben die altoba und der BVE gemeinsam für die Baugemeinschaft »Flickwerk« 39 Wohnungen gebaut. +



**Familienfreundlich**  
Spelmöglichkeiten gibt es  
viele in »Mitte Altona«



»Wenn ich durch ›Mitte Altona‹ gehe, blicke ich in ein lebendiges Quartier, das sich super in Ottensen einfügt. Wer urbanes städtisches Wohnen möchte, der findet hier ein Zuhause.«

☞ Axel Horn



»Als Genossenschaft denken wir in Zeiträumen von 100 Jahren. Eines unserer Ziele ist es, dauerhaft funktionierende Nachbarschaften und Quartiere zu fördern und zu schaffen. Deshalb unterstützen wir die Idee des inklusiven Quartiers in »Mitte Altona.«

Michael Wulf

→

#### Vorbilder

Die meisten Straßen und Plätze in »Mitte Altona« sind nach Frauen benannt

#### Hamburgs erstes inklusives Quartier

»Mitte Altona« ist das erste Quartier Hamburgs, das von vornherein inklusiv geplant wurde. Das bedeutet: Es ist so gestaltet, dass alle Menschen gleichberechtigt am sozialen und gesellschaftlichen Leben teilhaben können, unabhängig von ihren Fähigkeiten, der körperlichen Verfassung, der Herkunft, der sexuellen Orientierung, des Geschlechts und des Alters. Dies wird beispielsweise durch barrierearme öffentliche Räume und Zugänge, überwiegend barrierefreie oder -arme Wohnungen sowie Angebote für einfache Kommunikation und Beteiligung erreicht. Hierfür setzt sich unter anderem das Quartiersbüro in der Harkortstraße ein.

Der BVE unterstützt den inklusiven Gedanken in »Mitte Altona« zum einen durch eine entsprechende Ausstattung der Wohnungen. Zum anderen vermietet er seine Gewerbeflächen in der Eva-Rühmkorf-Straße an »Leben mit Behinderung Hamburg e.V.«. In dem Verein haben sich rund 1.500 Familien mit behinderten Angehörigen zusammengeschlossen. Er steht behinderten Kindern, Erwachsenen und ihren Familien zur Seite. Ihnen bietet er Arbeit, Wohnmöglichkeiten und Freizeitangebote. Die Räume in »Mitte Altona« will er auch nutzen, um offene Angebote für die gesamte Nachbarschaft zu machen.

#### Aktives Quartiersmanagement und urbane Mobilität

Von Anfang an gab es in »Mitte Altona« ein aktives Quartiersmanagement. Dieses setzt sich zum einen für eine gute Vernetzung mit den umliegenden Stadtteilen – dem ursprünglichen Altona sowie Ottensen – ein. Zum anderen bringt es die Bewohnerinnen und Bewohner von »Mitte Altona« zusammen. Hierzu finden regelmäßig Veranstaltungen und Aktivitäten statt. Als im Dezember 2020 drinnen keine Angebote möglich waren, schmückten die Menschen aus der Nachbarschaft zum Beispiel gemeinsam die Bäume vor der alten »Kleiderkasse« weihnachtlich.

Ein weiteres Anliegen des Quartiersmanagements ist die zeitgemäße urbane Mobilität. Deshalb gibt es in »Mitte Altona« Carsharing-Möglichkeiten und eine Mobilitätsstation, in der die Bewohnerinnen und Bewohner Lastenräder, eine Rikscha, einen Rollstuhltransporter, Falträder und einen elektrisch unterstützten Fahrrad-Anhänger ausleihen können. So entwickelt sich hier mitten in der Stadt ein neues, spannendes und zukunftsweisendes Quartier.



## Frauen als Namensgeberinnen

Die meisten Straßen und Plätze in »Mitte Altona« sind nach berühmten Frauen benannt – so auch die Straßen, in denen sich die Häuser des BVE befinden. Wer waren diese Frauen?

**Glückel von Hameln** wurde in Hamburg geboren und lebte im 17. Jahrhundert. Jung verwitwet baute sie sich und ihrer Familie als erfolgreiche internationale Kauffrau ein beträchtliches Vermögen auf. Glückel von Hameln ist die Verfasserin der ersten erhaltenen und bekannten Autobiografie einer Frau in Deutschland.

**Susanne von Paczensky** wurde 1923 geboren. Als eine von nur drei Journalistinnen war sie zu den Nürnberger Prozessen zugelassen, über die sie für die Vorgängerorganisation der Deutschen Presseagentur (dpa) berichtete. Bis zu ihrem Tod im Jahr 2010 setzte sich Susanne von Paczensky für die Gleichberechtigung ein. 1982 gründete sie das Hamburger Familienplanungszentrum Hamburg e.V., das bis heute vielen Frauen in Notlagen hilft.

**Eva Rühmkorf** lebte von 1935 bis 2013. Als Leiterin der Hamburger »Leitstelle Gleichstellung der Frau« wurde sie 1979 Deutschlands erste Gleichstellungsbeauftragte. Außerdem gehörte sie zu den ersten Frauen in Deutschland, die Politik zu ihrem Beruf machten. 1983 wurde sie Staatsrätin in Hamburg. Von 1988 bis 1992 war die SPD-Politikerin Ministerin in Schleswig-Holstein – von 1990 an als Stellvertreterin des Ministerpräsidenten. ○



# So viele Maßnahmen wie noch nie

←

**Denkmalschutz**

Seit 2017 arbeitet der BVE  
an der Instandsetzung der  
Doppelhäuser am Willhöden

38 Millionen Euro hat der BVE 2020 in Instandhaltung und Modernisierung investiert: rund 4 Millionen für energetische Modernisierungen, 2 Millionen für Wohnumfeldgestaltungen und 14 Millionen für die laufende Instandhaltung. Insgesamt setzte er rund 200 einzelne Maßnahmen um.

Allein für Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungskündigungen gab der BVE 2020 rund 3,3 Millionen Euro aus. Denn bei vielen Wohnungswechseln werden die Wohnungen gründlich renoviert. Häufig werden bei dieser Gelegenheit die Bäder komplett modernisiert. Die Küchen erhalten neue Fliesen und Fußböden. Vor allem dann, wenn die Wohnung vorher lange vermietet war, sind meist umfangreiche Arbeiten notwendig.

Über die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entscheidet der BVE nach Aspekten

- der technischen und gesetzlichen Notwendigkeit,
- der laufenden und turnusmäßigen Instandhaltung und Modernisierung des Bestands,
- der Energieeinsparung und des Klimaschutzes sowie der Außenwirkung der Wohnanlagen.

Gleichzeitig wird immer auch die Wirtschaftlichkeit geprüft: Wo lohnt sich die Investition? Wo sind möglicherweise andere Maßnahmen sinnvoller?

Auch die Wünsche der Mitglieder spielen eine wichtige Rolle. Diese werden direkt, über Befragungen oder über die Vertreterinnen und Vertreter an den BVE herangezogen. So wurden auf Anregung der Mitglieder in der Wohnanlage am Steinheimplatz und in der Gählerstraße in Altona-Altstadt die Treppenhäuser renoviert. Vor dem Haus am Heidrehmen 20 in Iserbrook sowie im Blutbuchenweg in Sülldorf ließ der BVE neue Fahrradhäuschen errichten.

Viel passiert ist 2020 zum Beispiel in der Wohnanlage am Bahrenfelder Kirchenweg. Dort investierte der BVE rund 900.000 Euro. Die dreigeschossigen Backsteinhäuser aus den 50er-Jahren erhielten neue, hochgedämmte Fenster, die Dachunterschläge wurden gestrichen, die Gauben wurden saniert. Außerdem baute der BVE neue

→

#### **Internationaler Seegerichtshof**

Das Quartier erstrahlt dank eigens entwickeltem Design-Konzept in neuem Glanz

»Wichtig ist, dass man den Beständen eine Zukunft gibt. Wenn wir also Modernisierungsmaßnahmen planen, dann ist unser Ziel nicht, alles wieder so herzustellen, wie es war. Wir überlegen, wie man dem Ganzen eine attraktive Zukunft geben kann.«

☞ Axel Horn

Eingangstüren ein und renovierte die Treppenhäuser inklusive neuer Elektrik und gefliester Wände im Eingangsbereich. Im letzten Schritt wurden im Frühjahr 2021 die Außenanlagen umgestaltet.

Am Internationalen Seegerichtshof 6 bis 12a in Niendorf wurden sämtliche Fassaden gestrichen. Dafür wurde eigens für die Wohnanlage ein Farbkonzept von einem Designer entwickelt. Die Häuser erhielten neue Klingeltableaus und eine neue Hausnummernbeleuchtung. An diesem Standort war früher einmal die Geschäftsstelle des BVE.

Voranbringen konnte der BVE die Instandhaltung der zehn denkmalgeschützten Doppelhäuser am Willhöden in Blankenese. Die Maßnahme lief bereits seit 2017, weil die Häuser von 1910 Fassade Schäden hatten. Aufgrund des Denkmalschutzes waren zahlreiche Auflagen zu erfüllen – wie zum Beispiel die Auswahl der Steine. Kunststofffenster durften nicht verwendet werden. Stattdessen wurden die zum Teil sehr alten Holzfenster neu gestrichen. Die Grundsielarbeiten laufen noch bis Ende des Jahres 2021. Insgesamt kostete diese Maßnahme ebenfalls rund 900.000 Euro.

Im Forsteck 12 bis 18 in Iserbrook ersetzte der BVE erstmalig Kunststofffenster aus den 80er-Jahren komplett durch eine neue Dreifachverglasung. Diese bietet eine deutlich bessere Wärmedämmung für die Wohnungen. Ebenfalls energetisch verbessert wurden die Häuser in der Sven-Hedin-Straße 7 und im Drieschweg 8 in Eidelstedt durch eine neue Dachdämmung.

Tiefgarageninstandsetzungen standen 2020 unter anderem am Willi-Hill-Weg in Lurup und am Alsenplatz in Altona-Nord an. Maßnahmen wie diese sind weniger auffällig, kommen aber jedes Jahr vor, wenn der Beton geschädigt ist und instand gesetzt werden muss. ◦



18.061.400 €

Bauinvestitionen

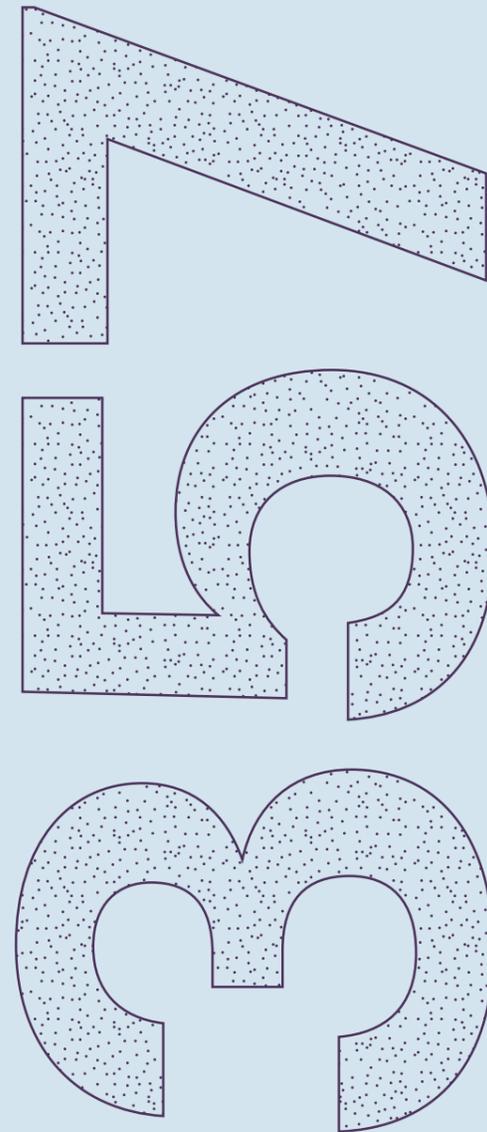
38.693.011 €

Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung

Barrierearme und -freie  
Wohnungen im Neubau

83,97%

Nr.	Kennzahl	Einheit	Daten 2020	Daten 2019
1.	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten	Anzahl Wohnungen	<b>357</b>	113
2.	Bauinvestitionen	€	<b>18.061.400</b>	50.901.000
3.	Neubauquote	%	<b>2,47</b>	0,80
4.	Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Neubau	%	<b>83,97</b>	93,81
5.	Gesamtinvestitionen in Instandhaltung und Modernisierung	€	<b>38.693.011</b>	35.606.790
6.	Gesamt Instandhaltungs- und Modernisierungsintensität	€/m²/a	<b>39,10</b>	36,96



fertiggestellte  
Wohneinheiten

Daten 2018	GdW	GRI	DNK
109			
50.600.000			
0,78	GdW BM1		7
36,70	GdW BM11		7
32.721.127			
34,32			

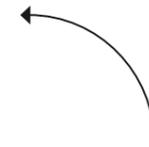
Nachhaltigkeitskennzahlen  
Handlungsfeld: Bauen





# 5. Bewegen

# Gemeinsam in die Zukunft



»Ich wünsche mir mehr Kommunikation.«

Finja Dieck

Veränderungs-Management beim BVE: Das Jahr 2020 hat vielen Unternehmen gezeigt, dass Veränderungen nötig und möglich sind. Dies ist auch dem BVE bewusst. 2020 hat er einen systematischen Change-Prozess eingeläutet und damit den Grundstein für die digitale Transformation des Unternehmens gelegt. Die Vision einer modernen Wohnungsbaugenossenschaft – intern sowie extern – fasst er unter dem Begriff »BVE 9.0« zusammen.

