

The background of the cover is a vibrant green. In the center, there is a large, light blue rectangular area containing the title and subtitle. Surrounding this central area are various stylized, colorful buildings and structures. On the left, there is a tall, blue and white checkered tower. To its right is a red-roofed building with orange and yellow sections. Further right is a tall, blue and white checkered tower. Below these, there is a white building with blue arched windows and a red roof. To the right of the central blue area is a dark blue square with the white text 'BVE' and three white wavy lines below it. Below the central blue area, there is a red and white checkered building. At the bottom, there is a light green, cloud-like shape. The overall style is modern and geometric.

Raum für Vielfalt

Geschäftsbericht 2013
Bauverein der
Elbgemeinden eG

BVE

Gegenstand der Genossenschaft

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

Gründung
11.08.1899

Eintragung Genossenschaftsregister
GnR 888

Gezeichnete Geschäftsanteile
80.896.659 EUR (1.582.176 Anteile je 51,13 EUR)

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2013
20.020

Kennzahlen

Bilanzsumme (Mio. EUR)
Umsatzerlöse (Mio. EUR)
Anlagevermögen (Mio. EUR)
Eigenkapital (Mio. EUR)
Eigenkapitalquote (%)
Jahresüberschuss (Mio. EUR)
Cashflow (Mio. EUR)
Instandhaltung (Mio. EUR)
Bauinvestition (Mio. EUR)
Mitarbeiter ¹
davon Verwaltung
davon Hausmeister
davon Servicebetrieb
Auszubildende
Genossenschaftswohnungen
davon öffentlich gefördert
davon andere Förderungen
davon frei finanziert
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m²/Monat)
davon frei finanziert
davon gefördert

2013	2012	2011	2010
605,9	585,5	558,1	536,9
92,5	87,8	86,7	83,4
549,6	547,8	527,9	509,6
179,9	162,3	149,6	137,5
29,7	27,7	26,8	25,6
9,6	9,3	9,2	8,8
18,4	17,3	29,7	18,0
26,0	24,7	22,3	19,4
11,1	32,7	30,4	18,3
112	111	107	105
70	69	64	62
25	25	25	25
17	17	18	18
7	7	6	5
13.808	13.648	13.540	13.483
3.948	3.980	3.951	3.961
328	328	328	328
9.532	9.340	9.261	9.194
5,96	5,79	5,63	5,50
6,08	5,87	5,65	5,51
5,71	5,63	5,58	5,48

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel
(ohne Auszubildende)

Inhalt

— Raum für Vielfalt

4 Die Gesichter einer Großstadt	20 Magnet Metropole
8 Hamburger Haushalte und ihre Bewohner	21 Bezahlbarer Wohnraum im Stadtkern
9 Ein Geschenk für das Leben	22 Siedlungen im Wandel der Jahrzehnte
10 Der Vorstand im Gespräch: »Wir leben Vielfalt«	26 So wenig Energie wie möglich
12 Die Menschen eines Hauses	28 Leben ohne eigenes Auto
16 »Wir wollen euch zuhören!«	30 Weitaus mehr als nur ein Lampendreher
18 Wenn sich Häuser ihren Bewohnern anpassen	32 Vielfältig und liebenswert

— Zahlen und Fakten

34 Wohnungsbestand	44 Förderbericht
40 Der BVE baut auf	46 Lagebericht
41 Geschäftszahlen 2013	56 Jahresabschluss mit Anhang
42 Nachhaltigkeit beim BVE	66 Der Aufsichtsrat und Bericht des Aufsichtsrats



»Die Stadt bietet viel Grün und ein großes Kulturangebot. Die Menschen sind Großstädter und dennoch bodenständig.«

Michael Graaf, Inhaber eines Blumengeschäfts. Mit Frau und drei Kindern lebt er in einer Altbauwohnung in Klein Flottbek.

Die Gesichter einer Großstadt

— Gut 1,7 Millionen Menschen leben in Hamburg. Die Metropolregion Hamburg – den Stadtstaat und seine benachbarten Landkreise – bevölkern fast 5 Millionen Menschen, die sich auf 26.000 Quadratkilometer verteilen. Das ist Raum für Vielfalt.

Rund eine Million Haushalte zählt Hamburg. Hier leben Menschen unterschiedlichster Herkunft und Einkommensschichten. Sie arbeiten, ziehen Kinder groß, genießen ihr Alter, die Stadt und verwirklichen hier ihre Lebensentwürfe. Einen wesentlichen Beitrag dazu leistet der Bauverein der Elbgemeinden (BVE). Für rund 20.000 Mitglieder stellt Hamburgs größte Baugenossenschaft etwa 14.000 Wohnungen zur Verfügung – Raum für Lebensentwürfe, Raum für Vielfalt. Der Geschäftsbericht 2013 nimmt Sie mit auf eine Reise durch die Vielfalt des Bauverein der Elbgemeinden, seiner Mitglieder und Wohnanlagen. Wir beginnen aber zunächst mit Menschen Hamburgs und ihren Gesichtern.



»Ich schätze die hanseatische Gelassenheit. Mein Lieblingsplatz in Hamburg ist aber meine Wohnung: Hier finde ich zur Ruhe.«

Anne Behm, Inhaberin eines Restaurants. Sie lebt in einer Altbauwohnung in Altona-Altstadt.

»Hamburg ist eine Weltstadt und doch so ruhig und gemütlich, dass man sich hier schnell zu Hause fühlt.«

Ioana Tzoneva, Opernsängerin, lebt in einem alten Fachwerkhaus in der Neustadt.



»Es gibt viele schöne Parks in der Stadt.
Im Jenischpark an der Elbe lass ich
mir am liebsten bei Wind und Wetter
den Kopf freipusten.«

Andrea Schneider, Grafik-Designerin.
Sie lebt in einer Altbauwohnung in Eimsbüttel.

»Welche Stadt kann einerseits mit
Ozeanriesen und andererseits mit
Apfel- und Kirschblüten aufwarten?
Ich liebe die Stadt und ihr Umland.«

Fabian Ehrich, Restaurantbesitzer,
lebt in einem Einfamilienhaus in
Stellingen, das er sich montags und
dienstags mit einem Hund teilt.

»Ich liebe
die Stadt und
ihr Umland.«





»Wirklich märchenhaft ist Hamburg im Winter, wenn die Alster zugefroren ist. Wo sonst Boote fahren, können wir über die Kanäle bis zum Alstereisvergnügen spazieren.«

Felicitas Bachmann betreibt ein Geschäft für Braut- und Abendmode und lebt mit Mann und Kind in einer Altbauwohnung.



»Zwischen Steindamm und Alster, in St. Georg, herrscht auf kleinem Raum die menschliche Vielfalt, die ganz Hamburg prägt.«

Norman Schöttke, Erzieher, lebt mit vier Mitbewohnern in einer Wohngemeinschaft in St. Georg.



»Mit Franz- und Fischbrötchen überzeuge ich jeden Gast von der schönsten Stadt der Welt. Nur hier gibt es Seeluft, Strand und Hafen und von den Bewohnern stets eine klare Ansage.«

Angela Schmidt betreibt einen Kinderbetreuungsservice für Notfälle und lebt mit Mann und Kind in einer Altbauwohnung in Eimsbüttel.

Hamburger Haushalte und ihre Bewohner

1,8

— Personen leben durchschnittlich in einem Haushalt der Hansestadt. 2012 zählte Hamburg rund eine Million Haushalte. 50 % davon waren 1-Personen-Haushalte – 12.000 weniger als noch 2011.

1.751.780

— Bürger zählte Hamburg nach Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein im Oktober 2013.

497.000

— Bürger haben einen Migrationshintergrund – 28 % aller Hamburger.

46 %

— aller Hamburger Mehrpersonenhaushalte wurden 2012 mit Kindern bewohnt. 1995 lag dieser Anteil noch bei 50 %. Nur 7 % aller Haushalte Hamburgs werden von vier Personen bewohnt.

120

— Religionsgemeinschaften sind in Hamburg beheimatet, so Schätzungen der Universität Hamburg, Arbeitsstelle Kirche und Stadt.

356.000

— Hamburger sind 65 Jahre und älter. Die Gruppe der Unter-15-Jährigen zählt hingegen nur 223.000 Hamburger Bürger.

Ein Geschenk für das Leben



— Ich bin 14 Jahre alt und wohne seit meiner Geburt in einer Wohnung des BVE. Wenn in unserer Wohnung etwas kaputt ist, kommt schnell ein Handwerker. Für mich ist das normal.

Eine Genossenschaft ist eine tolle Sache: Ein Mensch wird Mitglied, leistet eine Geldeinlage, und dafür werden neue Wohnungen gebaut, die vorhandenen in Schuss gehalten oder neu gemacht. Als wir mein Zimmer neu streichen wollten, stellte sich heraus, dass die Wand einen Riss hatte. Noch am selben Tag kam ein Maurer und machte alles wieder glatt. Am nächsten Morgen strich der Maler das Zimmer fertig. Es sah wie neu aus.

Beim BVE wird auch Geld für neue Spielplätze ausgegeben und wir Kinder können mitreden. Vor zwei Jahren wollte ich

den Spielplatz in unserem Quartier verschönern. Es fehlte ein Klettergerüst. Ich sammelte Unterschriften und schickte sie mit der Bitte um ein Klettergerüst an den BVE. Prompt wurde ich eingeladen und auf dem Spielplatz in die Planung des Gerüsts miteinbezogen. Kurze Zeit später stand es da. Ich denke seitdem: Dem BVE ist meine Meinung wichtig, meine Bedürfnisse werden ernst genommen; ich gehöre zu einer Gemeinschaft.

Meine erwachsenen Brüder und ich sind auch schon Mitglieder dieser Gemeinschaft. Meinen Großeltern und meinen Eltern war es immer wichtig, dass ihre Kinder BVE-Mitglieder werden.

Wir haben unsere Mitgliedschaft zur Konfirmation bekommen. Ich bin mir sicher, wenn ich mit 18 Jahren oder später eine Wohnung in Hamburg brauche, werde ich

beim BVE die richtige Wohnung finden. Zuerst vielleicht eine Studentenbude in Altona oder mit Aussicht am Fischmarkt. Später dann etwas Größeres am Stadtrand für meine Familie. Insofern ist die Mitgliedschaft beim BVE ein Geschenk für das ganze Leben.

Beim BVE gibt es für die unterschiedlichsten Menschen passende Wohnungen. Und die Menschen leben gerne hier: Sie kennen ihre Nachbarn und nutzen die vielfältigen Angebote des BVE.

Lina Lilischkis

Lina Lilischkis, Schülerin

» Wir leben Vielfalt «

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

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

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

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

AXEL HORN — Der BVE nutzt die erweiterten Fördermöglichkeiten der Hansestadt Hamburg und wird attraktive, innerstädtische Grundstücke erwerben: die Neubauprojekte Bethanien in Eppendorf und Uferstraße in Eilbek.

WULF — Wir stellen damit geförderten Wohnraum mit Nettokaltmieten von aktuell 6,10 €/m² beziehungsweise 8,20 €/m² zur Verfügung und bieten breiten Bevölkerungsgruppen – die sich in unserer Genossenschaft widerspiegeln – die Chance, auch in der Stadt zu wohnen.

— **Wie weit sind Sie mit den Planungen für diese Projekte?**

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

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

WULF — Ja, neben unseren Wohnungen wird eine Wohnpflegegemeinschaft für Demenzerkrankte entstehen, ergänzt um eine Tagespflege. Die »Hamburgische Brücke«, ein Verein, der seit 1913 psychisch erkrankte Menschen unterstützt, wird ebenfalls eine Beratungsstelle bei uns eröffnen. Darüber hinaus werden ein seit Jahren im Stadtteil etabliertes Kulturzentrum mit Café und weitere Einrichtungen einziehen.

HORN — Wir planen hier ein neues energetisches Konzept: Wir wollen die Gebäude mithilfe eines Eisspeichers und einer Wärmepumpe wärmen und kühlen. Wir versprechen uns viel davon.

— **Erneuert sich der BVE gerade?**

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

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

HORN — Wo wir über größere Wohnungsbestände verfügen, suchen wir uns im Rahmen von Modernisierungen geeignete Gebäude heraus. Hier gestalten wir die Wohnungen seniorengerecht und barrierearm um. So entstehen Angebote für ältere Menschen in ihrer vertrauten Umgebung.

WULF — Unsere Mitglieder sollen zudem beim Wechsel innerhalb der Bestände keine Angst vor höheren Mietkosten haben.

— **Wieso gründete der BVE eine Kinder-genossenschaft?**

WULF — Hamburg lebt auch davon, dass viele Familien mit Kindern in der Stadt wohnen. Mit BVE KIDS wollen wir den Kindern



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

und Jugendlichen in unseren Quartieren ein Angebot unterbreiten. Einerseits will der BVE ihnen den Genossenschaftsgedanken vermitteln. Andererseits will er den jungen Menschen spannende Aktivitäten anbieten und sie beteiligen, wenn er etwa einen neuen Spielplatz plant. Wir sind gespannt, wie die Kinder-genossenschaft sich entwickeln wird. Wir freuen uns sehr darauf.

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

HORN — Wir haben für Singles ein großes Angebot von kleinen Wohnungen, die manchmal etwas außerhalb des Stadtkerns liegen. Wir haben aber zum Beispiel auch ein Objekt in der Königstraße neben der Reeperbahn. Das Haus hat sich zu einem beliebten Single-Haus entwickelt mit jungen Bewohnern zwischen 20 und 25 Jahren.

WULF — Heute liegt der durchschnittliche Wohnflächengebrauch pro Kopf in Hamburg bei rund 36 m². Das war vor 50 Jahren weniger. Wohnungen, die damals für Familien gebaut wurden, eignen sich heute eher für 1- oder 2-Personen-Haushalte. Das ist auch der Grund, warum wir neuen Wohnraum vor allem für Familien schaffen. Aufgrund der Höhe der heutigen Miet- und Nebenkosten planen wir familiengerechte Wohnungen mit 4 bis 4,5 Zimmern möglichst unter 100 m². Wir brauchen also intelligente Grundrisse, die die Wünsche der Mitglieder erfüllen und deren Mieten sie nicht überfordert.

— Gibt es einen Trend bei Bädern und Küchen?

HORN — Es gibt u. a. den Trend zur offenen Wohnküche. Kochen findet heute kaum noch hinter verschlossenen Türen statt; es ist ein kommunikativer Teil des Lebens geworden.

WULF — Die Bäder sind in den vergangenen 15 Jahren größer geworden. Wir denken hier auch an spätere Nutzungsoptionen:

Wenn Sie jung sind, finden Sie ein großes Bad schön. Im Alter bringt es echten Mehrwert, weil Sie sich zum Beispiel auch mit einem Gehwagen darin besser bewegen können.

— Was planen Sie für das Jahr 2014?

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

— Wie verbessern Sie den Service für Ihre Mitglieder?

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

Die Menschen eines Hauses

— Bürgervillen aus dem 19. Jahrhundert neben Plattenbauten aus den 1970er-Jahren – die Lenzsiedlung, der Von-Eicken-Park und Hagenbecks Tierpark, die Studios des Norddeutschen Rundfunks, in denen Tageschau und Tagesthemen produziert werden: Lokstedt ist mit knapp fünf Quadratkilometern eines der vielseitigsten Hamburger Quartiere. Gut 26.500 Menschen leben in dem zum Bezirk Eimsbüttel gehörenden Stadtteil.

Seit Dezember 2012 ist auch der BVE mit einer Wohnanlage in Lokstedt vertreten: »Stadtgärten Lokstedt« heißt sie. Errichtet wurden die Wohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Allianz-Sportplatzes am Grandweg, Ecke Veilchenweg. 143 frei finanzierte Wohnungen entstanden hier. Eine Sport-Kita für rund 150 Kinder gehört ebenfalls zu der Wohnanlage. Im April 2013 hat der BVE die letzten Wohnungen des Neubauprojekts »Stadtgärten Lokstedt« an die neuen Bewohner übergeben. Wir haben acht BVE-Mitglieder besucht, die sich hier sehr unterschiedliche Lebensträume erfüllt haben.



— Maren Jakob kehrt zu ihren Wurzeln zurück.

Zu den neuen Bewohnern der Anlage gehört Maren Jakob. Die 49-Jährige lebt in

einer 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und sagt: »Ich habe in vielen Stadtteilen gewohnt, doch ich wollte immer zurück nach Lokstedt. Ich bin hier 20 Jahre aufgewachsen. Meine Mutter lebt noch in unserer alten Wohnung.« Während eines Besuchs bei ihr ist Jakob das Bauschild des BVE aufgefallen. Sie habe sich sofort beworben. »Als ich die Grundrisse der Wohnungen sah, wusste ich: Hier werde ich mich wohlfühlen. Der klare Schnitt der Wohnung, die offene Küche und die Terrasse – das suchte ich.« Von ihrer neuen Nachbarschaft ist die Hamburgerin begeistert. Das Miteinander in den »Stadtgärten« sei entspannt, die Mischung aus Familien mit Kindern und Alleinstehenden mag sie. »Ich falle mit meinen Tätowierungen und Piercings zwar ein wenig auf, aber das ist nicht schlimm«, sagt Jakob lächelnd. Nachdem sie 2013 ihre Traumwohnung gefunden hat, steht für 2014 ein neues Projekt auf dem Plan: Jakob will sich einen Hund anschaffen. »Das plane ich schon länger – nun soll es Wirklichkeit werden.«

Maren Jakob ist begeistert von
ihren neuen Nachbarn und schafft
sich demnächst einen Hund an.



