



BVE

Raum für Impulse

Geschäftsbericht 2015
Bauverein der
Elbgemeinden eG

Gegenstand der Genossenschaft

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

Gründung

11.08.1899

Eintragung Genossenschaftsregister

GnR 888

Gezeichnete Geschäftsanteile

97.071.174,21 EUR (1.898.517 Anteile je 51,13 EUR)

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2015

20.600

Kennzahlen

	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme (Mio. EUR)	616,4	614,1	605,9	585,5
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	94,6	94,3	92,5	87,8
Anlagevermögen (Mio. EUR)	570,9	565,5	549,6	547,8
Eigenkapital (Mio. EUR)	210,3	194,6	179,9	162,3
Eigenkapitalquote (%)	34,1	31,7	29,7	27,7
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	9,9	9,8	9,6	9,3
Cashflow (Mio. EUR) ¹	37,3	23,7	18,4	17,3
Instandhaltung (Mio. EUR)	29,2	27,6	26,0	24,7
Bauinvestition (Mio. EUR)	14,4	13,2	11,1	32,7
Mitarbeiter ²	114	112	112	111
davon Verwaltung	73	69	70	69
davon Hausmeister	24	25	25	25
davon Servicebetrieb	17	18	17	17
Auszubildende	6	7	7	7
Genossenschaftswohnungen	13.890	13.817	13.808	13.648
davon öffentlich gefördert	3.320	3.948	3.948	3.980
davon andere Förderungen	331	328	328	328
davon frei finanziert	10.239	9.541	9.532	9.340
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m ² /Monat)	6,16	6,06	5,96	5,79
davon frei finanziert	6,19	6,16	6,08	5,87
davon gefördert	6,06	5,84	5,71	5,63

¹ für 2015 angepasst an DRS21

² umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

22



←

Mein neues Zuhause!

Nuria Mörstedt wohnt mit Eltern und Steckenpferd jetzt im innerstädtischen Quartier Thadenstraße – nur noch einen kurzen Ausritt entfernt von ihrer Kita.

1

Raum für Impulse

—

04

Essay: Die wachsende Stadt

Auf Hamburgs dynamischem Wohnungsmarkt kommt den Genossenschaften eine besondere Rolle zu

08

Zahlen zum Wachstum in Hamburg

09

Grußwort von Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

10

Der BVE-Vorstand im Interview

Axel Horn und Michael Wulf über Chancen und Herausforderungen des Bauverein der Elbgemeinden

12

Bezahlbarer Wohnraum

Dem BVE gelingt es, preiswerte Wohnungen in gefragten Gegenden anzubieten

16

Wohnzufriedenheitsanalyse

Wie die Anregungen der BVE-Mitglieder angepackt werden

18

Altonas Baudezernent im Gespräch

Johannes Gerdemann ist neu im Amt: Aber im Hamburger Westen kennt er sich schon gut aus

22

Thadenstraße: Ein besonderes Projekt

An der Grenze zwischen Altona-Altstadt und St. Pauli errichtet der BVE einen attraktiven Neubau

26

Die BVE-Bautechnik wächst

Mehr Wohnhäuser und mehr Aufgaben: Neue Kollegen verstärken das Team des Bauverein

28

Nach den Wahlen

Alte Hasen und tatkräftige Einsteiger – die neue Mitgliedervertretung ist bunt gemischt

32

Modernisierung & Instandhaltung

Kontinuität in einem wichtigen Bereich

34

Neues von unserer Kinder-genossenschaft

Früh übt sich: Wie die BVE KIDS mit ihren Ideen überzeugen

2

Zahlen und Fakten

—

36

Der BVE baut auf

37

Wohnungsbestand

42

Geschäftszahlen 2015

44

Nachhaltigkeit beim BVE

48

Förderbericht

50

Lagebericht

60

Jahresabschluss im Anhang

70

Der Aufsichtsrat und Bericht des Aufsichtsrats

Größer werden, sozial bleiben

Hamburg wächst. Natürlich nicht in der Fläche, die bleibt, wie sie ist: 755,3 Quadratkilometer. Aber immer mehr Menschen kommen in die Hansestadt. Um hier zu leben, zu arbeiten, um Kinder aufzuziehen, also um zu bleiben.

Wo Hamburg am schönsten wächst

Direkt am Wasser, mitten in der Stadt – attraktivere Lagen gibt es kaum in der Hansestadt. Viele Wohnungen hier sind teuer, aber es gibt auch Alternativen.



H

amburg zählt derzeit 1,76 Millionen Einwohner, und es werden ständig mehr – der Zuzug ist unabhängig von den aktuellen Flüchtlingszahlen ungebrochen. Im Jahr 2030 sollen es 1,9 Millionen Bürger sein, und das ist noch eine vorsichtige Schätzung.

Die zuziehenden Menschen brauchen Wohnraum, nicht nur ein Dach über dem Kopf. Sie brauchen Quartiere, in denen sie sich wohlfühlen. Sie brauchen energieeffiziente Häuser und Viertel, die gut aussehen und die für den Alltag nötige Infrastruktur bieten. Und vor allem brauchen sie Wohnraum, den sie bezahlen können. Auch wegen dieses Wachstums muss die Stadt sich neu erfinden. Einer der großen Teilnehmer auf diesem Markt sind die Wohnungsbaugenossenschaften. Ihre Gründungsidee ist mehr als 100 Jahre nach ihrem Entstehen wieder ein wertvoller Impuls für eine Wohnlandschaft, die sich dynamisch verändert.

Metropolen wie Hamburg üben eine ungebrochene Anziehungskraft aus. Der US-amerikanische Wirtschaftsprofessor Edward Glaeser von der Harvard University nennt das »Triumph of the City«. In seinem gleichnamigen Buch stellt er fest, dass es besonders Großstädte sind, die die Menschen reicher, intelligenter, grüner, gesünder und letztlich glücklicher machen. Eine optimistische Prognose: Da auch die Zahl der Menschen über 80 Jahre und damit die der oft pflegebedürftigen Bürger ansteigt, wächst die Herausforderung, allen gleiche Lebensbedingungen zu ermöglichen, ein Leben lang.

Da kommen die Erfahrungen der Wohnungsbaugenossenschaften gerade recht. Sie haben sich behauptet auf dem Hamburger Markt. Mehr als 130.000 Wohnungen – das sind 20 Prozent der Mietwohnungen an Elbe und Alster – werden von ihnen unterhalten, und auch ihr Bestand wächst mit der Stadt. Allein 2015 investierten die Hamburger



↑

Bunte Mischung

In Szenequartieren wie dem Schanzenviertel sind die Wohnpreise zuletzt kräftig gestiegen. Aber auch hier ergeben sich für Genossenschaften Chancen, preiswerten Wohnraum anzubieten.

Genossenschaften weit mehr als eine halbe Milliarde Euro in Wohnungsbau sowie in Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestands. Mehr als 500 Wohnungen kamen 2015 hinzu, 2016 dürfte diese Zahl sogar noch übertroffen werden. Exemplarisch ist das an der Grenze zwischen Altona und St. Pauli gelegene Thadenquartier, ein Gemeinschaftsprojekt verschiedener Bauherren – unter anderem des BVE. Es liegt direkt neben dem Wohlerspark und ist im Dezember 2015 fertiggestellt worden.

Schon jetzt und auch in Zukunft drehen sich die Kräne über diversen Neubauten, mit denen Hamburger Genossenschaften neues Leben und mehr Vielfalt in bestehende wie entstehende Quartiere bringen. In der HafenCity etwa, wo in attraktivster Lage am Baakenhafen öffentlich geförderter Wohnraum entsteht. Oder im ansonsten ebenfalls teuren Eppendorf, wo das BVE-Projekt MARTINI44 jungen Familien, Bau- und Wohnpflegegemeinschaften ein

»Mehr Stadt in der Stadt und an neuen Orten«

neues Zuhause zu verträglichen Mieten ermöglicht. Soziokulturelle Einrichtungen komplettieren den Mix an dieser beliebten Stelle in Nachbarschaft zum Universitätsklinikum Eppendorf. Auch andere Genossenschaften bauen derzeit intensiv: in Hohenfelde, in Eilbek, am Eichtalpark, am Volkspark in Altona. Am städtebaulich interessantesten Areal neben der HafenCity, in der sogenannten Neuen Mitte Altona auf dem bisherigen Bahngelände zwischen Ottensen und Bahrenfeld, arbeiten mehrere Wohnungsgenossenschaften mit Baugemeinschaften Hand in Hand.

Das passt zu den Herausforderungen des Hamburger Wohnungsmarkts. In möglichst kurzer Zeit müssen möglichst viele Wohnhäuser gebaut werden. Allerdings haben die Stadtentwickler auf Behördenseite wie auch die meisten Bauherren aus den Fehlern gelernt, die zum Beispiel nach 1950 beim Wiederaufbau gemacht wurden. Dieser gelang damals teilweise zwar schnell, aber architektonisch unausgewogen. Statt lebendiger Quartiere entstanden Schlafstädte am Rande der Stadt, Wohnviertel ohne soziale Infrastruktur. Ihre rasche Verödung schien programmiert, die Dominanz von sozial schwachen Bevölkerungsgruppen war die Folge. Es entstanden kulturelle Enklaven. Das will man nun besser machen. Geschafft wird das durch Mischung: Nutzer des Ersten und Zweiten Förderwegs sind Nachbarn von Mietern in frei finanzierten Wohnungen, von

Eigentümern und Gewerbetreibenden. Und meist sind es junge Familien, die in die neuen, innerstädtischen Quartiere ziehen. Sie sorgen dafür, dass auch so mehr Stadt an neuen Orten entsteht.

Das passt zu »Mehr Stadt in der Stadt«, ein Credo des Hamburger Senats. Eigentlich sollte Verdichtung kein Problem sein, denn: Die Hansestadt ist im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen immer noch dünn besiedelt. 2.331 Einwohner leben hier durchschnittlich auf einem Quadratkilometer. In Paris sind es 21.154 Menschen, in London 5.432, in München 4.468, in Berlin immerhin 3.891, die sich auf einem Quadratkilometer drängeln. Nach Bevölkerungsdichte liegt Hamburg in Deutschland auf Platz 22. Da sollte also noch ausreichend Platz sein. Aber gefährdet man dabei nicht, was Hamburg städtebaulich bisher so attraktiv macht?

Wie es aussieht, kann jetzt kaum mehr auf die Bebauung freier Flächen verzichtet werden. Deswegen wird aus dem »grünen« Hamburg aber noch keine »graue« Stadt. Das alte Ziel der verstärkten Urbanität bleibt ohnehin aktuell. Denn der Trend, demzufolge dicht bebaute und mit verschiedenen Nutzungsformen gemischte Stadtteile wie Eimsbüttel, Ottensen, Eppendorf, Uhlenhorst, St. Pauli oder das Schanzenviertel nach wie vor eine immense Anziehungskraft auf vor allem Jüngere ausüben, ist ungebrochen.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Strategie der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, sich auch in innerstädtischen Vierteln stärker zu engagieren, nur folgerichtig. In neuen Quartieren dafür zu sorgen, dass sowohl soziale Vielfalt als auch eine intelligent gemischte Nutzung garantiert sind, zählt mittlerweile ebenso zu den Kernkompetenzen von Genossenschaften – wie dem BVE – wie energieeffizientes Bauen und kluges Kalkulieren der Baukosten zum Nutzen ihrer Mitglieder. Auch die Herausforderungen des demografischen Wandels gehen die Genossenschaften entschieden an und setzen hier wichtige Impulse in der Stadtentwicklung. ■



↑

Tradition und Moderne

In Barmbek und Uhlenhorst begegnen sich zwei Welten. Beide citynahen Stadtteile eint, dass sie immer attraktiver werden – vor allem für junge Familien.



→

Neue Mitte Altona von oben

So viel Platz im Zentrum von Altona. Weil die Bahn-
gleise nicht mehr gebraucht werden, entsteht hier
ein großes, neues Quartier – mit unterschiedlichen
Wohnformen. Genossenschaften bauen mit.

21%

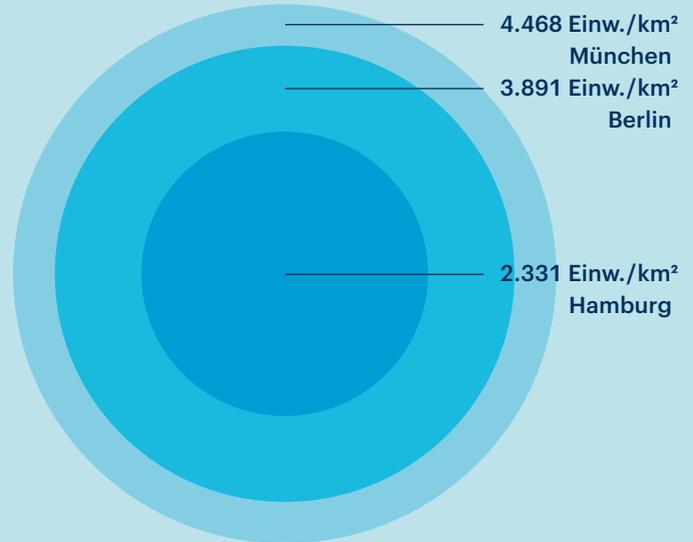
Hamburg, die grüne Stadt

Von der Hamburger Gesamtfläche – 755,3 km² – sind nur 161,95 km² mit Wohnhäusern bebaut. Also nur etwas mehr als ein Fünftel.



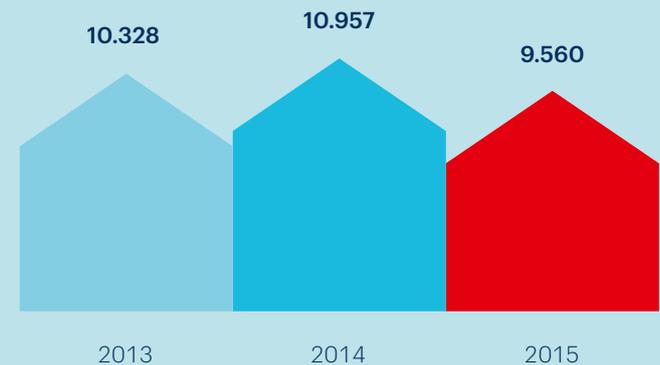
Einwohnerentwicklung in Hamburg

Hamburg wächst weiter. Der Trend für die kommenden Jahre zeigt nach oben.



Vergleichsweise dünn besiedelt

Im Vergleich mit anderen deutschen Millionenstädten verfügt Hamburg noch über viel Platz. In Berlin leben 3.891, in München sogar 4.468 Menschen pro Quadratkilometer.



9.560

Baugenehmigungen in Hamburg

Trotz einer kleinen Delle im vergangenen Jahr: Der Bauboom in der Hansestadt ist ungebrochen, 2016 sollen es wieder über 10.000 Genehmigungen sein.

Bauverein der Elbgemeinden

Eine Erfolgsgeschichte mit Zukunft



Der Geschäftsbericht des Bauverein der Elbgemeinden fügt sich ins Gesamtbild. Hamburg ist lebens- und liebenswert: Das hat sich herumgesprochen.

In Umfragen nach den beliebtesten Orten Deutschlands erzielt unsere Stadt regelmäßig Spitzenplätze. Weil sie nicht nur schön ist, sondern es sich bei uns auch sehr gut leben lässt.

Einen wesentlichen Beitrag dazu leisten die Wohnungsbaugenossenschaften unserer Stadt mit ihren insgesamt 200.000 Mitgliedern, die einen erfreulich hohen Anteil am gesamten Wohnungsbestand stellen: Jede siebte Wohnung in Hamburg gehört zu einer Genossenschaft und jede dritte Sozialwohnung. Das hat einen positiven Einfluss auf den Wohnungsmarkt, der sich bei uns längst nicht so dramatisch entwickelt hat wie in vergleichbaren Metropolen. Die Genossenschaften geben zudem immer wieder wichtige Impulse für eine sozialverträgliche Quartiers- und Stadtentwicklung. Selbst in nachgefragten Gegenden gelingt es ihnen, attraktiven Wohnraum zu schaffen für Familien und Singles, die über kein hohes Einkommen verfügen.

Auch der Senat tut alles dafür, damit das Wohnen in Hamburg erschwinglich bleibt. Unser Ziel von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr – davon mindestens 2.000 Sozialwohnungen und zusätzlich 300 Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende – bleibt nicht nur dauerhaft bestehen, sondern wird von Jahr zu Jahr übererfüllt: Seit 2011 haben die Bezirke insgesamt 46.387 Wohnungen neu genehmigt, 9.560 waren es allein 2015. Zusätzlich sollen für Flüchtlinge kurzfristig rund 5.000 Wohneinheiten entstehen, die teilweise später für den sozialen Wohnungsmarkt geöffnet werden.

Der BVE als Hamburgs größte Wohnungsbaugenossenschaft mit etwa 14.000 Wohneinheiten ist uns dabei ein wichtiger Partner und hat zuletzt die höchsten Neubauzahlen aller Hamburger Genossenschaften vorgelegt. Dabei werden auch immer wieder innerstädtische Areale aufgewertet, zuletzt etwa das Thadenquartier neben dem Wohlerspark in St. Pauli.

In naher Zukunft entstehen neue Wohnprojekte des Bauverein der Elbgemeinden in der Richardstraße in Uhlenhorst, im Eppendorfer Martiniquartier (auf städtischem Grundstück neben dem UKE), in der Dieselstraße in Barmbek-Nord, am Strandkai und am Baakenhafen in der HafenCity sowie in der Neuen Mitte Altona – eine Erfolgsgeschichte mit Zukunft.

Der Wert des genossenschaftlichen Wohnmodells ist obendrein ein ideeller, denn es baut auf ein solidarisches Miteinander. Und es zeigt täglich aufs Neue: Manchmal ist es eben ein Unterschied, wem Wohnanlagen gehören und wie sie verwaltet werden.

Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit mit dem BVE.

Dorothee Stapelfeldt

Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Es kommt auf die Mischung an

Vorstandsinterview:
Michael Wulf und Axel Horn



Michael Wulf

»Mit dem Thema Flüchtlinge hat auch die Hamburger Wohnungswirtschaft derzeit permanent zu tun.«

Man kann in diesem Jahr nicht über den Hamburger Wohnungsmarkt sprechen, ohne dabei über das Flüchtlingsthema zu reden. Wie beurteilen Sie die Herausforderungen?

MICHAEL WULF — Mit dem Thema Flüchtlinge hat auch die Hamburger Wohnungswirtschaft derzeit permanent zu tun. Vorher war der Bau von 6.000 Wohnungen pro Jahr angekündigt, mittlerweile sind es schon deutlich mehr. Dazu kommt jetzt ein Bedarf von noch einmal 5.000 Wohnungen für die Flüchtlinge. Die Lage ist mehr als angespannt: Wir hatten schließlich schon vor dem großen Flüchtlingsandrang 12.000 vordringlich Wohnungssuchende in Hamburg.

Was ist zu tun?

WULF — Die Bezirke wurden gebeten, Raum für schnell zu bauende Wohnungen auszuweisen. Schnell heißt: innerhalb eines Jahres. Dafür würde man sogar Abstriche bei den sonst üblichen Standards machen – etwa nicht auf die energetischen Maßnahmen pochen, die eigentlich ab 2016 gelten sollen. Die vorherigen vielfältigen Anforderungen an den Wohnungsbau sind übrigens auch schon sehr hoch.

Und wie können Genossenschaften helfen?

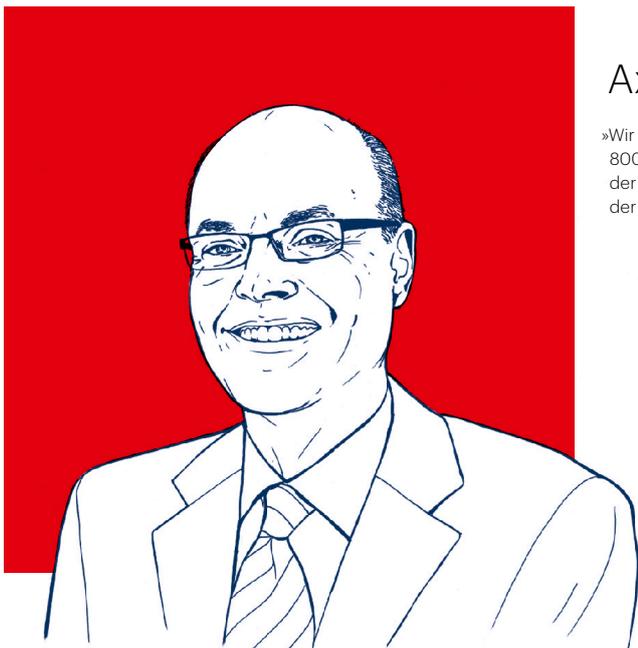
AXEL HORN — Für die Schaffung von nachhaltigem Wohnraum haben wir eine längere Planungszeit. Wir können nicht anbieten, in einem Jahr Geschossneubauten fertigzustellen.

