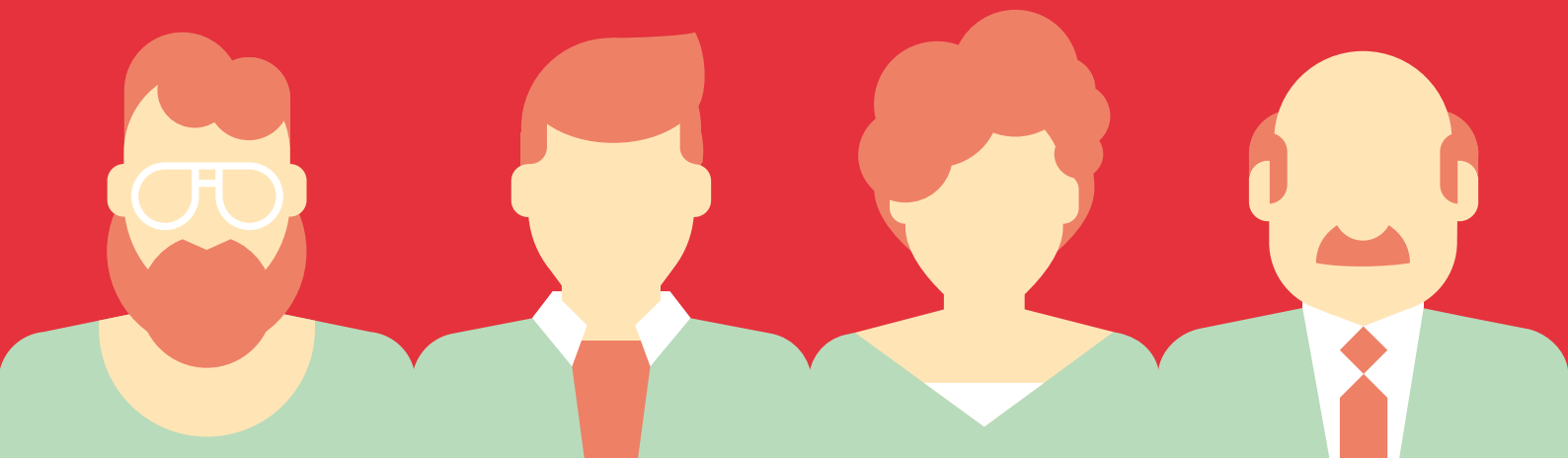
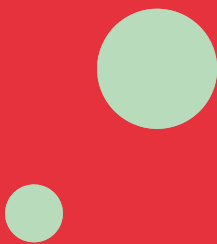


Raum für Werte

Geschäftsbericht 2014
Bauverein der
Elbgemeinden eG



Gegenstand der Genossenschaft

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

Gründung

11.08.1899

Eintragung Genossenschaftsregister

GnR 888

Gezeichnete Geschäftsanteile

89.148.939 EUR (1.743.574 Anteile je 51,13 EUR)

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2014

20.213

Kennzahlen

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

2014	2013	2012	2011
614,1	605,9	585,5	558,1
94,3	92,5	87,8	86,7
565,5	549,6	547,8	527,9
194,6	179,9	162,3	149,6
31,7	29,7	27,7	26,8
9,8	9,6	9,3	9,2
23,7	18,4	17,3	29,7
27,6	26,0	24,7	22,3
13,2	11,1	32,7	30,4
112	112	111	107
69	70	69	64
25	25	25	25
18	17	17	18
7	7	7	6
13.817	13.808	13.648	13.540
3.948	3.948	3.980	3.951
328	328	328	328
9.541	9.532	9.340	9.261
6,06	5,96	5,79	5,63
6,16	6,08	5,87	5,65
5,84	5,71	5,63	5,58

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

Inhalt

— Raum für Werte

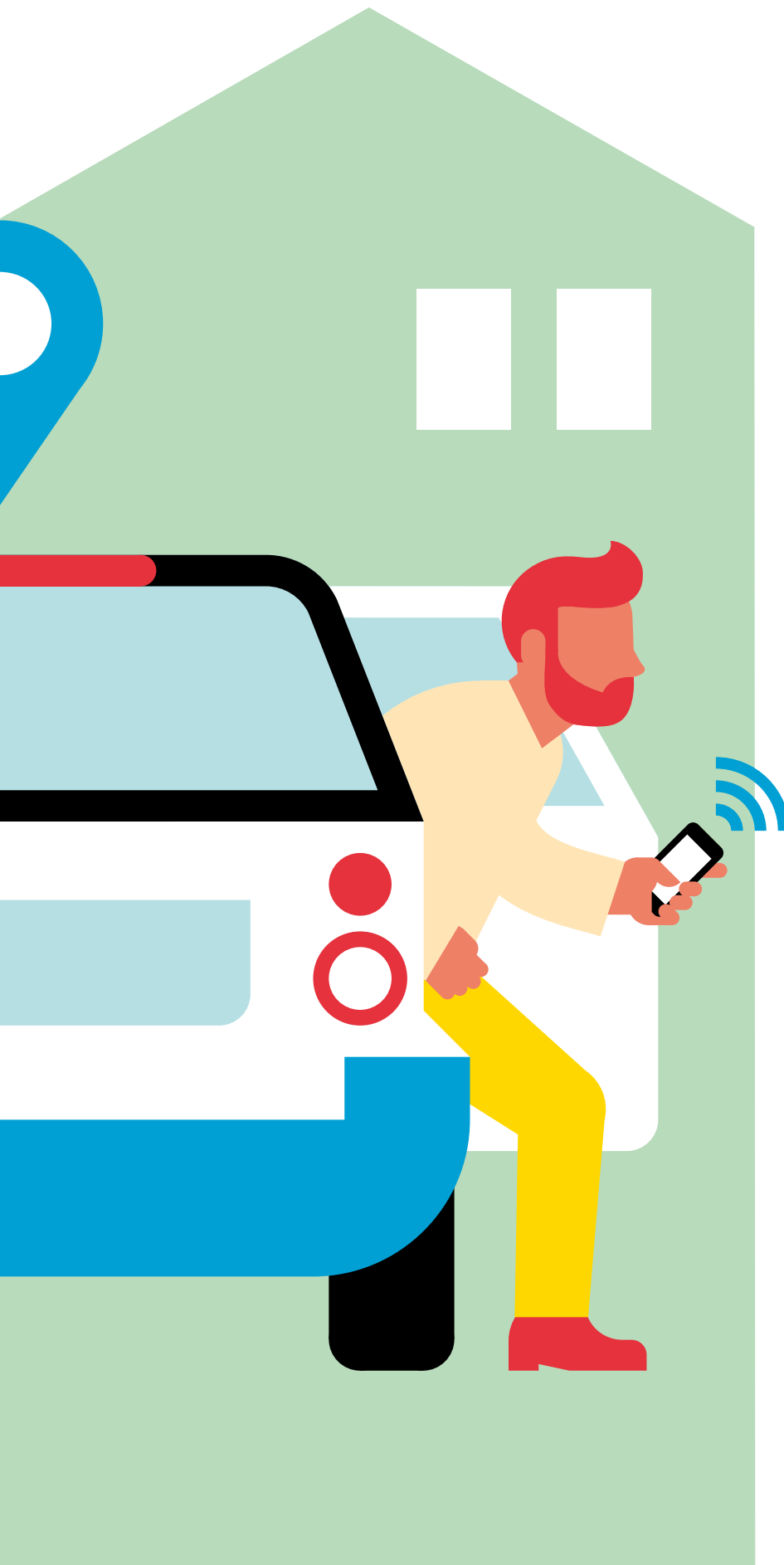
- | | |
|---|--|
| 4 Nutzen statt besitzen | 24 App-solut sicher |
| 8 So teilt Hamburg | 26 Sparen mit Anwohnerstrom |
| 9 Grußwort von Jakob Berndt,
Lemonaid-Mitgründer | 28 Wohnzufriedenheitsanalyse |
| 10 Der Vorstand im Gespräch | 29 So können sich unsere
Mitglieder beteiligen |
| 12 Mehr Licht, mehr Luft | 30 Altona-Altstadt: Ruhige
Insel im Großstadtmeer |
| 16 Bezahlbar besser Wohnen | 32 Schnelle Helfer |
| 21 Grundrisse für Generationen | 34 BVE KIDS – Neues von der
Kindergenossenschaft |
| 22 Neue Mitte Altona | |

— Zahlen und Fakten

- | | |
|----------------------------|--|
| 36 Wohnungsbestand | 46 Förderbericht |
| 37 Der BVE baut auf | 48 Lagebericht |
| 43 Geschäftszahlen 2014 | 58 Jahresabschluss mit Anhang |
| 44 Nachhaltigkeit beim BVE | 68 Der Aufsichtsrat und Bericht
des Aufsichtsrats |
-

Nutzen statt besitzen





— Für immer mehr Menschen ist das gemeinschaftliche Teilen die bessere Alternative zum individuellen Besitzen. Renommierete Ökonomen sehen darin einen historischen Wandel mit langfristigen gesellschaftlichen Folgen. Es ist eine Renaissance der genossenschaftlichen Idee, wonach sich zusammen mehr erreichen lässt als allein. Doch wenn es darum geht, die Erträge der Kooperation auch den Nutzern zufließen zu lassen, hört bei vielen der neuen Plattformen zum Teilen die in Genossenschaften geübte Solidarität auf.

Mein Haus, mein Auto, mein Boot? Vor allem unter jungen Menschen zählen solche Statusbeweise wie aus der Sparkassen-Werbung der 90er-Jahre nur noch wenig. Teilen liegt im Trend. Nutzen statt besitzen lautet die Devise, der vor allem in dicht besiedelten Metropolregionen immer mehr Menschen folgen. Fahrräder oder Autos, die zur gemeinschaftlichen Nutzung bereitstehen, gehören in den Großstädten längst zum Straßenbild.

Die fortschreitende Digitalisierung ermöglicht den schnellen und kostengünstigen Tausch. DVDs, Designerkleider oder Bohrmaschinen werden zum Teilen auf Internetplattformen wie Leihdirwas.de oder Whyownit.com angeboten. Onlinedienstleister wie Airbnb oder Uber revolutionieren weltweit das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten oder Mitfahrgelegenheiten und stoßen dabei nicht nur auf Zustimmung, weil ihr schneller Erfolg etablierte Hotel- und Taxiunternehmen unter Druck setzt. »Das Wirtschaftsleben wird auf neue Weise organisiert. Menschen beginnen Informationen, Energie, materielle Güter selbst zu produzieren und miteinander zu teilen und dabei den traditionellen kapitalistischen Markt zu umgehen«.



beschreibt der US-amerikanische Soziologe und Ökonom Jeremy Rifkin das Aufkommen der Sharing Economy – der neuen Wirtschaft des Teilens. Für Rifkin ist der Trend zu gemeinschaftlich geteilten Gütern »ein bemerkenswertes historisches Ereignis mit langfristigen Folgen für unsere Gesellschaft«.

Die modernen Informationstechnologien befeuern den Trend zum Teilen. Der Austausch zwischen Anbietern und Nutzern über das Smartphone funktioniert inzwischen fast ebenso schnell und unkompliziert wie das Teilen von Texten, Fotos oder Videos in den sozialen Netzwerken. In einer aktuellen Erhebung gaben 77 Prozent der Befragten an, dass sie »leihen statt kaufen« als nachhaltigen Ansatz sehen. Bei den Jüngeren ist die Zustimmung sogar noch höher. Wenn es konkret wird, gibt es allerdings Unterschiede zwischen den Generationen: Nur ein Drittel der Senioren zeigt sich bereit, über eine Sharing-Plattform etwas zu verleihen oder zu vermieten. Bei den 14- bis 29-Jährigen könnten sich das dagegen mehr als 60 Prozent der Befragten vorstellen. Die junge Generation hat ein anderes Verhältnis zum Besitz als ihre Eltern. Status wird eher durch das neue Smartphone demonstriert als durch den eigenen Wagen. Wer ein Auto teilt, kann sich das Fahren in einem höherwertigen Modell schließlich schon eher leisten – und wird überdies mit dem guten Gefühl belohnt, durch den schonenden Einsatz der Ressourcen zum Schutz der Umwelt beizutragen. Der Bauverein der Elbgemeinden steht dieser neuen Entwicklung offen gegenüber. Schließlich ist das solidari-

sche Miteinander im Bauverein seit der Gründung im Jahr 1899 gelebte Praxis – und das nicht nur bei der genossenschaftlichen Nutzung des Wohnungsbestands. In direkter Nachbarschaft der BVE-Quartiere in Altona-Altstadt und Eppendorf unterstützt der Bauverein Selberrichtwerkstätten, die auch von BVE-Mitgliedern gemeinschaftlich für kleine Reparaturarbeiten genutzt werden. An mehreren Standorten der Genossenschaft gibt es Waschkhäuser, in denen Mitglieder Waschmaschinen und Trockner teilen. Und in den Stadtgärten Lokstedt ist seit April 2013 eine Carsharing-Station in der Tiefgarage des BVE-Neubaus beheimatet, die auch Nichtmitgliedern offensteht. Weitere Standorte für Autos zum Teilen sollen folgen – etwa in der Neuen Mitte Altona und in Eilbek. »Wir suchen professionelle Partner, um mehr Mitgliedern den Zugang zu solchen Angeboten zu eröffnen«, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf.

Doch auch wenn die genossenschaftliche Idee der solidari-schen Nutzung von Eigentum mit der Sharing Economy neue Anhänger findet, ist die Geschäftspraxis mancher Internet-plattformbetreiber von diesen Idealen weit entfernt. Bei vielen digitalen Tausch- und Leihbörsen profitieren vor allem die Betreiber der Plattformen. Mit ihrem globalen Geschäft sind die Marktführer der Sharing Economy zudem in die Kritik geraten. So versuchen immer mehr Kommunen, der Vermittlung möblierter Unterkünfte durch Airbnb einen Riegel vorzuschieben, weil dadurch erschwingliche Wohnungen immer rarer werden.

»Vorrang hat für uns,
den Wert unseres
Bestands positiv
weiterzuentwickeln.«

BVE-Vorstand Michael Wulf

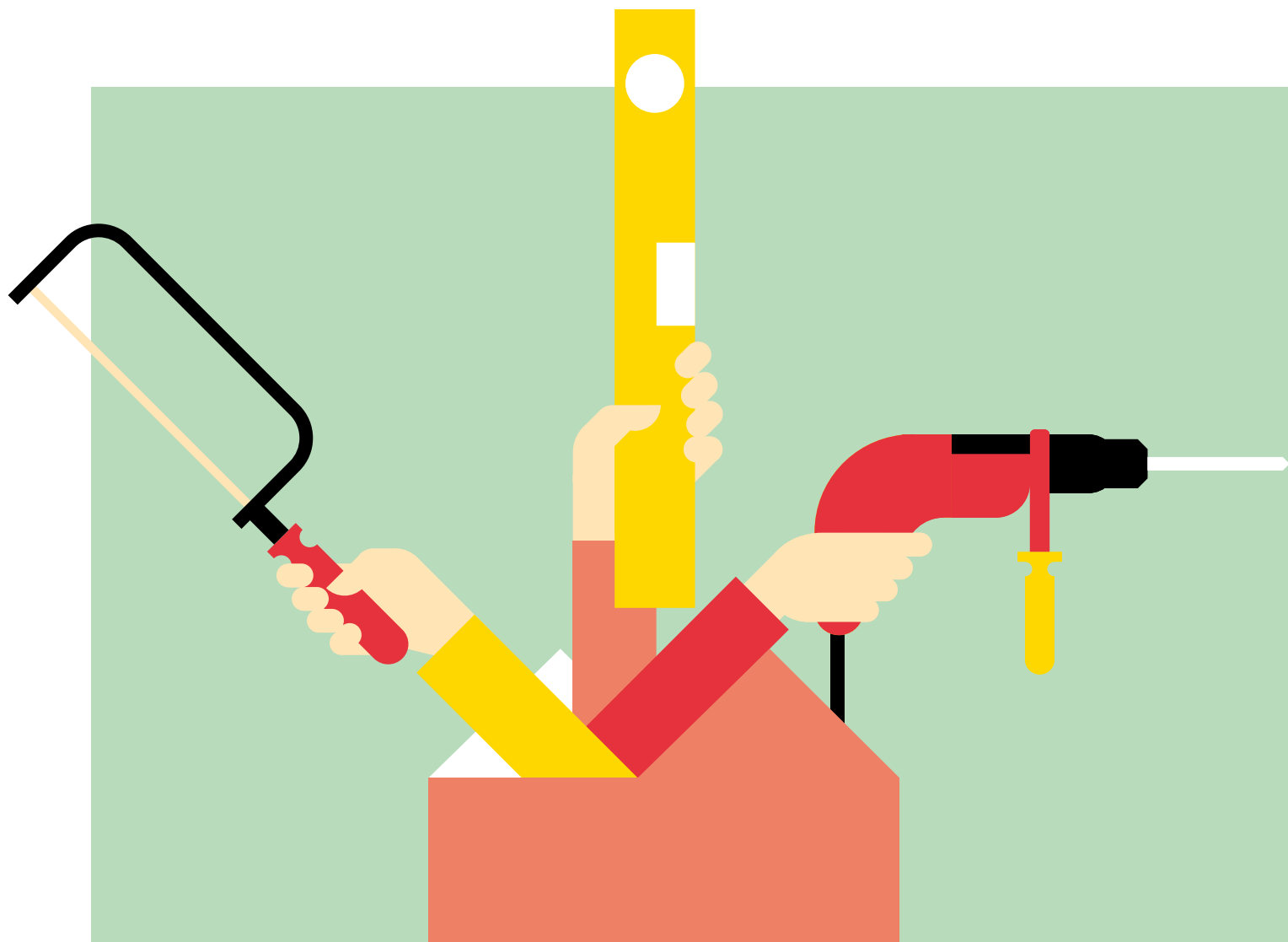
Gegen die Mitfahrzentrale Uber protestierten Zehntausende Taxifahrer in europäischen Großstädten, da sie die Dumpingkonkurrenz fürchten. »Das Ignorieren von bestehenden Regeln in der Sharing Economy führt dazu, dass deren Schutzwirkung gerade für sozial Schwächere ausgehebelt wird«, erklärt Theresia Theurl, Direktorin am Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster.