Wenn Maxim Kosinov
in der neuen Wohnung
Violine spielt, hört das nur
noch sein Sohn Raphaël.





Jana Neumann mit ihren Töchtern Carla Julie und Jaz Elle. Familie Neumann zog vor Kurzem in eine Wohnung in den »Stadtgärten Lokstedt«. Eigentlich wollten sie ein Haus kaufen, jetzt sind alle vier Genossenschaftsmitglieder beim BVE.

— Alles, was Raphaël braucht, eine Violine, die nicht stört, und Düfte, die Reiselust wecken.

Lage und Anbindung verlockten Maxim Kosinov und seine Frau Hélène Tabourier Dolynna zum Einzug in die »Stadtgärten«. »Wir wollten zentral wohnen und den öffentlichen Nahverkehr nutzen können«, sagt Tabourier Dolynna. »Mit dem Fahrrad brauche ich zehn Minuten zum Kindergarten unseres Sohnes«, ergänzt sie. Raphaël ist 2,5 Jahre alt und soll später auf das französische Gymnasium in Lokstedt gehen. »Raphaël ist begeistert von seinem neuen Zimmer«, freut sich Kosinov. Der 31-jährige Violinist, der als Konzertmeister die zweite Violine bei den Hamburger Symphonikern spielt, sieht auch seine Vorteile in der 4-Zimmer-Wohnung: »Das Gebäude ist sehr gut isoliert. Ich kann in der Wohnung meine Stücke üben und störe niemanden«, sagt er. Auch seine Frau setzt Akzente: »Ich habe bisher lieber in Altbauten gewohnt, doch die neue Wohnung hat mir sofort gefallen: Sie ist hell und die Dachterrasse möchte ich nicht mehr missen«, berichtet die Französin. Sie mag es, wenn der würzige Duft von indischem Essen über ihre Terrasse zieht: »Sonntags kommt die indische Gemeinde zum Essen im nahe gelegenen Sikh-Tempel zusammen. Das ist ein schönes Ritual; es weckt meine Reiselust.«

— Vier Neugenossen, die eigentlich ein Haus mit Garten kaufen wollten.

Familie Neumann war eigentlich auf der Suche nach einem Haus mit Garten. Es kam anders. »Wir haben lange gesucht und nichts Passendes gefunden. Dann gab uns mein Partner aus der Kanzlei den Tipp: Meldet euch beim BVE an«, erinnert sich Gordon Neumann. »Die Genossenschaft hat uns eine Wohnung angeboten«, so der Rechtsanwalt weiter. Jetzt wohnen Jana und Gordon sowie die Töchter Carla Julie und Jaz Elle auf 100 m² in den »Stadtgärten«. Die finanziellen Möglichkeiten der Familie hätten durchaus die Anschaffung von Eigentum zugelassen. »Doch der Mitgliederservice des BVE, die Genossenschaftsidee, das Miteinander der Nachbarn hier und die schöne Anlage haben uns zu begeisterten Neugenossen gemacht«, sagt er. »Und als Genossenschaftsmitglied gehört mir die Wohnung ja auch ein wenig.« Mittlerweile haben die Neumanns ihre beiden Töchter auch beim BVE angemeldet: »Die Mitgliedsurkunden haben wir bereits erhalten«, freut sich der 42-Jährige. Einstweilen aber bietet die neue 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern, einer offenen Küche und zwei Balkonen der vierköpfigen Familie noch viel Platz zum Leben.

»Wir wollen euch zuhören!«

— **Der BVE gründete als erste Baugenossenschaft in Deutschland eine eigene Kindergenossenschaft. Alle Kinder sollen das Leben in den Quartieren mitgestalten und Spaß haben.**

»Kinder an die Macht«, forderte der Musiker Herbert Grönemeyer einst. Beim BVE findet der Gedanke jetzt Anwendung. Als erste Baugenossenschaft in Deutschland hat er eine Kindergenossenschaft gegründet – die BVE KIDS. Sie soll mehr sein als ein Kinderclub. »Wir wollen vermitteln, was Leben, Wohnen und Bauen in Hamburg bedeutet, zeigen, wie Genossenschaften funktionieren«, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf.

Kinder und Jugendliche im Alter von 0 bis 18 Jahren können kostenlos Mitglied der BVE KIDS werden. Die Kindergenossenschaft ist offen für alle Kinder und nicht auf den Nachwuchs von BVE-Mitgliedern beschränkt.

Als Genossenschaft fühlt sich der BVE seinen Mitgliedern verpflichtet. Nun sind beim BVE wohnende Kinder und Jugendliche nicht zwingend Mitglieder. Doch sie leben gemeinsam mit ihren Angehörigen in den Wohnanlagen des BVE. »Da war es eine logische Konsequenz, die nachwachsende Generation an der Gestaltung unserer Lebens- und Wohnräume zu beteiligen«, sagt Wulf. In seinen Wohnanlagen hat der BVE nämlich auch die Atmosphäre und die Vielfalt der Be-

wohner im Blick. »Wichtig ist, dass die Menschen gerne bei uns und in ihren Quartieren wohnen«, ergänzt Peter Finke, Abteilungsleiter Mitgliederförderung. Familien mit Kindern fühlen sich durch attraktive Angebote an ihr Wohnumfeld gebunden. Das ist einer der Hintergründe für die Kindergenossenschaft.«

»Die Kinder und Jugendlichen sollen in unseren Quartieren gemeinsam und gleichberechtigt aufwachsen.« **Peter Finke**

In erster Linie soll die Kindergenossenschaft allerdings Freude bereiten – so wie die freundlichen Figuren Löwe, Affe oder Hausmeister. Bei ihrem Auftauchen weiß künftig jeder: Hier sind BVE KIDS zugange!

Die bunten Gestalten zieren Mitgliedsausweise, T-Shirts und die eigene Rubrik der BVE KIDS auf der Webseite: bve.de. Sie sind bei Back- und Bastelnachmittagen mit dabei, bei Urban-Gardening-Projekten oder wenn es zu erkunden gilt, was außer Menschen noch so im Quartier kreucht und fleucht. Kooperationen mit dem Naturschutzbund Deutschland e.V. sind ebenso in Planung wie mit den Hausmeistern oder den Energie-Experten

des BVE. »Wir wollen aber auch hören, wie die Kinder und Jugendlichen ihre Wohnsituation empfinden und was sie sich wünschen«, sagt BVE-Vorstand Axel Horn. »Besonders dann, wenn wir einen Spielplatz oder Grünanlagen umgestalten.« Er denkt bereits über Vorstandssprechstunden mit den BVE KIDS nach.

Finke hat noch einen weiteren Aspekt im Auge: Die Kinder sollen gemeinsam und gleichberechtigt in den Quartieren aufwachsen. Dafür arbeitet der BVE mit Kindertagesstätten und Schulen zusammen. »Lesen und Schwimmen sind Kernkompetenzen, die längst nicht mehr jedes Kind beherrscht«, so Finke. Weil damit auch Kosten verbunden seien, die manche Familie nicht mehr tragen könne. Deshalb erhält jedes BVE KIDS Mitglied einen Gutschein für die Schwimmbäder des Hamburger Bäderlands und eine kostenlose Vollmitgliedschaft für die Hamburger Öffentlichen Bücherhallen.

Ein wenig Übung mit der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an Bauprojekten hat der BVE bereits. Als in der Wohnanlage Hasenhöhe ein neuer Spielplatz angelegt wurde, durften sie mitreden. Entstanden sind ein Street- und Fußballplatz mit »Lümmelbänken« für die Jugendlichen. »Wir hätten ohne den Rat der jungen Menschen einiges anders gemacht«, sagt Finke, der heute froh ist über die Anregungen des Nachwuchses.



Wenn sich Häuser ihren Bewohnern anpassen

— Im Hamburger Stadtteil Lurup hat der BVE zwei Häuser modernisiert und auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnitten. Die ersten barrierearmen Wohnungen wurden gerade fertiggestellt.

»Einen alten Baum verpflanzt man nicht«, sagt ein Sprichwort. Der BVE passt deshalb einige seiner Wohnungen jenen Bewohnern an, die in Lurup tief verwurzelt sind – zum Beispiel nahe dem Hamburger Volkspark, im Stadtteil Lurup, in der Ueckerstraße 40 und 42.

In den Mitte der 1960er-Jahre erbauten achtstöckigen Gebäuden wohnen »zahlreiche Erstbewohner«, sagt Judith Swizynski, Leiterin der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung des BVE. »Mit unserem Angebot seniorenfreundlicher Wohnungen sorgen wir dafür, dass sie in ihrem Quartier bleiben können.« Schließlich handelt es sich um ein jahrzehntelang gewachsenes Umfeld mit Nachbarn, Freunden, vertrauten Einkaufsmöglichkeiten und der notwendigen medizinischen Infrastruktur vom Hausarzt bis zur Fußpflege.

»Wir wollen deshalb nicht nur Wohnungen seniorengerecht modernisieren, sondern auch unsere Serviceangebote aus-

weiten – vom Umzugsmanagement bis zum bezahlbaren Fensterputzer«, sagt der Vorstand des Bauverein Michael Wulf. »Auch das entspricht unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis.«

Knapp zwei Jahre haben die Baumaßnahmen in der Ueckerstraße gedauert, bei denen Senioren im wahrsten Sinne des Wortes alle Wege geebnet wurden: Stufen wurden entfernt oder durch Rampen ersetzt. Neu angebaut wurden Hauseingänge mit viel Bewegungsfreiheit und automatischen Türen, die ohne Schlüssel bedient werden können.

Die Briefkästen hängen nicht mehr zu hoch, und Sitzbänke und Abstellflächen für Taschen oder Gehhilfen wurden installiert und eingerichtet. »Eine ansprechende und transparente Gestaltung gehörte zum Konzept«, sagt BVE-Bereichsleiter Stephan Wißler. Das gilt auch für die modernisierten Fassaden: Mit neuen bodentiefen Fenstern und Glasblenden in Rot- und Brauntönen vor den Balkonen sind die Häuser jetzt optische Höhepunkte in der Siedlung.

In Lurup gehören rund 1.000 Wohnungen zum Bestand des BVE. Die Häuser in der Ueckerstraße bieten nun erstmals



Martha Töpfer, Jahrgang 1936, lebt in einer seniorengerechten Wohnung in der Ueckerstraße 40.



für die Mitglieder besonders seniorengerechte Wohnungen im Stadtteil. »Nicht jedes Objekt eignet sich für eine solche Umwandlung«, sagt Wißler. »Die Aufzüge zum Beispiel müssen eine kurze Anbindung auf die Etagen haben und die Wohnungen in passenden Größen vorhanden sein.«

In der Ueckerstraße sind es 36 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 37 und 60 m². Die ersten dieser seniorengerechten Wohnungen wurden gerade barrierearm modernisiert. Der alte Windfang ist verschwunden, im Bad finden sich schwellenarme Duschen und in der Küche Arbeitsflächen, die für Rollstuhlfahrer erreichbar sind. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 5,80 €/m².

»Die komplette Wärmedämmung der Gebäude senkt zudem die Heizkosten erheblich«, ergänzt Wißler. »Für Senioren, die nicht viel Geld zur Verfügung haben, ist das ein wichtiges Argument.« Eine vollautomatische Belüftungsanlage fördert zusätz-

»Wir wollen nicht nur Wohnungen seniorengerecht modernisieren, sondern auch unsere Serviceangebote ausweiten – vom Umzugsmanagement bis zum Fensterputzer.«

Michael Wulf

lich ein angenehmes Raumklima. »Rund 25 Prozent unseres Bestands sind Wohnungen, die sich grundsätzlich für Senioren eignen«, weiß Judith Swizynski. »Das Thema wird für uns immer wichtiger, denn der demografische Wandel schlägt sich auch in unserer Mitgliederstruktur nieder.« Das Durchschnittsalter der Genossenschaftsmitglieder liegt heute bei 53 Jahren, 20 Prozent sind älter als 69 Jahre.

2014 ist ein Tag der offenen Tür geplant, der über Ausstattungspakete für Senioren informieren wird. Die Module für praktische und sichere Einrichtungen in Küche, Bad und an Türen wie Fenstern werden auch das Wohnen in der Ueckerstraße noch komfortabler machen.

Im Moment fehlen nur noch die Büsche und Hecken für die neuen Außenanlagen rund um die alten Bäume, die schon vor Jahrzehnten gepflanzt wurden – schöne Sinnbilder für das gewachsene und lebendig gebliebene Wohnquartier.

Magnet Metropole



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

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

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

Zwei Beispiele, die einen Trend belegen: Die Bevölkerung Hamburgs wächst entgegen der bundesweiten Entwicklung.

Allein zwischen Mai 2011 und Juni 2013 wuchs Hamburg um 36.000 Bürger. Bis 2020 soll die Bevölkerung der Hansestadt nach Prognosen des Statistikamts Nord 1,842 Millionen Einwohner zählen. Die Stadt profitiert vom Wachstum stärker als ihr Umland: Während die Bevölkerung Hamburgs bis 2020 voraussichtlich um 2,5 Prozent wachsen wird, soll die des Umlands nur um 1 Prozent steigen. In manchen Landkreisen im Umfeld der Stadt schrumpft die Bevölkerungszahl sogar.

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

Bezahlbarer Wohnraum im Stadtkern

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

Seit 2011 läuft das Wohnraumförderungsprogramm des Hamburger Senats: 6.000 Wohnungen sollen jährlich geschaffen werden, 2.000 davon als öffentlich geförderte Wohneinheiten. Der 1. Förderweg unterstützt den Bau von 1.200 Wohnungen pro Jahr, die eine Nettokaltmiete von 6,10 €/m² nicht übersteigen dürfen. Sie sind für Haushalte gedacht, deren Einkommen eine im Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz festgelegte Grenze nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze für eine Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern liegt zum Beispiel bei einem Brutto-Jahreseinkommen von etwa 36.700 EUR. Verdienen sie weniger, dürfen sie Wohnungen mieten, die über den 1. Förderweg gefördert wurden. In Hamburg trifft das auf 40 Prozent aller Haushalte zu.

Der neue 2. Förderweg entlastet nun auch Menschen mit mittlerem Einkommen. Dieselbe Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern darf hier über ein Brutto-Jahreseinkommen von höchstens etwa 45.100 EUR verfügen. Für über den 2. Förderweg geförderte Wohnungen wird die Anfangsmiete aktuell bei 8,20 €/m² gedeckelt.

Den Bau von 800 Wohnungen will der Senat mit dem 2. Förderweg pro Jahr unterstützen. Nutznießer beider Förderwege sind rund 60 Prozent der Hamburger Haushalte.

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

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

(und dies mit einer Anfangsmiete von 6,10 beziehungsweise 8,20 €/m² netto kalt und gedeckelten Mieterhöhungen für mindestens 15 Jahre).

Dem BVE ermöglichen die beiden Förderwege eine neue Art von Projektentwicklung. »Die Preise für Grundstücke sowie gestiegene Baukosten würden uns ohne diese Förderung zu Mieten zwingen, die meist über 12 €/m² und damit über dem Budget der meisten unserer Mitglieder lägen«, sagt Sönke Petersen, verantwortlich für die Öffentlichkeitsarbeit

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

In den kommenden Jahren will der BVE einige dieser geförderten Bauvorhaben fertigstellen. Allein durch das Projekt »Bethanien« in Eppendorf, wo in Kürze ein ehemaliges Krankenhaus umgebaut wird, sollen 90 Wohnungen entstehen – Raum für Familien, Senioren, soziale und kulturelle Einrichtungen.

Statt in der Anlage »Bethanien« nur ein Drittel der Wohnungen gefördert und den Rest frei finanziert entstehen zu lassen – wie die städtischen Richtlinien es fordern –, vermietet der BVE alle Wohnungen zu den Konditionen des 1. und 2. Förderwegs an seine Mitglieder zu Nettokaltmieten von 6,10 oder 8,20 €/m². Zum Vergleich: Für Neuvermietungen werden in der Nachbarschaft zwischen 14 bis über 16 €/m² verlangt. »Für unsere Mitglieder wie auch für die Hansestadt Hamburg ist das ein Gewinn: Denn unter den neuen Nachbarn entsteht auf diese Weise urbane Vielfalt«, so Petersen.