Verfügen die Genossenschaften denn über freien Wohnraum?

WULF — Nicht in allen Stadtteilen. Aber wir ergänzen unsere Bestände durch Neubau. Hier stößt man jetzt an Kapazitätsgrenzen.

Auch der BVE?

HORN — Das ist bei uns nicht anders. Aber wir reagieren darauf und haben deshalb in den vergangenen Monaten zusätzlich neue Mitarbeiter eingestellt, vor allem in der Technik, um die Bauvorhaben verwirklichen zu können.



Axel Horn

»Wir bauen in den kommenden Jahren 800 neue Wohnungen, zum Beispiel in der Hafencity, in Barmbek-Nord oder in der Neuen Mitte Altona.«

Wie kann sich der BVE dann überhaupt in dieser Frage engagieren?

WULF — Als Chance für die Wohnanlagen vor Ort würden wir einen kleinteiligen, integrativen Ansatz mit umsetzen wollen.

Sie bauen derzeit ohnehin schon kräftig.

HORN — Ja, wir bauen in den kommenden Jahren 800 neue Wohnungen, zum Beispiel in der Hafencity, in Barmbek-Nord oder in der Neuen Mitte Altona.

Überhaupt werden wieder viele neue Wohnungen in Hamburg errichtet. Das lässt die Baupreise steigen, oder?

HORN — Und wie! Früher haben wir großen Wert darauf gelegt, Baufirmen aus Hamburg oder Umgebung zu beauftragen. Das können wir heute nicht mehr. Also suchen und finden wir Firmen aus anderen Gegenden Deutschlands, die unseren Anforderungen entsprechen und zudem einen Zugang zum Hamburger Markt suchen.

WULF — Aber wenn die Baukosten noch weiter steigen oder die Zinsen, gibt es nur zwei Wege: Entweder die FHH gleicht dies durch höhere Förderung aus, oder wir können nicht mehr bauen. Unsere Bauvorhaben haben eine lange Vorlaufzeit – in den jetzt folgenden Jahren werden also auf jeden Fall noch die geplanten Wohnungen gebaut.

Es entstehen nicht nur neue Wohnungen, sondern auch neue Quartiere. Wie werden daraus lebendige Stadtviertel?

WULF — Es kommt auf die Durchmischung an. Sozialer und genossenschaftlicher Wohnungsbau, frei finanziertes Wohnungsbau, Eigentumswohnungen. So kann es gut funktionieren.

HORN — Die großen Anlagen sollten sich auch in kleinere Einheiten zergliedern, mit denen sich die Mieter identifizieren können. Diverse Nutzungen sollten intelligent zueinander gestellt werden: Kita, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte. Am Thedebad etwa ist das zum Beispiel ganz gut gelungen. Da scheint schon nach kurzer Zeit eine gute Gemeinschaft aus unseren Mitgliedern und Mietern frei finanzierten Wohnungen entstanden zu sein.

In Hamburg soll bei Neubauten künftig mehr auf Verdichtung sowie auf bislang ungenutzte Grünflächen gesetzt werden. Wie sieht der BVE diese Entwicklung?

HORN — Unser Fokus für Neubauten liegt innerhalb des Ring 2. Weiter draußen haben wir bereits große Bestände. Und in ferner Zukunft sind Häuser in den schon jetzt nachgefragten innerstädtischen Gebieten stabile Wohnanlagen. Sie können uns künftig helfen, wenn es an den Rändern der Stadt einmal schwieriger werden sollte, Mieter zu finden.

WULF — Die innerstädtischen Gebiete in Hamburg sind vor allem für jüngere Leute attraktiver. Da können wir – so unsere Prognose – dauerhaft vermieten. Ein Schwerpunkt ist aber nach wie vor die Instandhaltung und Modernisierung der vorhandenen Gebäude.

Angesichts der Veränderungen fragen sich die Mitglieder bestimmt, ob nicht bald ihre Mieten steigen. Ist das so?

WULF — Das genau soll nur moderat passieren. Was die Mietpreise angeht, sind wir aufgrund unseres Genossenschaftsmodells etwas losgelöst vom Markt. Mit unseren vielfältigen Möglichkeiten schaffen wir es noch immer, Mietpreise weit unter Marktniveau anzubieten.

HORN — Und was die Neubauten angeht: Jede Anlage muss sich von allein tragen – der Bestand darf das nicht mitfinanzieren. Und nicht zu vergessen: Unsere Mieten liegen zum Teil noch unter den von öffentlich geförderten Wohnungen. Auch wenn die Förderung ausläuft, muss niemand Angst haben, dass der Mietpreis explodiert.

Was waren die Highlights 2015, und was kommt 2016?

HORN — Wir hatten in den vergangenen Jahren erfreuliche Erfolge bei der Akquisition großer Projekte. Jetzt ist es uns gelungen, die Strukturen dafür – die technisch-personelle Ausstattung etwa – zu schaffen. So können wir die von uns gewünschte Qualität für die neuen Objekte sicherstellen. Unsere Vorhaben in Winterhude, MARTINI44 in Eppendorf und der Suttnerpark in Altona werden 2016 in Bau gehen. ■

Klug geplant & scharf kalkuliert

Der Hamburger Immobilienmarkt boomt.
Grundstückspreise und Baukosten schießen
in die Höhe. Was tun?

Modern, ökologisch, preiswert
Attraktiv und in guter Lage: Dank kluger Kalkulation
sind diese neuen BVE-Häuser in Iserbrook für ihre
Bewohner bezahlbar.

→

Schöner Ort zum Leben

Helle, moderne Wohnungen in attraktiven Lagen:
Auch das Zuhause von H el ene Tabourier und ihrem
Sohn Rapha el ist ein Platz zum Wohlfühlen.



Die Mieten steigen auf breiter Front. Und doch gelingt es dem Bauverein der Elbgemeinden weiterhin, für seine Mitglieder bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – und das in attraktiven Lagen.

Ein Teil des Erfolgsrezepts ist schnell erklärt: »Wir drehen jeden Cent dreimal um«, sagt Judith Swizynski, die als Abteilungsleiterin der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung des BVE ständig mit diesem Thema befasst ist. Doch hinter der einfach klingenden Formel stecken sowohl kluge Planung als auch eine profunde Marktkenntnis. Schließlich muss sich der Bauverein im Wettbewerb mit anderen genossenschaftlichen und privaten Anbietern behaupten.

D

Dabei kommt es zuallererst darauf an, geeignete Grundstücke für Neubauvorhaben zu finden. Von der Grundsatzentscheidung des Hamburger Senats, beim Verkauf städtischer Grundstücke nicht nur nach der Höhe des Gebots, sondern auch nach der

Qualität des Konzepts der geplanten Neubauprojekte zu entscheiden, konnte der BVE etwa im November 2012 beim Erwerb des leerstehenden Krankenhauses Bethanien in Eppendorf profitieren. Hier bekam der BVE gemeinsam mit dem Stadtteilnetzwerk »MARTINI erleben« den Zuschlag.

Mitten im hochpreisigen Stadtteil Eppendorf entstehen nun beim Projekt MARTINI44 rund 90 erschwingliche Genossen-

schaftswohnungen. Die Nettokaltmieten in dem öffentlich geförderten Neubau werden zwischen 6,20 und 8,30 Euro pro Quadratmeter liegen. Eine Baugemeinschaft sowie eine Wohnpflegegemeinschaft ziehen dort ebenfalls ein. Ein neues Zentrum für Soziales und Kultur mit dem Kulturhaus Eppendorf, dem Stadtteilarchiv Eppendorf und einer Tagespflegeeinrichtung der »Hamburgischen Brücke« werden hinter der denkmalgeschützten Fassade integriert.

Wie bei MARTINI44 gilt für alle Neubauprojekte die Maxime des BVE: Neu geschaffene Wohnungen müssen sich finanziell selbst tragen. »Schließlich sollen unsere Mitglieder in weniger attraktiven Lagen nicht günstige Mieten in Eppendorf subventionieren«, sagt Judith Swizynski. Dazu gilt es, nicht nur die Möglichkeiten der öffentlichen Förderung optimal auszuschöpfen. Harte, aber faire Verhandlungen mit den Bauunternehmen und die starke Position des BVE als anerkanntes Wohnungsunternehmen und als verlässlicher, finanzkräftiger Partner bei Neubauvorhaben führen hier zum Ziel. Das Know-how dafür hat man im Hause. Die Projektleitung übernehmen erfahrene Experten.

So gelang es etwa, an der Altonaer Thadenstraße im sogenannten Zweiten Förderweg, mit dem Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen geschaffen werden kann, 31 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zu bauen, deren Mieten bei 8,20 Euro pro Quadratmeter liegen. Für vergleichbare Unterkünfte in ähnlicher Lage in Altona müssen zwischen 12,50 und 16,00 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden. In Iserbrook zeigt der BVE, dass sich mit der Konzentration auf das Wesentliche Häuser errichten lassen, die auch in dieser begehrten Lage für



Bezahlbar ist machbar

BVE-Abteilungsleiterin Judith Swizynski behält den Überblick.

junge Familien erschwinglich sind. Die 110 bis 125 Quadratmeter großen Reihen- und Systemdoppelhäuser im Hamburger Westen etwa sind vorkonfektioniert, aber konventionell gebaut. »Da bauen wir praktisch von der Stange«, sagt Swizynski.

Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Beim Entwurf der baugleichen Häuser fallen die Kosten für den beauftragten Architekten nur einmal an. Dafür liegen die Mieten nettokalt nicht über 9 Euro pro Quadratmeter.

Und obwohl hier wie bei allen Bauprojekten des BVE scharf gerechnet wird, gibt es ebenfalls keine Abstriche bei der Qualität, unterstreicht Swizynski. Schließlich errichtet der Bauverein seine Häuser mit langfristiger Perspektive – er rechnet mit einer Nutzungsdauer von mindestens 80 Jahren. Das ist eine weit vorausschauende Kalkulation, die den Bewohnern zugutekommt. »Wir bilden die Wirtschaftlichkeit über einen längeren Zeitraum ab. Viele Bauträger wollen eine kurzfristige Rendite auf das eingesetzte Kapital sehen«, weiß Swizynski. Damit ergeben sich in diesen Fällen auch entsprechend höhere Mieten.

»
Mit uns bauen
viele Partner gern
zusammen
«



Mit dieser langfristigen Perspektive sieht der BVE auch für die Zukunft gute Chancen, in begehrten Lagen bezahlbaren Wohnraum für seine Mitglieder zu schaffen. Dabei hat der Bauverein vor allem Hamburgs innerstädtische Viertel im Blick. Hier sieht er noch Standorte mit Nachverdichtungspotenzialen und Grundstücke, die weiterhin Gelegenheiten eröffnen, mit den Stärken des BVE zum Nutzen seiner Mitglieder zu punkten. »Wir sind effizient«, stellt Swizynski selbstbewusst fest. »Mit uns bauen viele Partner gern zusammen.« ■



Nah am Wasser gebaut...

...und gar nicht zum Heulen. Im Gegenteil: BAAKENDOCKS bildet ein bauliches Highlight in der HafenCity.

Zentrale Lage, unverbaubarer Blick

Die Beschreibungen dieses Areals am Baakenhafen in der HafenCity klingen nach Luxusimmobilie: im Herzen der Hansestadt, direkt am Wasser, vor dem Fenster imposante Schiffe und Hafenkranne. Hier zu wohnen ist üblicherweise nur wenigen, wohlhabenden Menschen vergönnt. Doch in den BAAKENDOCKS, wie das neue Quartier heißen wird, werden auch Familien mit schmalerem Geldbeutel ein neues Zuhause finden.

Möglich macht das ein Gemeinschaftsprojekt der Wohnungsbaugenossenschaften Bauverein der Elbgemeinden und HANSA mit der Baugemeinschaft TOR ZUR WELT. Diese Allianz baut dort insgesamt 155 Wohnungen – zu großen Teilen öffentlich gefördert. Davon profitieren vor allem Familien. Der BVE errichtet in diesem Quartier allein 80 Wohnungen – gemeinsam mit

den 45 Einheiten der HANSA ergeben sich dabei 8.600 Quadratmeter Wohnfläche. Fast zwei Drittel dieser Wohnungen sind öffentlich gefördert. Das führt zu Mieten, die in dieser attraktiven Lage sonst unmöglich wären: Sie liegen zu Beginn ca. zwischen 6,40 Euro und 8,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt.

Außergewöhnlich ist das Engagement darüber hinaus aus zwei weiteren Gründen. Zum einen wird der Bauverein 28 seiner Wohnungen in den BAAKENDOCKS zusammen mit der Alsterdorf Assistenz Ost GmbH an Menschen vermieten, die Hilfe zum Leben benötigen. »Damit wird die Idee des gemeinsamen Wohnens um die Inklusion von Menschen mit Unterstützungsbedarf in den Alltag eines neuen Hamburger Quartiers umgesetzt«, freut sich Michael Wulf, Vorstand des BVE, über diese ungewöhnliche Allianz.

Des Weiteren kooperiert der BVE mit TOR ZUR WELT. Die Baugemeinschaft vereint Familien und Lebensgemeinschaften mit und ohne Kinder sowie Senioren und Studenten. Schon äußerlich wird das Besondere dieser Konstellation sichtbar: Die Gruppe baut ein Hybridhaus, das zum weitaus größten Teil aus Holz besteht.

Für das gesamte Projekt gilt: »Hier wird eine moderne Architektursprache mit klassischen, zeitgemäßen Materialien dem Anspruch an Nachhaltigkeit gerecht«, wie es Volker Claussen formuliert, Leiter der Technischen Abteilung beim BVE. Darüber und über den Beweis, dass auch in einem als teuer bekannten Quartier die erfolgreiche Genossenschaftsidee Fuß fassen kann, freuen sich die Initiatoren dieses wohnungspolitisch spannenden Experiments am meisten. ■

Gefragt, getan!

Im Spätsommer 2014 sind die Mitglieder befragt worden, wie zufrieden sie mit ihrer Wohnung sind und danach, was sie gern verbessert sehen würden.

Im vergangenen Jahr nun sind viele Vorschläge, die gemacht wurden, zügig umgesetzt worden. Kleine Anliegen wurden sofort umgesetzt, Investitionen werden vorgezogen.

»Wir haben uns gefreut, dass die Zufriedenheit mit der Kundenbetreuung sehr hoch war«, sagt Ole Bührmann. Er hat allen Grund dazu: 92 Prozent der befragten Bewohner von BVE-Wohnungen würden den Bauverein weiterempfehlen. Doch dieses positive Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse ist für den stellvertretenden Leiter der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung kein Anlass, sich zurückzulehnen. Denn die Antworten der Nutzer der BVE-Wohnungen haben auch neue Themenfelder erkennbar werden lassen: »Die Mitglieder gehen auch kritisch mit uns um – und das ist gut so.«

92%

der BVE-Bewohner
würden den Bauverein der Elbgemeinden
weiterempfehlen

Für Bührmann und seine Kollegen sind die Ergebnisse der Befragung Ansporn, die Angebote des BVE weiter zu verbessern. »Unsere Mitglieder haben hohe Ansprüche an die Wohnqualität«, sagt er. »Und um diese erfüllen zu können, sind wir für Hinweise dankbar, was noch nicht optimal funktioniert.«

Auf die Auswertung der Befragung folgte ab 2015 eine Serie von Begehungen vor Ort in insgesamt 36 Wohngebieten des Bauverein. »Wir sind für den Abgleich mit den Hinweisen unserer Mitglieder durch jedes Quartier gegangen«, berichtet Bührmann. Mit dabei waren jeweils der Hausmeister, die für die Bewirtschaftung und Verwaltung zuständigen Immobilienkaufleute aus der BVE-Zentrale sowie die zuständigen Techniker. Bei jeder Begehung wurden anhand einer Checkliste mögliche Optimierungspotenziale erfasst, die Umfrageergebnisse bestimmten den Fokus des Besuchs.

»Viele der kleineren Anregungen unserer Mitglieder, von denen wir uns vor Ort überzeugt haben, konnten umgehend umgesetzt werden. Was schnell zu regeln war, haben wir auch unverzüglich geklärt«, sagt Bührmann. Neben der Instandhaltung gehörte dazu zum Beispiel die Ausweitung des Angebots an Vor-Ort-Sprechstunden der Kaufleute des Bauverein in den weiter von der BVE-Zentrale entfernten Quartieren wie Billstedt, Wilhelmsburg oder Niendorf.

Auch lange bewährte Regelungen werden überprüft, wenn sie den sich wandelnden Bedürfnissen der Bewohner nicht mehr

gerecht zu werden scheinen. So ist die Treppenhausreinigung reihum zwar ein guter genossenschaftlicher Brauch. Aber wenn sich die Beschwerden häufen, weil sich einzelne Mitglieder nicht an die Regeln halten und die Aufgänge zu verschmutzen drohen, kann der Auftrag an eine Reinigungsfirma die bessere Alternative sein. In betroffenen Häusern werden die Bewohner dann gefragt, ob sie mehrheitlich den kostenpflichtigen Service wünschen.

Dort, wo mehr Mittel aufgewendet werden müssen, um die Wohnsituation zu verbessern, prüft der BVE nach den Hinweisen aus der Wohnzufriedenheitsanalyse, Investitionen vorzuziehen, die erst für die kommenden Jahre geplant waren. Bereits beschlossen sind unter anderem der Einbau neuer Fenster und der Austausch von Heizkörpern in unterschiedlichen Wohnanlagen. In Norderstedt und Neuwiedenthal hat der Bauverein bereits geplante energetische Modernisierungen auf das Jahr 2016 vorgezogen.

Größere Maßnahmen wie zum Beispiel der Anstrich von Treppenhäusern wurden in den Wirtschafts- und Instandhaltungsplan für 2016 und folgende Jahre eingestellt. Bleiben werden manche Punkte, auf die der BVE keinen Einfluss nehmen kann – wie fehlende öffentliche Parkplätze rund um Häuser in zentralen Lagen, etwa in Ottensen oder der Neustadt.

Insgesamt sind 561 Maßnahmen als Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse gezählt worden, um die sich die Mitarbeiter

561

Maßnahmen

Aus Ideen und Anregungen der BVE-Mitglieder werden viele konkrete Schritte



des Bauverein künftig kümmern werden – oder die sie schon unmittelbar im Anschluss an die Auswertung der großen Mitgliederumfrage angepackt haben.

Alle Hinweise, die sich für ihn lösen lassen, will der BVE in Zukunft noch schneller in den Griff bekommen. »Die Befragungen werden wir regelmäßig wiederholen. Unser Ziel ist es, noch näher an den Mitgliedern zu sein«, fasst Bührmann die Erfahrungen nach der ersten Wohnzufriedenheitsanalyse des Bauverein zusammen.

Zudem soll die Qualität des Wohnumfelds in den Vierteln mit BVE-Wohnanlagen bekannter werden. Dazu ist etwa, gemeinsam mit den anderen Wohnungsunternehmen vor Ort, ein verstärktes Stadtteilmaking zum Beispiel für den Osdorfer Born geplant. ■

»Sie stellen sich den Zukunftsaufgaben«



Interview:

Johannes Gerdemann,
Dezernent Wirtschaft, Bauen
und Umwelt Altona

Vor welchen Herausforderungen steht die Baupolitik in Hamburg in Zeiten von Bauboom, Wohnungsknappheit und Flüchtlingsdruck?

JOHANNES GERDELMANN — Wir verfolgen das Ziel eines anspruchsvollen Wohnungsbaus – um genügend Wohnraum zu schaffen für Leute, die über kein hohes Haushaltseinkommen verfügen. Die Aufgabe besteht darin, Zuwanderern, die neu in die Stadt kommen, Wohnraum zu beschaffen. Das gilt für alle, die hier leben und arbeiten wollen, nicht nur Flüchtlinge. Diese Aufgabe obliegt in erster Linie den Bezirken, weil hier die Genehmigungen und die vorläufigen Planungen laufen sowie Bebauungspläne gemacht werden. Da wird für die ganze Stadt eine wichtige Daseinsvorsorge getroffen.