»Ich wünsche mir auf dem Weg zum BVE 9.0 eine transparente, klare Kommunikation und Zielsetzung, um demotivierende Spekulationen innerhalb des Hauses zu vermeiden.«

Alexandra Hamann



#### Wieso »BVE 9.0«?

Die Bezeichnung »BVE 9.0« ist an die vierte industrielle Revolution »Industrie 4.0« angelehnt. »Industrie 4.0« beschreibt die umfassende Digitalisierung industrieller Prozesse unter Berücksichtigung aller Arbeitsprozesse und neuer Formen der Zusammenarbeit. Das Ziel des BVE reicht allerdings noch weiter: Ihm geht es um einen dauerhaften, dynamischen Prozess weit über das Jahr 2030 hinaus. Deshalb hat er sich für »9.0« anstelle von »4.0« entschieden. Damit wird auch der Generationenvertrag einer Genossenschaft abgebildet.

#### Den Grundstein legen

Die Basis jeder digitalen Transformation ist ein veränderungsfähiges Unternehmen. Letzteres ist aber nur möglich, wenn die Struktur und die Kultur des Unternehmens dies erlauben. »Digitalisierung hat für uns deshalb in erster Linie mit der Art des Zusammenarbeitens zu tun – und nicht nur mit Software und Technik«, erklärt Knud Einemann, Leiter der Abteilung »Innovationen und Finanzen« beim BVE. »Diese Sichtweise ist der Grundstein des Veränderungsprozesses auf dem Weg zum »BVE 9.0.«



←  
Die Zukunft im Blick  
Knud Einemann leitet  
beim BVE den Bereich  
»Innovation und Finanzen«

Damit sind Arbeitsgruppen gemeint, in denen übergreifend und dauerhaft an einem Thema zusammen gearbeitet wird. Ein Beispiel ist das Board »Key-User:innen«. Darin arbeiten Anwenderinnen und Anwender der aktuellen Software des BVE aus verschiedenen Bereichen miteinander. Sie setzen sich damit auseinander, welche Veränderungen an der bestehenden Software sinnvoll sind. »Durch die Zusammensetzung der Boards fließen die Meinungen aller Unternehmensbereiche zusammen. Jeder kann seine eigene Sicht einbringen. Davon versprechen wir uns zum einen qualitativ hochwertige Ergebnisse und zum anderen eine höhere Akzeptanz.«

#### Geduld und Pflege

Dass es Zeit braucht, bis die neue Struktur und Kultur verinnerlicht sind, weiß der BVE: »Der »BVE 9.0« ist kein Sprint«, betont Michael Wulf. »Es handelt sich aber auch nicht um einen Marathon, denn der ist irgendwann zu Ende. Wir sprechen eher über einen Dauerlauf – in gemäßigttem Tempo. Wir haben uns auf den Weg gemacht und das Ziel ist zwar am Horizont zu sehen, aber es kann sich auch ändern. »BVE 9.0« steht eben für einen lebendigen, dynamischen Prozess, der auch einer gewissen Pflege bedarf, da er sich an veränderte Bedingungen anpasst.«

#### Die Struktur

Zum 01.09.2020 hat sich der BVE von seiner alten Struktur verabschiedet. Im Gegensatz zum bisherigen Säulenmodell, das von Hierarchien und einer klaren Abgrenzung der Bereiche geprägt war, setzt er nun auf interdisziplinäre Zusammenarbeit. Doch wie löst man das alte Bereichsdenken auf? Der erste große Schritt war es, das Rollenverständnis der Mitarbeitenden zu klären und zu schärfen: Wie sieht meine Rolle beim BVE aus? Welche Funktion hat sie im Gesamtzusammenhang der Organisation? Ein Resultat dieser Strukturveränderung war die Auflösung der Abteilung »Orga«. »Daran sieht man, dass es uns wirklich darum geht, alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Organisation einzubeziehen. Es soll nicht so sein, dass ein Dritter ihnen sagt, was zu tun ist. Stattdessen möchten wir eine kollaborative Struktur mit geteilten Verantwortungen und einem verstärkten Dialog schaffen.«

#### Die Kultur

Die Struktur steht. Den Mitarbeitenden wird klar, wohin die Reise mit dem »BVE 9.0« gehen soll und welche Rolle sie selbst darin spielen. Aber: »Im Gegensatz zu einer Struktur kann man eine neue Kultur nicht einfach aufsetzen. Sie muss gemeinschaftlich wachsen und getragen werden«, sagt Knud Einemann. »Wir haben uns deshalb Gedanken gemacht, wie wir die Kultur und die Zusammenarbeit beim BVE voranbringen können. Ein Ansatzpunkt hierfür sind Boards.«

»Wir sind wirtschaftlich äußerst stabil, das entbindet uns aber nicht von der Pflicht, uns Veränderungen zu stellen. Wir begegnen den veränderten Anforderungen unserer Mitglieder, unserer Umwelt und unserer Mitarbeitenden mit einem gezielten Zukunftsplan.«

🗨️ Michael Wulf



»Zusammenkommen  
ist ein Beginn.  
Zusammenbleiben  
ein Fortschritt.  
Zusammenarbeiten  
ist ein Erfolg.«

Alexander Kuhr

»Ich wünsche mir,  
dass ich auch  
auf dem neuen  
Weg mit Schritt  
halten kann.«

Carmen Elling



»Wir haben uns 2020 aufgemacht,  
unseren BVE neu auszurichten, um  
gewappnet zu sein für die anstehen-  
den, zukünftigen Aufgaben. Ich  
wünsche mir, dass wir als Team die  
zahlreichen Stolpersteine auf dem  
Weg zum Ziel aufnehmen und ge-  
meinsam etwas Großartiges daraus  
bauen. Denn das ist der Weg einer  
erfolgreichen und permanenten  
Weiterentwicklung.«

Frank Mißner



# Software »Taifun«: mobiles Arbeiten im Servicebetrieb

→

## Zusammenspiel von Technik und Handwerk

Torsten Dicks freut sich  
über mehr Flexibilität dank  
der neuen Software

Was vielen Unternehmen erst durch die Corona-Pandemie schmerzlich bewusst geworden ist, war für den BVE schon 2019 klar: Die Software eines Unternehmens muss für die Mitarbeitenden ortsunabhängig funktionieren. 2020 führte der BVE eine neue Software namens »Taifun« ein, um den Mitarbeitenden im Servicebetrieb mehr Flexibilität und Transparenz zu bieten. Außerdem wollte sich der BVE ganz bewusst von seiner eigens entwickelten Software lösen.



»Am Ende trifft die Digitalisierung viele Bereiche, nicht nur den Servicebetrieb. Es werden noch viele Projekte dieser Art kommen.«

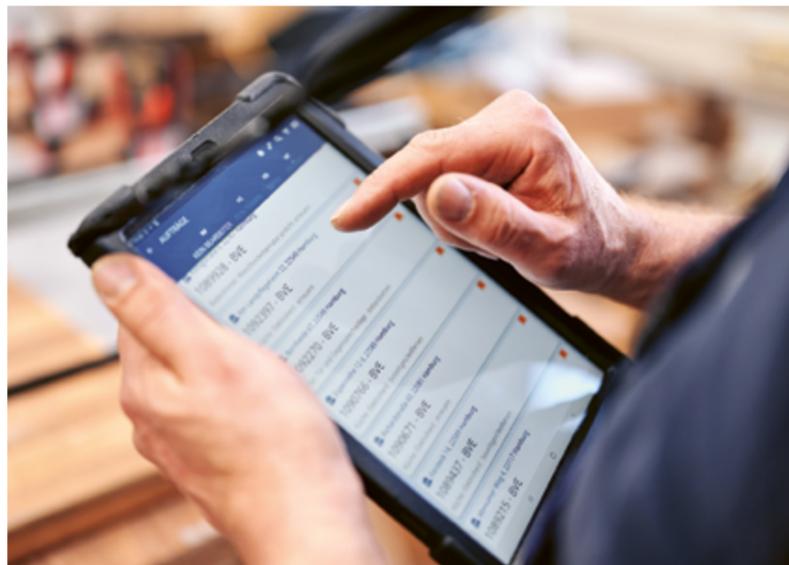
☞ Axel Horn

#### Schlanke Prozesse und mehr Nachhaltigkeit

Von der ersten Sekunde an wurden die Mitarbeitenden des Servicebetriebs in die Suche nach einer alternativen Softwarelösung involviert. Die Wahl fiel auf die Software »Taifun«, die Prozesse verschlankt und auf die Nachhaltigkeitsziele des BVE einzahlen soll. Denn: »Der damalige Prozess verlangte unter anderem das Scannen und Ausdrucken von Aufträgen, was zeitlich aufwendig war und nicht mit unserem Fokus auf Nachhaltigkeit vereinbar war«, erklärt Knud Einemann, der den Bereich Digitalisierung und Prozesse beim BVE verantwortet. Im Juni 2020 fiel schließlich der Startschuss für die Arbeit des Servicebetriebs mit »Taifun«.

#### Mit »Taifun« bereit für den »BVE 9.0«

Mit »Taifun« fiel die Wahl auf eine Branchenlösung für Handwerksbetriebe. Warenwirtschafts-, Einkaufs- sowie der gesamte Dispositionsprozess sind nun in einer Software zusammengefasst. Damit ist Schluss mit der Zettelwirtschaft: »Die Kolleginnen und Kollegen können über ihre mobilen Endgeräte den Status der Aufträge in Echtzeit einsehen und ihre Arbeit danach ausrichten. Sie müssen nicht wie früher darauf warten, dass der ausgedruckte Auftragsstatus von jemandem ins System eingetragen wird«, erklärt Knud Einemann. »Taifun« bietet den Mitarbeitenden außerdem eine Online-Zeiterfassung sowie die Möglichkeit, Artikel, Lagerbestände, Belege, Umsätze und Dokumente einzusehen. Das System ist insgesamt nachhaltiger, schneller und transparenter und passt damit perfekt zur neuen Vision des »BVE 9.0«.



→  
**Digitalisierung im Servicebetrieb**  
Aufträge am Tablet verfolgen und bearbeiten

# 5.864

Aufträge haben die Mitarbeitenden des BVE-Servicebetriebs 2020 mit »Taifun« bearbeitet.

# 19

Mitarbeitende arbeiten im Servicebetrieb des BVE (VZÄ).

# 3.680

unterschiedliche Artikel hat der Servicebetrieb auf Lager.

Mehr als

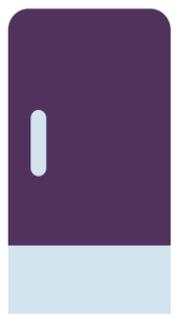
# 5.500

Papierblätter wurden eingespart.



Das Teilen von Dingen – Sharing – liegt im Trend. Für den BVE als Genossenschaft war Sharing schon immer Teil der Philosophie. Jetzt geht er noch einen Schritt weiter und testet Mobilitätshubs und Foodsharing. Sabrina Karger aus der Grundstücksentwicklung des BVE erzählt, was es damit auf sich hat.

# Sharing: vom Auto bis zum Kühlschrank

←

## Ist immer in Bewegung

Sabrina Karger aus der Grundstücksentwicklung des BVE

### In welchen Bereichen bietet der BVE Sharing an?

**KARGER** Das fängt beim Wohnen an. Die ganze Idee einer Genossenschaft basiert auf dem Prinzip des Teilens. Deshalb hatten wir einmal eine Kampagne mit dem Titel »Sharing seit 1899«. Abgesehen davon gibt es unterschiedliche Räume in unserem Bestand, die gemeinschaftlich genutzt werden – zum Beispiel in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft im »MARTINI44« in Eppendorf oder in den Baugemeinschaften. Dazu kommen die zwölf Nachbarschaftstreffs. Das passt hervorragend zum BVE, weil hier nicht nur Teilhabe möglich ist, sondern auch Ehrenamt und Selbstorganisation gefragt sind. Zum Teil haben unsere Wohnanlagen auch noch gemeinschaftliche Waschküchen. Bei der Neugestaltung von Außenanlagen wird auch schon mal ein Bouleplatz geplant, sodass ein neuer Raum für Begegnungen entsteht.

