



Raum für Teilhabe

Geschäftsbericht 2017
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 der Genossenschaft

11.08.1899

Eintragung Genossenschaftsregister

GnR 888

Gezeichnete Geschäftsanteile

112.340.995,32 EUR (2.197.164 Anteile je 51,13 EUR)

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2017

21.303

Kennzahlen

	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme (Mio. EUR)	630,2	617,7	616,4	614,1
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	97,6	96,3	94,6	94,3
Anlagevermögen (Mio. EUR)	593,2	576,5	570,9	565,5
Eigenkapital (Mio. EUR)	239,2	225,8	210,3	194,6
Eigenkapitalquote (%)	38,0	36,6	34,1	31,7
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	10,8	10,2	9,9	9,8
Cashflow (Mio. EUR)	40,2	35,3	37,3	23,7
Instandhaltung (Mio. EUR)	29,3	31,3	29,2	27,6
Bauinvestition (Mio. EUR)	23,7	13,5	14,4	13,2
Mitarbeitende ¹	119	114	114	112
davon Verwaltung	77	73	73	69
davon Hausmeister	24	24	24	25
davon Servicebetrieb	18	17	17	18
Auszubildende	8	6	6	7
Genossenschaftswohnungen	13.968	13.921	13.890	13.817
davon öffentlich gefördert	3.151	3.113	3.320	3.948
davon andere Förderungen	300	300	331	328
davon frei finanziert	10.517	10.508	10.239	9.541
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m ² /Monat)	6,35	6,25	6,16	6,06
davon frei finanziert	6,34	6,25	6,19	6,16
davon gefördert	6,39	6,27	6,06	5,84

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

1

Raum für Teilhabe

02
Weil uns das alle(s) etwas angeht
 Ob im Quartier oder im Stadtteil: Bürger entscheiden immer häufiger mit – und das ist gut so

06
Zahlen zur Teilhabe
 So nimmt Hamburg teil

07
Grußwort von Kazim Abaci
 Teilhabe ermöglichen, Mehrwert schaffen

08
Der BVE-Vorstand im Interview
 Formen der Partizipation im Bauverein

12
Mit Gespür fürs neue Quartier
 Efeuweg und Suttnerstraße: besondere Anforderungen bei neuen Projekten

16
Wohnen ohne Hindernisse
 Immer mehr Wohnungen werden seniorengerecht ausgestattet

18
Wohnen am Elbstrom mit neuen Ideen
 Das Projekt BAAKENDOCKS in der Hafencity setzt neue Maßstäbe

20
Den Boden fürs Wachstum bereiten
 Wie der BVE im harten Wettbewerb um freie Flächen punkten kann

→
12
 Neue Heimat Efeuweg:
 Wo sich Familien wohlfühlen



2

Zahlen und Fakten

22
Auf dem Weg in Hamburgs urbane Mitte
 Nach »Barmbek Family« unternimmt der BVE einen weiteren Schritt in Hamburgs Mitte

24
Neuer Glanz für Bad und Küche
 Künftig können Mitglieder mit Unterstützung des BVE auch Bad oder Küche modernisieren

26
Heute gemeinsam für morgen handeln
 Neu beim BVE: Klara Marquardt ist die Fachfrau für Nachhaltigkeit

28
»Interessant und lohnend«
 Drei Mitgliedervertreter über ihre Erfahrungen mit Teilhabe

32
Gemeinsam macht es mehr Spaß!
 Die BVE KIDS sind bei der Planung von Spielplätzen mit dabei

34
Der BVE baut auf

35
Wohnungsbestand

40
Geschäftszahlen 2017

42
Nachhaltigkeit beim BVE

44
Förderbericht

46
Lagebericht

56
Jahresabschluss

68
Der Aufsichtsrat und Bericht des Aufsichtsrats

Weil uns das alle(s) etwas angeht

Immer mehr Bürgerinnen und Bürger wollen mitreden und mitbestimmen, wenn es um ihr Quartier oder ihren Stadtteil geht. Und immer mehr Entscheidungsinstanzen in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft wissen, dass kluge Wege der Partizipation eine Stadt voranbringen.

D

ie Zukunft zeigt sich manchmal in einem normalen Sitzungssaal. An einem Dezembertag, dunkle Regenwolken hängen tief über der kalten Stadt und bieten mit ihren Schauern einen Vorgeschmack auf das, was die Hamburger im folgenden Winter zu erwarten haben, sitzen ein paar Dutzend Leute in einem hellen und warmen Raum in der Stadtentwicklungsbehörde in Wilhelmsburg. Es gibt Kaffee und Gebäck, auf den Tischen stehen Laptops. Was aussieht wie eine normale Arbeitssitzung, ist in Wahrheit ein Experiment. Und die Teilnehmenden sind so etwas wie Testpersonen.

Sie sollen eine App ausprobieren, mit der Bürger direkt Einfluss nehmen können auf die Gestaltung der Stadt. In diesem Fall geht es nur um Bäume. Wo einer hinsoll, wo besser nicht gefällt werden darf, solche Sachen. Denn die App, an deren Weiterentwicklung Forscher in London, Rom und eben Hamburg arbeiten, hat mehr im Sinn. Am Ende sollen die Bürger mitreden und mitentscheiden bei der Umnutzung alter Gebäude oder bei der Straßenführung in neuen Quartieren. Sie können mitentscheiden, wie und in welcher Umgebung sie künftig wohnen und leben wollen.

»Smarticipate« heißt das Programm, ein Wortmix aus smart (klug) und participate (teilhaben). Es steht für eine Entwicklung, die populärer wird und in die Zukunft weist. Bürger werden nicht mehr nur mit Entscheidungen der Verwaltung – in diesem Fall von Stadtplanungsbüros, Immobilienfirmen oder Umweltbehörden – konfrontiert. Sondern sie sind Teil des Entscheidungsfindungsprozesses.

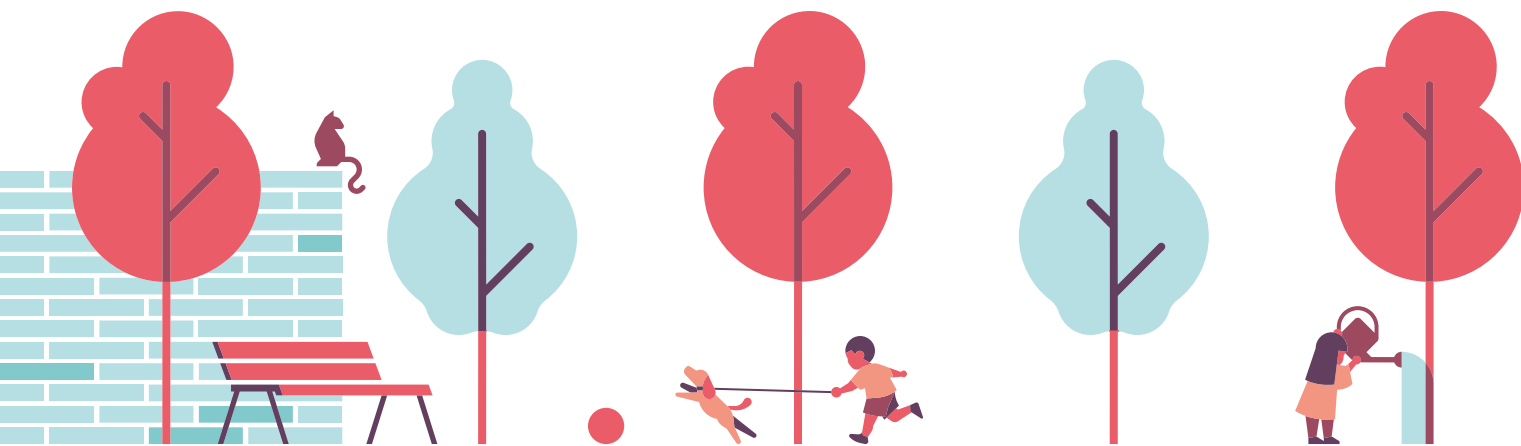
»

Bürger sollen mitentscheiden,
wie und in welcher
Umgebung sie künftig wohnen
und leben wollen.

«

dem Einsatz dieses Werkzeugs wird die konkrete Mitwirkung der Bürger am Beginn eines Planungsprozesses möglich – also schon dann, wenn Entscheidungen fallen. »Alles Wissen der Stadt« sei mit diesem Programm abrufbar, versprach der damalige Bürgermeister Olaf Scholz.

In Workshops saßen Bürger an zwei großen interaktiven Kartentischen, auf denen ihr Viertel aufleuchtete. Sie konnten codierte Legosteine, die Flüchtlingsunterkünfte symbolisierten, auf Parks, Flurstücke und Parkplätze schieben und spielerisch testen, wo noch Flächen für Flüchtlingsunterkünfte frei sind und was die Verwaltung übersehen hat. »Finding Places« hieß das Projekt, das Politik und Bürger näher zusammenbringen und die Schwarmintelligenz



der Stadt nutzen sollte. Scholz zeigte sich beeindruckt von der »Ernsthaftigkeit und Detailtiefe der Diskussionen«, er sah eher eine »Zusammenarbeit als eine Beteiligung« bei dem Verfahren. Mehr als 400 Bürger waren mit dabei. Am Ende formulierten sie 161 Vorschläge. Kleiner Dämpfer: Nur sechs davon waren tatsächlich zu realisieren, bei weiteren zwölf wollten die Behörden noch mal prüfen und überdenken. Der große Rest war schlicht nicht machbar.

Dennoch war es ein Anfang – und ein Test für direkte Demokratie und Bürgerbeteiligung. Bei »Finding Places« war gut sichtbar, welche Lücke zwischen dem Anspruch an Partizipation und dem Praxistest klappt. Und wann Beteiligung ein notwendiges Korrektiv ist und nicht eine Show, die echte Mitbestimmung nur simuliert, weil am Ende ja doch Politikerinnen und Politiker entscheiden.

An anderen Orten sammelte man gute Erfahrungen mit Partizipation bei der Planung eines Wohnquartiers – dem Hunziker Areal in Zürich, einem Genossenschaftsprojekt. Dort sollten die neu entstehenden Wohnungen nach festgelegten Kriterien vermietet werden, um eine soziale Mischung der Bewohner unterschiedlicher Generationen zu garantieren. Die angestrebte Sozialstruktur des Quartiers wurde durch eine Software ermittelt, die einen Online-Fragebogen auswertete. Es ging dabei um die Altersstruktur und familiären Verhältnisse, um harte Kriterien wie Belegungsvorschriften, Subventionen und die Bereitschaft zum Autoverzicht, aber auch um weiche Faktoren wie das Engagement in der Genossenschaft.

Und es war keine kleine Sache. Da entstanden 13 Häuser mit 370 Wohnungen auf einer Wohnfläche von insgesamt 41.000 Quadratmetern. Mehr als 50 Züricher Wohnungsgenossenschaften hatten sich dafür in der Organisation »mehr als wohnen« zusammengeschlossen. Das Hunziker Areal bietet heute Raum für unterschiedlichste Wohnformen: von Familien-, Einzel- und Alterswohnungen über

»

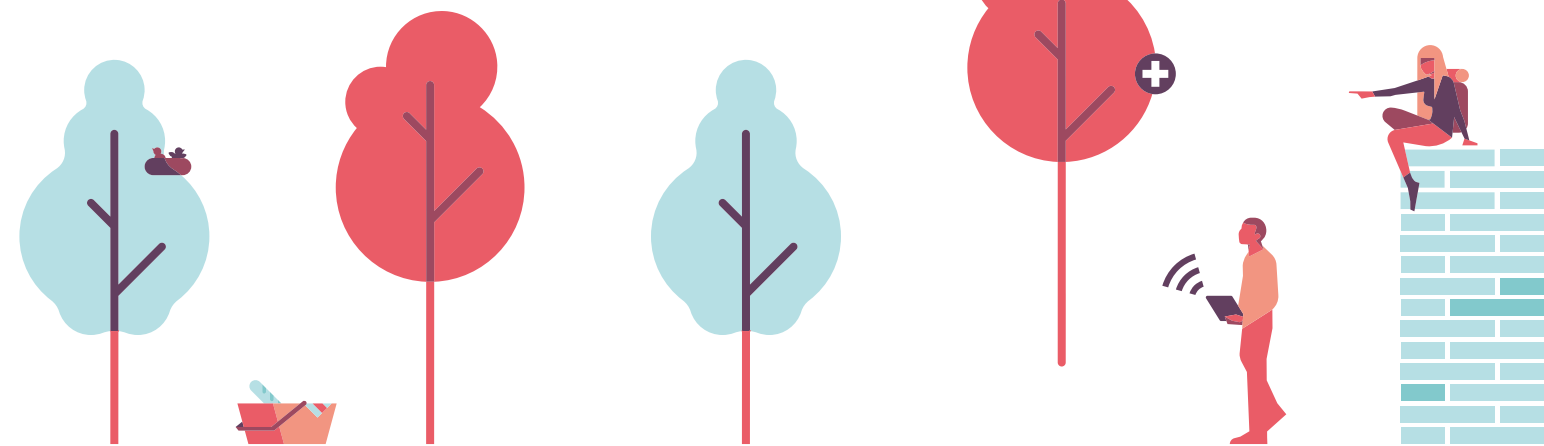
Die vorausgegangenen und bestehenden Mitwirkungsprozesse und die demokratischen Mitgliederrechte tragen zur Basis der sozialen Nachhaltigkeit bei.

«

Gemeinschaftswohnungen und sogenannte Satellitenwohnungen für große Wohngemeinschaften erstreckt sich das Angebot. Ähnlich wie bei den BVE-Projekten »Barmbek Family« oder »MARTINI44« gehören auch sozialpädagogisch geleitete Wohngruppen für Kinder und Jugendliche sowie für Menschen mit Behinderung dazu.

Das Ganze begann in Zürich schon in der Planungsphase. Da bildeten sich Themengruppen zu den Bereichen Ökologie, Ökonomie, Nutzung und Technologie. Diese Teams befassten sich mit Fragen der Außenraumgestaltung, möglichen Angeboten im Quartier, Nachhaltigkeit, Freiwilligenarbeit und diversen technischen Innovationen. Alle angehenden Bewohner wurden schließlich zwei Jahre vor der Fertigstellung und dem Bezug der Wohnungen direkt mit eingebunden. Fazit der Organisatoren: »Die vorausgegangenen und bestehenden Mitwirkungsprozesse und die demokratischen Mitgliederrechte tragen zur Basis der sozialen Nachhaltigkeit bei.«

+



»

Ein Bauprojekt mit anfangs erheblichem sozialem Sprengstoff gerät so zu einem Vorhaben mit städtebaulichem Vorbildcharakter.

«

Auch der BVE hat bereits gute Erfahrungen gesammelt mit der Beteiligung – zum Beispiel in der Kooperation mit Baugemeinschaften. Die bringen oft sehr eigene Vorstellungen mit ein in ein Projekt, zum Beispiel bei BAAKENDOCKS in der HafenCity (Seite 18) oder in der Mitte Altona. Und Mitbestimmung gehört ohnehin zum Erbe der Genossenschaft. Sei es repräsentativer Art, etwa über die Wahlen der Mitgliedervertretung (Seite 28), oder über die direkte Beteiligung der Anwohner hinsichtlich des Wohnumfelds. Da geht es um Konzepte und mitunter auch um Geld. Etwa dann, wenn die Mitglieder anregen, wofür Mittel aus dem Verfügungsfonds verwendet werden sollten. Mitzureden lernt der Nachwuchs schon sehr früh: Die BVE KIDS wissen schließlich mit am besten, welche Geräte ein cooler Spielplatz braucht (Seite 32).

Hamburg machte – noch eine Weile vor dem Flüchtlingsthema – im Stadtteil St. Pauli gute Erfahrungen mit Teilhabe der Bürger an planerischen Entscheidungen. Zum Beispiel bei der Frage, was nach dem Abriss der sogenannten Esso-Häuser an der Reeperbahn gebaut werden sollte. Eine Initiative namens »PlanBude« hatte sich vorgenommen, die Themenfelder Stadtplanung, Architektur, bildende Kunst, Urbanismus, Stadteilkulturarbeit, Soziale Arbeit und Soziologie zu verknüpfen mit Ortskenntnissen der Anwohner und Nachbarn. Etwas wolkig hieß es: »PlanBude setzt auf eine aus dem Alltag entwickelte Imaginationskraft« und »sorgt dafür, dass das lokale Wissen in die Planung einfließt, da komplexe Aufgaben eine komplexe Planungsbeitrag erfordern«.

Das alles klingt nach einem etwas theorielastigen Überbau, aber tatsächlich ist Vorzeigbares dabei herausgekommen. Bei der Planung der Neubauten sind Anregungen und Bedürfnisse der Anwohner und früheren Nutzer der abgerissenen Gebäude mit eingeflossen. Ein Bauprojekt mit anfangs erheblichem sozialem Sprengstoff gerät so zu einem Vorhaben mit städtebaulichem Vorbildcharakter.

Bislang nämlich war Bürgerbeteiligung lediglich ein Top-down-Prozess. Da wurde erst geplant und dann gefragt. Damit soll nun langsam Schluss sein. Mithilfe cleverer digitaler Tools, jeder Menge guter Ideen und einer großen Portion Kreativität. Gebraucht wird mitunter noch ein langer Atem. So will der Hamburger Senat bei seinen Planungen für einen neuen Stadtteil auf der Elbinsel Kleiner Grasbrook die Ideen, Wünsche, Anregungen und Hinweise Hamburger Bürger mit aufnehmen. Auf dem Kleinen Grasbrook sollen 3.000 Wohnungen für 6.000 Bewohner und Betriebe mit bis zu 16.000 Arbeitsplätzen entstehen. Prognostizierte Entwicklungszeit: 20 Jahre.

o

Hamburg in Zahlen

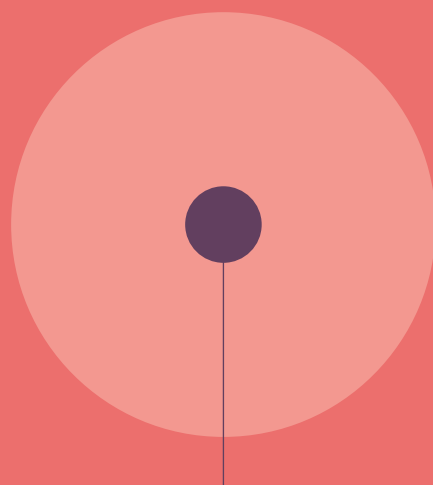
132.000



Genossenschaftswohnungen in Hamburg

Es werden immer mehr: Die Zahl der Genossenschaftswohnungen in Hamburg steigt und steigt. Das ist auch gut so – denn Hamburg wächst und wächst.

14,9



Millionen Menschen mit Ehrenamt in Deutschland

Von wegen unsolidarische Gesellschaft: Sehr viele Deutsche helfen in ihrer Freizeit und ohne Bezahlung anderen Menschen, schützen die Natur oder helfen bei der Bewältigung gemeinnütziger Aufgaben.

12%

der Hamburgerinnen und Hamburger sind Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft

Die Hansestadt gilt deutschlandweit als Hochburg der Genossenschaften. Fast jeder achte Hamburger ist Mitglied.

Quellen: Statista.com, Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg

Teilhabe ermöglichen, Mehrwert schaffen

Partizipation ist das Schlagwort des ausgehenden zweiten Jahrzehnts unserer Zeit. Die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger sowie von Organisationen in Entscheidungs- und Willensbildungsprozesse gilt aus Gründen gesteigerter Effektivität als wünschenswert. Partizipation kann die unterschiedlichsten Beteiligungsformen annehmen, sie führt zu sozialem Vertrauen und stärkt dieses schlussendlich.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt in Zusammenarbeit mit der privaten und städtischen Wohnungswirtschaft sowie den Genossenschaften große Anstrengungen unternommen, mehr Wohnraum zu bauen, den vorhandenen behutsam zu entwickeln und das Umfeld und die Nachbarschaften einzubeziehen. Der Bauverein der Elbgemeinden ist mit seinen 14.000 Wohnungen ein großartiger Ansprechpartner auf diesem Gebiet. Der Fokus des Bauvereins liegt dabei nicht nur auf der Bereitstellung von Wohnraum, sondern auch auf den Themen Nachbarschaft, Umweltschutz und Vielfalt. Denn in einer so vielfältigen Stadt wie Hamburg ist auch die Wohnbevölkerung von Diversität geprägt.