Siedlungen im Wandel der Jahrzehnte

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

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

1. — Fischmarkt

Eines der ältesten Häuser im Bestand des BVE steht am alten Hamburger Fischmarkt – direkt an der Elbe. Seit 1703 darf hier sonntags noch vor dem Kirchgang Handel getrieben werden – ein Sonderrecht, das einst dafür sorgen sollte, dass der Fangfisch frisch in Hamburgs Küchen kam. Das Haus mit der Nummer 17 wurde 1900 erbaut und 1987 vom BVE erworben. Es steht heute unter Denkmalschutz. Acht Wohnungen mit durchschnittlich 70 m² und zwei bis drei Zimmern sowie zwei Gewerbeeinheiten beherbergt der Altbau. Der BVE modernisierte behutsam den Eingangsbereich und das Treppenhaus.



2. — Kurt-Küchler-Straße

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

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

3. — Thedestraße/Chemnitzstraße

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



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





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

4. — Hasenhöhe

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

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

5. — Heidrehmen

Die drei Laubenganghäuser mit jeweils 63 Wohnungen erbaute der BVE 1967. Ihren Namen verdanken sie den offenen Laubengängen, die erreichbar über einen Treppenturm jeweils eine Etage erschließen. Sie stehen in Sülldorf in unmittelbarer Nähe zur Hasenhöhe und dem Verwaltungssitz des BVE. Auch die insgesamt 189 Wohnungen mit durchschnittlich 70 m² und die zehn Gewerbeeinheiten werden über ein Blockheizkraftwerk mit Energie versorgt. Die energetische Modernisierung der Gebäude ist ab 2015 geplant.

6. — Mechelnbusch

Im Hamburger Stadtteil Rissen liegt die Gartensiedlung Mechelnbusch. Sie wurde 1949 bis 1954 von den Architekten Heinz Graaf und Max Corleis im Auftrag des BVE erbaut. Sie galt damals als völlig neue Form des Wohnungssiedlungbaus. Die Architekten entwickelten einen vierspännigen Haustyp mit versetzten Geschossen; nur jeweils zwei Wohnungstüren gehen von einem Treppenpodest ab. Für jeden Mieter war ein ca. 200 m² großer Garten vorgesehen, rund um die zweieinhalbgeschossigen Gebäude wurde eine Parklandschaft angelegt. Die Siedlung mit insgesamt 305 Wohnungen steht heute unter Denkmalschutz.



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



So wenig Energie wie möglich

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

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

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

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

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

ab, die über ein Rohrsystem aufgenommen wird. »Bei unserem Neubauprojekt ›Bethanien‹ wollen wir den Eisspeicher nicht nur zum Heizen nutzen«, so Horn: »Wir wollen mit dem schmelzenden Eis die Räume im Sommer über die Fußbodenheizung auch leicht kühlen.« Der BVE hätte dann eine energiearme, kostengünstige und CO₂-freie Gebäudekühlung.

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

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





Leben ohne eigenes Auto

— In den Städten verzichten immer mehr Menschen auf ein Auto. Der BVE setzt deshalb bei Neubauprojekten unter anderem auf Mobilitätskonzepte wie Carsharing und Elektrofahräder. In den neuen autoarmen Quartieren steigt so auch die Lebensqualität.

Stadtpark und Planten un Blumen, Reeperbahn und Mönckebergstraße – so vielfältig wie Hamburg ist, so bunt sind die Bewohner und ihre Lebens- und Wohnbedürfnisse. Ihren Bedürfnissen will der BVE genossenschaftlich gerecht werden – getreu dem Motto »Raum für Vielfalt«. Dabei geht es nicht nur um Quadratmeter und Kaltmieten, sondern um ganzheitliche Wohnkonzepte – zum Beispiel auch um urbane Mobilität und wie sie sich wandelt.

Diese Überlegungen fließen in Neubauprojekte ein wie die »Stadtgärten Lokstedt«. Dort eröffnete im April 2013 die erste Carsharing-Station im BVE-Bestand. »Bei unseren Neubauten kümmern wir uns seit Jahren um energetische Effizienz, indem wir zum Beispiel Wohnanlagen mit Blockheizkraftwerken beheizen«, sagt Sönke Petersen, verantwortlich für die Öffentlichkeitsarbeit beim BVE. »Unsere Wohnungen auch mit klimafreundlicher Mobilität zu verzahnen, ist da eine logische Entwicklung.« Die Carsharing-Station in der Tiefgarage der Wohnanlage im Grandweg ist eine Kooperation mit der benachbarten Lehrer-Baugenossenschaft und einem Carsharing-Anbieter. Es ist die erste derartige Kooperation in Hamburg. Für die Bewohner, die Nachbarn im Quartier und für alle Carsharing-

Kunden stehen hier zwei Fahrzeuge zur Verfügung – eines davon ein reines Elektroauto. An der Ladestation in der Tiefgarage wird dieses Fahrzeug mit 100 Prozent Ökostrom von Greenpeace Energy versorgt. »Wir sind uns sicher, dass die zentrale Lage und die benachbarten Wohngebiete zum Erfolg der Station beitragen werden«, so Petersen. Das Modell »Nutzen statt Besitzen« passe zudem wunderbar zur Idee des genossenschaftlichen Wohnens.

Bei dem in Planung befindlichen Neubauprojekt Uferstraße im Stadtteil Eilbek geht der BVE weiter: Hier wird die Elektromobilität vom Auto auf das Fahrrad ausgeweitet. »Das Grundstück liegt am Eilbekkanal und ist wasserseitig nur zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar. Für die wenigen Autos wird es nur eine Zufahrt direkt in die Tiefgarage geben«, beschreibt Peter Finke, Leiter Mitgliederförderung, den Ansatz. »Der Standort bietet ideale Voraussetzungen, um auf ein eigenes Auto zu verzichten. In der Umgebung befinden sich Bus- und U-Bahn-Stationen sowie mehrere Stadtrad-Depots«, so Finke. Im Gegenzug wurde die Tiefgarage mit weniger Stellplätzen konzipiert. Dort ist ebenfalls eine Carsharing-Station mit mindestens einem Elektroauto geplant; auf dem Gelände werden Fahrradstellplätze eingerichtet – teilweise mit Stromanschlüssen zum Aufladen der E-Bikes.

»Das Modell ›Nutzen statt Besitzen‹ passt wunderbar zur Idee des genossenschaftlichen Wohnens.«

Sönke Petersen

»Wir glauben an den Erfolg der Elektromobilität. Sie hilft den Stadtverkehr der Zukunft zu entlasten und gleichzeitig bieten wir unseren Mitgliedern größtmögliche Flexibilität bei ihrer Mobilität«, sagt Peter Finke.

Weitaus mehr als nur ein Lampendreher

— Christian Schramm betreut als Hausmeister im BVE-Quartier Altona-Altstadt rund 640 Wohnungen. Wann immer es um Reparaturen, Mängel und Schäden geht, sorgt er für eine Lösung – entweder persönlich, oder er stellt zu den Experten und Handwerkern des BVE eine direkte Verbindung her.

»Ich bin das Gesicht des BVE vor Ort und halte die Verbindung zwischen den Mitgliedern, der Verwaltung und dem Servicebetrieb des BVE.«

Christian Schramm

Im Sternzeichen des Wassermann Geborenen wird nachgesagt, sie seien aufgeschlossen, lösungsorientiert, erfinderisch und hilfsbereit. Das passt zu Christian Schramm. Der 40-Jährige ist Wassermann und seit neun Jahren beim BVE als Hausmeister tätig.

»Anfangs dachte ich, Hausmeister sind nur Lampendreher«, sagt er und schmunzelt. Natürlich führt Schramm auch kleine Reparaturen durch: »Das reicht von tropfenden Wasserhähnen über zugefrorene Schlösser bis zum Auswechseln der Beleuchtung in den Treppenhäusern.« Der Hausmeister für rund 640 Wohnungen des BVE sorgt aber auch dafür, dass die Hausordnung eingehalten wird und organisiert die Vermietung von Stell- und Garagenplätzen. Ziehen Mitglieder aus, ist er für die Abnahme der Wohnung zuständig, beim Einzug für die Übergabe der Räume.

»Ich stimme notwendige Schönheitsreparaturen beim Mieterwechsel ab und bin stets der erste Ansprechpartner für die Mitglieder, wenn Schäden oder Mängel zu beheben sind.« Kann der gelernte Gas- und Wasserinstallateur das Pro-

blem lösen, macht er das sofort. Bei größeren Reparaturen beauftragt er den Servicebetrieb des BVE oder – wenn nötig – einer Drittfirma.

Im Servicebetrieb beschäftigt der BVE Elektriker, Sanitärinstallateure, Tischler und Maler, die sich nach der Terminabsprache mit den Bewohnern an die Arbeit machen. »Insbesondere beim Einsatz externer Handwerker prüfe ich anschließend das Ergebnis«, sagt Schramm. Überschreitet eine Reparatur einen festgelegten Kostenrahmen, setzt er sich mit der technischen Abteilung des BVE in Verbindung. »Die prüfen den Auftrag und geben ihn frei«, so Schramm.

Während seiner täglichen Sprechstunden ist Schramm in seinem Büro erreichbar. »Die Mitglieder können mich aber auch per E-Mail kontaktieren. Ich habe mein Handy immer dabei und bin ansprechbar, wenn ich in den Anlagen zu tun habe.« Sogar beim Einkaufen oder am Wochenende wird er mitunter angesprochen. »Das ist in Ordnung. Aber ich darf dann sagen, dass ich mich am Montag darum kümmere«, sagt der Familienvater, der mit seiner Frau und zwei Kindern in einer BVE-Wohnung im Quartier lebt.

Schramm schätzt seinen Job: Die Mischung aus Handwerk und sozialem Miteinander unter den Genossenschaftlern mache den Reiz bei seiner Arbeit aus. Wenn es ihm doch einmal zu viel wird, wirft der Fischfreund einen Blick in sein Aquarium auf dem Schreibtisch: »Das beruhigt ungemein.« Die Wochenenden verbringt er mit seiner Familie gerne in seinem Schrebergarten im Stadtteil Hamm. »Hier genießen wir unsere kleine Auszeit mitten in der Stadt.«

Christian Schramm ist als Hausmeister
des BVE im Quartier Altona-Altstadt für
die Mitglieder erster Ansprechpartner.





Mitgliedervertreterin Ina Rudy in
ihrem Eimsbütteler Quartier – ein
Stadtteil voll bunter Urbanität.

Vielfältig und liebenswert

— Mit 28 Jahren ist Ina Rudy die jüngste Mitgliedervertreterin beim BVE. Sie nimmt uns mit in ihr Viertel und zeigt uns, warum das Leben in Eimsbüttel so farbenfroh ist.

»Bunt ist Eimsbüttel«, sagt Ina Rudy und deutet mit dem Zeigefinger nach oben. Zwischen den Baumkronen schaukeln rote, gelbe und grüne Lampions im Frühlingwind. »Genauso bunt sind auch die Bewohner. Hier leben Senioren neben Kindern, Banker neben Studenten, Singles neben Familien.« Rudy sitzt auf der Bank vor einem Straßencafé und rührt in ihrem Milchtee. Das Café ist gut besucht. Die Gäste genießen die warmen Sonnenstrahlen. Wer hinhört, kann zwischen Vogelgezwitscher und Kinderlachen in dem Stimmengewirr der Cafébesucher die Sprachen der Welt unterscheiden.

Als Mitgliedervertreterin beim BVE ist Rudy – gemeinsam mit ihren Vertreterkollegen – Ansprechpartnerin für und Sprachrohr der Mitglieder. Es ist ihr viertes Jahr; 2015 stehen Neuwahlen an. Zu ihrem Wahlbezirk gehören 639 Genossenschaftswohnungen nebst deren Bewohnern: von Eppendorf und Lokstedt im Norden bis nach Altona im Süden. Dazwischen liegt Eimsbüttel. Dort wohnt die 28-Jährige in einem Altbau.

Sie arbeitet im Risikomanagement eines kommunalen Bauunternehmens; die Mitgliedervertretung ist ein Ehrenamt.

Von ihrem Küchenfenster blickt sie in den Innenhof. In den 1990er-Jahren wurde hier ein neuer Lebensraum geschaffen: Der BVE hat für seine jüngsten Bewohner einen Spielplatz errichtet.

Der Spielplatz ist umzäunt und über eine Treppe zu erreichen. Ein Tor schützt die Kinder davor, sich an den Stufen zu verletzen oder über den Hof auf die Straße zu rennen.

»Im Sommer stellen die Eltern im Innenhof Planschbecken auf. Wenn die Kinder dort toben, ist es hier idyllischer, als es eine Großstadt mit 1,7 Millionen Einwohnern erwarten lässt.« Ina Rudy

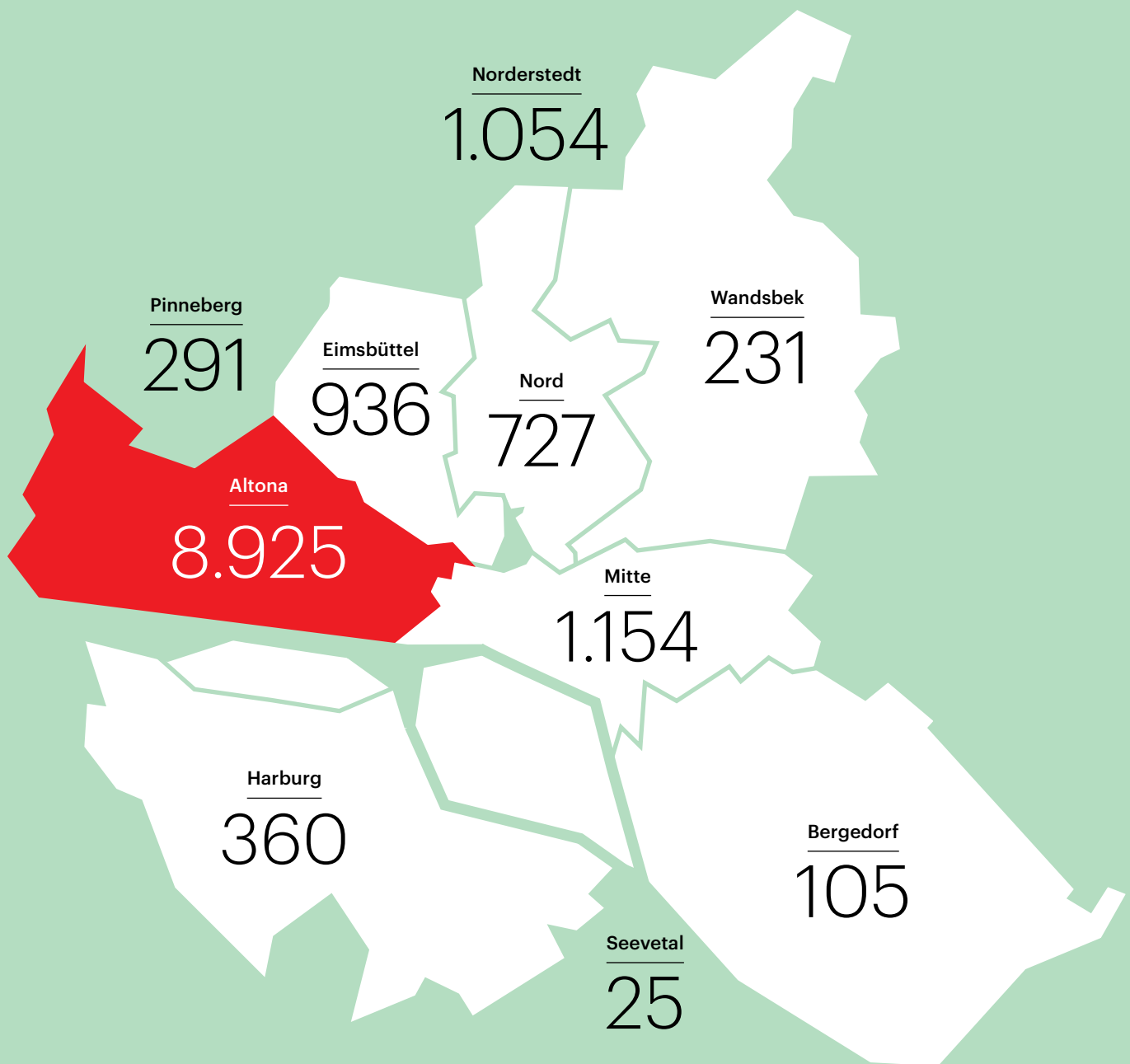
»Das Tor war ein Wunsch der Eltern und eine Maßnahme, die über den Verfügungsfonds des BVE finanziert wurde«, beschreibt Rudy die Entstehungsgeschichte. Jedes Jahr stellt der Verfügungsfonds für die Wohnungen ihres Bezirks rund 19.000 EUR zur Verfügung. Die Bewohner der Genossenschaftswohnungen machen Vorschläge und ein Team aus Mitgliedervertretern und BVE-Mitarbeitern prüft, ob und wie sie umzusetzen sind.