Mit einer genossenschaftlichen Lösung als Geschäftsmodell würde das Konzept der Sharing Economy dagegen konsequent zu Ende gedacht: Genossenschaften seien eine »radikale organisatorische Innovation«, so Theurl, entwickelt vor mehr als

150 Jahren – und heute moderner denn je. Anders als bei Airbnb oder Uber teilen bei Genossenschaften die Nutzer als Eigentümer alle Erträge der Kooperation.

So garantiert der Bauverein der Elbgemeinden allen Mitgliedern eine jährliche

Rendite von vier Prozent auf das eingesetzte Kapital. »Aber unser Ziel ist es nicht, wie bei einer Aktiengesellschaft den Profit für den Einzelnen zu vermehren, indem eine möglichst hohe Ausschüttung erreicht wird«, sagt BVE-Vorstand Wulf. »Vorrang hat für uns, den Wert unseres Bestands positiv weiterzuentwickeln. Deshalb verbleiben die Überschüsse im Unternehmen, wir investieren und stärken so die wirtschaftliche Basis unserer Genossenschaft.«



So teilt Hamburg

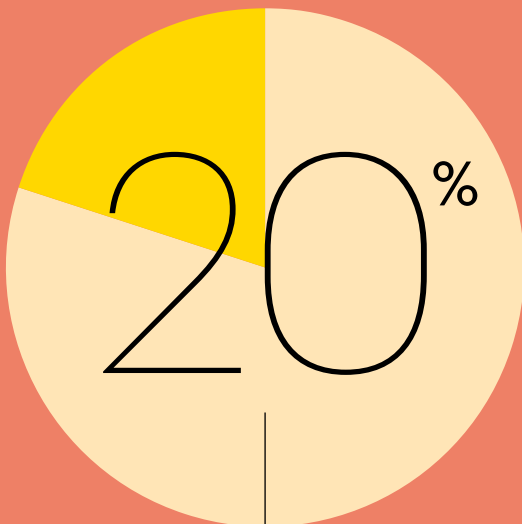
2

Mio.

Stadtrad-Touren
und gut 200.000 registrierte
Kunden zählte die Deutsche
Bahn 2013 in Hamburg.

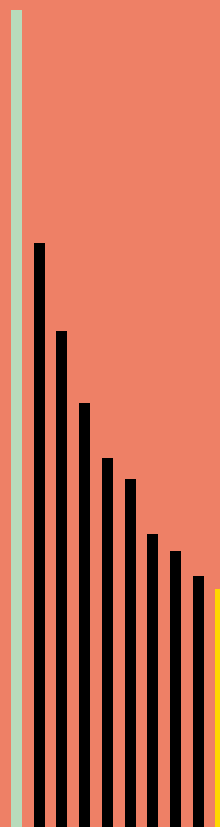


**Mio. Fahrgäste nutzten
2013 den Hamburger
Verkehrsverbund**
2009: 656,1 Mio. Fahrgäste



der Hamburger Mietwohnungen
gehören zum Bestand der
Wohnungsbaugenossenschaften –
das sind 130.000 Wohnungen.

1,93



**Carsharing: Hamburg liegt im
Städtevergleich auf Platz 10**
(mit 0,56 Autos pro 1.000 Einwohner, 2013)
Platz 1: Karlsruhe 1,93; Platz 6: Berlin 0,82

4,73

Mio.

**Besucher der Hamburger Öffentlichen
Bücherhallen liehen im Jahr 2013
14 Mio. Medien aus.**

Die Kraft der Solidarität



— »Wir glauben an die Kraft der Solidarität.« Was eine starke Gemeinschaft leisten kann, erleben wir bei Lemonaid jeden Tag. Wir sehen es bei den Kooperativen, den landwirtschaftlichen Genossenschaften, die uns die Rohstoffe für unsere Getränke liefern. Und wir erfahren es in unserem eigenen Geschäft, weil wir die Gewinne, die wir erwirtschaften, an den Anfang der Wertschöpfungskette zurückgeben: Wir unterstützen soziale und entwicklungspolitische Projekte in den Regionen, aus denen die Zutaten für unsere Limonaden und Eistees stammen.

Wie die Genossenschaften, die in unserer Stadt und anderswo schon seit Jahrzehnten vormachen, was sich gemeinsam erreichen lässt, glauben wir als junges Hamburger Sozialunternehmen an die Kraft der Solidarität. Die Idee, dass jeder für sich allein kämpfen sollte, führt zu

eklatanten Unterschieden bei der Verteilung der Einkommen und des Wohlstands. Das gilt für die globalisierte Welt, in der wir miteinander leben und Handel treiben, ebenso wie direkt vor unserer Haustür.

Mit Lemonaid und Charitea wollen wir einen positiven Beitrag leisten für mehr Nachhaltigkeit und für einen fairen Umgang mit den Produzenten unserer Rohstoffe. Viele Probleme in der sogenannten Dritten Welt sind nur mit der selbstbestimmten Teilhabe der Menschen vor Ort zu lösen. Durch ein Miteinander auf Augenhöhe und in der Verantwortung für unsere Umwelt und kommende Generationen.

Wir wollen zeigen, dass es anders geht, und auch andere zum Umdenken bewegen. Dabei sind wir guter Hoffnung, weil wir spüren, dass etwas in Bewegung ge-

raten ist, dass wir Mitstreiter gewinnen, die nicht nur umdenken, sondern auch handeln. Wir freuen uns, dass es mit Genossenschaften wie dem Bauverein der Elbgemeinden in unserer Nachbarschaft erfolgreiche Beispiele dafür gibt, was mit einem solidarischen Geschäftsmodell möglich ist. Mit einer starken, selbstbestimmten Gemeinschaft von Mitgliedern, die einst angetreten ist, um menschenwürdige Unterkünfte für Arbeiterfamilien zu schaffen, und die seit mehr als 100 Jahren bezahlbaren Wohnraum für Zehntausende Hamburger sichert und sich dabei von dem Gedanken der Nachhaltigkeit und der ökologischen Verantwortung leiten lässt.

Jakob Berndt, Mitgründer und Geschäftsführer von Lemonaid

»Solide wirtschaften, sozial handeln«

— Die BVE-Vorstände Axel Horn und Michael Wulf sprechen über Werte, die die Baugenossenschaft prägen, über die Rolle des BVE auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, die wichtigsten Projekte des vergangenen Jahres und über die Kooperation mit Baugemeinschaften.

— Herr Wulf, Herr Horn, welche Werte leiten Sie bei Ihrer Arbeit als Vorstand des BVE?

MICHAEL WULF — Unser Ziel ist immer, Wirtschaftlichkeit und soziale Werte in Einklang zu bringen. Wir leben Genossenschaft, aber das geht nur, wenn wir auch wirtschaftlich agieren. Und das tun wir. Mitgliederförderung – unter anderem durch günstigen Wohnraum, eine solide Dividende und weitere Leistungen der Genossenschaft – ist Hauptbestandteil unserer Arbeit! Trotz einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von rund 6 Euro netto-kalt erwirtschaften wir Überschüsse und können zudem nachhaltig investieren. Von unserem Jahresüberschuss wird ein Teil als Dividende an die Mitglieder ausgeschüttet. Der Rest aber bleibt im Unternehmen, wir verbessern damit die wirtschaftliche Basis unserer Genossenschaft weiter.

AXEL HORN — Dank unserer wirtschaftlichen Stärke können wir neue Werte schaffen. Mit energetischen Themen wie dem Anwohnerstromkonzept machen wir das schon – also mit Nachhaltigkeit. Mich fasziniert der ewige Kreislauf einer Genossenschaft. Dass man das, was erwirtschaftet wird, immer wieder einsetzt für kommende Generationen.

— Haben Genossenschaften wie der BVE eine Vorbildfunktion auf dem Wohnungsmarkt?

WULF — In gewisser Weise schon. Mit dem durchschnittlichen Mietpreis von rund 6 Euro pro Quadratmeter liegen wir sogar unter dem (Preis-)Niveau, das für den sogenannten Ersten Förderweg als Anfangsmiete derzeit festgelegt ist. Wir sind stark genug, den Weg der Modernisierung unserer Wohnanlagen weiter zu beschreiten und in den Neubau zu investieren. In den kommenden Jahren werden es mehr als 700 Wohnungen sein, davon 500 öffentlich gefördert. Die attraktiven Grundstücke haben wir größtenteils über Konzeptvergabe von der Stadt erworben.

HORN — Wir halten es für richtig, in dem neuen, sogenannten Zweiten Förderweg so viele Wohnungen zu bauen, dass auch breite Schichten der Bevölkerung eine Chance auf bezahlbaren, guten Wohnraum haben.

— Keine Sorgen also?

WULF — Oh doch. Wir kommen bei den Baukosten langsam an die Grenze der Verträglichkeit. Zusammen mit den Grundstückskosten erreichen wir da eine Dimension, in der wir die Projekte aktuell nur aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen solide abbilden können.

— Warum ist das Bauen plötzlich so teuer?

HORN — Auch aufgrund des Senatsprogramms, 6.000 Wohnungen jährlich zu errichten, sind die Baufirmen voll ausgelastet. Da steigen die Preise, in den letzten Jahren um dramatische 25 bis 30 Prozent. Bisher haben wir Aufträge an Firmen in Hamburg oder im Umland vergeben. Jetzt schauen wir auch in weiter entfernten, strukturschwachen Gegenden nach Baufirmen. Unabhängig davon sind aber



Michael Wulf:
»Rund 90 Prozent unserer Mitglieder sind zufrieden bis sehr zufrieden. Das ist ein tolles Ergebnis!«



Axel Horn:
»Dank unserer wirtschaftlichen Stärke können wir neue Werte schaffen.«

auch andere Kosten gestiegen – vor allem bei der Haustechnik. Früher machten diese 15 Prozent der Baukosten aus, heute sind es 25 Prozent.

— Beim Bau der Neuen Mitte Altona arbeitet der BVE auch mit Baugemeinschaften zusammen. Wie bewerten Sie die Erfahrungen?

HORN — Am Anfang waren wir unsicher: Wie ist so etwas in der Genossenschaft zu vermitteln? Schließlich räumen wir den Baugemeinschaften in den Kooperationen mehr Selbstbeteiligungsrechte ein als unseren Mitgliedern. Aber die Sorgen haben sich zerschlagen. Mittlerweile überlegen wir sogar, ob nicht einmal eine Baugemeinschaft aus dem Kreis der Mitglieder des BVE gegründet werden kann.

— Gewinnt der Genossenschaftsgedanke damit wieder neue Kraft?

WULF — Sicher, denn die Baugemeinschaften leben eingebunden in ein Quartier – in unserem Quartier. Auch unabhängig davon lebt der Genossenschaftsgedanke. So finden in unseren Nachbarschaftstreffs regelmäßig Veranstaltungen statt. Mit großem Zulauf. Diese Initiativen leben vom Engagement der Ehrenamtlichen. Und davon haben wir viele – was uns stolz macht. Auch der Erfolg der Kindergenossenschaft BVE KIDS mit ihren jetzt schon über 700 Mitgliedern ist ein Beleg dafür, dass unsere Genossenschaft lebt.

— Was waren die wichtigsten Projekte im abgelaufenen Geschäftsjahr?

WULF — Die BVE KIDS zu gründen war eine große Sache.

HORN — Und wir haben uns insgesamt vier große Bauobjekte gesichert: den Umbau des ehemaligen Krankenhauses

Bethanien nahe dem UKE in Eppendorf, in der Eilbeker Uferstraße, in Winterhude sowie die Entwicklung der Neuen Mitte Altona. Manche davon sind auch Standorte, an denen wir bislang überhaupt noch nicht aktiv waren. Auch der Einstieg ins Anwohnerstromkonzept war eine wichtige und große Innovation. Die Mitglieder sparen dadurch im Jahr durchschnittlich 75 bis 100 Euro Stromkosten.

WULF — Sehr wichtig für uns war auch die 2014 durchgeführte Wohnzufriedenheitsanalyse. Herausgekommen ist dabei neben vielschichtigen Anregungen, dass rund 90 Prozent unserer Mitglieder mit ihrer Wohnungsgenossenschaft zufrieden bis sehr zufrieden sind. Das ist ein tolles Ergebnis! Sogar 92 Prozent von ihnen würden den BVE als Vermieter weiterempfehlen. An diesen Erfolg wollen wir anknüpfen und weiter arbeiten.

— Was steht an im neuen Jahr?

WULF — Wir freuen uns, dass der Bauverein auch an der Bebauung des Strandkais in der HafenCity beteiligt ist. Von »ganz großem Städtebau« spricht Oberbaudirektor Jörn Walter – davon, dass die Stadt »ein neues, ein zukunftsweisendes Gesicht« bekäme. Und der BVE ist dabei! 42 Wohnungen unserer Genossenschaft entstehen dort, wo man eines Tages vielleicht auf das am anderen Ufer der Elbe liegende Olympiastadion blicken wird.

HORN — Nach den Grundstücksankäufen für die verschiedenen Neubauprojekte geht es nun an deren Planung. Wir bauen ja für 100 Jahre, und das gilt auch für den Wohnungsmix, den wir dort jetzt festlegen müssen. Dieser Prozess wird uns im Jahr 2015 sehr beschäftigen. Und unser normales Geschäft geht ja auch weiter, etwa die fortschreitende energetische Modernisierung unserer Häuser.

Mehr Licht, mehr Luft

— Wohnen ist ein Menschenrecht. Weil das am Ende des 19. Jahrhunderts vor allem für »kleine Leute« nicht verwirklicht war, griffen diese zur Selbsthilfe. Sie gründeten Baugenossenschaften und errichteten Häuser, in denen ihre Familien menschenwürdig leben konnten. Auslöser in Hamburg waren die Choleraepidemie und ein Gesetz von Kaiser Wilhelm II.

— Johann Julius Reinckes war dienstlich auf St. Pauli unterwegs.