### Sind nicht letztendlich alle Außenanlagen ein Sharing-Angebot?

**KARGER** Ja, die Gärten stehen natürlich allen Mitgliedern zur Verfügung – ebenso wie die Spielplätze. Außerdem haben wir ein paar Flächen, die zum gemeinschaftlichen Gärtnern genutzt werden.

### Was ist mit Co-Working?

**KARGER** Bisher haben wir noch keine Co-Working-Flächen, aber perspektivisch würden wir das gerne realisieren. Diese könnten beispielsweise in neue Wohnkonzepte mit kleineren Kompaktwohnungen eingebunden werden.

### Welche Sharing-Angebote ermöglichen Sie im Hinblick auf die Mobilität?

**KARGER** Wir arbeiten schon seit Langem mit dem Carsharing-Anbieter »cambio« zusammen und bieten an verschiedenen Standorten – darunter alle größeren Neubauten – entsprechende Stellplätze an. Perspektivisch denken wir aber darüber hinaus und möchten auch Bikesharing für E-Lastenräder realisieren. Hierbei arbeiten wir ebenfalls mit einem Partnerunternehmen zusammen, der sigo GmbH. Außerdem hat der BVE der Baugemeinschaft »Bunte Bande«, die im Oktober 2020 in unseren Neubau im Pergolenviertel eingezogen ist, zwei E-Lastenräder geschenkt. Diese nutzen die Mitglieder jetzt gemeinsam.

+

»Das Thema Sharing ist für uns ein Lernprozess. Langfristig wollen wir ein Baukastensystem entwickeln – mit dem Ziel, immer wieder verschiedene Sharing-Optionen ausprobieren und diese Maßnahmen dynamisch austauschen zu können.«

🗨 Axel Horn

#### Was ist mit den Mobilitätshubs gemeint, die der BVE plant?

**KARGER** Das sind Stationen mit unterschiedlichen Services für die Mitglieder, also eben das Car- und Bikesharing, aber auch Paketstationen und Foodsharing. Drei dieser Mobilitätshubs möchten wir als Pilotprojekte installieren: am Heidrehmen, in Eidelstedt und in Lurup. Dazu gehören jeweils mindestens zwei Autos – davon mindestens ein E-Auto –, zwei E-Lastenräder und eine Paketstation sowie Fahrradwerkzeug und Luftpumpen. Der Start dieser Mobilitätshubs richtet sich jeweils danach, wann in den genannten Quartieren die Modernisierungen abgeschlossen sind. Das Foodsharing testen wir zunächst nur am Heidrehmen und entscheiden dann, ob wir es ausweiten.

#### Wie funktioniert Foodsharing?

**KARGER** Dabei arbeiten wir mit der Initiative »foodsharing e.V.« zusammen. Im Mobilitätshub am Heidrehmen stellen wir einen Kühlschrank und ein Regal auf. Diese füllt »foodsharing e.V.« mit Lebensmitteln, die woanders übrig geblieben sind – zum Beispiel in Supermärkten und Bäckereien, in Restaurants oder Kantinen. Wer möchte, kann sich daraus bedienen. Dabei gelten natürlich bestimmte Hygienestandards, die regelmäßig überprüft werden.

#### Haben Sie das Gefühl, dass die Mitglieder Sharing-Angebote stärker nachfragen?

**KARGER** In Bezug auf die Mobilität auf jeden Fall. Da mehren sich die Fragen – übrigens auch im Hinblick auf E-Lademöglichkeiten. Wir merken deutlich, dass hier das Interesse steigt. Aber wir wollen erst einmal schauen, wie die Mobilitätshubs an den drei Standorten angenommen werden und Erfahrungen damit sammeln. Diese lassen wir dann in weitere Angebote für unsere Mitglieder einfließen.

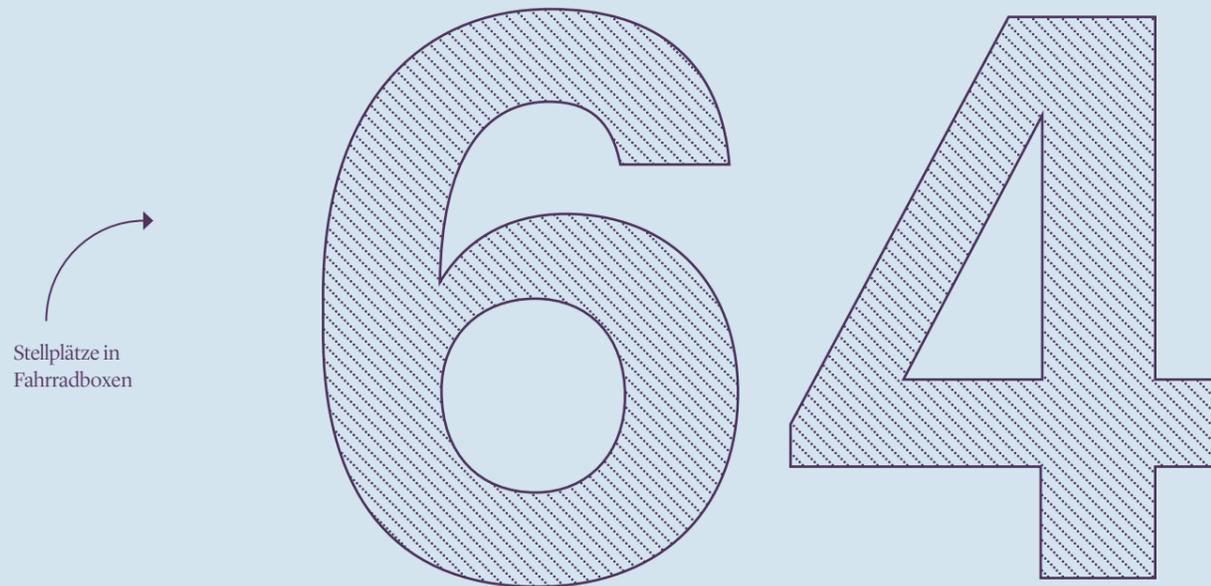
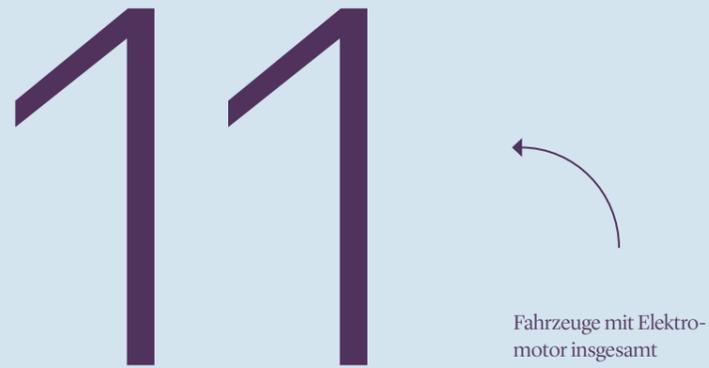
o



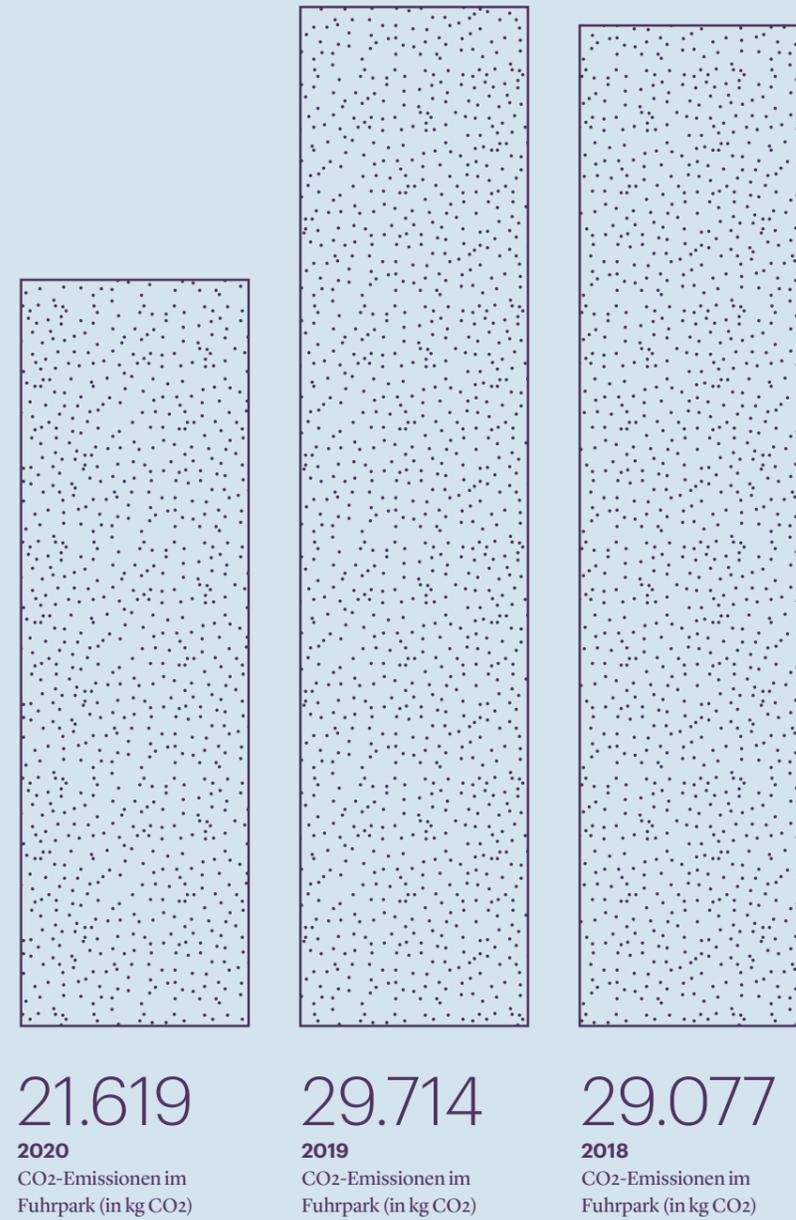
↑

#### Mit vereinten Kräften

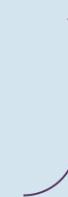
Die Vorstände des BVE  
Michael Wulf und Axel Horn  
(v.l.n.r.)



Nr.	Kennzahl	Einheit	Daten 2020	Daten 2019
1.	Fahrzeuge im Pool	Anzahl	10	10
2.	Fahrzeuge Servicebetrieb	Anzahl	18	18
3.	Anzahl Fahrzeuge mit Elektromotor insgesamt	Anzahl	11	3
4.	CO <sub>2</sub> -Emissionen im Fuhrpark	kg CO <sub>2</sub>	21.619	29.714
5.	Benzin- und Dieselverbrauch des Fuhrparks	in l	12.511,00	12.588,00
6.	Anzahl Stellplätze in Fahrradboxen	Anzahl	64	84



Daten 2018	GdW	GRI	DNK
11			
15			
3			
29.077			
12.292,00			11
86			



Nachhaltigkeitskennzahlen  
Handlungsfeld: Bewegen



Trotz der Corona-Pandemie ist der BVE gut durch das Geschäftsjahr 2020 gekommen. Das beweist: Unser Geschäftsmodell bewährt sich auch in schwierigen Zeiten. Die Anzahl der Mitglieder erhöhte sich auf 22.855. Die Anzahl der Wohnungen stieg von 14.116 auf 14.473. Damit bleibt der BVE die größte Wohnungsgenossenschaft in Hamburg.