»Im Hinterhof wurde so ein Bewegungsmelder über den Mülltonnen installiert, der bei nächtlichem Betreten des Hofes für Licht sorgt. Bei anderen Häusern sind neue Hecken gepflanzt worden. Außerdem wurde eine Bank aufgestellt und ein Klingeltableau erneuert«, berichtet Rudy.

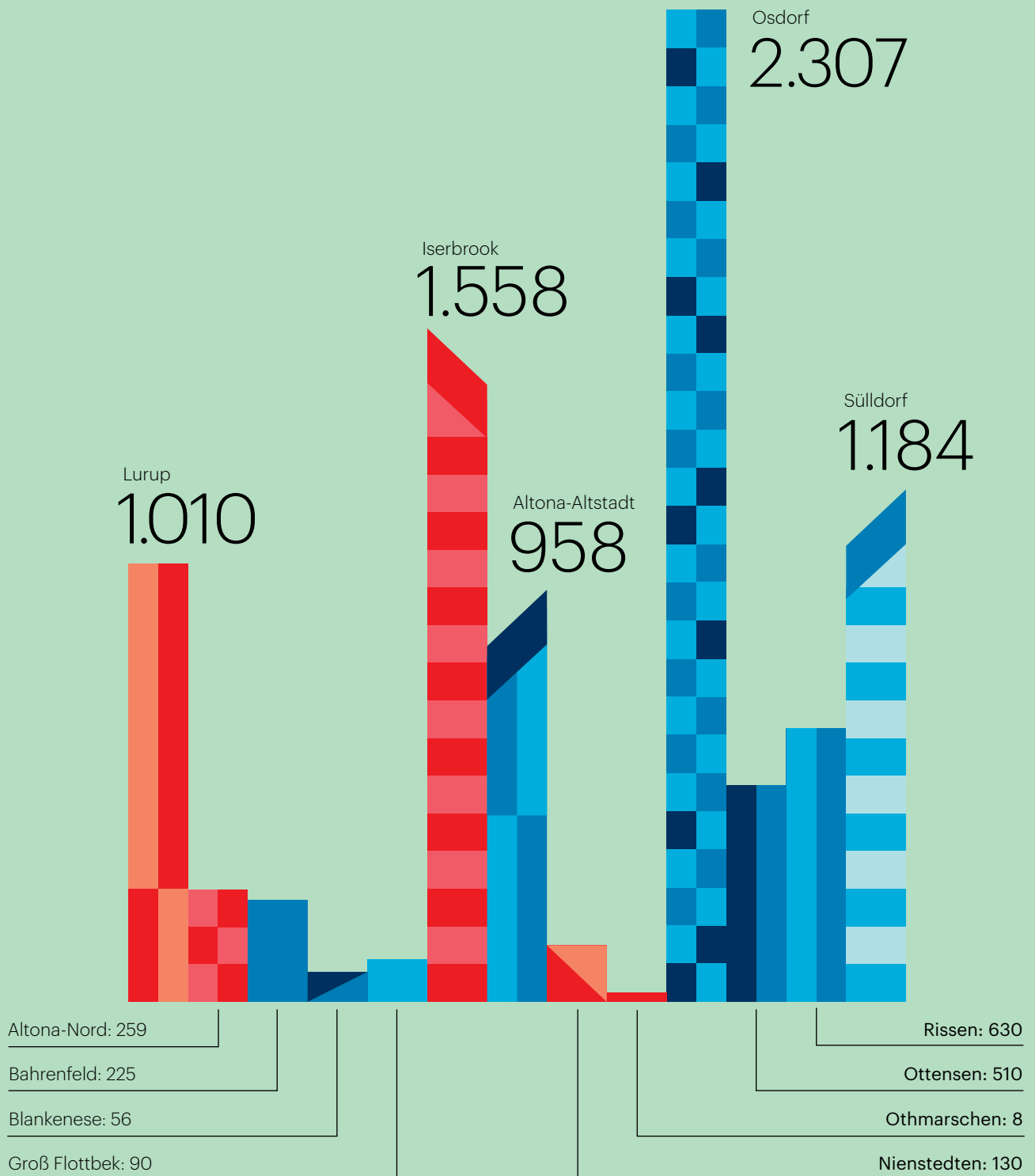
Zwei Jogger laufen an dem Café vorbei. »Die Strecke entlang dem Isebekkanal ist beliebt«, sagt Rudy. »Im Sommer treffen sich hier die Menschen und vergessen die Großstadt am grünen Ufer.« Für die urbaneren Bedürfnisse lockt die knapp zehn Minuten entfernte Innenstadt oder die Osterstraße vor der Haustür: Supermärkte, Bäckereien, Buchhandlungen und kleine Läden reihen sich hier aneinander. In den Seitenstraßen mit Kopfsteinpflaster locken Bars und Cafés.

Die Eimsbütteler bleiben ihrem Stadtteil treu. Das bestätigt Rudy: »Ich wohne seit sieben Jahren in meiner Wohnung. In dieser Zeit hat es im Haus nur einen einzigen Mieterwechsel gegeben. Bezahlbarer Wohnraum in zentraler Lage ist selten. Die Menschen fühlen sich wohl hier und gestalten ihren Lebensraum mit. So wie dort«, sagt Rudy und weist auf die gegenüberliegende Straßenseite. Dort kniet eine Frau mit zwei Kindern unter einem Baum neben dem Gehweg. Mit kleinen Schaufeln heben sie Löcher aus und setzen Blumenzwiebeln ein. »Urban Gardening« nennt sich dieser Trend zur pflanzlichen Vielfalt in der Großstadt.

Wohnungsbestand



Wohnungen im Bezirk Altona

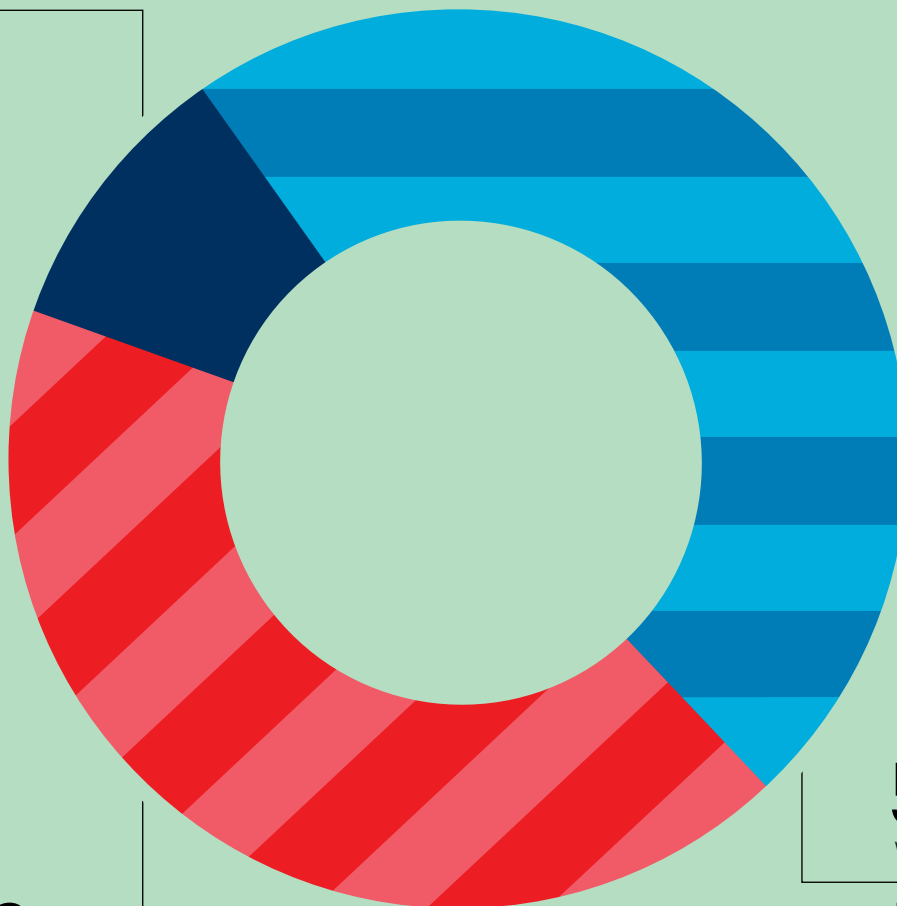


Wohnungen nach Baujahren

1.326

Wohnungen

Baujahr ab 2000
(Miete 8,87 €/m²)



6.603

Wohnungen

Baujahr 1899 – 1969
(Miete 5,50 €/m²)

5.879

Wohnungen

Baujahr 1970 – 1999
(Miete 5,67 €/m²)

911.836 m²

Gesamtwohnfläche

Wohnungsbestand

Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung/
Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899 – 1969	Baujahr 1970 – 1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	13.808	6.603	5.879	1.326
Wohnfläche (m²)	911.836	412.662	395.064	104.110
Nutzungsentgelt (EUR/m²) (Soll per 31.12.)	5,96	5,50	5,67	8,87
Nutzungsentgelt p.a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	64.499	26.978	26.665	10.856
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	30.610	16.095	13.708	807
davon aktivierte Modernisierungen ¹	5.384	3.384	2.000	0

¹ ohne Gewerbe

Instandhaltung/ Modernisierung

Kostenart	2013		2012	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m²)	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m²)
Laufende Instandhaltung ²	11.121.000	11,86	11.874.000	12,88
Geplante Großreparaturen	10.808.000	11,52	8.723.000	9,46
Aufwandsmodernisierungen	4.027.000	4,29	4.109.000	4,46
Gesamtaufwand³	25.956.000	27,67	24.706.000	26,80
Aktivierungsfähige Modernisierungen	5.676.000	6,05	5.472.000	5,94
Gesamtkosten	31.632.000	33,72	30.178.000	32,74
³ davon				
an Dritte beauftragt	24.480.000	26,10	23.361.000	25,34
Servicebetrieb/Hausmeister	1.476.000	1,57	1.345.000	1,46

² Grundstücks-, Haus- und Wohnungsinstandhaltung

Instandhaltung/ Modernisierung

	2013		2012		geplant 2014	
	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen
Maßnahmen						
Großreparaturen						
Fassaden- und Balkon- sanierung	9	424	9	621	5	350
Fassadenanstrich	2	124	2	139	4	237
Dachsanierung	4	359	6	359	4	346
Aufzugsanlagen	4	483	1	72	3	205
Fensteranstrich	1	94	6	335	1	46
Treppenhausanstrich	7	161	11	508	10	535
Briefkastenanlagen	3	208	3	262	2	112
Erneuerung Grundsiel- leitung	5	420	6	418	11	803
Gesamt	35	2.273	44	2.714	40	2.634
Modernisierungen						
Dachdämmung, Dämmung oberste Geschossdecken	6	191	14	432	7	510
Fassadendämmung	3	190	3	207	3	164
Kellerdeckendämmung	3	190	4	250	3	164
Nachrüstung von Balkonen	3	15	0	0	1	8
Fenster-/Türenaustausch	4	287	3	390	6	463
Optimieren von heiz- technischen Anlagen	4	186	2	56	4	295
Neugestaltung Eingänge	5	420	4	289	2	106
Wohnumfeldgestaltung	1	72	2	226	1	81
Einbau zentraler Warm- wasserversorgung	1	77	1	144	1	64
Bad- und Küchen- modernisierung	div.	89	div.	150	div.	120
Seniorenfreundlicher Badumbau	div.	12	div.	29	div.	15
Elektro-Leitungsverstärkung	div.	73	div.	59	div.	100
Be- und Entlüftungsanlagen	4	287	6	473	3	164
Wohnungszusammenlegung und -vergrößerung	div.	2	div.	1	div.	2
	Einheiten		Einheiten		Einheiten	
Erneuerung Einzelgaragen	1	20	1	21	0	0
Neubau Carports	1	20	5	114	1	17
Neubau Fahrradboxen	9	36	5	30	10	40
Gesamt¹	45	2.167	50	2.871	42	2.313

¹ Mehrfachzählungen enthalten

Entwicklung

Bautätigkeit

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	Investitionen (EUR)	Überhang aus 2012 (Whg.)	Beginn 2013 (Whg.)	Bezug 2013 (Whg.)	Überhang für 2014 (Whg.)
Flottbeker Drift	Groß Flottbek	4	800.000		4		4
Lütt Iserbrook	Iserbrook	2	400.000		2		2
Osdorfer Landstraße	Groß Flottbek	3	750.000		3		3
Schenefelder Holt, Zentrumsneubau	Osdorf	24 ^{1,2}	6.624.000	24		24	
Stadtgärten Lokstedt	Lokstedt	143 ^{1,2}	37.600.000	125		125	
Gesamt		176	46.174.000	149	9	149	9

¹ zzgl. Tiefgarage

² zzgl. gewerbliche Flächen

Projektentwicklung

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)
2014	Bethanien	Eppendorf	87 ^{1,2,3}	87	24.400.000
2014	Forsteck	Sülldorf	4		1.200.000
2014	Schenefelder Landstraße	Iserbrook	4		760.000
2014	Suttnerpark	Altona-Altstadt	30 ¹	21	7.400.000
2014	Thadenquartier	Altona-Altstadt	31 ¹	31	7.700.000
2014	Uferstraße	Eilbek	40 ¹	40	9.500.000
2015	Andersenstraße VI	Iserbrook	16		4.400.000
2015	Stiefmütterchenweg	Osdorf	7		1.600.000
2015	Strandkai	HafenCity	39 ¹		13.200.000
2016	Neue Mitte Altona	Ottensen	88 ^{1,2}	78	25.500.000
2016	Schumacherstraße	Altona-Altstadt	10	10	2.000.000
2017/2018	Diverse Projekte	Rissen, HafenCity, Altona	150 ¹	120	40.000.000
Gesamt			506	387	137.660.000

¹ zzgl. Tiefgarage

² zzgl. gewerbliche Flächen

³ zzgl. Wohnpflegegemeinschaft

Der BVE baut auf

9

Kindertages-
stätten

13.808

Wohnungen

20.020

Mitglieder

23

Gemeinschafts-
einrichtungen

143

Gewerbliche Objekte

112

Mitarbeiter¹

937.932

Wohn-/Nutzfläche (m²)

¹umgerechnet
auf Vollzeitkräfte
im Jahresmittel
(ohne Auszubildende)

Geschäftszahlen 2013

42 Nachhaltigkeit beim BVE

44 Förderbericht

46 Lagebericht

56 Jahresabschluss

56 Bilanz – Aktiva

57 Bilanz – Passiva

58 Gewinn-und-Verlust-Rechnung

59 Anhang

59 a) Allgemeine Angaben

59 b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs-
und Bewertungsmethoden

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

62 d) Sonstige Angaben

66 Der Aufsichtsrat

68 Bericht des Aufsichtsrats

Nachhaltigkeit beim BVE

— Wenn die gegenwärtige Generation Vorsorge trifft für das Auskommen künftiger Generationen, dann nennen wir das heute »Nachhaltigkeit«. Der Begriff kommt aus der Forstwirtschaft, denn frisch gepflanzte Bäume brauchen Jahrzehnte, bis ihr Holz sich nutzen lässt, bis ihr Blätterdach Sauerstoff produziert. Wer also Bäume pflanzt, tut dies, damit kommende Generationen davon profitieren.

Unsere Genossenschaft pflegt und baut in erster Linie Häuser – seit 115 Jahren. Jedes neue Haus bauen wir für 100 Jahre. Der Zweck unserer Genossenschaft ist nachhaltig, denn Wohnraum zu erhalten und zu schaffen ist immer eine Aufgabe, die weit über die gegenwärtige Generation hinausreicht.

— Gute Beziehungen über Generationen

Häuser erhalten ihren Wert erst durch Menschen, die in ihnen leben. Nachhaltig ist beim BVE deshalb auch der Umgang mit unseren Mitgliedern. Sie sind unsere Anteilseigner und wir ihnen verpflichtet. Es ist deshalb unser oberstes Interesse, mit unseren Mitgliedern langfristige und gute Beziehungen zu pflegen. Im Idealfall reichen sie über mehrere Generationen. Deshalb versorgen wir sie mit hochwertigem Wohnraum zu Preisen, die deutlich unter den Marktpreisen liegen. Wir beraten und betreuen sie, stellen ihnen ein Dauernutzungsrecht an den Wohnungen zur Verfügung und schütten überdurchschnittliche Dividenden auf ihre Einlagen aus.

— Demokratische Mitbestimmungsrechte

Selbstverständlich räumen wir unseren Mitgliedern Mitbestimmungsrechte ein. Sie wählen ihre Mitgliedervertreter. Deren alljährliche Vertreterversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats, genehmigt den Jahresabschluss, entscheidet über die Höhe der auszuschüttenden Dividende und entlastet Vorstand wie Aufsichtsrat. Auch unsere Mitglieder sorgen dafür, dass unser Handeln nachhaltig wirkt.

