



BVE

Barrierefreiheit
Nachbarn
Nähe
Initiative
Sicherheit

Im Morgen leben – Das Heute gestalten

Geschäftsbericht 2010

Bauverein der Elbgemeinden eG

Clever wohnen und sich wohlfühlen





Bauverein der Elbgemeinden eG | Kennzahlen

		2010	2009	2008	2007
Bilanzsumme	Mio. EUR	536,9	525,2	506,5	503,1
Umsatzerlöse	Mio. EUR	83,4	82,1	79,4	78,3
Anlagevermögen	Mio. EUR	509,6	500,0	481,2	480,7
Eigenkapital	Mio. EUR	137,5	122,3	113,2	107,2
Eigenkapitalquote	%	25,6	23,3	22,3	21,3
Jahresüberschuss	Mio. EUR	8,8	8,3	7,6	6,7
Cashflow	Mio. EUR	18,0	25,2	23,0	16,7
Instandhaltung	Mio. EUR	19,4	17,0	18,6	19,1
Bauinvestitionen	Mio. EUR	18,3	19,1	9,4	10,1
Mitarbeiter ¹		105	104	104	102
davon Verwaltung		62	61	61	59
davon Hausmeister und Waschhaushilfen		25	24	24	24
davon Servicebetrieb		18	19	19	19
Auszubildende		5	8	6	4
Genossenschaftswohnungen		13.483	13.406	13.345	13.346
davon öffentlich gefördert		3.961	4.222	4.222	4.334
davon andere Förderung		328	328	328	430
davon frei finanziert		9.194	8.856	8.795	8.582
Nettokaltmieten 31.12.	EUR/m ² /Monat	5,50	5,37	5,25	5,12
davon frei finanziert		5,51	5,38	5,23	5,10
davon gefördert		5,48	5,34	5,28	5,15

¹Umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende).

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 im Genossenschaftsregister: GnR 888

Gezeichnete Geschäftsanteile: 1.181.401 je 51,13 EUR = 60.405.033 EUR

Zahl der Mitglieder am 31.12.2010: 19.019

Inhalt

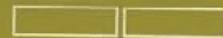
Kennzahlen	Seite 2	Luxus und Notwendigkeit	Seite 22
Gegenstand der Genossenschaft	Seite 3	Maßnahmen für ein selbstbestimmtes Leben	Seite 24
Vorstand	Seite 5	Platz zum Entfalten	Seite 28
Wohnen in einer sich ändernden Gesellschaft	Seite 7	Gemeinsam leben, zusammen wachsen	Seite 32
Der Generationswechsel ist da	Seite 9	Miteinander reden, miteinander leben	Seite 34
Aktiv alt werden in vertrauter Umgebung	Seite 11	Zahlen und Fakten	Seite 37
Unser Viertel, unsere Heimat	Seite 12	Geschäftszahlen 2010	Seite 43
Abenteuer Familie	Seite 14	Lagebericht	Seite 44
Unser Reich für Groß und Klein	Seite 16	Jahresabschluss mit Anhang	Seite 52
Leben in der Vielfalt	Seite 18	Bericht des Aufsichtsrats	Seite 62
Auf gute Nachbarschaft	Seite 20		



Barrierefreiheit
Nachbarn Nähe
Initiative Sicherheit



Bauverein der Elbgemeinden eG
Clever wohnen und sich wohlfühlen



Michael Wulf

Bruno Helms

Axel Horn



VORSTAND

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartner!

Im Morgen leben, das Heute gestalten – das ist Motto unseres diesjährigen Geschäftsberichts. Der Generationswechsel kommt auf uns zu. Die starke Bautätigkeit der 60er und 70er Jahre hat junge Familien angezogen. Offensichtlich haben sich die Mitgliedsfamilien in unseren Wohnanlagen wohlfühlt und viele sind dort geblieben, seit beinahe 50 Jahren. Unsere Aufgabe ist es, den kommenden Generationswechsel zu gestalten, ohne die Interessen der jetzigen Bewohner zu vernachlässigen. Gemeinsamkeiten zwischen Jung und Alt gilt es hervorzuheben, und Trennendes darf dabei nicht zum Problem werden. Wie entstehen Nachbarschaft und Hilfsbereitschaft zwischen den Generationen auf ganz natürliche Weise? Sind barrierefreie Außenanlagen und Hauseingänge nur für ältere Menschen notwendig oder dienen sie auch jungen Eltern mit Kinderwagen? Wann ist ein Aufzug notwendig und wann Luxus? Gibt es wirtschaftliche Lösungen, die die Zahlungsfähigkeit unserer Mitglieder nicht überfordern?

Wir haben unsere Aktivitäten des Jahres 2010 einmal aus diesem Blickwinkel betrachtet.

Um zu sachgerechten Lösungen zu kommen, können wir andere Entwicklungen nicht ausblenden. Es braucht auch Antworten auf die notwendigen Einsparungen bei den schädlichen CO₂-Gasen. Die politische Entwicklung im Nahen Osten hat uns gezeigt, dass die Rohstoffpreise für Öl und Gas unkalkulierbar sind, und die Atomkatastrophe in Japan, dass die gesellschaftliche Akzeptanz für die Atomenergie schwindet. Maßnahmen zur Energieeinsparung müssen deshalb weiter eine hohe Priorität in unserem Handeln behalten. Intelligente Lösungen zur besseren Ausnutzung fossiler Brennstoffe durch Blockheizkraftwerke, technische Innovationen, um vorhandene Wärme durch Wärmerückgewinnung besser zu nutzen, Heizungspumpen bedarfsgerecht steuern: All diese Maßnahmen tragen dazu bei, den Anstieg der Nebenkosten zu bremsen.

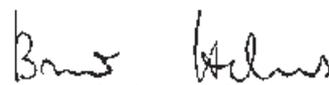
Wärmedämmmaßnahmen haben ihren Preis. Die dafür notwendigen Nutzungsentgelterhöhungen können durch Einsparungen bei der Energie nicht vollständig kompensiert werden. Außerdem wird das Stadtbild nachhaltig beeinflusst. Hamburg als Stadt der Ziegelbauten zu erhalten und gleichzeitig Wärmedämmmaßnahmen durchzuführen, bedarf eines gesellschaftlichen Konsenses, damit die dafür notwendigen Mittel nicht allein vom Mieter aufgebracht werden müssen.

Wir glauben, die unterschiedlichen Herausforderungen auch 2010 gut bewältigt ohne unsere wirtschaftliche Stärke für die Zukunft verloren zu haben. Das Jahresergebnis schließt mit einem Überschuss von 8,8 Mio. Euro ab und übertrifft damit wiederum das Vorjahr. Wir werden in 2011 neben den vielen Modernisierungsmaßnahmen unsere Neubautätigkeit auf dafür hervorragend geeigneten Grundstücken ausweiten, um unseren Mitgliedern attraktiven neuen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

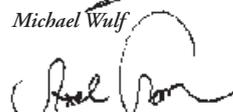
Einen Generationswechsel gab es Anfang 2011 auch im Vorstand. Bruno Helms ist in den Ruhestand gegangen und Michael Wulf als Vorstandsmitglied neu bestellt worden. Auch für Axel Horn und Michael Wulf gilt es, die erbrachten Leistungen vergangener Generationen nachhaltig abzusichern.

Doch lesen Sie selbst.

Hamburg, Mai 2011


Bruno Helms (ausgeschieden zum 31.03.2011)


Michael Wulf


Axel Horn



80 JÄHRIGE:

2010: ca. 540.000 MENSCHEN*

2050: ca. 870.000 MENSCHEN*

„Bezahlbarer Wohnraum bedeutet, dass wir auch als Familie in der Stadt wohnen können.“

„Ein Mehrgenerationenhaus kann eine Möglichkeit sein.“

„Das Wichtigste ist eine funktionierende Nachbarschaft.“

„Ich möchte auch abends ohne Angst draußen spazieren gehen.“

„Alte und junge Menschen helfen sich gegenseitig.“



*„Wenn die Bedingungen stimmen,
werden auch wieder mehr Kinder
geboren werden.“*



*„Einkaufsmöglichkeiten vor der
Tür: Das ist wichtig für mich.“*

*„Kinder brauchen
Platz zum Spielen.“*

*„Barrierefreies Wohnen erhält im
Alter meine Selbstständigkeit.“*

WOHNEN IN EINER SICH ÄNDERNDEN GESELLSCHAFT

Der demografische Wandel ist keine Trendprognose von Zukunftsforschern mehr. Er ist Fakt. Die Babyboomer der späten 50er und 60er Jahre des letzten Jahrhunderts werden alt – und es gibt weniger junge Menschen, die sie ersetzen können. Weitreichende gesellschaftliche Veränderungen sind die Folge – ganz besonders, was das Wohnen in der nahen Zukunft betrifft.



DER GENERATIONSWECHSEL

IST DA

Die gesellschaftliche Alterspyramide ist kein gleichschenkliges Dreieck mehr. Sie wird mehr und mehr zu einem Baum, mit einem schmaler werdenden Stamm aus jungen Menschen, die eine zunehmende Krone aus älteren Mitbürgern zu tragen haben. Die Jungen werden die Erfahrungen der Alten nutzen und mehr denn je Leistungsträger der Gesellschaft sein. Und das tun sie bereitwillig. „Die Leistungsorientierung nimmt vor allem bei der Jugend explosionsartig zu“, beobachtet Zukunftsforscher Prof. Horst Opaschowski in seinem Buch „Deutschland 2030“. Aber auch die Alten sind nicht mehr das, was sie einmal waren. Manche der heute sechzig- bis siebzigjährigen „Großstadt-Alten“ haben Wohngemeinschaftserfahrung – und sind auch heute offen für „Alten-WGs“, wie zum Beispiel Bremens ehemaliger Bürgermeister Henning Scherf. Die „Neuen Alten“ genießen das Leben und wollen so lange wie möglich selbstbestimmt leben. Das Heim ist für sie keine Option, allenfalls die letzte Station. Das heute noch seltene Wohn- und Lebenskonzept des Mehrgenerationenhauses kann in Zukunft durchaus eine höhere Bedeutung erlangen.

Der Trend von heute ist die Realität von morgen.

Die unterschiedlichen Bedürfnisse der alten und jungen Singles sowie der Familien erfordern neue Wohnformen und vor allen Dingen neue Strategien. Darin sind sich die unterschiedlichen Interessengruppen einig und stellen interessante Strategien und Prognosen vor. Mit dem „Projekt 2030“ hat die Handelskammer Hamburg ein nach eigenen Worten „ehrgeiziges, aber realistisches Zukunftsbild für Hamburg aus Sicht der Hamburger Kaufleute vorgelegt“. Hamburg wird zur sichersten und familienfreundlichsten Metropole, in der sich viele Familien Wohnraum in der Innenstadt

leisten können – mit Wohneigentum auf der einen und bezahlbarem Wohnraum auf der anderen Seite. Für die Planung und Realisierung sollen nach dem Vorbild der HafenCity Hamburg GmbH projektbezogene Entwicklungsgesellschaften gegründet werden. Sie werden mit einem Sondervermögen ausgestattet, kaufen Flächen auf, entwickeln sie planrechtlich und führen sie wieder gezielt dem Markt zu. Die Gewerkschaften sehen in dieser Frage eher den Staat gefordert: „Hamburg muss dringend und kurzfristig öffentlich geförderten Wohnungsbau betreiben und Tausende bezahlbarer Sozialwohnungen sofort und weitere mittelfristig bauen.“ Doch der Platz ist knapp. Die Lösung der Handelskammer heißt Flächenmanagement. „Durch die Verdichtung bestehender Wohnungsbauflächen und ein aktives, zukunftsfähiges Flächenmanagement, das neue innerstädtische Grundstücke entwickelt und alte recycelt, wird ein ökologischer Wohnungsbau forciert. Er bringt Arbeiten und Wohnen zusammen und ist preiswert genug, um junge Familien anzuziehen und zu halten“, sagt Torsten König. Nicht nur junge Familien, auch alte Menschen müssen integriert werden, fordert der DGB: „Die Solidarität zwischen den Generationen muss gefördert und gerade den alten Menschen ein würdevolles Altern ohne Altersdiskriminierung ermöglicht werden. Dazu gehören auf die ältere Generation zugeschnittene Wohnungen in sicheren Wohngebieten. Dort leben Menschen aller Generationen gemeinsam und nehmen gleichberechtigt am gesellschaftlichen Leben teil.“

Über das Wie sind sich beide Seiten ziemlich einig. Generationenhäuser, attraktive Spielplätze und ein Quartiersmanagement für die Integration der verschiedenen Generationen und sozialen Gruppen sieht die Handelskammer. Der DGB fordert Projekte

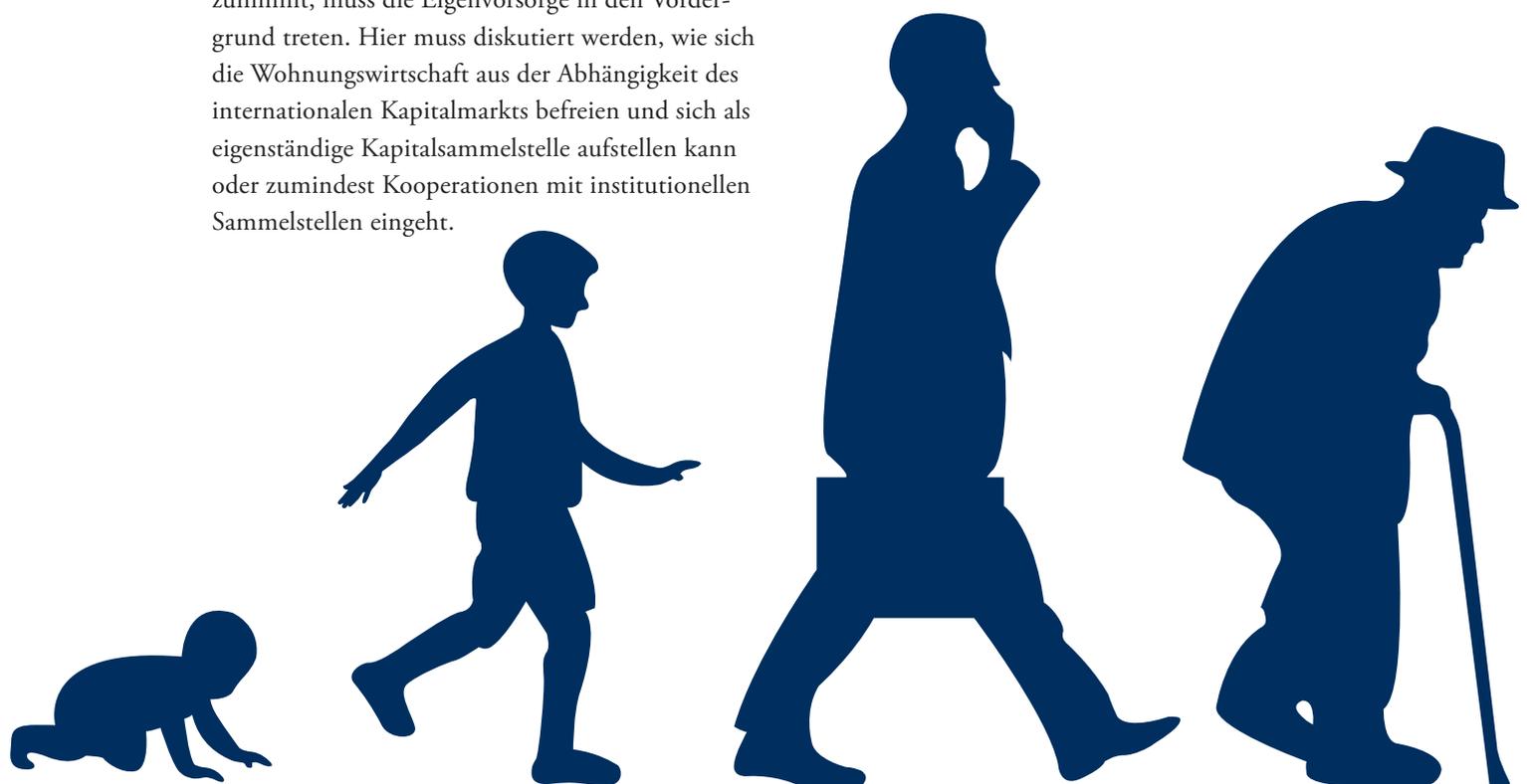


zur Nachbarschaftshilfe, Seniorenbüros und Mehrgenerationenhäuser. Dafür muss ein entsprechendes Wohnumfeld geschaffen werden, wie Privatwirtschaft und Gewerkschaften übereinstimmend fordern: Eine alters- und familiengerechte Infrastruktur mit einer Nahversorgung im eigenen Wohnumfeld, einem öffentlichen Nahverkehr mit kurzen Taktzeiten, einer ärztlichen Versorgung sowie einem Freizeit- und Kulturangebot für alle Generationen stellt sicher, dass auch in Zukunft mehr alte Menschen mit weniger jungen Menschen zusammen wohnen und leben können.

Gleichwohl stellt sich die Frage: Wer soll das bezahlen? Steigende Energiekosten einerseits und erhebliche Kosten für die zur Verbrauchssenkung gesetzlich vorgeschriebenen Energiesparmaßnahmen andererseits werden Mieter wie Vermieter in Zukunft noch stärker belasten. Die durch den demografischen Wandel notwendigen Investitionen für altersgerechtes Wohnen werden angesichts des zu erwartenden sinkenden Rentenniveaus nicht ausreichend vergütet werden können. Wenn also die Zahlungsfähigkeit der Mieter abnimmt, der Investitionsbedarf aber zunimmt, muss die Eigenvorsorge in den Vordergrund treten. Hier muss diskutiert werden, wie sich die Wohnungswirtschaft aus der Abhängigkeit des internationalen Kapitalmarkts befreien und sich als eigenständige Kapitalsammelstelle aufstellen kann oder zumindest Kooperationen mit institutionellen Sammelstellen eingeht.

Alt und Jung – Genossenschaften als Vorreiter für das Wohnen von morgen

Die Gesellschaft ändert sich dramatisch, und mit ihr ändern sich Arten und Formen des Zusammenlebens sowie des Wohnens. Das wissen auch die Wohnungsbau-genossenschaften, die durch den engen Kontakt zu ihren Mitgliedern ganz direkt an deren Bedürfnissen teilhaben. Und das ist auch ihr entscheidender Vorteil: Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist nur seinen Mitgliedern verpflichtet und kann daher durch Neubau und Modernisierung des Wohnungsbestands schneller und innovativer agieren. So bleibt die Wohnungsgenossenschaft das Modell für die Zukunft.