1892, die Cholera wütete in Hamburg, da versuchte der damalige Medizinalrat im Hafenviertel die Ursachen für die Epidemie zu ergründen. Was er dort erlebte, dokumentierte Reinckes bei allem Schrecken nüchtern: »In der Kastanienallee 37 fanden wir, dass die undichten Klosetts der oberen Etagen in die Wasserkästen der darunter liegenden Wohnungen leckten; in einem anderen Hause, wo eben ein Kind gestorben und das Krankenzimmer noch mit Dejektionen beschmutzt war, hingen die ungereinigten Kindertücher eines anderen, an Durchfall leidenden Kindes am Herde über den offenen und gefüllten Speisetöpfen. Die Küche wimmelte von Fliegen. An anderen Stellen fanden wir Kinder ohne Aufsicht neben den krank im Bett liegenden Eltern.«

»Ich habe noch nie solche Pesthöhlen und Brutstätten für jeden Ansteckungskeim angetroffen.«

Robert Koch, 1892

Auch Robert Koch, der als damaliger Direktor des Berliner Hygienischen Instituts vom Hamburger Senat zu Hilfe gerufen wurde, war schockiert. »Ich habe noch nie solche ungesunden Wohnungen, Pesthöhlen und Brutstätten für jeden Ansteckungskeim angetroffen wie in den sogenannten Gängevierteln, die man mir gezeigt hat, am Hafen, an der Steinstraße, an der Spitalerstraße oder an der Niedernstraße«, notierte er. »Ich vergesse, dass ich mich in Europa befinde.«

— Die Bilanz war verheerend.

16.956 Menschen erkrankten bei dieser nur einen Sommer dauernden Epidemie, 8.605 Hamburger haben sie nicht überlebt. Eine Folge war aber auch: Die Genossenschaftsbewegung bekam einen mächtigen Schub, Organisationen wie der BVE wurden in den Jahren nach dieser Katastrophe gegründet und fanden Zulauf.

Zu wenig Platz, zu wenig Sauberkeit. Die baulichen und hygienischen Zustände vor allem der Arbeiterwohnquartiere waren – neben dem ungefilterten Trinkwasser – schnell als eine Hauptursache für die explosionsartige Verbreitung der Cholera benannt. Dabei hatte der Senat schon sieben Jahre zuvor ein Gesetz verabschiedet, das Wohnhäusern mehr Luft und Licht verordnete und so für bessere hygienische Verhältnisse sorgen sollte. Allerdings betraf das nur Neubauten. »Hamburgs gewachsene Bausubstanz«, schreibt der Stadthistoriker Kurt Grobcker, »erfüllte keine der vom Gesetz vorgeschriebenen Bedingungen. Sie trug noch alle Merkmale mittelalterlicher Enge mit dem entsprechenden Mangel an Hygiene.«

— Die Hansestadt war in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts rasant gewachsen.

Ihre Bevölkerung stieg in dieser Zeit von 160.000 auf etwa 700.000 Menschen an. Mit der Bebauung von Hinterhöfen versuchten Investoren, aus dieser Entwicklung auf die Schnelle Kapital zu schlagen. Die hier errichteten Wohnungen waren klein – und dennoch zählte man wenige Jahre vor Ausbruch der Cholera 4,8 Personen pro Wohnung.



Enge, Gedränge, Armut:
Das Hamburger Gängeviertel war Ende des
19. Jahrhunderts kein guter Ort zum Leben.

»Eine Bewegung
die Wohnraum
schaffen wollte«



Vorgarten und Bäumchen
vor hellen Wohnungen in der
Sachsenstraße, gebaut 1897



Im Jahr 1900 erbaut, 1987 vom
BVE erworben und modernisiert: das
markante Haus am Fischmarkt.



Alle packten mit an, als in den 1950er Jahren in Rissen die sogenannte Gartensiedlung Mechelnbusch gebaut wurde.



Neue Wohnungen mit feiner Umgebung:
In Nienstedten, nahe der Elbe und heute neben dem Internationalen Seegerichtshof gelegen, baute der BVE 1952 diese Mehrfamilienhäuser.

Doppelhäuser mit Garten: eine wunderbare neue Heimat für BVE-Mitglieder in der Nienstedtener Kurt-Küchler-Straße, erbaut in den 1950er Jahren.





Sozialen Wohnungsbau kannte man damals nicht – der begann erst in der Weimarer Republik. Aber es gab eine Bewegung von unten, die Wohnraum schaffen wollte. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts erschienen vor deutschen Amtsgerichten immer häufiger »Gruppen von Männern, denen man ansah, dass sie zu den ›kleinen Leuten‹ gehörten«, schreibt der Historiker Holmer Stahncke (in: »Wohnen bei Genossenschaften«, Ellert & Richter, Hamburg 2012). Ziel dieser Gruppen war, eine neue Baugenossenschaft ins Genossenschaftsregister eintragen zu lassen. Basis war die Idee zur Selbsthilfe: Mitglieder sind gleichermaßen Eigentümer und Nutzer der Genossenschaft. Als Miteigentümer entscheiden die Mitglieder über die Strategie und die Verwendung möglicher Gewinne mit. Bis dahin gab es zwar Konsum- oder Produktionsgenossenschaften, ein solcher Zusammenschluss für den Bau und Betrieb von Wohnhäusern aber war neu und aufregend. Denn Bauen war teuer. Deshalb wohl existierten Ende der 1880er-Jahre im Deutschen Reich nur 28 Baugenossenschaften.

— Doch dann kam es zum Boom.

In Hamburg beschleunigte die Cholera-epidemie diesen Prozess auf drastische Weise, zudem profitierte die Bewegung von einem neuen Genossenschaftsgesetz, 1889 verabschiedet von der wilhel-

minischen Regierung. Es erleichterte den Genossen die Kreditbeschaffung. Noch ermutigender war natürlich, wenn die sogenannten kleinen Leute von vermögenden Mitbürgern mit Know-how und besten Verbindungen zu den Entscheidern ihrer Stadt unterstützt wurden. So wie beim Bauverein der Elbgemeinden (BVE), der am 11. August 1899 gegründet wurde. Alle 24 Gründungsmitglieder stammten aus den Elbvororten zwischen Klein-Flottbek und Rissen, also aus schon damals eher begüterten Wohngegenden. Aber neben Ärzten wie dem Gründungsvorsitzenden, neben Fabrikanten und Anwälten fanden sich dort auch Zimmerer und Maurer, Briefträger, Gärtner und Bahnarbeiter.

— Zehn Jahre später zählte der BVE 225 Mitglieder – und die soziale Mischung hatte Bestand.

»75 Prozent von ihnen waren Handwerker, Fabrik- und Bauarbeiter sowie untere Angestellte, ein Viertel waren Großkaufleute, Fabrikanten, Unternehmer, Angehörige studierter Berufe, Beamte und selbstständige Handwerker«, zählt Grobecker in der 100-Jahr-Chronik des BVE auf.

Politisch setzten sich die frühen Baugenossenschaften zwischen alle Stühle – und lösten mit ihren Aktivitäten Reaktionen aus, die heute nur noch vor dem Hintergrund der damaligen gesellschaft-

lichen Zustände zu verstehen sind. Dem Wohnungsmarkt, der bis dahin von Spekulanten dominiert worden war, stellten sie sich mit neuen, attraktiveren Wohnhäusern entgegen. Und Sozialdemokraten wie Gewerkschaften ärgerten sich über diese Art von Genossen, die ihr Schicksal einfach selbst in die Hand nahmen und für bessere Lebensbedingungen sorgten, statt gefälligst Revolution zu machen. Als »kleinbürgerliche Einrichtungen« wurden die Genossenschaften von dieser Seite verschmäht, wegen der Zusammenarbeit mit vermögenden Honoratioren war sogar von Verrat an der Arbeiterbewegung die Rede. Längst schätzten auch von Sozialdemokraten gestellte Senate und Regierungen das wohnungspolitische Wirken der Baugenossenschaften als unverzichtbaren Beitrag zur Wohnungspolitik.

— Der lange Weg hat sich gelohnt.

Eine Baugenossenschaft als Wirtschaftsunternehmen, dem es nicht um Profit geht, sondern um die Förderung seiner eigenen Mitglieder – das war für viele unvorstellbar. Heute ist es eine Selbstverständlichkeit – und Baugenossenschaften sind ein nicht mehr wegzudenkender Faktor in den Wohnungsmärkten von Städten und Kreisen. Es war ein langer Weg, aber er hat sich gelohnt – für die Genossen selbst, aber auch für die Kommunen.

Heute für übermorgen planen

— Wer weiß schon, was für Wohnungen in 20 oder 30 Jahren benötigt werden? Der BVE schaut bei seinen Planungen weit voraus. Und baut manchmal auch bestehende Wohnungen um. Denn andere Zeiten benötigen andere Grundrisse.

Am Anfang war die Not. In der Gründungsphase der Genossenschaft, am Ende des 19. Jahrhunderts und nur wenige Jahre nach der großen Choleraepidemie, lebten viele Menschen in Hamburg unter unsäglichen Bedingungen. »Das WC endlich in der Wohnung zu haben und nicht mehr im Hinterhof oder auf der Etage«, sagt Axel Horn, war damals ein ganz wichtiges Ziel. Denn »zur Jahrhundertwende waren die hygienischen Verhältnisse katastrophal«, fügt der BVE-Vorstand hinzu.

Diese Zeiten sind glücklicherweise vorbei, und einen nicht unerheblichen Anteil an den Veränderungen haben Baugenossenschaften. Die neu geschaffenen Wohnungen waren zwar einfach und klein, aber hell und sauber. Zu vielen Häusern gehörten Gärten, in denen die Genossenschaftsmitglieder Gemüse zogen und Kaninchen hielten – Selbstversorgung mit gesunden Lebensmitteln war ein Ziel der BVE-Gründer.

»Man hat sich ja damals zusammengeschlossen, um bessere Lebensbedingungen zu schaffen«, sagt Horn. Das ist gelungen, längst aber haben sich die Bedürfnisse geändert. Mieter und Genossenschaftsmitglieder wünschen sich mehr als nur eine saubere und helle Wohnung. Und auch Baugenossenschaften wie der BVE müssen darauf reagieren. Sie taten es, und sie tun es noch heute. Dabei spielt der demografische Wandel eine zentrale Rolle. Früher waren die Familien vielköpfig, nach dem Zweiten Weltkrieg galt es, viele Alleinstehende zu versorgen. Später war die Familie aus Vater, Mutter und zwei Kindern ein weitverbreitetes Modell. Ihr folgte ein gesellschaftlicher Mix aus Alleinerziehenden, Singles, kleinen klassischen und großen Patchworkfamilien mit zum Teil mehreren Generationen. Jede Kombination braucht spezielle Wohnungen: mal kleine in Häusern mit größeren Gärten zum Gemüseanbau, mal größere mit ausreichend Zimmern, mal ein Reihnhaus.



Frühstück mit Sonnenschein:
Meike und Matthias Butenob mit ihrem Sohn Ole
in der hellen Küche der neuen Wohnung.



Keine weiten Wege: Ole und sein Vater
Matthias Butenob haben den Spielplatz vor dem Haus.
Und später auch die Grundschule.

»Wir bauen für 100 Jahre«

Sie müssen Platz bieten für familiäres Leben, aber auch Rückzugsmöglichkeiten für Kinder wie Eltern.

Die Herausforderung ist, heute zu wissen, was in zehn oder 20 Jahren gebraucht wird. »Wir bauen für 100 Jahre«, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf. In den 1960er- und 1970er-Jahren etwa, als die Geburtenzahlen auch in Hamburg in die Höhe schossen, musste es schnell gehen beim Bau. »Dank des Plattenbausystems war diese Herausforderung zu bewältigen«, sagt Judith Swizynski, Leiterin der Abteilung Wohnungswirtschaft beim BVE. Im Hamburger Westen wurden von der Baugenossenschaft auf diese Weise bis zu 1.000 Wohnungen jährlich gebaut.

Man reagierte zudem auf die speziellen Bedürfnisse dieser Zeit: Die vierköpfige Familie war damals so etwas wie ein Standard, da brauchte es Wohnungen von 90 Quadratmetern, gut geschnitten für zwei Erwachsene und zwei Kinder. Und mit einem

möglichst großen Balkon – »das war damals wirklich neu«, erinnert Swizynski an diese Zeit des Aufbruchs. Häuser dieser Art stehen vor allem in den Stadtvierteln Lurup, Kirchdorf und am Osdorfer Born. »Insgesamt haben wir rund 2.000 Wohnungen in Plattenbauten«, sagt Swizynski. Auch wenn diese Bauform heute nicht immer wohlwollend betrachtet wird – damals war sie auf der Höhe der Zeit. »Für Menschen, die aus heruntergekommenen Wohnungen mit Ofenheizung und WC auf halber Treppe kamen, war dies eine enorme Verbesserung«, sagt BVE-Vorstand Axel Horn. Der Wohnungsbestand des BVE bietet unterschiedlichste Grundrisse.

Da sind die nach dem Krieg schnell hochgezogenen sogenannten Verblendhäuser, etwa am Landpflegeheim in Osdorf. Ursprünglich waren es 800 Wohnungen, nach einigen Umbauten, bei denen Wohnungen zusammengelegt und so vergrößert wurden, sind es noch 500.



Günter Wilkens (links) und Moritz Schneider
sind Partner im Hamburger Architekturbüro APB.
Sie arbeiten auch für den BVE.

Mit ihren meist 65 Quadratmetern sind sie heute eher klein – aber attraktiv für junge Leute. Sobald aus jungen Paaren eine Familie wird, steigt der Platzbedarf natürlich. Für BVE-Mitglieder finden sich da meist passende Lösungen. Denn sie können sich innerhalb der Genossenschaft verändern. Können umziehen in größere Wohnungen, die frei geworden sind, oder in Neubauten, die gerade errichtet wurden und deren Zuschnitt den neuen Bedürfnissen entgegenkommt.

Die Familie von Meike Butenob hat genau das gemacht. »Es war die beste Entscheidung, die ich treffen konnte«, sagt sie. Gemeinsam mit Ehemann Matthias und dem dreijährigen Sohn Ole wohnt Butenob im BVE-Quartier Skoolegarden in Altona-Altstadt. Als Ole sich ankündigte, wurde es Zeit für einen Umzug. »Was mir nicht leichtfiel«, erzählt die 43-Jährige, die die

Wohnküche der vorherigen Zweizimmerwohnung in der Daimlerstraße anfangs schwer vermisste. Und Ottensen natürlich, das zur lieb gewonnenen Heimat gewordene Viertel der wissenschaftlichen Angestellten und ihres Mannes. Aber die Vorzüge der neuen Bleibe, auf die sich Meike Butenob beim BVE beworben hatte, waren unschlagbar: vier Zimmer, verteilt auf 91 Quadratmeter in einem freundlichen, geräuscharmen und energetisch optimierten Neubau, dazu ein Balkon, auf dem eine kleine Festgesellschaft Platz fände – »und eine gute Grundschule ist auch noch nebenan!«

Es war sicher keine Notlage bei Familie Butenob, die zu beheben war. Zumindest keine wie zu Beginn der Genossenschaftsbewegung. Aber es war ein Problem, das gelöst werden konnte. So, wie das beim BVE seit 116 Jahren gemacht wird.

Grundrisse für Generationen

— Vor welchen speziellen Herausforderungen stehen Architekten, die für Baugenossenschaften wie den BVE arbeiten?

SCHNEIDER — Aktuell ist die Herausforderung, dass Genossenschaften in Lagen bauen, die eigentlich nicht typisch sind für sie – in innerstädtischen Gebieten. Baukosten und Nebenkosten liegen hier höher als bei Häusern, die man auf die grüne Wiese stellt. Die Herausforderung liegt also darin, einerseits die Ansprüche an eine besondere Stadtgestaltung zu erfüllen – und andererseits das Kostenbudget von Genossenschaften einzuhalten.

— Was hat sich bei den Zuschnitten für die Wohnungen geändert?

WILKENS — Erst einmal nicht ganz so viel. Die Küchen sind meistens noch recht klein – was ja auch in Ordnung

ist, wenn die Wohnung groß genug ist für ein paar Rückzugsräume. Wohnküchen wie in Lofts entsprechen meistens eher nicht den Bedürfnissen von Genossenschaftlern. Grundsätzlich sind Wohnungen mit mehreren Räumen attraktiver, auch wenn diese etwas kleiner sind.

SCHNEIDER — Wobei die Mitglieder nicht mehr aus einem so einheitlichen Milieu kommen. Wohnungssuchende in Großstädten stehen allesamt vor ökonomischen Problemen, das gilt auch für Akademiker. Gut geschnittene und erschwingliche Genossenschaftswohnungen sind auch für sie attraktiv. In der Planung ihrer Wohnungen ist es wichtig, dass die Bewohner selbst bei einer räumlichen Beschränkung nicht allen Aktivitäten innerhalb ihrer Familie ausgeliefert sind – und sich jeder zurückziehen kann. Sonst droht eine Art Dichtestress.