Die Vielfalt der Stadtgesellschaft zieht sich durch alle Schichten, Berufe, Einkommen, Familienstände, Herkunftsländer, Sprachen und Kulturen. Sie zeigt sich dabei nicht nur auf städtischer, sondern auch auf individueller Ebene. Die individuelle und gesellschaftliche Vielfalt ist eine Stärke Hamburgs, da jede Hamburgerin und jeder Hamburger durch ihre beziehungsweise seine persönlichen Stärken zum Mehrwert des Ganzen beiträgt.

Diese Vielfalt findet sich auch in den Wohnungen und Gremien Ihrer Genossenschaft wieder: Sie nutzen hier die Chance, Ihre Mitglieder anzusprechen und diese eng einzubinden. Sei es über die demokratisch-genossenschaftlichen Momente, sei es über Anwohnerbeteiligungsverfahren, aber auch in den vielen Nachbarschaftstreffs und angebotenen Workshops. Das ist vorbildlich.

Teilhabe anzubieten ist aber auch, den Kontakt zu Verwaltung, Politik und Institutionen in der Stadt zu suchen und Meinungen auszutauschen. Dass das nicht immer sofort im Konsens geschehen kann, liegt auf der Hand. Aber Teilhabe und Partizipation ist allen Akteuren wichtig – nur der



wechselseitige Einfluss aufeinander, der offene Austausch von Haltungen führt zu dem gewünschten gesellschaftlichen Mehrwert. Das erwarte ich von einer modernen Partnerin der Stadt Hamburg, einer aufgeschlossenen Genossenschaft.

Gemeinsam mehr zu erreichen, als es als Individuum möglich ist, Mehrwerte für die Zukunft zu schaffen, Brücken zu bauen und Ressentiments abzubauen ist die Verwirklichung von aktiver Teilhabe. Ich würde mich freuen, wenn es uns gemeinsam gelingt, diesen manchmal steinigen Weg zu gehen. Behalten Sie also den frischen Mut, auch mit Meinungskonkurrenten an einem Tisch zu sitzen. Denn nur in der Vielfalt, Anerkennung und interkulturellen Öffnung liegt die Zukunft Hamburgs.

Herzlich, Ihr Kazim Abaci

Geschäftsführender Vorstand
von Unternehmer ohne
Grenzen e.V. und Abgeordneter der
Hamburgischen Bürgerschaft

»Wir wünschen uns aktive Mitglieder«



↑
Teilhabe ermöglichen und Zukunft gestalten: die BVE-Vorstände Axel Horn (l.) und Michael Wulf

Die Vorstände Michael Wulf und Axel Horn sprechen über Teilhabe in der Wohnungsbaugenossenschaft, die beim BVE nicht mit der Wahl der Mitgliedervertreterinnen und -vertreter aufhört. Die Möglichkeiten zur Mitgestaltung werden weiter ausgebaut.

Gibt es in unserer Gesellschaft wieder mehr Raum für Teilhabe, weil das Interesse daran wächst?

MICHAEL WULF Unser Eindruck ist, dass in den vergangenen Jahren mehr Menschen zu der Erkenntnis gekommen sind, nicht zwingend alles selbst besitzen zu müssen, sondern dass es Dinge gibt, die man gut teilen kann. Das kann sinnvoll sein, um Kosten zu sparen, oder auch, um natürliche Ressourcen zu schonen. Bei der Genossenschaft ist ja eigentlich eher der Ansatz: Was einer alleine nicht schafft, schaffen viele. Aber natürlich geht es auch hier ums Teilen – und darum, sich aktiv zu beteiligen. Denn was in die Genossenschaft eingebracht und gemeinsam geschaffen wird, kommt allen Mitgliedern zugute. Und bei der Mitbestimmung zählt jedes einzelne Mitglied mit seiner Stimme, nicht das eingebrachte Kapital.

Erleben Genossenschaften als starke Gemeinschaften gerade eine Renaissance?

WULF Wir sind mit solchen Einschätzungen immer eher vorsichtig. Denn bei Wohnungsbaugenossenschaften geht es ja nicht in erster Linie nur darum, mit den Nachbarn eine tolle Gemeinschaft zu erleben. Was für die Mitglieder vor allem zählt, ist bezahlbarer Wohnraum, der ihren Ansprüchen genügt. Aber auf einem Wohnungsmarkt, wie wir ihn in Hamburg derzeit haben, ist der genossenschaftliche Ansatz sicher wieder besonders aktuell. Denn viele erkennen, dass man als Mitglied von Wohnungsbaugenossenschaften mit vernünftiger Ausstattung und gutem Service wohnen kann und dafür deutlich weniger zahlt als die derzeit marktüblichen Mieten.

Welche Möglichkeiten der Beteiligung bietet eine moderne Genossenschaft wie der Bauverein der Elbgemeinden seinen Mitgliedern?

WULF Mit mehr als 21.000 Mitgliedern brauchen wir beim BVE gerade als Genossenschaft ein effizientes Management und eine professionelle Verwaltung des Vermögens und des Immobilienbestands – das lässt sich nicht mehr in Selbstverwaltung organisieren.

Sehen Sie neben dieser genossenschaftlichen Mitbestimmung bei den BVE-Mitgliedern den Wunsch, direkter Einfluss darauf zu nehmen, was mit ihren Wohnungen oder in ihrem Quartier geschieht?

AXEL HORN Wir sehen dieses Interesse und wir wünschen uns aktive Mitglieder – etwa bei unseren Verfügungsfonds. Hier können Mitgliedervertreter über die Verwendung der Mittel entscheiden. Das Budget beträgt rund 400.000 Euro im Jahr, aufgeteilt auf die Wohngebiete des BVE. Finanziert werden damit jeweils 80 bis 90 Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfelds – also etwa neue Briefkästen, zusätzliche Spielgeräte oder Fahrradhäuschen. Die Mitgliedervertreter sammeln Vorschläge in ihren Quartieren und entscheiden innerhalb des vorgegebenen finanziellen Rahmens, was gemacht wird. Wir geben in diesem Prozess nur Anregungen und kümmern uns um die Umsetzung.

Wie wird das Angebot, sich zu beteiligen, angenommen?

HORN Die Resonanz ist sehr positiv. Besonders freut uns, dass wir mit diesem Modell zur konkreten Mitgestaltung vor allem auch jüngere Mitglieder dafür gewinnen können, sich aktiv zu beteiligen. Deshalb wollen wir solche Angebote weiter ausbauen.

WULF Diese Formen der Beteiligung und Mitbestimmung gehen weit über die Regelungen hinaus, die das Genossenschaftsgesetz vorschreibt, und das ist auch gut so! Das gilt ebenso für unsere regelmäßigen Workshops mit den Mitgliedervertretern. Dort informieren wir über verschiedene Themen und erfragen, was die Mitglieder und ihre Vertreter beschäftigt und interessiert. Zudem laden wir die Mitgliedervertreter einmal im Jahr ein, damit sie uns aus ihren Wohnanlagen berichten – und wir haben uns dazu verpflichtet, die vorgetragenen Anliegen dann auch zügig abzarbeiten. +

Soll die aktive Beteiligung der Mitglieder auf weitere Bereiche ausgedehnt werden?

HORN Nachhaltigkeit ist ein weiteres wichtiges Thema, an dem wir Vertreter unserer Mitglieder in einem Nachhaltigkeitsbeirat ab diesem Jahr stärker beteiligen möchten. Dort werden wir Anregungen sammeln und mögliche Maßnahmen diskutieren. Dafür nehmen wir uns ganz bewusst Zeit. Wir wollen nicht einfach nur Experten von außerhalb beauftragen, uns mal einen schönen Nachhaltigkeitsbericht zu schreiben, sondern das gemeinsam im BVE erarbeiten. Unser Ziel ist es, mit den Mitgliedern in den kommenden zwei oder drei Jahren in einem Leitfaden festzulegen, was unsere Schwerpunkte beim Thema Nachhaltigkeit sein sollen und wie wir diese Ziele erreichen wollen. Hiermit wird ein weiterer wichtiger Baustein zu unserem Generationenvertrag in der Genossenschaft entstehen.

Liefert die Kooperation des BVE mit Baugemeinschaften neue Impulse, um mehr Beteiligung künftiger Bewohner bei der Planung von Neubauten zu ermöglichen?

WULF Die Gemeinschaften, die wir jetzt schon in unseren Häusern haben, fügen sich wunderbar in unsere Genossenschaft ein. Zwar haben diese auch ihre eigenen Regeln für das Zusammenwohnen, aber die Bewohner sind zugleich Mitglieder und leben in einem Gebäude des BVE. Wir sehen die Baugemeinschaften als eine Bereicherung an.

HORN Die Baugemeinschaften werden schon bei der Grundrissplanung mit einbezogen. Da sprechen wir etwa mit den künftigen Bewohnern darüber, wie die Küchen aussehen sollen oder welche Elektroinstallationen gewünscht sind. Dabei achten wir allerdings darauf, dass die Ergebnisse der gemeinsamen Planung auch für eine Nachnutzung in Ordnung sind, weil wir unsere Grundrisse auch weiterhin so planen möchten, dass sie für die Bewohner noch in 100 Jahren funktionieren. Das Modell klappt also gut und trägt auch dazu bei, einer Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken. Ich denke, dass unsere Genossenschaft nun bereit ist für den nächsten Schritt – auf einem Neubaugrundstück ein ganzes Projekt mit einer Baugemeinschaft von BVE-Mitgliedern mit gemeinsamen Interessen

anzugehen. Das wäre ein Modell, das bei der demokratischen Beteiligung der Mitglieder noch weiter gehen würde und in das unsere Erfahrungen mit den Baugemeinschaften, aber auch das Feedback einfließen könnte, das uns die Mitglieder insgesamt zur Lebensqualität in BVE-Wohnungen geben.

Gibt es für BVE-Mitglieder denn heute schon Möglichkeiten der Beteiligung an der Planung von Modernisierungen oder Neubauvorhaben?

WULF Natürlich sehen wir uns als Genossenschaft auch bei Modernisierungs- und Neubauprojekten in einer besonderen Verantwortung. Unser erster Gradmesser bei Modernisierungen ist daher immer, wie wir das gemeinsam mit den betroffenen Mitgliedern hinkommen. Deshalb werden sie frühzeitig mit einbezogen. Wir machen das nicht über deren Köpfe hinweg und finden gemeinsam immer gute Lösungen.

HORN Wir wollen auch künftigen Bewohnern von Neubauten mehr Möglichkeiten eröffnen, die Wohnanlagen mitzugestalten. In unserem neuen Quartier am Wittenkamp in Barmbek gehen wir bereits neue Wege: Dort werden wir mit den Familien, die dort einziehen, und unserer Kindergenossenschaft BVE KIDS darüber diskutieren und entscheiden, wie der grüne Innenhof und die Spielplätze aussehen sollen.

Wie nimmt der BVE als wichtiger Bauherr auf dem Hamburger Immobilienmarkt an Prozessen teil, wenn es um große Neubauvorhaben und die Stadtentwicklung geht?

HORN Bei der Vergabe und Entwicklung stadteigener Flächen in Hamburg ist es grundsätzlich positiv, dass in der Regel auf den Drittel-Mix geachtet wird, also auf den Bau von öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen zu gleichen Anteilen. Aber die Erfahrungen der Wohnungswirtschaft könnten frühzeitiger einfließen – etwa bei manchen großen Entwicklungsprojekten.

WULF Ein kooperativer Ansatz, bei dem die Wohnungswirtschaft, aber auch die Bürger frühzeitig befragt und eingebunden werden, wäre in der Stadtplanung nach unserer Einschätzung der bessere Weg. +

»Wir möchten unsere Grundrisse weiterhin so planen, dass sie für die Bewohner noch in 100 Jahren funktionieren.«

Was waren 2017 die Highlights beim BVE – und was bringt 2018?

HORN Wir konnten im vergangenen Jahr nach langer Vorarbeit mehrere große Baugrundstücke erwerben – so etwa am Strandkai oder am Baakenhafen in der Hafencity. In Rissen haben wir über den Ankauf eines Erbbaurechts ein Areal am Klövensteenweg in sehr attraktiver Lage für die Genossenschaft gesichert. Das können wir jetzt weiterentwickeln mit dem Ziel, dort in den kommenden zehn Jahren Wohnungen für Familien zu errichten.

WULF Insgesamt sind derzeit 500 neue BVE-Wohnungen im Bau und die Verwaltung rüstet sich mit der weiterlaufenden Umstellung auf das neue ERP-System für neue Herausforderungen. Unsere Kindergenossenschaft BVE KIDS ist mit inzwischen mehr als 850 Mitgliedern eine echte Erfolgsgeschichte. Und es gab einige Anlässe zu feiern: Wir hatten 2017 viele Nachbarschaftsfeste, weil gleich mehrere Wohnanlagen 50 Jahre alt geworden sind – etwa der Heidrehmen rund um unsere Verwaltung sowie der Osdorfer Born.

HORN Und das wird sich im kommenden Jahr fortsetzen – zum Beispiel mit der Ringstraße in Seevetal. Außerdem planen wir nach den guten Erfahrungen 2014 in diesem Jahr erneut eine große Wohnzufriedenheitsumfrage unter unseren Mitgliedern. Schließlich werden in Neubauten, die uns in den vergangenen Jahren intensiv beschäftigt haben, 2018 die ersten Mitglieder einziehen, so etwa in Bethanien. Und wir investieren weiter kräftig: 50 Millionen Euro fließen dieses Jahr in den Bau neuer Wohnungen und mehr als 30 Millionen in Instandhaltung und Modernisierung des Bestands. Das ist für den BVE das größte Investitionsvolumen der vergangenen drei Jahrzehnte. o



Mit Gespür fürs neue Quartier

Am Efeuweg und an der Suttnerstraße hat der BVE Wohnungen gebaut, die den besonderen Anforderungen der Standorte in zentraler Lage gerecht werden.

D

er Bauverein ist neu hier – und hat sich gleich gut eingefügt: Im April konnten Mitglieder des BVE am Efeuweg das erste Haus der Genossenschaft in Winterhude beziehen. Es bietet nach der Fertigstellung beider Bauabschnitte Raum für 109 Wohnungen, davon fast ein Drittel im Zweiten Förderweg, und ersetzt ein knapp 100 Jahre altes Wohngebäude, das wegen großer baulicher Mängel abgerissen werden musste.

In diesem von der zeittypischen Backsteinarchitektur des Siedlungsbaus der 1920er- und 1930er-Jahre geprägten Stadtviertel ist das BVE-Haus aber kein Fremdkörper. »Wir haben hier im Herzen von Klinker-Winterhude neu gebaut und bei der Verwendung der Materialien und der Ausprägung sehr viel Bezug auf die Umgebung genommen«, sagt Volker Claussen, Leiter der Technischen Abteilung beim BVE. Die Gestaltung der Fassade wurde mit dem Denkmalschutz und der Stadtplanung bis ins Detail abgestimmt.

Schließlich genießt dieses Wohngebiet Bestandsschutz, um das von dunklem Klinker, rotem Backstein und weißen Sprossenfenstern bestimmte Erscheinungsbild zu erhalten.

Hinter dem standorttypischen Äußeren wird den Nutzern der neuen Wohnungen ein ebenso moderner Standard wie in allen neuen BVE-Bauten geboten: Die hocheffiziente Wärmedämmung hält die Heizkosten niedrig, sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Loggia. Und jede Wohnung ist so weitgehend wie möglich schwellenarm. »Die gestalterischen Vorgaben entsprechen denen, die für all unsere Neubauten gelten«, sagt Claussen. »Nur bodentiefe Fenster sind hier auf der Straßenseite ausgeschlossen, weil wir uns am Baustil der 20er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts orientieren.«

Zudem ist der neue BVE-Standort in der Nähe des Winterhuder Marktplatzes hoch attraktiv – mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, verschiedenen Buslinien und der U-Bahn-Linie U1 vor der Tür. Dank des guten Angebots an Schulen und vieler Kindergärten in der näheren Umgebung ist das Quartier besonders für Familien attraktiv. +

← Entspannen im neuen Zuhause: Anita Augstein und ihrer Tochter gefällt's

Im ersten Bauabschnitt, der im April 2018 nach nur 18 Monaten Bauzeit pünktlich bezugsfertig geworden ist, sind dann auch besonders für Mitglieder mit Kindern geeignete Wohnungen mit bis zu 109 Quadratmetern entstanden. Das Nutzungsentgelt beträgt hier 12,50 Euro pro Quadratmeter, zuzüglich der Nebenkosten. Hier haben 21 Mieter des Altbaus eine neue Bleibe gefunden, der im Sommer 2018 für den zweiten Bauabschnitt weichen muss.

Jens Happe und Anita Augstein sind neu hinzugekommen. Anita Augstein hat zuvor mit ihren beiden noch schulpflichtigen Töchtern in Barmbek-Süd gewohnt, Jens Happe ist aus Bottrop nach Hamburg gekommen, um mit seiner Partnerin und den Kindern die erste gemeinsame Wohnung zu beziehen. »Die Lage ist wirklich toll«, schwärmt er. Der IT-Fachmann hat es von hier aus nicht weit zur Arbeit und findet im nahen Stadtpark oder entlang der Alster viele schöne Laufstrecken, um nach Feierabend für den nächsten Wettlauf zu trainieren.

Die Patchworkfamilie hat sich in der großen Erdgeschosswohnung schnell eingerichtet: die beiden Mädchen rechts des Wohn- und Essbereichs in zwei gleich großen Zimmern mit einem kleinen Bad. Auf der gegenüberliegenden Seite bietet ein weiteres Zimmer mit großem Bad Raum für die Erwachsenen. Jens Happe hat der Zuschnitt sofort zugesagt: »Der Grundriss ist sehr durchdacht und erfüllt genau unsere Bedürfnisse. Wir können hier zusammenkommen, zugleich hat aber jeder seinen persönlichen Bereich«.

Auch in der Hausgemeinschaft und im Bauverein haben sich die Neumitglieder sofort wohlfühlt. »Beim BVE wird man als Wohnungssuchender sehr professionell und wertschätzend betreut – das lässt so mancher Vermieter derzeit vermissen«, sagt Jens Happe. Der Schokoladen-Osterhase zum Einzug oder der kleine Topf mit Wandfarbe, falls beim ersten Möberrücken mal etwas schiefgeht, sind für

»
Der Grundriss ist sehr
durchdacht und
erfüllt genau unsere
Bedürfnisse.
«

den 51-Jährigen weitere Belege für die besondere Qualität der Betreuung. »Da merkt man, dass sich die BVE-Mitarbeiter bis ins Detail Gedanken machen, was die Mieter brauchen.«

Dazu gehörte für den Bauverein bei diesem Projekt auch, allen Bewohnern der im Sommer 2016 von einer Stiftung erworbenen Häuser andere, für sie passende Wohnungen anzubieten und sie beim Umzug zu unterstützen. Alternativen fanden sich nicht nur im Neubau am Efeuweg, sondern auch anderswo im Bestand des BVE. Nach dem Abriss des noch verbliebenen Altbaus entstehen im zweiten Bauabschnitt weitere 71 Wohnungen, die

→
Modern, hell und gut für Familien:
Neubauten am Efeuweg in Winterhude

zwischen 51 und 79 Quadratmetern groß sein werden, 30 davon im Zweiten Förderweg. Das Nutzungsentgelt für die geförderten Wohnungen wird bei 8,40 Euro pro Quadratmeter liegen. Im Dezember 2019 soll alles fertig sein – einschließlich des begrünten Innenhofs mit Sitzgelegenheiten und einem Spielbereich für Kinder.

Ein ganzes Haus im Hof entsteht an der Suttnerstraße in Altona. Dort hat der BVE bereits Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft und konnte sich das angrenzende Grundstück für den Neubau sichern. Bis zum Sommer 2018 werden hier 31 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern bezugsfertig, davon 21 Wohnungen im Zweiten Förderweg, für die die künftigen Nutzer ein Nettoentgelt von 8,40 Euro pro Quadratmeter zahlen. In den zehn frei finanzierten Wohnungen liegt die Miete im Schnitt bei 11,80 Euro. Vier weitere Wohnungen kommen durch den Ausbau der Dachgeschosse in den Bestandsobjekten hinzu.