Müssen dafür bestehende Wohnquartiere verdichtet werden?

Es ist ein Balanceakt. Es gibt Gegenden, wo wegen mangelnder Nachfrage nicht gebaut wird. Anderswo, etwa in Eimsbüttel oder Hoheluft, Ottensen oder Winterhude, werden dagegen selbst relativ kleine Lücken genutzt. Verdichtung ist also nicht nur ein von Politik oder Planern induziertes Thema, sondern eines der Nachfrage: Wo will man gern wohnen? Jeder Akteur in der Wohnungswirtschaft will natürlich dort Wohnungen vermieten oder verkaufen, wo er sich der Nachfrage sicher sein kann.

Was kann Stadtplanung dabei bewirken?

Sie kann und muss auf die Verträglichkeit von Verdichtung achten. Das machen wir sowohl in hochverdichteten Arealen wie der Hafencity oder der Neuen Mitte Altona als auch in Einfamilienhaus-Gegenden. Es gibt Aspekte, die die Leute anziehen – in Bezug auf die Infrastruktur, aber auch auf Grünqualitäten. Und die zu bewahren ist wiederum Aufgabe von Stadtplanung.

Gibt es Interessenkonflikte zwischen Stadtplanung und Investoren?

Der Stadtplaner entscheidet nicht final. Er muss einen Prozess moderieren, der sich zum einen über den Bauwunsch definiert, zum anderen über die Ansprüche zur Verträglichkeit, die die



An alter und neuer Wirkungsstätte

In der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen plante Gerdemann mit an der Neuen Mitte Altona – und ist jetzt Dezernent in ebendiesem Bezirk.

→

Altona hautnah

Auf dem Fahrrad sieht man besser – Gerdemann tritt bei Dienstfahrten durch seinen Bezirk lieber auf die Pedale.

Politik definiert. Das ist nicht in jedem Fall ein Gegensatz. Dann ist noch immer nicht sicher, dass es eine politische, soziale Zustimmung zu dem Projekt gibt. Denn es kann darüber hinaus um andere Güter gehen, die nicht sofort zu erkennen sind: um den Erhalt bestimmter Häuser aus Stadtbildgründen oder aus sozialen Erwägungen etwa.

Steht das alles der aktuellen Forderung, möglichst schnell möglichst viel zu bauen, entgegen?

Jeder Plan, neu zu bauen, stößt auf den Widerspruch von Leuten, die dort schon leben und ungestört bleiben wollen. In gewisser Weise ist eine Bebauung ja auch eine Einbuße an Qualität. Wenn man aber erklären kann, dass man mit diesem Bauvorhaben ein allgemeingültiges Ziel verfolgt, etwa mehr Wohnungsbau, dann kann man diesen Widerstand auch abbauen. Je mehr aber der Eindruck entsteht, ein Bauvorhaben sei eine zufällige Entscheidung, weil etwa ein Investor damit Geld verdienen will, ohne auf andere Belange Rücksicht zu nehmen, umso mehr Widerstand ist zu erwarten.

**Müssten angesichts der aktuellen Drucksituation die Standards beim Bauen gesenkt oder zumindest nicht erhöht werden?**

Jeder dieser Standards hat für sich genommen einen vernünftigen Grund. Ob sie in der Summe nicht etwas übertrieben sind, kann hin und wieder der Fall sein. Was zum Beispiel die Energieeffizienz angeht, da fände ich es auch wünschenswert, wenn man nicht die aktuellsten und höchsten Hürden aufstellen müsste. Immerhin können alle, die 2015 noch einen Bauantrag gestellt haben, den mit den alten Anforderungen stellen und nicht mit den strengeren von 2016.

Wie vermeidet man bei neuen Quartieren die Fehler der Vergangenheit – fehlende soziale Mischung etwa?

Das aktuell beste Instrument ist der sogenannte Drittmix: ein Drittel öffentlich geförderte Wohnungen, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen. Damit hat man zumindest schon einmal eine Mischung der Einkommen. Mehr können Politik und Verwaltung fürs Erste nicht steuern. Allerdings läuft man dann immer noch Gefahr, eine biografisch homogene Bewohnerschaft anzuziehen – junge Paare mit Kind vor allem. Wenn man aber junge, alte, behinderte und nichtbehinderte Menschen als Mischung haben will, müssen die Anreize vielfältig sein.

Kann man das denn steuern?

Nicht wirklich. Wir sind weit davon entfernt, Quoten für bestimmte Lebensmodelle, kulturelle Hintergründe oder Ethnien zu definieren. Zu hoffen ist, dass sich eine Vielfalt von Menschen für ein Quartier interessiert und deshalb auch eine Vielfalt von

←

Planen für das Altona von morgen

Das Technische Rathaus von Altona ist der Arbeitsplatz von Gerdemann. Und Pläne, Pläne, Pläne sind sein Arbeitsmaterial.



Menschen kommt. Es gibt noch eine Steuerungsmöglichkeit: die Wohnungs- und die Haushaltsgrößen. Von daher stellen etwa Baugemeinschaften, die Menschen mit unterschiedlichsten Lebensentwürfen verbinden, einen wichtigen Baustein für eine gute Mischung dar.

Wie bewerten Sie die Durchmischung der neueren Quartiere in Hamburg?

Die Neue Mitte Altona ist sehr ambitioniert. Das Ziel ist, das Areal bei sehr hoher Verdichtung mit sehr guten Angeboten des Freiraums und guter infrastruktureller Versorgung auszustatten. Da bin ich hoffnungsvoll. Und ich glaube auch, die neuen Abschnitte im Baakenhafen in der HafenCity zielen auf eine sehr gemischte Struktur.

Wie groß sind die Einflussmöglichkeiten Ihres Amtes in ästhetischer Hinsicht?

Die Bauherren müssen ja ohnehin schon einige Anforderungen erfüllen. Natürlich wollen sie nicht noch weitere Pflichten in Bezug auf ästhetische Gestaltung. Allein schon aus der Sorge, dass eine ansprechende Gestaltung teurer wäre als eine schlichtere. Dem ist aber nicht so. Man kann den Architekten an seiner Berufsehre packen und sagen: Für das gleiche Geld oder gar weniger kannst du ein schöneres Haus bauen.

Was werden die nächsten großen Projekte im Hamburger Westen?

Das Holstenbrauerei-Gelände kann eine große Herausforderung für das Thema Leben und Arbeiten werden. Dann dürfte das Areal am Kaltenkircher Platz, ein bislang etwas vergessener Ort, durch den Bau des neuen Fernbahnhofs Diebsteich einen städtebaulichen Impuls bekommen. Und natürlich der Autobahndeckel auf der A7 als Heilung einer Wunde. In dieser Gegend wird eine neue »Mental Map« entstehen. In 10 bis 15 Jahren wird man nach Lurup rausfahren und auf beiden Straßenseiten vitale Stadt haben, anders als heute.

Welche Rolle können die Genossenschaften bei diesen Herausforderungen spielen?

Eine gestaltende und nicht zu unterschätzende Rolle. Genossenschaften – ich selbst bin Mitglied in einer – nehmen sich Zeit für Entwicklungen. Aber das zum Glück auch bei der Mietpreisentwicklung! Die Mitglieder sind insgesamt etwas älter und mit Beharrungsvermögen ausgestattet, was die Qualität ihrer Anlagen und die Miete angeht. Im Ergebnis gibt es große Bestände, die in einem guten Zustand sind und gegenüber dem freien Markt eine sehr konsolidierte Miete aufweisen. Das Grundprinzip der Genossenschaften, dass Wohnen nicht Profitinteressen dienen soll, ist nach wie vor eine fantastische Idee. Die große Herausforderung ist, die Grundhaltung der Genossenschaften zu transferieren in eine neue Rolle auf dem Wohnungsmarkt. Einigen Genossenschaften gelingt das sehr gut – so werden die Baugemeinschaften, die in der Neuen Mitte Altona dabei sind, überwiegend flankiert von Wohnungsgenossenschaften. So schafft man es, sowohl Mitglieder in diese Projekte miteinzu beziehen, als auch Neues zu wagen, etwa mit Bewohnern aus verschiedenen Ethnien. Das Innovationspotenzial ist zwar noch nicht komplett ausgeschöpft. Aber Genossenschaften wie der BVE sind da schon sehr weit vorn. Das strahlt auch nach innen. Die Mitglieder erkennen: Meine Genossenschaft kümmert sich, zum Teil in Kooperation mit Baugemeinschaften, um zukunftsweisende Themen: Migration, Inklusion, Mobilität.

Junge Familien drängt es zunehmend in innerstädtische Gebiete. Wie stehen die Chancen für Genossenschaften, dort weiterhin Baugrundstücke zu bekommen?

Die Lage ist nicht schlecht. Und Genossenschaften agieren oft im Verbund und bekommen so – etwa in der HafenCity – attraktive Flächen. Ein Drittel der Wohnungen muss öffentlich gefördert sein. Das kommt denen, die das können, natürlich entgegen. Genossenschaften sind da eingetübte Partner, um dieses Ziel zu realisieren. Und das auch auf privaten Entwicklungsflächen, nicht nur auf öffentlichen. ■

MIGRATION, INKLUSION, MOBILITÄT.

Genossenschaften kümmern sich um zukunftsweisende Themen und setzen damit neue und wichtige Impulse für die Stadtentwicklung.

»Genau richtig für unsere Bedürfnisse«

G

eht es nach der Postleitzahl, liegt dieses Quartier in Altona-Altstadt – aber es fühlt sich schon sehr nach St. Pauli an. Denn das Neubauprojekt an der Thadenstraße befindet sich direkt am Wohlerspark, einem beliebten Areal in Hamburgs bekanntestem Kiez. Im Sommer chillen und grillen hier Hunderte an schönen Abenden. Reeperbahn, Millerntor-Stadion, Theater, Klubs, Kneipen und Restaurants sind fußläufig zu erreichen.

Erstaunlich, dass in dem jetzigen »Thadenquartier«, wo der BVE neben einem schon bestehenden Hochhaus ein weiteres Gebäude errichtet und Ende 2015 fertiggestellt hat, bisher nur eine Tankstelle und schlichte Gewerbebauten standen. Moderne Quartiersentwicklung? Die fand in Altona bislang oft eher im Schanzenviertel statt oder in Ottensen. Die Gegend an der Holstenstraße wurde dabei lange übersehen. Das Areal »befand sich im Dornröschenschlaf«, sagt

Peter Finke, beim BVE unter anderem zuständig für Projektentwicklung.

Das ist nun anders. Moderne Wohnhäuser mit freundlichen Freiflächen dazwischen bieten einen wesentlich attraktiveren Anblick. Auch sozial erfährt diese Gegend nun eine Aufwertung. Erstmals hat der BVE ein komplettes Projekt ausschließlich über den sogenannten Zweiten Förderweg entwickelt – was besonders junge Familien angezogen hat, aber auch Singles. Die Wohnungsbaugenossenschaft kennt sich aus in dieser Gegend: Auf der gegenüberliegenden Seite der Holstenstraße hat man in den vergangenen Jahren modernen und familienfreundlichen Wohnraum in Altona-Altstadt geschaffen. Und nahe der Thadenstraße unterhält der BVE seit vielen Jahren das markante und zuletzt aufwendig modernisierte Wohnhochhaus Norderreihe. »Wir haben in der Ecke rund 800 Wohnungen«, zählt Peter Finke zusam-

Premiere: Erstmals in Hamburg entsteht ein Quartier mit Wohnungen ausschließlich im Zweiten Förderweg.

→

Geborgen im neuen Zuhause

Nach dem Wohnungswechsel: Julia Mörstedt und ihre Familie (hier mit Tochter Nuria) fühlen sich äußerst wohl im Thadenquartier.





←

Mehr Spaß mit Papa

Familie Mörstedt wohnt jetzt näher an den Arbeitsplätzen von Mutter Julia und Vater Tamim – da bleibt mehr Zeit fürs gemeinsame Spielen.

men, »das Quartier kennen wir seit den 1960er-Jahren.«

Im »Thadenquartier« sind insgesamt 97 neue Wohnungen entstanden, 31 davon – verteilt auf 2.240 Quadratmeter – gehören nun zum Bestand des Bauverein der Elbgemeinden. Es sind Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, ideal also besonders für Singles und junge Familien. Aber nicht nur für die: Zehn Wohnungen sind besonders barrierearm gestaltet worden.

Julia Mörstedt und ihre kleine Familie gehören zu den Erstbeziehern. Drei Jahre lang arbeitete sie in Tansania – sonst hat Mörstedt immer in BVE-Wohnungen gewohnt. Seit ihrem 18. Lebensjahr ist die gebürtige Rissenerin Mitglied der Genossenschaft. Bis Ende 2015 lebte sie mit ihrem Mann Tamim, 37, und der fünfjährigen Tochter Nuria am Bettinastieg in Nienstedten. »Das war auch schön, aber wir wollten wieder innerstädtisch wohnen«, sagt die 36-Jährige und zählt die Vorteile des neuen Standortes auf: »Kürzere Wege zu meiner Arbeit im UKE, zur Kita, überhaupt kann ich so ziemlich alles mit dem Fahrrad oder sogar zu Fuß erreichen.« Und sonst: »Mehr Multikulti statt Elbvororte«, freut sie sich über die Veränderung und kann sich schon jetzt vorstellen, hier sehr lange zu wohnen. Dabei ist sie erst Anfang Januar 2016 eingezogen.

Der BVE setzt bei seinen Neubauprojekten auf innerstädtische Areale, und er hat dabei vor allem junge Familien wie die von Mörstedt im Sinn. »Innerstädtisch ver-

»Ästhetik und Bautechnik sind State of the Art«



Neubau in begehrter Lage

An der Grenze zwischen Altona und St. Pauli, im Thadenquartier, baute auch der BVE neue, attraktive Wohnungen für seine Mitglieder.

zeichnen wir gerade auch von Familien eine starke Nachfrage von unseren Mitgliedern«, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf. Insofern war es ein Glücksfall, sich in der Thadenstraße engagieren zu können. Als man von den Veränderungen in der Nachbarschaft des BVE-Hochhauses am Wohlerspark hörte, wurde der private Besitzer schnell angesprochen. Denn der brauchte einen Partner, und weil neue Gebäude über der zum Hochhaus gehörenden Tiefgarage errichtet werden sollten, auch die Zustimmung der Genossenschaft. »Wir verzichteten auf einen Teil unserer oberirdischen Stellplätze und konnten dadurch einen attraktiven Neubau inklusive neuer Tiefgarage realisieren.«, erzählt Wulf.

2009 wurde diese Idee geboren, gekauft hat der BVE zwei Jahre später von der »Projektgesellschaft Thadenstraße«, einer privaten Investorengruppe, die die benachbarten Häuser im ähnlichen Stil errichtete.

Auch in die neuen Häuser, die nicht zum BVE gehören, ziehen nach und nach überwiegend junge Familien ein, freut sich Mörstedt. Denn das verspricht Freundinnen und Freunde für die Tochter, direkt vor der Tür. »Ich fände es schön, wenn Nuria später einfach an Nachbarstüren klingeln muss, um mit ihren Freundinnen zu spielen«, sagt die junge Gesundheitsmanagerin.

Wie wichtig die Aufwertung eines solchen Wohngebietes durch diese Nutzer für die Stadt ist, zeigte sich schon beim Richtfest durch hochrangige Gäste: Altonas Bezirksamtsleiterin Dr. Liane Melzer ließ sich den Besuch ebenso wenig nehmen wie Matthias Kock, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Kein Wunder, ist doch mit dem »Thadenquartier« nicht nur eine Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen hin zu einem neuen, innerstädtischen Wohnquartier gelungen – sondern auch ein weiterer wichtiger Beitrag zum Hamburger Bünd-

nis für Wohnen geleistet worden. »Wir freuen uns, dass wir mit dem Projekt Thadenstraße den ersten geförderten Neubau in Hamburg, der ausschließlich im Zweiten Förderweg errichtet wird, verwirklichen«, sagte BVE-Vorstand Axel Horn anlässlich des Richtfests.

Auch ästhetisch setzt das vom Hamburger Büro LRW (Loosen, Rüschoff, Winkler) entwickelte Projekt Maßstäbe. Die Architekten verzichteten nicht auf den typischen Hamburger Rotklinker, aber sie bereicherten die Anmutung mit Putz und Glas. Innen überraschen die Wohnungen mit unkonventionellem, aber praktischem Zuschnitt. »In Ästhetik und Bautechnik sind diese Häuser State of the Art«, lobt Horn. Mörstedt kann das bestätigen: Ihre Dreizimmerwohnung glänzt mit einem großen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich und großem Balkon. »Das ist sehr gut geschnitten«, sagt sie, »genau richtig für unsere Bedürfnisse.« ■

Neue Fachleute für neue Aufgaben



Mark Grotheer, Architekt

Perspektivwechsel: Der 41-Jährige arbeitete früher für Architektenbüros, jetzt plant er Neu- und Umbauten auf der Seite des Bauherren BVE, wie hier bei MARTINI44.



N

eue Mitte Altona, MARTINI44, BAAKENDOCKS, Barmbek Family oder Thadenquartier – das sind nur einige Namen von geplanten, im Bau befindlichen oder gerade fertiggestellten neuen Wohnprojekten des BVE. Seit einigen Jahren baut die Genossenschaft wieder kräftig. Das heißt: viel Arbeit auch für die Technische Abteilung. Dabei haben die Architekten, Ingenieure oder Techniker der von Volker Claussen geleiteten Abteilung mit der Instandhaltung und Modernisierung des großen BVE-Bestands ohnehin schon eine Menge zu tun.

Wer neuen Wohnraum für seine Mitglieder schaffen und dabei technische wie innovative Impulse setzen will, braucht mehr Mitarbeiter, als er bisher hat. In der Abteilung jedenfalls ist es daher etwas enger geworden in den vergangenen Jahren. Statt 18 Mitarbeiter wie noch 2010 planen, organisieren und prüfen da mittlerweile 23 Kollegen.

Mark Grotheer ist einer von ihnen. Der 41-jährige Architekt hatte schon 14 Jahre in Architekturbüros gearbeitet, suchte nach einer Abwechslung und fand sie beim BVE, wo er seit März 2015 als Projektleiter Neubauten betreut und vorantreibt. Es fing für ihn an mit dem Bethaniengelände, sehr zu seiner Freude: »Mitten in Eppendorf, und dazu öffentlich gefördert, das wird super!« Früher hatte er an Wettbewerben teilgenommen. »Jetzt sitze ich auf der anderen Seite und darf die eingegangenen Vorschläge bewerten und auswerten.« Ihm gefällt die genossenschaftliche Idee: »Wir betreiben hier wirklich nachhaltiges Bauen!«

An das Leben auf der anderen Seite musste sich Grotheer erst einmal gewöhnen. Zum Beispiel, dass er nun auf der Seite der Kontrolleure steht. »Lehn dich nicht zurück und denke, die wissen, was sie tun«, weiß er jetzt und achtet noch mehr darauf, »dass alle richtig arbeiten und die Termine eingehalten werden«. Es geht ja schließlich um viel. Etwa beim neuen Objekt Barmbek Family am Wittenkamp. »Das hat ein Bauvolumen von rund 36 Millionen Euro«, sagt Mark Grotheer, »ganz schön viel Verantwortung für einen Projektleiter.«



Michael Trunschke, Ingenieur

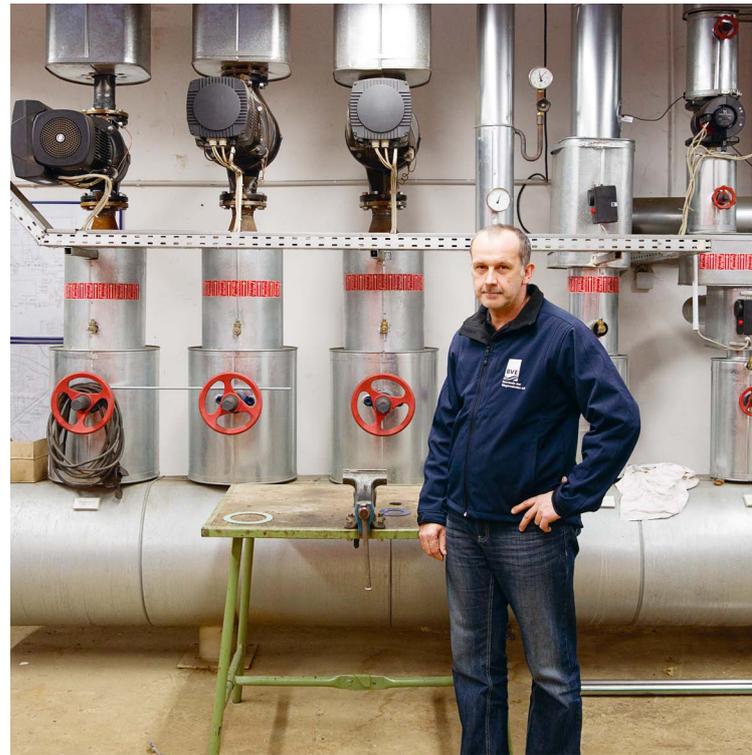
Neu beim BVE: Der 37-Jährige interessiert sich bei Grundrissen weniger fürs Wohnzimmer als für Versorgungsschächte und Rohrführungen.