Einsamkeit
Sicherheit
Nachbarn
Hilfe



AKTIV ALT WERDEN IN VERTRAUTER UMGEBUNG

Älter werden und alt sein ist so vielfältig wie das Leben selbst. Lebensumstände können sich ändern, müssen es aber nicht unbedingt. Ältere Menschen haben ganz unterschiedliche Bedürfnisse und es ist eine der möglichen Herausforderungen des Bauverein der Elbgemeinden, Strukturen zu schaffen, die Älteren ein erfülltes, selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Aber in Genossenschaften haben die Mitglieder auch die Möglichkeit, mitzugestalten und teilzuhaben.

Die ältere Generation als homogene Gruppe gibt es nicht. Soziologen versuchen, sie in Gruppen einzuteilen: Sie unterscheiden zum Beispiel zwischen den traditionellen „Old Agern“, die Ruhe, Ordnung und Familie schätzen, oder aber den „Neuen Alten“ – von ihnen gibt es heute in Großstädten schon sehr viele. Diese besitzen zwar die Seniorenkarte der Bahn, fahren aber auch gern mit dem Motorroller zum Einkaufen. Sie genießen das Leben und wollen so lange wie möglich selbstbestimmt leben. Das Heim ist für sie keine Option, allenfalls die letzte Station.

Ihre Bedürfnisse kennen wir durch den engen Kontakt zu unseren Mitgliedern und können mit geeigneten Maßnahmen die Voraussetzungen für ein erfülltes, selbstbestimmtes Leben im Alter schaffen.

Schon seit Jahren geben Maßnahmen der Genossenschaft wie gut ausgeleuchtete Wege und Flure Sicherheit und verhindern das Angstgefühl vor „dunklen Ecken“. Bänke in gepflegten Außenanlagen werden zu Begegnungsstätten nicht nur für Senioren, sondern auch zwischen den Generationen. Weniger Barrieren in der Wohnung, im Haus und im Wohnumfeld erhalten die Mobilität der älteren Generation und halten Verbindungen nach draußen offen. Nachbarschaftstreffs in unmittelbarer Umgebung unserer Wohnanlagen und eine gesicherte Nahversorgung sind die besten Voraussetzungen für ein erfülltes Leben nach den eigenen Vorstellungen.



UNSER VIERTEL, UNSERE HEIMAT

In den Wohnanlagen des Bauverein der Elbgemeinden lebt es sich auch als älterer Mensch sehr angenehm. Die Nachbarschaft stimmt und die Genossenschaft tut viel, dass ihre Mitglieder in ihrer gewohnten Umgebung alt werden können. Das finden auch Annegret und Klaus Stoetzel, die schon seit „eh und je“ am Schenefelder Holt wohnen und jetzt in ihrem gewohnten Umfeld ihren Ruhestand genießen.



Wie lange wohnen Sie schon am Schenefelder Holt?

Annegret Stoetzel: Seit vierzig Jahren wohnen wir hier. Wir sind sogar die Erstmieter, haben unsere Tochter großgezogen und werden wohl auch hier ganz alt werden.

Wie erleben Sie das Leben und Wohnen in ihrer Siedlung?

Klaus Stoetzel: Damals sind wir hier zusammen mit vielen anderen jungen Familien in eine neu gebaute Siedlung eingezogen und sind gemeinsam alt geworden. Eigentlich ist unsere Siedlung überaltert, aber das ändert sich gerade wieder.

Annegret Stoetzel: Ja, es ziehen momentan wieder viele junge Familien her. Auch in unserem Haus leben jetzt wieder zwei Familien mit kleinen Kindern, das ist sehr schön. Wir wünschen uns eine gute Mischung aus allen Generationen.

Wie erleben Sie die Nachbarschaft am Schenefelder Holt?

Klaus Stoetzel: Man hilft sich gegenseitig und unterstützt die Nachbarn, wenn es nötig ist. Wir bringen zum Beispiel seit vielen Jahren für unseren 90-jährigen Nachbarn die Getränkekisten mit oder nehmen ihn mit zum Einkaufen.

Annegret Stoetzel: Und eine junge Frau im Haus hat den

Älteren im Haus angeboten, bei Schnee und Eis für sie einzukaufen. Das funktioniert. Wir bepflanzen im Frühjahr auch gemeinsam die Beete vor dem Haus.

Was tut die Genossenschaft konkret für die ältere Generation im Viertel?

Annegret Stoetzel: Oh, da hat sich in den letzten Jahren sehr viel getan. Wir haben zum Beispiel ein altersgerechtes Bad bekommen, das die Genossenschaft uns angeboten hatte. Ich habe mir vor ein paar Jahren das Handgelenk gebrochen, da ist der Einstieg in die Badewanne nicht mehr so einfach. Jetzt haben wir eine moderne Dusche mit einem nur acht Zentimeter hohen Einstieg. Das ist ideal für mich.

Nutzen Sie auch die Angebote des Bauverein der Elbgemeinden wie zum Beispiel den Nachbarschaftstreff?

Klaus Stoetzel: Nein, eigentlich nicht. Wir haben einmal eine Ausfahrt mitgemacht, die auch sehr schön war. Aber wir haben ein Auto, sind sehr mobil und besitzen einen großen Freundeskreis. Außerdem reisen wir viel.

Annegret Stoetzel: Aber ich kenne viele alleinstehende Damen, die den Nachbarschaftstreff als Kontaktmöglichkeit rege nutzen. Ich finde, das ist eine sehr gute Einrichtung.

Können Sie im Viertel Ihre Mobilität noch voll ausleben?

Klaus Stoetzel: Aber sicher. Unser Auto steht in der Garage gegenüber. Damit fahren wir

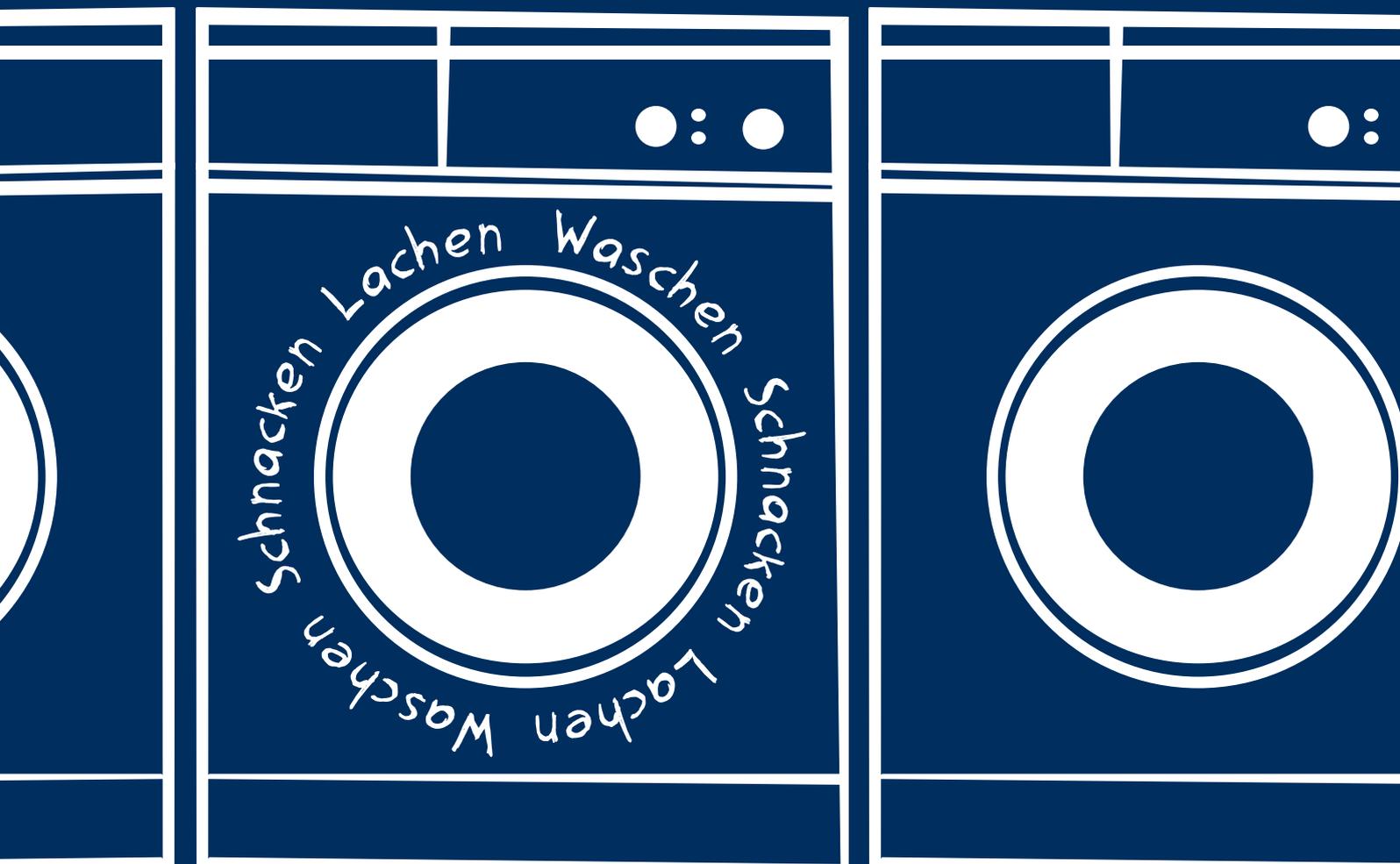
zum Einkaufen, Freunde und Verwandte besuchen, wir gehen auf Reisen und außerdem hält der Bus fast direkt vor unserer Tür.

Annegret Stoetzel: Die neuen Außenanlagen sind auch sehr schön geworden. Durch die neue Beleuchtung können wir auch abends noch spazieren gehen.

Klaus Stoetzel: Und selbst, wenn ich mal nicht mehr Auto fahren kann, nehmen wir unseren „Hackenporsche“ und fahren

mit dem Bus zum Einkaufen. Das machen viele der alten Leute hier so.

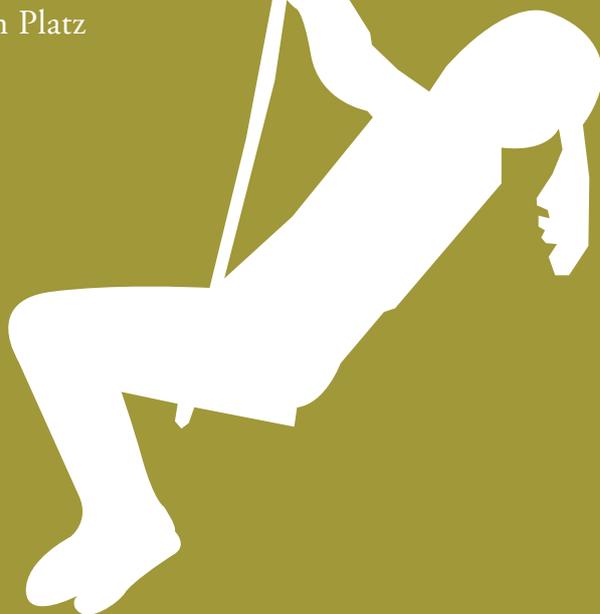
Annegret Stoetzel: Wir wollen natürlich in unserer eigenen Wohnung bleiben. Das ist unser Plan. Die Genossenschaft bietet auch barrierefreie, altengerechte Wohnungen, hier im Hochhaus, aber auch in anderen Wohnanlagen. Das wäre eine Alternative, wenn es nicht mehr anders geht.



ABENTEUER FAMILIE

Familien sind heute bunt. Es gibt die klassische Familie mit Eltern und ihren leiblichen Kindern, aber auch die Patchworkfamilie, Alleinerziehende mit Kindern oder die Wahlfamilie. Wohngemeinschaften können Familien sein, egal ob Senioren, junge Leute oder gemischt. Das Spektrum ist breit. Doch eines brauchen sie alle: Lebensraum nach ihren Bedürfnissen, in dem sie sich entfalten können. Der Bauverein der Elbgemeinden stellt seinen Mitgliedern den nötigen Platz zur Verfügung.

spielen
Kinder
Kinder





224.000 Familien wohnten 2009 in Hamburg mit einem oder mehreren Kindern zusammen, sagt die Statistik. Sie sagt auch, dass es in Zukunft weniger Kinder und mehr ältere Menschen geben wird. Zurzeit nimmt die Zahl der Deutschen ab. Die zukünftige Geburtenrate ist von vielen Faktoren abhängig, die auch mit Maßnahmen zusammenhängen, die heute geplant werden. Hinzu kommen die sich ändernden Familienstrukturen. Man lebt heute anders und vielfältiger zusammen und fühlt sich dennoch als Familie. Man möchte zusammen leben, zusammen wachsen und zusammen groß werden.

Zentraler Lebensraum der Familie ist natürlich die Wohnung. Und eine Familie braucht meist mehrere Räume. Zumal, wenn mehrere Kinder dazu gehören. Viele dieser Familien haben das Problem, bezahlbaren Wohnraum in ihrer Stadt zu finden. Hier leistet der Bauverein der Elbgemeinden einen entscheidenden Beitrag, gerade Familien im städtischen Umfeld zu halten. Wir stellen jungen Familien verstärkt geeignete Wohnungen in unseren Wohnanlagen zur Verfügung. Unter bestimmten Voraussetzungen werden zwei kleinere Wohnungen zu einer großen Familienwohnung zusammengelegt. Auch im Rahmen von Neubauprojekten entsteht familiengerechter Wohnraum, zum Beispiel im Geschossneubau oder in Form von Doppelhaushälften extra für Familien.

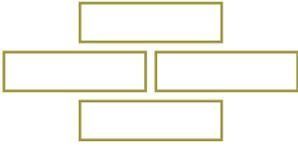
Doch nicht nur die Wohnung selbst entscheidet über die Attraktivität eines Wohngebietes für Familien mit Kindern, auch das Umfeld muss stimmen. In der mo-

dernen Familie sind meist beide Erwachsene berufstätig, entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten müssen für die Kinder vorhanden sein. Kinderkrippen, Kindergärten bzw. Schulen im näheren Umfeld gehören zur Grundversorgung einer funktionierenden familiengerechten Infrastruktur. Hier unterstützt der Bauverein der Elbgemeinden Schulen und Kitas, aber auch Bücherhallen und Spielplätze im Umfeld der Wohnanlagen.

Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche spielen ebenfalls eine wichtige Rolle und sind Treffpunkt für Eltern und Kinder. Familienfreundliche Außenanlagen, in denen Kinder sicher spielen können und wo auch Jugendliche Platz haben, sich aufzuhalten, Sportvereine, Jugendhäuser und kulturelle Angebote im näheren Umfeld binden den Nachwuchs in das soziale Umfeld ihres Viertels ein. Diese Einrichtungen erziehen zu den für ein harmonisches Zusammenleben so wichtigen Eigenschaften: Rücksicht, Engagement und Solidarität.

Das gilt insbesondere für Familien mit Migrationshintergrund, deren Strukturen oft noch enger sind und deren kulturelle Identität eine Integration in das nachbarschaftliche Umfeld zu einer Aufgabe für alle Beteiligten macht. Gerade hier machen uns die Kinder vor, wie einfach Integration sein kann. Sie spielen gemeinsam auf den Kinderspielplätzen, ohne nach Herkunft und Hintergrund zu fragen. Sie sind einfach unbeschwert und fröhlich.





UNSER REICH FÜR GROSS UND KLEIN

Junge Familien sind ein Gewinn für jede Wohnanlage des Bauverein der Elbgemeinden. Sie bringen Leben ins Viertel. Kinder brauchen Platz, sie haben ihre ganz eigenen Bedürfnisse – und sie werden von ihrem Wohnumfeld meist mit offenen Armen empfangen. Diese Erfahrung macht die Familie Meintz, die mit ihren zwei kleinen Söhnen (sechs Jahre und acht Monate) am Schenefelder Holt wohnt.



Wie lange wohnen Sie schon am Schenefelder Holt?

Stefanie Meintz: In dieser Wohnung leben wir seit 1989. Ich bin aber hier am Schenefelder Holt aufgewachsen. Zuerst habe ich mit meinen Eltern im Hochhaus gewohnt und später in einem der Reihenhäuser hier in der Straße.

Ist die Infrastruktur im Viertel familienfreundlich?

Stefanie Meintz: Es ist schade, dass es keine Einkaufsmöglichkeiten im Viertel mehr gibt. Aber die Genossenschaft renoviert gerade unser kleines Einkaufszentrum, und vielleicht findet sich dann ja wieder ein Geschäft, für das es sich lohnt, hierherzukommen.

Frank Meintz: Aber ansonsten fehlt uns nichts. Wir haben eine tolle Busanbindung, zwei Spielplätze für

die Kinder – einen großen neuen ganz in der Nähe und einen kleinen direkt vor der Haustür. Für Kinder gibt es alles, was sie brauchen.

Stefanie Meintz: Zum Kindergarten brauchen wir fünf Minuten mit dem Fahrrad und die Grundschule kann unser Ältester ab Sommer zu Fuß erreichen. Dort würde ich mir allerdings eine Fußgängerampel oder zumindest einen Zebrastreifen wünschen, damit die Kinder sicher über die Straße kommen. Aber das ist Sache der Stadt und nicht des Bauvereins.

Frank Meintz: Für die Jugendlichen gibt es einen Bolzplatz. Es sollte auch eine Skateranlage gebaut werden. Daraus wurde nichts und jetzt skaten die Heranwachsenden direkt vor der Tür. Das sorgt natürlich manchmal für Ärger mit einigen Nachbarn. Aber insgesamt investiert die Genossenschaft viel, um junge Familien ins Viertel zu holen.

Kommen die Generationen in Ihrem Viertel gut miteinander aus?

Frank Meintz: Das Verhältnis zwischen Jung und Alt ist gut. Es gibt natürlich den einen oder anderen Konflikt in einigen Häusern, aber das ist normal. Wir leben in einer sehr netten Hausgemeinschaft. Zwei ältere Damen, die eine ist 92, die andere geht auf die 80 zu, und zwei „Mittelalte“ leben mit uns im Haus. Und da hilft man sich gegenseitig. Wir bringen den alten Damen Getränke mit oder kaufen dies und das für sie ein. Dafür leeren sie im Urlaub unseren Briefkasten oder nehmen Pakete an.