— Können Architekten den demografischen Wandel – mehr Senioren, mehr Singles – schon beim Planen mitdenken?

WILKENS — Einerseits nein – die total flexible Wohnung, in der man Wände fast beliebig verschieben kann, wurde bereits in den 1980er-Jahren diskutiert. Aber sie war nicht durchzusetzen. Die Leute ziehen vorher lieber um.

SCHNEIDER — Andererseits werden derzeit geförderte Wohnungen so geplant, dass sie behindertengerecht sind. Und wir können schon mit unseren Grundrissen zeigen,

wo später leicht etwas geändert werden kann. Etwa so, dass wir bei Badewannen anzeigen: Die kann später mal raus, und dafür kann eine bodengleiche Dusche eingebaut werden. Oder eine Leichtwand, mit der das kleine Kinderzimmer abgetrennt wurde, kann nach dem Auszug des erwachsen gewordenen Kindes entfernt und der Raum damit vergrößert werden.

— Ursprünglich ging es darum, helle, hygienisch einwandfreie und kostengünstige Wohnungen zu bauen. Welche Rolle hat die Ästhetik dabei gespielt?

WILKENS — Eine große. Am Anfang der Genossenschaftsbewegung war man der Ästhetik der Kaiserzeit verpflichtet, dann kam der Wandel zum Stil der Weimarer Republik. Auch den Übergang zur klassischen Moderne hat der Genossenschaftsbau mitgestaltet.

SCHNEIDER — Genossenschaften stellten zeitweise die Avantgarde – immer wenn es darum ging, größere und neue Wohnquartiere zu bauen. Etwa in der Jarrestadt, an der einige der wichtigsten Architekten der damaligen Zeit mitwirkten. Solche Projekte waren auch deshalb fortschrittlich, weil die Genossen nicht dem schnellen Geld verpflichtet sind, sondern Nachhaltigkeit und Gemeinschaftssinn. Für Architekten geht es deshalb noch heute darum, für Genossenschaften Grundrisse zu bauen, die über eine Generation hinaus wirtschaftlich und sinnvoll sind.

— Wurden mit Genossenschaftsbauten auch schon Trends gesetzt?

WILKENS — Die großen architektonischen Leistungen der Baugenossenschaften liegen in der Zeit der Weimarer Republik. Da stellten die Häuser Identität her, und die Bewohner empfanden sie als Heimat. Daran, das ist das Schöne, wird heute wieder angeknüpft. Wir bemühen uns, dabei zu helfen.



Auf neuem Terrain

— Der Boden für Altonas Neue Mitte ist bereit: Seit Herbst 2014 haben Bagger auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs die Überreste einer vergangenen Ära beiseitegeräumt. In diesem Sommer beginnt der Hochbau. Mitten in Hamburg entsteht ein neuer Stadtteil. Und der Bauverein der Elbgemeinden gehört zu den Pionieren.

»Wir erschließen hier ganz neues Terrain«, sagt Peter Finke, Leiter der Abteilung Mitgliederförderung beim BVE. Und damit meint er nicht nur das Areal, das 170 Jahre von der Bahn genutzt wurde. Auch bei der Konzeption und Planung der Neuen Mitte Altona betritt der BVE mit den beteiligten Bauherren Neuland. So sollen zukunftsfähige Mobilitätskonzepte für ein innerstädtisches Wohnquartier realisiert werden. Statt der üblichen 0,8 Stellplätze pro Wohnung wird es hier nur noch 0,4 Stellplätze geben – dafür aber ausreichend Raum für Fahrräder, Stationen für Stadträder und Plätze für Carsharing-Anbieter.

Eine Schule, Kitas und zehn Wohnblöcke mit jeweils 160 Wohnungen sind im ersten Bauabschnitt geplant. Weitere 1.700 Wohnungen kommen hinzu, sobald die Deutsche Bahn den Fernbahnhof nach Diebsteich verlegt hat. Im städtebaulichen Vertrag für die Neue Mitte Altona ist festgelegt, dass ein Drittel der Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum entsteht. Einen Teil davon baut der BVE in Partnerschaft mit dem Altonaer Spar-

und Bauverein (altoba). Die beiden Genossenschaften planen im ersten Entwicklungsabschnitt jeweils rund 100 geförderte und frei finanzierte Wohnungen.

Damit im neuen Quartier die Mischung stimmt, müssen die Bauherren ausreichend Platz für Läden und Gewerbe vorsehen. Innerhalb der Blocks sollen mehrere Architekten gemeinsam planen, um durch eine Vielfalt von Entwürfen ein lebendiges Stadtbild zu schaffen.

»Altona ist auch Heimat des BVE. Da ist es nur konsequent, dass wir in der Neuen Mitte dabei sind.«

BVE-Vorstandsmitglied Axel Horn

Der Architekturwettbewerb für den geplanten Block 4, mit dessen Bau der BVE und altoba im Herbst 2016 beginnen, ist entschieden: Zwei erste Preise wurden den Büros BOF Architekten und LRW Architekten und Stadtplaner verliehen.

Ein Teil der Wohnungen wird an Baugemeinschaften vergeben, die bei der Planung aktiv mitwirken und ihre Belange weitgehend selbstbestimmt regeln. Altoba und der BVE haben sich für die Baugemeinschaft Flickwerk entschieden, eine bunt gemischte Gruppe von gut 80

Menschen, Alt und Jung, Familien, Paare und Singles, die insgesamt 43 Wohnungen belegen werden.

Beim BVE sieht man die Baugemeinschaften mit viel Sympathie. »Da wird der Urgedanke der Genossenschaften gelebt, dass man solidarisch und gemeinsam deutlich weiter kommt als allein«, sagt Finke. Zusätzlich erhofft man sich beim BVE, dass »mit der Baugemeinschaft als engagierter Gruppe gleich Leben ins Quartier kommt«, sagt Axel Horn, Mitglied des Vorstands des BVE. Es gibt zwar wenig Zweifel, dass die Anbindung an Altona schnell gelingt. »Mitten in einem funktionierenden Stadtteil sind die Bedingungen ideal«, sagt Finke. Dennoch will man mit einem Quartiersmanagement, wie es in Hamburg bislang nur in bestehenden Stadtvierteln üblich ist, aktiv dazu beitragen, dass die Neue Mitte Altona ein lebendiges Quartier mit einer gut funktionierenden Nachbarschaft wird. Das Management soll das Miteinander organisieren – etwa bei der Gestaltung der Freiflächen, der Gewerbeansiedlung oder der Abfallbeseitigung.

Im Sommer 2019 werden die ersten BVE-Mitglieder einziehen – als neue Nachbarn in einem Bezirk, den der Bauverein der Elbgemeinden in den vergangenen Jahrzehnten mitgeprägt hat. »Altona ist auch Heimat des BVE«, sagt Horn. »Da ist es nur konsequent, dass wir in der Neuen Mitte dabei sind.«

App-solut sicher

— Eine eigens für den BVE entwickelte App erleichtert den Hausmeistern ihre Arbeit. Sie dokumentiert die Prüfungen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht – und sorgt für rasche Reparaturen.

Wenn Mario Matthes durch die Wohnanlagen geht, die er als BVE-Hausmeister betreut, sind seine Wege nicht zufällig. Matthes schaut nach, ob alles in Ordnung ist. Ob die Schaukeln und Klettergerüste auf den Spielplätzen funktionieren, damit sich kein Kind verletzt. Ob sich irgendwo Bodenplatten gehoben haben, über die jemand stolpern könnte, ob der letzte Sturm Äste oder anderen Unrat auf eines der Flachdachhäuser geweht hat oder ob Treppenhausbeleuchtungen ausgefallen sind. Insgesamt gibt es in der Wohnungswirtschaft rund 250 sogenannte Prüfpflichten – also mögliche Gefahrenquellen, auf die geachtet werden muss. Und weil es so viele Dinge sind, die Matthes im Rahmen dieser gesetzlich geforderten Verkehrssicherungspflicht im Auge behalten muss, hat er nicht nur einen Plan, sondern auch stets ein Smartphone dabei. Eine speziell für diese Aufgaben entwickelte App hilft allen, die an Instandhaltung und Reparatur beim BVE beteiligt sind. Dazu gehören vor allem die 24 Hausmeister. Sie überwachen 320 sogenannte Wirtschaftseinheiten mit rund 1.900 Hauseingängen, 184 Spielplätzen, 240 Stellplatzanlagen und natürlich das Verwaltungsgebäude.

Dies alles muss in bestimmten Abständen geprüft werden. Spielplätze einmal pro Woche, andere Einrichtungen monatlich, manche nur einmal im Jahr. Nahezu 40.000 Prüfungen nehmen die Hausmeister – unterstützt von den BVE-Technikern – jährlich vor. Was die Sache extrem aufwendig macht: Jeder dieser Vorgänge muss dokumentiert werden. Das hatte bis zur Einführung der App im Jahr 2012 viel Papierkrieg und

häufiges Telefonieren zur Folge. Wenn Hausmeister Matthes auf seinen heutigen Rundgängen etwas geprüft hat, tippt er das Ergebnis in sein Smartphone. Die App hat ihm zuvor schon mitgeteilt, welche »Pflichten« abzuarbeiten sind. Gibt es nichts zu beanstanden, setzt Matthes ein Häkchen, und einer Datenbank wird über das Hausmeisterhandy mitgeteilt, dass die Prüfung stattgefunden hat. Entdeckt Matthes einen Schaden, vermerkt er auch das in der App – und die leitet umgehend die notwendigen Reparaturen in die Wege: Die Mitarbeiter der Technischen Abteilung des BVE erhalten automatisch eine Nachricht. Wenn nötig, wird ein Auftrag an externe Firmen erteilt. Alle beim BVE beteiligten Personen sind in die Software einbezogen. Alle wissen, wer was macht und was zu tun ist. Das beschleunigt die Bearbeitung und sorgt »für eine bessere Kontrolle«, lobt der Bereichsleiter in der Technischen Abteilung, Stephan Wißler. »Besonders wichtig ist für uns die lückenlose Dokumentation, die mit der Software erleichtert wird«, sagt BVE-Vorstandsmitglied Michael Wulf. »Das hilft, gegebenenfalls leidige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.«

Die App, die Hausmeistern wie Mario Matthes das Leben leichter macht, heißt ImmoSpector. Entwickelt hat sie Sven Axt von der Hamburger Firma map topomatik. Als Pilotkunde konnte der BVE die Chance nutzen, Anforderungen aus der Praxis in die Entwicklung einfließen zu lassen. Mittlerweile setzen auch andere Unternehmen der Wohnungswirtschaft auf diesen digitalen Helfer. Selbst für das Problem, dass sich die Vorschriften für die Verkehrssicherheit permanent ändern, hat Axt eine Lösung gefunden. Die auf dieses Gebiet spezialisierte Kanzlei Rödl & Partner pflegt die neuesten Vorschriften kontinuierlich in die Datenbank ein – Matthes' App bleibt ständig aktuell.





Geld sparen und die Umwelt schonen:
Die Rissener BVE-Mitglieder Marianne und Henry Meißner
haben sich für den Quartierstrom entschieden.

Energie aus dem Viertel

— Im Tinsdaler Heideweg können die Nutzer von 122 Wohnungen des Bauvereins dank des neuen Blockheizkraftwerks nicht nur Heiz- und Warmwasserkosten sparen. Der BVE und Hamburg Energie bieten ihnen jetzt auch den im Viertel produzierten Quartierstrom zu günstigen Bedingungen an.

Bei Marianne und Henry Meißner kommt der Strom schon direkt aus der Nachbarschaft. Unten vor ihrem siebenstöckigen Wohnhaus am Tinsdaler Heideweg steht seit Oktober 2014 ein grüner Container, in dem ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (Motor nebst Generator)

Warmwasser und Elektrizität für die BVE-Mitglieder produziert, die hier im Süden Rissens wohnen. Für einen Zweipersonenhaushalt dürfte die Ersparnis durch den Wechsel zum Quartierstrom bei bis zu 100 Euro im Jahr liegen. »Da mussten wir nicht lange überlegen«, sagt Henry Meißner. Ein vorteilhaftes Angebot für die Mitglieder, das der BVE in den kommenden Jahren ausweiten will.

Dabei ist der Einsatz ressourcenschonender Blockheizkraftwerke für den Bauverein nichts Neues. Die betreibt der BVE über ein Tochterunternehmen und mit weiteren Partnern bereits seit 15 Jahren an verschiedenen Standorten. Schließlich liegt der Nutzungsgrad der dezentralen Kraftwerke, die Warmwasser, Heizwärme und Elektrizität liefern, bei gut 90 Prozent. Ein konventionelles Großkraftwerk, das lediglich Strom produziert, kommt nur auf knapp 40 Prozent.

»Von Atom- und Kohlestrom unabhängig werden – diese Philosophie verfolgt der BVE schon seit Langem«, sagt BVE-Projektleiter Nils Neuse. Die Emission von CO₂ wird mit der Kraft-Wärme-Kopplung erheblich reduziert. »Mit dem Einsatz von Erdgas-Blockheizkraftwerken ist jede Kraft-Wärme-Kopplungs-Lösung vom BVE ein optimaler und wirtschaftlicher Beitrag zum Klimaschutz«, unterstreicht BVE-Vorstandsmitglied Axel Horn. Doch bislang konnte der Bauverein seinen Mitgliedern nur einen kleinen Teil der selbst produzierten Elektrizität in Form von kostengünstigem Allgemeinstrom zur Verfügung stellen – etwa um Treppenhäuser zu beleuchten oder Aufzüge zu betreiben. Mehr als 90 Prozent wurden ins Netz eingespeist.

Der BVE brauchte einen Partner, der die Infrastruktur bis in die Wohnung aufbaut. Diesen Part übernimmt beim Quartierstrom der kommunale Versorger Hamburg Energie. Am Tinsdaler Heideweg organisierte der BVE die energetische Sanierung der Gebäude, die

von den Förderbanken IFB und KfW unterstützt wurde. Hamburg Energie war für die Installation des Blockheizkraftwerks verantwortlich und betreibt die Anlage. In insgesamt gut 370 BVE-Wohnungen am Tinsdaler Heideweg sowie am Morsumer Weg in Billstedt und am Tegelsberg in Hummelsbüttel kann seit Herbst 2014 neben Wärme auch Strom aus dem Kraftwerk im Wohnviertel bezogen werden.

Die Mitglieder haben die Garantie, dass sie für die bezogene Wärmemenge nicht mehr zahlen, als beim Einsatz einer modernen Gasbrennwertanlage fällig würde. Hamburg Energie bietet den Quartierstrom überdies mit einem Rabatt von 2 Cent pro Kilowattstunde auf den klassischen »Tor zur Welt«-Tarif an.

Denn die Elektrizität aus der Nachbarschaft kann in die Wohnungen der BVE-Mitglieder fließen, ohne dass Netzentgelte fällig werden und Stromsteuer erhoben wird. Diese Kostenvorteile geben der BVE und Hamburg Energie weiter. »Man senkt seine Stromkosten und tut dabei noch etwas Gutes für die Umwelt«, fasst Henry Meißner die Vorteile zusammen.

Beim Bauverein will man das Angebot weiter ausdehnen. Dafür sind derzeit zwei Quartiere mit über 300 Wohnungen in der engeren Betrachtung. Mittelfristig gibt es ein Potenzial von rund 3.000 Wohnungen, die von dem Anwohnerstromkonzept profitieren könnten. »Der BVE hat eine Vorreiterrolle übernommen, um die Quartiersversorgung durch kooperative und integrierte Energiekonzepte zu optimieren«, sagt Vorstand Horn. »Für unsere Mitglieder und für eine bessere Welt von morgen!«

Das meinen unsere Mitglieder

84 %

fühlen sich in ihrer Wohnung so wohl, dass sie keinen Umzugswunsch hegen. Nur knapp 16 % wollen vielleicht oder mit Sicherheit umziehen. Hauptgrund hierbei: der Wunsch nach einer größeren Wohnung.

25 %

der Befragten gaben an, dass ihr Wohngebäude oder ihre Wohnung in den vergangenen fünf Jahren modernisiert wurde – mit dem Modernisierungsergebnis zeigten sich lediglich 2,5 % unzufrieden.

92 %

würden den BVE an Bekannte und Freunde weiterempfehlen.

1,6

erhalten die BVE-Mitarbeiter als Note für Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft. Für die Servicequalität des BVE vergeben die Befragten im Durchschnitt die Note 1,9.