# 22.855

Mitglieder

# 123

Mitarbeitende (VZÄ)

# 2.704.357

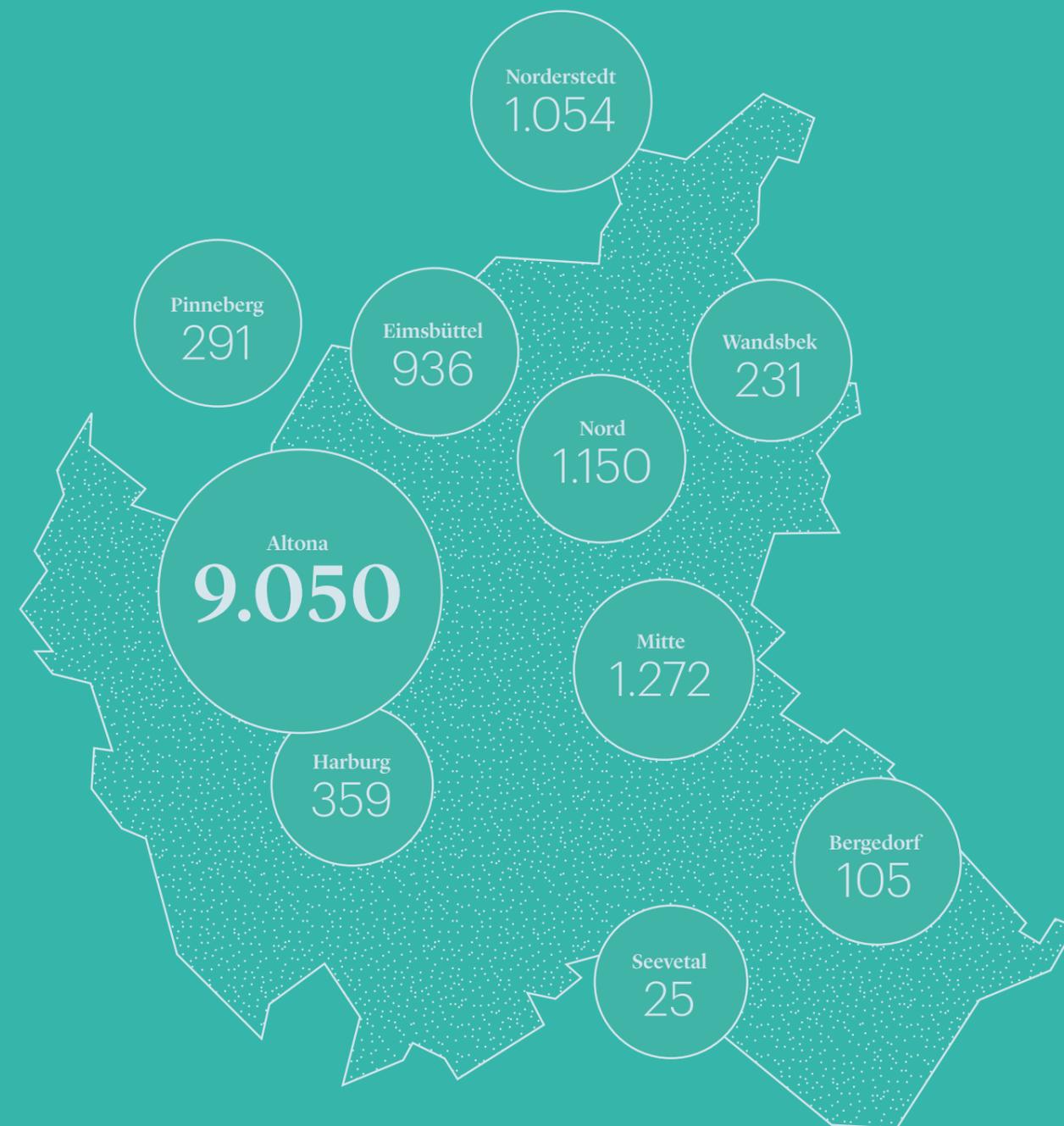
Genossenschaftsanteile

# 1.042

BVE KIDS

# 14.473

Wohnungen



↑

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

20

<b>74</b>	Wohnungsbestand
<b>78</b>	Lagebericht
<b>88</b>	Jahresabschluss
<b>100</b>	Der Aufsichtsrat
<b>102</b>	Bericht des Aufsichtsrats

# Geschäfts- zahlen

20

# Wohnungsbestand

## Der Bestand

### Nutzungsentgelt und Instandhaltung/ Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899-1969	Baujahr 1970-1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	14.473	6.524	5.943	2.006
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	961.133	408.165	398.910	154.058
Nutzungsentgelt (EUR/m <sup>2</sup> ) (Soll per 31.12.)	6,75	6,18	6,28	9,47
Nutzungsentgelt p. a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	76.199	29.690	29.742	16.767
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) <sup>1</sup>	31.497	19.394	10.605	1.498
davon aktivierte Modernisierungen <sup>1</sup>	145	0	145	0

<sup>1</sup> ohne Gewerbe/Servicebetrieb/Hausmeister

↓  
**Nettokaltmiete**  
31.12. (m<sup>2</sup>/Monat)

6,75 €

# Wohnungen nach Baujahren



## Instandhaltung/ Modernisierung

Kostenart	2020		2019	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m <sup>2</sup> )
Laufende Instandhaltung <sup>2</sup>	14.327.733	14,48	13.926.614	14,46
Geplante Großreparaturen	17.808.389	18,00	16.913.138	17,56
Aufwandsmodernisierungen	5.917.739	5,98	4.619.874	4,80
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>38.053.861</b>	<b>38,46</b>	<b>35.459.626</b>	<b>36,81</b>
Aktivierungsfähige Modernisierungen	639.150	0,65	147.164	0,15
<b>Gesamtkosten</b>	<b>38.693.011</b>	<b>39,10</b>	<b>35.606.790</b>	<b>36,96</b>
davon				
an Dritte beauftragt	36.296.315	36,68	33.842.830	35,13
Servicebetrieb/Hausmeister	1.757.545	1,78	1.616.796	1,68

<sup>2</sup> Grundstücks-, Haus- und Wohnungs-  
instandhaltung

## Instandhaltung / Modernisierung 2020

Maßnahmen	Tsd. EUR
<b>Instandhaltung</b>	
<b>Investitionen in Instandhaltung</b>	<b>14.327</b>
Fassade	296
Fenster	179
Dach	280
Treppenhäuser	1.042
Außenanlagen	1.344
Technische Anlagen	1.320
<b>Instandhaltungsintensität</b>	<b>14,48</b>
<b>Modernisierungen / Großprojekte</b>	
<b>Modernisierungen</b>	
<b>Investition in Modernisierungen</b>	<b>17.808</b>
Fassade	1.449
Fenster	301
Dach	356
Treppenhäuser	2.164
Außenanlagen	1.329
Technische Anlagen	12.050
davon Grundsiel	8.106
<b>Modernisierungsintensität</b>	<b>18,00</b>
<b>Ausgewählte Großprojekte</b>	
Internationaler Seegerichtshof <sup>1</sup>	450
Bahrenfelder Kirchenweg <sup>2</sup>	900
Willhöden <sup>3</sup>	900
<b>Investition in die Zukunft</b>	
Investitionen in Mobilität	1.200
Investitionen in Energieinfrastruktur	1.500
Investition in neue Technologien	900

<sup>1</sup> Überarbeitung des Anstrichs, umfassende Fassadenarbeiten zur verbesserten Gebäudedämmung, Anpassung der Geländer an den Kellerniedergängen, Arbeiten am Außenputz, neue Klingeltableaus, neue Hausnummerbeleuchtung.

<sup>2</sup> Hochgedämmte Fenster, Anstrich der Dachunterschläge, Sanierung der Gauben, neue Eingangstüren, Renovierung der Treppenhäuser inklusive neuer Elektrik, Eingangsbereich gefliest.

<sup>3</sup> Fassadeninstandsetzung, Anstrich Balkongeländer, Dachunterschläge, Klappläden, Fenster, Austausch einzelner Fenster.

## Entwicklung

## Bautätigkeit

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Überhang aus 2019 (Whg.)	Beginn 2020 (Whg.)	Bezug 2020 (Whg.)	Überhang für 2021 (Whg.)
Baakenhafen	HafenCity	80 <sup>1,2</sup>	56	25.000.000	80		80	
Efeweg 1. BA/2. BA	Winterhude	109 <sup>1</sup>	30	29.400.000	71		71	
Neue Mitte Altona Block 02	Ottensen	13	13	4.500.000	13		13	
Neue Mitte Altona Block 04	Ottensen	76 <sup>1,2</sup>	66	22.600.000	76		76	
Pergolenviertel 3b	Winterhude	18 <sup>1</sup>	18	5.700.000	18		18	
Strandkai	HafenCity	43		20.500.000	43			43
Wittenkamp	Barmbek	156 <sup>1</sup>	156	38.500.000	108		108	
Staudinger Straße	Klein Flottbek	8		2.000.000		8		8
<b>Gesamt</b>		<b>503</b>	<b>339</b>	<b>148.200.000</b>	<b>409</b>	<b>8</b>	<b>366</b>	<b>51</b>

<sup>1</sup> zzgl. Tiefgarage

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

## Projektentwicklung

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)
2021	Glashüttenstraße	Karolinenviertel	19 <sup>2</sup>	19	9.000.000
2021	Jochen-Fink-Weg 23-29	Iserbrook	4		1.000.000
2021	Pergolenviertel 8a	Winterhude	31 <sup>1,2</sup>	31	11.200.000
2021	Schenefelder Holt 3-5	Iserbrook	16		4.500.000
2021	Schlicksweg	Barmbek	85 <sup>1</sup>	85	25.000.000
2022	Andersenstr./Musäusstraße	Iserbrook	6		1.450.000
2022	Darbovenstieg 4/6	Iserbrook	2		425.000
2022	Lütt Iserbrook 37	Iserbrook	2		425.000
2022	Schumacherstraße	Altona	20	20	4.400.000
2022	Sportplatzring	Stellingen	150 <sup>1,2</sup>	150	44.000.000
2023	Behringstraße	Altona	24		6.300.000
2023	Klövensteen	Rissen	76		33.000.000
2024 / 2026	diverse Projekte	div. Stadtteile	150 <sup>1</sup>	100	41.250.000
<b>Gesamt</b>			<b>585</b>	<b>405</b>	<b>181.950.000</b>

<sup>1</sup> zzgl. Tiefgarage

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

# Lagebericht

## 1.

### Grundlagen des Unternehmens

#### Rechtliche Grundlagen

Der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) wurde 1899 gegründet. Sein Sitz befindet sich in 22589 Hamburg, Heidrehmen 1.

#### Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist vorrangig die Wohnungsvorsorgung ihrer Mitglieder. Dazu kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Der BVE investiert regelmäßig und umfangreich in seine Bestände und ergänzt diese sinnvoll durch Neubauten. Als Mitgliederförderung versteht der BVE auch eine maßvolle Mietpolitik, die unter anderem in seinem Modell der Wohnwertmiete ihren Ausdruck findet.

Auch wenn das Hauptziel nicht die Gewinnmaximierung des Unternehmens ist, muss der BVE als Genossenschaft wirtschaftlich agieren und Rahmenbedingungen berücksichtigen, um seine Ziele sozial ausgewogen, umweltschonend und generationsübergreifend nachhaltig zu realisieren.

#### Organisation

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung und ist der Kontrolle des Aufsichtsrats und der Vertreterversammlung unterworfen. Alle für die Wohnungsvorsorgung der Mitglieder anfallenden wesentlichen Aufgaben in der Genossenschaft werden von den Abteilungen Kaufmännisches Immobilienmanagement, Technisches

Immobilienmanagement, Innovation & Finanzen sowie Menschen & Kommunikation wahrgenommen. Dem Technischen Bestandsmanagement ist ein Servicebetrieb zur Durchführung von Reparaturaufträgen innerhalb der Wohnanlagen unserer Genossenschaft angegliedert.

#### Compliance

Neben bereits bestehender Compliance-Richtlinien 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 Mitarbeitenden, um mit klaren Rahmenbedingungen möglicherweise auftretenden Situationen vorzubeugen, die ihre Integrität infrage stellen könnten. Es bestanden auch 2020 keine vertraglichen Bindungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie des Vorstands und dem BVE, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung im Aufsichtsrat bzw. Vorstand hinausgehen. Dies gilt auch für die BVE-DIENSTE GmbH.

#### Marktstellung

Am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete der BVE 14.473 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 961.132,80 m<sup>2</sup> sowie 7 Kindertagesstätten, 149 gewerbliche Objekte und 33 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 28.379,80 m<sup>2</sup>. Damit ist der BVE die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg. Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 6.113 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.340 Stellplätze im Freien sowie 1.241 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 357 Wohnungen und die Wohnfläche um 25.327,33 m<sup>2</sup> erhöht. 366 Wohnungen sind nach Fertigstellung von Neubauten zugegangen. Die Abgänge von 9 Einheiten resultieren im Wesentlichen aus Abrissen, Änderung der Nutzung und Wohnungszusammenlegungen.

#### Umweltschutz

Das Tochterunternehmen BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Heizhäusern des BVE zur Teilwärmeverorgung von 2.016 Wohnungen. Mit dem Betrieb von insgesamt 27 Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen durch unser Tochterunternehmen und externe Partner wird umweltfreundlich und energiesparend Wärmeenergie erzeugt. Insgesamt werden bereits heute 4.735 Wohnungen über diese Heizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der weitgehend noch in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 5.100 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom beliefert werden. Mit unserem neuen Anwohnerstromkonzept wird der vor Ort im BHKW erzeugte Strom von einem externen Partner unseren Mitgliedern umweltfreundlich und kostensparend angeboten. Für rund 1.900 Wohnungen haben wir dieses Konzept bereits realisiert. Zusammenfassend werden bereits heute ca. 63% der Wohnungen des BVE mittels Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. Für 33% aller BVE-Wohnungen erfolgt eine Teilwärmelieferung durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken.

In Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz hat der BVE bereits per 31.12.2020 48% von den erforderlichen 55% Einsparungen von 1990 bis 2030 im Bereich der Heizungswärme (ohne Warmwasser) erreicht. Auch in Zukunft wollen wir durch Wärmedämmung, Fensteraustausch und Heizungsoptimierungen Energie sparen. Im Neubau werden von uns Niedrigenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen, Erdwärmepumpen, Solaranlagen oder Eisspeichern errichtet. Weiterhin wurde für 32 größere Heizanlagen des BVE ein neues Monitoring-Projekt aufgesetzt. Das Ziel ist es, in den nächsten Jahren durch Optimierung der Heizungsanlagen weitere Einsparungen zu generieren. In Summe erwarten wir für den Bereich Heizwärme (ohne Warmwasser) bis 2030 knapp 62% anstatt der geforderten 55% Einsparungen.

Im Bereich der E-Mobilität ist der BVE 2020 weiter vorangekommen. Der Bestand an Poolfahrzeugen wurde von 11 auf 9 verringert und ist nun vollständig elektrifiziert. Von den 18 Fahrzeugen des Servicebetriebs sind mittlerweile 2 Fahrzeuge elektrisch. Die Zielmarke ist unverändert, bis 2023 den gesamten Fuhrpark auf Elektroantrieb umzustellen. Durch das aktive Vorantreiben der E-Mobilität können wir zur Verbesserung der Luftqualität in Hamburg beitragen.

Zudem werden die Fahrzeuge mit Strom aus unseren Blockheizkraftwerken betrieben. So können wir im Vergleich zum deutschen Strommix auf 100 Kilometern 33% der entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen.

#### Mitgliederförderung

Die Zahl der von unserem Sozialmanagement zu begleitenden oder zu betreuenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahreswert leicht erhöht. In 180 Fällen wurden Mitglieder im Rahmen ihrer unterschiedlichen Anliegen aufgesucht, persönlich oder telefonisch beraten, bei wichtigen Terminen begleitet und ggf. sozialpädagogisch betreut. Im Fokus steht weiterhin unsere recht heterogene Gruppe der Seniorinnen und Senioren. Die Bandbreite der Hilfedienstleistung des Sozialmanagements reicht von der Wohnraumanpassung über Themen wie Einsamkeit und drohende Armut hin zu Orientierungsproblemen, Medikamenten- und Alkoholmissbrauch. Der BVE steht in sehr engem Kontakt zu Behörden, Ämtern, Pflegeeinrichtungen und anderen hilfeleistenden Stellen. Ziel ist bei der Hilfe des Sozialmanagements immer, ein selbstständiges Leben in den eigenen Räumen im angestammten Wohnumfeld zu ermöglichen.

Die Kindergenossenschaft BVE Kids ist nunmehr sechs Jahre alt. Mit über 1000 jungen Mitgliedern ist die BVE Kids auch im Jahr 2020 trotz der Coronakrise erfolgreich unterwegs gewesen. Es konnten einige Outdoor-Veranstaltungen angeboten werden, Kooperationen mit beispielsweise dem NABU waren sehr erfolgreich. Themenfelder der Kindergenossenschaft sind weiterhin Ökologie und Nachhaltigkeit, Gesellschaft und Leben, Entdecken und Experimentieren. Es wurden an alle BVE Kids drei Info-Briefe versandt, genauso wie Geburtstagsgrüße und Verabschiedungskarten. Neu ist die digitale Kommunikation über die Plattform Instagram.

# 2.

## Wirtschaftsbericht

### Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie zeigt anhaltend starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete für das Gesamtjahr betrachtet einen Rückgang von ca. 5%. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die Zahl der in Hamburg Wohnenden wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen, ein Rückgang ist erst nach 2040 prognostiziert. Bis 2040 wird die Einwohnerzahl Hamburgs – je nach Berechnung – auf 1,949 Mio. bzw. 2,051 Mio. steigen. Die Vergleichszahl Ende 2017 betrug 1,831 Mio. Einwohner.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden, gleichzeitig war ein stetiger Zuzug von Menschen nach Hamburg festzustellen. Auch im Jahr 2020 konnten dank des Hamburger Bündnisses für das Wohnen Genehmigungen für den Neubau von 10.007 Wohnungen erwirkt werden. Im vergangenen Jahr sind in Hamburg 3.472 Wohnungen im geförderten Neubau fertiggestellt worden. Für weitere 2.643 Neubauwohnungen mit sozialer Bindung hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) im selben Zeitraum die Förderungen bewilligt. Bedingt durch

die Coronawelle verhielten sich einige Investoren zurückhaltend, wodurch das Ziel von 3.000 Neubaubewilligungen nicht erreicht werden konnte.

Insgesamt hat die Pandemie erhebliche Einflüsse auf die Geschäftsvorgänge mit sich gebracht.

Erstmals wurde die Vertreterversammlung nicht in einer Präsenzveranstaltung abgehalten, sondern erfolgte mittels eines Umlaufverfahrens. Temporär wurden die Hausmeisterbüros sowie unsere Geschäftsstelle geschlossen und waren nur mehr telefonisch oder schriftlich zu erreichen. Ein großer Teil der Mitarbeitenden hat im Wechselbetrieb mobil z. B. von Zuhause aus gearbeitet. Insgesamt gab es nur geringfügige coronabedingte Mietrückstände zum Stichtag.

### Geschäftsverlauf

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Entwicklung lässt sich im Vergleich mit den Vorjahreszahlen und mit unserer Prognose zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung 2020 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe nebenstehende Tabelle).

**Tabelle 1: Geschäftsverlauf**

(Mio. EUR)

	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
Nutzungsentgelte/Sollmieten	83,0	82,3	78,4
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	34,0	36,3	33,8
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	10,0	9,9	11,0
Jahresüberschuss	14,0	14,5	12,5
Investitionen	28,0	18,6	51,2

### Veränderung der Nutzungsentgelte

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen resultiert im Jahr 2020 vor allem aus Anpassungen im Rahmen unseres genossenschaftlichen Modells der Wohnwertmiete, aus der Neuvermietung von im Jahr 2020 oder im Vorjahr fertiggestellten Wohnungen, Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen, Mietanhebungen bei Wiedervermietungen und der Erhöhung der Sätze gemäß der II. Berechnungsverordnung im preisgebundenen Wohnungsbau. Die Abweichung der Prognose resultiert im Wesentlichen durch temporäre Aussetzung von Mietanpassungen aufgrund von Corona sowie aus Verzögerungen der Neubaubezüge.

Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 6,75 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich gegenüber 6,59 EUR im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

### Wohnungswechsel

Die Kündigungsquote liegt mit 5,88% weiter auf einem niedrigen Niveau. Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden.

### Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind gegenüber dem Vorjahr auf einem insgesamt sehr niedrigen Niveau nahezu unverändert: Sie betragen 2020 nur 0,89% der Nutzungsentgelterträge.

### Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (36,3 Mio. EUR) haben sich gegenüber unseren Prognosen erhöht. Die Instandhaltungskosten haben sich 2020 gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen in der geplanten Instandhaltung insgesamt erhöht.

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr insgesamt 38.054 Tsd. EUR aufgewendet, im Vorjahr 35.459 Tsd. EUR. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, wurden 2020 Kosten für Instandhaltungen in Höhe von 38,46 EUR gegenüber 36,81 EUR im Jahr 2019 aufgewendet.

### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen entsprechen unseren Prognosen für 2020. Durch eine aktive Kreditportfoliobetrachtung sowie die Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus bei Umschuldungen und Darlehensverlängerungen konnten die Zinsaufwendungen trotz sehr umfangreicher Neubautätigkeit zum Vorjahr nochmals gesenkt werden.

### Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss entspricht unseren Erwartungen.

### Investitionen

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

## Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie in der Tabelle 2 dargestellt zusammen.

#### Hausbewirtschaftung

Aus der Ertragslage gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch erhöhte Instandhaltungskosten. Durch die Neubauinvestitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2020 sowie Anpassungen der Nutzungsentgelte konnten höhere Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden. Der gesunkene Zinsaufwand wirkte sich positiv aus. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung erhöht.

#### Mitgliederwesen / Mitgliederförderung

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

#### Sonstiger Geschäftsbetrieb

Der sonstige Geschäftsbetrieb umfasst neben dem neutralen Ergebnis (resultierend aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung, Zahlungen aufgrund von Pensionszusagen, Erträgen aus Auflösung von Rückstellungen) das Ergebnis aus nicht aktivierten Baukosten (Aufwendungen während der Bauphase, vor allem Fremdkapital-, Finanzierungs- und andere Verwaltungskosten).

#### Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen 2020 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 458,53 EUR (Vorjahr: 443,91 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 419,47 EUR (Vorjahr: 403,68 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

#### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2020 wie in der Tabelle 3 dar. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 9,6 Mio. EUR vermindert. Die ausgewiesenen Zugänge zum Anlagevermögen in Höhe von 4,7 Mio. EUR sind der Saldo aus den Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von 13,0 Mio. EUR und den Baukosten- und Tilgungszuschüssen in Höhe von 8,3 Mio. EUR. Den Zugängen stehen Verringerungen in Höhe von 14,3 Mio. EUR gegenüber, die im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen sind.

Die Neubaumaßnahmen Efeuweg (Hamburg-Winterhude), Neue Mitte Altona Block 02 (Hamburg-Ottensen), Neue Mitte Altona Block 04 (Hamburg-Ottensen), Wittenkamp (Hamburg-Nord), Baakenhafen (Hamburg-HafenCity) und Pergolenviertel Baufeld 3b (Hamburg-Barmbek) wurden 2020 endgültig fertiggestellt. Ferner wurde im Geschäftsjahr 2020 der Ankauf eines Grundstücks in Hamburg-Barmbek getätigt.

**Tabelle 2: Ertragslage**

(Tsd. EUR)

	2020	2019	2018	2017	2016
Hausbewirtschaftung	14.566	12.763	14.746	14.183	12.729
Betreuungstätigkeit	-24	-16	-22	-21	-13
Beteiligungen	-6	37	50	50	50
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-743	-751	-715	-402	-518
Sonstiger Geschäftsbetrieb	929	997	-1.303	-2.916	-1.894
Steuern	-210	-558	-173	-132	-148
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>14.512</b>	<b>12.472</b>	<b>12.583</b>	<b>10.762</b>	<b>10.206</b>

#### Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Die Finanzierungstätigkeit vermindert sich im Saldo durch Darlehensaufnahmen abzüglich plan- und außerplanmäßiger Tilgung um 11,0 Mio. EUR. Weiterhin sind Einzahlungen auf Geschäftsguthaben von 9,9 Mio. EUR im Geschäftsjahr zu verzeichnen gewesen. Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnte im Wesentlichen der Kapitaldienst gezahlt werden. Unter Berücksichtigung weiterer Aus- und Einzahlungen hat sich der Finanzmittelfonds um 8,4 Mio. EUR auf 13,3 Mio. EUR erhöht.

#### Liquidität

Die Liquidität des BVE ist gesichert. Die Zahlung einer Dividende von 4% auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2020 in Höhe von rund 5,3 Mio. EUR ist gewährleistet. Ende Januar 2021 liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 42,7 Mio. EUR für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valutiert werden. Darüber hinaus stehen dem BVE insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne grundpfandrechtliche Besicherung in Höhe von 4,6 Mio. EUR zur Verfügung. Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Des Weiteren wurde der BVE auf Grundlage des Jahresabschlusses 2019 wieder als »notenbankfähig« durch die Bundesbank eingestuft, d. h., Kreditforderungen gegenüber der Genossenschaft können bei der Bundesbank als refinanzierbare Sicherheiten eingereicht werden.

Die Steigerung des Eigenkapitals um 19,5 Mio. EUR resultiert vor allem aus dem Jahresergebnis sowie durch Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben.

Die Eigenkapitalquote beträgt 41,34% (Vorjahr: 38,66%) und ist trotz hoher Bautätigkeit gestiegen. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 656,6 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen von 661,6 Mio. EUR ist damit zu 99,2% (Vorjahr: 96,9%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Weiterhin stehen dem BVE zur kurzfristigen Liquiditätsdeckung derzeit nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 4,6 Mio. EUR sowie Beleihungsreserven von rund 151,0 Mio. EUR zur Verfügung.

#### Finanzlage

Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Oberstes Ziel des Finanzmanagements ist die Gewährleistung der Deckung der erforderlichen Ausgaben durch Eigen- oder Fremdkapital. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben und ist auch künftig gewährleistet. Über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel im Geschäftsjahr 2020 gibt die Kapitalflussrechnung (Tabelle 4) Auskunft.

#### Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Der Cashflow nach der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./ Schmalenbach-Gesellschaft (DVFA/SG) hat sich bei einem erhöhten Jahresüberschuss von 2,0 Mio. EUR insgesamt um 2,3 Mio. EUR erhöht. Im Vorjahresvergleich ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 0,1 Mio. EUR gesunken und damit nahezu unverändert.

#### Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Die Investitionstätigkeit wird nach wie vor durch die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (2020 18,6 Mio. EUR) geprägt. Im Wesentlichen betreffen die Auszahlungen die Neubauvorhaben, die planmäßig fertiggestellt bzw. fortgeführt werden.

Kapitalstruktur

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

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurden Forward-Darlehen zur Umschuldung oder vorzeitigen Verlängerung von Darlehen abgeschlossen. Bevorzugt wurden dabei erhöhte Tilgungssätze vereinbart, um die künftig abzulösende Summe zu minimieren (Tabelle 3).

**Tabelle 3:**  
**Vermögenslage**

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019		Veränderungen Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Anlagevermögen	661.114	93,82	670.677	95,37	-9.563
Rechnungsabgrenzungsposten	455	0,06	552	0,08	0
	<b>661.569</b>	<b>93,88</b>	<b>671.229</b>	<b>95,45</b>	<b>-9.563</b>
<b>Kurz- und mittelfristiger Bereich</b>					
Umlaufvermögen	42.934	6,09	31.893	4,54	+11.041
Rechnungsabgrenzungsposten	193	0,03	96	0,01	0
	<b>43.127</b>	<b>6,12</b>	<b>31.989</b>	<b>4,55</b>	<b>+11.041</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>704.696</b>	<b>100,00</b>	<b>703.218</b>	<b>100,00</b>	<b>+1.478</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	291.310	41,34	271.847	38,66	+19.463
Rückstellungen	8.597	1,22	9.063	1,29	-466
Fremdkapital	356.700	50,62	369.471	52,54	-12.771
	<b>656.607</b>	<b>93,18</b>	<b>650.381</b>	<b>92,49</b>	<b>+6.226</b>
<b>Kurz- und mittelfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	8.797	1,25	9.240	1,31	-443
Verbindlichkeiten	39.099	5,54	43.400	6,17	-4.301
Rechnungsabgrenzungsposten	193	0,03	197	0,03	-4
	<b>48.089</b>	<b>6,82</b>	<b>52.837</b>	<b>7,51</b>	<b>-4.748</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>704.696</b>	<b>100,00</b>	<b>703.218</b>	<b>100,00</b>	<b>+1.478</b>

**Tabelle 4: Kapitalflussrechnung**

gemäß DRS 21 (Tsd. EUR)

	2020	2019
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	14.512	12.472
Cashflow nach DVFA/SG	(28.436)	(26.164)
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>35.705</b>	<b>35.803</b>
<b>II. Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
	-18.536	-51.123
<b>III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
	-8.817	10.239
	<b>8.352</b>	<b>-5.081</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	8.352	-5.081
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember des Vorjahrs	4.972	10.053
<b>Finanzmittelbestand Geschäftsjahr</b>	<b>13.324</b>	<b>4.972</b>

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt in der Tabelle 5 dar:

**Tabelle 5:**  
**Finanzielle Leistungsindikatoren**

	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	41,34	38,66
Eigenkapitalrentabilität	%	5,10	4,80
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,60	3,50
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	6,75	6,59
Fluktuationsquote	%	5,88	5,66
Ertragsausfälle aus Leerständen	%	0,89	0,81
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	38,46	36,81

# 3.

## Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

### Risikobericht

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

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 Leerstandrisikos rechnen wir mit leicht steigenden Leerständen. Der bauliche Zustand der Gebäude wird regelmäßig überwacht. Das Zinsrisiko wird mit den auf dem Kapitalmarkt verfügbaren Instrumenten (Forward-Darlehen, langfristige Darlehen mit vollständiger Tilgung bis zum Ende der Laufzeit) unter Ausnutzung günstiger Konditionen verringert.

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

### Chancenbericht

Auch für die Zukunft erwarten wir im Wesentlichen eine günstige Vermietungssituation. Weitere Chancen ergeben sich durch Neubau sowie energetische Modernisierungen.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und die ausgewogenen Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Angeboten.

Wir sehen bei der bestehenden Lage und den prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg und Umgebung in den nächsten Jahren aufgrund unserer nachhaltigen Geschäftspolitik und unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells deutlich mehr Chancen als Risiken für die weiterhin positive Entwicklung des BVE. Insgesamt sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

### Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen unter Berücksichtigung der Veränderungen in den Haushaltsstrukturen für den Raum Hamburg wird weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Wir gehen deshalb davon aus, dass wir auch weiterhin nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere 2021 begonnenen und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 182,0 Mio. EUR für 585 Wohnungen, die überwiegend öffentlich gefördert oder preisreduziert im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geplant sind, erhöhen noch in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, haben wir bereits weitgehend Finanzierungszusagen eingeholt und nach erfolgtem Grundstückserwerb bzw. der Anhandgabe von Grundstücken Forward-Darlehen zur Sicherung der derzeit günstigen Zinskonditionen abgeschlossen. Aufgrund der kostendeckend kalkulierten Neubaumaßnahmen wird die durchschnittliche Höhe der Sollmieten insgesamt steigen. Von erheblich steigenden Zinsaufwendungen gehen wir in den nächsten zwei Jahren nicht aus, da die aufgrund von Neubau und Modernisierung neu anfallenden Zinsen

durch die Zinsdegression bei bestehenden Darlehen und durch den Abschluss von Verlängerungen und Umschuldungen bei auslaufenden Darlehen auch bei einem gegebenenfalls allgemein steigenden Zinsniveau weitgehend ausgeglichen werden können.

Aufgrund der Ergänzung unserer Wohnungsbestände durch Neubau sowie Anpassungen im Rahmen unserer Wohnwertmiete und der Erhöhung der Kostensätze im mietpreisgebundenen Wohnungsbau prognostizieren wir für das Jahr 2021 steigende Sollmieten (84,0 Mio. EUR). Durch die Zinsdegression sowie die hohe planmäßige Tilgung von Darlehen rechnen wir mit sinkenden Zinsaufwendungen für 2020 (9,0 Mio. EUR). Als Instandhaltungsaufwendungen planen wir für 2021 bedingt durch unsere planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms mit 34,0 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir für 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 15,6 Mio. EUR. Dazu planen wir 2021 Investitionen für Grundstücksankäufe, Neubau und Modernisierung in Höhe von rund 25 Mio. EUR.

Aus unserer Wirtschafts- und Finanzplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der geschilderten Annahmen auch in den weiteren Jahren positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

Hamburg, den 06. Mai 2021  
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

# Bilanz

## Bilanz zum 31. Dezember 2020 – Aktiva (EUR)

	2020	2019
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	406.877,56	487.445,64
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	646.233.552,22	557.361.971,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.042.589,67	2.124.161,01
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	65.753,04
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	76.366,12	18.394,68
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	562.966,55	435.864,61
7. Anlagen im Bau	6.402.831,55	106.553.370,61
8. Bauvorbereitungskosten	2.472.907,93	1.480.070,36
9. Geleistete Anzahlungen	2.731.964,58	1.966.595,79
	<b>660.625.743,77</b>	<b>670.108.746,74</b>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	30.374,25
2. Beteiligungen	50.864,40	50.864,40
	<b>81.238,65</b>	<b>81.238,65</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>661.113.859,98</b>	<b>670.677.431,03</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	21.488.571,13	21.752.556,65
2. Andere Vorräte	733.193,46	598.613,94
	<b>22.221.764,59</b>	<b>22.351.170,59</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	368.046,59	379.452,75
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	114.085,28	6.469,37
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.271,58	223.009,94
4. Sonstige Vermögensgegenstände	6.788.355,62	3.960.404,15
	<b>7.388.759,07</b>	<b>4.569.336,21</b>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.323.752,99	4.972.331,36
	<b>13.323.752,99</b>	<b>4.972.331,36</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>42.934.276,65</b>	<b>31.892.838,16</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	648.027,69	648.078,53
<b>Bilanzsumme</b>	<b>704.696.164,32</b>	<b>703.218.347,72</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2020 – Passiva (EUR)

	2020	2019
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	1.414.358,06	1.311.531,17
- der verbleibenden Mitglieder	138.035.545,37	128.822.040,34
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.331.731,98	760.794,35
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	1.742,52	(11.599,84)
	<b>140.781.635,41</b>	<b>130.894.365,86</b>
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	21.889.729,95	20.438.510,48
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	1.451.219,47	(1.247.161,08)
2. Bauerneuerungsrücklage	65.000.000,00	61.100.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	3.900.000,00	(3.200.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	57.600.000,00	53.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	3.900.000,00	(3.200.000,00)
	<b>144.489.729,95</b>	<b>135.238.510,48</b>
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	777.991,19	889.196,77
2. Jahresüberschuss	14.512.184,69	12.471.600,79
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	9.251.219,47	7.647.161,08
	<b>6.038.956,41</b>	<b>5.713.636,48</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>291.310.321,77</b>	<b>271.846.512,82</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.147.442,00	8.493.631,00
2. Steuerrückstellungen	225.100,00	388.069,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	360.000,00	460.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	8.661.098,46	8.960.789,66
	<b>17.393.640,46</b>	<b>18.302.489,66</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323.245.401,66	326.554.004,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.454.463,28	42.917.428,60
3. Erhaltene Anzahlungen	25.447.311,68	24.329.171,35
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	378.603,76	402.297,93
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.364,92	21.612,17
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.361.087,54	17.348.107,25
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	71.946,24	9.054,58
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.834.102,15	1.290.050,85
davon aus Steuern	44.521,86	(86.178,75)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	(0,00)
	<b>395.799.281,23</b>	<b>412.871.727,07</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	192.920,86	197.618,17
<b>Bilanzsumme</b>	<b>704.696.164,32</b>	<b>703.218.347,72</b>

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2020**  
(EUR)

	2020	2019
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	105.633.208,55	101.186.245,82
b) aus Betreuungstätigkeit	289.680,84	125.260,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.022.459,37	838.165,89
	<b>106.945.348,76</b>	<b>102.149.671,89</b>
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	263.985,52	281.486,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	294.250,00	370.500,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.990.855,67	5.180.422,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	55.313.218,16	53.118.298,00
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	538.922,58	647.252,94
	<b>55.852.140,74</b>	<b>53.765.550,94</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>55.114.328,17</b>	<b>53.653.556,81</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.069.073,70	6.856.711,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.607.511,80	1.974.751,37
davon für Altersversorgung	253.638,96	(626.071,87)
	<b>8.676.585,50</b>	<b>8.831.462,78</b>
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.285.206,61	13.635.220,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.669.719,52	3.507.894,20
9. Erträge aus Beteiligungen	50.000,39	50.000,41
davon aus verbundenen Unternehmen	50.000,00	(50.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38.484,51	40.870,62
davon aus verbundenen Unternehmen	2.856,68	(500,00)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	35.208,93	(36.950,06)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.310.562,11	11.378.398,72
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen	223.454,00	(264.179,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	210.346,65	557.949,46
13. Ergebnis nach Steuern	18.050.392,68	15.833.501,92
14. Sonstige Steuern	3.538.207,99	3.361.901,13
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>14.512.184,69</b>	<b>12.471.600,79</b>
16. Gewinnvortrag	777.991,19	889.196,77
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	9.251.219,47	7.647.161,08
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>6.038.956,41</b>	<b>5.713.636,48</b>

# Anhang

## b

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den durch planmäßige Abschreibungen geminderten Anschaffungskosten ausgewiesen. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht angesetzt. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach der Art der immateriellen Vermögensgegenstände. Eine entgeltlich erworbene Grunddienstbarkeit zur Nutzung von Tiefgaragenplätzen wird über die voraussichtliche Nutzungsdauer der Tiefgarage von 50 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer von Software wird mit zwei bis fünf Jahren kalkuliert.

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

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

## a

### Allgemeine Angaben

Der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) hat seinen Sitz in Hamburg und ist unter GnR 888 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften und der Satzungsbestimmungen sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 – ergänzt um die Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit zur verbesserten Darstellung der Passivseite – aufgestellt.