Rücksicht
Ruhephasen
Freiheit



Da gibt es keine Probleme. Wir haben uns mit den Nachbarn arrangiert. Manchmal stehen der Rollator der alten Dame und unser Kinderwagen einträchtig zusammen im Eingang. Unser ältester Sohn spielt ab und zu bei einer der älteren Damen. Und auch den Kleinen gebe ich ab und zu mal bei ihr ab, wenn ich zum Beispiel im Keller die Wäsche aufhänge. Sie freut sich immer, wenn sie für eine Zeit so einen kleinen Zwerg betreuen kann. Wir nehmen Rücksicht auf einander. Wir achten darauf, dass der Große nicht noch spät abends durch die Wohnung tobt und fragen immer mal wieder nach, ob die Kinder zu laut sind. Und die Nachbarn waschen abends nicht mehr ihre Wäsche, weil sie wissen, dass unser kleines Baby schläft. Das funktioniert ganz prächtig im Haus. Und auch in den anderen Häusern gibt es keine größeren Probleme.

Stefanie Meintz: Als wir hier einzogen, lebten am Schenefelder Holt überwiegend ältere Leute. Aber der Bauverein der Elbgemeinden kümmert sich darum, dass wieder mehr junge Menschen, Familien und Singles, hierher ziehen. Sie versuchen, eine gute Mischung aus Alt und Jung zu erreichen. Und das klappt gut.

Nutzen Sie die generationsübergreifenden Nachbarschaftsangebote der Genossenschaft?

Stefanie Meintz: Wir wissen, dass es die Nachbarschaftstreffs gibt. Aber die sind eher für die ältere Generation. Da können wir auch nicht hingehen, denn wir sind beide berufstätig.

Frank Meintz: Allerdings bin ich im Moment für ein Jahr in Elternzeit – aber das ist auch ein Fulltime-Job. Jetzt weiß ich erst, was Mütter normalerweise leisten müssen.

Fühlen Sie sich sicher am Schenefelder Holt?

Frank Meintz: Ja, das ist eine ruhige Wohngegend. Mit der neuen Außenbeleuchtung und

den neu angelegten Wegen ist es auch abends angenehmer, durch die Wohnanlage zu gehen.

Stefanie Meintz: Ich traue mich auch als Frau, abends durch die Anlagen zu gehen. Da habe ich keine Angst.

Wie ist ihr Verhältnis zum Bauverein der Elbgemeinden?

Frank Meintz: Wir haben nur gute Erfahrungen gemacht. Wenn wir etwas haben, wenden wir uns an den Hausmeister und dann wird das prompt erledigt. Oder wir rufen die Genossenschaft direkt an. Aber wir haben eigentlich noch nie Probleme mit der Wohnung oder unserem Umfeld gehabt.



LEBEN IN DER VIELFALT

Das Zusammenleben mehrerer Generationen in einem nachbarschaftlichen Umfeld war schon immer von unterschiedlichen Interessen geprägt. Der Bauverein der Elbgemeinden als genossenschaftliche Institution hatte damals wie heute die Aufgabe, die verschiedenen Bedürfnisse der Altersgruppen „unter einen Hut zu bringen“. Und das gelingt, wie gut gemischte Wohnanlagen und ein lebendiges Miteinander zeigen.

Zunehmende Mobilität, bessere Gesundheitsversorgung und eine wachsende Lebenserwartung prägen das Zusammenleben der verschiedenen Generationen heute. Sicher, die Familienverbände sind auseinandergerückt, dank moderner Kommunikationstechniken sind sie sich aber auch über alle Grenzen hinweg näher als je zuvor. Jede Wohnung des Bauverein der Elbgemeinden verfügt heute über die Möglichkeit eines schnellen Internetanschlusses. So kann man täglich mit der Enkelin in Kanada verbunden sein oder den jungen Nachbarn per E-Mail zum Kaffee einladen.

Sicherlich haben die verschiedenen Generationen, Singles und Familien unterschiedliche Lebensgewohnheiten und Bedürfnisse. Diese müssen nachbarschaftlich abgestimmt werden, zum Beispiel, wenn Erwachsene einen Mittagsschlaf halten wollen, während Kinder nebenan toben. Hier ist Toleranz gefordert, von beiden Seiten. Und die schafft man,

indem man miteinander spricht. Zum Beispiel in Begegnungsstätten wie den Waschkäusern oder den Nachbarschaftstreffs, die der Bauverein der Elbgemeinden in seinen Wohnanlagen mithilfe der Kurt Denker-Stiftung eingerichtet hat. Hier kann man sich generationsübergreifend kennen- und schätzen lernen.

Die alltägliche Begegnung im Wohnumfeld und nachbarschaftliche Erfahrungen prägen die Bereitschaft zum gegenseitigen Verständnis, fördern die Toleranz und begünstigen solidarisches Handeln. Dazu tragen auch große und kleine Bewohnerfeste und Aktionen wie der gute alte Laternenumzug bei. Und Solidarität ist nötig in einer sich ständig ändernden Gesellschaft. In zukünftigen Mehrgenerationenhäusern kümmern sich die Älteren vielleicht um die Kinder, die agilen Ruheständler um die, die es nicht mehr können. Nicht umsonst sieht der Zukunftsforscher Horst Opaschowski die Wahlfamilie und die Senioren-Wohngemeinschaft als eine mögliche Wohnform der Zukunft. Der Bauverein der Elbgemeinden leistet schon heute seinen Beitrag mit der Revitalisierung seiner Wohnanlagen und einer Quartiersplanung, die eine gut gemischte Altersstruktur der Bewohner ermöglicht.



„EIN BOLZPLATZ UND
EINE SKATERBAHN –
DAS WÄRE COOL.“

„ES IST SCHÖN, DASS
WIEDER MEHR JUNGE
FAMILIEN IN UNSEREM
VIERTEL WOHNEN.“

„ICH PASSE SCHON AUF, DASS
DIE KINDER NICHT TOBEN, WENN
MEINE NACHBARIN MITTAGS-
SCHLAF HÄLT.“

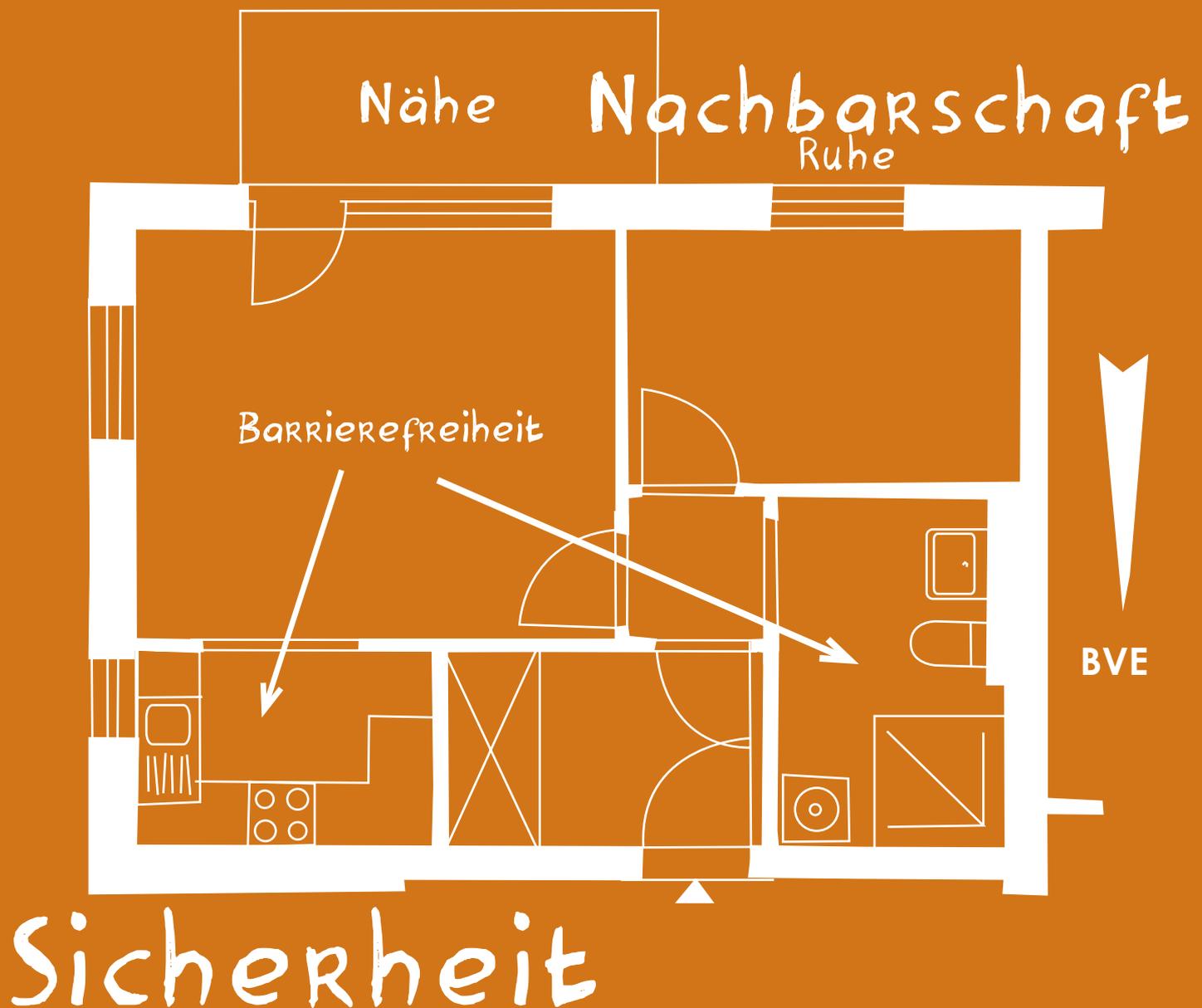
„DER JUNGE MANN VON
OBEN BRINGT MIR IMMER
MEINE SELTERKISTE MIT.“

Moin



AUF GUTE NACHBARSCHAFT

Die baulichen Maßnahmen zur Schaffung eines gemeinschaftlichen, generationsübergreifenden Wohnens sind keine Selbstläufer; sie benötigen Unterstützung und vielfältiges persönliches Engagement. Die Mitwirkung der Mitglieder des Bauverein der Elbgemeinden ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor, um die baulichen Angebote mit Leben zu füllen.



Der Bauverein der Elbgemeinden stellt nicht nur Strukturen zur Verfügung, sondern füllt sie auch mit Leben. Wir geben die Impulse, die Quartiere mit Leben zu füllen und schaffen Anlässe, sich kennenzulernen, Bekanntschaften zu machen und Freundschaften zu pflegen. Da ist zum Beispiel das große Sommerfest, das jedes Jahr in unserer Wohnanlage in Pinneberg stattfindet. Ehrenamtlich organisierte Verpflegungsstände, ein Flohmarkt und viele u.a. von der Feuerwehr, Polizei und Jugendtreff angebotenen Attraktionen für Jung und Alt ziehen nicht nur die Mitglieder des Bauverein der Elbgemeinden an. Aber auch die Nachbarschaftstreffs, die die Kurt Denker-Stiftung für insgesamt 6.400 Wohnungen der Genossenschaft organisiert, finden regen Anklang. Hier werden, betreut von ehrenamtlichen Kräften, Spielnachmittage, Seniorenkreise, Klönschnacks mit Kaffee und Kuchen durchgeführt, aber auch Ausflüge unternommen und gemeinsam Theaterstücke angeschaut.

Kurt Denker-Stiftung

1973 spendete das Vorstandsmitglied des Bauverein der Elbgemeinden, Kurt Denker, kurz vor seinem Ruhestand einen namhaften Betrag, der die Grundlage der Stiftung bildete, die heute seinen Namen trägt. Die Stiftungsidee basiert auf den bewährten genossenschaftlichen Gedanken der Selbsthilfe. Mithilfe von Sachleistungen und finanziellen Mitteln fördert sie das nachbarschaftliche Miteinander. Unterstützt werden dabei nicht nur Gemeinschaftseinrichtungen, sondern auch gemeinsame Veranstaltungen und Mitglieder, die auf Hilfe angewiesen sind.

Sozialmanagement

Kirsten Schüler ist seit 12 Jahren beim Bauverein der Elbgemeinden. Sie steht in engem Kontakt mit den Mitgliedern und berät diese in vielen Lebenslagen.

Was sind die Schwerpunkte Ihrer Arbeit?

Kirsten Schüler: Ich bin überwiegend in der Seniorenberatung tätig. Ich berate unsere älteren Mitglieder zum Beispiel in Fragen der Alltagsbewältigung. Unsere Mitglieder leben zum großen Teil schon sehr lange in ihren Wohnungen und möchten



so lange wie möglich dort bleiben. Ich finde mit den Senioren heraus, wie sie ihren Alltag selbstständig in ihrem eigenen Umfeld bewältigen können. Da helfen oft schon einfache Umstellungen – ohne bauliche Anpassungen, die nur bei einem Drittel notwendig werden, die sich bei uns melden. Ich helfe aber auch bei Problemen mit der Haushaltsführung, der Rente, den Krankenkassen oder anderen Kostenträgern. Ich fülle Anträge aus, nehme Kontakt zu den Ansprechpartnern auf und helfe unseren Mitgliedern durch den Behördenschwungel.

Wie ist das Verhältnis der Generationen zueinander?

Kirsten Schüler: In unseren älteren Anlagen sind auch die Bewohner älter. Aber wir achten schon auf eine gute Durchmischung der Generationen. Wichtig ist der soziale Kontakt besonders für die älteren Menschen. Die versuchen wir über die Nachbarschaftstreffs der Kurt Denker-Stiftung, Ausflüge und Klönschnacks miteinander in Kontakt zu bringen.

Wie lösen Sie nachbarschaftliche Konflikte?

Kirsten Schüler: Es gibt ab und zu Standardsituationen, die zu Konflikten führen. Meist geht es um Lärm und Sauberkeit. Da gilt es, in Einzelgesprächen oder auch am runden Tisch Verständnis für die Lebenssituation und die Bedürfnisse der Parteien zu entwickeln. Das gelingt auch in den meisten Fällen.



**„MAN MUSS INSBESONDERE DIE
BEDÜRFNISSE UND DIE GRENZEN
DER VERSCHIEDENEN GENERATIO-
NEN KENNEN, UM GUTE KONZEPTE
FÜR SIE ZU ENTWERFEN.“**

Alexandra Czerner, Architektin



LUXUS UND NOTWENDIGKEIT

Unsere Gesellschaft ändert sich ständig rasant. Rechte, Pflichten, Aufgaben und Verantwortung zwischen den Generationen zerfallen im Wandel. Verwandtschaft ist keine Garantie mehr für Hilfe in der Not. Hier kann das kreative architektonische Konzept unterstützend wirken. Das natürlichste Zusammenleben ist das von diversen Generationen. Schon unsere ersten Entwürfe basieren auf dieser Erkenntnis.

Alle Menschen – Jung und Alt – brauchen dann und wann Unterstützung. Generationenkonzepte im Städtebau und im Hochbau schaffen den Lebensraum dafür. Mischstrukturen statt Monokulturen fördern den Austausch und das Verständnis füreinander. Man braucht eine schwellenfreie Außenanlage und schwellenfreie Erschließungen der Wohnungen mit Aufzug, dazu eine gute Hausstruktur, die gegenseitige Belästigungen ausschließt und Wohnwünsche erfüllt.

Ein gutes ökologisches und energetisches Wohnkonzept sowie ein Ort zum Treffen und für den Informationsaustausch sind wichtig. Und man braucht die gute Atmosphäre durch die Architektur, anregend, geprägt von Humor, Respekt und Anerkennung und immer liebenswürdig.



ALEXANDRA CZERNER, ARCHITEKTIN

Als Architektin und Stadtplanerin denke und plane ich konstruktiv und emotional. Mir liegen sowohl die Menschen und die Natur als auch die zeitlos baukünstlerische und energetisch beste Lösung am Herzen – und natürlich das Wohl der Projekte von der ersten Idee bis zur Fertigstellung. Man muss insbesondere die Bedürfnisse und die Grenzen der verschiedenen Generationen kennen, um gute Konzepte für sie zu entwerfen. Wir sind glücklich, dass wir von anspruchsvollen Auftraggebern – wie dem Bauverein der Elbgemeinden – immer wieder eingesetzt werden, um für sie solch ambitionierte Architekturen zu entwickeln.



MASSNAHMEN FÜR EIN SELBST- BESTIMMTES LEBEN

„Alte Bäume verpflanzt man nicht“, sagt ein Sprichwort. Das trifft auch auf die älteren Mitglieder zu, die zum Teil schon seit Jahrzehnten in ihrem gewohnten Umfeld wohnen. Dort möchten sie auch ihren Lebensabend genießen und so lange wie möglich selbstbestimmt leben. Der Bauverein der Elbgemeinden unterstützt diesen Wunsch unter anderem mit umfangreichen baulichen Maßnahmen.

Ein Bad macht mobil

Manchmal machen 20 Zentimeter den Unterschied zwischen Selbstständigkeit und Hilflosigkeit aus. Der normale Einstieg in ein Duschbad stellt für ältere Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, oft ein schwer zu überwindendes Hindernis dar. Die Genossenschaft hilft ihren älteren Mitgliedern zum Beispiel nach Möglichkeit mit einem Badumbau in der eigenen Wohnung, um diese Hürde zu beseitigen. Nach einer Badmodernisierung ist die Duschwanne nur noch acht Zentimeter hoch und somit auch für ältere Menschen bequem zugänglich. Dazu bietet die Genossenschaft zusätzliche Ausstattungspakete, die den Mitgliedern das Leben in den eigenen vier Wänden komfortabler, sicherer und lebenswerter gestalten. Zum Seniorenausstattungspaket gehören

zum Beispiel Haltegriffe für die Dusche oder die Badewanne, ein Duschklappsitz, Stützgriffe für das WC sowie ein erhöhtes WC-Becken, das besonders Menschen mit künstlichen Hüft- oder Kniegelenken zu schätzen wissen. Aber auch ein zweiter Türspion, der zum Beispiel auf Augenhöhe von Rollstuhlfahrern angebracht wird, erhöht Sicherheit und Komfort in der Wohnung. Für Mieter, die auf Gehhilfen oder den Rollstuhl angewiesen sind, verbreitert der Bauverein der Elbgemeinden nach Möglichkeit die Türen und gestaltet die Eingänge der Wohnhäuser barrierefrei.