Der Neubau im Hof ist gut abgeschirmt vom Verkehrslärm, die bodentiefen Fenster sorgen für helle Räume. Um in dieser Lage bauen zu können, bedurfte es einiger Abstimmung mit den Nachbarn und den Behörden. »Im Ergebnis ist uns hier eine Nachverdichtung gelungen, die von der Politik ebenso wie von den Bürgern im Viertel begrüßt wird und unser Angebot an diesem Standort auf attraktive Weise vervollständigt«, sagt Volker Claussen. Und trotz der besonderen Herausforderungen gelingt das Bauvorhaben im ehrgeizigen Zeitplan: Anfang Juni werden die neuen BVE-Wohnungen bezugsfertig sein. ○



↑
Fröhliches Beisammensein bei hausgemachter Musik

Wohnen ohne Hindernisse



➤ Alles neu für ältere Menschen: Waltraud Jahn findet das gut

Neben den barrierearmen Neubauten stattet der BVE seit Jahren mehr und mehr Wohnungen im Bestand seniorenfreundlich aus. Damit ältere Mitglieder länger in ihrem angestammten Quartier wohnen bleiben können, auch wenn ihre Bewegungsfreiheit eingeschränkt ist.



Hier oben fühle ich mich richtig wohl«, sagt Waltraud Jahn und strahlt. Nicht nur wegen des weiten Blicks aus der hellen Wohnung und der netten Nachbarn. Die 79-Jährige freut besonders, dass die Ausstattung der im vergangenen Herbst bezogenen Zweizimmerwohnung im achten Stock des BVE-Hauses am Heidrehmen ihren veränderten Bedürfnissen entspricht.

»Als ich das erste Mal die neue Dusche gesehen habe, war ich einfach happy«, sagt sie. Denn die flache Duschtasse macht ihr den Einstieg leicht – der hohe Rand der Badewanne in der alten Wohnung war wegen ihres Rheumas mit den Jahren zu einer immer schwerer zu überwindenden Barriere geworden. Die Duschwanne gehört wie das erhöhte WC-Becken und die breitere Tür des Badezimmers zur Ausstattung der frisch modernisierten, seniorenfreundlichen Wohnung des Bauvereins.

Auch das neu gestaltete Erdgeschoss des Neunstöckers am S-Bahnhof Iserbrook ist auf Bewohner und Besucher ausgerichtet, deren Mobilität eingeschränkt ist. Ein neuer Lift hilft über die ersten Stufen hinweg. Die Glastüren im Empfangsbereich schwingen per Schalldruck auf. Im Haus am Heidrehmen 17 hat der BVE im Eingangsbereich ebenso wie auf allen Fluren und auf dem Weg zu den Abfall- und Recyclingcontainern Barrieren beseitigt. Zug um Zug wird hier nun jede frei werdende Wohnung seniorenfreundlich umgebaut. »Die Pläne dafür haben wir in der Schublade und können immer sofort loslegen«, sagt Mario Lärz, der stellvertretende Leiter der Technischen Abteilung. »Unser Ziel ist es, dass ältere Menschen leicht in ihre Wohnungen kommen und sich dort gut bewegen können, wenn ihre Beweglichkeit eingeschränkt ist.«

Auch am Schenefelder Holt, im Nordalbingerweg in Nien- dorf oder in der Ueckerstraße in Lurup verfolgt der BVE das Ziel, mehr Wohnungen im Bestand seniorenfreundlich herzurichten. Und weitere Quartiere werden folgen. Der

Bauverein stellt sich damit auf die veränderten Bedürfnisse ein und folgt so dem gesamtgenossenschaftlichen Gedanken des lebenslangen Dauernutzungsrechts einer Wohnung des BVE. Der Anteil der Älteren steigt mit dem demografischen Wandel – der Altersschnitt der BVE-Mitglieder liegt mit rund 54 Jahren über dem Hamburger Mittelwert von gut 42 Jahren.

Derzeit sind etwa ein Zehntel der rund 14.000 Wohnungen des Bauvereins entweder barrierefrei oder barrierearm und damit für Seniorinnen und Senioren geeignet. Mit weiteren Umbauten und den 600 barrierearmen Neubauwohnungen, die bis 2020 hinzukommen, will der BVE den Anteil der Wohnungen, die den Bedürfnissen älterer Mitglieder entsprechen, mittelfristig auf insgesamt rund 30 Prozent anheben. »Ein ambitioniertes, aber realistisches Ziel«, sagt Judith Swizynski, Leiterin der Wohnwirtschaftlichen Abteilung.

Oftmals machen ältere Mitglieder, die eine modernisierte Wohnung beziehen, größere Unterkünfte für Familien frei. »Es wird aber niemand aus seiner Wohnung vertrieben«, betont BVE-Sozialmanagerin Kirsten Schüller. »Wir wollen vielmehr attraktive Angebote machen, von denen alte und junge Mitglieder profitieren können.« Umzugswillige Senioren können dank der Modernisierungen in ihrer vertrauten Nachbarschaft bleiben – und müssen nicht mehr zahlen. »Wer in eine seniorenfreundliche Wohnung im gleichen Quartier umzieht, kann die alte Quadratmetermiete mitnehmen«, sagt Kirsten Schüller. Für Waltraud Jahn ist es so in der neuen Wohnung sogar ein bisschen günstiger geworden. Damit bleibt der aktiven Rentnerin mehr übrig, um auf ihre nächste Reise zu sparen. ◦

Wohnen am Elbstrom mit neuen Ideen

Das Projekt BAAKENDOCKS setzt neue Maßstäbe: wegen der sozialen Mischung seiner künftigen Bewohner, wegen eines zukunftsweisenden Verkehrskonzepts – und natürlich wegen seiner besonderen Wasserlage.

Im Winter ist das noch eine eher raue Gegend. Kalter Wind pfeift von der Elbe kommend über das Areal, das einmal eine Hafenlandschaft war. Noch steht hier nichts, Besucherinnen und Besucher sind dem Wetter ungeschützt ausgesetzt. Der Blick stromabwärts über die HafenCity hinweg zeigt jedoch, wie schnell sich das ändern kann. Da ist längst ein neuer, pulsierender Stadtteil entstanden. Auch am Baakenhafen wird seit Ende 2017 gebaut. Und zwar im neuen Stil. Der BVE ist ganz vorne mit dabei, baut mit am ersten Objekt dieses attraktiven Areals.

Da entsteht ein Gemeinschaftsprojekt, und das gleich in mehrfacher Hinsicht. Denn der BVE hat sich mit der Baugenossenschaft Hansa zusammengetan, um in dem BAAKENDOCKS genannten Quartier rund 150 Wohnungen

→
Große Projekte erfordern viel Planung: BVE-Projektleiter Robert Schreiber im Baakenhafen



zu errichten. Mit dabei ist auch die Baugemeinschaft TOR ZUR WELT, die hier ein Holzhybridhaus baut. So ein gemeinsam zu entwickelndes Projekt ist keine leichte Sache. Vor allem dann nicht, wenn es nah am Wasser gebaut wird. »Da hat man es mit alten Kaimauern zu tun, mit Pfahlbauten und damit, Hochwasserphasen bei den Bauplanungen zu berücksichtigen«, sagt Robert Schreiber, Projektleiter beim BVE und in dieser Funktion zuständig für BAAKENDOCKS. »Aber das kann man ganz gut kalkulieren und beim Kaufpreis berücksichtigen. Leider gibt es aber später immer Überraschungen, die auch teuer werden können«, fügt Schreiber hinzu. Schwieriger gerät schon das Vorhaben, ein gemeinsames Sockelgeschoss zu bauen. Nicht technisch, sondern rechtlich. »Wenn drei Investoren gemeinsam eine Tiefgarage bauen«, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf, »müssen entsprechend klare und verbindliche Regelungen getroffen werden.« Aber auch das klappte, denn: »Da hat sich ein gutes Team zusammengefunden«, so Wulf. +

Und dieses gute Team baut nun also mit insgesamt 8.600 Quadratmetern Wohnfläche BAAKENDOCKS. Fast zwei Drittel der Wohnungen sind öffentlich gefördert, und die Mieten dafür liegen zu Beginn zwischen 6,20 und 8,30 Euro pro Quadratmeter. Das ist für Hamburger Verhältnisse ein auch niedrigerer Einkommensschichten entgegenkommender Preis – für ein innerstädtisches Areal mit unverbaubarem Elbblick erscheint diese Miete spektakulär. Das generelle BVE-Ziel, attraktiven Wohnraum auch für Familien zu fairen Mieten bereitzustellen, wird hier auf jeden Fall erreicht.

Maßstäbe setzen dürfte BAAKENDOCKS auch in Sachen E-Mobilität. So soll im ganzen Quartier Baakenhafen – neben Stadtradstationen mit Ladevorrichtungen für E-Bikes – Platz für 400 Carsharing-Autos geschaffen werden. Das ist vor allem vor dem Hintergrund, dass am Baakenhafen nur noch 0,4 Pkw-Stellplätze pro Wohnung bereitgestellt werden müssen, eine ganze Menge. »Ein Wandel, der notwendig ist«, findet Michael Wulf

und weist darauf hin, dass 70 Prozent der Bewohner des Baakenhafenquartiers keinen eigenen Stellplatz mehr haben werden. »Was wir dagegen noch brauchen werden, ist eine breit

»
Wenn drei Investoren gemeinsam eine Tiefgarage bauen, müssen entsprechend klare und verbindliche Regelungen getroffen werden.
«

aufgestellte Flotte an Carsharing- beziehungsweise E-Autos zu attraktiven Konditionen.« Denn die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen sind recht unterschiedlich. Mal braucht man

einen Wagen für den Wochenendausflug mit der Familie an die See, mal nur kurz einen für den Wocheneinkauf. Also mal einen Kombi, mal nur einen Kleinwagen.

Zu einem Zeitpunkt, zu dem die Baukräne am Baakenhafen erst anfangen sich zu drehen, macht sich Michael Wulf schon ganz andere Gedanken. Und zwar über die Notwendigkeit »eines intelligenten Systems, das die individuellen Bedürfnisse – wer nutzt wann welches Auto? – erkennt und berechnet. Oder Parkplätze clever doppelt nutzt. Muss ja nicht sein, dass so ein Stellplatz den ganzen Tag leer steht, weil sein Besitzer mit dem Wagen zur Arbeit fährt.«

Neugierig warten die Nachbarn in der HafenCity ebenso wie die Hamburger Wohnungswirtschaft darauf, wie das werden wird mit den BAAKENDOCKS. Im Winter 2019 soll das Quartier fertiggestellt sein. o

Den Boden fürs Wachstum bereiten

Um sich im verschärften Wettbewerb Bauland zu sichern, muss der BVE immer höhere Anforderungen erfüllen. Zugleich gilt es, die Potenziale der eigenen Grundstücke optimal zu nutzen.



Ein starkes Stück Eppendorf:
MARTINI44 entsteht ↓

H

amburg wächst und verfolgt beim Wohnungsbau ehrgeizige Ziele: Rund 10.000 Menschen kommen jedes Jahr neu in die Stadt. Damit der Immobilienmarkt für diesen anhaltenden Zuzug gerüstet ist, hat der Senat die Zielvorgabe für neue Wohnungen 2016 von 6.000 auf 10.000 angehoben.

Im vergangenen Jahr wurde der Bau von 13.411 neuen Wohnungen genehmigt. Als größte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft trägt der BVE maßgeblich dazu bei, dieses Ziel zu erreichen und bezahlbaren Wohnraum für breite Einkommensklassen seiner Mitglieder zu schaffen. Gut 800 Wohnungen sind derzeit in Planung und/oder im Bau – so viele wie seit Jahrzehnten nicht.

Sabrina Karger und Peter Finke bereiten beim BVE den Boden für dieses Wachstum: Die Expertin für Grundstücksentwicklung und der Abteilungsleiter für Projekte sorgen dafür, dass dem Bauverein ausreichend Grundstücke zur Verfügung stehen. Dabei müssen sie sich in einem immer schärferen Wettbewerb behaupten. »Zunehmend drängen nationale, aber auch internationale Unternehmen auf den Hamburger Markt«, sagt Finke. Damit steige der Druck, höhere Gebote abzugeben. »Es werden teilweise Preise aufgerufen, die nach unserer Einschätzung nicht vernünftig kalkuliert sind beziehungsweise ein anderes Geschäftsmodell zugrunde legen«, so der BVE-Experte. »Da können und wollen wir nicht mitgehen – schließlich sind wir unseren Mitgliedern verpflichtet.«

Seine Stärken als genossenschaftlich organisiertes Hamburger Wohnungsunternehmen mit langfristiger Perspektive kann der BVE in den sogenannten

Konzeptausschreibungen ausspielen: Um die Neubauziele zu erreichen, stellt die Stadt kommunale Grundstücke zum Verkauf, bei deren Vergabe nicht allein die Höhe des gebotenen Kaufpreises entscheidet, sondern vor allem die Konzepte der Kaufinteressenten für die Bebauung bewertet werden. Allein im letzten Quartal des vergangenen Jahres haben Peter Finke und Sabrina Karger mit ihrem abteilungsübergreifenden Team mehrere Gebote für öffentliche Baugrundstücke abgegeben, die im Rahmen von Konzeptausschreibungen verkauft werden. »Wir liegen da gut im Rennen und konnten zuletzt zwei Grundstücke gewinnen, auf denen wir rund 130 Wohnungen bauen werden«, sagt Finke.

Denn auf das wachsende Interesse der Investoren und Immobilienentwickler hat die Stadt mit immer anspruchsvolleren und präziseren Vorgaben für die Qualität der Neubaukonzepte reagiert, die bei der Bewertung der Gebote in der Regel 70 Prozent ausmachen – für die verbleibenden 30 Prozent ist die Höhe des offerierten Kaufpreises entscheidend. So wird etwa der Anteil der geförderten Wohnungen oder die Ausstattung mit Stellplätzen fürs Carsharing ebenso genau vorgegeben wie die Frist, in der keine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen möglich ist. Dies ist nur ein Beispiel für eine Vielzahl unterschiedlicher Auflagen, die mit der Vergabe eines Grundstücks einhergehen können.

In der Vergangenheit konnte der BVE mit besonderen Angeboten punkten. So ist zum Beispiel beim Neubauprojekt MARTINI44 auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses Bethanien eine Tagespflege für Menschen mit Demenz sowie eine ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaft vorgesehen. Inzwischen werden vergleichbare Einrichtungen bei städtischen Ausschreibungen vorgegeben – und alle Kaufinteressenten müssen entsprechende Konzepte vorlegen. Von diesen politisch gewünschten Vorgaben profitieren die künftigen

Bewohner. Doch Wohnungsgenossenschaften wie dem BVE werden damit Möglichkeiten genommen, sich von privaten Wettbewerbern abzuheben, die stärker auf die Kapitalrendite achten. »Je enger die Stadt in den Ausschreibungen das Korsett für das Konzept schnürt, desto enger werden die Spielräume für Gestaltung – und umso entscheidender wird der Kaufpreis für die Vergabe«, erklärt Sabrina Karger das Dilemma.

Trotz der gestiegenen Anforderungen gelingt es dem BVE aber weiterhin, besondere Stärken der Wohnungsgenossenschaft in die Waagschale zu werfen – etwa die Bereitschaft, bis zu 30 Jahre eine Mietpreisbindung zuzusagen. Zu derart langfristigen Selbstverpflichtungen sind privatwirtschaftliche Unternehmen in aller Regel nicht bereit. Um beim Bieterkampf mit höheren Preisgeboten mitzuhalten, geht der Bauverein auch Partnerschaften mit Immobilienentwicklern ein, die einen Teil des zum Verkauf stehenden Grundstücks mit Eigentumswohnungen bebauen wollen und daher anders kalkulieren können. »Auf diese Weise haben wir uns auf ein Grundstück in Stellingen beworben«, berichtet Karger. »Gemeinsam mit einem Partner hoffen wir, einen Kaufpreis geboten zu haben, mit dem wir uns in der Ausschreibung durchsetzen können.«

Und schließlich gilt es in dem immer wettbewerbsintensiveren Markt auch das Potenzial der BVE-Immobilien optimal zu nutzen. Grundstücke im Besitz des Bauvereins werden neu beplant oder bereits in Erbpacht genutzte Areale gekauft, um Platz für Neubauten zu schaffen, die den veränderten Ansprüchen der Mitglieder genügen. So etwa am Klövensteen in Rissen, wo Ende 2017 ein Erbbaurecht von der Stadt Hamburg erworben wurde, ein 33.000 Quadratmeter großes Grundstück mit derzeit 62 Wohnungen. ○

Auf dem Weg in Hamburgs urbane Mitte

Nach »Barmbek Family« unternimmt der BVE einen weiteren Schritt auf die andere Seite der Alster – und ist dabei, wenn das neue Pergolenviertel am Rande des Stadtparks eine bauliche Lücke der Stadt schließt.

Eine eigene, sanft geschwungene Rampe in die Tiefgarage extra für Fahrräder – ist das nicht ein bisschen übertrieben?

Absolut nicht, findet BVE-Vorstand Axel Horn. Es geht um das Neubauprojekt Pergolenviertel, am östlichen Rand des Stadtparks gelegen. Dort errichtet der Bauverein der Elbgemeinden auf einem Baufeld den Teil für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. »Der ist von der Lage her sehr attraktiv«, schwärmt Horn. Der BVE realisiert das Projekt gemeinsam mit der Baugenossenschaft Hansa und übernimmt dabei rund 30 Wohnungen von insgesamt 65, die auf dieser Fläche entstehen. Zwei Drittel der BVE-Wohnungen laufen über den Zweiten Förderweg. Die Strategie ist klar: »Wir wollen unser Angebot in attraktiven Lagen der innerstädtischen Gebiete weiter ergänzen«, sagt Axel Horn, »Barmbek Family' war ein erster großer Schritt.«

Und das mit der Fahrradrampe hat seinen Grund. In Quartieren mit vielen jungen Familien »kommen mittlerweile durchschnittlich drei Fahrräder auf eine Wohnung«, weiß Horn, und die können nicht mehr alle irgendwo

vor den Häusern stehen. Sondern müssen unter die Erde. Die steilen Rampen aber, auf denen Autos in die Tiefgaragen rollen oder aus ihnen heraus, stellen für viele Radler ein Problem dar. Und weil die Tiefgaragenplätze künftig auch für Fahrräder nicht mehr ganz überflüssig sein können, wird den Radlern ein angenehmerer Zugang gewährt. Die fahrradfreundliche Maßnahme passt zu dem Mobilitätskonzept, das fürs gesamte Pergolenviertel entwickelt wurde. Auf Wunsch der an der Planung dieses neuen Quartiers Beteiligten und auch der Politik wurde nämlich ein integriertes Mobilitätskonzept erarbeitet. Dieses Konzept enthält Maßnahmenvorschläge, die insbesondere Anreize schaffen sollen, alternative Verkehrsmittel wie den öffentlichen Nahverkehr, Carsharing oder eben Fahrräder zu nutzen und damit zu helfen, den Autoverkehr mit seinen Belastungen für das Quartier und die angrenzenden Stadtteile zu verringern. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Pergolenviertels sollen eine Infrastruktur vorfinden, die es ihnen ermöglicht, ihren Alltag gut ohne ein eigenes Auto zu bewältigen. +

Laubengänge wie dieser geben dem Pergolenviertel seinen Namen



Ihren Alltag unter neuen Bedingungen zu bewältigen ist auch das Ziel von Frauen, die im Pergolenviertel in kleinen Wohnungen oder in Wohngemeinschaften zur Ruhe kommen sollen. Zuvor hatten sie in einem Frauenhaus Zuflucht suchen müssen, nun können sie in sicherer Umgebung wieder auf eigenen Füßen stehen.