— Seniorengerecht

Seit Jahren beschäftigen wir uns mit dem demografischen Wandel unserer Gesellschaft. In der Konsequenz schaffen wir seniorengerechten Wohnraum. Unsere Waschhäuser – als soziale Treffpunkte besonders von älteren Mitgliedern geschätzt – pflegen und subventionieren wir. Wir führen Gespräche mit den Betreibern des öffentlichen Nahverkehrs und mit der Stadt, um im Umfeld unserer Quartiere für seniorengerechte Haltestellen oder die Einrichtung von Wochenmärkten zu sorgen. Wir bieten Praxisräume und Gewerbeflächen in unseren Anlagen, damit Senioren ihren Alltag mit kurzen Wegen meistern können.

— Familienfreundlich

Familien mit Kindern gilt seit jeher das besondere Augenmerk des BVE. Wir schaffen Wohnraum für sie – zunehmend auch im Stadtkern der Hansestadt. Wir bemühen uns um die Ansiedlung von Kindertagesstätten, Schulen, sozialen wie kulturellen Einrichtungen in unseren Quartieren und machen ihnen attraktive Angebote. Wir gestalten Spielplätze und Außenanlagen, die auch Kindern und Jugendlichen attraktive Lebensräume bieten. Wir beteiligen die nachwachsende Generation zunehmend an unseren Entscheidungen. Mit der ersten Kindergenossenschaft Deutschlands BVE KIDS beschreiten wir hier neue Wege. Dahinter steht auch unser Wunsch, einen Beitrag zur Chancengleichheit junger Menschen in unseren Quartieren zu leisten. So kooperieren wir unter anderem mit Schulen wie Kindergärten und unterstützen die öffentliche Bücherhallen, um die Schreib- und Lesekompetenzen von Kindern zu fördern.

— Umweltfreundlich und energieeffizient

Die Menschen in unseren Häusern und Quartieren haben den Wunsch nach einer gesunden Umwelt. In der Nachhaltigkeitsstrategie des BVE steht die sichere, effiziente, langfristige und umweltschonende Versorgung der Wohnungen mit Energie im Mittelpunkt der Überlegungen. »So wenig Energie wie möglich« lautet das Motto, wenn es um neue Konzepte geht und um effizienzsteigernde Maßnahmen. Das schont die Umwelt und den Geldbeutel unserer Mitglieder.

Für die Energieversorgung wurden 18 hocheffiziente Blockheizkraftwerke installiert, die nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung Gebäude mit Elektrizität und Wärme versorgen können. Die Blockheizkraftwerke stehen für Primärenergieeinsparung und Emissionsreduzierung durch Energie- und Ressourceneffizienz.

— Ökostrom und autoarm

Bei Neubauprojekten setzen wir auf innovative Lösungen wie etwa die Wärmeversorgung unserer Gebäude mithilfe von Eisspeichern. Ein System, das CO₂-frei und kostengünstig arbeitet. Auch über die Versorgung ganzer Anlagen mit CO₂-freiem Ökostrom denken wir nach. Ebenso über die Weitergabe unseres selbst produzierten Stroms an unsere Mitglieder – zu günstigeren Tarifen, als wenn sie ihn über die großen Stromanbieter erwerben. Darüber hinaus arbeitet der BVE an Konzepten für autoarme Wohnanlagen und setzt zunehmend auf Elektromobilität: Ladestationen, Carsharing und E-Bikes sind hier die Stichwörter.

— Mitarbeiterfürsorge

Der BVE hat auch seine mehr als 100 Mitarbeiter im Blick. Sie stehen meist im direkten Kontakt mit den Mitgliedern, ob als Hausmeister in den Quartieren oder in der Zentrale am Heidrehmen. Kundenorientierung, angemessene Öffnungszeiten, eine vertrauensvolle Kommunikation sowie die Unterstützung, Betreuung und Beratung unserer Mitglieder sind Aufgaben, die fordern. Mit flexiblen Arbeitszeitmodellen und sozialen Leistungen über die tariflichen Bestandteile hinaus bietet der BVE einen Rahmen, diesen Aufgaben gerecht zu werden.

— Vorausschauend

Wer nachhaltig denkt und wirtschaftet, muss auch Prognosen wagen. Gesellschaftliche, wirtschaftliche, technologische und politische Trends spielen hier eine Rolle. Der BVE beobachtet die Entwicklungen genau und stellt sich den Fragen: Wie werden wir wohnen? Welche Rolle wird die Stadt spielen? Wie sieht die Energie der Zukunft aus? Was brauchen die Menschen in 30 Jahren zum Leben? Auf solche Fragen Antworten zu finden, neue Wege zu beschreiten und damit für künftige Generationen Vorsorge zu treffen – auch das gehört zum Thema Nachhaltigkeit beim BVE.

Förderbericht

»Die Vernetzung und enge Kooperation mit Schulen, Institutionen, Kirchen, Initiativen und weiteren Partnern ist uns wichtig und ein Grundprinzip unserer Sozialarbeit.«

Katrin Freesmeier, Abteilung Mitgliederförderung

— Junge Familie

Wir freuen uns über die junge Familie, die gerne bei uns wohnt, den Nachwuchs großzieht und dafür sorgt, dass eine neue Generation irgendwann einmal unsere Gesellschaft nachhaltig positiv beeinflussen wird. So ist das immer gelaufen – und so wird es auch in Zukunft sein. Das Spannungsfeld, in dem sich Familien heute bewegen, ist jedoch vielfältiger und häufig anspruchsvoller geworden. Das Berufsleben, die Schule, Fitness, aber auch die eigenen Ansprüche lassen vielfach wenig Raum für das wirklich Familiäre: das Beisammensein, die Möglichkeit, sich als Familie zu finden. Wir beraten hier gerne, zeigen Wege auf und bieten Angebote, die auf unserer guten Netzwerkarbeit basieren.

— Senioren

Zur veränderten Lebenssituation kann auch der Umzug in eine möglichst barrierearme Wohnung gehören. Hier ergeben sich viele Fragen. Eine können wir jederzeit beantworten: Auch der BVE bietet hier den passenden Wohnraum an, denn wir denken an unsere älter werdenden Mitglieder. So haben wir vor einiger Zeit definiert, welche Häuser anlässlich größerer Modernisierungen für ein seniorenfreundliches Wohnen infrage kommen können und an welchen Standorten wir behutsam entsprechend in Neubauten investieren wollen.

Zukünftig soll ein Umzugsmanagement die Mitgliederförderung abrunden. Bereits heute gibt es als Dienstleistungsangebot z.B. einen Fensterputzservice. Vorzugskonditionen und ein unbürokratisches Buchen der Fensterputzer prägen das Angebot.

— Nachbarschaft

Das soziale Miteinander wird durch uns aktiv gefördert, denn Anonymität lässt mehr und mehr Menschen sich

zurückziehen. Andererseits fehlt häufig der Mut, einfach mal den direkten Nachbarn anzusprechen – um zu klönen oder um Hilfe zu bitten.

Unser Projekt »Nachbarn in Kontakt« trifft sich regelmäßig im Mietertreff Schenefelder Holt und bietet die Möglichkeit zum Austausch untereinander. Hier wird gemeinsam generationenübergreifend gebacken und Brunchsonntage für alle als Event zelebriert.

Sport verbindet und ist auch noch gesund! So finden in Billstedt-Kaltenbergen und im Schenefelder Holt Sportangebote in Kooperation mit dem Hamburger Sportbund statt. Aus anfangs zehn Teilnehmerinnen wurde eine Erfolgsgeschichte. In Billstedt kommt ergänzend noch Müttergymnastik hinzu. Ein in Eigeninitiative gegründetes sportlich medizinisches Turnen für die junge Mutter und das Kind ist ein toller Erfolg.

— Jugend-Engagement

Jede Jugendzeit ist anders. Geprägt von Moden, aber auch Gruppenzwängen – heute deutlich beeinflusst von den neuen sozialen Medien und den mobilen Smartphones –, möchten Jugendliche und Jungerwachsene ihren eigenen Weg finden. Wie können wir hier helfen, wie können Angebote aussehen? Ziel unserer Arbeit kann nur sein, junge Menschen zur Selbstbestimmung und zum verantwortlichen Handeln in einer sozialen Gemeinschaft zu befähigen. Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene wollen wir ermuntern, sich an gesellschaftlichen Gestaltungsprozessen zu beteiligen und ihre Interessen zu formulieren.

Hierbei helfen uns Kooperationen und eine enge Anbindung an bereits etablierte Einrichtungen. Exemplarisch sollen hier in Iserbrook das »Kiebitz«, in Lurup

»Gelebte genossenschaftliche Solidarität heißt auch, sich einzusetzen für unsere Quartiere, für die Umwelt, für alle unsere Mitglieder.«

Peter Finke, Leiter der Abteilung Mitgliederförderung

der Freizeittreff »Luur-up« und in Billstedt die »Kuhle« genannt sein. Diese Einrichtungen bieten seit Jahren, zum Teil seit Jahrzehnten, allen Kindern und Jugendlichen Platz und Freiraum für das Herumtoben, Basteln und nachschulisches Aufbereiten des Unterrichts. Sie bieten aber auch Sicherheit und Chance auf Gespräche. Häufig fehlt zu Hause ein vertrauensvoller Ansprechpartner, der nicht nur fordert oder kritisiert, sondern der zuhört.

Quartiersmanagement

Nicht immer geben Defizite im öffentlichen Raum oder ein echter Mangel an Infrastruktur den Impuls zu handeln. Es ist vielmehr so, dass man sehenden Auges und mithilfe lokaler Akteure genau hinschauen muss, um Handlungsbedarfe zu erkennen und zügig eine Verbesserung herbeizuführen. Das tun wir.

Quartiersmanagement ist für uns, die Lebensbedingungen und Lebenschancen in den Wohngebieten kontinuierlich anzupassen, zu optimieren. Wir wollen die Bewohner für ein Engagement in ihrem Quartier aktivieren, unterschiedliche Interessengruppen und lokale Akteure vernetzen, Kooperationen zwischen Initiativen, Institutionen und Unternehmen aufbauen sowie Projekte zur positiven Entwicklung des Quartiers initiieren.

Wir sind hier nie allein – unsere Grundstücke und Häuser liegen ja auch nicht allein im Niemandsland. Hinter der Grundstücksgrenze geht es weiter. So geht auch unser Denken und Handeln, unsere Verantwortlichkeit über die Grundstücksgrenze hinaus. Das Stadtteilmarketing in Neuwiedenthal und Kirchdorf-Süd wird von uns begleitet und finanziell unterstützt. Zusammen mit vier anderen Genossenschaften und dem Bezirk

Mitte planen wir einen Bolzplatz in Billstedt-Horn um. In Schnelsen-Burgwedel handeln wir nur gemeinsam mit allen benachbarten Genossenschaften und der Saga-GWG. Der jährliche Laternenumzug dort ist ein Muss für die Kinder. Und im Osdorfer Born haben wir den Bau der Grün- und Außenanlagen des neuen Bürgerhauses finanziell unterstützt. An Quartiersbeirats- und Sanierungsbeiratssitzungen nehmen wir regelmäßig teil, häufig sind wir dort sogar gewählte und stimmberechtigte Vertreter.

Bildung in vielfältiger Weise

Wir fördern weiterhin die Medienboten der Hamburger Öffentlichen Bücherhallen, den Leseclub Bücherparadies der Grundschule Schenefelder Landstraße in Iserbrook und kooperieren mit der Schule Franzosenkoppel in Lurup zur Förderung der Lesekompetenzen.

Neu hinzu kommt die kostenlose Mitgliedschaft aller Kinder bis zum Alter von 18 Jahren in den Hamburger Öffentlichen Bücherhallen im Rahmen unserer Kinder-genossenschaft BVE KIDS. Neu ist auch die Unterstützung des Programms »Dialog in Deutsch« der Hamburger Öffentlichen Bücherhallen zum Erlernen der deutschen Sprache für unsere ausländischen Mitbürger. Und neu gespendet haben wir zwei sehr gute PCs für den Nachbarschaftstreff der AWO in der Chemnitzstraße in Altona-Altstadt. Medienkompetenz für Ältere, zum Teil mit Migrationshintergrund, ist Teil unserer Vorstellung einer pluralistischen Gesellschaft ohne Schranken im Kopf und mit Chancengleichheit.

Bildung bestimmt maßgeblich über individuelle Lebenschancen. Bildung ist ein wesentlicher Faktor für wirtschaftliche Entwicklung und soziale Integration. Nicht abstrakt – sondern hier bei uns vor Ort.

Lagebericht

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20.

1. Grundlagen des Unternehmens

— Rechtliche Grundlagen

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

— Organisation

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

Der Bauverein der Elbgemeinden setzt die wohnungswirtschaftliche Standardsoftware GES der Firma Aareon ein. Zahlreiche Geschäftsprozesse werden ergänzend mithilfe eigenentwickelter Softwarekomponenten abgebildet. Weiterhin bestehen ein digitales Archiv, ein Workflow-System für einen regelbasierten Transport des digitalisierten Posteingangs, ein Intranet-Portal auf Basis des Microsoft Office SharePoint Servers für einen effizienten Umgang mit gemeinsam genutzten Informationen und ein eigenentwickeltes Materialwirtschaftssystem für den Servicebetrieb. Wir haben im August 2013 unter Verwendung eines Software-Updates von GES unsere Lastschriftinzüge auf SEPA (Single Europe Payments Area) umgestellt.

— Compliance

Neben bereits bestehenden organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen in Form von systemintegrierten Kontrollen zur Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips, Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung und -anweisung sowie einer Innenrevision gibt es einen Verhaltenscodex für alle Mitarbeiter, um mit klaren Rahmenbedingungen möglicherweise auftretenden Situationen vorzubeugen, die ihre Integrität infrage stellen können. Es bestanden 2013 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 2013 bewirtschaftete der Bauverein der Elbgemeinden 13.808 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 911.836 m² sowie 9 Kindertagesstätten, 143 gewerbliche Objekte und 23 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 26.096 m². Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 5.019 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.441 Stellplätze im Freien sowie 1.256 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 160 Wohnungen und die Wohnfläche um 14.109 m² erhöht. 149 Wohnungen sind in fertiggestellten Neubauten, 20 Wohnungen aus einem Grundstückserwerb und 7 Wohnungen aus der Umwandlung von Gewerberäumen zugegangen. Die Abgänge resultieren aus dem Abriss von 12 Wohnungen im Rahmen von Neubauvorhaben und 4 Zusammenlegungen. Die Nutzflächen haben sich bei einem Abgang von 6 Einheiten im Zuge der Umwandlung von Gewerbe in Wohnungen vor allem aufgrund des Zugangs von 5 Gewerbeeinheiten und zwei Kindertagesstätten im

Rahmen von Neubaumaßnahmen sowie von 3 Gewerbeeinheiten bei einem Grundstückserwerb per Saldo um 2.014 m² erhöht. Eine ehemalige Gaststätte wurde in eine weitere Kindertagesstätte umgewandelt.

Unsere Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2013 mit 13.808 Wohnungen die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg. Am 31. Dezember 2013 umfasste der gesamte Grundstücksbestand inklusive der Erbbaurechte des Bauverein der Elbgemeinden 1.835.711 m² und damit 1.595 m² mehr als zum Vorjahresende. Der Zuwachs resultiert aus dem Kauf von drei für Neubauvorhaben vorgesehenen Grundstücken und einem mit einem Wohngebäude überbauten Grundstück in Altona-Altstadt.

— Ziele und Strategien

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

— Umweltschutz

Das Tochterunternehmen BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmerversorgung von 2.083 Wohnungen. Mit dem Betrieb von insgesamt 18 Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen durch unser Tochterunternehmen und externe Partner wird energiesparend Wärmeenergie erzeugt. 4.400 Wohnungen werden über Heizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der weitgehend in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 2.500 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden. Zusammen mit rund 4.500 Wohnungen, die an Fernwärmenetze angeschlossen sind, wird

über die Hälfte der Wohnungen des Bauverein der Elbgemeinden im Wege der Kraft-Wärme-Kopplung ressourcenschonend versorgt. Auch der Weg, durch weitere Wärmedämmung Energie zu sparen, wird durch uns verfolgt. Im Neubau werden von uns generell Niedrigstenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen errichtet.

— Mitgliederförderung

Das BVE-Sozialmanagement und das Mitgliederwesen sind im neuen Arbeitsfeld Mitgliederförderung aufgegangen. Das ist konsequent, denn die Arbeit des Sozialmanagements ist in den vergangenen 15 Jahren zu einem immer wichtigerem Teil der Arbeit in der Genossenschaft und – in ihren Ausrichtungen – immer vielfältiger geworden. Stand vor 15 Jahren ausschließlich die Seniorenberatung und Einzelfallhilfe im Vordergrund, so ist zwischenzeitig die Quartiersarbeit, die Netzwerkarbeit und die Begleitung unserer ehrenamtlich tätigen Mitglieder immer mehr in den Fokus gerückt. Seit April 2013 beschäftigt der BVE zwei Kolleginnen im Sozialmanagement.