Seniorenfreundlich wohnen

Oft sind solche Umbaumaßnahmen aber auch nicht möglich, oder der Zugang zur Wohnung lässt sich nicht barrierefrei gestalten, weil vielleicht kein Aufzug im Haus vorhanden ist. Dann bietet der Bauverein der Elbgemeinden seinen älteren Mitgliedern auch besonders senioren- und behindertenfreundlich gestalteten Wohnraum in speziell dafür geeigneten Gebäuden an – unter anderem am Schenefelder Holt. Hier werden in den zwei achtgeschossigen Gebäuden Nummer 2 und Nummer 90 frei werdende Wohnungen sukzessive seniorenfreundlich umgewandelt. Diese eignen sich besonders für dieses Vorhaben, da sie über Aufzüge verfügen, die auf die volle Etage fahren. So können auch gehbehinderte Menschen ihre Wohnungen barrierefrei erreichen.

Beim seniorenfreundlichen Umbau werden die Türen auf mindestens 80 Zentimeter verbreitert



ÜBER
350 BADEZIMMER
WURDEN SENIORENGE-
RECHT AUSGESTATTET.



Julius-Reincke-Stieg

und die Eingangstür möglichst schwellenfrei gebaut, so dass auch Menschen mit Gehhilfen problemlos jeden Raum erreichen können. Auch das Bad wird entsprechend seniorengerecht gestaltet. Rutschfeste Bodenfliesen, Thermostatarmaturen mit Verbrühschutz und eine nach außen zu öffnende Badezimmertür, durch die im Falle eines Sturzes der Zugang für Helfer gewährleistet ist, gehören zur Ausstattung, wie auch die bereits genannten Hilfen. Optionale Steckdosen für Rollstuhlfahrer können bei Bedarf eingebaut werden, genauso wie verlängerte Fenstergriffe zur besseren Erreichbarkeit. Die Küchen werden mit modernen Einbauküchen ausgestattet, in die auch Geschirrspüler und Waschmaschine integriert werden können.

Helle und freundliche Wohnumgebung

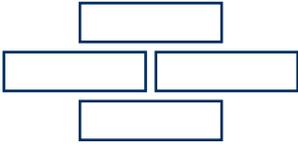
Doch nicht nur die Wohnungen selbst, auch die Zugänge und Außenanlagen müssen den Bedürfnissen der Senioren angepasst werden. So sorgt die Genossenschaft, wenn möglich, für einen barrierefreien Zugang ins Wohnhaus zum Beispiel durch Rampen oder einen privaten Gartenanteil in Erdgeschosswohnungen. Stärkere Beleuchtungen in Zugängen und Fluren erhöhen die Sicherheit. Gut erkennbare Klingelschilder erleichtern die Orientierung, und auch Briefkästen können in der Höhe so angepasst werden, dass sie mit einer Gehhilfe

erreichbar sind. Eine gute Ausleuchtung der Wege im Wohnumfeld – wie jüngst im Barlskamp durchgeführt – sorgt für zusätzliche Sicherheit und nimmt das unguete Gefühl vor „dunklen Ecken“.

Julius-Reincke-Stieg – Neubau für alle Generationen

Eppendorf ist ein begehrtes Wohnquartier mitten in Hamburg, beliebt wegen seiner vielseitigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, die zu Fuß erreichbar sind. Hier, in ruhiger Innenhoflage, baut der Bauverein der Elbgemeinden in zwei Bauabschnitten elf klassische Stadtreihen Häuser und elf Geschosswohnungen von 70 bis 140 m² Wohnfläche. Mit diesem Angebot richtet sich die Genossenschaft auch an Senioren und junge Familien und plant beim Neubau seniorengerechten Wohnraum mit ein, um einen guten Generationenmix zu erreichen. Im gut geschützten Innenhof bieten Spiel- und Erholungsmöglichkeiten ein familien- und seniorengerechtes Zusammenleben der Generationen.

Auch hier im Julius-Reincke-Stieg verwirklicht die Genossenschaft wieder ihr Konzept einer durchmischten Wohnanlage mit Platz für mehrköpfige Familien, aber auch seniorengerechtem Wohnraum, der in diesem attraktiven Stadtteil für seine Mitglieder ein genossenschaftliches Wohnen ermöglicht.



Außenanlagen und Zugänge

Nicht nur Gebäude, auch Außenanlagen kommen in die Jahre. Sie entsprechen heute teilweise nicht mehr den Bedürfnissen der Bewohner. Kinder brauchen Platz zum Spielen und Toben, ältere Menschen möchten sich sicher bewegen können und wünschen sich ein ruhiges Plätzchen zum Verweilen und Klönen. Auf diese Bedürfnisse hat der Bauverein der Elbgemeinden in den letzten Jahren mit umfangreichen, sogenannten „Wohnumfeldverbesserungen“ reagiert – zum Beispiel im Barlskamp und in der Siedlung am Schenefelder Holt.

Themengärten im Barlskamp

Die Wohnanlage im Barlskamp wurde seinerzeit als eine der ersten Seniorenwohnanlagen des Bauverein der Elbgemeinden gebaut, entsprechend seniorengerecht sind die Außenanlagen neu gestaltet worden. Der Bauverein hat neue Wege durch das Gelände angelegt, die zum Teil mit Haltegriffen und Geländern ausgestattet wurden. So können sich auch Menschen, deren Aktionsradius eingeschränkt ist, in ihrem Quartier sicher und angstfrei bewegen. Zwischen sanft sich schlängelnden Wegen wurden immer wieder kleine Plätze geschaffen, wo man sich aufhalten kann.

Hier gibt es auch Bänke, die zu einer kleinen Pause einladen. Die Plätze sind in jahreszeitliche Themengärten, wie den Frühlings- oder Sommergarten eingebettet, die mit ihrer unterschiedlichen Bepflanzung das ganze Jahr hindurch den Spaziergängern wechselnde Natureindrücke vermitteln.

Schwellenlos am Schenefelder Holt

Der Schenefelder Holt ist eine ruhige Wohnanlage mit mehreren hundert Wohnungen und großzügigen Außenflächen. Hier leben ältere Menschen mit jungen Familien gemeinsam. Aber auch hier war das Wohnumfeld in die Jahre gekommen und erfüllte die modernen Ansprüche an Barrierefreiheit und schwellenlosen Zugang nicht mehr. Der Bauverein der Elbgemeinden hat im Rahmen eines Gesamtprojekts die kompletten Außenflächen umgestaltet und modernisiert. Neue Wege wurden geschaffen, alte zum Teil ersetzt. Die Genossenschaft hat besonders darauf geachtet, dass die Wege schwellenlos begehbar sind und damit bisher schwer zu überwindende Hindernisse für Menschen mit eingeschränkter Mobilität beseitigt. Auch Spielflächen für Kinder und Ruheplätze für Erwachsene wurden eingerichtet.

**„NACHBARSCHAFTSTREFFS
VERBESSERN DAS MITEINAN-
DER UNSERER SENIOREN, UND
DAS ENGAGEMENT FÜR DIE
GEMEINSCHAFT NIMMT ZU.“**

Sozialmanagerin des Bauverein der Elbgemeinden Kirsten Schüler

Treffpunkt Gemeinschaftsraum

Viele Wege führen zu den Gemeinschaftsräumen des Bauverein der Elbgemeinden. Hier treffen sich überwiegend ältere Menschen zum gemeinsamen Klönen bei Kaffee und Kuchen. Aber auch Künstler und Musiker werden eingeladen, vor Publikum ihre Künste zu zeigen. Dazu gehören auch die plattdeutschen Nachmittage, die sich besonderer Beliebtheit erfreuen. Die wichtigste Funktion der Gemeinschaftsräume ist die Nutzung durch die Nachbarschaftstreffs der Kurt Denker-Stiftung, durch die gerade ältere Mitglieder Kontakte knüpfen und pflegen können. „Durch die Nachbarschaftstreffs verbessert sich das Miteinander gerade unserer Senioren, und das Engagement für die Gemeinschaft nimmt zu“, stellt auch die Sozialmanagerin des Bauverein der Elbgemeinden Kirsten Schüler fest.





PLATZ ZUM ENTFALTEN

Kinder sind die geborenen Entdecker. Sie brauchen Raum, um ihren Bewegungsdrang auszuleben, aber auch Rückzugsräume für sich selbst – und ihre Eltern. Der Bauverein der Elbgemeinden stellt Familien in all ihren Erscheinungsformen den Platz zur Verfügung, den sie benötigen – mit wegweisenden Neubauten und Modernisierungen.

IM SKOLEGAARDEN
BEIM ALTEN THEDEBAD
ENTSTEHEN **70 ÜBER-
WIEGEND FAMILIENGE-
RECHTE WOHNUNGEN,**
DIE AB HERBST 2011
BEZUGSFERTIG
SIND.



Leben im modernen Doppelhaus

Siedlungshäuser sind der Stolz jeder Wohnungsbaugenossenschaft. Sie zeigen die Wurzeln des genossenschaftlichen Gedankens in seinen Ursprüngen. Doch das ist lange her. Viele der alten Siedlungshäuser aus den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts sind heute nicht mehr zeitgemäß – und oft auch nicht mehr modernisierungsfähig. Deshalb ersetzt auch die Genossenschaft einige dieser Häuser durch moderne, familiengerechte Doppelhäuser mit modernem Komfort und vor allen Dingen viel Platz. So auch im Jochen-Fink-Weg im familienfreundlichen Iserbrook. Hier konnten zwei Familien im letzten Sommer je eine Doppelhaushälfte in klassischer Stein-auf-Stein-Bauweise beziehen. Auf jeweils 115 m² finden sie mit ihren Kindern ein neues Zuhause mit familienfreundlicher Raumaufteilung zum ansprechenden Mietpreis. Heizung und Warmwasser werden über eine moderne Wärmepumpe bereitgestellt, ein Garten mit Terrasse steht zur Verfügung.

Neues Wohnen im Skolegaarden

Altona gehört zu den traditionsreichsten und attraktivsten Wohngebieten im Hamburger Westen. Hier, am alten Thedebad zwischen Chemnitzstraße und Thedestraße, baut der Bauverein der Elbgemeinden insgesamt 70 mehrheitlich familiengerechte Wohnungen. Die Häuser sind als durchmischte Wohnkonzepte geplant – vom



klassischen Geschossbau mit Drei- bis Vierzimmerwohnungen von 80 bis 95 m² bis hin zu einem Haus mit 14 kleineren, barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen entstehen. Im Innenhof der Anlage baut die Genossenschaft auch ganz gezielt für Familien mit Kindern zwei Gebäude mit 16 Wohneinheiten als gestapelte, zweigeschossige Maisonettewohnungen mit bis zu 120 m² Größe. Jedes dieser „Stadthäuser“ ist entweder mit einer Terrasse und einem kleinen Garten oder einer großzügigen Dachterrasse ausgestattet.

Im gut geschützten Mittelpunkt der Wohnanlage entsteht ein Innenhof mit Spielflächen und viel Grün. Hier können Kinder unbeschwert spielen, und Eltern und Großeltern haben ihre Kleinen jederzeit im Blick. Eine Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen steht den zukünftigen Mietern der Genossenschaft zur Verfügung – ein Segen in diesem Gebiet mit seiner chronischen Parkplatzknappheit.

Eine runde Sache am Buchenhof

Naturnah und genossenschaftlich wohnen auf dem Gelände der ehemaligen hochherrschaftlichen Villa Buchenhof – das ist das Konzept des Bauverein der Elbgemeinden für sein Neubauvorhaben am Kuhgraben/Osdorfer Landstraße in Iserbrook. Fünf runde und halbrunde, dreigeschossige Gebäude mit insgesamt 66 Wohnungen entstehen auf dem Gelände



am Buchenhof, umgeben von einem alten Baumbestand, der Schatten, Schutz und Ruhe spendet. Das durchmischte, generationsübergreifende Wohnkonzept sieht insgesamt 24 Stadtreihenhäuser und 42 Geschosswohnungen unterschiedlicher Größe vor und bietet Platz für Familien mit Kindern, die hier ruhig und sicher in grüner Umgebung aufwachsen können. Aber auch hier am Buchenhof stehen kleinere, barrierefreie Wohnungen für die ältere Generation zur Verfügung.

Das Besondere am Buchenhof: Um den Baumbestand zu schonen, hat die Genossenschaft die Gebäude nicht unterkellert, sondern ein Sockelgeschoss geschaffen, in dem Garagenstellplätze und Nebenräume untergebracht wurden. Diese werden über speziell angelegte Wohn- und Fahrwege, die auch mobilitätseingeschränkte Menschen problemlos nutzen können, erreicht.

Für ein ganz besonderes Wohnklima sorgen auch die Wasserverdunstungsbecken und Gräben, die rund um das Gelände angelegt werden. Hier sammelt sich das Regenwasser, das an sonnigen Tagen wieder verdunstet und den Baumbestand mit dem notwendigen Wasser versorgt. Aber auch die Bewohner profitieren durch eine besonders frische und saubere Luft von diesem ökologischen Konzept.



Spiele und Erholen am Schenefelder Holt

Der Schenefelder Holt ist ein ideales Revier für Familien. So wurde die Wohnanlage des Bauverein der Elbgemeinden in Iserbrook schon in den 60er Jahren konzipiert. Generationen von Kindern sind hier groß geworden – und auch heute wohnen junge Familien gern in dieser ruhigen Wohnanlage. Doch natürlich haben sich die Ansprüche in den vergangenen 45 Jahren gewandelt. Heute sind nicht nur familiengerechte Wohnungen, sondern auch Platz zum Spielen und Erholen entscheidende Wohnkriterien für Eltern mit Kindern. Deshalb hat der Bauverein der Elbgemeinden auch die Außenanlagen am Schenefelder Holt umfassend und familiengerecht modernisiert. Die Kinder können sich auf zwei neuen

Spielplätzen mit modernen Geräten austoben. Der kleine Spielplatz direkt in der Wohnanlage eignet sich für die kleinen Kinder. Hier haben die Eltern ihren Nachwuchs immer im Blick. Der große Spielplatz der Anlage bietet Platz für die Größeren. Dort gibt es die Möglichkeit, sich auf einem neu angelegten Bolzplatz nach Herzenslust auszutoben.

Im Umfeld des Schenefelder Holt finden Familien ideale Naherholungsmöglichkeiten. Auf Spaziergängen durch die unmittelbar an die Wohnanlage grenzende Feldmark oder Fahrradtouren in den Klövenstein oder das Naturschutzgebiet Schnakenmoor können Kinder und Eltern die Natur entdecken und frische Luft tanken.



„Ministerne“ und die anderen Kitas des Bauverein der Elbgemeinden

Platz zum Spielen und Toben ist gut, eine vernünftige Betreuung der Kleinen ist für viele Eltern aber noch wichtiger. Denn oft arbeiten beide Elternteile und besonders Alleinerziehende sind auf eine standortnahe Betreuung ihrer Kinder angewiesen. Deshalb bietet der Bauverein der Elbgemeinden seinen Mitgliedern insgesamt sechs Kitas mit rund 500 Plätzen in seinen Wohnanlagen. Die jüngste davon ist die neue Kita „Ministerne“ im TALA-Treff der Genossenschaft in Norderstedt. In November letzten Jahres wurde die neue Einrichtung feierlich vom Norderstedter Bürgermeister Hans-Joachim Grote eröffnet. In nur vier Monaten Bauzeit wurde aus der ehemaligen Postfiliale ein bunter Ort für die Kleinen: Moderne Räume bieten allen Komfort, wie lustige Spielbereiche, Ruhezonen, aber auch Platz zum Toben. Der Parkplatz und die ehemalige Anlieferzone der Post wurden in einen Spielplatz mit Bobby-Car-Rennbahn umgewandelt, auf der die kleinen Rennfahrer nach Herzenslust „Schumi“ oder Sebastian Vettel nacheifern können. Schon mit der Eröffnung waren alle Kitaplätze ausgebucht. Hier zeigt sich der enorme Bedarf an Betreuungsplätzen für den Nachwuchs der Mitglieder, dem der Bauverein der Elbgemeinden im Rahmen seiner Möglichkeiten mit weiteren Angeboten entgegenzukommen versucht.

Aber auch um seine bestehenden Kitas kümmert sich der Bauverein der Elbgemeinden. So wurden die Sanitärräume der Kindertagesstätte im Knabeweg in Osdorf auf den neuesten Stand gebracht. Die Kindertagesstätte gibt es bereits seit den 60er Jahren und bietet Kindern bis 14 Jahren Platz und fürsorgliche Betreuung. Allerdings wurden die Sanitärräume der Kita den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Daher haben die Genossenschaft und die Vereinigung Hamburger Kindertagesstätten GmbH die Sanitärräume umfangreich modernisiert. Dabei galt es, besondere Sicherheitsanforderungen zu

„AUF UNSEREM NEUEN
BOLZPLATZ SIND WIR DIE
NATIONALMANNSCHAFT.“



Kita Knabeweg

berücksichtigen. Alle Sanitärobjekte wurden erneuert und ein Schutz vor Verbrühungen installiert. Die Elektroinstallation wurde verbessert, die vorhandenen Fußbodenfliesen durch rutschfeste Fliesen ausgetauscht. Die Kleinen können so in der Kita Knabeweg sicher und unbeschwert ihre kleinen und großen Geschäfte verrichten.

GEMEINSAM LEBEN, ZUSAMMEN WACHSEN

Der Bauverein der Elbgemeinden baut seit Generationen für Generationen. Durchmischte Bebauung heißt das Konzept, das die Genossenschaft in fast allen seinen Neubauvorhaben durchführt: großzügiger Wohnraum mit Platz für eine Familie, zudem auch seniorengerechter und barrierefreier Wohnraum für die älteren Mitglieder. Darüber hinaus unterstützt die Genossenschaft gemeinsame Generationsvorhaben.