Auch eine Baugemeinschaft ist wieder mit dabei. Als der BVE gebeten wurde, ein weiteres Projekt im Pergolenviertel zu realisieren, musste er nach den guten Erfahrungen anderswo nicht lange überlegen. 19 Wohnungen kommen auf diesem Weg mit dazu – auf dass der erneute Schritt in Stadtteile außerhalb des Hamburger Westens wieder ein großer ist. o



↑ So wird das neue Quartier am Stadtpark demnächst aussehen

Neuer Glanz für Bad und Küche

Verschiedene Ausstattungspakete für Wohnungen bietet der Bauverein bereits an. Künftig können Mitglieder mit Unterstützung des BVE auch Bad oder Küche modernisieren.

G

enaue Marktkenntnis, jahrzehntelange Erfahrung mit verschiedenen Herstellern und die Einkaufsvorteile als starke Wohnungsbaugenossenschaft nutzt der Bauverein, um seine neuen Wohnungen hochwertig und zugleich kostengünstig auszustatten. Jetzt soll diese Expertise verstärkt auch Mitgliedern in Bestandswohnungen zugutekommen, die ihre Küche oder ihr Bad modernisieren wollen.

Seit 2012 bietet der BVE den Bewohnern einen Katalog von Ausstattungspaketen an, zu denen etwa Handtuchheizkörper fürs Bad, ein erhöhter Toilettensitz oder Zusatzschlösser und Aufhebelsicherungen für Fenster und Balkon- oder Terrassentüren gehören. Die guten Konditionen, die der Bauverein im Einkauf erzielen kann, gibt er an die Mitglieder weiter.

Auch Küchenunterzeilen sowie Oberschränke und Umlufthauben zählen bereits zum Angebot, das im Laufe des Jahres ausgeweitet werden soll.

Künftig wird der BVE seinen Mitgliedern Ausstattungspakete zur Modernisierung der Badezimmer anbieten, die neben dem Austausch von Wanne, Waschbecken und Toilette auch neue Boden- und Wandfliesen beinhalten. Auf Wunsch wird gleich die Küche mit einem neuen Fliesenspiegel und Küchenmöbeln versehen. Zudem werden neue Bodenbeläge in Holzoptik Teil des erweiterten Katalogs.

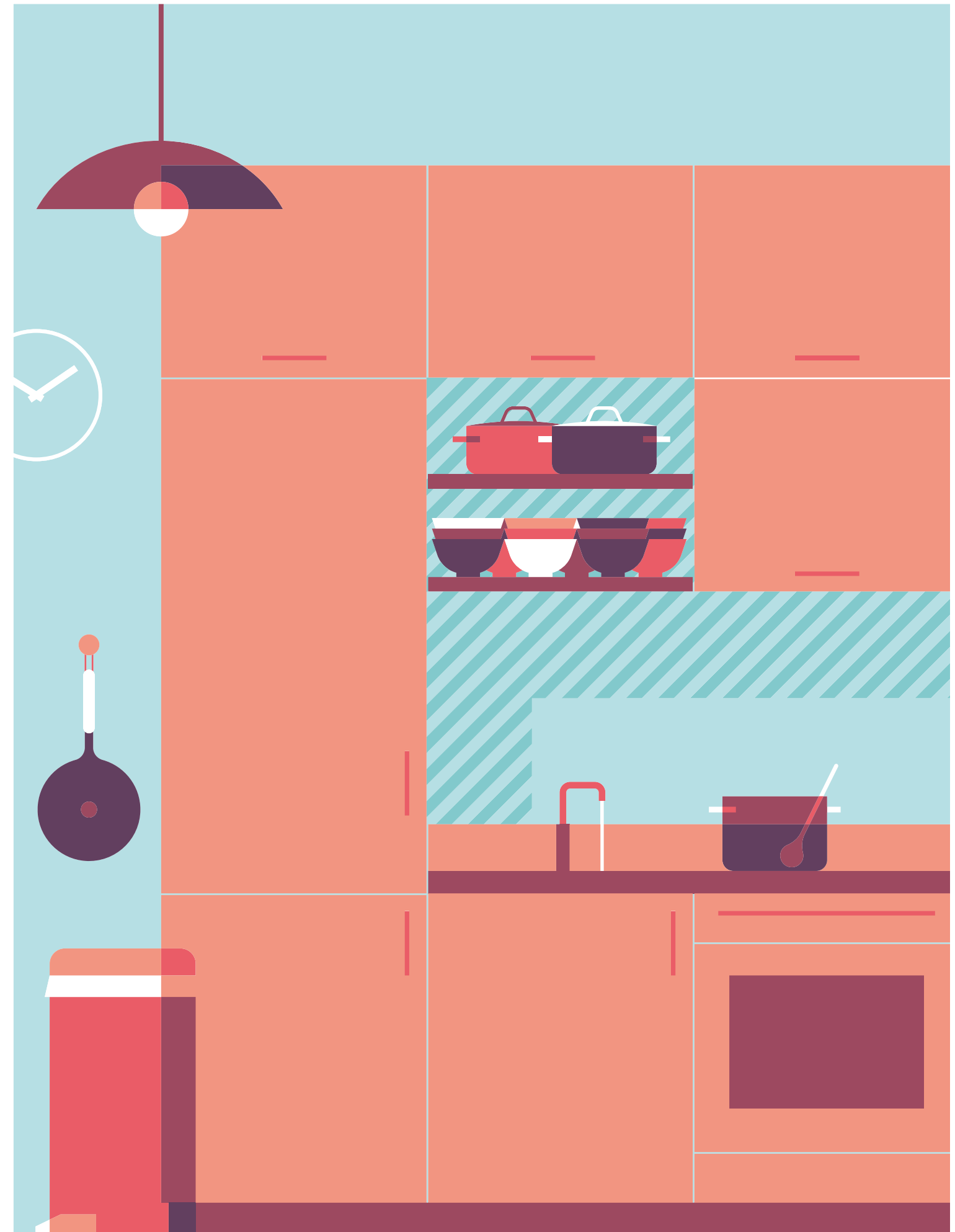
Schon seit einigen Jahren können Mitglieder bei der Modernisierung ihrer Bäder mit Unterstützung vom BVE rechnen. So werden Teile des Materials gestellt, auch Zuzahlungen sind möglich. Die neuen Ausstattungspakete werden ab Mitte 2018 das bereits bestehende Angebot ergänzen. »Für die Beteiligung an den Kosten wird es eine genossenschaftlich faire Lösung geben«, sagt Mario Lärz, der stellvertretende Leiter der Technischen Abteilung. »Wir werden uns jeweils vor Ort anschauen, was möglich ist, und verschiedene Standards anbieten.«

Mit dem Bauverein als Partner bei der Modernisierung von Bad und Küche sparen die Mitglieder nicht nur Geld. Die Profis vom BVE organisieren und beauftragen auch den Umbau. »Einen solchen Umbau zu organisieren

bedeutet viel Arbeit und erfordert Zeit und Know-how, wobei wir unsere Mitglieder gern unterstützen möchten«, sagt Lärz. »Auch deshalb bieten wir als Genossenschaft diesen Service an.«

Das Ergebnis der letzten Mitgliederbefragung sowie ein gemeinsamer Workshop mit dem Aufsichtsrat des BVE haben dazu beigetragen, dass der neue Service schneller in die Tat umgesetzt wurde als zunächst geplant. Viele Mitglieder hatten damals angegeben, dass sie sich neue Bäder wünschen und auch bereit wären, sich an den Kosten zu beteiligen. »Unser Ziel ist es, den Bewohnern unserer Wohnungen einen bunten Strauß an Leistungen und Service anzubieten«, sagt Judith Swizynski, die Leiterin der Abteilung Wohnungswirtschaft. »Mit dem neuen Angebot schließen wir eine Lücke, die viele Mitglieder ohne unsere Unterstützung nur schwer überbrücken können.«

o



Heute gemeinsam für morgen handeln



↑
Rat und Ideen von vielen
Seiten: Bei Klara Marquardt (M.)
läuft alles zusammen

Weil Nachhaltigkeit mehr ist als ein Modewort, hat der BVE gehandelt. Und Klara Marquardt an Bord geholt – als Nachhaltigkeitsmanagerin. Ihre Arbeit, bei der viele sie unterstützen, ist wichtig für die Genossenschaft. Ein Komitee und ein Beirat helfen, die Ziele zu erreichen.

E

igentlich könnte sich eine Wohnungsbaugenossenschaft wie der BVE bei diesem Thema beruhigt zurücklehnen. Nachhaltigkeit? Ist doch ein alter Hut, quasi das Gründungsmotiv der 119 Jahre alten Organisation. Wir bauen Wohnhäuser für die nächsten 100 Jahre und halten sie so gut in stand, dass es sich lange und gut darin zu leben lohnt. Auch faire Geschäftspraktiken gehören zur Geschichte der Genossenschaft. Das heißt noch heute, erläutert Klara Marquardt, »dass wir integer sind und fair handeln«.

Nachhaltigkeit bedeutet erst einmal, sich seiner eigenen Verantwortung bewusst zu werden. »Wen beeinflussen wir durch unser Handeln, und wer beeinflusst uns«, sagt Klara Marquardt, »das muss erst mal geklärt werden.« Seit Oktober 2016 ist der Aufbau eines Nachhaltigkeitsmanagements die Aufgabe der 28-jährigen Kielerin, die International Business and Global Studies, mit Schwerpunkt Wirtschaftsethik und Umweltmanagement, studiert hat.

Am Anfang stand für sie beim BVE eine Menge Theoriearbeit, es mussten ja erst einmal die Grundlagen für ein Nachhaltigkeitskonzept erstellt werden. Zum Beispiel Stakeholder-, Benchmark- und Wesentlichkeitsanalysen. Das klingt sehr akademisch, und das ist es auch. Aber das Ziel der Nachhaltigkeitsarbeit des BVE lässt sich, so Marquardt, in einem Satz zusammenfassen: »Wir wollen den negativen Einfluss unserer Geschäftstätigkeit, den wir auf die Umwelt haben, minimieren und den positiven Einfluss, den wir auf die Menschen in unserer Umgebung haben können, maximieren.« Entscheidend ist dabei, dass die Nachhaltigkeitsarbeit ehrlich und authentisch ist, das bedeutet, dass sie gemeinsam mit den BVE-Mitgliedern gestaltet wird. Weder die Kommunikation des Engagements noch die Sammlung von Zertifikaten stehen im Mittelpunkt. »Wir wollen Nachhaltigkeit erlebbar machen und eine echte Bewusstseinsänderung bewirken. Langfristig wollen wir unsere Genossenschaft zukunftsfähig machen, um auch kommende Generationen zu stärken.«

Bei der Verantwortung eines Unternehmens geht es nicht nur um ökonomische, sondern auch um ökologische und soziale Fragen. Am einfachsten sind natürlich die, die den Umweltschutz betreffen. »Da weiß jeder, was darunter zu verstehen ist«, sagt Klara Marquardt. In der BVE-Zentrale am Heidrehmen stellt sich die Frage so: »Ob wir alles ausdrucken müssen, wie wir den Müll trennen und mit welchen Fahrzeugen unsere Handwerker unterwegs sind«. Ansonsten: fair gehandelten Kaffee, Bio-Tee und Bio-Kekse anschaffen, ein Umweltmanagementsystem einführen – »Das alles ist, mit ein wenig Aufwand, realisierbar«. Sind solche Sachen denn wirklich mehr als Symbolpolitik? Ja, findet Klara Marquardt, denn »wir wären unglaublich, wenn wir große Projekte angehen wie eine energetische Quartiersentwicklung, die jährlich 50 Tonnen CO₂ einsparen wird, und unsere Schreiben dann nicht auf Recyclingpapier drucken.«

Ideen für Verbesserungen kommen immer häufiger von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern selbst. Dabei hilft eine Institution, die Klara Marquardt gegründet hat: das BVE-Nachhaltigkeitskomitee. Das tagt einmal im Monat für ungefähr zwei Stunden. Wer immer möchte, kann kommen. »Heute sind es 15 Leute, darunter drei Hausmeister«, freut sich Marquardt. Es ist gelebte Teilhabe in der Genossenschaft: Mitarbeitende können sich dort mit Informationen aus ihren Bereichen einbringen und bekommen hilfreiche Infos von Fachfrau Marquardt.

Darüber hinaus wird auch ein Nachhaltigkeitsbeirat gegründet. Dort werden engagierte Mitglieder, Vertreter aus dem Aufsichtsrat und Mitgliedervertreterinnen und -vertreter Anregungen einbringen und Ideen diskutieren, um die Nachhaltigkeitsarbeit des BVE mitzugestalten. Das Gremium soll regelmäßig ein- bis zweimal pro Jahr tagen und dabei auch neue Entwicklungen anstoßen, denn Nachhaltigkeit bedeutet Teilhabe.

»Interessant und lohnend«



Drei Mitgliedervertreter tauschen ihre Erfahrungen mit Teilhabe beim BVE aus. Friederike Brockmann, Annegret Henningsen und Olaf Sobczak sprechen über Wünsche der Nachbarn, Gemeinschaftsgefühl und neue Themen im Amt.

Wie kamen Sie darauf, Mitgliedervertreter zu werden?

FRIEDERIKE BROCKMANN Der BVE schrieb mich an und teilte mir mit, dass mich jemand vorgeschlagen hatte. Wer das war, weiß ich bis heute nicht. Als langjähriges Mitglied hatte ich die Wahlen zwar immer aus dem Augenwinkel beobachtet, als junge Frau waren mir jedoch andere Themen wichtig. Dann aber habe ich mich erkundigt, was es heißt und mit sich bringt – und habe kandidiert. Ich wurde auch gleich gewählt.

ANNEGRET HENNINGSSEN Ich habe auch nie erfahren, wer mich vorgeschlagen hat. Aber mich kannten ja viele, ich bin im Quartier Schenefelder Holt groß geworden und seit Geburt Mitglied beim BVE. Und obwohl ich derzeit nicht in einer BVE-Wohnung wohne, wissen vielleicht einige, dass ich – wenn die Kinder mal aus dem Haus sind – wieder zurückziehen werde. Somit bin ich derzeit eine Mitgliedervertreterin ohne »eigenes« Quartier. Das hat bei der Wahl aber niemanden gestört.

←
Andere Viertel, andere Erfahrungen:
Friederike Brockmann und Olaf Sobczak



↑
Seit ihrer Kindheit beim BVE: Mitgliedervertreterin Annegret Henningsen

OLAF SOBCZAK Bei mir war es mein eigener Wunsch. Ich habe mich in den vergangenen Jahren sozial und politisch engagiert, etwa bei den Esso-Häusern, und auch einen Dokumentarfilm darüber gemacht. Bei der Zusammenarbeit mit den Mietern dort ist mir klar geworden, wie wichtig ein soziales Netzwerk in der direkten Nachbarschaft ist.

Sind Ihre Hoffnungen und Erwartungen denn erfüllt worden?

BROCKMANN Auf jeden Fall. Klar, am Anfang hatte ich mitunter das Gefühl, da verwechseln mich manche mit dem Hausmeister. Aber das kann man klären. Es ist einfach sinnvoll, wenn ich in der Funktion Informationen weitergeben kann über Dinge, die nicht klappen, oder wenn jemand einen sinnvollen Vorschlag macht, wo und wie etwas neu bepflanzt werden sollte.

SOBCZAK Es ist eine interessante und lohnende Aufgabe. Außerdem mache ich die schöne Erfahrung, auf diese Weise meine Nachbarschaft besser kennenzulernen. Als ich vor zwei, drei Jahren gewählt wurde, musste ich mich ja erst bekannt machen und dabei erklären, dass es so etwas wie den Verfügungsfonds gibt und jeder dafür Vorschläge machen kann. Für gelebte Partizipation muss man erst einmal liefern. +



←

»Gute Nachbarschaft ist vielen wichtig«, weiß Friederike Brockmann

Hatten Sie dabei Erfolg?

SOBCZAK Oh ja, bei uns hat sich einiges verändert. Da wurde zum Beispiel ein neuer Spielplatz gebaut, der sich zu einem super Treffpunkt entwickelt hat, auch für die Erwachsenen. Und daraus wiederum entstanden Ideen, etwas gemeinsam zu machen, ein Nachbarschaftsfest etwa. Da machten wir ein Büfett, Biertische und -bänke haben wir auf Kosten des BVE eingekauft.

Da geht es dann gar nicht mehr allein um preiswerten Wohnraum?

BROCKMANN Erstaunlicherweise nicht – da dreht sich vieles ums Gemeinschaftliche. Klar freuen sich alle, dass sie in einer guten Lage und in guten Wohnungen zu bezahlbaren Preisen leben können. Aber die gute Nachbarschaft ist vielen auch wichtig, eine Nachbarschaft, in der man sich gegenseitig hilft, wenn es nötig ist.

HENNINGSEN Auch für mich sind andere Dinge ebenfalls wichtig. Ich habe ja derzeit kein Quartier, für das ich zuständig bin. Aber es gibt andere Teilnahmemöglichkeiten, etwa die Mitarbeit am Nachhaltigkeitsbeirat – das werde ich jetzt gerne machen. Das ist vielfältig und interessant. Und was ich dort erfahre, bringe ich später in meine Arbeit mit ein.

Gibt es Highlights für Mitgliedervertreter?

BROCKMANN Wenn tatsächlich etwas entsteht, was die Mitglieder sich gewünscht haben, ist das natürlich großartig. Auch bei mir – im Heidrehmen-Viertel – war es die Modernisierung eines Spielplatzes, speziell für kleinere Kinder. Es gab neue Geräte, und das Areal wurde zu einem zentralen Treffpunkt. Da kommen auch ältere Leute, nicht nur Eltern mit ihren Kindern, die setzen sich dann einfach in die Sonne.

Reichen Ihnen die Möglichkeiten der Teilhabe beim BVE?

SOBCZAK Vielleicht könnte man das ausbauen, damit es mehr Leute gibt, die sich zur Verfügung stellen.

HENNINGSEN Ich finde die Möglichkeiten umfangreich. Wer etwas machen möchte, kann etwas machen. Jeder kann sich engagieren, auch als Mitgliedervertreter. Bei den BVE KIDS lernt schon die kommende Generation, sich für den eigenen Wohnort zu engagieren und den Genossenschaftsgedanken zu leben.

Welchen Gewinn ziehen Sie selber aus Ihrer Teilhabe an Entscheidungsprozessen?

BROCKMANN Für mich ist der Kontakt mit dem BVE anders geworden, ich habe da jetzt mehr Verbindungen. Und auch nachbarschaftlich hat sich für mich etwas verändert: Ich gehe jetzt mit ganz anderen Augen durch mein Viertel und frage mich: Was wäre gut und schön für alle, von welcher Verbesserung würden die Bewohner profitieren? Mir ist einfach bewusster geworden, was ich machen und verändern kann. Vorher sah ich mich eher nur als Mieterin.

SOBCZAK Durch die neu entstandenen Kontakte, die ich bekommen habe, sind andere Strukturen möglich für ein besseres Miteinander.

HENNINGSEN Der Austausch mit den anderen Mitgliedervertretern ist spannend für mich. Und jetzt kommt auch noch die Nachhaltigkeitsthematik hinzu. ○

»Wer etwas machen möchte, kann etwas machen. Jeder kann sich engagieren, auch als Mitgliedervertreter.«



→ Seit Olaf Sobczak Mitgliedervertreter ist, kennt er seine Nachbarn viel besser

Gemeinsam macht es mehr Spaß!



Das Angebot für die BVE KIDS erfreut sich weiter wachsender Beliebtheit. Und beim Planen von Spielplätzen ist die Expertise der Kindergenossenschaft inzwischen unverzichtbar.

E

in buntes Quartier ist an diesem Sommernachmittag im Maienweg entstanden. Mit tiefblauen, quietschgelben und leuchtend orangefarbenen Wänden. Eine Siedlung ganz nach den Wünschen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner, die sich gleich gemütlich einrichten. Und am Ende des Nachmittags dürfen die Baumeister ihre Werke mit nach Hause nehmen.

Die fleißigen Handwerker gehören zu den BVE KIDS. Stundenlang haben sie gesägt, geklebt und gemalt, um aus großen Pappkartons, in denen einst Sitze für Airbus-Flugzeuge transportiert wurden, ihre Traumhäuser zu bauen. »Es ging uns neben dem Spaß für alle hier auch darum, zu vermitteln, was es braucht, um sich in Häusern und Wohnungen wohlfühlen«, sagt BVE-Sozialpädagogin Katrin Freesmeier. »Und natürlich auch darum, das Gemeinschaftsgefühl zu stärken«, ergänzt Peter Finke, der beim BVE für die Mitgliederförderung verantwortlich ist.