Die Zahl der zu betreuenden Mitglieder ist leicht gestiegen und lag 2013 bei rund 130 Personen. Um die besten Lösungen für Probleme unserer Mitglieder zu finden, arbeiten wir mit zuständigen Behörden und ambulanten Versorgern zusammen. Ein weiteres wichtiges Merkmal der Arbeit des Sozialmanagements ist das Zusammenwirken mit den gesetzlichen Betreuern, um für unsere Mitglieder einen Verbleib in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen.

Mitgliederförderung ist aber auch die Begleitung von Modernisierungsmaßnahmen, da Baumaßnahmen in den Quartieren häufig ein Thema in den Nachbarschaftstreffs sind und die Mitglieder über das Sozialmanagement aus erster Hand Informationen erhalten. Aus den Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich ein weiterer Tätigkeitsbereich, nämlich Organisation und Abwicklung von Tragediensten, Einkaufshilfen und beratende Mitgliedergespräche in schwierigen Einzelfällen bezüglich der Modernisierung.

Betreuung im Quartier bedeutet für die Mitgliederförderung die kontinuierliche Begleitung und Unterstützung der 10 Nachbarschaftstreffs der Kurt Denker-Stiftung. Die Zusammenarbeit mit den Ehrenamtlichen ist durch die personelle Veränderung sowohl zeit- als auch beratungsintensiver geworden. Zudem finden nicht zuletzt auch durch die Treffs immer mehr Aktivitäten in der

Wohnanlage und im Quartier statt, die begleitet und gefördert werden. Als Beispiel seien hier Sonntagsbrunch, gemeinsame Kochaktionen und eine Kooperation mit dem Hamburger Sportbund genannt. In Billstedt ist eine zweite regelmäßige Spielgruppe entstanden, an der erstmalig auch Mitglieder einer benachbarten Genossenschaft teilnehmen. Der Nachbarschaftstreff in Billstedt ist zum Jahreswechsel 2013/14 in neue größere und schönere Räume umgezogen. Erwähnt sei auch unsere Kooperation mit der HipHop Academy. In drei Quartieren ermöglichen wir unseren Jugendlichen die kostenlose Teilnahme an Rap- und Breakdance-Kursen.

— 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. Die GBS koordiniert alle Arten von Aktivitäten von Wohnungsgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft. 2013 wurde durch die GBS ein Vermietungstest für 7 Wohnungsgenossenschaften gemeinschaftlich beauftragt und durchgeführt (Analyse & Konzepte).

— BVE-DIENSTE GmbH

Alleiniger Gesellschafter der GmbH ist der Bauverein der Elbgemeinden. Das Stammkapital beträgt 30 Tsd. EUR. 2013 erfolgte eine Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 32 Tsd. EUR. Die BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei BHKW in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmeversorgung von 2.083 Wohnungen.

2. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage entwickelte sich in Deutschland 2013 aufgrund einer stabilen Binnennachfrage mit einer preisbereinigten Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 0,4% insgesamt noch positiv. Das Preisniveau bei den Verbraucherpreisen – bei gestiegenen Nahrungsmittelpreisen und nahezu stabilen Energiepreisen – erhöhte sich im Jahresdurchschnitt um 1,5%. Die Lage am Arbeitsmarkt erreichte im Jahresdurchschnitt einen nur geringfügig höheren Stand der Arbeitslosenzahlen als im Vorjahr. Die Zinsen blieben 2013 auf einem äußerst niedrigen Niveau. Insgesamt wird eine posi-

ve wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland für 2014 prognostiziert. Bundesweit erhöhten sich 2013 die Bauinvestitionen und die Anzahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau stark. In Hamburg wird für 2013 eine moderate Steigerung des Bruttoinlandsprodukts erwartet. Das Bevölkerungswachstum in Hamburg und das Wachstum der Anzahl der Haushalte hält weiterhin an. Im Wohnungsneubau hat sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen der Marke von 5.000 Wohnungen angenähert, die Anzahl der Baugenehmigungen liegt mit 10.328 auf Rekordniveau.

Die Ziele der Wohnraumförderung der Freien und Hansestadt Hamburg wurden mit 2.006 neuen Mietwohnungen und 4.312 geförderten Modernisierungsmaßnahmen von Mietwohnungen, aus denen preisdämpfende Mietwirkungen resultieren, erfolgreich umgesetzt.

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 2012 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe nebenstehende Tabelle).

— Veränderung der Nutzungsentgelte

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

Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr von 61.530 Tsd. EUR auf 64.499 Tsd. EUR erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 2013 5,96 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 5,79 EUR im Vorjahr. Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen und der Sollmieten für Gewerbe und sonstige Nutzungen resultiert im Jahr 2013 vor allem aus der Neuvermietung von im Jahr 2013 oder

Geschäftsverlauf

(Mio. EUR)

	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012
Nutzungsentgelte/Solllmieten	68,6	69,2	64,9
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	23,4	24,5	23,4
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	15,0	15,3	15,7
Jahresüberschuss	9,6	9,6	9,3
Investitionen	19,7	16,5	32,7

im Vorjahr fertiggestellten oder gekauften Wohnungen (2.373 Tsd. EUR), aus Anhebungen im Rahmen der Wohnwertmiete (738 Tsd. EUR), Mietanhebungen bei Wiedervermietungen (208 Tsd. EUR), Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen (165 Tsd. EUR), Anhebungen aufgrund von Modernisierungen (91 Tsd. EUR) und der Erhöhung der Sätze gemäß der II. Berechnungsverordnung im preisgebundenen Wohnungsbau (31 Tsd. EUR), denen insbesondere Ertragsausfälle aufgrund des Nutzungsendes von Mieteinheiten gegenüberstehen. Damit liegt die Erhöhung leicht über unseren vorsichtigen Prognoseansätzen des Vorjahres.

Wohnungswechsel

Die Zahl der im Jahr 2013 ausgesprochenen Kündigungen ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Kündigungsquote beträgt 6,1%. Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden. Gemessen an den vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geschätzten Zahlen liegt die Anzahl der Wohnungswechsel beim Bauverein der Elbgemeinden 2013 ganzjährig unterhalb des durchschnittlichen Niveaus in Hamburg.

Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken: Sie betrugen 2013 0,71% (Vorjahr: 0,77%) der Nutzungsentgelterträge.

Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen haben sich gegenüber unseren Prognosen aufgrund von zum Teil vorgezogenen umfassenden Modernisierungsmaßnahmen und umfassenden Großreparaturen erhöht. Gegenüber dem Vorjahr und unserer letztjährigen Prognose hat sich ein erhöhter Rückstellungsbedarf insbesondere für die Erneuerung von Grundsieleitungen ergeben.

Zinsaufwendungen

Aufgrund zusätzlich aufgenommener Darlehen, die u.a. zur anteiligen Finanzierung von Grundstückskäufen verwendet wurden, haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber unseren Prognosen erhöht.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss in Höhe von 9,6 Mio. EUR entspricht unserer Vorjahresprognose.

Investitionen

Gegenüber unseren Vorjahresplanungen haben sich bei einigen Neubauprojekten aufgrund von planungs- und baurechtlichen Gegebenheiten Verzögerungen ergeben.

Wir verfolgen unsere Neubauprojekte im ähnlichen Umfang weiter. In unserer Vorjahresprognose nicht berücksichtigt war der Kauf eines mit 20 Wohnungen und drei Gewerbeobjekten bebauten Grundstücks in Hamburg-Altona-Altstadt.

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder des Bauverein der Elbgemeinden hat sich im Jahresverlauf 2013 um 489 auf 20.020 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile (je 51,13 EUR) ist im vergangenen Jahr um 208.677 auf 1.582.176 gestiegen. Die Zahl der Geschäftsanteile je Mitglied beträgt durchschnittlich 79,03.

Lage

Ertragslage

Aus der Ertragslage (Tabelle 1) gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Wie in den Vorjahren ergibt sich der 2013 erzielte Jahresüberschuss aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

— Nutzungsentgelte

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

— Instandhaltungsaufwendungen

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2013 insgesamt 25.956 Tsd. EUR aufgewendet, im Vorjahr 24.706 Tsd. EUR.

Davon entfielen auf laufende Instandhaltung 11.121 Tsd. EUR und auf Großreparaturen 10.808 Tsd. EUR. Den Instandsetzungsanteilen bei Modernisierungen waren 4.027 Tsd. EUR zuzuordnen. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet das 2013 Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von 27,67 EUR gegenüber 26,80 EUR im Jahr 2012. Die Instandhaltungskosten haben sich 2013 gegenüber dem Vorjahr aufgrund des größeren Umfangs bei den Großreparaturen (gestiegen um 23,9%) insgesamt um 5,1% erhöht. Die Aufwendungen für laufende Instandhaltung und die Aufwendungen für Aufwandsmodernisierung waren leicht rückläufig. 2013 wurden Rückstellungen für auf gesetzlicher Grundlage durchzuführende Maßnahmen zur Sielerneuerung (3.406 Tsd. EUR, im Vorjahr 1.650 Tsd. EUR) gebildet.

Den Instandhaltungsaufwendungen stehen Erträge aus Erstattungen für Versicherungsschäden in Höhe von 128 Tsd. EUR (Vorjahr: 240 Tsd. EUR) sowie 62 Tsd. EUR Zuschüsse für einzelne förderfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Vorjahr: 308 Tsd. EUR) gegenüber.

— Betriebskosten

Die Höhe der Betriebskosten hat sich im Geschäftsjahr 2013 mit 1,20 EUR je m² Wohnfläche monatlich (Vorjahr: 1,15 EUR) leicht erhöht. Dies resultiert u.a. aus der Mitte 2012 eingeführten erstmaligen Erhebung der Niederschlagsgebühren und den 2013 erstmalig angefallenen Betriebskosten aus der Beprobung von Trinkwasseranlagen. Betriebskosten, die zwischen Versorgungsunternehmen und unseren Mitgliedern direkt abgerechnet werden, werden von uns nicht erfasst.

— Heizkosten

Die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser fielen tarifbedingt geringer aus als im Vorjahr. Die Kosten im Geschäftsjahr 2013 betrugen monatlich 0,97 EUR je m² beheizte Wohnfläche (Vorjahr: 1,02 EUR je m² beheizte Wohnfläche). Wir versuchen weiterhin, steigenden Energiekosten durch gezielte umfangreiche Wärmedämmungsmaßnahmen an besonders betroffenen Gebäuden sowie eine Vielzahl von geringinvestiven Maßnahmen zu begegnen.

— Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betrugen 2013, bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr, 365,33 EUR (Vorjahr: 343,23 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 338,90 EUR (Vorjahr: 329,33 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

— Zinsaufwendungen

Nach der Fertigstellung der Neubauobjekte und der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen führten die zur Finanzierung aufgenommenen Darlehen zur Erhöhung der Zinsaufwendungen insgesamt.

Tabelle 1: Ertragslage

(Tsd. EUR)

	2013	2012	2011	2010	2009
Hausbewirtschaftung	11.585	10.937	11.808	12.379	10.342
Betreuungstätigkeit	2	1	-5	-1	-3
Beteiligungen	-23	15	0	10	53
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-446	-273	-174	-170	-191
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.460	-1.340	-2.382	-3.403	-1.944
Steuern	-58	0	0	0	0
Jahresüberschuss	9.600	9.340	9.247	8.815	8.257

— Betreuungstätigkeit

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit wurde ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt.

— Mitgliederwesen und Mitgliederförderung

Das Mitgliederwesen beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen zur verwaltungstechnischen Bearbeitung der Mitgliederbelange, denen nur in geringem Umfang Erträge gegenüberstehen. Die qualitativen 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 2013, außerplanmäßigen Abschreibungen, Zahlungen aufgrund von Pensionszusagen sowie der Auflösung von Rückstellungen) das Ergebnis aus nicht aktivierten Baukosten (Aufwendungen während der Bauphase, vor allem Fremdkapital-, Finanzierungs- und andere Verwaltungskosten). Den Bau- und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen liegen jeweils Investitionsrechnungen zugrunde.

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 2013 gibt die Kapitalflussrechnung (Tabelle 2) Auskunft.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Cashflow nach der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft (DVFA/SG) bei gestiegenem Jahresüberschuss und gesteigener Abschreibung aufgrund der aus einer Umfinanzierung resultierenden Einstellung eines langfristigen Rechnungsabgrenzungspostens für vorausgezahlte Zinsen, aufgrund gesteigener Teilschulderlasse von Darlehen bei abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen und der Abnahme der langfristigen Rückstellung um 0,6 Mio. EUR vermindert. Dagegen hat sich im Vorjahresvergleich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 1,1 Mio. EUR erhöht. Ursächlich ist vor allem der gestiegene Saldo zwischen Betriebs- und Heizkostenvor-

auszahlungen und den entsprechenden Vorlagen. 2013 wurden 24,5 Mio. EUR in das Anlagevermögen investiert.

Im Finanzierungsbereich verminderte sich per Saldo die Darlehensaufnahme gegenüber dem Vorjahr um 6,6 Mio. EUR. Die Einzahlungen auf Geschäftsguthaben einschließlich Vorauszahlungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Mio. EUR. Der Finanzmittelbestand 2013 ist um 6,9 Mio. EUR gestiegen. Im Juni 2013 wurde der Bauverein der Elbgemeinden auf Grundlage des Jahresabschlusses 2012 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 20 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 42,9 Mio. EUR Forward-Darlehen zur Umschuldung oder vorzeitigen Verlängerung von Darlehen abgeschlossen, deren Zinsbindung im Zeitraum von 2012 bis 2029 endet. Bevorzugt wurden dabei erhöhte Tilgungssätze vereinbart, um die künftig abzulösende Summe zu minimieren (Tabelle 3). Als weitere Zinssicherungsinstrumente dienen zwei Bausparverträge in Höhe von insgesamt 22,4 Mio. EUR, auf die wir 10 Mio. EUR eingezahlt haben.

— Investitionen

Neubau

Im Geschäftsjahr 2013 wurden bei den in den Vorjahren begonnenen Neubauten »Stadtgärten Lokstedt« (Hamburg-Lokstedt) 125 Wohnungen und am Schenefelder Holt (Hamburg-Iserbrook) 24 Wohnungen fertiggestellt. 2013 wurden die Bauvorhaben Flottbeker Drift (Hamburg-Groß Flottbek) mit vier Wohneinheiten, Lütt Iserbrook (Hamburg-Iserbrook) mit zwei Wohneinheiten sowie Osdorfer Landstraße (Hamburg-Groß Flottbek) mit drei Wohneinheiten begonnen. Die gesamten Investitionen für diese begonnenen Objekte belaufen sich auf voraussichtlich 1.950 Tsd. EUR.

Tabelle 2: Kapitalflussrechnung

(Tsd. EUR)

	2013	2012
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	9.600	9.340
Abschreibungen im Anlagevermögen	12.919	12.212
Zuschreibungen im Anlagevermögen	0	- 11
Aktivierte Eigenleistungen	- 271	- 321
Abnahme von Darlehen durch Teilschulderlass	- 410	- 35
Einstellung in aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	- 877	0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 482	- 114
Cashflow nach DVFA/SG	20.479	21.071
Verluste aus Abgängen des Anlagevermögens	113	41
Erhöhung sonstiger kurzfristiger Aktiva	- 955	- 948
Abnahme/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	- 272	56
Betriebskostenvorauszahlungen/Betriebskostenvorlagen	564	- 831
Verminderung sonstiger kurzfristiger Passiva	- 1.518	- 2.077
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.411	17.312
Planmäßige Tilgungen	- 16.736	- 14.737
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	1.675	2.575
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	4	1
Einnahmen aus Baukostenzuschüssen	1.873	1.189
Erhöhung von Bausparguthaben	- 9.908	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 16.469	- 33.004
	- 24.500	- 31.814
III. Finanzierungsbereich		
Ablösung/Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	- 21.571	- 20.453
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	45.158	50.666
Erhöhung der Geschäftsguthaben	10.694	5.778
Verminderung der Vorauszahlungen auf Geschäftsguthaben	- 1.864	1.002
Dividendenzahlung für das Vorjahr	- 2.678	- 2.440
	29.739	34.553
	6.914	5.314
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	6.914	5.314
Finanzmittelbestand zum 31.12. des Vorjahres	13.649	8.335
Finanzmittelbestand zum 31.12. des Geschäftsjahres	20.563	13.649

Tabelle 3:
Vermögenslage

	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012		Veränderungen
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	549.650	90,72	547.819	93,56	+1.831
Rechnungsabgrenzungsposten	877	0,14	0	0,00	+877
	550.527	90,86	547.819	93,56	+2.708
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	55.391	9,14	37.687	6,44	+17.704
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,00	13	0,00	-3
	55.401	9,14	37.700	6,44	+17.701
Gesamtvermögen	605.928	100,00	585.519	100,00	+19.532
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	179.928	29,69	162.312	27,72	+17.616
Rückstellungen	11.546	1,91	12.028	2,05	-482
Fremdkapital	376.378	62,12	371.801	63,51	+4.577
	567.852	93,72	546.141	93,28	+21.711
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	5.785	0,95	6.057	1,03	-272
Verbindlichkeiten	31.878	5,26	32.849	5,61	-971
Rechnungsabgrenzungsposten	413	0,07	472	0,08	-59
	38.076	6,28	39.378	6,72	-1.302
Gesamtkapital	605.928	100,00	585.519	100,00	+19.532

Für den Zeitraum von 2014 bis 2018 entwickeln wir weitere Neubauprojekte mit insgesamt 506 Wohnungen und geschätzten Investitionen in Höhe von insgesamt 138 Mio. EUR. Die insgesamt 2013 angefallenen Herstellungskosten einschließlich der Planungskosten für noch nicht begonnene Projekte belaufen sich auf 4.642 Tsd. EUR.