Baugemeinschaften als innovative Wohnform

Der Bauverein der Elbgemeinden bietet seinen Mitgliedern Wohnraum, der auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten ist. Doch diese Bedürfnisse können durchaus unterschiedlich sein. Seit Jahren fördert der Staat, aber auch die Genossenschaft das Konzept der Baugemeinschaften. Dabei finden sich meist Menschen unterschiedlichster Herkunft und Alters zusammen, die eine besondere Form des Mit-

einanderwohnens für sich entdecken und umsetzen wollen. Hier steht der Bauverein der Elbgemeinden als Bauherr zur Verfügung, unter dessen Dach die Mitglieder einer Baugemeinschaft als Mieter des Bauverein der Elbgemeinden ihr Konzept vom gemeinsamen Wohnen verwirklichen können. So entsteht im Skolegaard bei dem alten Thedebad ein Gebäude mit 15 Wohnungen als integriertes Baugemeinschaftsprojekt der Gruppe „Großer Tisch“. Gemeinsam mit dem Bauverein der Elbgemeinden



Erika-Mann-Bogen



**23 ÖFFENTLICH GEFÖR-
DERTE WOHNUNGEN**
KONNTE DER BAUVEREIN
ENDE 2010 AN DIE BAU-
GEMEINSCHAFT „HALBE
HALBE“ ÜBERGEBEN.



plant die Baugemeinschaft – innerhalb vernünftiger Rahmenbedingungen – die Gestaltung ihres zukünftigen Hauses. Grundvoraussetzung für ein Baugemeinschaftsprojekt mit einer Genossenschaft wie dem Bauverein ist allerdings, dass die Mitglieder in der Lage sein müssen, öffentliche Wohnbauförderung nach den Regeln der Wohnungsbaukreditanstalt in Anspruch nehmen zu dürfen. Hier gelten gewisse Einkommensgrenzen der Mitglieder, die nicht überschritten werden dürfen. Die Baugemeinschaft hat nach Fertigstellung des Gebäudes ein Erstbelegungsrecht und bei einem Mieterwechsel auch ein Erstvorschlagsrecht für die Nachfolge.

„HALBE HALBE“ – gemeinsam wohnen mit und ohne Handicap

Eine ganz besondere Baugemeinschaft des Bauverein der Elbgemeinden nennt sich „HALBE HALBE“. Hier haben sich junge Menschen und Senioren,

Singles und Familien, Menschen mit und ohne Behinderung schon vor vielen Jahren zusammengefunden, um in einem Wohnprojekt gemeinsam zu leben. Kooperationspartner der Baugemeinschaft ist die Behindertenhilfe Hamburg, die auch die Betreuung der behinderten Mitglieder übernimmt. 23 öffentlich geförderte Wohnungen im Neubauprojekt Erika-Mann-Bogen im Parkquartier Friedrichsberg in Eilbek konnte der Bauverein der Elbgemeinden Ende 2010 an die Baugemeinschaft übergeben. Verschiedene Grundrissvarianten mit großen, zum Teil offenen Wohnküchen entstanden, die den Bedürfnissen der behinderten und nichtbehinderten Mitgliedern entsprachen. Sie konnten schon in der Planungsphase bei vielen Ausstattungsmerkmalen mitentscheiden, wenn es zum Beispiel um Bodenbeläge, Farben und Badausstattung ging.

MITEINANDER REDEN, MITEINANDER LEBEN

Nachbarschaft ist immer die Kunst, einander zu respektieren. Manchmal werden aus Nachbarschaften Freundschaften fürs Leben, manchmal sind es distanzierte Verhältnisse auf Zeit. Immer aber bedeuten sie, die Bedürfnisse des anderen zu achten und auch, Kompromisse zu schließen.





Gute Nachbarschaften sind eine wichtige Säule des genossenschaftlichen Prinzips des Bauvereins der Elbgemeinden. Nachbarschaftstreffs, Feste und Mitgliederversammlungen schaffen Anlässe, miteinander ins Gespräch zu kommen. Aber auch Eigeninitiative ist gefragt; und sie wird gelebt. Zum Beispiel zwischen den Familien Stoetzel und Meintz aus dem Schenefelder Holt.

Annegret und Klaus Stoetzel gehören zum Urgestein am Schenefelder Holt. Sie wohnen gegenüber von Familie Meintz. Die junge Stefanie Meintz kennen sie von Kindesbeinen an. Man ist einander in guter Nachbarschaft verbunden.

Könnten Sie sich vorstellen, in einem Mehrgenerationenhaus zu leben?

Klaus Stoetzel: Ja, solange jeder seine abgeschlossene Wohnung hat.

Annegret Stoetzel: Das ist eigentlich eine gute Sache. Es gibt jemanden, der dir vielleicht einmal eine Kiste Selter mitbringt, wenn wir das nicht mehr können. Dafür springen wir vielleicht mal als Babysitter ein. Also, ich finde das toll, dass man sich gegenseitig hilft und unterstützt. Das ist schon eine gute Idee.

Stefanie Meintz: Im Augenblick können wir uns das noch nicht

vorstellen. Wir ziehen demnächst in ein Reihenhaus des Bauvereins der Elbgemeinden in unserer Straße und dort möchten wir eigentlich auch alt werden. Generell kann ich mir das schon vorstellen.

Frank Meintz: Eigentlich leben wir doch schon in einem Mehrgenerationenhaus. Dadurch, dass sich die Altersstruktur gerade wieder mischt, leben Alt und Jung zumindest am Schenefelder Holt wieder zusammen.

Stefanie Meintz: Und wir helfen selbstverständlich unseren älteren Nachbarn, wenn es darum geht, Getränkeboxen zu tragen oder Besorgungen für und mit unseren älteren Nachbarn zu erledigen.

Gibt es Wünsche der älteren an die jüngere Generation und umgekehrt?

Annegret Stoetzel: Nein, die jungen Leute bei uns sind alle freundlich und hilfsbereit. Es stört uns auch überhaupt nicht, wenn einmal ein Kinderwagen im Flur steht.

Frank Meintz: Bei uns im Hausflur stehen der Rollator unserer älteren Nachbarin und unser Kinderwagen sogar einträchtig nebeneinander.

Wie funktioniert das Zusammenleben zwischen Alt und Jung?

Annegret Stoetzel: Gut. Wir treffen uns sogar hin und wieder – allerdings nur in der Hausge-

meinschaft. Zu besonderen Anlässen, wie jetzt zum 45-jährigen Jubiläum des Schenefelder Holt, treffen wir uns zu einem kleinen Umtrunk und das ist immer sehr nett.

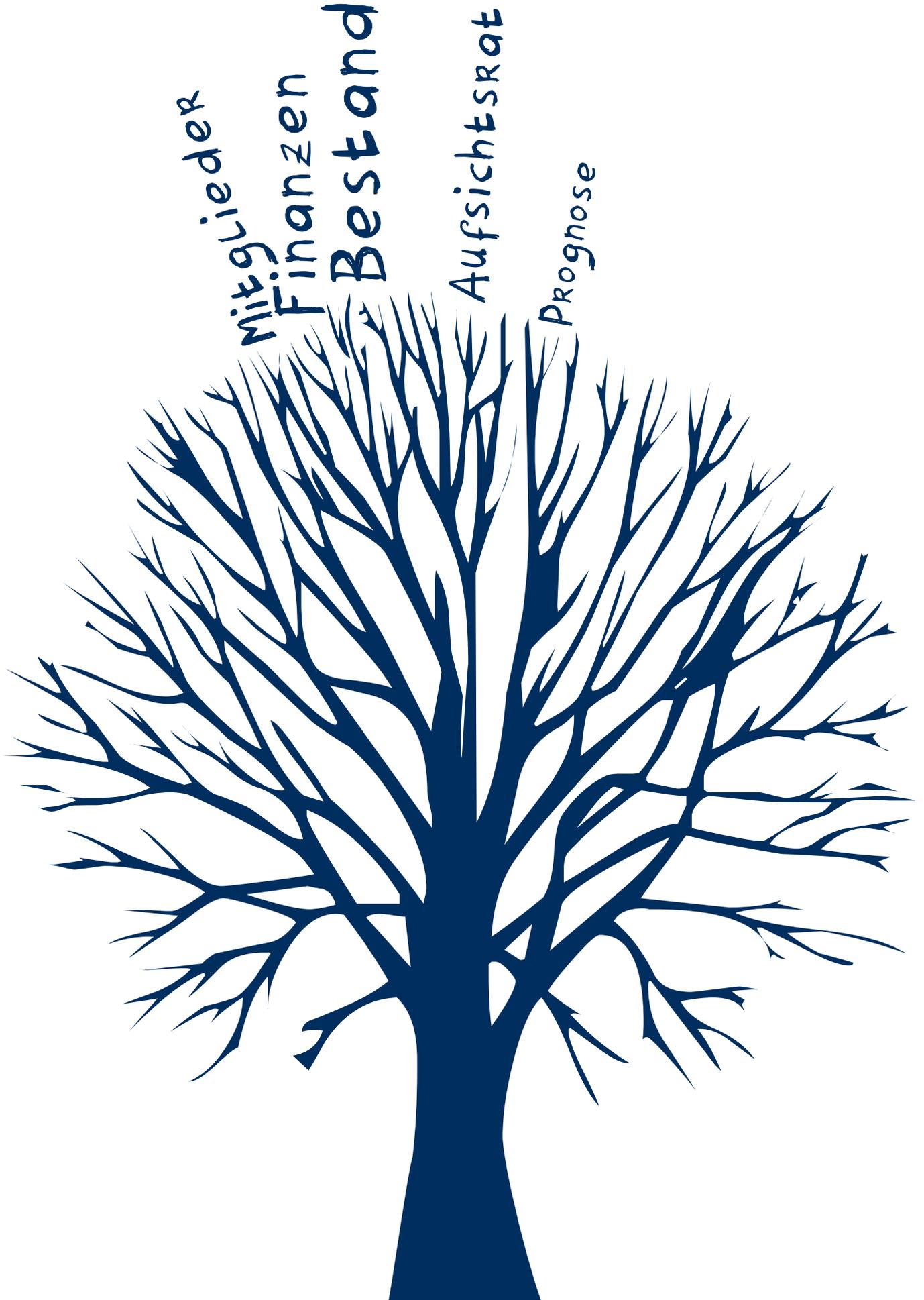
Wie ist das Verhältnis zu den Jugendlichen im Viertel?

Annegret Stoetzel: Wir haben hier keine großen Probleme mit den Heranwachsenden. Man kann mit den Jugendlichen reden und sie sind eigentlich sehr freundlich. Aber es gibt hier auch nicht so viele Jugendliche.

Frank Meintz: Manchmal kommen Jugendliche von außerhalb hierher und dann ist manchmal schon ein bisschen „Action“, besonders, wenn sie ihre Graffiti hinterlassen oder das Bushäuschen beschmierem. Aber das passiert glücklicherweise selten.

**SEIT 45 JAHREN
BESTEHT DIE
WOHNANLAGE
DES BAUVEREINS
AM
SCHENEFELDER
HOLT.**





ZAHLEN

UND FAKTEN



WOHNUNGSBESTAND

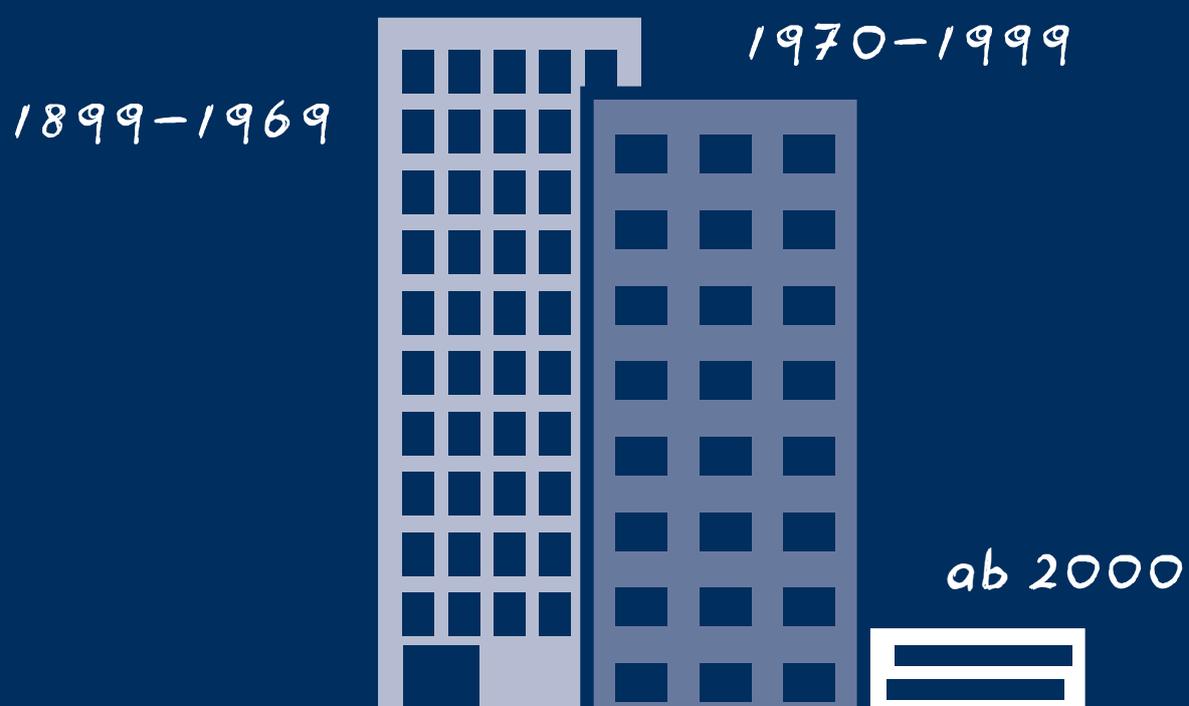
Gesamtbestand

1 Norderstedt	1.053
2 Pinneberg	291
3 Altona	8.744
4 Eimsbüttel	936
5 Nord	584
6 Wandsbek	231
7 Mitte	1.154
8 Bergedorf	105
9 Harburg	360
10 Seevetal	25
GESAMT	13.483

Wohnungen im Bezirk Altona

Altona-Altstadt	867
Altona-Nord	259
Bahrenfeld	226
Blankenese	56
Groß Flottbek	89
Iserbrook	1.471
Lurup	1.010
Nienstedten	126
Osdorf	2.306
Othmarschen	8
Ottensen	510
Rissen	632
Sülldorf	1.184

WOHNUNGSBESTAND NACH BAUJAHREN



Der Bestand: Nutzungsentgelt und Instandhaltung/Modernisierung nach Alter der Wohnungen

	Bestand	Baujahr 1899-1969	Baujahr 1970-1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	13.483	6.626	5.859	998
Wohnfläche	880.827	413.238	393.551	74.038
Nutzungsentgelt in EUR/m ²	5,50	5,07	5,45	8,11
Nutzungsentgelt p. a. in Tsd. EUR	57.443	24.843	25.599	7.001
Instandhaltung und Modernisierung in Tsd. EUR ¹	22.400	15.984	5.781	635
davon aktivierte Modernisierungen ¹	3.856	3.701	101	54

¹ Ohne Gewerbe.

Instandhaltung/Modernisierung Kosten in EUR

Kostenart	2010	2010	2009	2009
		m² Wohn-/Nutzfläche		m² Wohn-/Nutzfläche
Laufende Instandhaltung ¹	10.250.000	11,32	10.266.000	11,43
Geplante Großreparaturen	5.879.000	6,49	3.407.000	3,79
Aufwandsmodernisierungen	3.230.000	3,57	3.305.000	3,67
Gesamtaufwand** (inkl. Zuführung Rückstellung)	19.359.000	21,38	16.978.000	18,89
Aktivierungsfähige Modernisierungen	4.197.000	4,64	3.917.000	4,36
GESAMTKOSTEN	23.556.000	26,02	20.895.000	23,25
** davon: an Dritte beauftragt	17.977.000	19,85	15.603.000	17,36
Servicebetrieb/Hausmeister	1.382.000	1,53	1.375.000	1,53

¹ Grundstücks-, Haus- und Wohnungsinstandhaltung.

Instandhaltung/Modernisierung

MASSNAHMEN	2010		2009		Geplant 2011	
	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Whg.	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Whg.	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Whg.
GROSSREPARATUREN						
Fassaden- und Balkonsanierung	5	482	10	456	4	232
Fassadenanstrich	1	34	2	36	1	78
Dachsanierung	6	452	10	243	7	536
Aufzugsanlagen	2	66	2	187	1	82
Fensteranstrich	3	160	11	453	14	812
Treppenhausanstrich	4	63	4	101	4	263
Briefkastenanlagen	4	278	0	0	4	295
Erneuerung Grundsulleitungen	3	598	0	0	4	536
GESAMT	28	2.133	39	1.476	39	2.834
MODERNISIERUNGEN						
Dachdämmung	5	150	10	243	6	340
Fassadendämmung	3	232	3	252	3	217
Kellerdeckendämmung	3	232	3	192	6	308
Nachrüstung von Balkonen	0	0	2	32	0	0
Fenster-/Türaustausch	4	242	6	681	4	227
Optimierung von Heizzentralen	9	765	2	128	4	246
Einbau Tür- und Gegensprechanlagen	1	120	0	0	0	0
Neugestaltung Hauseingänge	5	518	1	102	4	306
Wohnumfeldgestaltung	2	363	4	402	3	303
Einbau zentraler Warmwasserversorgung	0	0	0	0	3	164
Bad- und Küchenmodernisierung	div.	154	div.	208	div.	200
Seniorenfreundlicher Badumbau	div.	17	div.	12	div.	25
Elektroleitungsverstärkung	div.	59	div.	150	div.	80
Be- und Entlüftungsanlagen	2	96	2	144	3	217
Wohnungszusammenlegung und -vergrößerung	div.	10 Einheiten	div.	10 Einheiten	div.	10 Einheiten
Erneuerung Einzelgaragen	2	15	0	0	1	6
Neubau Carport	3	54	1	12	3	48
Neubau Fahrradboxen	5	18	2	11	div.	15
GESAMT*	44	3.045	36	2.579	40	2.712

* Mehrfachzählungen enthalten.