Seit 2014 gibt es die BVE KIDS, mehr als 850 Mitglieder sind es inzwischen, im vergangenen Jahr sind wieder rund 50 hinzugekommen, die sich für dieses Angebot des Bauvereins interessieren. Und nicht nur Kinder von Mitgliedern sind hier willkommen, sondern ebenso deren Freunde, die nicht in einer BVE-Wohnung leben. Die BVE KIDS sind offen für alle!

Der Bau der Kartonstadt im August war nur eine der vielen Aktionen, zu denen der Bauverein die Kids im vergangenen Jahr eingeladen hatte. Der Besuch auf dem Ökohof Gut Wulksfelde gehörte auch dazu: Ein Umweltpädagoge übernahm hier die Führung, die auf den Kartoffelacker führte, wo jeder fünf Kilo der Knollen aus dem schlammigen Boden buddeln konnte. Und zur Belohnung gab's eine kräftige Kartoffelsuppe. »Damit machen wir Ökologie, aber auch die landwirtschaftliche Produktion erfahrbar«, sagt Finke. »Viele Kinder, die in der Stadt leben, wissen ja nur wenig darüber, wo das Essen herkommt. Wir möchten dazu beitragen, dass gute Lebensmittel auch wertgeschätzt werden.«

Um Nachhaltigkeit ging es im November im Klövensteen, wo BVE KIDS und ihre Eltern zum zweiten Mal tatkräftig mithalfen, mit jungen Baumsetzlingen auf abgeholzten Flächen einen Mischwald entstehen zu lassen. Mit messbarem Erfolg für die Umwelt: Denn jeder Baum ist ein Wasserspeicher und die 565 Bäume, die der BVE-Nachwuchs bislang gepflanzt hat, generieren 113.000 Liter Grundwasser pro Jahr – das entspricht dem Wasserverbrauch von 102 Kindern.

Rund 15 solcher Veranstaltungen wird es auch 2018 wieder geben. Hinzu kommen länger laufende Projekte, etwa der Kräutergarten, der von BVE KIDS mithilfe der Eichen Apotheke am Heidrehmen angelegt wurde. Zudem sollen Partnerschaften ausgebaut werden, wie sie der Bauverein zum Beispiel mit der HipHop Academy eingegangen ist, um das Kursangebot an der Kurt-Tucholsky-Schule zu fördern. Erste Gespräche mit weiteren Kinder- und Jugendeinrichtungen laufen bereits.

Und schließlich ist weiterhin die Expertise und aktive Teilhabe der Kindergenossenschaft gefragt, wenn es darum geht, Sport- und Spielplätze in den BVE-Quartieren zu planen oder neu zu gestalten. Wie zuletzt in Neugraben sind die Kids auch künftig eingeladen, bei der Auswahl der Spielgeräte mitzubestimmen. In diesem Jahr geht es um den Osdorfer Born. »Bevor wir dort etwas umbauen, fragen wir die Kinder«, sagt Katrin Freesmeier. Die wissen nämlich nicht nur viel besser als die Erwachsenen, wo der Zaun erhöht werden muss, damit die Bälle nicht ständig im Aus landen: »Sie sind auch immer sehr bescheiden, vernünftig und bodenständig mit ihren Wünschen.«

Der BVE baut auf

13.968

Wohnungen
bewirtschaftete der BVE im Jahr 2017

119

Mitarbeitende¹

500

Plätze in 7 Kindertagesstätten

142

gewerbliche Objekte

21.303

Mitglieder

857

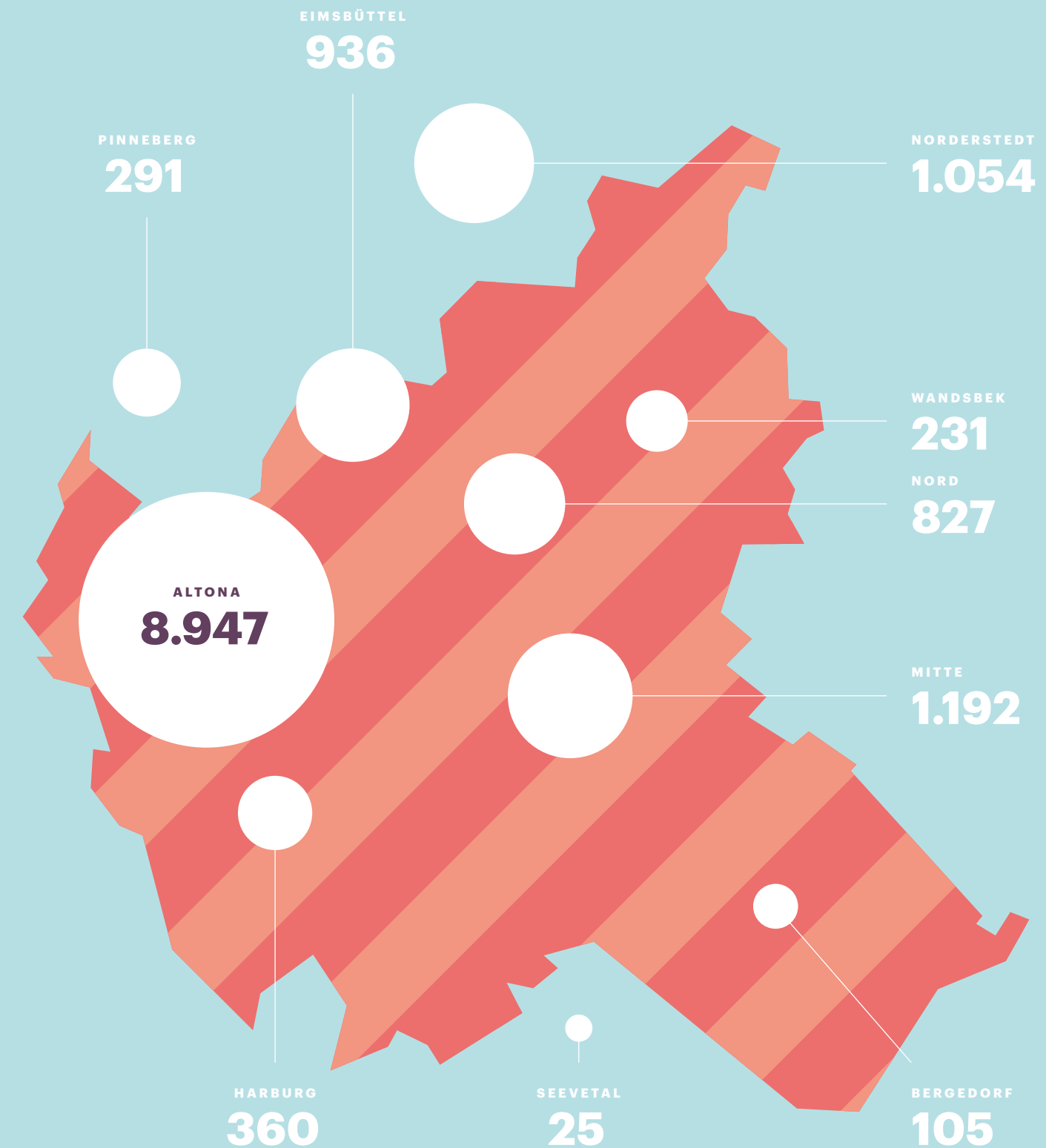
Kinder in der Kindergenossenschaft

10

Nachbarschaftstreffs

¹umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

Wohnungsbestand



Wohnungen nach Baujahren

924.002 m²

Gesamtwohnfläche

1.424

Wohnungen
Baujahr ab 2000
(Miete 9,18 EUR/m²)

5.943

Wohnungen
Baujahr 1970–1999
(Miete 6,04 EUR/m²)

6.601

Wohnungen
Baujahr 1899–1969
(Miete 5,88 EUR/m²)

Wohnungsbestand

Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung/
Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899–1969	Baujahr 1970–1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	13.968	6.601	5.943	1.424
Wohnfläche (m ²)	924.002	412.697	398.926	112.379
Nutzungsentgelt (EUR/m ²) (Soll per 31.12.)	6,35	5,88	6,04	9,18
Nutzungsentgelt p. a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	69.958	28.971	28.693	12.294
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	27.708	16.165	10.353	1.190
davon aktivierte Modernisierungen ¹	245	187	54	4

¹ ohne Gewerbe

Instandhaltung/Modernisierung

Kostenart	2017		2016	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m ²)	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m ²)
Laufende Instandhaltung ²	12.729.000	13,40	12.499.000	13,20
Geplante Großreparaturen	12.661.000	13,32	12.867.000	13,59
Aufwandsmodernisierungen	3.865.000	4,07	5.952.000	6,28
Gesamtaufwand³	29.255.000	30,79	31.318.000	33,07
Aktivierungsfähige Modernisierungen	246.000	0,26	3.653.000	3,86
Gesamtkosten	29.501.000	31,05	34.971.000	36,93
³ davon				
an Dritte beauftragt	27.704.000	29,16	29.891.000	31,56
Servicebetrieb/Hausmeister	1.551.000	1,63	1.427.000	1,51

² Grundstücks-, Haus- und Wohnungsinstandhaltung

Instandhaltung/ Modernisierung

Maßnahmen	2017		2016		geplant 2018	
	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen
Instandhaltung						
Fassaden- und Balkon- sanierung	10	470	8	576	12	649
Fassadenanstrich	12	569	1	24	14	501
Dachsanierung	7	117	6	292	2	24
Aufzugsanlagen	3	191	2	89	5	270
Fensteranstrich	10	111	2	113	1	19
Treppenhauseanstriche	8	403	4	437	6	175
Briefkastenanlagen	2	182	2	220	2	81
Erneuerung Grundsiel- leitungen	45	1.306	19	1.075	28	1028
Gesamt¹	97	3.349	44	2.826	70	2.747
Modernisierungen						
Dachdämmung, Dämmung oberste Geschossdecken	7	302	6	464	7	293
Fassadendämmung	0	0	1	126	0	0
Kellerdeckendämmung	2	61	6	398	5	58
Nachrüstung von Balkonen	0	0	1	12	1	6
Fensterneuerungen/ Umglasungen	5	379	8	454	13	561
Optimierung Heizungs- anlagen	17	1.053	10	687	10	603
Neugestaltung Hausein- gänge	4	215	2	221	8	362
Wohnumfeldgestaltung	10	266	0	0	29	577
Bad- und Küchen- modernisierung	div.	118	div.	75	div.	150
Seniorenfreundlicher Badumbau	div.	5	div.	30	div.	5
Be- und Entlüftungsanlagen	1	72	7	603	1	144
		Einheiten		Einheiten		Einheiten
Erneuerung Einzelgaragen	0	0	0	0	1	8
Neubau Carports	0	0	0	0	3	51
Neubau Fahrradboxen	div.	56	div.	40	div.	80
Gesamt¹	46	2.527	41	3.110	78	2.898

¹ Mehrfachzählungen enthalten

Entwicklung

Bautätigkeit

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Überhang aus 2016 (Whg.)	Beginn 2017 (Whg.)	Bezug 2017 (Whg.)	Überhang für 2018 (Whg.)
Bethanien	Eppendorf	90 ^{1,2}	90	27.100.000	90			90
Lütt Iserbrook	Iserbrook	2		442.000	2		2	
Stiefmütterchenweg	Bahrenfeld	8		1.824.000	8		8	
Suttnerpark	Altona-Altstadt	31 ¹	21	8.150.000	31			31
Efeuweg	Winterhude	109 ¹	30	30.100.000	39			39
Hein-Kröger-Straße	Iserbrook	2		450.000		2		2
Suttnerstraße 23/25	Altona-Altstadt	4 ³	4	530.000		4		4
Neue Mitte Altona Block 02	Ottensen	13	13	4.300.000		13		13
Neue Mitte Altona Block 04	Ottensen	76 ^{1,2}	66	22.400.000		76		76
Wittenkamp	Barmbek	156 ¹	156	39.600.000		156		156
Baakenhafen	HafenCity	80 ^{1,2}	56	23.800.000		80		80
Andersenstraße	Iserbrook	12		2.600.000		12		12
Gesamt		583	436	161.296.000	170	343	10	503

¹ zzgl. Tiefgarage

² zzgl. gewerblicher Flächen

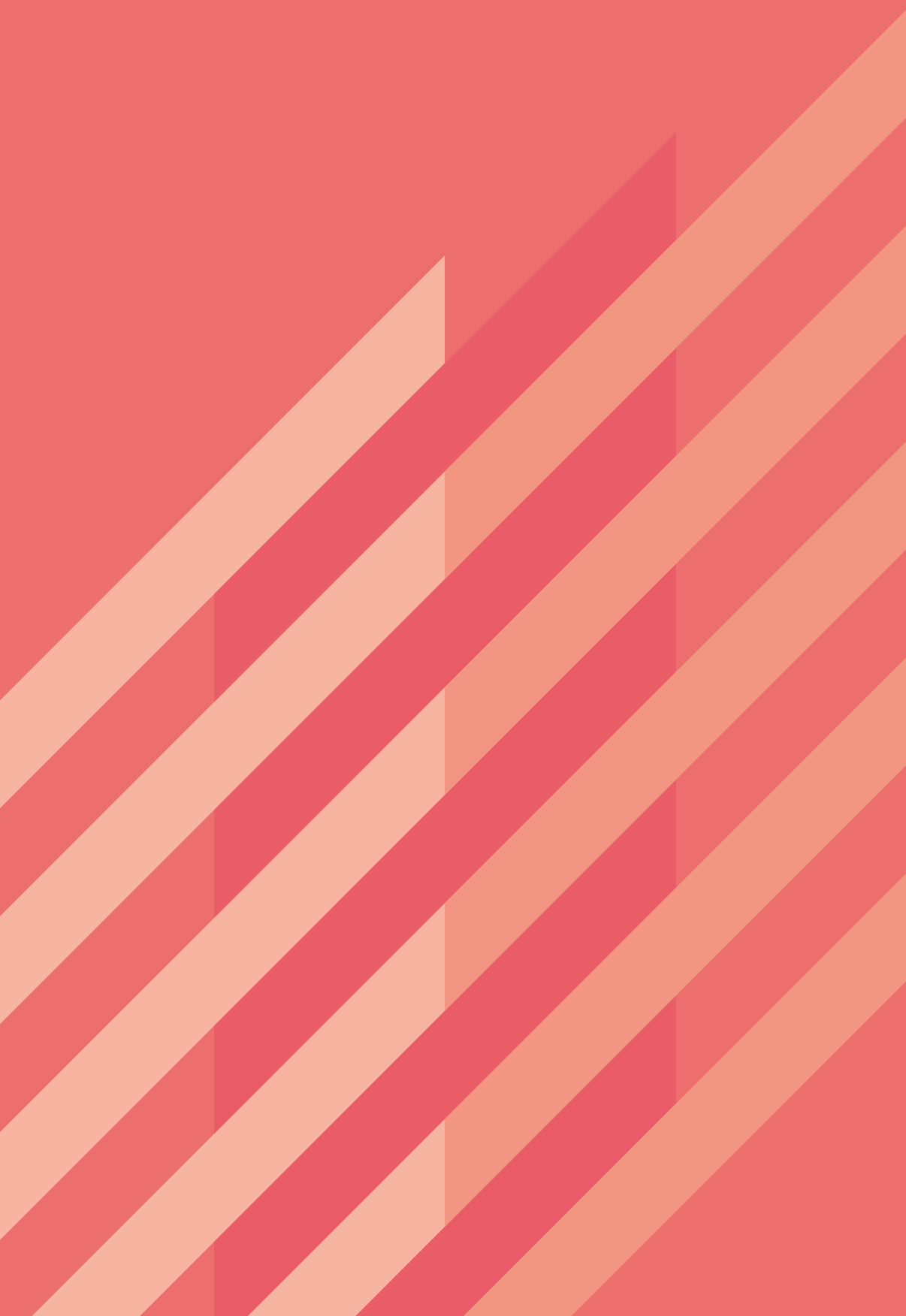
³ Dachgeschossausbau

Projekt- entwicklung

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)
2018	Espenreihe 12	Sülldorf	6	6	1.400.000
2018	Jochen-Fink-Weg 23-29	Iserbrook	4		900.000
2018	Strandkai	HafenCity	43		16.100.000
2018	Staudinger Straße	Klein Flottbek	6		1.400.000
2018	Pergolenviertel 3b	Winterhude	18 ¹	18	5.800.000
2020	Schenefelder Holt 3-5	Iserbrook	16		3.500.000
2020	Glashüttenstraße	Karolinenviertel	19 ²	19	7.700.000
2020	Pergolenviertel 8a	Winterhude	30 ^{1,2}	30	8.200.000
2021	Schumacherstraße	Altona-Altstadt	60 ¹	60	17.500.000
2021/2022	diverse Projekte	Altona, Barmbek Stellingen, Winterhude	150 ¹	120	43.000.000
Gesamt			352	253	105.500.000

¹ zzgl. Tiefgarage

² zzgl. gewerblicher Flächen



2017

Geschäftszahlen



42

Nachhaltigkeit beim BVE

44

Förderbericht

46

Lagebericht

56

Jahresabschluss

68

Der Aufsichtsrat

70

Bericht des Aufsichtsrats

Ein guter Anfang

Wir haben uns auf den Weg gemacht, einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung zu leisten. In den vergangenen Monaten sind wir konkret geworden und haben viele geplante Maßnahmen angestoßen oder bereits durchgeführt. Dabei lassen wir uns von unseren genossenschaftlichen Werten leiten. Mit unserem Engagement wollen wir nicht nur einen positiven Beitrag zu den Klimaschutzzielen der Stadt Hamburg leisten und Vorbild sein. Wir wollen auch unsere Genossenschaft stärken, indem wir nach ihren Werten handeln, um auch künftigen Generationen ein sicheres und attraktives Zuhause bieten zu können.

Am Anfang steht die Grundsteinlegung, und gewissermaßen war es auch bei unserer Nachhaltigkeitsarbeit so. Wir haben den Grundstein gelegt. Vergangenes Frühjahr starteten wir mit der Beantwortung der Frage: Wie sieht die Nachhaltigkeitsarbeit anderer Unternehmen aus? Im Rahmen einer Benchmarkanalyse haben wir uns das Engagement diverser Unternehmen aus dem Wohnungsbau, aber auch aus anderen Bereichen angesehen, um herauszufinden, welche Themenbereiche und Trends die Branche bewegen und wo wir uns inspirieren lassen können. Darüber hinaus konnten wir feststellen, welche Unternehmen sehr ambitionierte Nachhaltigkeitsziele verfolgen und welche sich noch nicht ausführlich mit dem Thema beschäftigen. Unser eigenes Engagement konnten wir durch diesen

Vergleich einordnen und können bei Wiederholung Fortschritte dokumentieren.

Im Anschluss haben wir uns Zeit für eine Stakeholderanalyse genommen und darüber nachgedacht, welche Individuen und Gruppen den BVE beeinflussen und welche von uns beeinflusst werden (Anspruchsgruppen). Wir möchten wissen, welche Menschen wir mit unserer Geschäftstätigkeit berühren und welche Interessen sie haben. Nur so können wir auf ihre Wünsche und Bedürfnisse eingehen und ihre Perspektiven mitdenken.

In einem weiteren Schritt haben wir uns Gedanken darüber gemacht, mit welchen Bereichen wir uns in den nächsten Jahren im Nachhaltigkeitsbereich vorrangig beschäftigen wollen, um das Thema strukturiert angehen zu können. Das Finden der Handlungsfelder wollten wir nicht allein vornehmen, sondern auch unsere Mitglieder und andere Anspruchsgruppen einbeziehen. Denn Teilhabe ist uns als Genossenschaft besonders wichtig. In verschiedenen Formaten (Workshops, Interviews, Onlinebefragungen) gaben wir den Menschen, die um den BVE herum wirken, die Möglichkeit, uns mitzuteilen, welche Nachhaltigkeitsthemen sie für unsere Genossenschaft für wesentlich halten. Mit den Ergebnissen dieser Wesentlichkeitsanalyse können wir die vielfältigen Perspektiven unserer

»
Wir verstehen nachhaltige Entwicklung als einen partizipativen Prozess. Nur gemeinsam können innovative Lösungen und auch neue Partnerschaften zwischen den Akteuren entstehen.