Aber er hat ja fachkundige Unterstützung, von Kollegen wie Michael Trunschke etwa. Der 37-jährige Ingenieur für Ver- und Entsorgungstechnik ist seit Juni 2015 beim BVE, er kümmert sich bei Neubauten um alles, was die Technische Gebäudeausrüstung betrifft. »Wir steigen schon bei der Vorplanung mit ein«, berichtet Trunschke, in dieser Phase gibt es viel zu berücksichtigen. »Wo liegen die Schächte, wie verläuft die Rohrführung, wo liegen Bad und Küche – und wie kann man das im Grundriss optimieren?« – das sind einige der Themen, mit denen er sich beschäftigt. Die Herausforderungen stellen sich bei jedem Gebäude neu, »weil jeder Grundriss anders ist und die Verhältnisse auch. Dazu ändern sich Konzepte und Förderrichtlinien: »Ein Haus ist nie wie das andere!«



Toralf Rahmel, Heizungsbaumeister

Optimale Raumtemperatur und sauberes Wasser: Der 48-Jährige kümmert sich vor allem um die Basis der Versorgung von BVE-Wohnungen.



Einer der neuen BVE-Kollegen, die mit Michael Trunschke zusammenarbeiten, ist Toralf Rahmel, 48, auch erst seit April 2015 bei der Genossenschaft. Der Heizungsbaumeister ist allerdings weniger mit Neubauprojekten beschäftigt als mit einer Herausforderung der Bestandsbauten. Genauer gesagt, mit stäbchenförmigen, nur unter dem Mikroskop zu erkennenden Bakterien: Legionellen. Sie verbreiten sich im Wasser und vor allem in Wasserleitungen, Duschköpfen und Wasserhähnen. Und sie sind gesundheitsgefährdend – vor allem, wenn sie in der Dusche als Aerosole in die Lunge geraten. Mit der Legionärskrankheit, die sie auslösen können, ist nicht zu spaßen. Das klingt gefährlich, aber Rahmel hat für die BVE-Mitglieder eine gute Nachricht: Alle Wohnungen sind frei von Legionellen. »Darauf sind wir stolz«, sagt Rahmel, »schließlich haben wir viel Zeit und Arbeit investiert.« Jetzt wird in regelmäßigen Abständen geprüft, ob die Wassersysteme in den BVE-Häusern legionellenfrei bleiben – in Wohnungen alle drei Jahre.

Irgendwann werden auch die Neubauten dran sein, an denen Grotheer oder Trunschke arbeiten. Das wird zwar erst in vielen Jahren nötig sein. Dann sind die Gebäude, die man jetzt plant, Bestandsbauten – und damit ein Fall für Instandhaltung und Modernisierung. Die Technische Abteilung des Jahres 2036 plant dann sicher schon weitere Neubauprojekte. ■

Erfahrene Vertreter, neue Kümmerer

Wie wichtig die Mitgliedervertreter für die einzelnen Nachbarschaften in den BVE-Quartieren sind, ist nicht mehr allen Mitgliedern klar. Die Zeiten haben sich geändert.

N

nach den vergangenen Wahlen rücken nun jüngere Vertreter nach. Sie profitieren vom Wissen der Erfahrenen und wollen den Genossenschaftsgedanken erhalten und für die Zukunft stärken.

Besser als Birgit Peters kennt sich wohl niemand aus im Wohnquartier am Osdorfer Born. Schon 1968, der BVE hatte erst ein Jahr zuvor die ersten Häuser dort errichtet, zog die heute 72-Jährige mit ihrer Familie in die Vierzimmerwohnung am Kroonhorst ein. Viele Menschen sind seitdem ausgezogen, neue Nachbarn haben ihre Wohnungen bezogen. Es gibt jedoch noch eine Reihe von Mitgliedern, die seit dieser Anfangszeit hier wohnen.

Manchen, die in späteren Jahren hierhergezogen sind, ist Peters allerdings auch vertraut. Organisiert sie doch den Nachbarschaftstreff, »da kommen in der Regel bis zu 45 Nachbarn«, erzählt Peters. Da wird geschnackt, es werden Lesungen gehalten, man tauscht sich aus. Vor allem aber kennt man die freundliche Rentnerin, weil sie seit über 20 Jahren als Mitgliedervertreterin die Interessen und Wünsche ihrer Nachbarn sammelt, an den BVE weiterreicht und im Zweifelsfall für deren Interessen streitet.

Den Vorschlag, für dieses Ehrenamt zu kandidieren, hatte ihr eine Nachbarin gemacht. Seitdem ist sie am Osdorfer Born so etwas wie eine offizielle »Kümmerin«, und auch bei der Wahl 2015 haben die Bewohner dieses Quartiers ihr erneut das Vertrauen geschenkt. Die »Amtszeit« wird wieder fünf Jahre dauern. Peters wird weitere Erfahrungen sammeln und ihren Nachbarn weiter helfen können.

Knapp ein Drittel der beim BVE wohnenden Mitglieder beteiligten sich an der vergangenen Wahl, »sehr viel mehr als in früheren Jahren«, freut sich Peter Finke, der beim BVE die Abteilung Mitgliederförderung und Projekte leitet. Dafür hatte man aber auch eine Menge getan. »Wir haben rechtzeitig geworben«, sagt Finke, »haben die Mitglieder laufend informiert.« Auf Plakaten, die in den Treppenhäusern ausgehängt waren, standen Slogans wie »Schlag deinen Nachbarn als Vertreter vor!« und »Jetzt wählen!«.

Neben einer erfreulichen Wahlbeteiligung hat sich auch die Gruppe der Mitgliedervertreter nach dieser Wahl erheblich verjüngt, und neue BVE-Mitglieder sind in dieses wichtige Gremium eingerückt.

Gut bekannt und hochgeschätzt

Birgit Peters wohnt seit Jahrzehnten am Osdorfer Born und vertritt schon sehr lange die Interessen ihrer Nachbarn. Problemviertel? Nicht mit ihr!





Der Kümmerer

Nicht nörgeln, sondern anpacken. Sven Asmussen aus der Grünebergstraße hat als neuer Mitgliedervertreter ein offenes Ohr für seine Nachbarn.

Einer von ihnen ist Sven Asmussen, 48. Der Fluggerätebauer wohnt in der Altonaer Grünebergstraße, seit 2001 schon, und er findet, »man muss sich mal engagieren«. Sein Motiv für die Bewerbung war: »Ich möchte auch was bewegen, nicht immer nur abwarten oder meckern.« Er hält es schließlich immer so: »Wenn ich ein Problem sehe oder davon höre, dann klemme ich mich schon gern dahinter. Ich kümmere mich auch um Sachen, die mich nicht direkt betreffen.« In der Nachbarschaft hatte Asmussen durchblicken lassen, dass er interessiert wäre an dieser Aufgabe, und schnell hatte ihn jemand vorgeschlagen. Dabei kennt er den BVE von Kindesbeinen an – schon seine Großmutter war Genossenschaftsmitglied. Trotz dieser Vergangenheit muss Asmussen natürlich erst einiges in Erfahrung bringen über seine Rolle als Mitgliedervertreter. Ein vom BVE veranstalteter Informationsnachmittag für die »Neuen« half ihm weiter, spätestens danach kannte Asmussen das Aufgaben- und Tätigkeitsfeld für Mitgliedervertreter. Viele Nachbarn wussten gar nicht mehr, wer ihr Vertreter ist. Asmussen vermutet, dass vielen Mitglieder nicht einmal bewusst ist, dass sie Anteile an den Häusern besitzen, in denen sie wohnen – »sie empfinden sich als reine Mieter«.

Aber das möchte Asmussen jetzt ändern, zumindest in seinem Viertel. Er weiß, dass es meist nur kleinere Themen sind, die den Nachbarn unter den Nägeln brennen. Da soll eine Hecke wiederhergestellt oder eine Sandkiste erneuert werden. »Ich habe jetzt fünf Jahre Zeit, ein Gesicht zu bekommen, also bekannt zu werden, damit die Leute auf mich zukommen können«, sagt Asmussen. Und fügt hinzu: »Man kann mich jederzeit ansprechen – ich hab nicht Feierabend.«

Die Themen, mit denen Peters zu tun hat, sind ähnlicher Natur. Mal geht es darum, dass Hecken geschnitten werden sollen, weil sie zu hoch gewachsen sind und die Leute sich im Dunkeln dann ein bisschen fürchten. Oder um besseres Licht auf den Gehwegen oder im Treppenhaus. »Es sind immer ähnliche Themen«, sagt Peters, »es geht um kleine Verbesserungen im Umfeld der Häuser.« Sie setzt sich gern ein für ihre Nachbarn – weiß aber auch, dass mit Blick auf die moderaten Mieten nicht jeder Wunsch erfüllt werden kann.

Damit – unter Beihilfe der Mitgliedervertreter – tatsächlich einige Verbesserungsvorschläge umgesetzt werden können, hat der BVE im Jahr 2008 einen sogenannten Verfügungsfonds aufgelegt. Für das Wohnquartier von Peters stehen jährlich 22.000 Euro zur Verfügung – insgesamt hält der BVE jährlich über 400.000 Euro für solche von den Mitgliedern gewünschten Verbesserungsmaßnahmen bereit.

Damit lässt sich einiges erfolgreich gestalten. Doch wie definieren Mitgliedervertreter wie Peters oder Asmussen Erfolg für sich? »Wenn die Leute mich nach getätigten Maßnahmen ansprechen, sich freuen und bedanken dafür, dass etwas jetzt besser aussieht oder sie sich sicherer fühlen – das macht mir dann Spaß.« Asmussen hat solche Erfahrungen noch vor sich. Aber er hat ein Ziel: »Die Leute sollen nach fünf Jahren sagen können, das Wohnen in unserem Quartier ist spürbar angenehmer geworden.« Vor allem aber möchte er einen Bewusstseinswandel bei seinen BVE-Nachbarn einleiten – möchte ihnen vermitteln, dass sie ihre Wünsche einbringen und an positiven Veränderungen mitwirken können. ■

»ICH MÖCHTE WAS BEWEGEN«

»Wenn ich ein Problem sehe oder davon höre,
dann klemme ich mich schon gern dahinter.«

Kontinuität

Ein Bereich der Technischen Abteilung hatte im vergangenen Winter gleich zwei Chefs – allein daran ist zu erkennen, wie wichtig Instandhaltung und Modernisierung für den BVE sind.



Sanfter Übergang

Bevor Berthold Strutz nach 18 Jahren beim BVE in den Ruhestand geht, bereitet er seinen Nachfolger auf alles Wissenswerte vor.

I

mmerhin hat die Wohnungsgenossenschaft den Anspruch, ihre Häuser für 100 Jahre zu bauen, mindestens. Instandhaltung und Modernisierung sind also so etwas wie das Rückgrat eines nachhaltig agierenden Wohnungsunternehmens.

Die Existenz der ein halbes Jahr währenden Doppelspitze aus Berthold Strutz, 64, und Mario Lärz, 41 hatte dann aber doch einen anderen guten Grund. Strutz ging nach knapp 18 Jahren beim BVE in den Ruhestand und nutzte die letzten Monate seiner Zeit bei der Wohnungsgenossenschaft, um seinen Nachfolger gründlich einzuarbeiten.

Ein sanfter Übergang in bewegten Zeiten. Denn die Bereiche Instandhaltung und Modernisierung, die bisher Strutz und nun Lärz unterstehen, haben viel zu tun. Die größte Herausforderung ist die Sanierung der Siele. Sie wird seit einigen Jahren vom Hamburger Abwassergesetz vorgeschrieben und »ist neu für alle Wohnungsunternehmen«, sagt Strutz. Der größte Handlungsbedarf besteht bei Gebäuden, die vor oder nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut worden sind. »Da hat man Tonleitungen verwendet, die mit der Zeit brüchig werden«, weiß Strutz. Und diese Leitungen, fügt Lärz hinzu, »hat man damals mit Hanfseilen abgedichtet – das hält natürlich nicht so lange«.

Damit Schmutzwasser aus undichten Leitungen nicht im Erdreich versickert und eventuell sogar das Trinkwasser verun-



Alles im Griff

Eine der größten Herausforderungen für Mario Lärz und sein Team sind die Sielerneuerungen an vielen BVE-Standorten. Da macht man sich besser ein Bild vor Ort.

reinigt, gibt der BVE für die Sanierung oder Erneuerung jährlich rund 4 bis 5 Millionen Euro aus. Mit Kameras wird nach undichten Stellen gesucht. Allerdings nicht bei den alten Tonrohren: »Da können wir uns diese Untersuchung sparen«, sagt Strutz, »diese Leitungen holen wir gleich raus.« Aber auch die in den 1950er-Jahren verlegten Plastikrohre versprechen nicht endlose Sicherheit. »Damals wurde schnell, fast wild gebaut«, erklärt Strutz. Diese Rohre haben sich auseinandergezogen oder verschoben und verloren so ihre Dichtigkeit. »Weil der Untergrund sich ständig bewegt, durch Heben und Senken des Grundwasserspiegels oder durch das Wurzelwerk großer Bäume, wird an den Leitungen gerüttelt«, so Lärz. Bis 2022 müssen alle Rohre dicht sein – da wartet auf das Team von Herrn Lärz also noch einige Arbeit.

Währenddessen muss ja auch die zweite werterhaltende Maßnahme vorangetrieben werden: die Modernisierung. Ganze Wohnviertel des Bauverein werden dabei über mehrere Jahre verteilt mit neuen und effektiveren Heizsystemen ausgestattet. Fassaden werden verschönert und bei Bedarf energetisch verbessert.

Häuser müssen eben gepflegt, gewartet und verbessert werden, wenn sie 100 Jahre halten und sich ändernden Anforderungen gerecht werden sollen. Der Bauverein lässt sich das jedes Jahr rund 30 Millionen Euro kosten. ■

30

Millionen Euro

gibt der BVE derzeit jährlich für Instandhaltung und Modernisierung seiner Gebäude aus





Bunt und gut gelaunt

Sie sind die Zukunft des Bauverein der Elbgemeinden.
Und sie lernen als BVE KIDS schon jetzt, dass ihre
Meinung gefragt ist in der Genossenschaft.

Das Engagement für die BVE KIDS ist ungebrochen. Das Programm begeistert die jungen Mitglieder und ihre Eltern, die Kindergenossenschaft wächst stetig mehr.

Hier ist der Rat der Kinder gefragt

In der Gemeinschaft spielen und Spaß haben ist das gemeinsame Ziel – und wer mitmacht, darf auch mitbestimmen, wie das Angebot des Bauverein für Kinder aussehen soll. Wenn es um die Planung von Spielplätzen geht, macht den jungen Experten so schnell keiner was vor. »Die Vorstellungen der Kinder sind sehr realistisch«, lobt Katrin Freesmeier die Beiträge der BVE KIDS. Na gut, die Idee mit der Seilbahn war vielleicht doch eine Nummer zu aufwendig. Aber die Wünsche nach mehr Möglichkeiten zum Klettern, Balancierwegen oder einer großen Netzschaukel fanden Gehör. Und die Kinder konnten den erwachsenen Planern wertvolle Hinweise liefern, die bei der Konzeption des neuen Spielplatzes berücksichtigt wurden – etwa, wo sich immer wieder Pfützen bilden, die beim Spielen stören, oder wo noch Pollerleuchten fehlen, um die dunklen Ecken zu erhellen.

»Die Kinder wissen ganz genau, was sie brauchen«, sagt Freesmeier, die als Sozialpädagogin beim Bauverein unter anderem für die BVE KIDS zuständig ist. »Und auch wenn wir nicht jeden Wunsch erfüllen können, bekommen wir viele wertvolle Hinweise, die uns bei der Planung der Spielplätze helfen.« Der Platz am Raapeweg in Poppenbüttel etwa war der erste, der 2014 mithilfe sachkundiger BVE KIDS neu gestaltet wurde, seitdem konnten weitere Projekte auf gleiche Weise umgesetzt werden. »Unser Ziel ist es, die Kinder mehr und mehr einzubeziehen, wenn es um ihre Belange geht«, so Freesmeier. Vielleicht könnten irgendwann

sogar Sprecher für die Angelegenheiten von Kindern und Jugendlichen in einzelnen Quartieren gewählt werden.

»Zuallererst geht es aber bei den BVE KIDS darum, Gemeinschaft zu erleben«, sagt Peter Finke, Abteilungsleiter Mitgliederförderung beim Bauverein. »Und wenn die Eltern dieser Kinder auch dabei sind und untereinander Kontakte knüpfen, freut uns das natürlich sehr!« Das Angebot ist bunt und soll es bleiben. 2015 begeisterte etwa ein Ausflug in den »Wildpark Schwarze Berge« die alten und jungen Teilnehmer – mit einer Wildschweinsafari, Bogenschießen und gemeinsamem Grillen. In

Alt-Osdorf und Kirchdorf-Süd wurden mit dem Naturschutzbund NABU Insektenhotels gebaut, in denen Schlupfwespen und Käfer ein Zuhause finden. Außerdem standen verschiedene Kinderfeste sowie ein Besuch im Klick-Kindermuseum am Osdorfer Born auf dem Programm.