Entwicklung Bautätigkeit

Objekt	Stadtteil	Anzahl Whg.	Investitionen in EUR	Überhang aus 2009 (Whg.)	Beginn 2010 (Whg.)	Fertigstell. 2010 (Whg.)	Überhang für 2011 (Whg.)
Am alten Thedebad/ Skolegaarden	Alfona-Altstadt	15 ² + 55 ^{1,3}	17.100.000		15 ² + 55 ^{1,3}		15 ² + 55 ^{1,3}
Am Knick	Norderstedt	96 ¹	18.228.000	46		46	
Andersenstraße V. BA	Iserbrook	12	2.900.000		12		12
Buchenhof	Iserbrook	66	16.200.000		66		66
Erika-Mann-Bogen	Eilbek	23 ^{1,2}	4.650.000	23		23	
Jochen-Fink-Weg	Iserbrook	2	388.000		2	2	
Martinistraße II. BA	Eppendorf	7	2.914.000	7		7	
GESAMT		276	62.380.000	76	150	78	148

¹ Zuzüglich Tiefgarage.

² Baugemeinschaftsprojekt.

³ Zuzüglich gewerbliche Flächen.

Entwicklung Bauplanung

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	Investitionen in EUR
2011	Am Internationalen Seegerichtshof	Nienstedten	4 ¹	1.700.000
2011	Knabeweg	Osdorf	8	1.950.000
2011	Schenefelder Holt Flügelbauten	Iserbrook	23 ^{1,2}	6.200.000
2011	Stadtgärten Lokstedt	Lokstedt	144 ^{1,2}	40.500.000
2012	Andersenstraße VI. BA	Iserbrook	16	3.900.000
GESAMT			195	54.250.000

¹ Zuzüglich Tiefgarage.

² Zuzüglich gewerbliche Flächen.



Der BVE baut auf

19.019	Mitglieder
105	Mitarbeiter*
13.483	Wohnungen
6	Kindertagesstätten
145	gewerbliche Objekte
23	Gemeinschaftseinrichtungen
905.232m ²	Wohn-/Nutzfläche

* Umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende).



GESCHÄFTSZAHLEN 2010

Lagebericht	Beurteilung des Vorstands	Seite 44
Jahresabschluss	Bilanz, Aktiva	Seite 52
	Bilanz, Passiva	Seite 53
	Gewinn-und-Verlust-Rechnung	Seite 54
	Anhang	
	a) Allgemeine Angaben	Seite 55
	b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite 55
	c) Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung	Seite 58
	d) Sonstige Angaben	Seite 59

LAGEBERICHT

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bauverein der Elbgemeinden eG wurde 1899 gegründet und ist unter GnR 888 im Genossenschaftsregister eingetragen. Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung liegt die Zielsetzung der Genossenschaft vorrangig in der Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Organisation: Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung und ist der Kontrolle des Aufsichtsrats und der Vertreterversammlung unterworfen. Alle für die Wohnungsversorgung der Mitglieder anfallenden wesentlichen Aufgaben in der Genossenschaft werden außer von dem Vorstand direkt unterstellten Stabsfunktionen von der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung (Vermietung, Betriebskostenmanagement), der Technischen Abteilung (Neubau und Instandhaltung) und dem Rechnungswesen (Mitgliederbetreuung, Buchhaltung und Zahlungsverkehr) 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 selbst entwickelter Softwarekomponenten abgebildet. Weiterhin bestehen ein digitales Archiv, ein Workflowsystem für einen regelbasierten Transport des digitalisierten Posteingangs und ein Intranetportal auf Basis des Microsoft Office SharePoint Servers für einen effizienten Umgang mit gemeinsam genutzten Informationen.

Marktstellung: Unsere Genossenschaft ist mit ihren 13.483 Wohnungen zum 31.12.2010 in Hamburg und Umland einer der größeren Anbieter auf dem Wohnungsmarkt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen: Die Konjunktur in Deutschland erholte sich 2010 nach der stärksten Rezession in der Nachkriegszeit 2009 mit einem bundesweiten Anstieg des Brutto-

sozialprodukts auf 3,6% deutlich, auf breiter Basis gestützt sowohl durch wachsende Konsumausgaben und Investitionen als auch durch eine florierende Exportwirtschaft. Begleitet wurde die wirtschaftliche Erholung durch einen im Vergleich zu den Vorjahren erhöhten Anstieg des Preisniveaus, vor allem aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise. Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich verbessert. Die Zinsen blieben insgesamt auch 2010 auf einem noch immer sehr niedrigen Niveau. Eine Steigerung im Wohnungsbau wird für die nächsten Jahre weiterhin vorhergesagt. Hamburg war von den konjunkturellen Einbrüchen der Finanzkrise weniger betroffen als Gesamtdeutschland, deshalb stieg hier die Wirtschaftsleistung mit 2,3% bei einer guten Wirtschaftslage weniger als bundesweit. Nach wie vor wächst Hamburgs Bevölkerung und eine erhebliche Zunahme der Anzahl der Haushalte wird bis 2020 prognostiziert. Dagegen stagniert der Wohnungsbau in Hamburg angesichts der für notwendig gehaltenen Zahl von Wohnungen auf einem zu niedrigen Niveau. In Hamburg besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum, die im Allgemeinen eine geringe Leerstandsquote am Wohnungsmarkt und eine niedrige Fluktuation im Wohnungsbestand nach sich zieht. Die wirtschaftlichen Bedingungen für die Wohnungswirtschaft in Hamburg sind daher als ausgesprochen gut zu beurteilen.

Umweltschutz: Der Bauverein der Elbgemeinden ist Umweltpartner der Stadt Hamburg. Mit dem Betrieb von Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen wird energiesparend Wärmeenergie erzeugt. 4.167 Wohnungen werden über Heizkraftwerke versorgt. Zusammen mit rund 2.900 Wohnungen, die an Fernwärmenetze angeschlossen sind, wird über die Hälfte der Wohnungen des BVE im Wege der Kraft-Wärme-Kopplung ressourcenschonend versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der weitgehend in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 2.200 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden. Der Weg, durch weitere Wärmedämmung Energie zu sparen, wird durch uns weiterverfolgt.

Im Neubau werden von uns generell Niedrigenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen errichtet.

Sozialmanagement: Generationsübergreifendes Wohnen ist ein Schwerpunkt unseres Sozialmanagements. Unsere älteren Mitglieder darin zu unterstützen, dass sie ihre Selbstständigkeit und ihr Wohlbefinden in ihrer Wohnung und in ihrem Wohnumfeld behalten, liegt uns sehr am Herzen. Wir kooperieren hier zum Beispiel mit dem Arbeiter-Samariter-Bund e. V. im Bereich des Hausnotrufs und Sozialstationen. Ältere Menschen bilden eine sehr heterogene Gruppe mit verschiedensten Bedürfnissen, Ansprüchen, Kompetenzen und Ressourcen. Unsere Sozialarbeiterin berät im individuellen Einzelfall, um einen möglichen Bedarf zu erkennen und zu helfen oder zielgerichtet Hilfe zu vermitteln. Daneben möchten wir nicht zuletzt durch die Zusammenarbeit mit der Kurt Denker-Stiftung und den Nachbarschaftstreffs in den Wohnquartieren soziale Netzwerke und Unterstützungssysteme aufbauen, die ein angenehmes Wohnen schaffen und Hilfe zur Selbsthilfe fördern. Darüber hinaus wollen wir durch die Maßnahmen in unseren Außenanlagen und auf unseren Spielplätzen – auch aus Mitteln unseres Verfügungsfonds, über deren Verwendung unsere Mitgliedervertreter mitbestimmen können – generationsübergreifend wirken und ein attraktives und anregendes Umfeld für alle unsere bei uns wohnenden Mitglieder gestalten.

Bewirtschaftung des eigenen Hausbestands

Bestand: Am 31.12.2010 bewirtschaftete der Bauverein der Elbgemeinden 13.483 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 880.827 m² sowie elf Einheiten für sechs Kindertagesstätten, 145 gewerbliche Objekte und 23 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 24.405 m². Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 4.303 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.577 Kraftfahrzeugabstellplätze im Freien sowie 1.211 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 77 Wohnungen und die Wohnfläche um 7.432 m² erhöht.

78 Wohnungen sind in fertiggestellten Neubauten, sechs Wohnungen aus der Umwandlung von Gewerberäumen und eine Wohnung aus einem Grundstückserwerb zugegangen. Die Abgänge resultieren aus Wohnungszusammenlegungen. Die Nutzfläche verminderte sich aufgrund des Umbaus von Gewerbe zu Wohnraum um 627 m².

Wohnungswechsel: Die Zahl der im Jahr 2010 eingegangenen Kündigungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Die Kündigungsquote beträgt 6,8 % (Vorjahr: 7,2 %). Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden. Nur in Einzelfällen gab es Verzögerungen. Gemessen an den vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. veröffentlichten Zahlen liegt die Anzahl der Wohnungswechsel des Bauverein der Elbgemeinden ganzjährig unterhalb des durchschnittlichen Niveaus in Hamburg.

Veränderungen der Nutzungsentgelte:

Erhöhungen der Nutzungsentgelte waren im preisgebundenen Wohnungsbestand aufgrund des Abbaus von Subventionen der öffentlichen Hand und der Erhöhung der mietrechtlichen Kostenansätze erforderlich. Im nicht preisgebundenen Bestand wurden die Nutzungsentgelte, nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Mieterwechseln, unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen angehoben. Die Mietanhebungen erfolgten im Rahmen der unternehmenseigenen Wohnwertmiete.

Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr von 55.289 Tsd. EUR auf 57.443 Tsd. EUR erhöht.

Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschläge) betrug für Wohnungen per 31.12.2010 5,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche monatlich gegenüber 5,37 EUR im Vorjahr.

Ertragsausfälle: Die Ertragsausfälle aus den Leerständen sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken: Sie betragen 2010 0,70 % (Vorjahr: 0,78 %) der Nutzungsentgelterträge.

Verwaltungskosten: Die Verwaltungskosten betragen 2010, bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr, 328,74 EUR (Vorjahr 323,21 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und 314,87 EUR (Vorjahr 310,54 EUR) ohne Mitgliederwesen. Aufgrund der erhöhten Aktivität im Neubau wurde ein höherer Anteil der Gesamtkosten der Bautätigkeit zugeordnet.

Instandhaltungsaufwendungen: Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2010 insgesamt 19.359 Tsd. EUR aufgewandt, im Vorjahr 16.978 Tsd. EUR. Davon entfielen auf laufende Instandhaltung 10.250 Tsd. EUR und auf Großreparaturen 5.879 Tsd. EUR. Den Instandsetzungsanteilen bei Modernisierungen waren 3.230 Tsd. EUR zuzuordnen. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet das 2010 Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von 21,38 EUR gegenüber 18,89 EUR im Jahr 2009.

Den Instandhaltungsaufwendungen stehen Erträge aus Erstattungen für Versicherungsschäden in Höhe von 278 Tsd. EUR (Vorjahr: 489 Tsd. EUR) sowie 131 Tsd. EUR Zuschüsse für einzelne förderfähige Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahr: 15 Tsd. EUR) gegenüber.

Betriebskosten: Die Höhe der Betriebskosten hat sich im Geschäftsjahr 2010 mit 1,19 EUR je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Vorjahr 1,11 EUR) aufgrund der Witterungsbedingungen (Winterdienst) leicht erhöht. Hierin sind Betriebskosten, die zwischen Versorgungsunternehmen und unseren Mietern direkt abgerechnet werden, nicht enthalten.

Heizkosten: Die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser fielen witterungsbedingt höher aus als im Vorjahr. Die Kosten im Geschäftsjahr 2010 betragen monatlich 1,10 EUR je Quadratmeter beheizter Wohnfläche (Vorjahr: 0,99 EUR je Quadratmeter beheizter Wohnfläche). Wir versuchen weiterhin, steigende Energiekosten durch gezielte, umfangreiche Wärmedämmungsmaßnahmen an besonders betroffenen Gebäuden abzufedern.

Bewirtschaftung von Hausbesitz Dritter

Die Genossenschaft verwaltete für Dritte im Jahr 2010 vor allem gemeinschaftliche Einrichtungen und Gemeinschaftsflächen von fünf Wohnanlagen mit insgesamt 114 Reihenhäusern.

Grundstücksverkehr

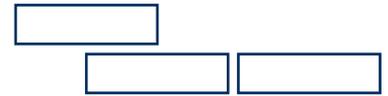
Bestand: Am 31.12.2010 umfasste der gesamte Grundstücksbestand inklusive der Erbbaurechte des Bauverein der Elbgemeinden 1.831.684 m² und damit 1.617 m² mehr als zum Vorjahresende. Der Zuwachs resultiert vor allem aus dem Kauf von zwei Grundstücken in Altona-Altstadt und Iserbrook, denen unentgeltliche Abgaben für Straßenflächen und andere öffentliche Zwecke an die Freie und Hansestadt Hamburg und an die Stadt Norderstedt gegenüberstehen.

Beteiligungen

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

BVE-DIENSTE GmbH: Alleiniger Gesellschafter der GmbH ist der Bauverein der Elbgemeinden. Das Stammkapital beträgt 30 Tsd. EUR. Im Jahr 2010 schüttete die BVE-DIENSTE GmbH 10 Tsd. EUR für das Jahr 2009 aus.

Die BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Heizhäusern des BVE zur Teilwärmeversorgung von 1.983 Wohnungen. Zwei BHKWs wurden in 2010 grundüberholt, um einen weiteren wärmegeführten Betrieb für fünf Jahre sicherzustellen. Der Vorteil der BHKWs liegt in der ressourcenschonenden Energieerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplung – es werden Wärme und Strom in einem Prozess erzeugt. Gegenüber getrennter Energieumwandlung werden so bis zu 37 % Primärenergie eingespart und bis zu 60 % weniger CO₂-Emissionen freigesetzt. Durch den sehr guten Primärenergiefaktor der BHKWs kann der Bauverein der Elbgemeinden bei seinen Fassadenmodernisierungen in Anlagen mit BHKWs zusätzliche Fördermittel in Anspruch nehmen.



Bautätigkeit

Neubau: Im Geschäftsjahr 2010 wurden die in Vorjahren begonnenen Neubauten Am Knick in Norderstedt mit weiteren 46 Wohnungen, Erika-Mann-Bogen in Eilbek mit 23 Wohnungen, Julius-Reincke-Stieg (II. Bauabschnitt) in Eppendorf mit sieben Wohnungen sowie ein 2010 begonnener Neubau im Jochen-Fink-Weg in Iserbrook mit zwei Wohnungen fertiggestellt. Folgende Neubaumaßnahmen wurden 2010 begonnen:

Neubaumaßnahme	Anzahl Wohnungen
Am alten Thedebad/ Skolegaarden	70
Buchenhof	66
Andersenstraße (V. BA)	12
GESAMT	148

Die gesamten Herstellungskosten für diese Bauvorhaben betragen voraussichtlich 36.200 Tsd. EUR. Die insgesamt im Geschäftsjahr angefallenen Herstellungskosten einschließlich der Planungskosten für noch nicht begonnene Projekte belaufen sich auf 14.065 Tsd. EUR.

Modernisierung: Das Gesamtvolumen der Maßnahmen belief sich auf 7.427 Tsd. EUR. Davon sind 4.197 Tsd. EUR als aktivierungsfähige Herstellungskosten anzusetzen, während die aus Instandhaltungsmitteln gedeckten Kosten 3.230 Tsd. EUR betragen.

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder des Bauverein der Elbgemeinden hat sich im Jahresverlauf 2010 um 303 auf 19.019 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile (je 51,13 EUR) ist im vergangenen Jahr um 108.407 auf 1.181.401 gestiegen. Die Zahl der Geschäftsanteile je Mitglied beträgt durchschnittlich 62,12.

Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung 2010 stellte sich aufgrund der anhaltend sehr guten Vermietungslage und des guten Wohnungsbestands besser als in unseren auf der Grundlage von vorsichtigen Annahmen erstellten Prognosen dar.

2. ERTRAGSLAGE

Aus der Ertragslage (Tabelle 1) gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Wie in den Vorjahren ergibt sich der 2010 erzielte Jahresüberschuss aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung, dessen Anstieg aus der Sollmietenentwicklung und dem Wegfall der Rückstellungen für Bauinstandhaltung resultiert.

Der Anstieg der Sollmieten resultiert im Jahr 2010 vor allem aus der Neuvermietung von 2010 oder im Vorjahr fertiggestellter Wohnungen (1.076 Tsd. EUR), aus Anhebungen im Rahmen der Wohnwertmiete (682 Tsd. EUR), Mietanhebungen bei Wiedervermietung (254 Tsd. EUR) und Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen (156 Tsd. EUR), denen insbesondere Ertragsausfälle aufgrund des Nutzungsendes von Mieteinheiten gegenüberstehen.

Die Betriebs- und Heizkosten werden bis auf wenige Ausnahmen (Direktabrechnung) mit den Wohnungsnutzern abgerechnet.

Die Instandhaltungskosten haben sich 2010 gegenüber dem Vorjahr aufgrund eines um 72,6% gestiegenen Umfangs bei den Großreparaturen um insgesamt 14% erhöht, während sich Aufwendungen für laufende Instandhaltung und für Aufwandsmodernisierungen leicht verringert haben. 2010 wurden entsprechend Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ausschließlich Rückstellungen für Instandhaltungen, die innerhalb der ersten drei Monate des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden, in Höhe von 401 Tsd. EUR gebildet.

Die Löhne und Gehälter der aktiv Beschäftigten, die Sozialversicherungsbeiträge sowie die Beiträge zur Altersversorgung sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Neueinstellungen und Tarifierhöhungen gestiegen. Der gemäß BilMoG unter den Zinsaufwendungen auszuweisende Zinsanteil in den Zuführungen zu der Pensionsrückstellung führt zu einem Rückgang der Aufwendungen für Altersversorgung.