«

Anspruchsgruppen in unsere Nachhaltigkeitsstrategie einfließen lassen und letztlich authentische Nachhaltigkeitsarbeit leisten.

Wir verstehen nachhaltige Entwicklung als einen partizipativen Prozess. Nur gemeinsam können innovative Lösungen und auch neue Partnerschaften zwischen den Akteuren entstehen. In der Praxis möchten wir diesem Verständnis Rechnung tragen, indem wir ein Nachhaltigkeitskomitee und einen Nachhaltigkeitsbeirat gegründet haben. Das Komitee besteht aus 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich freiwillig mit nachhaltigen Themen auseinandersetzen möchten und dabei die Blickwinkel der verschiedenen Abteilungen des BVE einbringen. Der Beirat besteht aus zehn Vertreterinnen und Vertretern der Mitgliedervertretung, des Aufsichtsrats und unserer Mitgliederschaft. Im Mittelpunkt steht der Austausch über aktuelle Nachhaltigkeitsthemen, aber auch die Entwicklung neuer, innovativer Ansätze.

Einem besonders spannenden Projekt widmen wir derzeit viel Aufmerksamkeit: die Einführung des Umweltmanagementsystems ÖKOPROFIT. ÖKOPROFIT bietet kleinen und mittelständischen Unternehmen eine Struktur, die im Unternehmen implementiert wird, um die eigene Umweltleistung zu verbessern. Mit den gewonnenen

Erkenntnissen aus diversen Themenworkshops (bspw. Wasser, Abfall, Energie) entwickeln wir für unser Verwaltungsgebäude und den Servicebetrieb in Iserbrook Umweltmaßnahmen. Das Programm gibt uns nicht nur die Möglichkeit, uns regelmäßig mit anderen Hamburger Unternehmen auszutauschen, sondern bietet auch einen Rahmen, in dem wir lernen, unsere Geschäftsprozesse so zu gestalten, dass sie der Umwelt möglichst wenig Schaden zufügen.

Die erste Bestandsaufnahme ist also geschafft, der Grundstein ist gelegt. Unsere Ziele im Nachhaltigkeitsbereich bleiben ambitioniert. Dieses Jahr werden wir die Vorbereitungen für das Umweltprogramm ÖKOPROFIT abschließen, gemeinsam mit dem Nachhaltigkeitsbeirat werden wir die Wesentlichkeitsanalyse auswerten, und wir werden einen großen Schritt vorangehen, indem wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie formulieren.

Nachhaltigkeit bleibt für uns eine Entwicklung, die wir auch in den nächsten Jahren ankurbeln wollen. Themen wie nachhaltiges Bauen, die unser Kerngeschäft betreffen, werden wir stärker in den Fokus rücken, und wir werden weiterhin den nötigen Aufwand betreiben, um unsere Strategie im Sinne der nachhaltigen Entwicklung auszurichten und immer wieder anzupassen.

Förderbericht

»

Gemeinsam Werte leben in der
Genossenschaft.

«

Handwerkertage

Renovieren, reparieren, schnell einen Mangel beseitigen, die Wohnung verschönern. Das sind die Themen, die wir an zwei sehr erfolgreichen Handwerkertagen unseren Mitgliedern angeboten haben. Unsere Profis aus dem Servicebetrieb führten bspw. das richtige Tapezieren, Streichen und Lackieren vor.

Wie bohre ich eigentlich das perfekte Loch für welche Art von Dübel? Umgekehrt sollen natürlich auch unbenötigte Bohrlöcher wieder verschwinden. Alles kein Problem mit dem richtigen Material und gutem Werkzeug. Eine kleine Werkzeugkunde wurde natürlich ebenfalls als Programmpunkt angeboten.

Geduldig wurden sämtliche Fragen beantwortet und auch recht deutlich vor falschem Ehrgeiz gewarnt. Kein Laie sollte an der Elektrik seiner Wohnung Arbeiten ausführen. Da muss dann doch mal der Profi ran.

Repair-Cafés

Ressourcen schonen, Liebgewonnenes erhalten, reparieren statt konsumieren: Das sind die Ideale aller Repair-Cafés weltweit. Mittlerweile gibt es in Deutschland über 200 Repair-Cafés und Reparatur-Initiativen.

Der BVE bietet für seine Mitglieder im Resskamp 2a, in Haus3 in Altona sowie im Kulturhaus Eppendorf über das Nachbarschaftsnetzwerk MARTINierLEBEN diese Möglichkeit an. Technisch versierte Nachbarn helfen, defekte

Geräte wieder fit zu machen und zum Laufen zu bringen. Kleidung kann umgenäht oder geflickt werden. Das schont die Umwelt, fördert das Miteinander und ist kostenlos.

Ehrenamt

Rund 60 Ehrenamtliche engagieren sich in den 10 Nachbarschaftstreffs unserer Genossenschaft und gestalten unsere Angebote für die Mitglieder auf vielfältige Weise mit. Sie leiten eigenständig Sport-, Bastel- oder andere Gruppen, bieten Freizeitaktivitäten zum Mitmachen an, besuchen ihre Nachbarn oder stehen auf Abruf zum Anpacken oder Einspringen bereit. Die Vielfalt des freiwilligen Engagements ist unbegrenzt.

Ein Ehrenamt ist nicht nur für unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder – oder andere Organisationen oder Sportvereine – hilfreich, es bereichert ganz bestimmt auch das Leben jedes Einzelnen, der sich engagiert. So werden durch die freiwillige Tätigkeit neue Kontakte geknüpft oder bestehende intensiviert. Auch Hilfen für das eigene tägliche Leben erschließen sich so. Außerdem heitern die oftmals fröhlichen Runden, die so in unseren Treffpunkten zusammenkommen, das Gemüt auf oder spenden Trost und geben Halt in Krisen und bei Einsamkeit.

Begleitet und betreut werden unsere Ehrenamtlichen durch unser Sozialmanagement mit Kirsten Schüler und Katrin Freesmeier. Regelmäßig werden anstehende Veranstaltungen gemeinsam vor- und nachbesprochen, neue Projekte geplant oder auch einfach nur mal zugehört, sollte

»

Altes retten, weniger wegwerfen, Ressourcen schonen – das wollen wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern umsetzen. Die handwerklichen Fähigkeiten hierfür kann ein jeder lernen.

«

etwas unrund sein. Der BVE sagt in jedem Jahr für dieses großartige Engagement mit einer besonderen Feier Danke. In diesem Jahr ging es mit dem historischen Alsterdampfer St. Georg auf große Fahrt.

Kräutergarten im Heidrehmen

Der Nutzen vieler Kräuter ist ein wenig in Vergessenheit geraten. Wie behandle ich ohne Chemie Magendrücken, was hilft vielleicht sogar bei Migräne, kann ein Wildkraut kleinere Blutungen stillen? Wissen, das droht, in Vergessenheit zu geraten. Das wäre schade, und so kamen Jung und Alt, Kompetenz und Ideengeber zusammen und legten einen Kräutergarten mit Nutzpflanzen unterschiedlichster Art an. Manche sprechen sogar von einem modernen Klostersgarten. Eine benachbarte Apothekerin sorgte für die richtige Kräuterauswahl, das medizinische Coaching – und unsere BVE KIDS kümmerten sich um das Anpflanzen und die Pflege. In der gegenüberliegenden Seniorenwohnanlage fanden sich noch Paten für die Hochbeete. Ein echtes generationenübergreifendes Projekt.

Umzugsberatung unserer älteren Mitglieder

Wir spüren deutlich die neuen Bedarfe unserer älter werdenden Mitglieder an ihren Wohnraum und reagieren mit individuell abgestimmten Lösungen. Das kann der jeweilige Bad- und Küchenumbau sein, aber auch nur eine kleine Rampe, die das Nutzen des Balkons oder der Terrasse wieder ermöglicht. Vielleicht muss auch nur eine Türanschlagsrichtung geändert oder ein Lichtschalter ersetzt werden.

Individuelle Lösungen werden im persönlichen Gespräch mit unseren Mitgliedern ausgelotet, auch die Kosten entsprechend geklärt. Manchmal gibt es einfache, manchmal nur sehr aufwendige Ergebnisse. Klären können wir häufig auch, ob z. B. die Pflegeversicherung Zuschüsse bewilligt oder anderweitige Förderoptionen bestehen. Diese große Bandbreite an Beratung bietet unser Sozialmanagement in enger Zusammenarbeit mit der Technischen Abteilung.

Ein Ergebnis kann aber auch der notwendige Umzug in eine neue, möglichst barrierearme Wohnung sein. Dies ist ein besonderer Schritt, da der letzte Umzug häufig viele Jahre, ja Jahrzehnte her ist. Wir behandeln dieses Thema sehr sensibel und mit großem Respekt gegenüber unseren Mitgliedern, denn es steht immer ein besonderes Schicksal hinter einer solchen Umzugsentscheidung.

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Rechtliche Grundlagen

Die Bauverein der Elbgemeinden eG wurde 1899 gegründet. Ihr Sitz befindet sich in 22589 Hamburg, Heidrehmen 1.

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. Der BVE investiert deshalb regelmäßig und umfänglich in seine Bestände und ergänzt diese sinnvoll durch Neubauten. Als Mitgliederförderung versteht der BVE auch eine maßvolle Mietpolitik, die u. a. in unserem Modell der Wohnwertmiete ihren Ausdruck findet. Mit unterschiedlichen und vielfältigen Maßnahmen entwickelt der BVE seine Quartiere, um die Lebensqualität vor Ort zu verbessern und die Wohnzufriedenheit seiner Mitglieder weiter zu erhöhen. Auch wenn das Hauptziel nicht vorrangig die Gewinnmaximierung des Unternehmens ist, muss der BVE als Genossenschaft wirtschaftlich agieren und die diversen Rahmenbedingungen berücksichtigen, um seine Ziele nachhaltig, sozial ausgewogen, umweltschonend und generationsübergreifend dauerhaft realisieren zu können.

Organisation

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

Der Bauverein der Elbgemeinden setzt seit dem Jahreswechsel 2016/2017 das wohnungswirtschaftliche ERP-System RELion von mse ein. Der Jahresabschluss 2017 wurde erstmalig komplett in RELion erstellt. Einige Geschäftsprozesse werden ergänzend mithilfe eigens entwickelter Softwarekomponenten abgebildet, die an die neue Struktur von RELion angepasst werden mussten und z. T. noch angepasst werden müssen. Weiterhin bestehen ein digitales Archiv, ein Workflow-System für einen regelbasierten Transport des digitalisierten Posteingangs, ein Intranet-Portal auf Basis des Microsoft Office SharePoint Servers für einen effizienten Umgang mit gemeinsam genutzten Informationen und ein eigens entwickeltes 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 auch in 2017 keine vertraglichen Bindungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie des Vorstands und dem Bauverein der Elbgemeinden, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung im Aufsichtsrat bzw. Vorstand hinausgehen.

Marktstellung

Am 31. Dezember 2017 bewirtschaftete der Bauverein der Elbgemeinden 13.968 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 924.001,92 m² sowie 8 Kindertagesstätten, 142 gewerbliche Objekte und 25 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 26.115,52 m². Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 5.336 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.411 Stellplätze im Freien sowie 1.229 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 47 Wohnungen und die Wohnfläche um 2.897,86 m² erhöht.

10 Wohnungen sind nach Fertigstellung von 2 Neubauten sowie 39 Wohnungen durch Erwerb zugegangen. Die Abgänge resultieren aus dem Abriss von 2 Wohnungen im Rahmen von Neubauvorhaben. Die Nutzfläche hat sich um 119 m² erhöht.

Unsere Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2017 mit 13.968 Wohnungen die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg. Am 31. Dezember 2017 umfasste der gesamte Grundstücksbestand inklusive der Erbbaurechte des Bauverein der Elbgemeinden 1.871.918 m² und damit 5.676 m² mehr als zum Vorjahresende. Der Zuwachs resultiert vor allem aus dem Kauf (wirtschaftlicher Übergang) von 2 für Neubauvorhaben vorgesehenen Grundstücken in Hamburg-Mitte sowie 2 bebauten Grundstücken in Hamburg-St. Georg und Hamburg-Iserbrook für den Bestand.

Umweltschutz

Das Tochterunternehmen BVE-DIENSTE GmbH betreibt 3 Blockheizkraftwerke (BHKW) in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmeverorgung von 2.016 Wohnungen. Mit dem Betrieb von insgesamt 27 Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen durch unser Tochterunternehmen und externe Partner wird umweltfreundlich und energiesparend Wärmeenergie erzeugt. 4.687 Wohnungen werden über diese Heizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der teilweise noch in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 4.800 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden. Mit unserem Anwohnerstromkonzept wird der vor Ort im BHKW erzeugte Strom von einem externen Partner unseren Mitgliedern umweltfreundlich und kostensparend angeboten. Für 1.548 Wohnungen haben wir dieses Konzept bereits realisiert. Ein weiterer Ausbau ist geplant. Zusammen mit 5.429 Wohnungen, die an Fernwärmenetze angeschlossen sind, werden bereits 72% der Wohnungen des BVE im Wege der Kraft-Wärme-Kopplung ressourcenschonend versorgt. Für 34% aller BVE-Wohnungen erfolgt eine Teilwärmelieferung durch den Einsatz von lokalen Blockheizkraftwerken. Auch der Weg, durch Wärmedämmung, Fensteraustausch und Heizungsoptimierungen Energie zu sparen, wird von uns weiter verfolgt. Im Neubau werden von uns Niedrigstenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen, thermischen Solaranlagen, Eispeichern oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen errichtet.

3 E-Smarts für unsere Verwaltung, die mit Strom aus einem Blockheizkraftwerk der BVE-DIENSTE GmbH versorgt werden, ergänzen unser ökologisches Konzept. In 2018 erfolgen weitere Anschaffungen von E-Fahrzeugen für die Verwaltung und auch erstmalig für den Servicebetrieb.

Mitgliederförderung

Im vergangenen Jahr haben sich rund 100 Mitglieder mit Bitte um Unterstützung an unser Sozialmanagement gewandt. Damit bestätigt sich eine kontinuierliche Zahl von Mitgliedern, die das Beratungsangebot unseres Sozialmanagements wahrnehmen möchten. Im Fokus stehen erneut unsere Senioren: Ältere Menschen sind eine sehr heterogene Gruppe mit sehr unterschiedlichen Bedürfnissen, Kompetenzen und Ressourcen. Unsere beiden Mitarbeiterinnen im Sozialmanagement beraten immer individuell, um zielgerichtet Hilfe zu vermitteln. Sie stehen hierzu in einem engen Kontakt zu Behörden, Pflegediensten und anderen Hilfseinrichtungen. Unser Ziel bleibt weiterhin, ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Soziales Management bedeutet auch die individuelle Begleitung der Mitglieder bei umfangreichen Modernisierungen. Ebenso nimmt das Quartier, in dem man wohnt, einen höheren Stellenwert ein als zu Zeiten des Erwerbslebens – der Radius wird häufig kleiner. So fördern wir Nachbarschaften: in unseren 10 Nachbarschaftstreffs, betrieben von unserer KDS-Stiftung, lernen sich alte und neue Bewohner näher kennen, unterstützen sich gegenseitig und achten aufeinander. Sport, Spiel und Informationen werden dort regelmäßig geboten. Ehrenamtlich Engagierte bieten zusätzlich Nähkurse, Yoga am Abend oder auch Krabbelgruppen für die Kleinen an. Diese Aktivitäten werden durch unser Sozialmanagement begleitet. Neu sind unser Repair-Café im Treff Resskamp und die Reihe Kulturschoppen, zweimal im Jahr sonntags mit Musik, Lesungen, Comedy und weiteren kulturellen Highlights.

857 Kinder zählt unsere Kindergenossenschaft BVE KIDS nach mittlerweile 4 erfolgreichen Jahren. Vielfältige Aktivitäten wurden in den Quartieren, Museen und Parks durchgeführt. Spiel und Spaß, aber auch spannende Aktionen rund um das Thema Wohnen ließen Kinder und 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. 2017 erfolgte eine Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 50 Tsd. EUR. Die BVE-DIENSTE GmbH betreibt 3 BHKW in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmeverorgung von 2.016 Wohnungen.

2. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet – dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2% höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5% (da 2017 rechnerisch 3 Arbeitstage weniger hatte als das Vorjahr). Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2% über dem Vorjahr, während die des Staates mit 1,4% nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt 3,7%). Die Zinsen blieben 2017 unverändert auf einem extrem niedrigen Niveau. Insgesamt wird auch eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland für 2018 prognostiziert.

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig gibt es seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen, ist größer als jene, die Hamburg verlassen. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt rund 1,9 Mio. Einwohner aus.

Das »Bündnis für das Wohnen in Hamburg« wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. 2016 wurde ein neues »Bündnis für das Wohnen in Hamburg« geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Ab 2017 sollen davon 3.000 Wohnungen anstatt wie bisher 2.000 Wohnungen öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

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 2016 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 mierechtlichen Kostenansätze erforderlich. Im nicht preisgebundenen Bestand wurden die Nutzungsentgelte innerhalb unseres genossenschaftlichen Modells der Wohnwertmiete, nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Mieterwechsel im Rahmen der gesetzlichen Regelungen angehoben. Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr von 68.733 Tsd. EUR auf 69.958 Tsd. EUR erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 2017 6,35 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 6,25 EUR im Vorjahr.

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen resultiert im Jahr 2017 vor allem aus Anhebungen im Rahmen der Wohnwertmiete (647 Tsd. EUR), aus der Neuvermietung von im Jahr 2017 oder im Vorjahr fertiggestellten Wohnungen (343 Tsd. EUR), Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen (125 Tsd. EUR), Mietanhebungen bei Wiedervermietungen (136 Tsd. EUR), Anhebungen aufgrund von Modernisierungen (141 Tsd. EUR) und der Erhöhung der Sätze gemäß der II. Berechnungsverordnung im preisgebundenen Wohnungsbau (110 Tsd. EUR), denen Ertragsausfälle aufgrund des Nutzungsendes von Wohneinheiten gegenüberstehen.

Wohnungswechsel

Die Kündigungsquote liegt mit 5,81% weiter auf einem sehr niedrigen Niveau. Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden.

Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind gegenüber dem Vorjahr auf einem insgesamt sehr niedrigen Niveau nahezu unverändert: Sie betragen 2017 0,79% der Nutzungsentgelterträge.

Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (27,7 Mio. EUR) haben sich gegenüber unseren Prognosen leicht verringert.

Zinsaufwendungen

Unsere Zinsaufwendungen entsprechen unseren Prognosen für das Geschäftsjahr 2017.

Tabelle 1: Geschäftsverlauf

(Mio. EUR)

	Plan 2017	Ist 2017	Ist 2016
Nutzungsentgelte/Sollmieten	75,0	75,0	73,4
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	28,9	27,7	29,9
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	12,3	12,3	13,1
Jahresüberschuss	10,3	10,8	10,2
Investitionen	45,7	32,8	21,7

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss in Höhe von 10,8 Mio. EUR übertrifft leicht unsere Prognose aus 2017.

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. Nahezu alle Baubeginne sind 2017 erfolgt.

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder des Bauverein der Elbgemeinden hat sich im Jahresverlauf 2017 um 296 auf 21.303 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile (je 51,13 EUR) ist im vergangenen Jahr um 125.510 auf 2.197.164 gestiegen. Die Zahl der Geschäftsanteile je Mitglied beträgt durchschnittlich 103,14.

Lage

Ertragslage

Aus der Ertragslage (Tabelle 2) gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Wie in den Vorjahren ergibt sich der 2017 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 erhöht.

Instandhaltungsaufwendungen

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2017 insgesamt 29.255 Tsd. EUR aufgewendet, im Vorjahr 31.318 Tsd. EUR. Davon entfielen auf laufende Instandhaltung 12.729 Tsd. EUR und auf Großreparaturen 12.661 Tsd. EUR. Den Instandsetzungsanteilen bei Modernisierungen waren 3.865 Tsd. EUR zuzuordnen. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen bedeutet das 2017 Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von 30,79 EUR gegenüber 33,07 EUR im Jahr 2016. Die Instandhaltungskosten haben sich 2017 gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 6,89% verringert. Die Aufwendungen für laufende Instandhaltung waren leicht erhöht und die Aufwendungen für Großreparaturen leicht rückläufig bei insgesamt nahezu konstanten Werten.