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

**Tabelle 6:**  
**Anlagenpiegel 2020**  
(EUR)

**I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

1.747.323,31      53.068,55      -17.198,88      0,00      0,00

2. Geleistete Anzahlungen

1.747.323,31      53.068,55      -17.198,88      0,00      0,00

**II. Sachanlagen**

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

936.743.159,77      -1.492.427,97      0,00      104.117.757,03      0,00

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

5.900.575,24      0,00      0,00      0,00      0,00

3. Grundstücke ohne Bauten

65.753,04      0,00      0,00      -65.753,04      0,00

4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

103.723,39      0,00      0,00      0,00      0,00

5. Technische Anlagen und Maschinen

413.879,72      64.535,97      -28.473,05      0,00      0,00

6. Betriebs- und Geschäftsausstattung

2.316.705,39      444.912,84      -143.824,27      0,00      0,00

7. Anlagen im Bau

106.553.370,61      3.540.267,40      0,00      -103.690.806,46      0,00

8. Bauvorbereitungskosten

1.480.070,36      1.354.035,10      0,00      -361.197,53      0,00

9. Geleistete Anzahlungen

1.966.595,79      765.368,79      0,00      0,00      0,00

1.055.543.833,31      4.676.692,13      -172.297,32      0,00      0,00

**III. Finanzanlagen**

1. Anteile an verbundenen Unternehmen

30.374,25      0,00      0,00      0,00      0,00

2. Beteiligungen

50.864,40      0,00      0,00      0,00      0,00

81.238,65      0,00      0,00      0,00      0,00

**Anlagevermögen insgesamt**

1.057.372.395,27      4.729.760,68      -189.496,20      0,00      0,00

Bei den Herstellungskosten wurden im Jahr 2020 bei Neubauten und Modernisierungen Eigenleistungen für Bauleitungs-, Projektleitungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 294 Tsd. EUR aktiviert. Von der Möglichkeit der Aktivierung während der Bauzeit angefallener Fremdkapitalzinsen wurde weiterhin kein Gebrauch gemacht.

Unter den technischen Anlagen ausgewiesene maschinelle Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über drei bis zehn Jahre abgeschrieben. Für geringwertige Vermögensgegenstände erfolgt im Jahr des Zugangs die volle Abschreibung, ihr Abgang wird unterstellt.

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen Niederwertprinzip bewertet.

Der Posten Unfertige Leistungen umfasst noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Die Bewertung der in den anderen Vorräten ausgewiesenen Reparaturmaterialien resultiert aus den Ergebnissen der ordentlichen Inventur zum 31. Dezember 2020.

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

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Als Wohnungsgenossenschaft ist der Bauverein der Elbgemeinden nur mit

Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahrs	Abgänge des Geschäftsjahrs	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahrs	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahrs	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.	Buchwert Stand 01.01.	Buchwert Stand 31.12.
1.783.192,98	1.259.877,67	133.634,63	-17.196,88	1.376.315,42	487.445,64	406.877,56					
<b>1.783.192,98</b>	<b>1.259.877,67</b>	<b>133.634,63</b>	<b>-17.196,88</b>	<b>1.376.315,42</b>	<b>487.445,64</b>	<b>406.877,56</b>					
1.039.368.488,83	379.381.188,28	13.753.748,33	0,00	393.134.936,61	557.361.971,49	646.233.552,22					
5.900.575,24	3.776.414,23	81.571,34	0,00	3.857.985,57	2.124.161,01	2.042.589,67					
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.753,04	0,00					
103.723,39	1.158,24	0,00	0,00	1.158,24	102.565,15	102.565,15					
449.942,64	395.485,04	6.564,53	-28.473,05	373.576,52	18.394,68	76.366,12					
2.617.793,96	1.880.840,78	309.687,78	-135.701,15	2.054.827,41	435.864,61	562.966,55					
6.402.831,55	0,00	0,00	0,00	0,00	106.553.370,61	6.402.831,55					
2.472.907,93	0,00	0,00	0,00	0,00	1.480.070,36	2.472.907,93					
2.731.964,58	0,00	0,00	0,00	0,00	1.966.595,79	2.731.964,58					
<b>1.060.048.228,12</b>	<b>385.435.086,57</b>	<b>14.151.571,98</b>	<b>-164.174,20</b>	<b>399.422.484,35</b>	<b>670.108.746,74</b>	<b>660.625.743,77</b>					
30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	30.374,25					
50.864,40	0,00	0,00	0,00	0,00	50.864,40	50.864,40					
<b>81.238,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>81.238,65</b>	<b>81.238,65</b>					
<b>1.061.912.659,75</b>	<b>386.694.964,24</b>	<b>14.285.206,61</b>	<b>-181.371,08</b>	<b>400.798.799,77</b>	<b>670.677.431,03</b>	<b>661.113.859,98</b>					

seinem Nichtmitgliedergeschäft steuerpflichtig. Die Bewertungsunterschiede resultieren vor allem aus den in der Regel höheren steuerlichen Teilwerten der an Nichtmitglieder vermieteten Gebäude sowie abweichenden steuerlichen Abschreibungsregelungen. Vom Ansatzwahlrecht aktiver latenter Steuern aus der Verrechnung von Bewertungsunterschieden von handels- und steuerrechtlichen Regelungen sowie des steuerrechtlichen Verlustvortrags gemäß § 274 Abs. 1 HGB haben wir keinen Gebrauch gemacht.

Die Rückstellungen werden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die versicherungsmathematische Berechnung des Erfüllungsbetrags der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die Richttafeln 2018 G von Heubeck und einen von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 2,30 % (im Vorjahr 2,71 %) bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gehaltsanpassungen sind mit durchschnittlich 2,0 % jährlich und Rentenanpassungen mit durchschnittlich 2,2 % jährlich eingerechnet.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,30 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,60 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 580 Tsd. EUR. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die ausgewiesenen objektbezogenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung für Maßnahmen zur Energieeinsparung werden mit dem Wertansatz vom 31. Dezember 2009, gemindert um die bis zum 31. Dezember 2020 in Anspruch genommenen Aufwendungen für durchgeführte Maßnahmen, fortgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten (nach Maßgabe des § 249 HGB) alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter:innen, die bis zum 31. Dezember 2020 mehr als drei Jahre beschäftigt waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 1,60% nach Maßgabe des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre, eines Gehaltstrends von 2,4% jährlich und einer Fluktuation von 0,2% jährlich. Bei der Berechnung der Rückstellung wurde unsere neue Betriebsvereinbarung zu Jubiläumzahlungen berücksichtigt. Auch für die Berechnung der langfristigen Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurden die veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssätze verwendet. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2021 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

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



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

### Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Tabelle 6) zu entnehmen.

Innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte insbesondere ein Abgang von Softwarelizenzen.

Der negative Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultiert im Wesentlichen aus abgesetzten Baukostenzuschüssen sowie einem Teilschulderlass der Investitions- und Förderbank Hamburg. Die Umbuchungen von Herstellungskosten resultieren im Wesentlichen aus der Fertigstellung von für die Vermietung bereitgestellter Neubauten.

Aufgrund mehrerer Neubauprojekte ergaben sich Zugänge, vermindert um Baukostenzuschüsse sowie einen Teilschuldenerlass bei den Posten Anlagen im Bau. Die Verminderung des Postens Anlagen im Bau ergibt sich aus der Fertigstellung mehrerer Neubauprojekte und der daher notwendigen Umbuchungen.

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen Planungs- und Projektleistungen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

**Tabelle 7: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR)**

	Insgesamt 2020	Insgesamt 2019	Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 2020	Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 2019
Forderungen aus Vermietung	368.046,59	379.452,75	32.029,07	48.871,96
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	114.085,28	6.469,37	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.271,58	223.009,94	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	6.788.355,62	3.960.404,15	5.131.881,25	2.801.012,97
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>7.388.759,07</b>	<b>4.569.336,21</b>	<b>5.163.910,32</b>	<b>2.849.884,93</b>

Der Posten Geleistete Anzahlungen beinhaltet Zahlungen von Anhandgabeentgelten und Grundstücksratenzahlungen.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden in Tabelle 7 dargestellt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vor allem bewilligte Baukosten- und Tilgungszuschüsse der Investitions- und Förderbank Hamburg, die über mehrere Jahre ausgereicht werden.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem:

### Rückstellungen für (Tsd. EUR)

unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahrs nachgeholt wurde	2.466
Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte von Bestandsobjekten gemäß der Energieeinsparverordnung	853
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen, Berufsgenossenschaftsbeträge	225
Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten einschließlich der Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	372
Austausch von Wasser- und Grundsielleitungen	3.121

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Fristigkeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Tabelle 8).

### Gewinn-und-Verlust-Rechnung

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

### Erträge aus (Tsd. EUR)

der Auflösung von Rückstellungen	2.628
Erträge aus Erstattungen	442
Versicherungsentschädigungen	512

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

### (Tsd. EUR)

Summe sächlicher Verwaltungsaufwendungen	2.946
Kosten Mitgliederbetreuung	155
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Mietforderungen	227

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 35 Tsd. EUR aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 224 Tsd. EUR Zinsaufwendungen für Rückstellungen.

Tabelle 8: Verbindlichkeitspiegel 2020

(EUR)

	Verbindlichkeiten insgesamt	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323.245.401,66 (326.554.004,34)	25.275.960,80 (23.804.576,16)	85.236.658,35 (84.683.617,28)	212.732.782,51 (218.065.810,90)	323.245.401,66 (326.554.004,34)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.454.463,28 (42.917.428,60)	2.490.427,47 (3.602.286,48)	8.651.464,65 (9.337.628,67)	22.312.571,16 (29.977.513,45)	33.454.463,28 (42.917.428,60)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	25.447.311,68 (24.329.171,35)	25.447.311,68 (24.329.171,35)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	378.603,76 (402.297,93)	378.603,76 (402.297,93)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.364,92 (21.612,17)	6.364,92 (21.612,17)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.361.087,54 (17.348.107,25)	11.361.087,54 (17.348.107,25)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	71.946,24 (9.054,58)	71.946,24 (9.054,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.834.102,15 (1.290.050,85)	827.209,48 (715.086,52)	1.006.892,67 (574.964,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>395.799.281,23</b> <b>(412.871.727,07)</b>	<b>65.858.911,89</b> <b>(70.232.192,44)</b>	<b>94.895.015,67</b> <b>(94.596.210,28)</b>	<b>235.045.353,67</b> <b>(248.043.324,35)</b>	<b>356.699.864,94</b> <b>(369.471.432,94)</b>	

Vorjahreszahlen  
in Klammern

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

**Beteiligung an anderen Unternehmen**

Die Genossenschaft ist zu 100% an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2019 528 Tsd. EUR, davon 30 Tsd. EUR Gezeichnetes Kapital. Im Jahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 63 Tsd. EUR erwirtschaftet.

Der BVE 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 2020 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

**Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Die Genossenschaft erhielt 2020 Gaslieferungen in Höhe von 405 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 425 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 2020 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 3.463 Tsd. EUR ermittelt.

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

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 (2020: 78 Tsd. EUR) läuft über die Genossenschaft.

Die Genossenschaft hat Bürgschaften in Höhe von 190 Tsd. EUR und 220 Tsd. EUR zur Besicherung für von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommene Darlehen übernommen, die zum 31. Dezember 2020 mit 54 Tsd. EUR und 161 Tsd. EUR valutieren. Weiterhin hat der BVE für die BVE-DIENSTE GmbH zur Sicherung der Ansprüche der Kurt Denker-Stiftung eine Bürgschaft von 100 Tsd. EUR für die BVE-DIENSTE GmbH übernommen.

Die Genossenschaft hat aus Wohnraummietverhältnissen mit Nichtmitgliedern Mietkautionen erhalten. Diese betragen zum Abschlussstichtag 373 Tsd. EUR einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen.

**Finanzielle Verpflichtungen**

Am Abschlussstichtag bestanden für die in der Baudurchführung befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen – nicht in der Bilanz ausgewiesene – finanzielle Verpflichtungen von rund 19,0 Mio. EUR sowie Grundstücksgeschäfte von rund 12,2 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt.