90 %

der befragten BVE-Mitglieder sind mit ihrer Genossenschaft zufrieden bis sehr zufrieden.

3 %

geben an, mit ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude unzufrieden oder völlig unzufrieden zu sein. Damit können wir nicht zufrieden sein. Deshalb nehmen wir diesen und andere Kritikpunkte aktiv auf, werden den Ursachen auf den Grund gehen und möglichst schnell Verbesserungen herbeiführen.

— **Wir möchten wissen, was unsere Mitglieder bewegt, damit wir unser Angebot weiter verbessern können. Deshalb haben wir im Rahmen einer Wohnzufriedenheitsanalyse sehr genau nachgefragt.**

1.380 Mitglieder haben sich Ende vergangenen Jahres an unserer Umfrage beteiligt.

Geduldig und engagiert standen sie in ausführlichen Telefoninterviews Rede und Antwort.

Die hohe Zufriedenheit der BVE-Mitglieder mit den Wohnbedingungen und die positive Bewertung unserer Arbeit haben uns sehr gefreut! Das Ergebnis spornt uns an, nicht nachzulassen und

die Wohnqualität ebenso wie unseren Service stetig zu verbessern. Dazu haben wir in der Umfrage neben viel Lob und etwas Kritik auch zahlreiche Hinweise und Verbesserungsvorschläge bekommen. Um zu prüfen, ob unsere Bemühungen wirken und wir die gesteckten Ziele erreichen, wollen wir die Mitglieder regelmäßig befragen.

So können sich unsere Mitglieder beteiligen

Die rund **20.000 Mitglieder** des BVE wählen per Briefwahl alle fünf Jahre die Mitgliedervertreter. Auf etwa 150 Mitglieder kommt ein Vertreter – ab Juni 2015 werden es 138 sein. Kandidieren kann jedes BVE-Mitglied. Die Vertreter nehmen ihre Aufgaben ehrenamtlich wahr.

Die **Mitgliedervertreter** beschließen auf der jährlichen ordentlichen Vertreterversammlung im Juni über den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns. Die Versammlung entlastet Aufsichtsrat und Vorstand.

Auf der **Vertreterversammlung** wählen die Mitgliedervertreter die Mitglieder des Aufsichtsrats, jeweils für drei Jahre. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens sechs und höchstens zwölf Mitgliedern. Die Mitgliedervertreter können selbst für den Aufsichtsrat kandidieren. Der **Aufsichtsrat** wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden. Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands für höchstens fünf Jahre. Er überwacht und berät den Vorstand in seiner Geschäftsführung.

Der **Vorstand** leitet die Geschäfte der Genossenschaft. Er hat dem Aufsichtsrat über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und der ordentlichen Vertreterversammlung den Jahresabschluss vorzulegen.



Ruhige Insel

im Großstadtmeer

— Altona-Altstadt liegt zentral zwischen Ottensen, Eimsbüt-
tel und St. Pauli – und steht bei Familien hoch im Kurs. Warum
das Viertel so beliebt ist, zeigt uns Sven Wübbenhorst bei ei-
nem Rundgang durch seinen Kiez.

Ein Tretroller klappert über das Kopfsteinpflaster. Gelenkt wird
er von der vierjährigen Lotte. Sie begleitet ihren Vater Sven
Wübbenhorst, Mitgliedervertreter beim BVE, auf dem Spazier-
gang durch Altona-Altstadt. »Wenn wir von unserem Viertel
sprechen, ist das Dreieck zwischen Max-Brauer-Allee, Großer
Bergstraße und Holstenstraße gemeint«, steckt der 37-Jährige
die Grenzen ab. »Zwischen diesen belebten Verkehrswegen
wohnt es sich wie auf einer ruhigen Insel.«

Bevor er nach Altona-Altstadt zog, lebte der Möbeltischler
mit seiner Frau in der Sternschanze. Als sich Nachwuchs an-
kündigte, begann die Suche nach einer größeren Wohnung.
»Zentral und bezahlbar sollte sie sein. Wir haben gezielt Bau-

genossenschaften angesprochen, weil wir unseren Lebens-
raum gern mitgestalten.« Beim BVE fand die junge Familie, zu
der heute zwei Töchter gehören, eine Dreizimmerwohnung
und ein neues Zuhause.

Der Weg führt vorbei an der Stuhlmannstraße. Im Rahmen
der altonale, dem größten Hamburger Kulturfestival, organi-
sieren deren Anwohner jährlich ein nächtliches Straßenfest
mit Balkontheater. »Die gesamte Fahrbahn wird mit Rollrasen
ausgelegt und Rindenmulch auf den Gehwegen verteilt«, be-
schreibt Wübbenhorst die kreative Verwandlung der Sackgas-
se in einen Garten. Ansonsten handle es sich aber um eine
ruhige Gegend. Nachtschwärmer zieht es eher in die zahl-
reichen Bars nach Ottensen oder auf den nahe gelegenen
Kiez nach St. Pauli. Zum Kaffeetrinken und Einkaufen lädt die
Große Bergstraße ein. Mit einer Ausnahme: »Sonntagmor-
gens kaufen wir hier frisch gebackene Brötchen«, sagt Wüb-
benhorst und deutet auf einen kleinen Tante-Emma-Laden im



Gestaltet seine Umgebung gern mit:
Mitgliedervertreter Sven Wübbenhorst
in Altona-Altstadt.

Souterrain in der Virchowstraße. Lotte nickt zustimmend. »Inhaberin Rita Knüppel gilt als Instanz im Viertel und ihr Laden als kleine Kommunikationszentrale.«

Das ehrenamtliche Engagement gehört für Wübbenhorst zum Genossenschaftsleben ganz selbstverständlich dazu. Seit 2010 ist er Mitgliedervertreter für den Wahlbezirk Altona-Altstadt-Mitte und Altona-Altstadt-Ost, der 733 Genossenschaftswohnungen zählt. Gemeinsam mit seinen Vertreterkollegen verwaltet er einen Verfügungsfonds von jährlich rund 30.000 Euro für seinen und einen benachbarten Wahlbezirk. Mithilfe dieses Fonds können die Bewohner ihre Umgebung konkret verändern und eigene Verbesserungsvorschläge finanzieren. In der Vergangenheit wurden zum Beispiel Spielgeräte angeschafft. Aktuell wird nach einer Lösung zur sicheren Unterbringung von Fahrrädern gesucht. Vor einem großzügigen Neubau in der Thedestraße stoppt Lotte ihren Roller, um uns die Grundschule ihrer älteren Schwester zu zeigen.

2009 öffnete die Louise Schroeder Schule erstmals ihre Türen und ist Teil des Projekts »Familienfreundliches Wohnquartier in Altona-Altstadt«, in dessen Rahmen auch das angrenzende Schwimmbad errichtet wurde. In der gleichen Straße steht ein Schulhaus aus dem späten 19. Jahrhundert. Es gehört zum Wohnprojekt Skolegaarden, einem Ensemble von alten und neuen Gebäuden, in denen der BVE gemeinsam mit zwei Investoren 125 Wohnungen geschaffen hat. Neben der aufwendig sanierten, denkmalgeschützten Schule sind reihenhausähnliche Stadthäuser für Familien und Wohnungen für Senioren entstanden.

Der Spielplatz im geschützten Hinterhof bietet Lotte und ihren Freunden viel Platz zum Toben. Skolegaarden bedeutet schließlich Schulhof. Ihr Vater trägt den Tretroller nach Hause. Er ist froh, bezahlbaren Wohnraum an einem so familienfreundlichen Ort mitten in Hamburg gefunden zu haben. »Wir genießen das Leben auf einer ruhigen Insel im Großstadtmeer.«

Schnelle Helfer

— Irgendetwas klemmt immer mal, bei jedem. Und der BVE hat fast 14.000 Wohnungen – da kommen kleinere oder größere Schäden schon mal vor. Die Probleme werden aber schnell gelöst: In der Baugenossenschaft bilden der Servicebetrieb und die Hausmeister die schnelle Eingreiftruppe. Und die BVE-Mitglieder freuen sich über die netten wie kompetenten Helfer. Und über die unkomplizierte Organisation.

Erster Ansprechpartner sind die Hausmeister. Sie kümmern sich um alles, und sie erfahren immer als Erste, wenn irgendwo in den Häusern des BVE ein Licht ausfällt, Rohre verstopft sind oder ein Fenster nicht mehr schließt. Manchmal sind es kleine Probleme, mitunter aber auch gravierende. Deshalb ist es wichtig, dass die helfenden Handwerker der Genossenschaft schnell vor Ort sind. Die Hausmeister informieren den Servicebetrieb des BVE, und schon rollt die Hilfe an. Mehr als 10.000 Aufträge bearbeiten die »schnellen Helfer« im Jahr. Drei von ihnen stellen sich hier vor. Gut möglich, dass Sie einen von ihnen einmal persönlich kennenlernen.



Rainer Waschkau (62, Elektriker):

Ich bin fast 30 Jahre beim BVE, da habe ich natürlich schon eine ganze Menge erlebt. Stromausfälle, defekte Lichtschalter und immer wieder mal Probleme mit Elektroherden. Solche Schäden sollten schnell behoben werden, und wir sind richtig schnell. Manchmal schaffen wir es schon in 45 Minuten, vor Ort zu sein.



Thomas Baumgärtel (46, Tischler):

Wenn ein Fenster hängt oder eine Tür klemmt, sind wir da. Manchmal reparieren wir nicht, sondern bauen ganze Küchen ein. Bei älteren Leuten ist oft mehr zu tun. Die haben manche Reparaturen all die Jahre selbst gemacht – und dann irgendwann nichts mehr. Weil sie gar nicht wussten, dass es uns vom Servicebetrieb gibt.

Stephan Schimkus (38, Klempner):

Wo immer es Probleme mit Sanitäranlagen gibt, bin ich zur Stelle. Meist geht es um Porzellan: Waschbecken, Kloschüsseln – da ist immer mal was kaputt. Wie das eben so ist mit Dingen, die dauernd benutzt werden. Zum Glück freuen sich die meisten Mitglieder, wenn ich komme – viele laden mich auf einen Kaffee ein. Aber so viel Zeit habe ich leider nicht.

»Viele laden mich auf einen Kaffee ein«





Einsturzgefährdet: Wurf Dosenpyramide bei einem Fest der BVE KIDS. Immer mehr Kinder haben Spaß in der »Nachwuchsgenossenschaft«.

Kleine Menschen, starke Stimmen

— **Es wurde gefeiert, gelacht und diskutiert. Der BVE freut sich über den erfolgreichen Start seiner Kindergenossenschaft und auf viele gemeinsame Aktionen im neuen Jahr.**

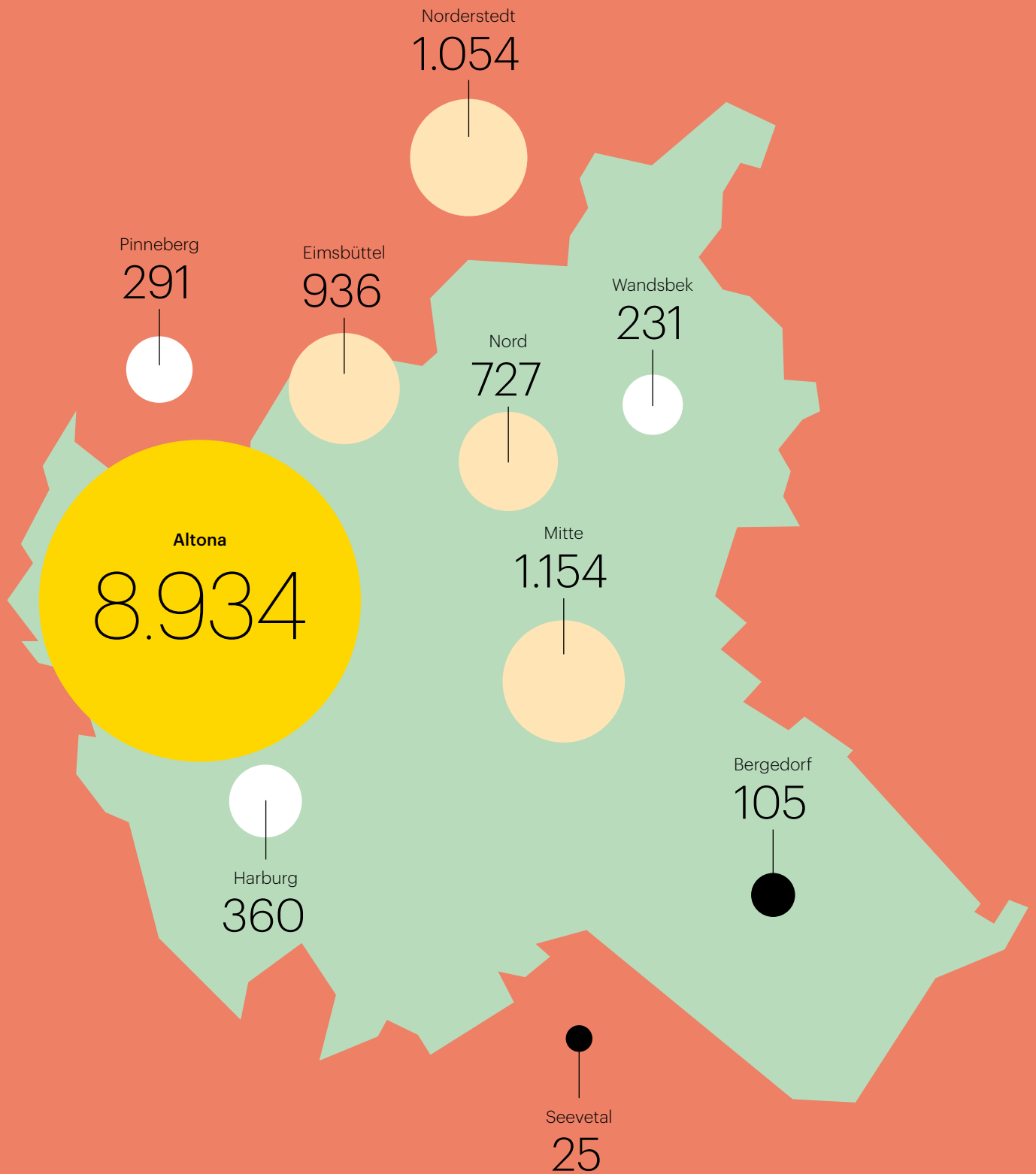
Mit Seifenblasen groß wie Hüpfbälle, Kinderlachen und Kuchenduft feierten die BVE KIDS ihren Einstand am 22. März 2014 in Hamburg-Osdorf. Rund 500 kleine und große Gäste spielten miteinander und lauschten den Begrüßungsworten des BVE-Vorstands. Um möglichst vielen Kindern ein Mitfeiern zu ermöglichen, führte die Eröffnungstournee in fünf weitere BVE-Quartiere nach Norderstedt, Kirchdorf, Eppendorf, Billstedt und Pinneberg. »Jede Feier glich einer Wundertüte«, blickt Katrin Freesmeier, verantwortlich für die BVE KIDS und das Sozialmanagement beim BVE, zufrieden zurück. »Mit der ersten Kindergenossenschaft in Deutschland betreten wir Neuland. Nicht nur für unsere Gäste, sondern auch für uns gab es überraschende Momente.« Sie erinnert sich an den tollen Anblick einer fünfköpfigen Familie, die sich ihre grünen T-Shirts, bedruckt mit dem BVE KIDS-Löwen, gleich überzog. Und an den Jungen, der den Schokoladenkuchen warten ließ, um seine Freunde aus den Nachbarhäusern zusammenzutrommeln.

Für eine freudige Überraschung sorgte auch die hohe Zahl an Anmeldungen. Rund 700 Kinder im Alter von null bis 18 Jahren besitzen bereits einen BVE KIDS-Mitgliedsausweis. Die Teilnahme ist kostenlos und nicht auf den Nachwuchs von BVE-Mitgliedern beschränkt. Neuzugänge erwartet ein Begrüßungspaket mit kleinen Geschenken, ein Gutschein für die Schwimmbäder des Hamburger Bäderlands sowie eine kostenlose Mitgliedschaft in den Hamburger Öffentlichen Bücherhallen. Ob beim Laternenumzug oder beim weihnachtlichen Plätzchenbacken, das Vergnügen steht bei den BVE KIDS an erster Stelle.