Den Instandhaltungsaufwendungen stehen Erträge aus Erstattungen für Versicherungsschäden in Höhe von 439 Tsd. EUR (Vorjahr: 589 Tsd. EUR) sowie 97 Tsd. EUR Zuschüsse für einzelne förderfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Vorjahr: 105 Tsd. EUR) gegenüber.

Betriebskosten

Die Höhe der Betriebskosten hat sich im Geschäftsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr von 1,25 EUR auf 1,26 EUR je m² Wohnfläche monatlich verändert. Betriebskosten, die zwischen Versorgungsunternehmen und unseren Mietern direkt abgerechnet werden, werden von uns nicht erfasst.

Heizkosten

Die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser sanken auf monatlich 0,75 EUR je m² beheizte Wohnfläche (Vorjahr: 0,82 EUR je m² beheizte Wohnfläche). Wir versuchen weiterhin, steigenden Energiekosten gezielt durch

umfangreiche energetische Maßnahmen an besonders betroffenen Gebäuden sowie eine Vielzahl von geringinvestiven Maßnahmen zu begegnen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen 2017 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 388,96 EUR (Vorjahr: 386,37 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 364,60 EUR (Vorjahr: 360,66 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 versorgt der Bauverein der Elbgemeinden unter anderem 2 Eigentümergemeinschaften mit Wärme aus den BVE-Heizkraftwerken.

Mitgliederwesen und Mitgliederförderung

Das Mitgliederwesen beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen zur verwaltungstechnischen Bearbeitung der Mitgliederbelange, denen nur in geringem Umfang Erträge gegenüberstehen. Die qualitativen Verbesserungen 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 2017, Zahlungen aufgrund von

Pensionszusagen, Korrekturen aufgrund der ERP-Migration 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 2017 gibt die Kapitalflussrechnung (Tabelle 3) Auskunft. Die Kapitalflussrechnung wurde den Regelungen des Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) angelehnt. Gegenüber dem Vorjahr ist der Cashflow nach der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft (DVFA/SG) bei einem höheren Jahresabschluss und erhöhter außerplanmäßiger Abschreibungen gestiegen. Im Vorjahresvergleich ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 4,8 Mio. EUR gestiegen. Ursächlich sind vor allem die Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten und die außerplanmäßigen Abschreibungen. Der Investitionsbereich wird nach wie vor durch die Investitionen in das Anlagevermögen (2017 33,6 Mio. EUR) geprägt. Im Finanzierungsbereich erhöhte sich per Saldo die Darlehensaufnahme geringfügig gegenüber dem Vorjahr. Die Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (einschließ-

lich Vorauszahlungen auf Geschäftsguthaben) bewegen sich trotz Rückgang um 2,0 Mio. EUR mit 6,6 Mio. EUR auf einem nach wie vor sehr hohen Niveau. Die entsprechend DRS 21 hier zugeordneten Kapitaldienste führen im Finanzierungsbereich zu einem negativen Saldo von 12,0 Mio. EUR. Der Finanzmittelbestand ohne Festgelder zum 31. Dezember 2017 ist um 5,5 Mio. EUR gesunken. Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten die Kapitaldienste und die Dividendenzahlungen vollständig gezahlt werden.

Im August 2017 wurde der Bauverein der Elbgemeinden auf Grundlage des Jahresabschlusses 2016 wiederum als »notenbankfähig« eingestuft, d.h. 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 34 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 33,9 Mio. EUR Forward-Darlehen zur Umschuldung oder vorzeitigen Verlängerung von Darlehen abgeschlossen, deren Zinsbindung im Zeitraum von 2018 bis 2023 endet. Bevorzugt wurden dabei erhöhte Tilgungssätze vereinbart, um die künftig abzulösende Summe zu minimieren (Tabelle 4). Als weiteres Zinssicherungsinstrument dienten u.a. 2 Bausparverträge in Höhe von insgesamt 22,4 Mio. EUR. Beide Bausparverträge waren Ende 2017 zuteilungsreif. Aufgrund der derzeitigen Situation der Kapitalmarktzinsen ist eine Inanspruchnahme der Bauspardarlehen nur wenig wahrscheinlich.

Investitionen

Neubau

Im Geschäftsjahr 2017 wurden bei den in den Vorjahren begonnenen Bauvorhaben Lütt Iserbrook (Hamburg-Iserbrook) und Stiefmütterchenweg (Hamburg-Bahrenfeld) 10 Wohneinheiten fertiggestellt. Die Neubauprojekte Efeweg (Hamburg-Winterhude) mit 109 Wohneinheiten, Suttnerpark (Hamburg-Altona-Altstadt) mit 31 Wohneinheiten und Bethanien (Hamburg-Eppendorf) mit 90 Wohneinheiten wurden 2016 begonnen. Die Fertigstellungen sind für 2018/2019 geplant. In 2017 konnte mit den Baumaß-

nahmen für folgende Objekte begonnen werden: Heinkröger-Straße (Hamburg-Iserbrook) mit 2 Wohneinheiten, Suttnerstraße 23/25 (Hamburg-Altona) mit 4 Wohneinheiten (Dachgeschoss-Ausbau), Neue Mitte Altona Block 02 (Hamburg-Ottensen) mit 13 Wohneinheiten, Neue Mitte Altona Block 04 (Hamburg-Ottensen) mit 76 Wohneinheiten, Wittenkamp (Hamburg-Nord) mit 156 Wohneinheiten, Baakenhafen (Hamburg-HafenCity) mit 80 Wohneinheiten und Andersenstraße (Hamburg-Iserbrook) mit 12 Wohneinheiten.

Die gesamten Investitionen für diese Objekte belaufen sich auf voraussichtlich 161,3 Mio. EUR. Für den Zeitraum von 2018 bis 2022 entwickeln wir weitere Neubauprojekte mit insgesamt 352 Wohnungen und geschätzten Investitionen in Höhe von insgesamt 105,5 Mio. EUR. Die insgesamt 2017 angefallenen Herstellungskosten einschließlich der Planungskosten für noch nicht begonnene Projekte belaufen sich auf 23.482 Tsd. EUR.

Modernisierung

Das Gesamtvolumen der Maßnahmen belief sich auf 4.111 Tsd. EUR. Davon sind 246 Tsd. EUR als aktivierungsfähige Herstellungskosten anzusetzen, während die aus Instandhaltungsmitteln gedeckten Kosten 3.865 Tsd. EUR betragen.

Grundstückserwerb

2017 wurden Grundstücke in Hamburg-Mitte erworben, die für Neubauprojekte vorgesehen sind. Darüber hinaus wurden bebaute Grundstücke in Hamburg-St. Georg und Hamburg-Iserbrook für den Bestand erworben. Weitere Zahlungen betrafen Anschaffungsvorgänge aus den Vorjahren. Die Anschaffungskosten beliefen sich in 2017 auf 9.120 Tsd. EUR.

Es wurden außerdem bebaute Grundstücke in 2017 in Hamburg-Rissen und Hamburg-Winterhude für den Bestand angekauft, deren wirtschaftlicher Übergang im Jahr 2018 erfolgt ist.

Liquidität

Die Liquidität des Bauverein der Elbgemeinden ist gesichert. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus dem kurz- und mittelfristigen Bereich werden zu 78% durch Vermögensgegenstände aus dem Umlaufvermögen gedeckt.

Die Zahlung einer Dividende von 4% auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2017 in Höhe von rund 4,3 Mio. EUR ist gewährleistet. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 85,5 Mio. EUR (einschließlich gestellter KfW-Anträge) für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben vor,

Tabelle 2: Ertragslage

(Tsd. EUR)

	2017	2016	2015	2014	2013
Hausbewirtschaftung	14.183	12.729	12.043	12.210	11.585
Betreuungstätigkeit	-21	-13	1	3	2
Beteiligungen	50	50	25	9	-23
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-402	-518	-553	-553	-446
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-2.916	-1.894	-1.524	-1.887	-1.460
Steuern	-132	-148	-49	58	-58
Jahresüberschuss	10.762	10.206	9.943	9.840	9.600

Tabelle 3: Kapitalflussrechnung

gemäß DRS 21 (Tsd. EUR)

	2017	2016
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	10.762	10.206
Cashflow nach DVSA	(25.628)	(22.229)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	40.155	35.270
II. Investitionsbereich		
	-33.579	-11.236
III. Finanzierungsbereich		
	-12.065	-18.486
	-5.489	5.548
IV. Entwicklung des Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-5.489	5.548
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember des Vorjahres	8.481	2.933
Finanzmittelbestand Geschäftsjahr	2.992	8.481

die erst nach dem Bilanzstichtag valuiert werden. Dem Bauverein der Elbgemeinden stehen insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne Grundpfandrechliche Besicherung in Höhe von 5,7 Mio. EUR zur Verfügung. Wir haben unsere Kreditlinien in Abstimmung mit einigen Instituten verringert, da diese seit 2017 für Kreditlinien Bereitstellungszinsen erheben.

Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote beträgt 37,96% (Vorjahr: 36,56%). Das Eigenkapital ist aufgrund von Einzahlungen auf Geschäftsguthaben und des Jahresüberschusses gestiegen. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 584 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen (594 Mio. EUR) ist damit zu 98,3% (Vorjahr: 99,6%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 4,6% (Vorjahr 4,9%) und damit auf einem sehr hohen Niveau und über der Gesamtkapitalrentabilität von 3,8% (im Vorjahr 3,8%).

Tabelle 4: Vermögenslage

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016		Veränderungen Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	593.232	94,13	576.510	93,34	+16.722
Rechnungsabgrenzungsposten	761	0,12	877	0,15	-116
	593.993	94,25	577.387	93,49	+16.606
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	36.044	5,72	40.194	6,51	-4.150
Rechnungsabgrenzungsposten	204	0,03	70	0,00	+134
	36.248	5,75	40.264	6,51	-4.016
Gesamtvermögen	630.241	100,00	617.651	100,00	+12.590
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	239.212	37,96	225.839	36,56	+13.373
Rückstellungen	8.718	1,38	9.906	1,60	-1.188
Fremdkapital	336.051	53,32	339.458	54,97	-3.407
	583.981	92,66	575.203	93,13	+8.778
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	7.116	1,13	8.555	1,39	-1.439
Verbindlichkeiten	38.692	6,14	33.505	5,42	5.187
Rechnungsabgrenzungsposten	452	0,07	388	0,06	64
	46.260	7,34	42.448	6,87	3.812
Gesamtkapital	630.241	100,00	617.651	100,00	+12.590

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen, unter Berücksichtigung der Veränderungen in den Haushaltsstrukturen für den Raum Hamburg, wird weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Wir nehmen deshalb an, dass wir auch künftig aufgrund der guten Qualität unseres Wohnungsbestands nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere 2018 beginnenden und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 105,5 Mio. EUR für 352 Wohnungen, die überwiegend öffentlich gefördert oder preisreduziert im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geplant sind, erhöhen noch in den nächsten Jahren weiter die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, haben wir bereits weitgehend Finanzierungszusagen eingeholt und nach erfolgtem Grundstückserwerb bzw. der Anhandgabe von Grundstücken Forward-Darlehen zur Sicherung der derzeit günstigen Zinskonditionen abgeschlossen. Aufgrund der kostendeckend kalkulierten Neubaumaßnahmen wird die durchschnittliche Höhe der Sollmieten insgesamt steigen. Von erheblich steigenden Zinsaufwendungen gehen wir in den nächsten 2 Jahren nicht aus, da die aufgrund von Neubau und Modernisierung neu anfallenden Zinsen durch die Zinsdegression bei bestehenden Darlehen und durch den Abschluss von Verlängerungen und Umschuldungen bei auslaufenden Darlehen auch bei einem gegebenenfalls allgemein steigenden Zinsniveau weitgehend ausgeglichen werden können.

Aufgrund der Ergänzung unserer Wohnungsbestände durch Neubau sowie Anpassungen im Rahmen unserer Wohnwertmiete und der Erhöhung der Kostensätze im mietpreisgebundenen Wohnungsbau prognostizieren wir für das Jahr 2018 steigende Sollmieten (76,0 Mio. EUR). Aufgrund der Zinsdegression rechnen wir mit sinkenden Zinsaufwendungen für 2018 (11,5 Mio. EUR). Als Instandhaltungsaufwendungen kalkulieren wir für 2018 bedingt durch unsere planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs-

und Instandhaltungsprogramms mit 29 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 11 Mio. EUR. Dazu planen wir 2018 Investitionen für Grundstücksankäufe, Neubau und Modernisierung in Höhe rund 58,2 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 BVE-eigene 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 Ver-

größerung 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 werden 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 26. April 2018
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2017 – Aktiva

(EUR)	2017	2016
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	591.751,53	716.507,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	531.430.582,31	541.603.276,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.287.303,69	2.368.875,03
3. Grundstücke ohne Bauten	1.756.270,02	18.334.145,05
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	7.622,18	14.293,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	497.384,06	521.398,00
7. Anlagen im Bau	54.609.077,20	6.789.299,69
8. Bauvorbereitungskosten	1.417.132,71	5.924.589,53
9. Geleistete Anzahlungen	451.289,97	54.237,49
	592.559.227,29	575.712.679,62
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	593.232.165,47	576.510.373,27
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	20.911.941,02	20.186.762,40
2. Andere Vorräte	490.629,72	490.629,72
	21.402.570,74	20.677.392,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	503.672,17	440.296,86
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.988,57	4.692,84
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.407,04	0,00
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	246.641,70	10.281,88
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.839.658,59	5.560.475,76
	5.604.368,07	6.015.747,34
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.992.165,37	8.481.068,75
2. Bausparguthaben	5.044.538,38	5.019.441,22
	9.036.703,75	13.500.509,97
Umlaufvermögen insgesamt	36.043.642,56	40.193.649,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	965.565,88	946.627,50
Bilanzsumme	630.241.373,91	617.650.650,20

Bilanz zum 31. Dezember 2017 – Passiva

(EUR)	2017	2016
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.272.676,83	1.376.587,88
– der verbleibenden Mitglieder	112.179.295,07	105.703.161,28
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	914.613,44	651.778,93
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	20.044,17	(41.653,64)
	114.366.585,34	107.731.528,09
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	17.933.045,52	16.856.833,81
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	1.076.211,71	(1.020.632,39)
2. Bauerneuerungsrücklage	54.400.000,00	52.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	2.400.000,00	(2.600.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	47.100.000,00	45.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	2.100.000,00	(2.400.000,00)
	119.433.045,52	113.856.833,81
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	226.396,78	65.317,15
2. Jahresüberschuss	10.762.117,05	10.206.323,87
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	5.576.211,71	6.020.632,39
	5.412.302,12	4.251.008,63
Eigenkapital insgesamt	239.211.932,98	225.839.370,53
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.152.811,00	7.867.946,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	460.000,00	1.860.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	7.222.673,04	8.732.663,53
	15.835.484,04	18.460.609,53
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	280.725.252,75	280.292.205,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	55.145.188,13	58.387.842,04
3. Erhaltene Anzahlungen	23.957.262,37	23.583.437,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	604.212,47	465.153,47
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.861,86	4.294,84
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.429.710,48	9.886.625,82
7. Sonstige Verbindlichkeiten	872.692,49	343.410,91
davon aus Steuern	32.183,21	(143,50)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	(2.781,83)
	374.742.180,55	372.962.969,47
D. Rechnungsabgrenzungsposten	451.776,34	387.700,67
Bilanzsumme	630.241.373,91	617.650.650,20

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2017

(EUR)

	2017	2016
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	97.035.881,92	95.731.963,42
b) aus Betreuungstätigkeit	33.942,80	14.895,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	568.595,44	549.518,95
	97.638.420,16	96.296.378,27
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	725.178,62	180.319,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	290.900,00	294.350,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.008.007,78	3.850.314,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	46.396.116,57	47.764.164,54
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	401.922,41	558.671,66
	46.798.038,98	48.322.836,20
Rohergebnis	55.864.467,58	52.298.525,45
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.374.674,78	6.077.841,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.900.599,59	1.763.710,25
davon für Altersversorgung	751.470,41	(615.502,67)
	8.275.274,37	7.841.552,12
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16.466.932,59	14.194.676,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.342.612,85	3.415.521,88
9. Erträge aus Beteiligungen	50.000,00	50.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	50.000,00	(50.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	125.764,81	205.189,23
davon aus verbundenen Unternehmen	634,17	(744,17)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	97.485,23	(135.789,65)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.765.168,83	13.474.584,41
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen	303.186,00	(312.157,10)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	131.088,12	147.807,62
13. Ergebnis nach Steuern	14.059.155,63	13.479.571,78
14. Sonstige Steuern	3.297.038,58	3.273.247,91
15. Jahresüberschuss	10.762.117,05	10.206.323,87
16. Gewinnvortrag	226.396,78	65.317,15
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	5.576.211,71	6.020.632,39
18. Bilanzgewinn	5.412.302,12	4.251.008,63

Anhang

a) Allgemeine Angaben

Die Bauverein der Elbgemeinden eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist unter GnR 888 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften und der Satzungsbestimmungen sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 – ergänzt um die Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit zur verbesserten Darstellung der Passivseite – aufgestellt.

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

b) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den durch planmäßige Abschreibungen geminderten Anschaffungskosten ausgewiesen. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht angesetzt. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach der Art der immateriellen Vermögensgegenstände. Eine entgeltlich erworbene Grunddienstbarkeit zur Nutzung von Tiefgaragenplätzen wird über die voraussichtliche Nutzungsdauer der Tiefgarage von 50 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer von Software wird mit 2 bis 5 Jahren kalkuliert.

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

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

Bei den Herstellungskosten wurden 2017 bei Neubauten und Modernisierungen Eigenleistungen für Bauführungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 291 Tsd. EUR aktiviert. Von der Möglichkeit der Aktivierung während der Bauzeit angefallener Fremdkapitalzinsen wurde weiterhin kein Gebrauch gemacht.

Unter den technischen Anlagen und Maschinen ausgewiesene 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 Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen Niederwertprinzip bewertet.

Die unfertigen Leistungen betreffen im Folgejahr abrechenbare Betriebs- und Heizkosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich Abschlägen, die insbesondere für Leerstände angefallen sind. Im Rahmen der Bewertung der in den anderen Vorräten ausgewiesenen Reparaturmaterialien wurde 2017 auf eine körperliche Bestandsaufnahme verzichtet und das Festwertverfahren gewählt. Die Bewertung resultiert auf den Ergebnissen der ordentlichen Inventur zum 31. Dezember 2015. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Festwertverfahrens bei den Reparaturmaterialien sind gegeben, da diese regelmäßig ersetzt werden müssen. Die Zusammensetzung der Reparaturmaterialien ändert sich von Jahr zu Jahr nur unwesentlich, und der Wert ist insgesamt im Verhältnis der gesamten Aktiva nur von untergeordneter Bedeutung.