**Anzahl der Mitarbeitenden**

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

Anzahl der Mitarbeitenden	Anzahl der Mitarbeitenden	Davon Teilzeit
Verwaltung	86	14
Hausmeister:in	24	1
SB	20	1
<b>Gesamt</b>	<b>130</b>	<b>16</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

**Mitgliederbewegung**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 9.213.505,03 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

**Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder**

Mitglieder (Stand: 01.01.2020)	22.253
Zugänge	1.107
Abgänge	505
<b>Mitglieder (Stand: 31.12.2020)</b>	<b>22.855</b>

**Prüfungsverband**

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

**Mitglieder des Vorstands**

Michael Wulf, Axel Horn

**Mitglieder des Aufsichtsrats**

Waldemar Bulawa, Henry de Vries, Dr. Jürgen Duwe, Renate Frentrup, Bettina Harms-Goldt, Annegret Henningsen, Dr. Hauke Kloust, Per Olaf Krahnstöver, Julia Meinken, Klaus Pohlmann, Thomas Schneegans, Horst Wenzel

**Nachtragsbericht**

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

**Gewinnverwendung**

Gemäß Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat am 06. Mai 2021 wurden 1.451 Tsd. EUR in die gesetzliche Rücklage, 3.900 Tsd. EUR in die Bauerneuerungsrücklage und 3.900 Tsd. EUR in die anderen Rücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 35 und § 39 Abs. 3 der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Betrag von 6.039 Tsd. EUR Dividenden von 5.333 Tsd. EUR auszuschütten und 706 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Hamburg, den 06. Mai 2021  
Der Vorstand



Michael Wulf

Axel Horn

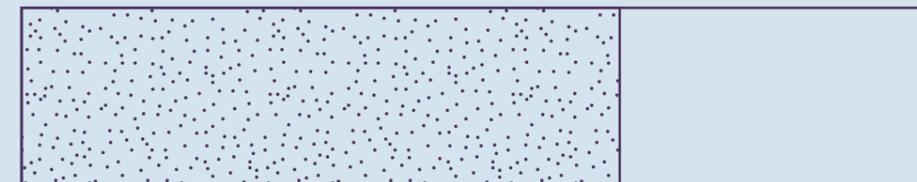
# Mitglieder & Mitarbeitende

22.855

↑  
Anzahl der Mitglieder

130

←  
Anzahl der Mitarbeitenden



86  
Mitarbeitende in der Verwaltung



24  
Hausmeister:in



20  
Mitarbeitende im Servicebetrieb, vor allem Handwerker

# Der Aufsichtsrat



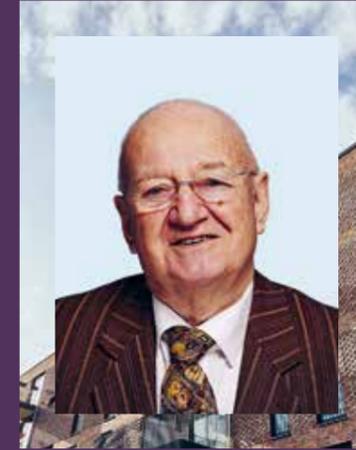
## Personal- und Prüfungsausschuss:

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



## Bau- und Umweltausschuss:

Horst Wenzel (Vorsitzender),  
Annegret Henningsen,  
Renate Frentrup,  
Waldemar Bulawa (v. l. n. r.)



# und seine Ausschüsse



## Satzungs- und Schlichtungsausschuss:

Per Olaf Krahnstöver,  
Dr. Jürgen Duwe (Vorsitzen-  
der), Julia Meinken (v. l. n. r.)



# Bericht des Aufsichtsrats

## Bericht des Aufsichtsrats

Als Aufsichtsrat ist es unsere Aufgabe, den Vorstand der Genossenschaft zu kontrollieren und zu beraten.

Wir haben in den letzten Jahren ein Berichtssystem aufgebaut, das sicherstellt, dass wir uns mit den zentralen Themen der Genossenschaft regelmäßig befassen. Diese Strukturen haben sich auch 2020 unter Corona-Bedingungen bewährt. Der Aufsichtsrat konnte so trotz der Einschränkungen seinen Aufgaben in vollem Umfang nachkommen. Von den sechs geplanten Sitzungen konnten fünf vollumfänglich durchgeführt werden. Die März-Sitzung musste leider ausfallen. Stattdessen wurden die Unterlagen für die März-Sitzung dem Aufsichtsrat zugesandt und Fragen dazu telefonisch geklärt.

In den Sitzungen wurde auf Basis einer festgelegten Tagesordnung gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die Planung und die zentralen Entwicklungen beim BVE umfassend informiert. Auf Basis von vorab versandten Unterlagen wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Im Januar, August und November 2020 tagte der Aufsichtsrat unmittelbar vor Beginn der Gemeinsamen Sitzungen zunächst allein. Wie auch in den letzten Jahren wurden wir frühzeitig und umfassend vom Vorstand über alle wichtigen Themen informiert. Alle Fragen aus dem Aufsichtsrat hat der Vorstand ausführlich beantwortet, sodass sich der Aufsichtsrat stets ein gutes Bild zur Beurteilung der Situation machen konnte.

Der Managementreport des Vorstands wurde im März und September vorgelegt sowie letzterer auch persönlich beraten. Der Report berichtet über die zentralen Risiken für die Genossenschaft, beleuchtet deren Bedeutung und stellt die getroffenen bzw. die ggf. zu treffenden Gegenmaßnahmen dar. Der Managementreport zeigt deutlich, dass für den Bauverein aktuell keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind. In zwei Sitzungen wurde der monatlich fortgeschriebene Wirtschaftsplan erörtert. Der Wirtschaftsplan zeigt auf, dass auch für die nächsten fünf Jahre mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung des Bauvereins gerechnet werden kann. Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2020 u. a. mit fol-

genden Themen befasst

- Arbeitsprogramm des Vorstands,
- Jahresabschluss,
- Grundstücksangelegenheiten und Bauprogramm,
- Bauprojekte,
- Digitalisierung,
- Vorbereitung der Vertreterwahlen
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Verfügungsfonds,
- BVE KIDS.

Der sich auf das Geschäftsjahr 2019 beziehende Prüfungsbericht des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. wurde 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 einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung informiert.

Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen an den Vertretergesprächen teil. Leider war aber der sehr wichtige Kontakt zu den Mitgliedervertreterinnen und -vertretern aufgrund der Pandemie nur eingeschränkt möglich. Die Vertreterversammlung wurde zunächst verschoben. Aufgrund der schwierigen Lage Ende Oktober erfolgten dann die zentralen Beschlüsse im Umlaufverfahren. Im gesamten Entscheidungsprozess, von der Verschiebung bis zur Durchführung des Umlaufverfahrens, war der Aufsichtsrat stets eingebunden.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats konnte im Umlaufverfahren durchgeführt werden.

Der Aufsichtsrat hat sich auch 2020 wieder vertiefend mit grundlegenden Themen befasst. Im Rahmen einer Klausursitzung im August haben wir uns mit den Planungen der Stadt Hamburg für die Entwicklung von Oberbillwerder befasst und uns von Herrn Prof. Kessler, einem der Experten für Genossenschaftsrecht, hinsichtlich unserer Rechte und Pflichten als Aufsichtsrat beraten lassen.

Insgesamt kommt der Aufsichtsrat zu dem Schluss, dass der BVE gut geführt wird und den Herausforderungen der Zukunft gewachsen ist.

## Bericht des PPA für das Jahr 2020

Wie in jedem Jahr informierte sich der PPA über die zentralen Bestandteile des Jahresabschlusses.

Dazu gehören:

- Wesentliche Kennzahlen des Geschäftsjahrs
- Ertrags-, Finanz-, Vermögenslage und Verbindlichkeiten
- Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- Prüfungsbericht des VNW für 2019
- Personalcontrolling
- Einzelbelegprüfung der Verwaltung
- Jahresabschluss der Kurt Denker-Stiftung mit Belegprüfung

Die für 2019 vorgelegte Bilanz zeigt wie auch in den letzten Jahren eine positive Entwicklung.

Besonders ausführlich hat sich der Ausschuss mit der Entwicklung der Baukosten befasst. Neben einer Einordnung der Kostenentwicklung beim BVE im Vergleich zur allgemeinen Baukostensteigerung in Deutschland stand eine Untersuchung der Möglichkeiten der Baukostenoptimierung bei den konkreten Bauvorhaben im Mittelpunkt der Sitzung.

Anhand einer Investitionsrechnung am Beispiel eines durchgeführten Bauvorhabens konnte man sich von der Vorteilhaftigkeit der Investition überzeugen.

Die notwendige Weiterentwicklung der Digitalisierung des BVE schreitet weiter voran, der Ausschuss wurde ausführlich über die einzelnen Maßnahmen informiert.

Des Weiteren informierte sich der Ausschuss über die Kindergenossenschaft BVE Kids und nahm die sehr positive Entwicklung zur Kenntnis.

Alle zur Verfügung gestellten Unterlagen und getätigten Angaben sowie Informationen durch den Vorstand und Mitarbeitende waren klar nachvollziehbar und gaben keinerlei Anlass zur Beanstandung.

## Bericht des Bau- und Umweltausschusses zum Geschäftsbericht 2020

2020 wurde die Arbeit des Bau- und Umweltausschusses zwar durch Covid-19 beeinträchtigt, aber auch wenn einige Sitzungen und Begegnungen ausfielen oder verlegt werden mussten, konnte der Ausschuss dennoch seinen Aufgaben nachkommen.

Der Ausschuss hat sich im Laufe des Jahres mit sehr unterschiedlichen Themen befasst:

- Die geplanten Instandhaltungen, Sanierungen und Umbauten wurden intensiv durchgesprochen.

- Die Musterverträge für Planungs- und Ingenieurarbeiten wurden vorgestellt und erörtert.
- Die Planung für das Projekt Schlicksweg in Barmbek wurde durchgesprochen. Hier entstehen 83 Wohnungen, davon 29 Wohnungen für die Köster-Stiftung (eine davon als große Clusterwohnung).
- Die Wohnanlage in der Fibiger Straße ist von Studentengruppen im Rahmen einer Masterarbeit überplant worden, die auch Aspekte für seniorenfreundliches Wohnen, Nachhaltigkeit und Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit beinhaltet.
- Der Bericht über die Entwicklung des Servicebetriebs für die Jahre 2018/2019 wurde detailliert vorgestellt und besprochen.

Die letzte Sitzung zum Jahresende erfolgte digital. Vorgelegt wurde die Neugestaltung der Außenanlagen im Bereich der Ueckerstraße in Eidelstedt. Integriert wird hier ein Mobilitätshub mit zwei Carsharing-Fahrzeugen, Lastenrädern und auch einer Paketstation für verschiedene Lieferdienste. In die Planung der Außenanlagen werden verschiedene Bereiche für z. B. Insekten oder auch naturbelassene Flächen integriert. Mit dem Gartenarchitekten wurden die neuen Ansätze umfassend diskutiert. Der Bau- und Umweltausschuss hat fünf Baubesichtigungen im Bestand in den Stadtteilen HafenCity, Barmbek, Billstedt, Horn und Rissen vorgenommen. Vor Ort konnten wir uns von der guten Qualität der Arbeiten überzeugen.

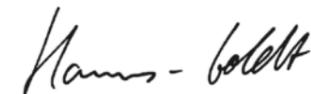
## Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss

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

Im Berichtszeitraum gab es einen Schlichtungsfall, der parallel zur Verwaltung an den Ausschuss herangetragen wurde. Aufgrund der pandemischen Situation ist dieses Schlichtungsverfahren aufwendiger geworden. Die persönlichen Gespräche des Ausschusses in Vor-Ort-Terminen als eine übliche Option konnten nur eingeschränkt genutzt werden. Vielmehr musste der Schlichtungsfall auch in Videokonferenzen bearbeitet werden.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitenden des BVE für ihr Engagement. Ebenso gilt unser Dank auch dem Vorstand, der unsere Genossenschaft sehr verantwortungsvoll steuert und so dem BVE Stabilität und Zukunftssicherheit gibt.

Hamburg, 2021  
Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bettina Harms-Goldt

**Impressum**

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

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

www.bve.de

**Ansprechpersonen**  
Mathias Christmann, Felix Ebeling

**Konzept & Gestaltung**  
www.eiga.de

**Redaktion**  
Christoph Kommunikation

**Fotos**  
www.willing-holtz.de



# 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 der Genossenschaft**

11.08.1899

**Eintragung Genossenschaftsregister**

GnR 888

**Gezeichnete Geschäftsanteile**

138.273.773 (2.704.357 je 51,13 Euro)

**Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2020**

22.855

<b>Kennzahlen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Bilanzsumme (Mio. EUR)</b>	704,7	703,2	671,5	630,2
<b>Umsatzerlöse (Mio. EUR)</b>	106,9	102,1	98,9	97,6
<b>Anlagevermögen (Mio. EUR)</b>	661,1	670,7	633,6	593,2
<b>Eigenkapital (Mio. EUR)</b>	291,3	271,8	254,5	239,2
<b>Eigenkapitalquote (%)</b>	41,34	38,6	37,9	38,0
<b>Jahresüberschuss (Mio. EUR)</b>	14,5	12,5	12,6	10,8
<b>Cashflow (Mio. EUR)<sup>1</sup></b>	28,4	26,1	25,4	25,6
<b>Instandhaltung (Mio. EUR)</b>	38,69	35,6	29,9	29,3
<b>Bauinvestition (Mio. EUR)</b>	18,06	50,9	50,6	23,7
<b>Mitarbeitende<sup>2</sup></b>	123	126	121	119
davon Verwaltung	80	83	80	77
davon Hausmeister	24	24	24	24
davon Servicebetrieb	19	19	17	18
<b>Auszubildende</b>	6	7	7	8
<b>Genossenschaftswohnungen</b>	14.473	14.116	14.005	13.968
davon öffentlich gefördert	3.410	3.073	2.968	3.151
davon andere Förderungen	496	496	496	300
davon frei finanziert	10.567	10.547	10.541	15.517
<b>Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m<sup>2</sup>/Monat)</b>	6,75	6,59	6,49	6,35
davon frei finanziert	6,72	6,61	6,5	6,34
davon gefördert	6,84	6,52	6,45	6,39

<sup>1</sup> Cashflow nach DVFA/SG

<sup>2</sup> umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