Peter Finke, Abteilungsleiter Mitgliederförderung, will außerdem Chancen bieten, die vielleicht nicht jedem Kind offenstehen. »Zufrieden sind wir, wenn unsere Aktionen Spaß bringen und gleichzeitig den Erfahrungshorizont erweitern.« Er ist immer auf der Suche nach starken Partnern, mit denen sich gemeinsame Projekte verwirklichen lassen. »Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund. Beim Bau von Vogelhäuschen und Insektenhotels werden die Kinder spielerisch ihre Umwelt erforschen.«

Die Kindergenossenschaft bietet Raum zum Mitgestalten. Als Experten in eigener Sache schlüpfen 15 junge Bewohner für die Umgestaltung ihres Spielplatzes am Raapeweg in Poppenbüttel in die Rolle von Bauplanern. Bei der gemeinsamen Begehung des Geländes deckten die Kinder auf, was den Augen der Erwachsenen verborgen blieb: eine Dornenhecke, die Fußbälle »schluckt«, kein Schatten über der Sandkiste, fehlende Beleuchtung für das Spielen im Winter. Ihr Fachwissen ist die Grundlage für den Bauplan, der in diesem Jahr realisiert wird. »Die Kinder auf diese Weise spielerisch zu verantwortungsvollem Handeln zu bewegen ist eine tolle Sache«, findet BVE-Vorstand Michael Wulf. »Uns interessiert, was Kinder und Jugendliche über ihre Wohnsituation denken und was sie gern verändern würden«, erklärt er. Zum Jahreswechsel waren daher alle Kinder aufgefordert, ihre Wünsche und Ideen für zukünftige Aktionen mitzuteilen. Außerdem wurde der Nachwuchs eingeladen, Fragen zum Thema Baugenossenschaft zu stellen. »Wer ist eigentlich der Chef vom BVE?«, kam von der zehnjährigen Jana per E-Mail zurück. »Eine knifflige Frage«, sagt Vorstand Axel Horn lächelnd. »Schließlich gibt es ganz viele Chefs beim BVE.« In der geplanten Vorstandssprechstunde mit den BVE KIDS wird er es Jana genauer erklären.

Wohnungsbestand



Der BVE baut auf

20.213

Mitglieder

9

Kindertagesstätten

13.817

Wohnungen

24

Gemeinschafts-
einrichtungen

112

Mitarbeiter¹

939.447

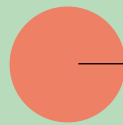
Wohn-/Nutzfläche (m²)

142

gewerbliche Objekte

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte im
Jahresmittel (ohne Auszubildende)

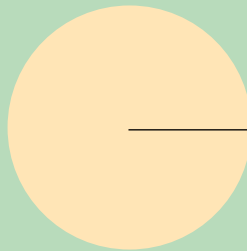
Wohnungen nach Baujahren



1.335

Wohnungen

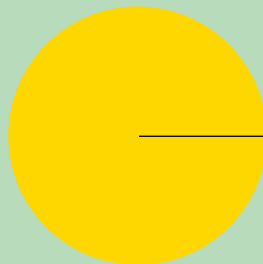
Baujahr ab 2000
(Miete 8,95 €/m²)



5.879

Wohnungen

Baujahr 1970 – 1999
(Miete 5,79 €/m²)



6.603

Wohnungen

Baujahr 1899 – 1969
(Miete 5,58 €/m²)

—

913.275 m²

Gesamtwohnfläche

Wohnungsbestand

Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung/
Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899 – 1969	Baujahr 1970 – 1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	13.817	6.603	5.879	1.335
Wohnfläche (m ²)	913.275	413.029	395.062	105.184
Nutzungsentgelt (EUR/m ²) (Soll per 31.12.)	6,06	5,58	5,79	8,95
Nutzungsentgelt p. a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	66.096	27.530	27.287	11.279
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	31.876	16.705	14.155	1.016
davon aktivierte Modernisierungen ¹	5.118	2.406	2.712	0

¹ ohne Gewerbe

Instandhaltung/ Modernisierung

Kostenart	2014		2013	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m ²)	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m ²)
Laufende Instandhaltung ²	11.810.000	12,57	11.121.000	11,86
Geplante Großreparaturen	13.135.000	13,98	10.808.000	11,52
Aufwandsmodernisierungen	2.648.000	2,82	4.027.000	4,29
Gesamtaufwand³	27.593.000	29,37	25.956.000	27,67
Aktivierungsfähige Modernisierungen	5.246.000	5,58	5.676.000	6,05
Gesamtkosten	32.839.000	34,96	31.632.000	33,72
³ davon				
an Dritte beauftragt	26.083.000	27,76	24.480.000	26,10
Servicebetrieb/Hausmeister	1.510.000	1,61	1.476.000	1,57

² Grundstücks-, Haus- und Wohnungsinstandhaltung

Instandhaltung/ Modernisierung

Maßnahmen

Großreparaturen

Fassaden- und Balkon- sanierung	5	350
Fassadenanstrich	6	383
Dachsanierung	5	301
Aufzugsanlagen	2	109
Fensteranstrich	1	27
Treppenhausanstrich	10	613
Briefkastenanlagen	1	66
Erneuerung Grundsiel- leitung	8	549

Gesamt

38 2.398

Modernisierungen

Dachdämmung, Dämmung oberste Geschossdecken	7	463
Fassadendämmung	3	163
Kellerdeckendämmung	3	163
Nachrüstung von Balkonen	1	6
Fenster-/Türenaustausch	6	449
Optimierung heiz- technischer Anlagen	5	386
Neugestaltung Eingänge	1	71
Wohnumfeldgestaltung	0	0
Einbau zentraler Warm- wasserversorgung	1	63
Bad- und Küchen- modernisierung	div.	99
Seniorenfreundlicher Badumbau	div.	24
Elektroleitungsverstärkung	div.	106
Be- und Entlüftungsanlagen	3	163
Wohnungszusammenlegung und -vergrößerung	1	2

Einheiten

Erneuerung Einzelgaragen	0	0
Neubau Carports	2	26
Neubau Fahrradboxen	1	16

Gesamt ¹

34 2.200

2013

Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen
9	424
2	124
4	359
4	483
1	94
7	161
3	208
5	420
35	2.273

geplant 2015

Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen
2	30
2	43
3	155
2	310
2	60
4	198
1	46
12	1.020
28	1.862

2014

6	191
3	190
3	190
3	15
4	287
4	186
5	420
1	72
1	77
div.	89
div.	12
div.	73
4	287
div.	2
1	20
1	20
9	36
45	2.167

Einheiten

1	17
0	0
div.	24

Einheiten

2	17
0	0
div.	24
25	1.936

¹ Mehrfachzählungen enthalten

Entwicklung

Bautätigkeit

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Überhang aus 2013 (Whg.)	Beginn 2014 (Whg.)	Bezug 2014 (Whg.)	Überhang für 2015 (Whg.)
Flottbeker Drift	Groß Flottbek	4		786.000	4		4	
Forsteck	Iserbrook	4		1.200.000		4		4
Lütt Iserbrook	Iserbrook	2		417.000	2		2	
Osdorfer Landstraße	Groß Flottbek	3		777.000	3		3	
Schenefelder Landstraße	Iserbrook	4		800.000		4		4
Uferstraße	Eilbek	40 ¹	40	9.850.000		40		40
Thadenquartier	Altona-Altstadt	31 ¹	31	8.150.000		31		31
Gesamt		88	71	21.980.000	9	79	9	79

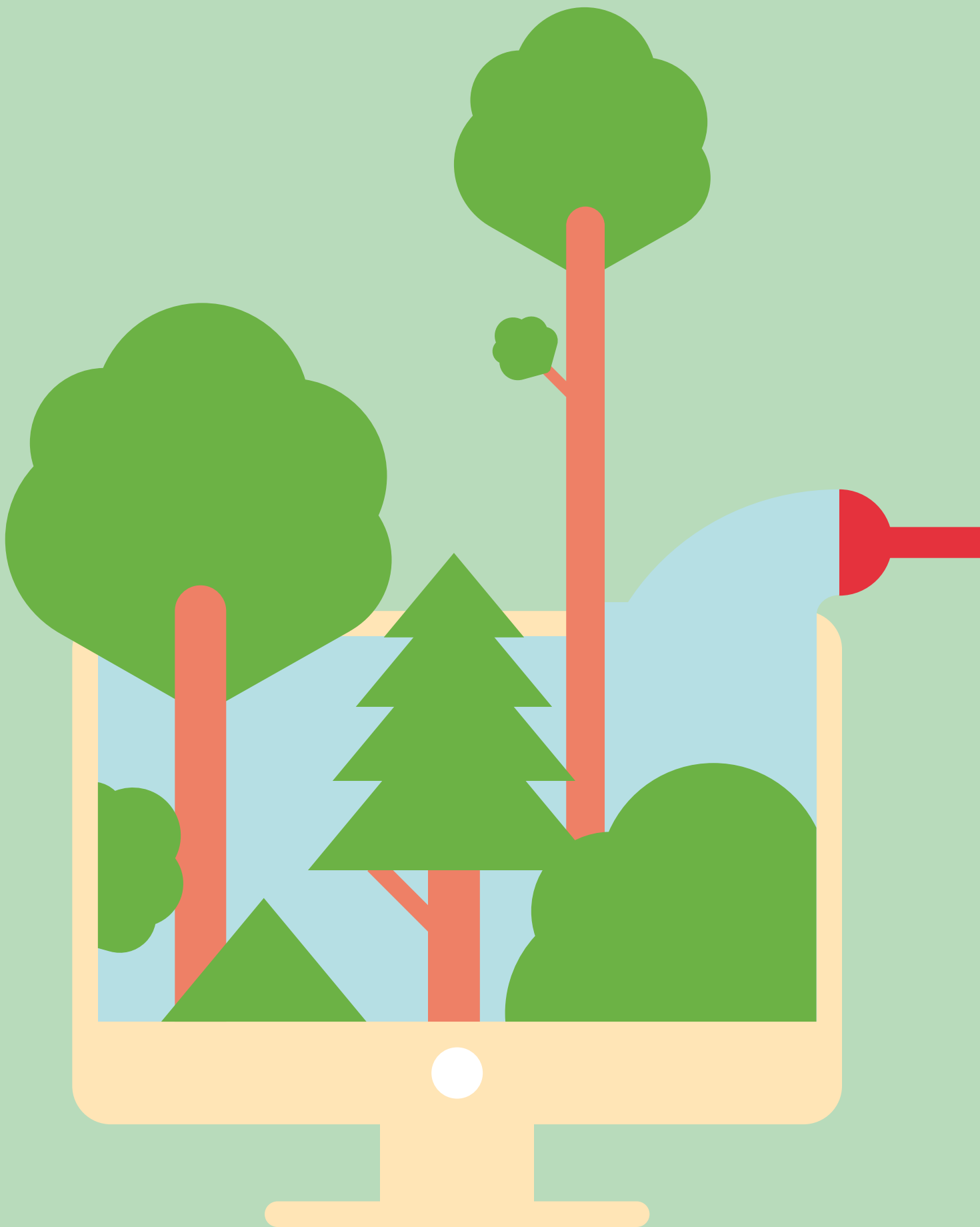
¹ zzgl. Tiefgarage

Projektentwicklung

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)
2015	Bethanien	Eppendorf	87 ^{1,2}	87	25.500.000
2015	Suttnerpark	Altona-Altstadt	31 ¹	21	7.900.000
2016	Andersenstraße VI	Iserbrook	16		4.400.000
2016	Stiefmütterchenweg	Osdorf	8		2.100.000
2016	Strandkai	HafenCity	42 ^{1,2}		17.000.000
2016	Efeweg	Winterhude	114	30	29.500.000
2017	Neue Mitte Altona	Ottensen	90 ^{1,2}	80	25.500.000
2017	Baakenhafen	HafenCity	80 ^{1,2}	60	21.500.000
2017	Wittenkamp	Barmbek	186 ^{1,2}	186	39.000.000
2018	Schumacherstraße	Altona-Altstadt	10	10	2.000.000
2018 / 19	Diverse Projekte	Rissen, Altona, Neustadt	150 ¹	120	45.000.000
Gesamt			814	594	219.400.000

¹ zzgl. Tiefgarage

² zzgl. gewerblicher Flächen





Geschäftszahlen 2014

44 Nachhaltigkeit beim BVE

46 Förderbericht

48 Lagebericht

58 Jahresabschluss

58 Bilanz – Aktiva

59 Bilanz – Passiva

60 Gewinn-und-Verlust-Rechnung

61 Anhang

61 a) Allgemeine Angaben

61 b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs-
und Bewertungsmethoden

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

64 d) Sonstige Angaben

68 Der Aufsichtsrat

70 Bericht des Aufsichtsrats

Nachhaltigkeit beim BVE

»Der Wunsch für ein Mehr
an Nachhaltigkeit muss immer
zuerst im Kopf beginnen.«

Axel Horn, Vorstand

Das Büroleben

— Papierverbrauch und Drucker

Wenn es um Umweltbelastungen durch Unternehmen geht, kommen meist Bilder von Schadstoffeinträgen in Gewässer, Böden oder Luft in den Sinn. Doch beim Blick auf die rund 17 Millionen Büroarbeitsplätze in Deutschland wird klar: Im klassischen Bürobetrieb bestehen große ökologische und damit auch ökonomische Einsparpotenziale – durch ressourcenschonendes Verhalten, eine energieeffiziente Arbeitsplatzgestaltung sowie die nachhaltige Beschaffung der Büroausstattung.

Rund die Hälfte des Papierverbrauchs entfällt auf Druck-, Presse- und Büropapiere. In Deutschlands Büros liegt der Verbrauch jedes Mitarbeiters im Schnitt bei 40 bis 50 Blatt am Tag. Beim BVE arbeiten wir daran, den Papierverbrauch immer weiter zu senken. So nutzen unsere Mitarbeiter bereits seit einigen Jahren das optische Archiv: Sämtliche Eingangspost wird digital gespeichert, Kopien von Aufträgen, Briefen oder Notizen auf Papier gibt es daher kaum mehr. Auf großen Monitoren an den Arbeitsplätzen lassen sich die digitalisierten Dokumente komfortabel und augenschonend bearbeiten.

Und wenn doch etwas ausgedruckt werden muss, dann möglichst umweltschonend: Unsere Drucker und Kopierer sind mit dem Blauen Engel ausgezeichnet. Die Innenraumbelastung am Arbeitsplatz ist gering; der niedrige Energieverbrauch dient dem Klimaschutz. Es wird beidseitig ausgedruckt, das verwendete Papier ist FSC-zertifiziert und trägt zusätzlich das Ecolabel der Europäischen Union.

— Die Mitarbeiter

Wir sind ein Dienstleistungsunternehmen, und uns ist sehr viel daran gelegen, dass sich unsere Mitarbeiter gern und mit Schwung ihren täglichen Aufgaben stellen und einen freundlichen Kontakt mit den Mitgliedern und Geschäftspartnern des BVE pflegen. Wir schaffen dafür die Bedingungen. Zum Beispiel, indem wir unseren Mitarbeitern Möglichkeiten für eine ausgewogene Ernährung anbieten – ohne dabei mit missionarischem Eifer Einfluss nehmen zu wollen. Wir bieten jede Woche frisches Obst und knackiges Gemüse gratis an. In unserem Pausenbereich können in der Mittagspause Mahlzeiten frisch zubereitet werden. Für kulinarische Inspirationen sorgen Kochbücher. Regelmäßig bieten wir Gesundheitschecks und Gripeschutzimpfungen an. Über eine Onlineplattform kann der Umgang mit Erster Hilfe im Notfall geübt werden. Die Getränke für Besprechungen oder Konferenzen sind mehr als nur eine Erfrischung. Viva con Agua sowie Lemonaid & Charitea eröffnen uns die Chance, im Büroalltag dazu beizutragen, Menschen zu helfen. Diese sozial engagierten Getränkehersteller unterstützen mit einem Teil ihrer Erlöse soziale Projekte, zu deren Zielen es etwa gehört, den Zugang zu sauberem Trinkwasser oder sanitäre Basisversorgung zu erleichtern.

— Unsere Fahrzeuge

Der Ansatz des nachhaltigen Handelns ist eine wertvolle Orientierung für die Suche nach einer neuen Art des Umgangs mit der Umwelt, der Gestaltung des sozialen Zusammenlebens und des Wirtschaftens. So fahren wir ab 2015 Kurzstrecken zwischen unserer Verwaltung und den Wohnanlagen innerhalb unseres Objektbestands überwiegend mit Elektro-Pkw. Diese Fahrzeuge werden mit Nahstrom, erzeugt in einem unserer Blockheizkraftwerke, wieder aufgeladen.