»
Unser Ziel ist es, die
Kinder mehr und
mehr einzubeziehen,
wenn es um ihre
Belange geht
«

Baumpatenschaften, der Bau von Vogelhäusern oder ein Besuch im Museum für Völkerkunde sind als Projekte für das Jahr 2016 in der Planung. Alle Kinder und Jugendlichen zwischen 0 und 18 Jahren sind bei den BVE KIDS willkommen, ihre

Eltern müssen keine Mitglieder des BVE sein. 2015 sind 62 neue Kids hinzugekommen, insgesamt 773 Kinder und Jugendliche waren zum Jahresende dabei. »Damit haben wir die zur Gründung der Kindergenossenschaft 2014 gesetzte Zielmarke schon mehr als verdoppelt«, freut sich Finke. Die Zukunft des BVE formiert sich also schon jetzt. ■

Der BVE baut auf

114

Mitarbeiter¹

20.600

Mitglieder

13.890

Wohnungen

bewirtschaftete der BVE in 2015

8

Kindertagesstätten

773

Kinder in der Kindergenossenschaft

142

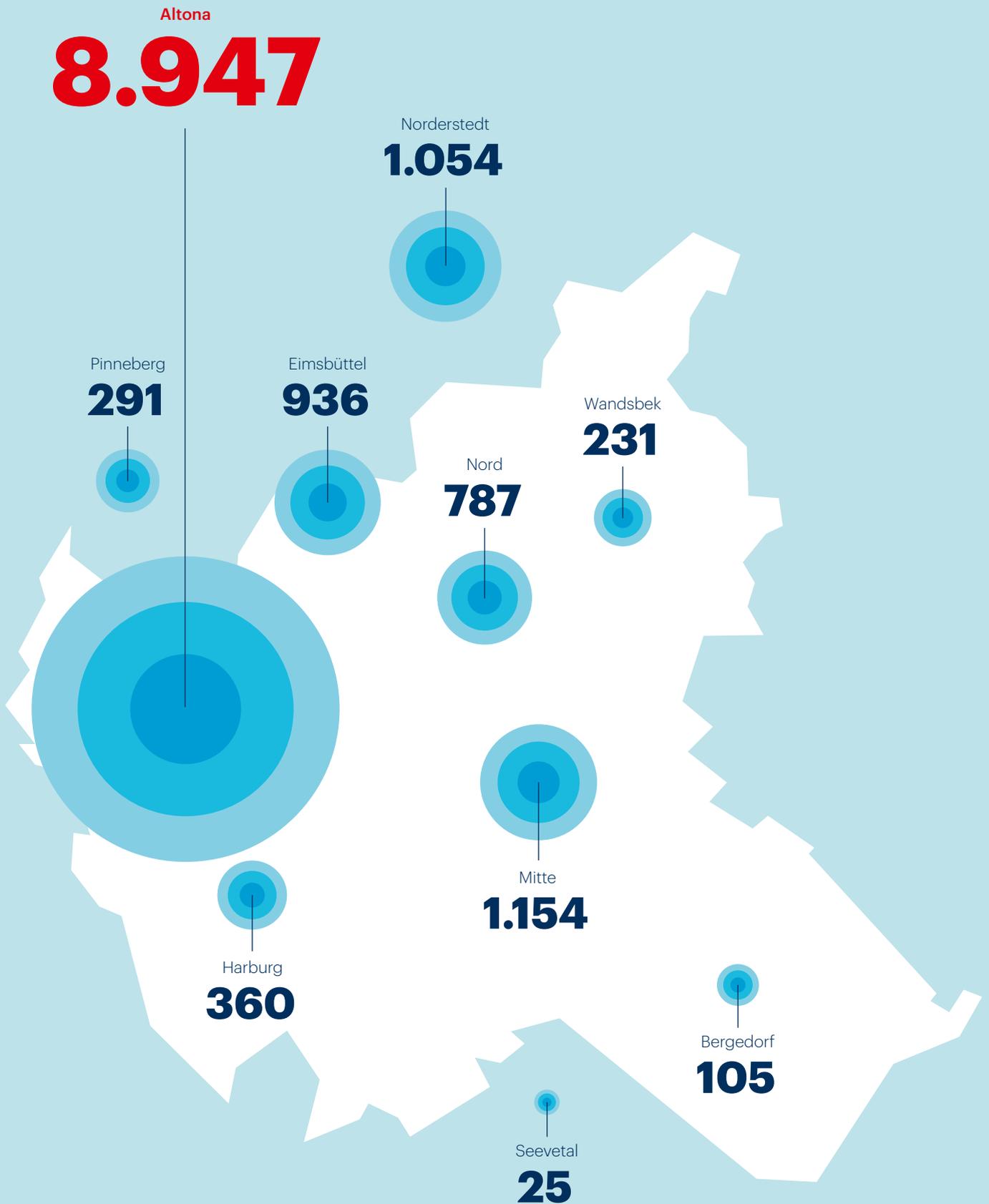
gewerbliche Objekte

11

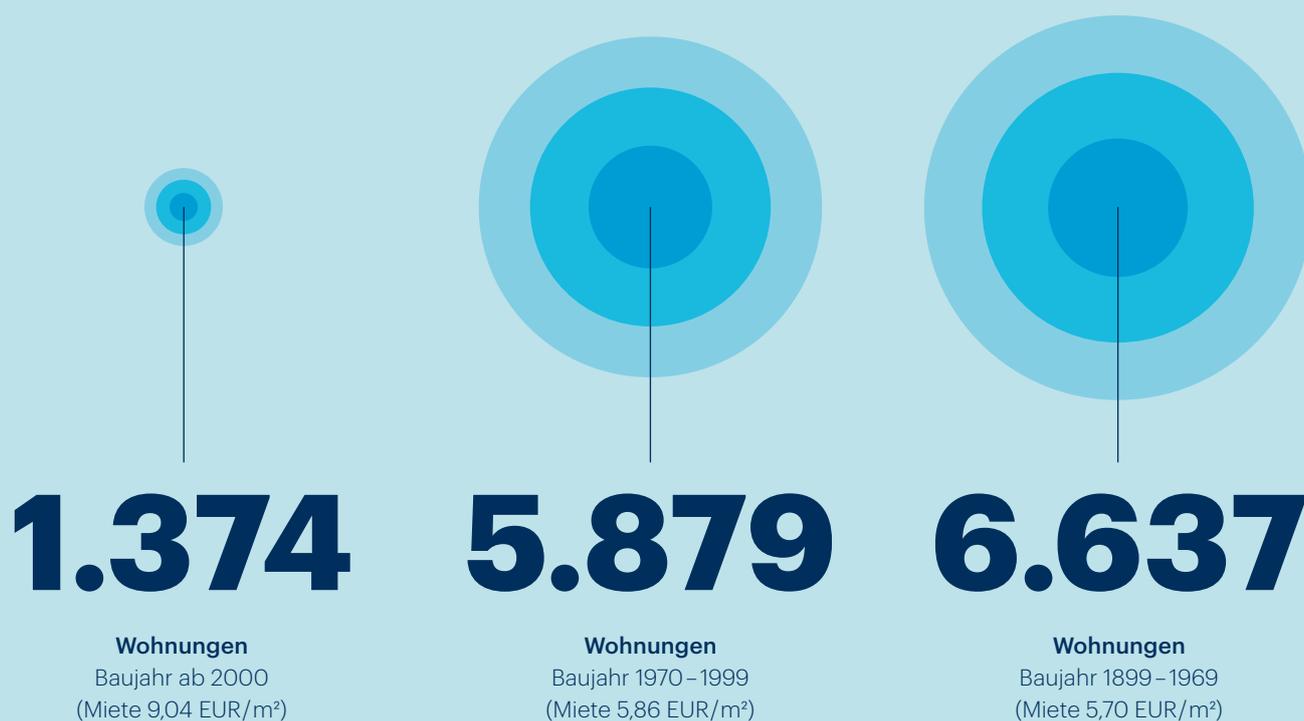
Nachbarschaftstreffs

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

Wohnungsbestand



Wohnungen nach Baujahren



918.683 m²

Gesamtwohnfläche

Wohnungsbestand

Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung/
Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand ¹	Baujahr 1899 – 1969	Baujahr 1970 – 1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	13.859	6.637	5.879	1.343
Wohnfläche (m ²)	916.447	415.274	395.060	106.113
Nutzungsentgelt (EUR/m ²) (Soll per 31.12.)	6,16	5,70	5,86	9,04
Nutzungsentgelt p. a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	67.435	28.286	27.685	11.464
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ²	30.478	16.533	12.941	1.004
davon aktivierte Modernisierungen ²	2.268	876	1.401	0

¹ ohne Thadenstraße 31 WE

² ohne Gewerbe

Instandhaltung/ Modernisierung

Kostenart	2015		2014	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m ²)	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m ²)
Laufende Instandhaltung ³	12.412.000	13,14	11.810.000	12,57
Geplante Großreparaturen	12.728.000	13,47	13.135.000	13,98
Aufwandsmodernisierungen	4.049.000	4,29	2.648.000	2,82
Gesamtaufwand⁴	29.189.000	30,90	27.593.000	29,37
Aktivierungsfähige Modernisierungen	2.380.000	2,52	5.246.000	5,58
Gesamtkosten	31.569.000	33,42	32.839.000	34,95
⁴ davon				
an Dritte beauftragt	27.728.000	29,35	26.083.000	27,76
Servicebetrieb/Hausmeister	1.461.000	1,55	1.510.000	1,61

³ Grundstücks-, Haus- und Wohnungsinstandhaltung

Instandhaltung/ Modernisierung

Maßnahmen	2015		2014		geplant 2016	
	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen
Großreparaturen						
Fassaden- und Balkon- sanierung	7	456	5	350	7	547
Fassadenanstrich	2	43	6	383	2	64
Dachsanierung	4	235	5	301	5	213
Aufzugsanlagen	2	312	2	109	2	89
Fensteranstrich	1	19	1	27	0	0
Treppenhausanstriche	6	245	10	613	4	361
Briefkastenanlagen	7	333	1	66	3	300
Erneuerung Grundsiel- leitungen	14	1.107	8	549	25	1.032
Gesamt¹	43	2.750	38	2.398	48	2.606
Modernisierungen						
Dachdämmung, Dämmung oberste Geschossdecken	4	279	7	463	7	504
Fassadendämmung	2	125	3	163	1	122
Kellerdeckendämmung	2	125	3	163	12	821
Nachrüstung von Balkonen	0	0	1	6	1	12
Fenster/Umglasung	3	511	6	449	8	454
Optimierung heiz- technischer Anlagen	5	396	5	386	14	750
Neugestaltung Eingänge	7	344	1	71	3	295
Einbau zentraler Warm- wasserversorgung	0	0	1	63	0	0
Bad- und Küchen- modernisierung	div.	105	div.	99	div.	120
Seniorenfreundlicher Badumbau	div.	22	div.	24	div.	30
Elektroleitungsverstärkung	div.	88	div.	106	div.	100
Be- und Entlüftungsanlagen	3	302	3	163	7	603
Wohnungszusammenlegung und -vergrößerung	1	1	1	2	1	2
		Einheiten		Einheiten		Einheiten
Erneuerung Einzelgaragen	2	17	0	0	0	0
Neubau Carports	0	0	2	26	0	0
Neubau Fahrradboxen	3	48	1	16	0	0
Gesamt¹	32	2.363	34	2.200	54	3.813

¹ Mehrfachzählungen enthalten

Entwicklung

Bautätigkeit

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Überhang aus 2014 (Whg.)	Beginn 2015 (Whg.)	Bezug 2015 (Whg.)	Überhang für 2016 (Whg.)
Bethanien	Eppendorf	90 ^{1,2,3}	90	26.000.000		90		90
Forsteck	Iserbrook	4		1.190.000	4		4	
Schenefelder Landstraße	Iserbrook	4		855.000	4		4	
Uferstraße	Eilbek	40	40	9.900.000	40			40
Thadenquartier	Altona-Altstadt	31 ¹	31	8.253.000	31		31	
Gesamt¹		169	161	46.198.000	79	90	39	130

¹ zzgl. Tiefgarage

² zzgl. gewerblicher Flächen

³ im Jahr 2015 Abbruch- und Erhaltungsmaßnahmen

Projektentwicklung

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)
2016	Andersenstraße	Iserbrook	12		2.600.000
2016	Lütt Iserbrook 26/28	Iserbrook	2		450.000
2016	Stiefmütterchenweg	Bahrenfeld	8		2.000.000
2016	Strandkai	HafenCity	39		17.000.000
2016	Suttnerpark	Altona-Altstadt	31 ¹	21	7.900.000
2016/2018	Efeweg	Winterhude	109 ¹	30	31.000.000
2017	Baakenhafen	HafenCity	80 ^{1,2}	56	22.600.000
2017	Espenreihe 12	Sülldorf	6	6	1.100.000
2017	Neue Mitte Altona BF 02	Ottensen	13	13	3.700.000
2017	Neue Mitte Altona BF 04	Ottensen	76 ^{1,2}	66	21.000.000
2017	Wittenkamp	Barmbek	155 ¹	155	39.000.000
2018	Glashüttenstraße	St. Pauli	20 ²	20	7.400.000
2018	Schenefelder Holt 3/5	Iserbrook	14		3.400.000
2018	Schumacherstraße	Altona-Altstadt	60	60	17.000.000
2018	Jochen-Fink-Weg Hein-Kröger-Str. Lütt Iserbrook	Iserbrook	12		2.700.000
2019/20	Diverse Projekte	Altona, Barmbek, Neustadt	150 ^{1,2}	120	43.000.000
Gesamt			779	547	221.850.000

¹ zzgl. Tiefgarage

² zzgl. gewerblicher Flächen



2015

Geschäftszahlen

—

44

Nachhaltigkeit beim BVE

48

Förderbericht

50

Lagebericht

60

Jahresabschluss im Anhang

70

Der Aufsichtsrat

72

Bericht des Aufsichtsrats

CR2C

CRADLE TO CRADLE

Das bedeutet, Produkte bei ihrer Herstellung gleich so zu gestalten, dass sie komplett wiederverwertet werden können und dabei nicht den geringsten Müll hinterlassen.

Nachhaltigkeit

»Eine nachhaltige Geschäftspolitik erzielen wir unter anderem durch stabile Rahmenbedingungen« so Axel Horn, Vorstand BVE.

Kennzahlen

Der BVE verfolgt eine klare Nachhaltigkeitsstrategie. Im operativen Geschäft steuern wir sie unter anderem über wichtige Indikatoren und Kennzahlen. So erheben wir etwa monatlich Eckdaten über das Bestandsmanagement. Das beginnt bei der Zahl der Kündigungen, den Kündigungsgründen, den Bestandsveränderungen, der Höhe der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen – und es erstreckt sich bis hin zu Zins- und Liquiditätsbelastungen. Anhand dieser Daten prüfen wir kontinuierlich, ob unsere Nachhaltigkeitsstrategie auch praktisch im Alltag umgesetzt wird.

Ebenso regelmäßig prüfen wir mit Risikoberichten, ob diese Strategie auch für die Zukunft greift. Auf der Ebene der Fachabteilungen wurden viele Aktivitäten und Prozesse implementiert, die als Bausteine unserer Nachhaltigkeitsstrategie angesehen werden können: Unser Portfoliomanagement, ein Betriebskosten-Benchmarking, technisches Controlling, das Abfallmanagement, das Sozialmanagement und die Kindergenossenschaft sind hier zu erwähnen.

Ressourcen

Abfallmanagement hilft zu sparen. Wir haben in allen unseren Wohnanlagen konsequent auf Mülltrennung

gesetzt, und auch in unseren Büros sorgen wir dafür, dass eine hohe Recyclingquote erzielt wird. Ein externes Abfallmanagement sucht in regelmäßigen Abständen die Müllstandsplätze unserer Häuser auf, reinigt sie und sortiert gegebenenfalls sogar falsch eingeworfene Abfälle in die richtigen Behälter um. Dieser Service hilft, die Kosten der Müllentsorgung zu mindern und gleichzeitig die Natur zu schonen.

Der BVE beschäftigt sich in Pilotprojekten, unter anderem mit dem Ansatz »Cradle to Cradle« (C2C). Das bedeutet, Produkte bei ihrer Herstellung gleich so zu gestalten, dass sie komplett wiederverwertet werden können und dabei nicht den geringsten Müll hinterlassen. Die Produktionsverfahren, der Gebrauch und die Wiederverwertung der Produkte werden mit dem Ziel gestaltet, die Qualität der Rohstoffe über mehrere Lebenszyklen zu erhalten.

Erste Branchen haben das C2C-Modell bereits übernommen, die Schifffahrts- oder die Chemieindustrie etwa. Der BVE verwendet schon jetzt für sämtliche in seinem Bereich eingesetzte Reinigungsmittel und -materialien ausschließlich kreislauffähige Produkte eines namhaften deutschen Herstellers. Zukünftig wird auch die Baubranche dieses ganzheitlich nachhaltige Produktkonzept aufgreifen – wir sind dann vorn mit dabei.

Unsere Büros wurden mit einer modernen Heizungssteuerung ausgestattet, die kabelungebunden funktioniert.

Dieses völlig neue System lässt sich ohne Eingriff in die Bausubstanz leicht integrieren und spricht auch jene Nutzer an, die nicht sonderlich technikaffin sind. Ohne eine externe Stromzuführung, ohne Batterien und nur mit Solartechnik angetrieben erkennt die Raumregelung die Anwesenheit von Personen im Büro und steuert die Thermostatventile an den Heizkörpern. In den Abendstunden, an Wochenenden und über Feiertage hinweg wird so auf denkbar einfache Weise Energie gespart, ohne dass der Einzelne sich darum aktiv kümmern müsste. Das System ist völlig wartungsfrei. Ressourcen werden geschont und Energie nicht verschwendet.

Im Dialog bleiben

Wir bieten unseren Mitgliedern und Kunden an allen Werktagen eine Beratung in unserer Verwaltung an. Darüber hinaus sind unsere 24 Hausmeister vor Ort in den Quartieren erreichbar. In vier größeren Wohngebieten finden Vor-Ort-Sprechstunden der Verwaltung statt. So muss kein Mitglied die möglicherweise lange Fahrt zu unserer Zentrale antreten. Mit modernsten digitalen Arbeitsmitteln kann der Kontakt auch außerhalb von Sprechzeiten gehalten werden.

Bei technisch dringenden Problemen bietet der Notfalldienst der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften

in den Abendstunden sowie ganztägig an Wochenenden und Feiertagen eine Hilfestellung für mehr als 120.000 Haushalte. Das gilt natürlich auch für die wohnenden Mitglieder des BVE. Geschieht also nach Feierabend unserer Verwaltung oder der Hausmeister etwas Unerwartetes, beginnt für die Notdienstzentrale die Arbeit. Sie wird umgehend immer dann aktiv, wenn beispielsweise Wasser von der Zimmerdecke tropft oder sich jemand ausgesperrt hat.

Es gibt aber auch gravierendere Notlagen. Jeder Mensch kann in schwierige Lebenssituationen geraten, in denen er keinen Rat weiß, sich hilflos und überfordert fühlt. Manchmal gibt es keine Angehörigen oder Freunde, die man ansprechen kann oder mag. In solchen Momenten bieten sich die Mitarbeiter unseres Socialmanagements als Ansprechpartner an. Denn oft tut es gut, eine neutrale Vertrauensperson zu haben, mit der Probleme besprochen und Lösungen erarbeitet werden können.

Das persönliche Gespräch, ein kleiner Tipp oder ein guter Rat sind oft hilfreich und geben dem Alltag eine neue Richtung. Angehörigenberatung oder die Vermittlung von ambulanten, professionellen Pflegediensten, die Organisation von Nachbarschaftshilfen oder die Beilegung eines Nachbarschaftsstreites mithilfe von Media-

»Dinge vor Ort bewegen«

tionstechniken gehören zu den Tätigkeitsfeldern unserer beiden Sozialarbeiterinnen.

Für Nachbarn, die sich besser kennenlernen wollen, die gemeinsame Hobbys entdecken, Sport zusammen treiben wollen oder mit ihren Ideen zur Freizeitgestaltung andere Menschen begeistern möchten, stellt der BVE zusammen mit seiner Kurt Denker-Stiftung elf Nachbarschaftstreffs bereit. Die Förderung guter Nachbarschaften, die Stärkung von Gemeinschaftsgefühl und Miteinander liegen der Stiftung wie auch dem BVE sehr am Herzen.

Viermal im Jahr legen wir dem Magazin »Bei uns« der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften einen speziellen Extrateil nur für BVE-Themen bei. Darin informieren wir über die vielfältigen Aktivitäten unserer Genossenschaft, über Bewohner-, Stadt- und Quartiersfeste, Neubauten, Modernisierungen sowie über Aktionen für Kinder und Senioren. Wichtige Jubiläen werden darin genannt, und der jeweilige Jahresabschluss wird in dieser Beilage transparent kommuniziert.

Darüber hinaus informieren wir interessierte Mitglieder schnell und direkt mit einem Newsletter über Neuigkeiten aus der Genossenschaft. Der elektronische Weg über das Internet findet bei Jung und Alt Anklang.

2015 wurden unsere Mitgliedervertreter neu gewählt beziehungsweise in ihrem Ehrenamt bestätigt. Über 20.000 Mitglieder konnten sich in 31 Wahlbezirken an der Wahl beteiligen. Die Wahlbeteiligung unserer wohnenden Mitglieder lag in diesem Jahr mit knapp 30 Prozent überdurchschnittlich hoch. Unsere Vertreter sind Ansprechpartner in den Quartieren und können Dinge vor Ort bewegen. Für die schnelle und unbürokratische Umsetzung steht den Mitgliedervertretern ein jährlicher Verfügungsfonds in ihren Wahlbezirken zur Disposition.

Wir führen bedarfs- und anlassbezogene Gespräche mit den Mitgliedervertretern unserer Genossenschaft und suchen den regelmäßigen Dialog mit ihnen in den jeweiligen Wohnquartieren. Ferner informieren wir sie bei einer jährlichen Vertreterausfahrt, in den Vertretersgesprächen zum Anfang eines jeden Jahres, in der Vertreterversammlung und im Herbst mit den sogenannten Vertreterwochen.

»Der Dialog mit unseren Mitgliedervertretern, dem Aufsichtsrat, aber vor allem der regelmäßige Kontakt mit unseren Mitgliedern gibt uns wertvolle Impulse für die Ausrichtung unserer Strategien«, sagt Michael Wulf, Vorstand des Bauvereins.

Förderbericht

»Fluchtursachen können wir als lokal agierende Genossenschaft leider nicht beeinflussen. Aber helfen vor Ort – das können wir. Unser Handeln sehen wir als Förderauftrag, als klassische Nachbarschaftshilfe. Wir stehen für lebendige Quartiere mit insgesamt funktionierenden Nachbarschaften« sagt Peter Finke, Leiter der Abteilung Mitgliederförderung.