Modernisierung

Das Gesamtvolumen der Maßnahmen belief sich auf 9.703 Tsd. EUR. Davon sind 5.676 Tsd. EUR als aktivierungspflichtige Herstellungskosten anzusetzen, während die aus Instandhaltungsmitteln gedeckten Kosten 4.027 Tsd. EUR betragen.

Grundstückserwerb

2013 wurde ein bebautes Grundstück mit 20 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten sowie drei unbebaute Grundstücke für spätere Neubauprojekte erworben. Die Anschaffungskosten beliefen sich insgesamt auf 6.091 Tsd. EUR in 2013.

Liquidität

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

Die Zahlung einer Dividende von 4% auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2013 in Höhe von rund 3 Mio. EUR ist gewährleistet. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 19,3 Mio. EUR (einschließlich gestellter KfW-Anträge) für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valuiert werden.

Dem Bauverein der Elbgemeinden stehen insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne grundpfandrechtliche Besicherung in Höhe von 15,3 Mio. EUR zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote beträgt 29,69% (Vorjahr: 27,72%). Das Eigenkapital ist aufgrund von Einzahlungen auf Geschäftsguthaben und des Jahresüberschusses gestiegen. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 567,9 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen (550,5 Mio. EUR) ist damit zu 103,15% (Vorjahr: 99,69%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 5,9% (Vorjahr: 6,2%) insgesamt auf einem sehr hohen Niveau und damit über der Gesamtkapitalrentabilität (4,3%, im Vorjahr 4,2%).

3. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2013 sind keine Ereignisse eingetreten, die für den Bauverein der Elbgemeinden von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens führen.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen für den Raum Hamburg wird weiterhin von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Wir nehmen deshalb an, dass wir auch weiterhin aufgrund der guten Qualität unseres Wohnungsbestands nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere 2014 beginnenden und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 137,7 Mio. EUR für 506 Wohnungen, die überwiegend öffentlich gefördert oder preisreduziert im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geplant sind, erhöhen noch in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, haben wir bereits weitgehend Finanzierungszusagen eingeholt und nach erfolgtem Grundstückserwerb bzw. der Anhandgabe von Grundstücken Forward-Darlehen zur Sicherung der derzeit günstigen Zinskonditionen abgeschlossen. Aufgrund der kostendeckend kalkulierten Neubaumaßnahmen wird die durchschnittliche Höhe der Sollmieten insgesamt steigen. Von erheblich steigenden Zinsaufwendungen gehen wir in den nächsten zwei Jahren nicht aus, da die aufgrund von Neubau und Modernisierung neu anfallenden Zinsen durch die Zinsdegression bei bestehenden Darlehen und durch den Abschluss von Verlängerungen und Umschuldungen bei auslaufenden Darlehen auch bei einem ggf. allgemein steigenden Zinsniveau weitgehend ausgeglichen werden können.

Aufgrund der Ergänzung unserer Wohnungsbestände durch Neubau und Zukauf sowie Anpassungen im Rahmen unserer Wohnwertmiete und der Erhöhung der Kostensätze im mietpreisgebundenen Wohnungsbau prognostizieren wir für das Jahr 2014 steigende Sollmieten (70,9 Mio. EUR). Aufgrund der Zinsdegression rechnen wir mit sinkenden Zinsaufwendungen für 2014 (15,6 Mio. EUR). Als Instandhaltungsaufwendungen planen wir für 2014, bedingt durch unsere planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms, mit 23,5 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrundeliegenden Annahmen erwarten wir 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 9,8 Mio. EUR.

Dazu planen wir 2014 Investitionen in Neubau, Modernisierung und Grundstücksankäufe in Höhe von rund 30,0 Mio. EUR. Aus unserer Wirtschafts- und Finanzplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der geschilderten Annahmen auch in den weiteren Jahren positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

Risikobericht

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

Das Risikomanagement besteht aus einem internen Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsystem mit stets aktuellem Berichtswesen. In diesem Zusammenhang werden alle wesentlichen Indikatoren beobachtet, die zur Störung der Zahlungsfähigkeit führen könnten oder einer Vollvermietung entgegenstehen. Insbesondere durch die Definition von Schwellenwerten übernimmt das Berichtswesen dabei eine Frühwarnfunktion. Darüber hinaus besteht eine interne Revision, die interne Abläufe regelmäßig untersucht. Bezüglich des Leerstandsrisikos rechnen wir nicht mit steigenden Leerständen. Dafür werden nachgefragte Neubauvorhaben 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, einen Zinsswap sowie Bauspardarlehen) unter Ausnutzung günstiger Konditionen verringert.

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

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

Chancenbericht

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

Hamburg, den 16. April 2014
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2013 – Aktiva

(EUR)

	2013	2012
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	82.135,00	80.053,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	543.687.002,95	505.491.656,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.259.715,30	2.353.628,30
3. Grundstücke ohne Bauten	1.514.529,17	29.625,74
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	29.123,00	31.966,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	497.213,00	486.980,80
7. Anlagen im Bau	395.841,55	38.878.856,58
8. Bauvorbereitungskosten	887.492,45	280.472,36
9. Geleistete Anzahlungen	112.706,70	1.699,42
	549.486.189,27	547.657.450,96
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	549.649.510,92	547.818.690,61
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	20.486.270,97	20.561.735,89
2. Andere Vorräte	466.311,90	448.107,86
	20.952.582,87	21.009.843,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	508.314,38	509.830,76
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.194,26	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	12.674,35
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.455.089,82	2.506.307,16
	3.968.598,46	3.028.812,27
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	20.562.761,48	13.649.313,55
2. Bausparguthaben	9.908.170,96	0,00
	30.470.932,44	13.649.313,55
Umlaufvermögen insgesamt	55.392.113,77	37.687.969,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	887.033,66	12.559,06
Bilanzsumme	605.928.658,35	585.519.219,24

Bilanz zum 31. Dezember 2013 – Passiva

(EUR)

	2013	2012
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.279.837,43	1.230.996,05
– der verbleibenden Mitglieder	80.044.513,01	69.359.368,10
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	462.937,40	502.925,53
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 91.723,08		(122.849,12)
	81.787.287,84	71.093.289,68
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	13.857.905,11	12.897.881,77
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 960.023,34		(933.965,42)
2. Bauernenerungsrücklage	42.000.000,00	38.600.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 3.400.000,00		(3.600.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	39.250.000,00	37.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 2.250.000,00		(2.105.783,00)
	95.107.905,11	88.497.881,77
III. Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	42.696,74	21.094,06
Jahresüberschuss	9.600.233,36	9.339.654,23
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	6.610.023,34	6.639.748,42
	3.032.906,76	2.720.999,87
Eigenkapital insgesamt	179.928.099,71	162.312.171,32
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.646.496,00	7.543.474,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.750.000,00	4.327.907,75
3. Sonstige Rückstellungen	5.934.302,22	6.213.223,47
	17.330.798,22	18.084.605,22
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	310.126.455,85	296.202.687,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.485.048,28	73.041.215,16
3. Erhaltene Anzahlungen	23.502.514,21	23.014.002,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	413.877,80	368.133,43
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.495,43	5.774,84
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.494.418,02	8.983.845,64
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.484,38	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.160.260,62	3.034.581,85
davon aus Steuern 12.009,50		(18.285,27)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.359,84		(8.866,90)
	408.256.554,59	404.650.240,80
D. Rechnungsabgrenzungsposten	413.205,83	472.201,90
Bilanzsumme	605.928.658,35	585.519.219,24

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2013

(EUR)

	2013	2012
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	91.999.618,82	87.217.583,60
b) aus Betreuungstätigkeit	14.805,66	11.694,34
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	485.555,71	616.564,17
	92.499.980,19	87.845.842,11
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	- 75.464,92	1.307.443,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	270.617,07	321.198,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.146.484,99	2.278.263,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	43.130.744,40	41.795.190,38
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	518.219,90	638.003,98
	43.648.964,30	42.433.194,36
Rohergebnis	51.192.653,03	49.319.552,80
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.490.608,79	5.249.360,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.637.247,06	1.773.345,76
davon für Altersversorgung	608.079,39	(761.504,97)
	7.127.855,85	7.022.706,50
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.918.594,55	12.212.207,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.938.134,04	2.392.058,47
9. Erträge aus Beteiligungen	31.525,37	15.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	31.525,37	(15.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	307.620,70	217.369,29
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	(88,72)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	65.927,32	(38.865,45)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.772.777,14	15.493.374,80
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen und Forderungen	377.411,82	(377.925,52)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12.774.437,52	12.431.574,42
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	57.532,65	0,00
14. Sonstige Steuern	3.116.671,51	3.091.920,19
15. Jahresüberschuss	9.600.233,36	9.339.654,23
16. Gewinnvortrag	42.696,74	21.094,06
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	6.610.023,34	6.639.748,42
18. Bilanzgewinn	3.032.906,76	2.720.999,87

Anhang

a) Allgemeine Angaben

— Gliederungsvorschriften

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

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

— Bilanzierungsmethoden

Grundstückszu- und -abgänge wurden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums bilanzmäßig erfasst. Geldbeschaffungskosten für Darlehen wurden 2013 in Höhe von 11 Tsd. EUR in den Zinsaufwendungen erfasst.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Als Wohnungsgenossenschaft ist der Bauverein der Elbgemeinden nur mit seinem Nichtmitgliedergeschäft steuerpflichtig. Die Bewertungsunterschiede resultieren vor allem aus den in der Regel höheren steuerlichen Teilwerten der an Nichtmitglieder vermieteten Gebäude sowie abweichenden steuerlichen Abschreibungsregelungen. Vom Ansatzwahlrecht aktiver latenter Steuern

aus der Verrechnung von Bewertungsunterschieden von handels- und steuerrechtlichen Regelungen sowie des steuerrechtlichen Verlustvortrags haben wir keinen Gebrauch gemacht. Selbsterstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht angesetzt. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen wurden nur für innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholte Maßnahmen gebildet.

— Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, gemindert um Abschreibungen, bewertet.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Nutzungsdauer beträgt zwei bis fünf Jahre.

Bei den Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden Eigenleistungen für Bauführungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 271 Tsd. EUR aktiviert. Von der Möglichkeit der Aktivierung während der Bauzeit angefallener Fremdzinsen wurde weiterhin kein Gebrauch gemacht.

Die planmäßige Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt nach gleichbleibenden Jahresbeträgen. Dabei wird bei Neubauten von bis zu 75 Jahren ausgegangen, bei noch nicht planmäßig abgeschriebenen Altbauten in der Regel von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren. Bei Gebäuden, bei deren Erstellung alte Gebäudesubstanz verwendet wurde, wird eine Gesamtnutzungsdauer von bis zu 50 Jahren angesetzt. Bei Erbbaurechtsgrundstücken wird die ggf. kürzere

Laufzeit des Erbbaurechts zugrunde gelegt. Die als selbstständige Vermögensgegenstände zu behandelnden Außenanlagen werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben. Die aktivierten Modernisierungskosten werden über die maßgebliche Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Maschinen und maschinelle Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear zwischen 10% und 33% abgeschrieben. Für geringwertige Vermögensgegenstände erfolgt im Jahr des Zugangs die volle Abschreibung, ihr Abgang wird unterstellt. Die Beteiligungen sind mit ihren Anschaffungskosten ausgewiesen.

— Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

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

— Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Rückstellungen werden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die versicherungsmathematische Berechnung des Erfüllungsbetrags der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die

Tabelle 4:
Anlagenpiegel 2013
(EUR)

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter
5. Technische Anlagen und Maschinen
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung
7. Anlagen im Bau
8. Bauvorbereitungskosten
9. Geleistete Anzahlungen

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Beteiligungen

Anlagevermögen insgesamt

Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres
677.055,57	82.533,49	1.462,96	0,00
792.396.337,78	10.990.638,48	2.120.492,83	41.680.844,55
5.537.781,51	0,00	0,00	0,00
29.625,74	1.095.425,97	0,00	389.477,46
103.723,39	0,00	0,00	0,00
447.925,82	10.864,58	13.199,42	0,00
1.814.490,10	255.951,22	98.731,68	0,00
38.878.856,58	3.592.169,60	17.400,00	- 42.057.784,63
280.472,36	617.858,05	0,00	- 10.837,96
1.699,42	112.706,70	0,00	- 1.699,42
839.490.912,70	16.675.614,60	2.249.823,93	0,00
30.374,25	0,00	0,00	0,00
50.812,40	0,00	0,00	0,00
81.186,65	0,00	0,00	0,00
840.249.154,92	16.758.148,09	2.251.286,89	0,00

Richttafeln 2005 G von Heubeck und einen Rechnungszins von 4,88% (pauschale Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 2% jährlich eingerechnet. Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter, die bis zum 31. Dezember 2013 mehr als drei Jahre beschäftigt waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 4,88%, eines Gehaltstrends von 2,2% jährlich und einer Fluktuation von 0,1% jährlich. Die ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden mit dem Wertansatz vom 31. Dezember 2009, gemindert um die in Anspruch genommenen Aufwendungen für durch-

geführte Maßnahmen, fortgeführt. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2013 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

— Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

— Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem **Anlagenspiegel** (Tabelle 4) zu entnehmen. Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet bis auf Vorlagen im Rahmen der Verwaltungsbetreuung in Höhe von 32 Tsd. EUR ausschließlich nicht abgerechnete

Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.	Buchwert Stand 31.12.	Buchwert Stand 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres
758.126,10	675.991,10	82.135,00	80.053,00	80.451,49
842.947.327,98	299.260.325,03	543.687.002,95	505.491.656,61	12.488.820,19
5.537.781,51	3.278.066,21	2.259.715,30	2.353.628,30	93.913,00
1.514.529,17	0,00	1.514.529,17	29.625,74	0,00
103.723,39	1.158,24	102.565,15	102.565,15	0,00
445.590,98	416.467,98	29.123,00	31.966,00	13.707,58
1.971.709,64	1.474.496,64	497.213,00	486.980,80	241.702,29
395.841,55	0,00	395.841,55	38.878.856,58	0,00
887.492,45	0,00	887.492,45	280.472,36	0,00
112.706,70	0,00	112.706,70	1.699,42	0,00
853.916.703,37	304.430.514,10	549.486.189,27	547.657.450,96	12.838.143,06
30.374,25	0,00	30.374,25	30.374,25	0,00
50.812,40	0,00	50.812,40	50.812,40	0,00
81.186,65	0,00	81.186,65	81.186,65	0,00
854.756.016,12	305.106.505,20	549.649.510,92	547.818.690,61	12.918.594,55

Betriebskosten. In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** und in den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem 31. Dezember 2013 rechtlich entstehen.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (Tabelle 5).

Die **anderen Ergebnisrücklagen** werden unter Annahme der Ergebnisverwendung bilanziert. Die zum 31. Dezember 2009 gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** (3,8 Mio. EUR) bestehen fort für Modernisierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2014 bis 2018 durchgeführt werden sollen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen neben den Rückstellungen für gesetzlich vorgeschriebene Sielerneuerungen (4.295 Tsd. EUR) und Dachdämmungen (89 Tsd. EUR), für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahres nachgeholt wurde (688 Tsd. EUR), für Jahresabschluss-, Steuerberatungs-, Prüfungskosten einschließlich der Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (309 Tsd. EUR), für Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumszahlungen sowie Berufsgenossenschaftsbeiträge (350 Tsd. EUR) und für Prozesskostenrisiken (90 Tsd. EUR).