Die Heimat unserer Mitglieder

— Die neue Alltagsmobilität

Fahrräder sind Teil der neuen Alltagsmobilität: Viele unserer Mitarbeiter kommen mit dem Rad zur Arbeit; unsere Hausmeister steigen aufs Fahrrad, um in die Wohnanlagen zu kommen, die sie betreuen. Man kann schon von einer Renaissance des Fahrrads sprechen. Wir unterstützen den Wunsch unserer Mitglieder, Fahrräder tagsüber fest anschließen und nachts sicher verwahren zu können. Deshalb haben wir in unseren Quartieren viele Fahrradabstellplätze und Fahrradhäuser entsprechend nachgerüstet. Mit der ProfiCard des Hamburger Verkehrsverbunds HVV können alle interessierten Mitarbeiter des BVE vergünstigt Busse und Bahnen nutzen. Damit fördern wir die umweltfreundliche Mobilität und leisten einen deutlichen Beitrag zum Klimaschutz.

— Energie

Genossenschaften sind als Gesellschaftsform besonders geeignet, um die Energiewende voranzutreiben. Der Großteil des Ökostroms aus deutschen Anlagen wird über die Strombörse verkauft. Dort verliert der grüne Strom seine besondere Qualität, wenn er mit Energie aus nicht regenerativen Quellen zu sogenanntem Graustrom vermischt wird. Viele umweltbewusste Verbraucher wollen aber die Gewissheit, dass sie mit Strom aus Ökokraftwerken in ihrer Umgebung versorgt werden – am besten aus ihrem Quartier. Denn wer Anwohner- oder Quartierstrom bezieht, weiß genau, welchen Strom er bekommt. Zudem spart der Verbraucher durch den Strom aus der unmittelbaren Nachbarschaft Steuern und Abgaben sowie meist auch die Netzentgelte, die den Strompreis treiben. Diese finanziellen Vorteile geben wir beim Bezug von Strom aus Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen vollständig an unsere Mitglieder weiter.

— Alte Bausubstanz

Nicht nur beim Bau neuer Häuser achten wir auf eine nachhaltige Verwendung von Baumaterialien und sparsamen Energieverbrauch. Auch bei Abrissarbeiten bemühen wir uns, alte Substanz oder Baumaterialien wiederzuverwenden. Die von uns beauftragten Fachfirmen sind nicht nur RAL-zertifiziert, um so den unterschiedlichen Abbruchverfahren Rechnung zu tragen. Sie sorgen auch für eine hohe Recyclingquote.

Um Ressourcen zu schonen, lassen wir vor einem Abbruch erhaltenswerte Stilelemente demontieren und versuchen, diese im Rahmen der behutsamen Altbausanierung oder als attraktive Objektdetails in Neubauten wiederzuverwenden. Nicht mehr benötigte technische Einbauten verkauft der BVE. Die Erlöse fließen an die Kurt Denker-Stiftung zur Förderung bedürftiger Mitglieder und von Gemeinschaftseinrichtungen und -veranstaltungen.

— Demokratie

Die mehr als 20.000 Mitglieder des Bauvereins wählen alle 5 Jahre in derzeit 31 Wahlbezirken 138 Vertreter, die gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat den Kurs der Genossenschaft in der nächsten Wahlperiode bestimmen. Die Wahlen sind Teil einer gelebten Demokratie. Das Amt des Mitgliedervertreeters ist ein Ehrenamt und entscheidend für den Zusammenhalt der genossenschaftlichen Gemeinschaft. Die Mitgliedervertreter sind zusätzliche Ansprechpartner in den Quartieren. Sie engagieren sich für die Anliegen der Mitglieder vor Ort. Für eine schnelle und unbürokratische Lösung von Problemen und die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in ihren Wahlbezirken können sie Mittel aus einem Verfügungsfonds abrufen.

Förderbericht

»Quartiersmanagement heißt für uns, die Lebens- und Wohnqualität in den Wohngebieten kontinuierlich zu verbessern.«

Michael Wulf, Vorstand

Quartiersmanagement

Ein im Alltag nicht sofort offensichtlicher Aspekt der Förderung unserer Mitglieder ist das Quartiersmanagement. Es braucht jemanden, der aktiv und regelmäßig hinschaut und Mängel im öffentlichen Raum, in der Infrastruktur, aber auch im zwischenmenschlichen Miteinander erkennt, analysiert und professionell Veränderungen herbeiführt. Dieser Aufgabe stellen wir uns – und wir sind dabei nicht allein. Denn unser Denken und Handeln geht über unsere Grundstücksgrenzen hinaus.

In Neuwiedenthal und Kirchdorf-Süd begleiten wir das Stadtteilmarketing bereits. Neu hinzu kommt jetzt das Stadtteilmarketing am Osdorfer Born. In Billstedt-Kaltenbergen haben wir gemeinsam mit der benachbarten Hansa Baugenossenschaft und der Kinder- und Jugendeinrichtung Kuhle eine Quartiersvollversammlung einberufen, nachdem die Quartiersentwicklung durch den Bezirk Mitte ausgelaufen ist. Das gemeinsame Ziel ist es, auch künftig Ideen für die Entwicklung des Stadtteils zu sammeln und umzusetzen, um die Lebens- und Wohnqualität im Quartier kontinuierlich zu verbessern.

Von den beim Quartiersmanagement in bestehenden Vierteln gesammelten Erfahrungen sollen auch die Bewohner von Neubaugebieten profitieren. Deshalb wird an verschiedenen Standorten bereits in der Planungs- und Bauphase mit dem Quartiersmanagement begonnen. Zwar sind die künftigen Bewohner in dieser Phase noch nicht bekannt und können daher nicht beteiligt werden. Dennoch soll die Kooperation zwischen Initiativen, Institutionen und Unternehmen, die an Planung und Bau beteiligt sind oder sich auf den Einzug in das neue Quartier vorbereiten, schon frühzeitig anlaufen. Wir stellen uns dieser Aufgabe mit unseren neuen Nachbarn in der Neuen Mitte Altona und im Baakenhafen in der HafenCity.

Inklusion

Ein Begriff, der in aller Munde ist – und doch oft falsch interpretiert wird: Inklusion ist das Gegenteil von Ausgrenzung, es bedeutet Zugehörigkeit. Für uns ist das selbstverständlich, der Bauverein der Elbgemeinden ist offen für alle Menschen. Jedes Mitglied des BVE gehört zu uns, und alle unsere Mitglieder gehören zu dem Quartier, in dem sie leben. Jeder soll teilhaben – ohne Einschränkungen. Wenn das im Beruf, im Wohnviertel oder in der Freizeit möglich ist, reden wir von gelungener Inklusion.

Für uns beginnt Inklusion mit dem Abbau von Hindernissen. Hauszugänge werden nach und nach barriere-reduziert. Die Beschilderung wird angepasst, Raum für Rollstühle wird geschaffen. Vieles geht in den Bestandsimmobilien mit ein wenig Mut und guten Ideen. Bei der Planung unserer Neubauten ist Barrierefreiheit längst eine Selbstverständlichkeit. So sind zum Beispiel bei unserem Neubauvorhaben Martini44 – dem ehemaligen Krankenhaus Bethanien – fünf rollstuhlgerechte Wohnungen vorgesehen. Selbstverständlich sind hier auch alle Nebenflächen und ein Gemeinschaftsraum barrierefrei geplant.

In der Neuen Mitte Altona haben sich Stadt und Bauherren zum Ziel gesetzt, das ganze Quartier barrierefrei zu planen. Ein ebenso mutiger wie konsequenter Schritt. Jetzt müssen noch die Barrieren in den Köpfen fallen, um einen offenen Umgang zwischen Menschen mit und ohne Behinderung zu leben.

Individuelle Beratung

Mit unserer individuellen sozialen Beratung konnten wir vielen BVE-Mitgliedern helfen: Finanzielle Sorgen betreffen Senioren genauso wie die junge Familien oder frisch

»In schwierigen oder sich
verändernden Lebenslagen
benötigen unsere Mitglieder
manchmal Hilfe und Unter-
stützung – wir helfen gern.«

Katrin Freesmeier, Abteilung Mitgliederförderung

zusammengezogene Paare. Das erste Kind ist da! Freude überwiegt, aber ein Elternteil kann oder möchte nicht mehr arbeiten gehen. Oder: Der Rentenbescheid fällt geringer aus als erwartet. Eine schwere Krankheit zwingt zur Änderung der Lebensplanung. In schwierigen oder sich einfach nur verändernden Lebenslagen benötigt man gelegentlich Hilfe. Unser Sozialmanagement zeigt Wege und Möglichkeiten auf. Wir können Kontakte herstellen und Unterstützung durch Behörden oder andere Institutionen organisieren.

Helfen können wir auch, wenn der Wohnraum nicht mehr den Wünschen oder Bedürfnissen unserer Mitglieder entspricht. Etwa weil die Wohnung nach dem Tod des geliebten Partners zu groß geworden ist. Vielleicht kann man aber auch die Treppen nicht mehr steigen. Der BVE denkt an seine älter werdenden Mitglieder und hat schon vor langer Zeit entschieden, welche Häuser anlässlich größerer Modernisierungen für ein seniorenfreundliches Wohnen infrage kommen. Gerade sind 72 Wohnungen in Lurup hinzugekommen. Der Bestand wird um Neubauten an ausgewählten Standorten behutsam ergänzt.

— Heimat

Heimat ist da, wo man sich wohlfühlt, dort, wo man sich nicht erklären muss. Das persönliche Wohlfühlen überlassen wir jedem gern nach seiner Fassung; Raum für das Zusammensein mit Freunden und Nachbarn schaffen wir mit unseren Nachbarschaftstreffs. Elf dieser Einrichtungen in verschiedenen Quartieren betreibt die Kurt Denker-Stiftung inzwischen. Im vergangenen Herbst eröffnete der Treff in Altona-Altstadt, einem innerstädtischen Quartier, in dem es wahrlich nicht an Zerstreuungsmöglichkeiten, aber wohl an dem besonderen genossenschaftlichen Heimatgefühl mangelte. Der Nachbarschaftstreff in der Karl-Wolff-Straße stieß

auf großes Interesse und ist schon ein voller Erfolg. Lange etabliert und dennoch neu ist auch der Treffpunkt der Nachbarschaftsgruppe in Alt-Osdorf. Nachdem man sich dort viele Jahre in angemieteten Räumen versammelte, konnte jetzt durch Umbauten ein Treffpunkt in Räumen des BVE geschaffen werden. Das Waschhaus in der Resskamp-Siedlung wurde so renoviert, dass ab sofort beides möglich ist: Waschen (ebenso wie Trocknen oder Mangeln) und Klönschnack. Platz genug ist für bis zu 40 Personen. Das ist Nachbarschaft!

— Service

Zur veränderten Lebenssituation kann auch der Umzug in eine möglichst barrierearme Wohnung gehören. Der BVE bereitet derzeit ein umfassendes Umzugsmanagement für Mitglieder vor. Dabei wird auch weiterhin die bewährte Regel gelten, dass mit dem Umzug die alte Kaltmiete pro Quadratmeter grundsätzlich »mitgenommen« wird. Bei vergleichbarem Wohnraum erwarten unsere Mitglieder so keine höheren Kosten – sie brauchen nicht zu fürchten, dass ihre neue, kleinere Wohnung teurer wird als die alte. Und es gibt weitere Hilfen, die das Leben beim BVE ein wenig leichter machen: Unseren Mitgliedern bieten wir Fensterputzen zum Vorzugspreis an. Eine Dienstleistung, die in Qualität und Preisgefüge ihresgleichen sucht. Mithilfe unserer bewährten Ausstattungspakete lässt sich jede Wohnung individuell verbessern. Wer seine Dokumente diebstahlsicher und feuergeschützt aufbewahren will, der kann beim BVE einen Akkordbesteller bestellen. Und ein zweiter Türspion, damit auch der Enkel sieht, wer vor der Tür steht, lässt sich nachträglich einbauen. Alle unsere Mitglieder können zudem weiterhin das Hausnotrufsystem unseres Partners ASB zu vergünstigten Konditionen buchen. Dies ist nur eine kleine Auswahl aus unserem Dienstleistungsangebot, dessen Vielfältigkeit nur wenige Grenzen gesetzt sind.

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

— Rechtliche Grundlagen

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

— Organisation

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

Der Bauverein der Elbgemeinden setzt die wohnungswirtschaftliche Standardsoftware GES der Firma Aareon ein. Zahlreiche Geschäftsprozesse werden ergänzend mithilfe eigenentwickelter Softwarekomponenten abgebildet. Weiterhin bestehen ein digitales Archiv, ein Workflow-System für einen regelbasierten Transport des digitalisierten Posteingangs, ein Intranetportal auf Basis des Microsoft Office SharePoint Servers für einen effizienten Umgang mit gemeinsam genutzten Informationen und ein eigenentwickeltes Materialwirtschaftssystem für den Servicebetrieb.

— Compliance

Neben bereits bestehenden organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen in Form von systemintegrierten Kontrollen zur Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips,

Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung und -anweisung sowie einer Innenrevision gibt es einen Verhaltenskodex für alle Mitarbeiter, um mit klaren Rahmenbedingungen möglicherweise auftretenden Situationen vorzubeugen, die ihre Integrität infrage stellen können. Es bestanden 2014 keine vertraglichen Bindungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie des Vorstands und dem Bauverein der Elbgemeinden, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung im Aufsichtsrat beziehungsweise Vorstand hinausgehen.

— Marktstellung

Am 31. Dezember 2014 bewirtschaftete der Bauverein der Elbgemeinden 13.817 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 913.275 m² sowie 9 Kindertagesstätten, 142 gewerbliche Objekte und 24 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 26.172 m². Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 5.088 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.403 Stellplätze im Freien sowie 1.255 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per saldo um 9 Wohnungen und die Wohnfläche um 1.439 m² erhöht. 9 Wohnungen sind in fertiggestellten Neubauten und 9 Wohnungen aus einem Grundstückserwerb zugegangen. Die Abgänge resultieren aus dem Abriss von 6 Wohnungen im Rahmen von Neubauvorhaben, 2 Zusammenlegungen und der Umwandlung von einer Wohnung in einen Gemeinschaftsraum. Die Nutzflächen haben sich vor allem aufgrund des Zugangs eines Gemeinschaftsraums per saldo um 76 m² erhöht.

Unsere Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2014 mit 13.817 Wohnungen die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg. Am 31. Dezember 2014 umfasste der gesamte Grundstücksbestand inklusive der Erbbaurechte des Bauverein der Elbgemeinden 1.851.075 m² und damit 15.364 m² mehr als zum Vorjahresende. Der Zuwachs resultiert aus dem Kauf von 3 für

Neubauvorhaben vorgesehenen Grundstücken und einem mit einem Wohngebäude bebautem Grundstück in Altona-Altstadt.

— Ziele und Strategien

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

— Umweltschutz

Das Tochterunternehmen BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmever-sorgung von 2.012 Wohnungen. Mit dem Betrieb von 20 Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen durch unser Tochterunternehmen und externe Partner wird umweltfreundlich und energiesparend Wärmeenergie erzeugt. 4.482 Wohnungen werden über diese Heizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der weitgehend noch in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 2.600 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden. Mit unserem neuen Anwohnerstromkonzept wird der vor Ort im BHKW erzeugte Strom von einem externen Partner unseren Mitgliedern umweltfreundlich und kostengünstig angeboten. Für 258 Wohnungen haben wir dieses Konzept bereits realisiert. Ein Ausbau ist geplant. Zusammen mit rund 5.400 Wohnungen, die an Fernwärmenetze angeschlossen sind, werden bereits 70 % der Wohnungen des BVE im Wege der Kraft-Wärme-Kopplung ressourcenschonend versorgt. Auch der Weg, durch weitere Wärmedämmung Energie zu sparen, wird von uns verfolgt. Frischwasserstationen zur Wassererwärmung direkt in der Wohnung und Wärmepumpen ergänzen unsere energetischen Konzepte. Im Neubau werden von uns Niedrigstenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen, Erdwärmepumpen oder Eisspeichern errichtet.