Menschen in Not

In Hamburg suchen viele Menschen nach einer passenden Wohnung. Das ist auch bei einem Teil unserer Mitglieder so. Hamburg ist attraktiv. Wer in so einer Großstadt wohnt, erfährt, dass sich Lebenssituationen verändern können – häufig zum Besseren und stets mit neuen Optionen für jeden. Hamburg weckt Hoffnung, aktuell auch für die hier Gestrandeten und auf der Flucht Befindlichen. Alle wollen und müssen wohnen, wollen eine schöne Heimat für sich und ihre Familie finden. Jeder neu Hinzugekommene wird irgendwann ein Nachbar sein – auch ein Nachbar der Quartiere des Bauverein.

Eine Integration der Flüchtlinge gelingt besser, wenn sie auf viele gewachsene Quartiere und Wohnanlagen innerhalb Hamburgs verteilt werden. Sie können bestehende Wohnviertel sogar bereichern. Lebendige Quartiere mit insgesamt funktionierenden Nachbarschaften sind beim Zusammenkommen von Neubürgern und Alt-eingesessenen eine große Hilfe.

Verbunden über den Kooperationsvertrag zur Beschaffung von Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende ist der BVE Partner der Freien und Hansestadt

Hamburg. Hier konnten wir im Jahr 2015 erneut das vereinbarte Soll übererfüllen. Zusammen mit dem städtischen Unternehmen Fördern & Wohnen unterstützt der BVE bereits seit Jahren Menschen in Not bei der Wohnraumsuche. Eine aus fünf Baukörpern bestehende Wohnanlage mit insgesamt 45 Wohnungen haben wir Fördern & Wohnen in der Fibiger Straße (Langenhorn) vollständig zur Unterbringung von vordringlich Wohnungssuchenden überlassen. Diese Kooperation war schon während des Kosovo-Konflikts Ende der 1990er-Jahre sehr erfolgreich und erweist sich jetzt anlässlich des Syrien-Krieges als wieder sehr hilfreich. Sowohl von der Menge als auch der Qualität des Wohnraums ist diese Zusammenarbeit ziemlich einmalig.

Der BVE unterstützt mehrere Projekte der Flüchtlingshilfe in Hamburg. Wir haben uns entschieden, diese Hilfe vor allem im Westen unserer Stadt anzubieten – sie reicht von der schnellen und praktischen Soforthilfe bis hin zu langfristigen Maßnahmen. Unser Engagement soll zielgerichtet, bedarfsorientiert und nachhaltig sein. Daher fördern wir die Profis, die mit ihren Einrichtungen wiederum den Menschen helfen, in Deutschland beziehungsweise in Hamburg Fuß zu fassen.

Das Thema Bildung, hier an erster Stelle der wichtige Spracherwerb, gehört dazu. Deshalb hat der BVE der Erstaufnahmeeinrichtung des DRK im Rugenbarg im Os-dorfer Born unbürokratisch 300 Workbooks »Deutschkurs für Asylbewerber« und diverse Foliensätze für die Lehrer der Sprachkurse überreicht. Bei diesen Mitteln herrscht ein erheblicher Mangel. Es sind oft die kleinen Dinge des Alltags, die immer wieder fehlen und durch

unser Haus schnell ergänzt werden können. Der Hausmeisterdienst des DRK etwa erhielt von uns einen dringend benötigten Werkzeugwagen.

Leben im Quartier

Die neuen Nachbarn treffen auf die Alteingesessenen. Das ist häufig unproblematisch, manchmal aber gibt es Steuerungsbedarf. Damit kennt der BVE sich aus und bedient sich der bewährten Instrumente Quartiersentwicklung und Stadtteilmaking. Häufig sind wir nicht alleiniger Vermieter im Wohngebiet, sondern Teil mehrerer Genossenschaften oder öffentlicher Angebote. Keiner der Partner denkt dabei nur in der Kategorie der eigenen Grundstücksgrenze, sondern möchte immer ein einheitliches positives Ergebnis erzielen. Der BVE sammelt damit seit Jahren gute Erfahrungen in Kirchdorf-Süd, Neuwiedenthal, Billstedt-Kaltenbergen, im Osdorfer Born und in der Hamburger Neustadt. Eine Herausforderung bleibt weiterhin, ein Quartiersmanagement in Neubaugebieten zu realisieren. Denn hier können die Bewohner zwangsläufig erst später aktiviert und eingebunden werden. Erfahrungen werden wir in der Neuen Mitte Altona und in der Hafencity sammeln.

Neben den großen Themen in den Wohnquartieren darf der Blick auf den Einzelnen nicht verloren gehen. Wir wissen um die Sorgen und Nöte vieler unserer Mitglieder. Krankheit, der falsche Umgang mit Suchtmitteln, persönliche Zerwürfnisse, Familienstreitigkeiten oder der plötzliche Verlust eines Partners können die Menschen aus der Bahn werfen. Unser Sozialmanagement zeigt erfolgreich Wege und Möglichkeiten auf, um aus schwierigen Lebenslagen herauszukommen.

Veränderte Lebensbedingungen führen auch zu neuen Ansprüchen. Unsere Service- und Dienstleistungspakete helfen dabei, den Alltag einfacher und komfortabler zu gestalten. Das Fensterputzen zum Beispiel kann eine Fachfirma übernehmen. Wir beraten bei derartigen Wünschen, empfehlen zu Sonderkonditionen erfahrene Fachbetriebe und können auch die positiven steuer-

lichen Aspekte im Rahmen der haushaltsnahen Dienstleistungen aufzeigen. Neu sind die beiden Angebote Hausrat- und Haftpflichtversicherung für unsere wohnenden Mitglieder auf Basis einer exklusiven Partnerschaft zwischen der Hamburger Feuerkasse und dem BVE.

Wie sich die Welt verändert, spürt man am deutlichsten an den eigenen Kindern oder Enkelkindern. Sie werden groß, äußern ihre Wünsche, die durchaus andere sind, als die der eigenen Kindheit. Die Kinder von heute wünschen sich direkten Einfluss auf ihr Wohnumfeld. Sie wollen Einfluss nehmen auf Entscheidungen, die sie betreffen. Das ist verständlich und soll über unsere Kinder-genossenschaft BVE KIDS in den Alltag im Quartier, aber auch in unsere Verwaltung einfließen. Über Beteiligungsverfahren mit unseren jungen Mitgliedern wissen wir heute, wie sich Kinder den neuen Spielplatz, das Fußballfeld oder einen Streetball-Platz vorstellen. Wir wissen, wie Lesekompetenz heute in Kitas und Schulen eingeschätzt wird, wie Freizeit in den jungen Familien gestaltet wird. Zusammen mit den Hamburger Büchereien können wir die jungen Menschen an moderne Medien heranzuführen und den richtigen Umgang hiermit lehren.

Über 770 Kinder gehören schon zu den BVE KIDS. Die Mitgliedschaft ist weiterhin kostenlos für jedes Kind. Die Angebote an Spiel, Spaß, Bildung und Teilhabe sind vielfältig und werden Schritt für Schritt weiter ausgebaut. Kinder werden junge Erwachsene, finden irgendwann einen Partner, eine Partnerin und werden Teil einer neuen Nachbarschaft.

»Wir spüren deutlich, wie sich die Bedürfnisse unserer älter werdenden Mitglieder in Bezug auf ihren Wohnraum verändern – und reagieren darauf mit Lösungen, die mit dem Einzelnen abgestimmt sind«, sagt Kirsten Schüler, Abteilung Mitgliederförderung. »Ein Ergebnis kann auch der Umzug in eine möglichst barrierearme Wohnung sein. Hierfür möchten wir ein umfassendes Umzugsmanagement entwickeln.«

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Rechtliche Grundlagen

Die Bauverein der Elbgemeinden eG wurde 1899 gegründet und ist unter GnR 888 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Organisation

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung und ist der Kontrolle des Aufsichtsrats und der Vertreterversammlung unterworfen. Alle für die Wohnungsversorgung der Mitglieder anfallenden wesentlichen Aufgaben in der Genossenschaft werden – außer von dem Vorstand direkt unterstellte Stabsfunktionen – von der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung (Vermietung, Bestandsmanagement, Betriebskostenmanagement, Mahn- und Klagewesen), der Technischen Abteilung (Neubau, Modernisierung, Instandhaltung), der Abteilung Rechnungswesen (Buchhaltung, Zahlungsverkehr), der Abteilung Mitgliederförderung (Mitgliederwesen, Sozialmanagement, Projekte) und der Abteilung Organisation (interne Abläufe, IT) wahrgenommen. Der Technischen Abteilung ist ein Servicebetrieb zur Durchführung von Reparaturaufträgen innerhalb der Wohnanlagen unserer Genossenschaft angegliedert.

Der Bauverein der Elbgemeinden setzt die wohnungswirtschaftliche Standardsoftware GES der Firma Aareon ein. Da der Betrieb von GES gemäß der Ankündigung von Aareon in den nächsten Jahren eingestellt wird, bereiten sich alle Abteilungen auf die Umstellung des ERP-Systems zum Jahreswechsel 2016/2017 vor. Zahlreiche Geschäftsprozesse werden ergänzend mithilfe eigenentwickelter Softwarekomponenten abgebildet. Weiterhin bestehen ein digitales Archiv, ein Workflow-System für einen regelbasierten Transport des digitalisierten Posteingangs, ein Intranetportal auf Basis des Microsoft Office SharePoint Servers für einen effizienten Umgang mit gemeinsam genutzten Informationen und ein eigenentwickeltes Materialwirtschaftssystem für den Servicebetrieb.

Compliance

Neben bereits bestehenden organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen in Form von systemintegrierten Kontrollen zur Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips, Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung und -anweisung sowie einer Innenrevision gibt es einen Verhaltenskodex für alle Mitarbeiter, um mit klaren Rahmenbedingungen möglicherweise auftretenden Situationen vorzubeugen, die ihre Integrität infrage stellen können. Es bestanden 2015 keine vertraglichen Bindungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie des Vorstands und dem Bauverein der Elbgemeinden, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung im Aufsichtsrat beziehungsweise Vorstand hinausgehen.

Marktstellung

Am 31. Dezember 2015 bewirtschaftete der Bauverein der Elbgemeinden 13.890 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 918.683 m² sowie 8 Kindertagesstätten, 142 gewerbliche Objekte und 24 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 26.054 m². Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 5.160 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.410 Stellplätze im Freien sowie 1.259 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 73 Wohnungen und die Wohnfläche um 5.408 m² erhöht. 39 Wohnungen sind in fertig gestellten Neubauten und 60 Wohnungen aus einem Grundstückserwerb zugegangen. Die Abgänge resultieren aus dem Abriss von 24 Wohnungen im Rahmen von Neubauvorhaben und 2 Zusammenlegungen. Die Nutzflächen haben sich vor allem aufgrund der Herausnahme von Flächen aus der Vermietung per Saldo um 118 m² verringert.

Unsere Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2015 mit 13.890 Wohnungen die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg. Am 31. Dezember 2015 umfasste der gesamte Grundstücksbestand inklusive

der Erbbaurechte des Bauverein der Elbgemeinden 1.855.692 m² und damit 4.617 m² mehr als zum Vorjahresende. Der Zuwachs resultiert aus dem Kauf von einem für Neubauvorhaben vorgesehenen Grundstück in Hamburg-Winterhude, das zum Teil mit einem Wohngebäude bebaut ist.

Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist vorrangig die Wohnungsverorgung ihrer Mitglieder. Dazu kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Nachhaltige Mitgliederförderung ist das Wesensmerkmal des Bauverein der Elbgemeinden. Wir investieren deshalb regelmäßig in unsere Bestände und ergänzen diese sinnvoll durch Neubauten. Als Mitgliederförderung verstehen wir auch unsere maßvolle Mietpolitik, die unter anderem in unserem Modell der Wohnwertmiete ihren Ausdruck findet. Mit unterschiedlichen Maßnahmen entwickeln wir unsere Quartiere, um die Lebensqualität vor Ort zu verbessern und die Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder zu erhöhen. Auch wenn unser Hauptziel nicht vorrangig die Gewinnmaximierung des Unternehmens ist, müssen wir als Genossenschaft wirtschaftlich agieren und die diversen Rahmenbedingungen berücksichtigen, um unsere Ziele nachhaltig, sozial ausgewogen, umweltschonend und generationsübergreifend realisieren zu können.

Umweltschutz

Das Tochterunternehmen BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmeversorgung von 2.016 Wohnungen. Mit dem Betrieb von 21 Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen durch unser Tochterunternehmen und externe Partner wird umweltfreundlich und energiesparend Wärmeenergie erzeugt. 4.650 Wohnungen werden über diese Heizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der weitgehend noch in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 2.600 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden. Mit unserem neuen Anwohnerstromkonzept wird der vor Ort im BHKW erzeugte Strom von einem externen Partner unseren Mitgliedern umweltfreundlich und kostensparend angeboten. Für 422 Wohnungen haben wir dieses Konzept bereits realisiert. Ein weiterer Ausbau ist geplant. Zusammen mit rund 5.429 Wohnungen, die an Fernwärmenetze angeschlossen sind, werden bereits 72% der Wohnungen des BVE im Wege der Kraft-Wärme-Kopplung ressourcenschonend versorgt. Auch der Weg, durch weitere Wärmedämmung, Fensteraustausch und Heizungsoptimierungen Energie zu sparen, wird von uns verfolgt. Frischwasserstationen zur Wassererwärmung direkt in der Wohnung und Wärmepumpen ergänzen unsere energetischen Konzepte. Im Neubau werden von uns Niedrigstenergiehäuser mit Wärme-

rückgewinnungsanlagen, Erdwärmepumpen oder Eis speichern errichtet.

Drei E-Smarts für unsere Verwaltung, die mit Strom aus einem Blockheizkraftwerk der BVE-DIENSTE GmbH versorgt werden können, ergänzen unser ökologisches Konzept. Ein externes Energieaudit nach DIN 16249 für unsere Verwaltung wurde im Frühjahr 2016 erfolgreich abgeschlossen.

Mitgliederförderung

Auch im vergangenen Jahr haben sich über 100 Mitglieder mit Bitte um Unterstützung an unser Sozialmanagement gewandt. Im Fokus stehen hier nach wie vor unsere Senioren. Ältere Menschen sind eine sehr heterogene Gruppe mit sehr unterschiedlichen Bedürfnissen, Kompetenzen und Ressourcen. Unsere Sozialarbeiterinnen beraten im individuellen Einzelfall, um zielgerichtet Hilfe zu vermitteln. Sie stehen hier in engem Kontakt mit verschiedenen Behörden und Pflegediensten. Ziel ist es, unseren älteren Mitgliedern ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Auch das Viertel, in dem man wohnt, nimmt einen höheren Stellenwert ein als zu Zeiten des Erwerbslebens – der Radius wird häufig enger. So fördern wir Nachbarschaften: In unseren mittlerweile 11 Nachbarschaftstreffs lernen sich alte und neue Bewohner näher kennen, unterstützen sich gegenseitig und achten aufeinander. In den Gemeinschaftsräumen im Schenefelder Holt, Resskamp, Billstedt und Kirchdorf-Süd finden zudem wöchentliche Seniorensportgruppen statt in Kooperation mit dem Hamburger Sportbund und den Sportvereinen vor Ort. Ehrenamtlich Engagierte bieten Nähkurse, Yoga am Abend oder auch Krabbelgruppen für die Kleinen an.

773 Kinder zählt unsere Kindergenossenschaft BVE KIDS mittlerweile. Zahlreiche Aktivitäten wurden in unterschiedlichen Quartieren durchgeführt. Spiel und Spaß, aber auch spannende Aktivitäten rund um das Thema Wohnen ließen Kinder und manchmal auch ihre Eltern zusammenkommen.

GBS

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

BVE-DIENSTE GmbH

Alleiniger Gesellschafter der GmbH ist der Bauverein der Elbgemeinden. Das Stammkapital beträgt 30 Tsd. EUR. 2015 erfolgte eine Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 25 Tsd. EUR. Die BVE-DIENSTE GmbH betreibt 3 BHKW in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmeversorgung von 2.016 Wohnungen.

2. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage entwickelte sich in Deutschland 2015 mit einer preisbereinigten Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 1,7% weiterhin positiv. Das Preisniveau bei den Verbraucherpreisen erhöhte sich im Jahresdurchschnitt um 0,3%. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,3% gefallen. Die Zinsen blieben 2015 unverändert auf einem extrem niedrigen Niveau. Insgesamt wird eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland für 2016 prognostiziert. In Hamburg ergab sich für 2015 eine preisbereinigte Steigerung des Bruttoinlandsprodukts um 4,1%. Das Bevölkerungswachstum in Hamburg und das Wachstum der Anzahl der Haushalte halten weiterhin an. Zusätzlich ergab sich 2015 in Hamburg eine erhebliche Zuwanderung von Flüchtlingen.

Im Wohnungsneubau hat die Zahl der fertiggestellten Wohnungen die Marke von 6.000 Wohnungen voraussichtlich übertroffen, die Anzahl der Baugenehmigungen liegt mit fast 9.600 weiterhin auf einem hohen Niveau. Die Ziele der Wohnraumförderung der Freien und Hansestadt Hamburg wurden mit 2.034 neuen Mietwohnungen und 6.030 geförderten Modernisierungsmaßnahmen von Miet- und Eigentumswohnungen erfolgreich umgesetzt. Für 2015 und 2016 stellte der Senat für die Wohnraumförderung über die Investitions- und Förderbank Mittel in Höhe von 175 Mio. EUR zur Verfügung.

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf hat sich für den Bauverein der Elbgemeinden im Rahmen unserer Annahmen des Vorjahres entwickelt. Die Entwicklung lässt sich im Vergleich mit den Vorjahreszahlen und mit unserer Prognose zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung 2014 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe nebenstehende Tabelle).

Veränderung der Nutzungsentgelte

Erhöhungen der Nutzungsentgelte waren im preisgebundenen Wohnungsbestand aufgrund des Abbaus von Subventionen der öffentlichen Hand und der Erhöhung der mietrechtlichen Kostenansätze erforderlich. Im nicht preisgebundenen Bestand wurden die Nutzungsentgelte nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Mieterwechseln im Rahmen der gesetzlichen Regelungen sowie innerhalb unseres genossenschaftli-

chen Modells der Wohnwertmiete angehoben. Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr von 66.096 Tsd. EUR auf 67.435 Tsd. EUR erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 2015 6,16 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 6,06 EUR im Vorjahr.

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen und der Sollmieten für Gewerbe und sonstige Nutzungen resultiert im Jahr 2015 vor allem aus Anhebungen im Rahmen der Wohnwertmiete (699 Tsd. EUR), aus der Neuvermietung von im Jahr 2014 oder im Vorjahr fertiggestellten oder gekauften Wohnungen (361 Tsd. EUR), Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen (244 Tsd. EUR), Mietanhebungen bei Wiedervermietungen (167 Tsd. EUR), Anhebungen aufgrund von Modernisierungen (137 Tsd. EUR) und der Erhöhung der Sätze gemäß der II. Berechnungsverordnung im preisgebundenen Wohnungsbau (23 Tsd. EUR), denen insbesondere Ertragsausfälle aufgrund des Nutzungsendes von Mieteinheiten gegenüberstehen. Die Erhöhung übertrifft unsere vorsichtigen Prognoseansätze des Vorjahres.

Wohnungswechsel

Die Kündigungsquote liegt mit 6,85% weiter auf einem niedrigen Niveau. Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden. Gemessen an den vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geschätzten Zahlen liegt die Anzahl der Wohnungswechsel beim Bauverein der Elbgemeinden 2015 ganzjährig unterhalb des durchschnittlichen Niveaus in Hamburg.

Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind gegenüber dem Vorjahr leicht, auf einem insgesamt sehr niedrigen Niveau, erhöht: Sie betragen 2015 0,72% (Vorjahr: 0,66%) der Nutzungsentgelterträge.

Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (27,7 Mio. EUR) haben sich gegenüber unseren Prognosen aufgrund umfassender Großreparaturen erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr und unserer letztjährigen Prognose hat sich ein erhöhter Instandhaltungsaufwand insbesondere für die Erneuerung von Grundsielleitungen ergeben.