Im Geschäftsjahr 2010 resultiert der Anstieg der Abschreibungen vor allem aus 2010 und im Vorjahr



Tabelle 1 | **Ertragslage** in Tsd. EUR

	2010	2009	2008	2007	2006
Hausbewirtschaftung	12.379	10.342	9.591	8.385	8.256
Betreuungstätigkeit	-1	-3	1	2	1
Beteiligungen	10	53	19	17	24
Mitgliederwesen	-170	-191	-283	-237	-281
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-3.403	-1.944	-1.722	-1.485	-2.037
Jahresüberschuss	8.815	8.257	7.606	6.682	5.963

Tabelle 2 | **Kapitalflussrechnung** in Tsd. EUR

	2010	2009
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	8.815	8.257
Abschreibungen im Anlagevermögen	12.359	11.613
Zuschreibungen im Anlagevermögen	-8	0
Aktiviere Eigenleistungen	-334	0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	844	3.637
Cashflow nach DVFA/SG	21.676	23.507
Gewinne aus Abgängen des Anlagevermögens	-9	0
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Aktiva	-69	-836
Verminderung kurzfristiger Rückstellungen	-414	-3.623
Betriebskostenvorauszahlungen – Betriebskostenvorlagen	344	685
Verminderung/Erhöhung sonstiger kurzfristiger Passiva	-3.493	5.452
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.035	25.185
Planmäßige Tilgungen	-14.355	-13.603
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	3.680	11.582
II. Investitionsbereich		
Einzahlung aus Abgängen des Anlagevermögens	9	0
Einnahmen aus Baukostenzuschüssen	771	202
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-22.364	-30.647
	-21.584	-30.445
III. Finanzierungsbereich		
Ablösung/Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	-19.982	-4.247
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	37.542	21.977
Erhöhung der Geschäftsguthaben	4.522	2.944
Verminderung der Vorauszahlungen auf Geschäftsguthaben	-880	-609
Dividendenzahlung des Vorjahres	-2.087	-2.043
	19.115	18.022
	1.211	-841
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.211	-841
Finanzmittelbestand zum 31.12. des Vorjahres	3.318	4.159
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12. DES GESCHÄFTSJAHRES	4.529	3.318

beendeten Neubaumaßnahmen und abgeschlossenen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

2010 erhöhte sich der Zinsaufwand überwiegend aufgrund von valutierten Darlehen zur Finanzierung der verstärkten Neubautätigkeit. Daneben führte die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (396 Tsd. EUR) und die Abzinsung der langfristigen Forderungen aus Baukostenzuschüssen (69 Tsd. EUR) zu einem erhöhten Ausweis.

Der Rückgang der Erlöse aus Betreuungstätigkeit resultiert aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betreuungsleistungen von Gemeinschaftseinrichtungen. Deshalb wurde ein ausgeglichenes Ergebnis nur knapp verfehlt.

2010 beschloss die BVE-DIENSTE GmbH für 2009 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 10 Tsd. EUR (Vorjahr 53 Tsd. EUR).

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

Der sonstige Geschäftsbetrieb umfasst neben dem Ergebnis aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach dem BilMoG, der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen 2010, außerplanmäßigen Abschreibungen auf den beizulegenden Wert, Neubildung von Rückstellungen für Ausgleichsbeträge eines in den Vorjahren abgeschlossenen Sanierungsgebiets und Zahlungen aufgrund von Pensionszusagen sowie der Auflösung von Rückstellungen das Ergebnis aus nicht aktivierten Baukosten (Aufwendungen während der Bauphase, vor allem Fremdkapital-, Finanzierungs- und anderen Verwaltungskosten). Die Verschlechterung des Ergebnisses aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb resultiert aus den außerordentlichen Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Der Umfang der Bautätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Den Baumaßnahmen liegen Investitionsrechnungen zugrunde.

3. FINANZLAGE

Oberstes Ziel des Finanzmanagements ist die Gewährleistung der Deckung der erforderlichen Ausgaben durch Eigen- oder Fremdkapital. Aufgrund überwiegend gut planbarer Liquiditätsabflüsse innerhalb des Geschäftsjahres führte das Vorhalten geringer Liquidität unter anderem zu günstigeren Ergebnissen in der Gewinn- und Verlust-Rechnung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben und ist auch künftig gewährleistet. Dem Bauverein der Elbgemeinden stehen insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne grundpfandrechtl. Besicherung in Höhe von 15,3 Mio. EUR zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Darlehen mit Forward-Konditionen aufgenommen, die bei Bedarf kurzfristig abrufbar sind. Im Juni 2010 wurde der Bauverein der Elbgemeinden auf Grundlage des Jahresabschlusses 2009 wiederum als „notenbankfähig“ eingestuft – d. h., Kreditforderungen gegenüber der Genossenschaft können bei der Bundesbank als refinanzierbare Sicherheiten eingereicht werden.

Über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel im Geschäftsjahr 2010 gibt die Kapitalflussrechnung (Tabelle 2) Auskunft.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Cashflow nach der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse/Schmalenbachgesellschaft (DVFA/SG) aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses um 0,6 Mio. EUR, des Anstiegs der Abschreibungen um 0,7 Mio. EUR und der um 2,8 Mio. EUR geringeren Zunahme der langfristigen Rückstellungen sowie der abziehenden, für 2010 aktivierten eigenen Architekten- und Bauverwaltungsleistungen in Höhe von 0,3 Mio. EUR um 1,8 Mio. EUR vermindert.

Im Vorjahresvergleich hat sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 7,1 Mio. EUR vermindert. Ursächlich ist die Rückzahlung von im Vorjahr aufgenommenen kurzfristigen Mitteln zur Finanzierung eines Grundstückskaufs. Ende 2010 bestanden keine Verbindlichkeiten aus kurzfristigen Darlehen.

2010 wurden 21,6 Mio. EUR in das Anlagevermögen investiert. Im Finanzierungsbereich gingen per Saldo die Darlehensaufnahme gegenüber dem Vorjahr

um 0,2 Mio. EUR zurück. Die Einzahlungen auf Geschäftsguthaben einschließlich Vorauszahlungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. EUR. Von den Investitionen wurden rund 3,7 Mio. EUR aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Der Finanzmittelbestand 2010 ist um 1,2 Mio. EUR gestiegen.

4. VERMÖGENSLAGE (TABELLE 3)

Die Eigenkapitalquote beträgt 25,61 % (Vorjahr 23,29 %). Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 503,7 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das Anlagevermögen (509,6 Mio. EUR) ist damit zu 98,8 % (Vorjahr 97,5 %) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 49,8 Mio. EUR für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und

Modernisierungsvorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valuiert werden.

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurden bis zum 31.12.2010 für 33,8 Mio. EUR Forward-Darlehen sowie für 5,0 Mio. EUR ein Forward-Swap zur Umschuldung oder Verlängerung von Darlehen abgeschlossen, deren Zinsbindung im Zeitraum von 2011 bis 2014 endet. Bevorzugt wurden dabei erhöhte Tilgungssätze vereinbart, um die künftig abzulösende Summe zu minimieren.

5. NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2010 sind keine Ereignisse eingetreten, die für den Bauverein der Elbgemeinden von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens führen.

Tabelle 3 | Vermögenslage in Tsd. EUR

	31.Dezember 2010 in %		31. Dezember 2009 in %		Veränderungen
AKTIVA					
<i>Langfristiger Bereich</i>					
Anlagevermögen	509.622	94,93	500.046	95,21	+9.576
<i>Kurz- und mittelfristiger Bereich</i>					
Umlaufvermögen	27.179	5,06	25.145	4,79	+2.034
Rechnungsabgrenzungsposten	50	0,01	6	0,00	+44
	27.229	5,07	25.151	4,79	+2.078
GESAMTVERMÖGEN	536.851	100,00	525.197	100,00	+11.654
PASSIVA					
<i>Langfristiger Bereich</i>					
Eigenkapital	137.486	25,61	122.317	23,29	+15.169
Rückstellungen	12.382	2,31	15.437	2,94	-3.055
Fremdkapital	353.874	65,92	350.025	66,65	+3.849
	503.742	93,84	487.779	92,88	+15.963
<i>Kurz- und mittelfristiger Bereich</i>					
Rückstellungen	1.800	0,34	2.235	0,42	-435
Verbindlichkeiten	30.858	5,74	34.750	6,62	-3.892
Rechnungsabgrenzungsposten	451	0,08	433	0,08	+18
	33.109	6,16	37.418	7,12	-4.309
GESAMTKAPITAL	536.851	100,00	525.197	100,00	+11.654



6. RISIKOBERICHT

Der Genossenschaft sind keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten. Aufgrund der gesetzlichen Änderungen durch das ab 2010 im Jahresabschluss zu berücksichtigende Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ist künftig eventuell aufgrund extern vorgegebener Abzinsungsfaktoren und verringerter Spielräume bei Bemessung von Rückstellungen mit größeren Schwankungen in den Jahresergebnissen zu rechnen.

Das Risikomanagement besteht aus internem 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 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 erheblich steigenden Leerständen. Dafür werden attraktive Neubauvorhaben umgesetzt und die Wohnungsbestände werden weiterhin durch Modernisierungen in einem attraktiven Zustand gehalten. Der bauliche Zustand der Gebäude wird regelmäßig überwacht.

Das Zinsrisiko wird mit den auf dem Kapitalmarkt verfügbaren Instrumenten unter Ausnutzung günstiger Konditionen verringert. Der Beleihungswert der Grundstücke wird regelmäßig beobachtet und durch geeignete Maßnahmen eine Vergrößerung der Beleihungsspielräume in den Grundbüchern betrieben. Engpässe bei der Bereitstellung von Liquidität haben sich bislang nicht ergeben und werden auch nicht prognostiziert.

Durch Einheitspreisabkommen wird eine Transparenz auf den Märkten für Bauleistungen gesichert.

7. PROGNOSEBERICHT

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen für den Raum Hamburg wird weiterhin von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Wir nehmen deshalb an, dass wir auch weiterhin aufgrund der guten Qualität unseres Wohnungsbestandes nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Außerdem sind wir der Auffassung, dass unsere 2011 und 2012 beginnenden attraktiven Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 54,3 Mio. EUR für 195 Wohnungen in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand noch erhöhen. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, haben wir bereits weitgehend Finanzierungszusagen eingeholt und Forward-Darlehen zur Sicherung der derzeit günstigen Zinskonditionen abgeschlossen. Aufgrund der Neubaumaßnahmen wird sich die absolute Höhe der Sollmieten insgesamt in den nächsten Jahren erhöhen. 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 allgemein steigenden Zinsniveau weitgehend ausgeglichen werden. In den Jahren 2011 und 2012 planen wir einen Anstieg der Instandhaltungskosten aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Wärmedämmung, die sich voraussichtlich ergebnismindernd auswirken.

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

Hamburg, den 31. März 2011

Der Vorstand
Bruno Helms Michael Wulf Axel Horn

Bilanz zum 31. Dezember 2010 in EUR

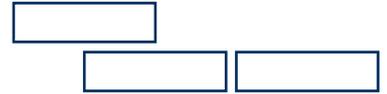
Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	40.132,00	52.162,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	481.157.318,87	479.329.558,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.541.456,30	3.879.085,32
3. Grundstücke ohne Bauten	9.572.103,69	10.937.222,65
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	37.169,00	41.392,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	567.381,00	328.172,00
7. Anlagen im Bau	13.444.277,47	3.874.971,62
8. Bauvorbereitungskosten	2.077.874,06	1.419.798,33
	509.500.145,54	499.912.765,83
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	509.621.464,19	500.046.114,48
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	20.550.788,80	19.751.637,03
2. Andere Vorräte	283.618,56	340.441,03
	20.834.407,36	20.092.078,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	469.017,63	421.484,31
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	584,09	13.360,56
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	60.260,44
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.346.892,17	1.240.180,42
	1.816.493,89	1.735.285,73
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.528.444,57	3.317.666,29
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	27.179.345,82	25.145.030,08
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	50.331,65	5.842,38
BILANZSUMME	536.851.141,66	525.196.986,94

Bilanz zum 31. Dezember 2010 in EUR

Passiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		1.373.577,74	1.632.627,02
- der verbleibenden Mitglieder		58.547.571,61	53.761.219,14
- aus gekündigten Geschäftsanteilen		267.563,08	272.799,49
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	104.253,07		(113.847,31)
		60.188.712,43	55.666.645,65
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen		11.039.225,77	10.157.747,58
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	881.478,19		(825.651,51)
2. Bauerneuerungsrücklage		31.500.000,00	28.000.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	3.500.000,00		(3.100.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen		32.519.217,00	26.400.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	2.200.000,00		(2.300.000,00)
davon aus Rückstellungen im Rahmen des BilMoG umgegliedert	3.919.217,00		(0,00)
		75.058.442,77	64.557.747,58
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		5.290,42	61.653,96
Jahresüberschuss		8.814.781,91	8.256.515,05
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		6.581.478,19	6.225.651,51
		2.238.594,14	2.092.517,50
EIGENKAPITAL INSGESAMT		137.485.749,34	122.316.910,73
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		7.652.104,00	6.808.398,00
2. Rückstellungen aus Bauinstandhaltung		4.730.000,00	8.629.000,00
3. Sonstige Rückstellungen		1.799.948,84	2.234.498,19
		14.182.052,84	17.671.896,19
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		257.600.203,34	267.676.982,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		94.888.038,63	88.360.322,53
3. Erhaltene Anzahlungen		22.350.826,34	21.206.811,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		352.105,75	319.446,34
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		5.774,84	4.189,76
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.730.983,42	6.209.498,13
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		8.842,27	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten		1.795.912,24	997.773,66
davon aus Steuern	61.668,69		(396,42)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	26.718,02		(35.036,45)
		384.732.686,83	384.775.023,86
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		450.652,65	433.156,16
BILANZSUMME		536.851.141,66	525.196.986,94

Gewinn- und Verlust-Rechnung 2010 in EUR

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	83.018.119,05	81.353.246,03
b) aus Betreuungstätigkeit	9.603,63	11.607,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	419.537,07	687.930,61
	83.447.259,75	82.052.784,36
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	799.151,77	-116.850,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	334.304,42	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.326.732,63	2.368.325,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	36.025.346,51	33.072.686,48
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	441.220,22	693.546,22
	36.466.566,73	33.766.232,70
6. ROHERGEBNIS	49.440.881,84	50.538.026,95
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.780.185,15	4.682.781,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung (552.269,71)	1.465.905,89	1.613.433,43 (716.212,82)
	6.246.091,04	6.296.215,12
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	12.359.433,52	11.613.398,10
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.818.581,58	6.834.007,29
10. Erträge aus Beteiligungen	10.000,00	53.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen (10.000,00)		(53.000,00)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.435,15	94.830,00
davon aus verbundenen Unternehmen (257,39)		(452,85)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.557.050,48	14.822.362,04
davon aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Forderungen und Rückstellungen (465.244,17)		(0,00)
13. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	12.484.160,37	11.119.874,40
14. Außerordentliche Aufwendungen	793.965,00	0,00
15. Sonstige Steuern	2.875.413,46	2.863.359,35
16. JAHRESÜBERSCHUSS	8.814.781,91	8.256.515,05
17. Gewinnvortrag	5.290,42	61.653,96
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	6.581.478,19	6.225.651,51
19. BILANZGEWINN	2.238.594,14	2.092.517,50



a) Allgemeine Angaben

Gliederungsvorschriften: Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfolgte nach der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierung und Bewertung erfolgten nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften. Aufgrund der verbindlichen erstmaligen Anwendung der Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) mit anderen Bewertungs- und Ausweisvorschriften im Geschäftsjahr 2010 sind die Posten der Bilanz Andere Ergebnisrücklagen, Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und sonstige Rückstellungen mit dem Vorjahresausweis teilweise nicht vergleichbar. Nach dem BilMoG abzubuchende Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach der Bruttomethode bewertet. Dabei wurden von der Bundesbank vorgegebene Marktzinssätze verwendet.

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungsmethoden: Grundstückszu- und -abgänge wurden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums bilanzmäßig erfasst.

Geldbeschaffungskosten für im Jahr 2010 aufgenommene Baudarlehen wurden nicht als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert, sondern wurden sofort als Aufwand behandelt.

Aktive latente Steuern resultieren 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

bestehen vor allem in der Bewertung der an Nichtmitglieder vermieteten Gebäude. 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 Bauinstandhaltung und für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres, die nach dem dritten Monat des Folgejahres nachgeholt werden, können nach dem BilMoG nicht mehr gebildet werden.

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 abweichend zum Vorjahr entsprechend der Regelungen des BilMoG Eigenleistungen für Bauführungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 334 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. Erbbaurechtsgrundstücken wird



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

2010 wurden 239.642 EUR außerplanmäßige Abschreibungen auf den beizulegenden Wert bei zwei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung sowie Wertaufholungen bei zwei Grundstücken in Höhe von 8.119 EUR vorgenommen.

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

Für geringwertige Wirtschaftsgüter 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 dem FIFO-Verbrauchsfolgeverfahren. Den erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Bewertungsmethoden Rückstellungen:

Die versicherungsmathematische Berechnung des

Tabelle 4 | Anlagenspiegel 2010 in EUR

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.2010	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	483.021,94	54.262,51	1.062,62	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	731.194.516,22	5.089.742,08	570.195,93	8.984.528,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.554.954,53	879.548,39	0,00	-1.896.721,41
3. Grundstücke ohne Bauten	10.937.222,65	163.831,27	0,00	-1.528.950,23
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	103.723,39	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	430.541,35	12.037,91	2.640,93	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.503.488,13	433.625,50	176.636,54	0,00
7. Anlagen im Bau	3.874.971,62	14.303.908,47	283.700,81	-4.450.901,81
8. Bauvorbereitungskosten	1.419.798,33	1.766.030,36	0,00	-1.107.954,63
III. Finanzanlagen	756.019.216,22	22.648.723,98	1.033.174,21	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen				
2. Beteiligungen	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
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	756.583.424,81	22.702.986,49	1.034.286,83	0,00

Erfüllungsbetrages der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die Richttafeln 2005G von Heubeck und einen Rechnungszins von 5,15 % (zum 01.01.2010 5,25 %). Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 2 % jährlich eingerechnet. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter, die bis zum 31.12.2010 mehr als drei Jahre beschäftigt waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der projected unit credit method auf Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 5,15 % (zum 01.01.2010 5,25 %), einem Gehaltstrend von 2,2 % jährlich und einer Fluktuation von 0,1 % jährlich.

Die ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden mit dem Wertansatz vom 31.12.2010 fortgeführt. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2011 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Erläuterungen zur Bilanz: Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Tabelle 4) zu entnehmen.