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

c) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten 1.216 Tsd. EUR, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, vor allem die Auflösung von Rückstellungen (1.118 Tsd. EUR). Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Zuführungen zu den Rückstellungen für gesetzlich vorgeschriebene Sielerneuerungen (3.406 Tsd. EUR) sowie Rückstellungen für im ersten Quartal des Folgejahres nachgeholte Instandhaltungsleistungen (688 Tsd. EUR). Restbuchwerte für im Rahmen von Neubaumaßnahmen abgerissene Gebäude in Höhe von 147 Tsd. EUR wurden ausgebucht. Weitere perioden- oder betriebsleistungsfremde Erträge und Aufwendungen größeren Umfangs, die für die Beurteilung der Ertragslage von Bedeutung sind, haben sich nicht ergeben.

d) Sonstige Angaben

— Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft hat aus der früheren Veräußerung von bebauten Erbbaurechten den Grundeigentümern gegenüber die Bürgschaft für die Erbbauzinsen übernommen. Das Inkasso der von den Hauseigentümern zu leistenden Erbbauzinsen läuft über die Genossenschaft. Eine Bürgschaft zur Besicherung für von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommene Darlehen ist ausgelaufen. Bis zur Übernahme einer Bürgschaft für ein 2013 an die BVE-DIENSTE GmbH ausgereichtes Darlehen ist ein Bankguthaben als Sicherheit verpfändet. Die Genossenschaft hat aus Wohnraummietverhältnissen mit Nichtmitgliedern Mietkautionen erhalten. Diese betrugen zum Abschlussstichtag 78 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 5,7 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt. Mit dem Abschluss eines Multimediavertrags im Geschäftsjahr 2003 hat sich die Genossenschaft gegenüber dem Betreiber der Anlagen ab dem 01. Oktober 2005 für 15 Jahre zu einer Zahlung von Anschluss- und Betreibergebühren verpflichtet, von denen zum 31. Dezember 2013 noch 6,7 Mio. EUR ausstehen. Bei den Betreibergebühren handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten.

Für einen im Dezember 2013 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag liegt die Fälligkeit der Kaufpreises in Höhe von rund 950 Tsd. EUR im Januar 2014. Der wirtschaftliche Übergang des Grundstücks erfolgte Anfang 2014. Die Leasingverpflichtungen für Teile des Fuhrparks und der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf rund 172 Tsd. EUR.

— Beteiligung an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100% an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Diese weist per 31. Dezember 2013 ein Eigenkapital von 219 Tsd. EUR aus. Der Bauverein der Elbgemeinden ist unverändert mit 50 Tsd. EUR zu 20% an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg, beteiligt. Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2013 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Anteile an anderen Gesellschaften.

Tabelle 5: Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände (EUR)

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	508.314,38	(509.830,76)	51.262,11	(71.609,07)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.194,26	(0,00)	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	(12.674,35)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.455.089,82	(2.506.307,16)	2.328.676,94	(1.241.185,08)
Gesamtbetrag	3.968.598,46	(3.028.812,27)	2.379.939,05	(1.312.794,15)

Vorjahreszahlen
in Klammern

Tabelle 6: Verbindlichkeitspiegel 2013 (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	310.126.455,85 (296.202.687,12)	17.683.036,55 (15.947.538,37)	69.952.101,28 (66.430.326,69)	222.491.318,02 (213.824.822,06)	310.126.455,85 (296.202.687,12)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.485.048,28 (73.041.215,16)	2.769.539,73 (3.535.893,82)	11.578.144,33 (13.818.829,18)	51.137.364,22 (55.686.492,16)	65.485.048,28 (73.041.215,16)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	23.502.514,21 (23.014.002,76)	23.502.514,21 (23.014.002,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	413.877,80 (368.133,43)	413.877,80 (368.133,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.495,43 (5.774,84)	9.495,43 (5.774,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.494.418,02 (8.983.845,64)	7.494.418,02 (8.983.845,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.484,38 (0,00)	64.484,38 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.160.260,62 (3.034.581,85)	133.873,79 (252.864,49)	1.026.386,83 (2.781.717,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	408.256.554,59 (404.650.240,80)	52.071.239,91 (52.108.053,35)	82.556.632,44 (83.030.873,23)	273.628.682,24 (269.511.314,22)	375.611.504,13 (369.243.902,28)	

Vorjahreszahlen
in Klammern

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

— Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2013 Gaslieferungen in Höhe von 485 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 414 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 2013 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 1.282.311 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 Swappremien durch die flexiblen Guthabenzinsen gedeckt. Das Kreditinstitut hat uns die Höhe des über den EURIBOR gehenden Zinsaufschlags bis zum 31. März 2025 garantiert. Andere Termingeschäfte, deren Preis mittel- oder unmittelbar von der Entwicklung von Marktpreisen, dem Preis von Devisen, Zinssätzen oder anderen Erträgen abhängt, hat die Genossenschaft nicht abgeschlossen.

— Anzahl der Mitarbeiter

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

Anzahl der Mitarbeiter

	Anzahl der Mitarbeiter	Davon Teilzeit
Verwaltung	75	12
Hausmeister	25	0
Servicebetrieb	17	0
Gesamt	117	12

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

— Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 10.685.145 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitgliederbewegung

Mitglieder (Stand: 01.01.2013)	19.531
Zugänge	1.095
Abgänge	606
Mitglieder (Stand: 31.12.2013)	20.020

— Prüfungsverband

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

— Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

— Mitglieder des Aufsichtsrats

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

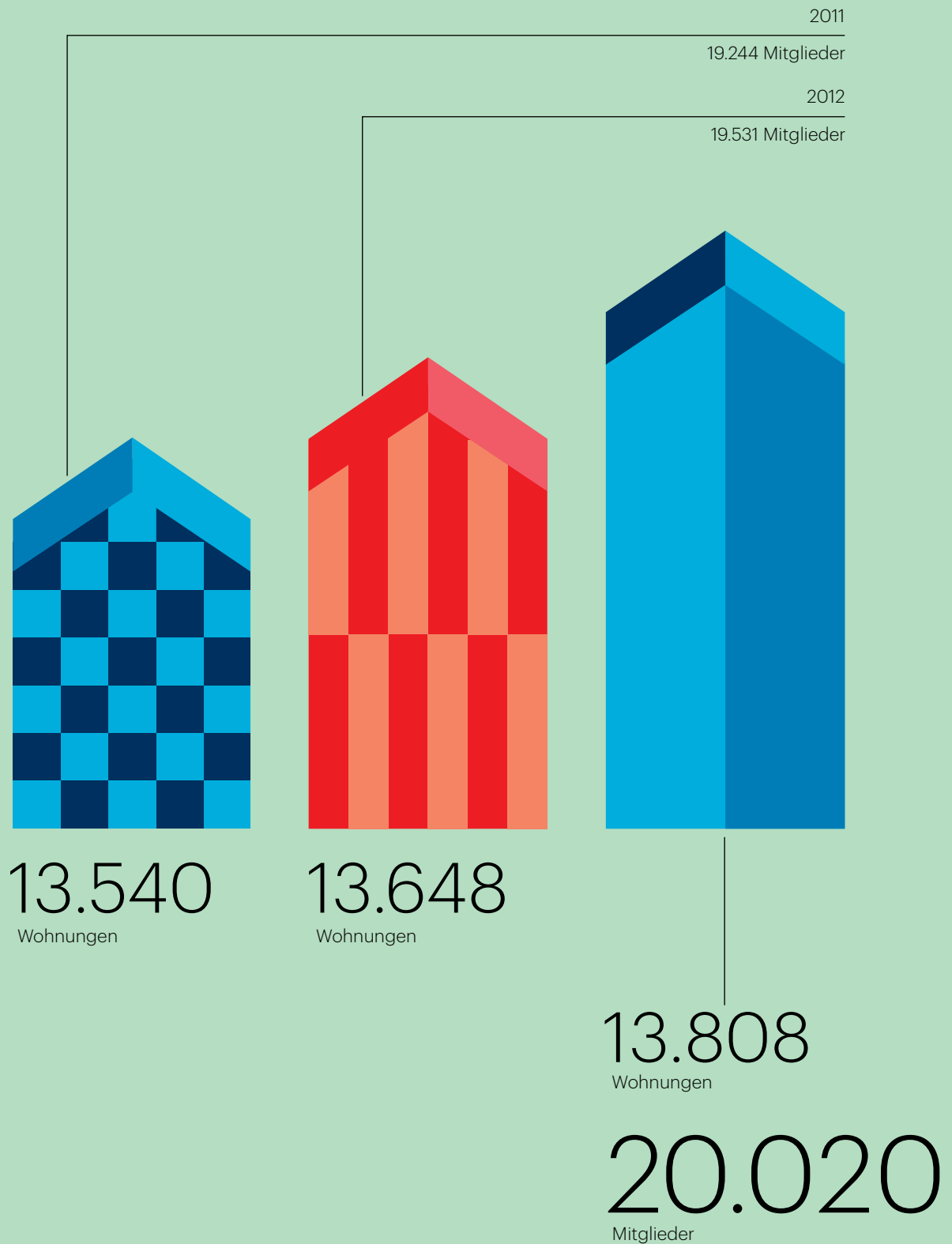
Hamburg, den 16. April 2014
Der Vorstand



Michael Wulf

Axel Horn

Mitglieder und Wohnungen



Der Aufsichtsrat

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

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

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

1. Personal- und Prüfungsausschuss
 (Von links:) Henry de Vries,
 Bettina Harms-Goldt,
 Klaus Pohlmann, Tom Dziomba
 Es fehlt: Thomas Schneegans

— **1. Personal- und Prüfungsausschuss**

Henry de Vries, Vorsitzender
 Thomas Schneegans, Schriftführer
 Tom Dziomba
 Bettina Harms-Goldt
 Klaus Pohlmann

— **2. Bau- und Umweltausschuss**

Jürgen Henningsen, Vorsitzender
 Peter Bollmann, Schriftführer
 Wolfgang Blechschmidt
 Wolfgang Reimers
 Horst Wenzel

— **3. Satzungs- und Schlichtungsausschuss**

Dr. Jürgen Duwe, Vorsitzender
 Per Olaf Krahnstöver, Schriftführer



2. Bau- und Umweltausschuss

(Von links:) Peter Bollmann,
Horst Wenzel, Wolfgang Blechschmidt,
Wolfgang Reimers
Es fehlt: Jürgen Henningsen



**3. Satzungs- und
Schlichtungsausschuss**
Per Olaf Krahnstöver
Es fehlt: Dr. Jürgen Duwe

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2013 ist der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit nachgekommen. Er hat sich vom Vorstand während des gesamten Jahres über die zentralen Entwicklungen beim BVE informieren lassen. Im Rahmen von neun gemeinsamen Sitzungen wurde dafür gemeinsam auf der Grundlage einer permanenten Tagesordnung mit entsprechend vorbereiteten Unterlagen und Tischvorlagen mit dem Vorstand getagt und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Darüber hinaus wurden zahlreiche, meistens monatliche Ausschusssitzungen sowie Begehungen des Wohnungsbestands und von BVE-Neubauten durchgeführt. Unmittelbar vor Beginn der gemeinsamen Sitzungen im Januar und Oktober tagte der Aufsichtsrat allein. Im Rahmen von zwei Sitzungen wurde der Managementreport des Vorstands ausführlich beraten, mit dem Ergebnis, dass für den Bauverein aktuell keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind. Darüber hinaus wurde in zwei Sitzungen der monatlich fortgeschriebene Wirtschaftsplan erörtert. Es zeigte sich, dass auch für die nächsten fünf Jahre mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung des Bauvereins gerechnet werden kann.

Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2013 mit folgenden Themen befasst:

- Betreuung der Mitgliedervertreter und Mitglieder
- Finanzmanagement
- Grundstücksangelegenheiten und Bauprogramm
- Veränderung der internen Organisation des BVE.

Der sich auf das Geschäftsjahr 2012 beziehende Prüfungsbericht des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurde dem Aufsichtsrat durch die Prüfer erörtert und im Detail besprochen. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat darüber

hinaus über die laufende Geschäftstätigkeit, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte und die Wohnwertmieten, die Finanzlage, die Bautenstände und Neubauplanung sowie über die Entwicklung der internen Organisation, einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung, informiert.

Darüber hinaus nahmen Mitglieder des Aufsichtsrats an den Vertretergesprächen teil und informierten sich im Rahmen einer Fortbildungsveranstaltung und der Arbeitstagung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. über für den BVE und die Arbeit des Aufsichtsrats relevante Entwicklungen.

Gemeinsam mit Vorstand und Leitungsebene des BVE hat der Aufsichtsrat an einer zweitägigen Klausurtagung im Mai 2014 teilgenommen und sich mit den Möglichkeiten der Energieeinsparung im Neubau befasst.

Berichte aus den Ausschüssen

— Bau- und Umweltausschuss

Der Bauausschuss hat in den jeweiligen Sitzungen die bereits akquirierten Grundstücke, inklusive der Projektüberplanung, bei der Präsentation durch den Architekten mit der BVE-Technik und dem Vorstand durchgesprochen. Ebenfalls wurden, mit einer angemessenen Sensibilität bezüglich der Förderrichtlinien im öffentlich geförderten Wohnungsbau, die einzelnen Wohnungsgrundrisse erörtert. Die Frage der Brandsicherheit bei energetischen Maßnahmen an Hochhäusern wurde sehr intensiv mit dem Vorstand und der BVE-Technik analysiert und führte letztendlich zu einem zufriedenstellenden Ergebnis. Das Sicherheitskonzept für die BVE-Datenspeicherung wurde auf einer Sitzung thematisiert, anschließend erfolgte eine Begehung des IT-Serverraums. Gemäß des Baufortschritts wurden Hochhausbaustellen mit ihren Energiedämmmaßnahmen aufgesucht.

In der Folge wurden auch Bauobjekte aus dem Altwohnbestand begangen sowie Wohnanlagen, an denen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten ausgeführt worden sind. In allen Neubauquartieren fanden Abschlussbegehungen statt. Das Systemhausprogramm wurde auch weiterhin vom Bauausschuss begleitet.

Bezüglich unserer zukünftigen Projektpartnerschaft mit einer bekannten Hamburger Baufirma wurde eine ihrer Großbaustellen aufgesucht. Die Bauausschusssitzungen sowie die Baubegehungen wurden protokolliert und in der jeweils darauf folgenden Sitzung genehmigt.

— Satzungs- und Schlichtungsausschuss

Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss hat zu einigen Streitigkeiten unter Mietparteien Stellung genommen. Aufgrund von Änderungen in der Musterwahlordnung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) für die Wahl der Vertreter bei Wohnungsgenossenschaften erfolgte durch den Ausschuss eine umfangreiche Überprüfung der Wahlordnung des BVE im Hinblick auf Änderungsbedarfe. Ferner wurde stichprobenartig die Einhaltung der internen Richtlinien für die Wohnraumvergabe für ein Jahr rückwirkend überprüft.

— Personal- und Prüfungsausschuss

In jedem Berichtsjahr widmet sich der Ausschuss unterschiedlichen Schwerpunkten. Besondere Beachtung fand in diesem Jahr unter anderem eine seitens der Verwaltung erläuterte ausführliche Vorstellung einer umfangreichen Investitionsrechnung der Modernisierung eines großen Wohnungsobjekts. Des Weiteren wurde detailliert über die gesetzlichen Grundlagen der vorzunehmenden Rückstellungen sowie Besonderheiten bzw. Merkmale einzelner Rückstellungen informiert. Immer mehr Beachtung findet die Notwendigkeit neuer Energiekonzepte. Das Thema wurde auf Grundlage der Vorstellung des »Versorgungssystems Blockheizkraftwerke« mit dem Vorstand intensiv erörtert.

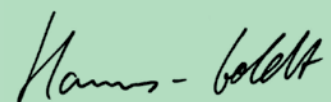
Es zeigt die entsprechenden Vorteile für die Mitglieder und folgende Generationen von Mitgliedern auf. Dieser Informationsaustausch fand übergreifend im Beisein von Mitgliedern des des Bau- und Umweltausschusses statt.

Zudem informierte der Ausschuss sich ausführlich über den Jahresabschluss 2012 mit seinen wesentlichen Kennzahlen, der Bilanz sowie Gewinn-und-Verlustrechnung. Desgleichen fanden wie immer umfangreiche Belegprüfungen der Verwaltungskosten und des Servicebetriebs statt. Sämtliche benötigten Unterlagen wurden dem Ausschuss uneingeschränkt zur Verfügung gestellt. Dieser bedankt sich bei den Vorständen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiter- und Mitarbeiterinnen des Bauverein der Elbgemeinden für die erneut hervorragenden Arbeitsergebnisse des zurückliegenden Jahres.

Hamburg, Mai 2014

Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bettina Harms-Goldt

Impressum

Bauverein der Elbgemeinden eG

Heidrehmen 1, 22589 Hamburg
Postfach 55 01 80, 22561 Hamburg

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

www.bve.de

Ansprechpartner

Folke Goretzky, Sönke Petersen

Konzept & Gestaltung

www.eiga.de

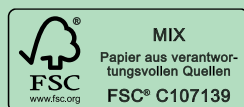
Redaktion

www.toe-kom.de

Fotos

Sebastian Pfütze (Porträt),
René Supper (Architektur),
Christian Kerber (Fotoreihe »Hamburg«)

Der Bauverein der Elbgemeinden ist
Umweltpartner der Stadt Hamburg.



ClimatePartner[®]
klimaneutral

Druck | ID: 53533-1304-1004



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

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

www.bve.de