Tabelle 1: Geschäftsverlauf

(Mio. EUR)

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014
Nutzungsentgelte/Sollmieten	71,9	72,3	70,9
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	24,8	27,7	26,1
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	14,2	14,1	14,8
Jahresüberschuss	10,0	9,9	9,8
Investitionen	25,1	20,3	30,5

Zinsaufwendungen

Aufgrund der Auswirkung der erfolgten Umschuldungen und Verlängerungen von Darlehen sowie der gegenüber dem Plan geringeren Valutierung von Darlehen bei Neubau- und Modernisierungsprojekten und höheren Rückzahlungen öffentlicher Darlehen haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber unseren Prognosen 2015 leicht vermindert.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss in Höhe von 9,9 Mio. EUR entspricht nahezu unserer Prognose aus 2015.

Investitionen

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

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder des Bauverein der Elbgemeinden hat sich im Jahresverlauf 2015 um 387 auf 20.600 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile (je 51,13 EUR) ist im vergangenen Jahr um 154.943 auf 1.898.517 gestiegen. Die Zahl der Geschäftsanteile je Mitglied beträgt durchschnittlich 92,16.

Lage

Ertragslage

Aus der Ertragslage (Tabelle 2) gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Wie in den Vorjahren ergibt sich der 2015 erzielte Jahresüberschuss aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Nutzungsentgelt

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

Instandhaltungsaufwendungen

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2015 insgesamt 29.189 Tsd. EUR aufgewendet, im Vorjahr 27.593 Tsd. EUR. Davon entfielen auf laufende Instandhaltung 12.412 Tsd. EUR und auf Großreparaturen 12.728 Tsd. EUR. Den Instandsetzungsanteilen bei Modernisierungen waren 4.049 Tsd. EUR zuzuordnen. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen bedeutet das 2015 Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von 30,90 EUR gegenüber 29,37 EUR im Jahr 2014. Die Instandhaltungskosten haben sich 2015 gegenüber dem Vorjahr aufgrund des größeren Umfangs bei den Instandsetzungsanteilen bei Modernisierungen insgesamt um 5,8% erhöht. Die Aufwendungen für laufende Instandhaltung haben sich im Durchschnitt erhöht, und die Aufwendungen für Großreparaturen waren rückläufig.

Den Instandhaltungsaufwendungen stehen Erträge aus Erstattungen für Versicherungsschäden in Höhe von 609 Tsd. EUR (Vorjahr: 420 Tsd. EUR) sowie 667 Tsd. EUR Zuschüsse für einzelne förderfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Vorjahr: 484 Tsd. EUR) gegenüber.

Betriebskosten

Die Höhe der Betriebskosten blieb im Geschäftsjahr 2015 mit 1,18 EUR je m² Wohnfläche monatlich unverändert. Betriebskosten, die zwischen Versorgungsunternehmen und unseren Mietern direkt abgerechnet werden, werden von uns nicht erfasst.

Heizkosten

Die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser bewegen sich auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Die Kosten im Geschäftsjahr 2015 betragen monatlich 0,89 EUR je m² beheizte Wohnfläche (Vorjahr: 0,86 EUR je m² beheizte Wohnfläche). Wir versuchen weiterhin, steigenden Energiekosten durch gezielte umfangreiche energetische Maßnahmen an besonders betroffenen Gebäuden sowie eine Vielzahl von geringinvestiven Maßnahmen zu begegnen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen 2015 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 380,04 EUR (Vorjahr: 366,84 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 351,91 EUR (Vorjahr: 337,87 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

Zinsaufwendungen

Die Zinsdegression und das anhaltend niedrige Zinsniveau bei Umschuldungen und Verlängerungen führten zu niedrigeren Zinsaufwendungen als im Vorjahr.

Betreuungstätigkeit

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit wurde ein leichter Überschuss erzielt.

Mitgliederwesen und Mitgliederförderung

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

besserungen bei der Betreuung unserer Mitglieder und in unserer Quartiersbetreuung erhöhen die Attraktivität unserer Bestände und führen nicht zu unmittelbaren Einnahmen.

Sonstiger Geschäftsbetrieb

Der sonstige Geschäftsbetrieb umfasst neben dem neutralen Ergebnis (resultierend aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen 2015, Zahlungen aufgrund von Pensionszusagen sowie der Auflösung von Rückstellungen) das Ergebnis aus nicht aktivierten Baukosten (Aufwendungen während der Bauphase, vor allem Fremdkapital-, Finanzierungs- und andere Verwaltungskosten). Den Bau- und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen liegen jeweils Investitionsrechnungen zugrunde.

Finanzlage

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

Über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel im Geschäftsjahr 2015 gibt die Kapitalflussrechnung (Tabelle 3) Auskunft. Die Kapitalflussrechnung wurde erstmals den ab 2015 verpflichtenden Regelungen des Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) angepasst. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Tabelle 2: Ertragslage

(Tsd. EUR)

	2015	2014	2013	2012	2011
Hausbewirtschaftung	12.043	12.210	11.585	10.937	11.808
Betreuungstätigkeit	1	3	2	1	-5
Beteiligungen	25	9	-23	15	0
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-553	-553	-446	-273	-174
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.524	-1.887	-1.460	-1.340	-2.382
Steuern	-49	58	-58	0	0
Jahresüberschuss	9.943	9.840	9.600	9.340	9.247

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Cashflow nach der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft (DVFA/SG) aufgrund des höheren Jahresabschlusses und geringer außerplanmäßiger Abschreibungen um 0,2 Mio. EUR verringert. Im Vorjahresvergleich ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 2,4 Mio. EUR gesunken. Ursächlich sind vor allem der reduzierte Saldo zwischen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen und den entsprechenden Vorlagen. Der Investitionsbereich wird nach wie vor durch die Investitionen in das Anlagevermögen (2015 18,7 Mio. EUR) geprägt.

Im Finanzierungsbereich verminderte sich per Saldo die Darlehensaufnahme gegenüber dem Vorjahr um 5,2 Mio. EUR, während die Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (einschließlich Vorauszahlungen auf Geschäftsguthaben) 8,5 Mio. EUR betragen. Die entsprechend DRS 21 hier zugeordneten Kapitaldienste führen im Finanzierungsbereich zu einem negativen Saldo von 23,0 Mio. EUR. Der Finanzmittelbestand ohne Festgelder zum 31. Dezember 2015 ist um 5,6 Mio. EUR investitionsbedingt gesunken, der Liquiditätsüberhang wurde weiter abgebaut. Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten die Kapitaldienste und die Dividendenzahlungen vollständig gezahlt werden.

Im Juli 2015 wurde der Bauverein der Elbgemeinden auf Grundlage des Jahresabschlusses 2014 wiederum als »notenbankfähig« eingestuft, das heißt Kreditforderungen gegenüber der Genossenschaft können bei der Bundesbank als refinanzierbare Sicherheiten eingereicht werden.

Kapitalstruktur

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den für die Finanzierung unseres Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren, KfW-Darlehen, öffentlich geförderte Aufwendungsdarlehen, ein im Zusammenhang mit einem Swap aufgenommenes flexibel verzinstes Darlehen sowie in geringem Umfang um endfällige Darlehen.

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt für 45,7 Mio. EUR Forward-Darlehen zur Umschuldung oder vorzeitigen Verlängerung von Darlehen abgeschlossen, deren Zinsbindung im Zeitraum von 2016 bis 2037 endet. Bevorzugt wurden dabei erhöhte Tilgungssätze vereinbart, um die künftig abzulösende Summe zu minimieren (Tabelle 4). Als weitere Zinssicherungsinstrumente dienen zwei Bauspar-

verträge in Höhe von insgesamt 22,4 Mio. EUR die zum 31. Dezember 2015 mit 10,0 Mio. EUR valutieren.

Investitionen

Neubau

Im Geschäftsjahr 2015 wurden bei den in den Vorjahren begonnenen Schenefelder Landstraße (Hamburg-Iserbrook) 4 Wohneinheiten, Forsteck (Hamburg-Iserbrook) 4 Wohneinheiten und Thadenquartier (Hamburg-Altona-Altstadt) 31 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit 59 Plätzen fertiggestellt. Die Fertigstellung des 2014 begonnenen Bauvorhabens Uferstraße (Hamburg-Eilbek) mit 40 Wohneinheiten ist für das III. Quartal 2016 geplant. Mit der umfangreichen Herrichtung des Baugrunds durch Teilabrissarbeiten sowie der Sicherung einer denkmalgeschützten in den Neubau einzubeziehenden Fassade für den Neubau »Bethanien« (Hamburg-Eppendorf) mit 90 Wohneinheiten wurde bereits im Verlauf des Jahres 2015 begonnen.

Die gesamten Investitionen für diese begonnenen Objekte (einschließlich »Bethanien«) belaufen sich auf voraussichtlich 35.900 Tsd. EUR. Für den Zeitraum von 2016 bis 2020 entwickeln wir weitere Neubauprojekte mit insgesamt 779 Wohnungen und geschätzten Investitionen in Höhe von insgesamt 221,7 Mio. EUR. Die insgesamt 2015 angefallenen Herstellungskosten einschließlich der Planungskosten für noch nicht begonnene Projekte belaufen sich auf 12.069 Tsd. EUR.

Modernisierung

Das Gesamtvolumen der Maßnahmen belief sich auf 6.429 Tsd. EUR. Davon sind 2.380 Tsd. EUR als aktivierungspflichtige Herstellungskosten anzusetzen, während die aus Instandhaltungsmitteln gedeckten Kosten 4.049 Tsd. EUR betragen.

Grundstückserwerb

2015 wurde der Grund und Boden für ein bisher bereits im Erbbaurecht bewirtschaftetes Grundstück mit 53 Wohneinheiten erworben. Weitere Zahlungen betrafen Anschaffungsvorgänge aus Vorjahren. Die Anschaffungskosten beliefen sich 2015 insgesamt auf 4.977 Tsd. EUR.

Liquidität

Die Liquidität des Bauverein der Elbgemeinden ist gesichert. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus dem kurz- und mittelfristigen Bereich werden vollständig durch Vermögensgegenstände aus dem Umlaufvermögen gedeckt.

Tabelle 3: Kapitalflussrechnung

gemäß DRS 21 (Tsd. EUR)

	2015	2014
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	9.943	9.840
Cashflow nach DVSA/SG	22.232	22.439
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.265	39.707
II. Investitionsbereich		
	-19.852	-26.756
III. Finanzierungsbereich		
	-23.049	-17.160
	-5.636	-4.209
IV. Entwicklung des Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-5.636	-4.209
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember des Vorjahres	8.569	12.778
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2015	2.933	8.569

Die Zahlung einer Dividende von 4% auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2015 in Höhe von rund 3,7 Mio. EUR ist gewährleistet. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 26,7 Mio. EUR (einschließlich gestellter KfW-Anträge) für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valuiert werden. Dem Bauverein der Elbgemeinden stehen insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne grundpfandrechtliche Besicherung in Höhe von 12,5 Mio. EUR zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote beträgt 34,12% (Vorjahr: 31,69%). Das Eigenkapital ist aufgrund von Einzahlungen auf Geschäftsguthaben und des Jahresüberschusses gestiegen.

Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 573,6 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen (571,8 Mio. EUR) ist damit zu 100,32% (Vorjahr: 101,37%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 5,1% (Vorjahr: 5,5%) und damit auf einem sehr hohen Niveau und über der Gesamtkapitalrentabilität (4,0%, im Vorjahr 4,2%).

**Tabelle 4:
Vermögenslage**

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014		Veränderungen Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	570.903	92,63	565.523	92,10	+5.380
Rechnungsabgrenzungsposten	936	0,15	948	0,15	-12
	571.839	92,78	566.471	92,25	+5.368
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	44.572	7,22	47.580	7,75	-3.008
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,00	8	0,00	-4
	44.576	7,22	47.588	7,75	-3.012
Gesamtvermögen	616.415	100,00	614.059	100,00	+2.356
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	210.323	34,12	194.594	31,69	+15.729
Rückstellungen	11.017	1,79	11.346	1,85	-329
Fremdkapital	352.309	57,15	368.313	59,98	-16.004
	573.649	93,06	574.253	93,52	-604
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	8.563	1,39	7.056	1,15	+1.507
Verbindlichkeiten	33.741	5,48	32.315	5,26	+1.426
Rechnungsabgrenzungsposten	462	0,07	435	0,07	+27
	42.766	6,94	39.806	6,48	+2.960
Gesamtkapital	616.415	100,00	614.059	100,00	+2.356

3. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2015 sind keine Ereignisse eingetreten, die für den Bauverein der Elbgemeinden von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens führen.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen für den Raum Hamburg wird weiterhin von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Wir nehmen deshalb an, dass wir auch weiterhin aufgrund der guten Qualität unseres Wohnungsbestands nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere 2016 beginnenden und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 221,7 Mio. EUR für 779 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 beziehungsweise 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 und Zukauf sowie Anpassungen im Rahmen unserer Wohnwertmiete und der Erhöhung der Kostensätze im mietpreisgebundenen Wohnungsbau prognostizieren wir für das Jahr 2016 steigende Sollmieten (73,0 Mio. EUR). Aufgrund der Zinsdegression rechnen wir mit sinkenden Zinsaufwendungen für 2016 (13,2 Mio. EUR). Als Instandhaltungsaufwendungen planen wir für 2016 bedingt durch unsere planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms mit 27,1 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 10,0 Mio. EUR. Dazu planen wir 2016 Investitionen in Neubau, Modernisierung und Grundstücksankäufe in Höhe von rund 34,4 Mio. EUR. Aus unserer Wirtschafts- und Finanzplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der geschilderten Annahmen auch in den weiteren Jahren positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

Risikobericht

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

Das Risikomanagement besteht aus einem internen Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsystem mit stets

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

Der Beleihungswert der Grundstücke wird regelmäßig beobachtet und durch geeignete Maßnahmen eine

Vergrößerung der Beleihungsspielräume in den Grundbüchern erreicht. Engpässe bei der Bereitstellung von Liquidität haben sich nicht ergeben. Anhand unserer Wirtschafts- und Finanzprognosen werden Zahlungseingänge auch künftig nicht prognostiziert.

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

Chancenbericht

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

Hamburg, den 19. April 2016
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2015 – Aktiva

(EUR)

	2015	2014
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	125.870,00	140.217,00
2. Geleistete Anzahlungen	342.000,00	0,00
	467.870,00	140.217,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	543.851.685,56	537.864.368,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.442.954,03	2.524.533,03
3. Grundstücke ohne Bauten	12.952.633,00	8.845.226,13
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	19.723,00	28.434,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	543.391,00	427.796,00
7. Anlagen im Bau	6.402.254,69	7.032.346,75
8. Bauvorbereitungskosten	3.714.340,00	1.282.344,92
9. Geleistete Anzahlungen	324.191,66	7.193.637,45
	570.353.738,09	565.301.251,58
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	30.374,25
2. Beteiligungen	50.812,40	50.812,40
	81.186,65	81.186,65
Anlagevermögen insgesamt	570.902.794,74	565.522.655,23
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	20.008.168,26	19.759.837,92
2. Andere Vorräte	490.629,72	470.693,26
	20.498.797,98	20.230.531,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	500.192,05	457.589,82
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.630.599,88	4.672.144,88
	6.130.791,93	5.129.734,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.934.792,19	12.261.670,76
2. Bausparguthaben	10.007.500,37	9.957.711,77
	17.942.292,56	22.219.382,53
Umlaufvermögen insgesamt	44.571.882,47	47.579.648,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	939.829,99	956.019,84
Bilanzsumme	616.414.507,20	614.058.323,48

Bilanz zum 31. Dezember 2015 – Passiva

(EUR)

	2015	2014
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.361.325,13	1.291.840,49
– der verbleibenden Mitglieder	96.552.392,21	87.858.995,53
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	824.158,32	460.483,33
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	37.301,79	(69.357,49)
	98.737.875,66	89.611.319,35
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	15.836.201,42	14.841.913,18
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	994.288,24	(984.008,07)
2. Bauerneuerungsrücklage	49.400.000,00	46.800.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	2.600.000,00	(4.800.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	42.600.000,00	40.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	2.600.000,00	(750.000,00)
	107.836.201,42	101.641.913,18
III. Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	568,16	34.734,65
Jahresüberschuss	9.942.882,37	9.840.080,69
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	6.194.288,24	6.534.008,07
	3.749.162,29	3.340.807,27
Eigenkapital insgesamt	210.323.239,37	194.594.039,80
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.115.456,00	7.711.519,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.735.485,84	3.480.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	8.729.092,21	7.210.666,14
	19.580.034,05	18.402.185,14
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	290.132.227,98	301.889.555,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.392.768,48	64.964.007,17
3. Erhaltene Anzahlungen	23.926.512,53	23.748.461,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	441.960,47	438.606,63
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.434,16	5.774,84
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.939.438,40	7.671.475,35
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.414,09	99.637,86
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.173.686,34	1.809.399,61
davon aus Steuern	2.162,52	(39.189,71)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	(979,38)
	386.049.442,45	400.626.917,86
D. Rechnungsabgrenzungsposten	461.791,33	435.180,68
Bilanzsumme	616.414.507,20	614.058.323,48

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2015

(EUR)

	2015	2014
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	94.075.370,11	93.775.627,89
b) aus Betreuungstätigkeit	15.160,16	15.142,44
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	489.996,91	552.076,07
	94.580.527,18	94.342.846,40
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	248.330,34	-726.433,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	268.220,00	230.425,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.632.507,14	1.940.677,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	45.458.999,40	43.682.333,01
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	518.972,93	574.076,12
	45.977.972,33	44.256.409,13
Rohergebnis	51.751.612,33	51.531.106,74
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.931.008,06	5.679.355,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.899.376,86	1.735.928,65
davon für Altersversorgung	794.464,99	(663.611,44)
	7.830.384,92	7.415.284,26
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.083.867,81	13.446.826,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.462.892,29	2.855.229,62
9. Erträge aus Beteiligungen	25.000,00	9.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	25.000,00	(9.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	290.756,27	477.955,53
davon aus verbundenen Unternehmen	839,17	(910,42)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	169.053,68	(130.287,27)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.548.966,45	15.375.225,74
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen	343.713,84	(393.912,88)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	13.141.257,13	12.925.495,99
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	49.217,84	-57.532,65
14. Sonstige Steuern	3.149.156,92	3.142.947,95
15. Jahresüberschuss	9.942.882,37	9.840.080,69
16. Gewinnvortrag	568,16	34.734,65
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	6.194.288,24	6.534.008,07
18. Bilanzgewinn	3.749.162,29	3.340.807,27

Anhang

a) Allgemeine Angaben

Gliederungsvorschriften

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

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bilanzierungsmethoden

Grundstückszu- und -abgänge wurden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums bilanzmäßig erfasst. Geldbeschaffungskosten für Darlehen fielen 2015 nicht an.