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet bis auf Vorlagen im Rahmen der Verwaltungsbetreuung in Höhe von 20 Tsd. EUR ausschließlich nicht abgerechnete Betriebskosten. In den **sonstigen Vermö-**

Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.2010	Buchwert Stand 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
496.089,83	40.132,00	66.292,51
263.541.271,58	481.157.318,87	11.762.007,60
2.996.325,21	2.541.456,30	320.456,00
0,00	9.572.103,69	0,00
1.158,24	102.565,15	0,00
402.769,33	37.169,00	16.260,91
1.193.096,09	567.381,00	194.416,50
0,00	13.444.277,47	0,00
0,00	2.077.874,06	0,00
268.134.620,45	509.500.145,54	12.293.141,01
0,00	30.374,25	0,00
0,00	50.812,40	0,00
0,00	81.186,65	0,00
268.630.710,28	509.621.464,19	12.359.433,52

Tabelle 5 | **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** in EUR

	Insgesamt	Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	469.017,63 (421.484,31)	62.729,77 (106.600,49)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	584,09 (13.360,56)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (60.260,44)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.346.892,17 (1.240.180,42)	353.159,91 (3.982,45)
Gesamtbetrag	1.816.493,89 (1.735.285,73)	415.889,68 (110.582,94)

Vorjahreszahlen in Klammern



gensgegenständen und in den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem 31.12.2010 rechtlich entstehen.

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

Den **anderen Ergebnisrücklagen** wurden die bis zum 31.12.2008 gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 3.899 Tsd. EUR sowie eine Bewertungsdifferenz bei den Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 20 Tsd. EUR in Ausübung eines Wahlrechts der Einführungsvorschriften des BilMoG zugeordnet.

Aus der Neubewertung der **Pensionsrückstellungen** zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf von 788 Tsd. EUR, den wir zulasten des außer-

ordentlichen Aufwands in einer Summe zugeführt haben.

Die zum 31.12.2009 neu gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** (4,7 Mio. EUR) bestehen fort für Modernisierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2014 bis 2018 durchgeführt werden sollen.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen vor allem Rückstellungen für nicht aktivierungsfähige Ausgleichsbeträge nach § 154 des Baugesetzbuches für Bodenwertsteigerung durch den Abschluss des Sanierungsgebiets Kirchdorf Süd (613 Tsd. EUR), für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahres nachgeholt wurde (401 Tsd. EUR), für Jahresabschluss-, Steuerberatungs-, Prüfungskosten einschließlich Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (341 Tsd.

Tabelle 6 | Verbindlichkeitspiegel 2010 in 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	257.600.203,34 (267.676.982,20)	12.344.567,51 (20.512.710,88)	54.292.699,50 (51.975.038,47)	190.962.936,33 (195.189.232,85)	257.600.203,34 (267.676.982,20)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	94.888.038,63 (88.360.322,53)	3.706.947,16 (3.622.360,70)	16.159.457,25 (15.069.989,92)	75.021.634,22 (69.667.971,91)	94.888.038,63 (88.360.322,53)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	22.350.826,34 (21.206.811,24)	22.350.826,34 (21.206.811,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	352.105,75 (319.446,34)	352.105,75 (97.436,14)	0,00 (222.010,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.774,84 (4.189,76)	5.774,84 (4.189,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.730.983,42 (6.209.498,13)	7.730.983,42 (6.052.937,41)	0,00 (156.560,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.842,27 (0,00)	8.842,27 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.795.912,24 (997.773,66)	148.534,78 (101.618,29)	1.647.377,46 (896.155,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	384.732.686,83 (384.775.023,86)	46.648.582,07 (51.598.064,42)	72.099.534,21 (68.319.754,68)	265.984.570,55 (264.857.204,76)	352.488.241,97 (356.037.304,73)	

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu 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.

Vorjahreszahlen in Klammern

EUR) und für Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen, Berufsgenossenschaftsbeiträge sowie Altersteilzeitguthaben (321 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 714 Tsd. EUR, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, vor allem die Auflösung von Rückstellungen (450 Tsd. EUR) und die Ausbuchung von Verbindlichkeiten (96 Tsd. EUR).

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen betreffen, abweichend zum Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Zuführungen zu den Rückstellungen für Ausgleichsbeträge für die bereits in Vorjahren beendeten Sanierungsmaßnahmen in Kirchdorf Süd (613 Tsd. EUR).

Die **außerordentlichen Aufwendungen** betreffen insbesondere den Zuführungsbedarf aufgrund der Neubewertung der Pensionsrückstellung (788 Tsd. EUR).

Weitere perioden- oder leistungsleistungsfremde 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 (44.703 EUR im Jahr 2010) läuft über die Genossenschaft. Weiterhin hat die Genossenschaft Bürgschaften zur Besicherung für von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommene Darlehen (Stand 31.12.2010 51.479 EUR) übernommen. Wir gehen davon aus, dass eine Inanspruchnahme nicht erfolgt.

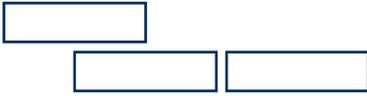
Die Genossenschaft hat aus Wohnraummietverhältnissen mit Nichtmitgliedern Mietkautionen erhalten. Diese betragen zum Abschlussstichtag 52.494 EUR einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen.

Finanzielle Verpflichtungen: Am Abschlussstichtag bestanden für die in der Baudurchführung befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen – nicht in der Bilanz ausgewiesene – finanzielle Verpflichtungen von rund 21,4 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel (Zuschüsse oder Darlehen) vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt.

Mit dem Abschluss eines Multimediavertrages im Geschäftsjahr 2003 hat sich die Genossenschaft gegenüber dem Betreiber der Anlagen ab dem 01.10.2005 für 15 Jahre zu einer Zahlung von Anschluss- und Betreibergebühren verpflichtet, von denen zum 31.12.2010 noch 9,7 Mio. EUR ausstehen. Bei den Betreibergebühren handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten.

Die Leasingverpflichtungen für Teile des Fuhrparks belaufen sich auf rund 75.625 EUR.

Beteiligung an anderen Unternehmen: Die Genossenschaft ist zu 100 % an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Diese weist per 31.12.2010 ein Eigenkapital von 114.767 EUR aus. Im Geschäftsjahr 2010 ergab sich aufgrund der Grundüberholung zweier Blockheizkraftwerke ein Jahresfehlbetrag von 48.745 EUR.



Der Bauverein der Elbgemeinden ist unverändert mit 50 Tsd. EUR zu 20 % an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, beteiligt. Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss von 14.845 EUR. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Anteile an anderen Gesellschaften.

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 01.04.2013 bis zum 01.07.2050 als Grundgeschäft in gleicher Höhe abgeschlossen.

Zum 31.12.2010 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 177.263 EUR ermittelt. Wir haben diesen Betrag nicht passiviert, da eine Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB vorliegt.

Mit dem parallelen Abschluss des Zinsswaps wird diese Kreditaufnahme in ein festverzinsliches Darlehen umgewandelt, um mögliche Zinsänderungsrisiken abzusichern. Über die gesamte Finanzierungslaufzeit wird der flexible Bestandteil der zu zahlenden Zinsen einschließlich der Swap-Prämien durch die flexiblen Guthabenzinsen gedeckt.

Das Kreditinstitut hat uns die Höhe des über den EURIBOR gehenden Zinsaufschlags bis zum 31.03.2025 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 Mitarbeiter	Davon Teilzeit
Mitarbeiter der Verwaltung	66	11
Hausmeister u. Waschhaushilfen	25	1
Mitarbeiter im Servicebetrieb	18	0
GESAMT	109	12

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung: Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.786.352 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitglieder (Stand: 1. Januar 2010)	18.716
Zugänge	973
Abgänge	670
MITGLIEDER (Stand: 31. Dezember 2010)	19.019

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

Mitglieder des Vorstands:
Bruno Helms (bis 31.03.2011), Michael Wulf (ab 01.02.2011), Axel Horn

Mitglieder des Aufsichtsrats:
Wolfgang Blechschmidt, Peter Bollmann,
Dr. Jürgen Duwe, Dr. Rainer Flügge, Bettina Harms,
Jürgen Henningsen, Per-Olaf Krahnstöver,
Klaus Pohlmann (Vorsitzender), Wolfgang Reimers,
Wolfgang Siemonsen (bis 30.09.2010), Henry de Vries,
Horst Wenzel (ab 08.06.2010), Peter Wenzel (bis 30.05.2010)

Hamburg, den 31. März 2011

Der Vorstand

Bruno Helms Michael Wulf Axel Horn

Vermögensgegenstände

Bilanzierungsmethoden

Verbindlichkeiten







DER AUF SICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat sich unmittelbar nach der letztjährigen Vertreterversammlung wie folgt konstituiert: Klaus Pohlmann, Vorsitzender (8), Bettina Harms, stellv. Vorsitzende und Schriftführerin (10).

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

Bau- und Umweltausschuss

Jürgen Henningsen, Vorsitzender (5)
 Peter Bollmann, Schriftführer (1)
 Wolfgang Reimers (2)
 Wolfgang Blechschmidt (3)
 Horst Wenzel (4)

Satzungs- und Schlichtungsausschuss

Dr. Jürgen Duwe, Vorsitzender (6)
 Per-Olaf Krahnstöver, Schriftführer (7)

Personal- und Prüfungsausschuss

Dr. Rainer Flüge, Vorsitzender (11)
 Klaus Pohlmann (8)
 Henry de Vries, Schriftführer (9)
 Bettina Harms (10)
 Wolfgang Siemonsen (nicht im Bild)
 Peter Wenzel (nicht im Bild)



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

In neun gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, vier internen Sitzungen des Aufsichtsrats sowie zahlreichen Ausschusssitzungen und Baubegehungen hat der Aufsichtsrat seine satzungsmäßigen Aufgaben wahrgenommen.

Zweimal wurde der Managementreport ausführlich beraten mit dem Ergebnis, dass besondere Risiken für den Bauverein der Elbgemeinden derzeit nicht erkennbar sind.

Auch die Beratungen des halbjährlich fortgeschriebenen Wirtschaftsplans für die folgenden fünf Jahre lassen eine stabile Entwicklung des Bauvereins erwarten.

In mehreren gemeinsamen Sitzungen befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit der Modifizierung der unternehmenseigenen Wohnwertmiete. Es kam zu folgendem Ergebnis: Bei der Ermittlung des Gesamtvolumens und der stufenweisen Anpassung soll es bleiben. Die Einstufung der einzelnen Wohnungen erfordert jedoch eine stärkere Berücksichtigung der Lage und der Energieeffizienz einer Wohnung. Um die Sprünge zwischen den einzelnen Stufen von zurzeit 10 % auf 5 % zu verringern, sollen die Wohnungen künftig in 13 statt bisher 7 Stufen eingeteilt werden. Die Modifizierung der Wohnwertmiete sollte zum Anlass genommen werden, den Mitgliedern das Verfahren in einer speziellen Broschüre nachvollziehbar zu erläutern.

Die Prüfung von Altersvorsorgeangeboten für Genossenschaftsmitglieder führte bisher zu keinen greifbaren Ergebnissen. Praktikabel und empfehlenswert erscheint zurzeit allein die freiwillige Zeichnung zusätzlicher Genossenschaftsanteile.

In einer Nachbetrachtung der Klausurtagung vom 30.01.2010 konnte festgestellt werden, dass einige Themen erfolgreich abgeschlossen sind (Portfolio-Analyse und energetische Analyse des Wohnungsbestands, Identifizierung von Gebieten, in denen sich der Bauverein der Elbgemeinden langfristig ausweiten sollte, Modifizierung der Wohnwertmiete, Überprüfung der Organisation des Bauvereins). Andere wichtige Felder sind in der Diskussion bzw. auf den Weg gebracht (Anpassung des Wohnungsbestands an die alternde Bevölkerung, soziale Vernetzung in den Wohnanlagen sowie das Ziel, preisgünstigen altersgerechten Wohnraum zu schaffen).

Der Wechsel im Vorstand unserer Genossenschaft ist erfolgreich abgeschlossen. Herr Michael Wulf wurde am 01.02.2011 als Vorstandssprecher beim Bauverein der Elbgemeinden eingeführt. Herr Bruno Helms beendete seine Vorstandstätigkeit beim Bauverein am 31.03.2011. In einer Abschiedsfeier wurden Herrn Helms Dank und Anerkennung für seine 49-jährige Arbeit beim Bauverein der Elbgemeinden ausgesprochen.

Herr Wolfgang Siemonsen hat sein Aufsichtsratsmandat zum 30.09.2010 aus persönlichen Gründen vorzeitig aufgegeben.

Zu den Standardthemen des **Personal- und Prüfungsausschusses** gehören

- Prüfung des Jahresabschlusses 2010
- Personalcontrolling
- Prüfungsbericht des VNW über den Vorjahresabschluss
- Abrechnung der Kurt Denker-Stiftung
- Externer Betriebsvergleich mit großen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, wobei der Bauverein der Elbgemeinden gut abschnitt.

Weitere Schwerpunkte der Ausschussarbeit waren der Wirtschaftsplan, die konkrete Projektplanung für die nächsten fünf Jahre und eine strategische Planung weiterer fünf Jahre. In engem Zusammenhang damit steht die Budgetplanung für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der kommenden fünf Jahre. Ausführlich wurde erörtert, wie die Planungen in die Datenverarbeitung übernommen, nach welchen Kriterien Prioritäten gesetzt werden und wie auch Unvorhergesehenes Berücksichtigung findet. Die Planung von Einzelmaßnahmen wurde anhand der Investitionsrechnung für das Bauvorhaben Stadtgärten Lokstedt beispielhaft besprochen.

Der **Satzungs- und Schlichtungsausschuss** hat im Berichtszeitraum einige Unstimmigkeiten zwischen Mietparteien und zwischen Mietern und Verwaltung bearbeitet.

In einer Sitzung wurden Änderungen in der Hausordnung des Bauverein der Elbgemeinden besprochen.

Anhand einer größeren Stichprobe hat der Ausschuss die Praxis der Wohnraumvergabe überprüft. Beanstandungen haben sich dabei nicht ergeben.

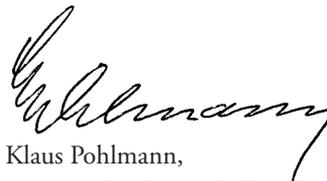
Der **Bau- und Umweltausschuss** hat in seinen monatlichen Ausschusssitzungen die in der Planung befindlichen Bauobjekte und deren Wohnungsgrundrisse mit dem Vorstand und den zuständigen Herren der Fachabteilung sowie mit den jeweiligen Architekten diskutiert und abgestimmt. Weitere Themen waren die Haus- und Wohnungsmodernisierungen mit den baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie festgestellte, problematische Bausubstanz im Hausbestand und deren Instandsetzung. Als Grundlage diente u. a. die umfangreiche und detaillierte

Datenbank über den Hausbestand unserer Genossenschaft. Ökologische Aspekte, Nachhaltigkeit der Maßnahmen und Kostenbewusstsein wurden dabei mit einbezogen. An neun Samstagen wurden die jeweiligen Baustellen sowohl von Neubauten als auch von Umbauten gemeinsam mit dem Vorstand und den zuständigen Mitarbeitern des Bauvereins besichtigt und nachfolgend Berichte über die Begehungen protokolliert.

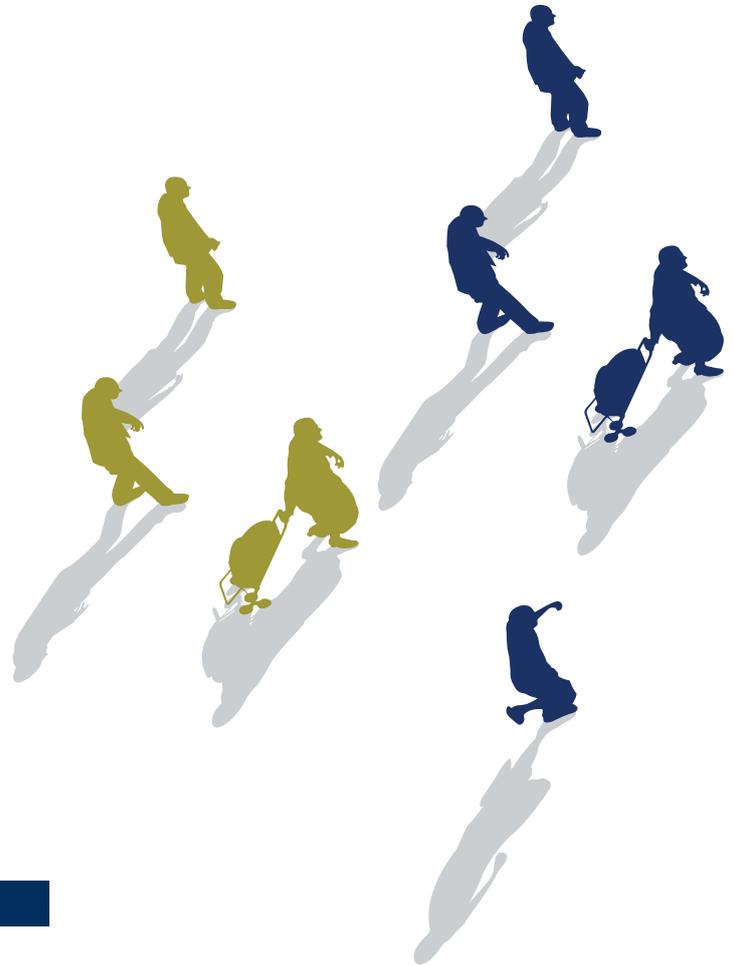
Zu den Objekten gehörten auch verschiedene Mehrfamilienhäuser, an denen Dachsanierungen und Fassadendämmungen durchgeführt wurden; des Weiteren bauliche Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, Neugestaltung von Spiel- und Sportplätzen für Kinder und Jugendliche sowie die Verbesserung von Zuwegungen und Hauseingängen für die Senioren unter unseren Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern des Bauverein der Elbgemeinden für die wiederum ausgezeichneten Arbeitsergebnisse des zurückliegenden Jahres.

Hamburg, Mai 2011



Klaus Pohlmann,
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Impressum

Anschrift

Bauverein der Elbgemeinden eG, Heidrehmen 1, 22589 Hamburg
Tel. 0 40/2 44 22-0, Fax 0 40/2 44 22-5 55
info@bve.de, www.bve.de

Für Fragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Folke Goretzky, Sönke Petersen

Fotos

Archiv BVE, Arne Hoffmann, Christoph Siegert,
shutterstock, Mayer & Partner

Der Bauverein der Elbgemeinden
ist Umweltpartner der Stadt Hamburg