Tabelle 5:
Anlagenspiegel 2017
(EUR)

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.	Buchwert Stand 01.01.	Buchwert Stand 31.12.
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.832.894,73	83.363,02	-123.457,64	0,00	0,00	1.792.800,11	1.116.387,73	208.116,49	-123.455,64	1.201.048,58	716.507,00	591.751,53
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	879.332.480,27	3.901.134,85	-13.842,21	1.815.163,93	880,60	885.035.817,44	337.729.203,59	15.882.281,74	-6.250,20	353.605.235,13	541.603.276,68	531.430.582,31
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.900.575,24	0,00	0,00	0,00	0,00	5.900.575,24	3.531.700,21	81.571,34	0,00	3.613.271,55	2.368.875,03	2.287.303,69
3. Grundstücke ohne Bauten	18.334.145,05	1.683.118,61	0,00	-18.260.993,64	0,00	1.756.270,02	0,00	0,00	0,00	18.334.145,05	1.756.270,02	1.756.270,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	103.723,39	0,00	0,00	0,00	0,00	103.723,39	1.158,24	0,00	0,00	1.158,24	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	437.853,05	0,00	-22.094,24	0,00	0,00	415.758,81	423.560,05	6.670,82	-22.094,24	408.136,63	14.293,00	7.622,18
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.144.285,00	267.458,57	-423.893,34	0,00	0,00	1.987.850,23	1.622.887,00	288.292,20	-420.713,03	1.490.466,17	521.398,00	497.384,06
7. Anlagen im Bau	6.789.299,69	26.120.299,65	0,00	21.699.477,86	0,00	54.609.077,20	0,00	0,00	0,00	6.789.299,69	54.609.077,20	54.609.077,20
8. Bauvorbereitungskosten	5.924.589,53	703.816,21	0,00	-5.211.273,03	0,00	1.417.132,71	0,00	0,00	0,00	5.924.589,53	1.417.132,71	1.417.132,71
9. Geleistete Anzahlungen	54.237,49	439.427,60	0,00	-42.375,12	0,00	451.289,97	0,00	0,00	0,00	54.237,49	451.289,97	451.289,97
	919.021.188,71	33.115.255,49	-459.829,79	0,00	880,60	951.677.495,01	343.308.509,09	16.258.816,10	-449.057,47	359.118.267,72	575.712.679,62	592.559.227,29
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	0,00	0,00	0,00	30.374,25	30.374,25	30.374,25
2. Beteiligungen	50.812,40	0,00	0,00	0,00	0,00	50.812,40	0,00	0,00	0,00	50.812,40	50.812,40	50.812,40
	81.186,65	0,00	0,00	0,00	0,00	81.186,65	0,00	0,00	0,00	81.186,65	81.186,65	81.186,65
Anlagevermögen insgesamt	920.935.270,09	33.198.618,51	-583.287,43	0,00	880,60	953.551.481,77	344.424.896,82	16.466.932,59	-572.513,11	360.319.316,30	576.510.373,27	593.232.165,47

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

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Als Wohnungsgenossenschaft ist der Bauverein der Elbgemeinden nur mit seinem Nichtmitgliedergeschäft steuerpflichtig. Die Bewertungsunterschiede resultieren vor allem aus den in der Regel höheren steuerlichen Teilwerten der an Nichtmitglieder vermieteten Gebäude sowie abweichenden steuerlichen Abschreibungsregelungen. Vom Ansatzwahlrecht aktiver latenter Steuern aus der Verrechnung von Bewertungsunterschieden von handels- und steuerrechtlichen Regelungen sowie des steuerrechtlichen Verlustvortrags gemäß § 274 Abs. 1 HGB haben wir keinen Gebrauch gemacht.

Die Rückstellungen werden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die versicherungsmathematische Berechnung des Erfüllungsbetrags der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die Richttafeln 2005 G von Heubeck und einen von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 3,68% (im Vorjahr 4,01%) bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 2,2% jährlich eingerechnet.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (3,68%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,80%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 722 Tsd. EUR. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die ausgewiesenen objektbezogenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung für Maßnahmen zur Energieeinsparung werden mit dem Wertansatz vom 31. Dezember 2009, gemindert um die bis zum 31. Dezember 2017 in Anspruch genommenen Aufwendungen für durchgeführte Maßnahmen, fortgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter, die bis zum 31. Dezember 2017 mehr als 3 Jahre beschäftigt waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-UniCredit-Methode auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 2,80% nach Maßgabe des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre, eines Gehaltstrends von 2,4% jährlich und einer Fluktuation von 0,2% jährlich. Bei der Berechnung der Rückstellung wurde unsere neue Betriebsvereinbarung zu Jubiläumzahlungen berücksichtigt. Auch für die Berechnung der langfristigen Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurden die veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssätze verwendet. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2018 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

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

c) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Tabelle 5) zu entnehmen.

Innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte insbesondere ein Abgang von Softwarelizenzen für unser bisheriges ERP-System GES.

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen neben den Herstellungskosten bei umfangreichen Modernisierungen einschließlich des Einbaus von kontrollierten Lüftungsanlagen den Kauf eines bebauten Grundstücks in Hamburg St. Georg. Die Abgänge betreffen neben Baukostenzuschüssen der Investitions- und Förderbank Hamburg den Verkauf eines Flurstücks in Hamburg-Altona und den Abriss eines Wohngebäudes zur Vorbereitung von Neubaumaßnahmen. Umbuchungen von Herstellungskosten resultieren aus der Fertigstellung für zur Vermietung bereitgestellten Neubauten aus den Anlagen im Bau und der Umgliederung des Buchwerts des Grund und Bodens von abgerissenen Gebäuden in die unbebauten Grundstücke. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude wurden im Geschäftsjahr bei einem Gebäude nach Ertragswertberechnung auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 2.400 Tsd. EUR vorgenommen.

Die Zugänge bei den Grundstücken ohne Bauten beinhalten die Anschaffungskosten für ein zur Bebauung vorgesehenes Grundstück. Die Umbuchungen enthalten als Abgänge Buchwerte des Grund und Bodens für im Geschäftsjahr 2017 begonnene Baumaßnahmen.

Aufgrund mehrerer Neubauprojekte ergaben sich Zugänge bei den Anlagen im Bau.

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen Planungskosten für 7 weitere Neubauprojekte.

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet bis auf Vorlagen im Rahmen der Verwaltungsbetreuung in Höhe von 18 Tsd. EUR ausschließlich im Folgejahr abrechenbare Betriebskosten. In den anderen Vorräten werden die Reparaturmaterialien für den Servicebetrieb erfasst.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden in Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR)

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	503.672,17	(440.296,86)	63.844,94	(66.147,14)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.988,57	(4.692,84)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.407,04	(0,00)	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	246.641,70	(10.281,88)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	4.839.658,59	(5.560.475,76)	2.781.018,84	(3.641.039,48)
Gesamtbetrag	5.604.368,07	(6.015.747,34)	2.558.867,64	(3.707.186,62)

Vorjahreszahlen in Klammern

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vor allem 3.927 Tsd. EUR bewilligte Baukostenzuschüsse der Investitions- und Förderbank Hamburg, die über mehrere Jahre ausgereicht werden.

Ein fälliges Bausparguthaben in Höhe von 5.045 Tsd. EUR bestand zum Bilanzstichtag fort.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem:

Rückstellungen für (Tsd. EUR)	
unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten 3 Monate des Geschäftsjahres nachgeholt wurde und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	1.694
Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte von Bestandsobjekten gemäß der Energieeinsparverordnung	1.900
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen und Berufsgenossenschaftsbeiträge	298
Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten einschließlich der Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	422
Austausch von Wasserleitungen	2.230

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Fristigkeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Tabelle 7).

Gewinn- und Verlust-Rechnung

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

Erträge aus (Tsd. EUR)	
der Auflösung von Rückstellungen	1.097
dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.400
Versicherungsentschädigungen	439
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	246

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

(Tsd. EUR)	
Kosten für Abriss und Freizug	82
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Mietforderungen	187
Periodenfremde Aufwendungen	435

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 97 Tsd. EUR aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 303 Tsd. EUR Zinsaufwendungen für Rückstellungen.

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 (2017: 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, das zum 31. Dezember mit 112 Tsd. EUR valutiert. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet. Die Genossenschaft hat aus Wohnraummietverhältnissen mit Nichtmitgliedern Mietkautionen erhalten. Diese betragen zum Abschlussstichtag unverändert 144 Tsd. EUR einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen.

Finanzielle Verpflichtungen

Am Abschlussstichtag bestanden für die in der Baudurchführung befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen – nicht in der Bilanz ausgewiesene – finanzielle Verpflichtungen von rund 27,8 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt. Mit dem Abschluss eines Multimedievertrags 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 2017 noch 2,8 Mio. EUR ausstehen. Bei den Betreibergebühren handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten. In 3 abgeschlossenen Kaufverträgen hat sich der Bauverein 2017 zur Zahlung von Kaufpreisen in Höhe von 10,1 Mio. EUR verpflichtet. Außerdem haben wir in 2017 ein Grundstück verkauft, bei dem der Eigentumsübergang aufgrund einer aufschiebenden Bedingung noch aussteht.

Beteiligung an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100% an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2016 373 Tsd. EUR, davon 30 Tsd. EUR Gezeichnetes Kapital. In 2016 wurde ein Jahresüberschuss von 93 Tsd. EUR erwirtschaftet. Für 2017 wird ein Jahresüberschuss von 78 Tsd. EUR erwartet. 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 2017 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2017 Gaslieferungen in Höhe von 327 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 345 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 2017 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 2.327.840 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.

Tabelle 7: Verbindlichkeitspiegel 2017 (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	280.725.252,75 (280.292.205,18)	22.632.275,29 (16.019.480,01)	75.905.896,53 (69.962.955,42)	182.187.080,93 (194.309.769,75)	280.725.252,75 (280.292.205,18)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	55.145.188,13 (58.387.842,04)	4.357.133,40 (2.275.922,36)	11.696.339,26 (12.665.164,55)	39.091.715,47 (43.446.755,13)	55.145.188,13 (58.387.842,04)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	23.957.262,37 (23.583.437,21)	23.957.262,37 (23.583.437,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	604.212,47 (465.153,47)	604.212,47 (465.153,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.861,86 (4.294,84)	7.861,86 (4.294,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.429.710,48 (9.886.625,82)	13.429.710,48 (9.886.625,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	872.692,49 (343.410,91)	298.772,09 (129.823,02)	573.920,40 (213.587,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	374.742.180,55 (372.962.969,47)	65.287.227,96 (52.364.736,73)	88.176.156,19 (82.841.707,86)	221.278.796,40 (237.756.524,88)	335.870.440,88 (338.680.047,22)	

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.

Anzahl der Mitarbeitenden

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

Anzahl der Mitarbeitenden	Anzahl der Mitarbeitenden	Davon Teilzeit
Verwaltung	83	15
Hausmeister	24	0
Servicebetrieb	18	0
Gesamt	125	15

Außerdem wurden durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Gemäß Beschlussfassungen von Vorstand und Aufsichtsrat am 31. Mai 2018 wurden 1.076 Tsd. EUR in die Gesetzliche Rücklage, 2.400 Tsd. EUR in die Bauerneuerungsrücklage und 2.100 Tsd. EUR in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 351 und § 39 Abs.3 der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Betrag von 5.412 Tsd. EUR Dividenden von 4.341 Tsd. EUR auszuschütten und 1.071 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 6.476.134 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Mitglieder (Stand: 01.01.2017)	21.007
Zugänge	649
Abgänge	353
Mitglieder (Stand: 31.12.2017)	21.303

Hamburg, den 31. Mai 2018
Der Vorstand



Michael Wulf

Axel Horn

Prüfungsverband

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

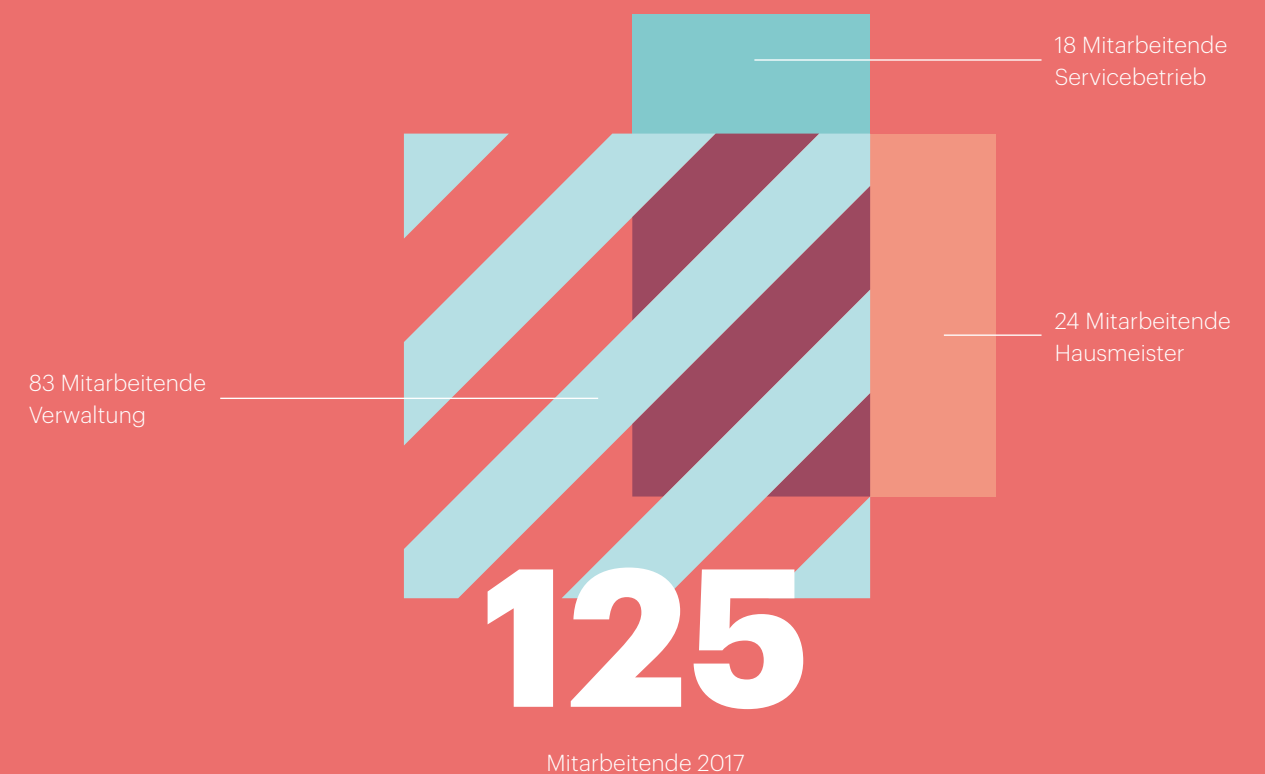
Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

Mitglieder des Aufsichtsrats

Wolfgang Blechschmidt (ausgeschieden am 27.06.2017), Peter Bollmann, Dr. Hauke Kloust, Dr. Jürgen Duwe, Tom Dziomba (ausgeschieden am 16.04.2018), Renate Frentrup (seit 27.06.2017), Bettina Harms-Goldt (Vorsitzende), Per Olaf Krahnstöver, Klaus Pohlmann, Wolfgang Reimers, Thomas Schneegans, Henry de Vries, Horst Wenzel

Mitglieder und Mitarbeitende



Der Aufsichtsrat

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

Bau- und Umweltausschuss

Peter Bollmann (Vorsitzender)¹,
Renate Frentrup², Wolfgang Reimers³,
Horst Wenzel⁴

Personal- und Prüfungsausschuss

Bettina Harms-Goldt (Vorsitzende
Gesamtaufsichtsrat)⁵, Henry de Vries
(Vorsitzender)⁶, Dr. Hauke Kloust⁷,
Klaus Pohlmann⁸, Thomas Schneegans⁹

Satzungs- und Schlichtungsausschuss

Dr. Jürgen Duwe (Vorsitzender)¹⁰,
Per Olaf Krahnstöver¹¹



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2017 seinen satzungsgemäßen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat dafür vor einigen Jahren bereits ein System entwickelt, das eine Behandlung aller relevanten Bereiche im Laufe des Jahres sicherstellt. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat vom Vorstand zu allen wichtigen Themen voll umfänglich informiert.

Im Jahr 2017 wurde in neun Sitzungen auf der Grundlage einer festgelegten Tagesordnung gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in diesen Sitzungen über die Planung und die zentralen Entwicklungen beim BVE umfassend informiert. Auf dieser Basis und anhand ausführlicher, vorab versandter Unterlagen wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Im Februar, Oktober und Dezember 2017 tagte der Aufsichtsrat unmittelbar vor Beginn der gemeinsamen Sitzungen zunächst allein.

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.

In zwei Sitzungen wurde darüber hinaus der monatlich fortgeschriebene Wirtschaftsplan erörtert. Aus dem Wirtschaftsplan wird deutlich, dass auch für die nächsten fünf Jahre mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung des Bauvereins gerechnet werden kann.

Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2017 mit folgenden Themen befasst

- Arbeitsprogramm des Vorstands
- Öffentlichkeitsarbeit
- Nachhaltigkeit
- Einführung des neuen ERP-Systems
- Grundstücksangelegenheiten und Bauprogramm
- Verfügungsfonds
- Jahresabschluss

Der sich auf das Geschäftsjahr 2016 beziehende Prüfungsbericht des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde durch die Prüfer erörtert und im Detail besprochen. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat darüber hinaus über die laufende Geschäftstätigkeit, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte 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 Wohnungsgenossenschaften relevante Entwicklungen.

Gemeinsam mit dem Vorstand des BVE hat der Aufsichtsrat eine zweitägige Klausurtagung im Juni 2017 durchgeführt und sich mit Grundsätzen der zukünftigen Geschäftspolitik befasst. Zwei Mitglieder des Aufsichtsrats haben erfolgreich an einem Zertifikatslehrgang »Qualifizierter Aufsichtsrat« des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen teilgenommen.

Neben den Sitzungen des gesamten Gremiums wurden zahlreiche Ausschusssitzungen und Begehungen des Wohnungsbestands sowie von Neubauten des BVE durchgeführt.

Berichte aus den Ausschüssen

Bericht des Personal- und Prüfungsausschusses

Der Ausschuss befasste sich im Berichtsjahr 2017 mit folgenden zentralen Themenbereichen:

- Wesentliche Kennzahlen des Geschäftsjahres
- Ertrags-, Finanz-, Vermögenslage und Verbindlichkeiten
- Entwicklung von Mieten und Betriebskosten
- Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- Prüfungsbericht des VNW
- Personalcontrolling
- Einzelbelegprüfung der Verwaltung

sowie mit der Mitgliederentwicklung und Aktivitäten der BVE KIDS.

Des Weiteren informierte der Ausschuss sich ausführlich über die ERP-System-Umstellung und die sich daraus ergebenden Konsequenzen. Für ein aktuelles Bauvorhaben wurde die umfassende Investitionsrechnung vorgestellt und diskutiert. Darüber hinaus wurden Vorgehensweise und Ergebnisse der internen Revision vorgestellt und besprochen. Sie bezogen sich auf die Prozesse Kündigungen, Neuvermietung und Ausschreibungen. Sämtliche Unterlagen, benötigte Informationen usw. wurden dem Ausschuss sowohl vom Vorstand als auch von den Mitarbeitern umgehend zur Verfügung gestellt, sodass dieser seine ihm übertragenen Aufgaben problemlos erfüllen konnte.

Bericht des Bau- und Umweltausschusses

Auch in diesem Jahr hat der Bau- und Umweltausschuss wieder in monatlichen Sitzungen mit dem Vorstand und der Technischen Abteilung die aktuellen Neubauplanungen besprochen. Teilweise waren auch die vom BVE beauftragten Architekten bei den Sitzungen anwesend.

Der Planungsstand der verschiedenen Bauvorhaben, wie z. B. im Suttnerpark, Neue Mitte Altona, Wittenkamp und MARTINI44, wurde vorgestellt und besprochen.

Der Bau- und Umweltausschuss konnte sich bei Begehungen einen Überblick von den Baufortschritten machen. Auch größere Sanierungsmaßnahmen im Altbestand wurden von der Technischen Abteilung vorgestellt und erläutert. Dazu gehören z. B. energetische Fassadensanierungen mittels Wärmedämmung, Dämmung von Kellern und Dachdeckungen. Die in den Außenbereichen verlegten Sielleitungen wurden ebenfalls besprochen.

Im Heizkraftwerk »Heidrehmen« wurden Maßnahmen durchgeführt, die durch den Einsatz eines zweiten Blockheizkraftwerks mehr Strom und Wärme erzeugen und in das Heizsystem einspeisen. »Hamburg Energie« wird das zweite BHKW betreiben und leistet damit einen Beitrag zur Versorgungssicherheit des Quartiers Heidrehmen.

Bericht des Satzungs- und Schlichtungsausschusses

Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss hat mit der Verwaltung über einige Sachverhalte beraten. Es konnten hierbei einvernehmliche Lösungen mit allen Beteiligten erzielt werden. Die jährliche stichprobenartige Überprüfung der Wohnraumvergabe auf Einhaltung der intern gegebenen Richtlinien hat keine Beanstandungen durch den Ausschuss ergeben.

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

Hamburg, 2018
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
Christian Kerber
S. 07: Karin Desmarowitz
S. 23: © E2A / Piet Eckert und Wim Eckert
Architekten (3D-Visualisierungen)



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