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

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

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht angesetzt. Für eine grundbuchlich zu sichernde Grunddienstbarkeit, für die bis zum 31. Dezember 2015 die Eintragung noch nicht erfolgte, wurden

unter den immateriellen Vermögensgegenständen geleistete Anzahlungen erfasst. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen wurden nur für innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholte Maßnahmen gebildet.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, gemindert um Abschreibungen, bewertet. Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Nutzungsdauer beträgt zwei bis fünf Jahre. Bei den Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden Eigenleistungen für Bauführungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 268 Tsd. EUR aktiviert. Von der Möglichkeit der Aktivierung während der Bauzeit angefallener Fremdkapitalzinsen wurde weiterhin kein Gebrauch gemacht. Die planmäßige Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt nach gleichbleibenden Jahresbeträgen. Dabei wird bei Neubauten von bis zu 75 Jahren ausgegangen, bei noch nicht planmäßig abgeschriebenen Altbauten in der Regel von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren. Bei Gebäuden, bei deren Erstellung alte Gebäudesubstanz verwendet wurde, wird eine Gesamtnutzungsdauer von bis zu 50 Jahren angesetzt. Bei Erbbaurechtsgrundstücken wird die gegebenenfalls kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zugrunde gelegt. Die als selbstständige Vermögensgegenstände zu behandelnden Außenanlagen werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Die aktivierten Modernisierungskosten werden über die maßgebliche Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Aufgrund umfassender Modernisierungsmaßnahmen wurde die geplante Restnutzungsdauer von drei Wirtschaftseinheiten in Abhängigkeit ihres Baualters und der Art und des Umfangs der Maßnahmen erhöht. Zum 31. Dezember 2015 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen: Für ein leer stehendes Gebäude auf eigenen Grundstücken, das 2016/2017 im Rahmen von Neubaumaßnahmen abgerissen werden soll, wurde der Restbuchwert in Höhe von 3 Tsd. EUR abgeschrieben. Maschinen und maschinelle Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear zwischen 10% und 33%

abgeschrieben. Für geringwertige Vermögensgegenstände erfolgt im Jahr des Zugangs die volle Abschreibung, ihr Abgang wird unterstellt. Die Beteiligungen sind mit ihren Anschaffungskosten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

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

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Rückstellungen werden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die versicherungsmathematische Berechnung des Erfüllungsbetrags der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die Richttafeln 2005 G von Heubeck und einen Rechnungszins von 3,89% (pauschale Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 2% jährlich eingerechnet. Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter, die bis zum 31. Dezember 2015 mehr als drei Jahre beschäftigt

**Tabelle 5:
Anlagenpiegel 2015**

(EUR)

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	929.798,43	139.667,77	12.046,96	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	342.000,00	0,00	0,00
	929.798,43	481.667,77	12.046,96	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	849.982.660,03	5.717.541,05	2.125.596,34	14.513.200,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.893.075,24	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	8.845.226,13	1.930.233,34	0,00	2.177.173,53
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	103.723,39	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	435.098,30	3.318,26	1.567,44	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.972.466,52	358.493,81	206.667,05	0,00
7. Anlagen im Bau	7.032.346,75	8.915.740,37	0,00	-9.545.832,43
8. Bauvorbereitungskosten	1.282.344,92	2.592.489,44	155.185,31	-5.309,05
9. Geleistete Anzahlungen	7.193.637,45	269.786,97	0,00	-7.139.232,76
	882.740.578,73	19.787.603,24	2.489.016,14	0,00
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	50.812,40	0,00	0,00	0,00
	81.186,65	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	883.751.563,81	20.269.271,01	2.501.063,10	0,00

waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 3,89%, eines Gehaltstrends von 2,2% jährlich und einer Fluktuation von 0,1% jährlich. Die ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden mit dem Wertansatz vom 31. Dezember 2009, gemindert um die in Anspruch genommenen Aufwendungen für durchgeführte Maßnahmen, fortgeführt. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2016 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem **Anlagenspiegel** (Tabelle 5) zu entnehmen. Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet bis auf Vorlagen im Rahmen der Verwaltungsbetreuung in Höhe von 27 Tsd. EUR ausschließlich im Folgejahr abrechenbare Betriebskosten. In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** und in den **Verbindlichkeiten** sind

<u>Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.</u>	<u>Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.</u>	<u>Buchwert Stand 31.12.</u>	<u>Buchwert Stand 01.01.</u>	<u>Abschreibungen des Geschäftsjahres</u>
1.057.419,24	931.549,24	125.870,00	140.217,00	154.014,77
342.000,00	0,00	342.000,00	0,00	0,00
1.399.419,24	931.549,24	467.870,00	140.217,00	154.014,77
868.087.805,45	324.236.119,89	543.851.685,56	537.864.368,15	12.593.902,49
5.893.075,24	3.450.121,21	2.442.954,03	2.524.533,03	81.579,00
12.952.633,00	0,00	12.952.633,00	8.845.226,13	0,00
103.723,39	1.158,24	102.565,15	102.565,15	0,00
436.849,12	417.126,12	19.723,00	28.434,00	11.472,74
2.124.293,28	1.580.902,28	543.391,00	427.796,00	242.898,81
6.402.254,69	0,00	6.402.254,69	7.032.346,75	0,00
3.714.340,00	0,00	3.714.340,00	1.282.344,92	0,00
324.191,66	0,00	324.191,66	7.193.637,45	0,00
900.039.165,83	329.685.427,74	570.353.738,09	565.301.251,58	12.929.853,04
30.374,25	0,00	30.374,25	30.374,25	0,00
50.812,40	0,00	50.812,40	50.812,40	0,00
81.186,65	0,00	81.186,65	81.186,65	0,00
901.519.771,72	330.616.976,98	570.902.794,74	565.522.655,23	13.083.867,81

keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem 31. Dezember 2015 rechtlich entstehen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (Tabelle 6).

Die **Anderen Ergebnisrücklagen** werden unter Annahme der Ergebnisverwendung bilanziert. Die zum 31. Dezember 2009 gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** (2,7 Mio. EUR) bestehen fort für Modernisierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2016 bis 2018 durchgeführt werden sollen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen neben den Rückstellungen für gesetzlich vorgeschriebene Sielerneuerungen (4.657 Tsd. EUR), Dachdämmungen (568 Tsd. EUR) und für den Austausch von Bleileitungen (353 Tsd. EUR) vor allem Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahres nachgeholt wurde (1.965 Tsd. EUR), für Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten (347 Tsd. EUR) sowie für Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumszahlungen und Berufsgenossenschaftsbeiträge (328 Tsd. EUR). Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitspiegel** (Tabelle 7). Ein Bausparguthaben in Höhe von 5.013 Tsd. EUR (Bausparsumme 11,2 Mio. EUR) wurde zur Sicherung eines Darlehens (Darlehenssumme 7,0 Mio. EUR) an ein Kreditinstitut abgetreten.

c) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten 1.097 Tsd. EUR, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, vor allem die Auflösung von Rückstellungen (267 Tsd. EUR) und bewilligte Zuschüsse für in Vorjahren durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen (632 Tsd. EUR). Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Zuführungen zu den Rückstellungen für gesetzlich vorgeschriebene Dachdämmungen (532 Tsd. EUR) sowie Rückstellungen für im ersten Quartal des Folgejahres nachgeholte Instandhaltungsleistungen (1.965 Tsd. EUR). Weitere perioden- oder betriebsleistungsfremde Erträge und Aufwendungen größeren Umfangs, die für die Beurteilung der Ertragslage von Bedeutung sind, haben sich nicht ergeben.

d) Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft hat aus der früheren Veräußerung von bebauten Erbbaurechten den Grundeigentümern gegenüber die Bürgschaft für die Erbbauzinsen übernommen. Das Inkasso der von den Hauseigentümern zu leistenden Erbbauzinsen (2015: 50 Tsd. EUR per annum) läuft über die Genossenschaft. Weiterhin hat die Genossenschaft eine Bürgschaft in Höhe von 190 Tsd. EUR zur Besicherung für ein von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommenes Darlehen übernommen. Die Genossenschaft hat aus Wohnraummietverhältnissen mit Nichtmitgliedern Mietkautionen erhalten. Diese betragen zum Abschlussstichtag 126 Tsd. EUR einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen.

Finanzielle Verpflichtungen

Am Abschlussstichtag bestanden für die in der Bau- durchführung befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen – nicht in der Bilanz ausgewiesene – finanzielle Verpflichtungen von rund 5,6 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt. Mit dem Abschluss eines Multimedavertrags im Geschäftsjahr 2003 hat sich die Genossenschaft gegenüber dem Betreiber der Anlagen ab dem 01. Oktober 2005 für 15 Jahre zu einer Zahlung von Anschluss- und Betreibergebühren verpflichtet, von denen zum 31. Dezember 2015 noch 4,9 Mio. EUR ausstehen. Bei den Betreibergebühren handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten. Bei einem 2014 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag über ein Grundstück in Hamburg-Altona-Altstadt ist die Fälligkeit des Kaufpreises in Höhe von 1,0 Mio. EUR – wie auch die Zahlung eines Ausgleichsbetrags für Projektentwicklungskosten in Höhe von 0,4 Mio. EUR – durch die Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung eingetreten, beide Beträge wurden im März/April 2016 bezahlt. Die Leasingverpflichtungen für Teile des Fuhrparks und der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf rund 163 Tsd. EUR.

Beteiligung an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100% an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Diese weist per 31. Dezember 2015 ein Eigenkapital von 346 Tsd. EUR aus. Der Bauverein der Elbgemeinden ist unverändert mit 50 Tsd. EUR zu 20% an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg, beteiligt. Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2015 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

Tabelle 6: Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände
(EUR)

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	500.192,05	(457.589,82)	43.237,56	(57.991,98)
Sonstige Vermögensgegenstände	5.630.599,88	(4.672.144,88)	3.504.501,65	(3.055.288,96)
Gesamtbetrag	6.130.791,93	(5.129.734,70)	3.547.739,21	(3.113.280,94)

Vorjahreszahlen
in Klammern

Tabelle 7: Verbindlichkeitspiegel 2015
(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	290.132.227,98 (301.889.555,04)	20.356.276,14 (19.237.624,47)	68.519.758,96 (70.695.071,62)	201.256.192,88 (211.956.858,95)	290.132.227,98 (301.889.555,04)	Grundpfandrecht/ Abtretung
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.392.768,48 (64.964.007,17)	3.031.795,43 (3.013.162,82)	12.873.195,61 (12.664.161,44)	45.487.777,44 (49.286.682,91)	61.392.768,48 (64.964.007,17)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	23.926.512,53 (23.748.461,36)	23.926.512,53 (23.748.461,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	441.960,47 (438.606,63)	441.960,47 (438.606,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.434,16 (5.774,84)	6.434,16 (5.774,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.939.438,40 (7.671.475,35)	8.939.438,40 (7.671.475,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.414,09 (99.637,86)	36.414,09 (99.637,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.173.686,34 (1.809.399,61)	208.307,62 (142.242,51)	965.378,72 (1.667.157,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	386.049.442,45 (400.626.917,86)	56.947.138,84 (54.356.985,74)	82.358.333,29 (85.026.390,16)	246.743.970,32 (261.243.541,86)	351.524.996,46 (366.853.562,21)	

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.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2015 Gaslieferungen in Höhe von 490 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 514 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 2015 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 2.365.671,37 EUR ermittelt.

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

Anzahl der Mitarbeiter

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

Anzahl der Mitarbeiter

	Anzahl der Mitarbeiter	Davon Teilzeit
Verwaltung	78	12
Hausmeister	24	0
Servicebetrieb	17	0
Gesamt	119	12

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 8.693.397 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Entwicklung der verbleibenden Mitglieder

Mitglieder (Stand: 01.01.2015)	20.213
Zugänge	897
Abgänge	510
Mitglieder (Stand: 31.12.2015)	20.600

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

Mitglieder des Aufsichtsrats

Wolfgang Blechschmidt, Peter Bollmann, Dr. Hauke Kloust (ab 2. Juni 2015), Dr. Jürgen Duwe, Tom Dziomba, Bettina Harms-Goldt (Vorsitzende), Jürgen Henningsen (bis 2. Juni 2015), Per Olaf Krahnstöver, Klaus Pohlmann, Wolfgang Reimers, Thomas Schneegans, Henry de Vries, Horst Wenzel.

Hamburg, den 19. April 2016
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

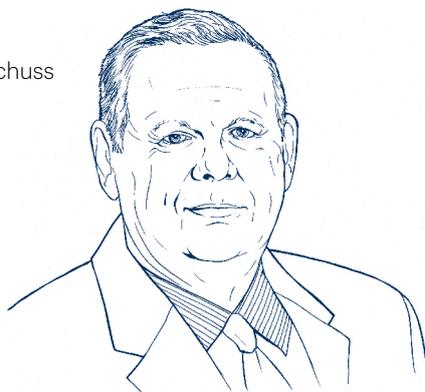
Mitglieder und Mitarbeiter



Der Aufsichtsrat

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

1. Personal- und Prüfungsausschuss
2. Bau- und Umweltausschuss
3. Satzungs- und Schlichtungsausschuss



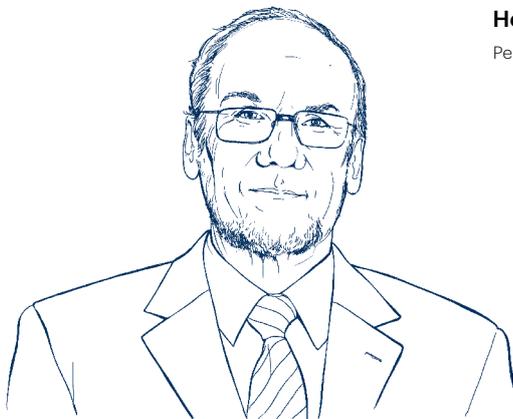
Henry de Vries

Personal- und Prüfungsausschuss



Thomas Schneegans

Personal- und Prüfungsausschuss



Klaus Pohlmann

Personal- und Prüfungsausschuss



Bettina Harms-Goldt, Vorsitzende

Personal- und Prüfungsausschuss



Dr. Hauke Kloust, Schriftführer

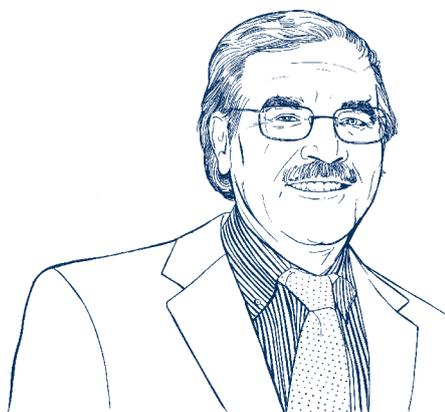
Personal- und Prüfungsausschuss



Dr. Jürgen Duwe, stellv. Vorsitzender
Satzungs- und Schlichtungsausschuss



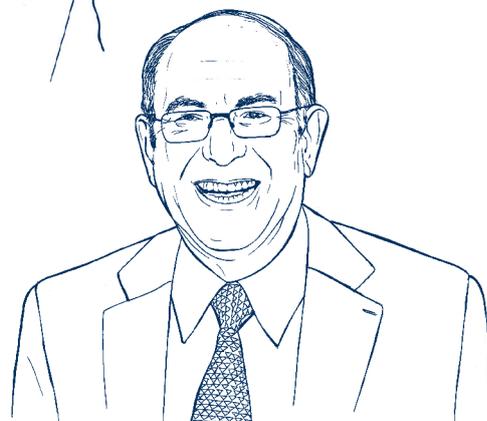
Per Olaf Krahnstöver
Satzungs- und Schlichtungsausschuss



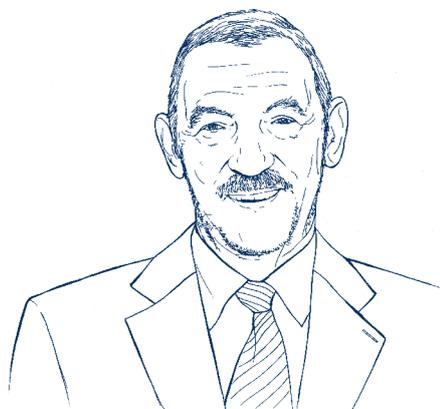
Peter Bollmann
Bau- und Umweltausschuss



Tom Dziomba
Bau- und Umweltausschuss



Wolfgang Blechschmidt
Bau- und Umweltausschuss



Wolfgang Reimers
Bau- und Umweltausschuss



Horst Wenzel
Bau- und Umweltausschuss

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2015 ist der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat dafür ein Format entwickelt, das eine systematische Behandlung aller relevanten Bereiche im Laufe des Jahres sicherstellt. Im Rahmen von neun gemeinsamen Sitzungen wurde gemeinsam auf der Grundlage einer festgelegten Tagesordnung anhand von vorab versandten Unterlagen, ergänzt um Tischvorlagen, mit dem Vorstand getagt. Der Aufsichtsrat wurde in diesen Sitzungen über die zentralen Entwicklungen beim BVE umfassend informiert. Auf dieser Basis wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Im Januar und im Oktober tagte der Aufsichtsrat unmittelbar vor Beginn der gemeinsamen Sitzungen zunächst allein. Darüber hinaus wurden zahlreiche Ausschusssitzungen sowie Begehungen des Wohnungsbestands und von BVE-Neubauten durchgeführt.

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

Darüber hinaus wurde in zwei Sitzungen der monatlich fortgeschriebene Wirtschafts- und Finanzplan erörtert. Aus dem Wirtschaftsplan wird deutlich, dass auch für die nächsten fünf Jahre mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung des Bauverein gerechnet werden kann.

Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2015 mit folgenden Themen befasst:

- Grundsätze der Unternehmenspolitik
- Betreuung der Mitglieder und Mitgliedervertreter
- Interne Organisation
- Finanzmanagement
- Grundstücksangelegenheiten und Bauprogramm
- Verfügungsfonds

Der sich auf das Geschäftsjahr 2014 beziehende Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde dem Aufsichtsrat durch die Prüfer erörtert und im Detail besprochen. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat darüber hinaus über die laufende Geschäftstätigkeit, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte und die Wohnwertmieten, die Finanzlage, die Bautenstände und Neubauplanung sowie über die Entwicklung der internen Organisation, einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung, informiert.

Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen an den Vertretergesprächen teil. Darüber hinaus informierten sie sich im Rahmen der Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen über für den BVE und die Arbeit des Aufsichtsrats relevante Entwicklungen.

Gemeinsam mit Vorstand und Leitungsebene des BVE hat der Aufsichtsrat an einer zweitägigen Klausurtagung im Juni 2015 in Berlin teilgenommen. Dabei wurde über Planung zu Grundrissen für kleine Wohnungen eines Berliner Unternehmens informiert und Wohnungsmodernisierungen besichtigt.

Berichte aus den Ausschüssen

Personal- und Prüfungsausschuss

Der Ausschuss informierte sich wie in jedem Jahr ausführlich über die wesentlichen Kennzahlen des Geschäftsjahres 2015 und dabei im Besonderen über die Ertrags-, Finanz- sowie Vermögenslage sowie Verbindlichkeiten, aber auch die Entwicklung von Mieten und Betriebskosten. Die damit verbundene Vorstellung der Gewinn-und-Verlust-Rechnung der Bilanz 2015 wurde positiv zur Kenntnis genommen.

Der Prüfungsbericht des VNW wurde ausführlich diskutiert, Verständnisfragen dazu wurden seitens des Vorstands ausführlich erläutert und zur vollen Zufriedenheit beantwortet.

Im Bereich der internen Revision wurden die Inhalte der Prüfkataloge für die Mitgliederbetreuung und den Servicebetrieb im Detail vorgestellt. Die Ergebnisse waren schlüssig und ergaben keinen größeren Handlungsbedarf. Dazu gehörte auch eine intensive Information über das Personalcontrolling.

Auch im letzten Berichtsjahr wurden in Stichproben wieder die Konten und Belege der sächlichen Verwaltungskosten des BVE geprüft sowie die Belege der Kurt Denker-Stiftung mit gleichzeitiger Prüfung des Jahresabschlusses.

Bau- und Umweltausschuss

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seinen monatlichen Sitzungen mit dem Vorstand und der Technischen Abteilung die aktuellen Neubauplanungen und die umfangreichen Sanierungen von Fassaden im Altbestand besprochen.

Bei den Planungsgesprächen waren großenteils die vom BVE beauftragten Architekten anwesend, die anhand der technischen Unterlagen und Grundrisse ihre Entwürfe vorstellten und mit den Anwesenden diskutierten. Die Ergebnisse der Diskussionen wurden anschließend von den Planern in die Unterlagen eingearbeitet.

Einen größeren Umfang nahmen immer wieder die Sanierungsmaßnahmen von Fassaden ein. In diesem Zusammenhang wurden häufig auch wärmedämmende Maßnahmen wie zum Beispiel die Dämmung von Keller- und Dachdecken ausgeführt.

Die Sanierung von Sielleitungen wird auch in den kommenden Jahren weitergehen. Monatlich wurden die verschiedenen Neubauten und Sanierungsmaßnahmen vom Bauausschuss zusammen mit dem BVE-Vorstand und den Mitarbeitern der Technischen Abteilung besprochen. Dabei wurden der jeweilige Baufortschritt besichtigt und Erkenntnisse für zukünftige Bauvorhaben gesammelt. Teilweise waren auch Mitgliedervertreter der Quartiere bei Abschlussbegehungen dabei.

Satzungs- und Schlichtungsausschuss

Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss wurde in dem Berichtszeitraum nicht für Schlichtungen angerufen. Änderungserfordernisse für die Satzung haben sich ebenfalls nicht ergeben.

Der Ausschuss hat zusätzlich die Aufgabe, die Einhaltung der internen Richtlinien für die Vergabe von Wohnraum zu überprüfen. Eine für ein Jahr rückwirkende stichprobenartige Überprüfung hat keine Auffälligkeiten ergeben.

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

Hamburg, April 2016
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

Ansprechpartner

Folke Goretzky, Sönke Petersen

Konzept & Gestaltung

www.eiga.de

Redaktion

www.toe-kom.de

Fotos

Sebastian Pfütze
Christian Kerber (S. 04)
Dagmar Schwelle/laif (S. 05)
Thomas Panzau (S. 07 oben)
Matthias Friedel (S. 07 unten)
René Supper (S. 13)
Ulrich Schaarschmidt (S. 34)

Illustration

Inna Heller



ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID: 53533-1604-1003

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