— Mitgliederförderung

Im Jahr 2014 ist ein neuer Schwerpunkt in der Mitgliederförderung und dem Sozialmanagement hinzugekommen: Wir haben eine »Kindergenossenschaft« gegründet. Im ersten Jahr gab es bereits über 700 Anmeldungen. Bei Veranstaltungen in sechs Quartieren hatten wir gemeinsam mit Kindern und Eltern großen Spaß. Wir wissen, Kinder und Jugendliche sind unsere Zukunft, wir wollen sie früh mit dem Thema Wohnen und Genossenschaft in Kontakt bringen und ihre Wünsche und Anregungen an das Wohnumfeld einbeziehen. Ein Beispiel hierfür ist die gemeinsam mit den Kindern erfolgte Planung von Spielplätzen.

Seit zwei Jahren bieten wir in Altona-Altstadt und Lurup zusammen mit der HipHop Academy Kurse in Breakdance und Rap für Kinder und Jugendliche an. Diese Kurse finden starken Zuspruch, und die Jugendlichen konnten ihre Texte und Songs auf den Festen der BVE KIDS auf die Bühne bringen. Neben Kindern und Familien stehen selbstverständlich nach wie vor unsere Senioren im Fokus unserer Arbeit. Über die Seniorenberatung hin zur individuellen Wohnraumanpassung und das sukzessive Umbauen im Bestand zu seniorenfreundlichen Wohnungen machen wir vieles möglich, um ein Verbleiben in der häufig bereits langjährig genutzten Wohnung und dem gewohnten Viertel zu ermöglichen. Zudem gibt es mittlerweile elf Nachbarschaftstreffs unserer Kurt Denker-Stiftung, die nicht zuletzt durch das ehrenamtliche Engagement unserer Mitglieder das gemeinsame Miteinander in den Wohnanlagen fördern. Denn Gesundheit ist eng verbunden mit einem Umfeld, in dem man sich wohlfühlen kann, einen guten Kontakt zu den Nachbarn hat und sich gegenseitig unterstützt. Nicht zuletzt wird auch die Beratung in sich verändernden Lebenslagen von unseren Mitgliedern nachgefragt. Notlagen sind so unterschiedlich wie die Menschen selbst, und wir möchten in einem oder auch mehreren vertraulichen Einzelgesprächen gemeinsam mit dem Mieter mögliche Problemlösungen finden.

— 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. 2014 erfolgte eine Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 9 Tsd. EUR. Die BVE-DIENSTE GmbH betreibt 3 BHKW in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmever-sorgung von 2.012 Wohnungen.

2. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage entwickelte sich in Deutschland 2014 aufgrund einer stabilen Binnennachfrage und gestiegenen Wohnungsbauinvestitionen mit einer preisbereinigten Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 1,8 % positiv.

Das Preisniveau bei den Verbraucherpreisen – bei gestiegenen Nahrungsmittelpreisen und nahezu stabilen Energiepreisen – erhöhte sich im Jahresdurchschnitt um 0,9 %. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % gefallen.

Die Zinsen blieben 2014 auf einem extrem niedrigen Niveau. Insgesamt wird eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland für 2015 prognostiziert. In Hamburg ergab sich für 2014 eine moderate Steigerung des Bruttoinlandsprodukts. Das Bevölkerungswachstum in Hamburg und das Wachstum der Anzahl der Haushalte hält weiterhin an. Im Wohnungsneubau hat die Zahl der fertiggestellten Wohnungen die Marke von 6.000 Wohnungen übertroffen, die Anzahl der Baugenehmigungen liegt mit fast 11.000 auf Rekordniveau.

Die Ziele der Wohnraumförderung der Freien Hansestadt Hamburg wurden mit 2.041 neuen Mietwohnungen und 2.340 geförderten Modernisierungsmaßnahmen von Mietwohnungen, aus denen preisdämpfende Mietwirkungen resultieren, erfolgreich umgesetzt. Für 2015 und 2016 stellt der Senat für die Wohnraumförderung Mittel in Höhe von 175 Mio. EUR zur Verfügung.

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf hat sich für den Bauverein der Elbgemeinden im Rahmen unserer Annahmen des Vorjahres entwickelt. Die Entwicklung lässt sich im Vergleich mit den Vorjahreszahlen und mit unserer Prognose zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung 2013 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe nebenstehende Tabelle).

— Veränderung der Nutzungsentgelte

Erhöhungen der Nutzungsentgelte waren im preisgebundenen Wohnungsbestand aufgrund des Abbaus von Subventionen der öffentlichen Hand und der Erhöhung der mietrechtlichen Kostenansätze erforderlich. Im nicht preisgebundenen Bestand wurden die Nutzungsentgelte nach Modernisierungs-

maßnahmen und bei Mieterwechseln im Rahmen der gesetzlichen Regelungen sowie innerhalb unseres genossenschaftlichen Modells der Wohnwertmiete angehoben. Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr von 64.499 Tsd. EUR auf 66.096 Tsd. EUR erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 2014 6,06 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 5,96 EUR im Vorjahr.

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen und der Sollmieten für Gewerbe und sonstige Nutzungen resultiert im Jahr 2014 vor allem aus der Neuvermietung von im Jahr 2014 oder im Vorjahr fertiggestellten oder gekauften Wohnungen (654 Tsd. EUR), aus Anhebungen im Rahmen der Wohnwertmiete (620 Tsd. EUR), der Erhöhung der Sätze gemäß der II. Berechnungsverordnung im preisgebundenen Wohnungsbau (247 Tsd. EUR), Mietanhebungen bei Wiedervermietungen (171 Tsd. EUR) und Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen (161 Tsd. EUR) und Anhebungen aufgrund von Modernisierungen (146 Tsd. EUR), denen insbesondere Ertragsausfälle aufgrund des Nutzungsendes von Mieteinheiten gegenüberstehen. Die Erhöhung entspricht unseren Prognoseansätzen des Vorjahres.

— Wohnungswechsel

Die Zahl der im Jahr 2014 ausgesprochenen Kündigungen ist gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken. Die Kündigungsquote betrug 5,7 %. Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden. Gemessen an den vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geschätzten Zahlen liegt die Anzahl der Wohnungswechsel beim Bauverein der Elbgemeinden 2014 ganzjährig unterhalb des durchschnittlichen Niveaus in Hamburg.

— Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind gegenüber dem Vorjahr ebenfalls weiter gesunken: Sie betrugen 2014 0,66 % (Vorjahr: 0,71 %) der Nutzungsentgelterträge.

— Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (26,1 Mio. EUR) haben sich gegenüber unseren Prognosen aufgrund umfassenden Großreparaturen erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr und unserer letztjährigen Prognose hat sich wiederum ein erhöhter Rückstellungsbedarf insbesondere für die Erneuerung von Grundstilleitungen ergeben.

Geschäftsverlauf

(Mio. EUR)

	Plan 2014	Ist 2014	Ist 2013
Nutzungsentgelte/Solnmieten	70,9	70,9	69,2
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	23,5	26,1	24,5
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	15,6	14,8	15,3
Jahresüberschuss	9,8	9,8	9,6
Investitionen	30,0	30,5	16,5

— Zinsaufwendungen

Aufgrund der Auswirkung der 2013 erfolgten Umschuldungen und Verlängerungen von Darlehen sowie der gegenüber dem Plan geringeren Valutierung von Darlehen bei Neubau- und Modernisierungsprojekten haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber unseren Prognosen vermindert.

— Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss in Höhe von 9,8 Mio. EUR entspricht unserer Prognose.

— Investitionen

Gegenüber unseren Vorjahresplanungen haben sich bei einigen Neubauprojekten aufgrund von planungs- und baurechtlichen Gegebenheiten Verzögerungen ergeben. Wir verfolgen diese Neubauprojekte kontinuierlich weiter. In unserer Vorjahresprognose nicht berücksichtigt war die Kaufpreiszahlung für ein Grundstück mit 4.615 m² Grundstücksfläche in Hamburg-Winterhude, das für ein Neubauprojekt vorgesehen ist.

— Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder des Bauverein der Elbgemeinden hat sich im Jahresverlauf 2014 um 193 auf 20.213 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile (je 51,13 EUR) ist im vergangenen Jahr um 161.398 auf 1.743.574 gestiegen. Die Zahl der Geschäftsanteile je Mitglied beträgt durchschnittlich 86,26.

— Nutzungsentgelte

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

— Instandhaltungsaufwendungen

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden insgesamt 27.593 Tsd. EUR in 2014 aufgewendet, im Vorjahr 25.956 Tsd. EUR. Davon entfielen 11.810 Tsd. EUR auf laufende Instandhaltung und 13.135 Tsd. EUR auf Großreparaturen. Den Instandsetzungsanteilen bei Modernisierungen waren 2.648 Tsd. EUR zuzuordnen. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen bedeutet das Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von 29,37 EUR in 2014 gegenüber 27,67 EUR im Jahr 2013. Die Instandhaltungskosten haben sich 2014 gegenüber dem Vorjahr aufgrund des größeren Umfangs bei den Großreparaturen (gestiegen um 21,5 %) insgesamt um 6,3 % erhöht. Die Aufwendungen für laufende Instandhaltung haben sich im Durchschnitt erhöht, und die Aufwendungen für Aufwandsmodernisierung waren rückläufig. 2014 wurden Rückstellungen für auf gesetzlicher Grundlage durchzuführende Maßnahmen zur Sielerneuerung (3.491 Tsd. EUR, im Vorjahr 3.406 Tsd. EUR) gebildet.

Den Instandhaltungsaufwendungen stehen Erträge aus Erstattungen für Versicherungsschäden in Höhe von 420 Tsd. EUR (Vorjahr: 128 Tsd. EUR) sowie 484 Tsd. EUR Zuschüsse für einzelne förderfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Vorjahr: 62 Tsd. EUR) gegenüber.

— Betriebskosten

Die Höhe der Betriebskosten ist im Geschäftsjahr 2014 mit 1,18 EUR je m² Wohnfläche monatlich (Vorjahr: 1,20 EUR) witterungsbedingt gesunken. Betriebskosten, die zwischen Versorgungsunternehmen und unseren Mietern direkt abgerechnet werden, werden von uns nicht erfasst.

Lage

Ertragslage

Aus der Ertragslage (Tabelle 1) gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Wie in den Vorjahren ergibt sich der 2014 erzielte Jahresüberschuss aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Heizkosten

Die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser fielen tarif- und witterungsbedingt geringer aus als im Vorjahr. Die Kosten im Geschäftsjahr 2014 betragen monatlich 0,86 EUR je m² beheizte Wohnfläche (Vorjahr: 0,97 EUR je m² beheizte Wohnfläche). Wir versuchen weiterhin, steigenden Energiekosten durch gezielte umfangreiche Wärmedämmungsmaßnahmen an besonders betroffenen Gebäuden sowie eine Vielzahl von geringinvestiven Maßnahmen zu begegnen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betrugen 2014 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 366,84 EUR (Vorjahr: 365,33 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 337,87 EUR (Vorjahr: 338,90 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

Zinsaufwendungen

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

Betreuungstätigkeit

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit wurde ein leichter Überschuss erzielt.

Mitgliederwesen und Mitgliederförderung

Das Mitgliederwesen beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen zur verwaltungstechnischen Bearbeitung der Mitgliederbelange, denen nur in geringem Umfang Erträge gegenüberstehen. Die qualitativen Verbesserungen bei der Betreuung unserer Mitglieder und in unserer

Quartiersbetreuung erhöhen die Attraktivität unserer Bestände und führen nicht zu unmittelbaren Einnahmen. Insbesondere die Gründung der »Kinder-genossenschaft« führte zu gestiegenen Aufwendungen.

Sonstiger Geschäftsbetrieb

Der sonstige Geschäftsbetrieb umfasst neben dem neutralen Ergebnis (resultierend aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen 2014, außerplanmäßigen Abschreibungen, Zahlungen aufgrund von Pensionszusagen sowie der Auflösung von Rückstellungen) das Ergebnis aus nicht aktivierten Baukosten (Aufwendungen während der Bauphase, vor allem Fremdkapital-, Finanzierungs- und andere Verwaltungskosten). Den Bau- und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen liegen jeweils Investitionsrechnungen zugrunde.

Finanzlage

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

Über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel im Geschäftsjahr 2014 gibt die Kapitalflussrechnung (Tabelle 2) Auskunft.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Cashflow nach der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft (DVFA/SG)

Tabelle 1: Ertragslage

(Tsd. EUR)

	2014	2013	2012	2011	2010
Hausbewirtschaftung	12.210	11.585	10.937	11.808	12.379
Betreuungstätigkeit	3	2	1	-5	-1
Beteiligungen	9	-23	15	0	10
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-553	-446	-273	-174	-170
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.887	-1.460	-1.340	-2.382	-3.403
Steuern	58	-58	0	0	0
Jahresüberschuss	9.840	9.600	9.340	9.247	8.815

aufgrund des höheren Jahresüberschusses, der durch in den Vorjahren abgeschlossene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gestiegenen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie geringerer langfristiger Einstellungen in den Rechnungsabgrenzungsposten und einer geringeren Abnahme der langfristigen Rückstellung um 2,0 Mio. EUR erhöht. Im Vorjahresvergleich ist auch der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 5,3 Mio. EUR gestiegen. Ursächlich sind vor allem die gestiegene Zuführung zu den kurzfristigen Rückstellungen sowie der gestiegene Saldo zwischen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen und den entsprechenden Vorlagen. 2014 wurden 30,5 Mio. EUR in das Anlagevermögen investiert.

Im Finanzierungsbereich verminderte sich per saldo die Darlehensaufnahme gegenüber dem Vorjahr um 14,0 Mio. EUR. Die Einzahlungen auf Geschäftsguthaben einschließlich Vorauszahlungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. EUR. Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2014 ist um 8,3 Mio. EUR investitionsbedingt gesunken, der Liquiditätsüberhang wurde abgebaut.

Im Juli 2014 wurde der Bauverein der Elbgemeinden auf Grundlage des Jahresabschlusses 2013 wiederum als »notenbankfähig« eingestuft, d.h., Kreditforderungen gegenüber der Genossenschaft können bei der Bundesbank als refinanzierbare Sicherheiten eingereicht werden.

— Kapitalstruktur

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

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt für 47,3 Mio. EUR Forward-Darlehen zur Umschuldung oder vorzeitigen Verlängerung von Darlehen abgeschlossen, deren Zinsbindung im Zeitraum von 2015 bis 2035 endet. Bevorzugt wurden dabei erhöhte Tilgungssätze vereinbart, um die künftig abzulösende Summe zu minimieren (Tabelle 3). Als weitere Zinssicherungsinstrumente dienen zwei Bausparverträge in Höhe von insgesamt 22,4 Mio. EUR, die zum 31. Dezember 2014 mit 10,0 Mio. EUR valutieren.

— Investitionen

Neubau

Im Geschäftsjahr 2014 wurden bei den in den Vorjahren begonnenen Neubauten Flottbeker Drift (Hamburg-Groß Flottbek) 4 Wohneinheiten, Lütt Iserbrook (Hamburg-Iserbrook) 2 Wohneinheiten sowie Osdorfer Landstraße (Hamburg-Groß Flottbek) 3 Wohneinheiten fertiggestellt. 2014 wurden die Bauvorhaben Schenefelder Landstraße (Hamburg-Iserbrook) mit 4 Wohneinheiten, Forsteck (Hamburg-Iserbrook) mit 4 Wohneinheiten, Thadenquartier (Hamburg-Altona-Altstadt) mit 31 Wohneinheiten sowie Uferstraße (Hamburg-Eilbek) mit 40 Wohneinheiten begonnen. Die gesamten Investitionen für diese begonnenen Objekte belaufen sich auf voraussichtlich 20.000 Tsd. EUR. Für den Zeitraum von 2015 bis 2019 entwickeln wir weitere Neubauprojekte mit insgesamt 814 Wohnungen und geschätzten Investitionen in Höhe von insgesamt 219,4 Mio. EUR. Die insgesamt 2014 angefallenen Herstellungskosten einschließlich der Planungskosten für noch nicht begonnene Projekte belaufen sich auf 7.910 Tsd. EUR.

Modernisierung

Das Gesamtvolumen der Maßnahmen belief sich auf 7.894 Tsd. EUR. Davon sind 5.246 Tsd. EUR als aktivierungsfähige Herstellungskosten anzusetzen, während die aus Instandhaltungsmitteln gedeckten Kosten 2.648 Tsd. EUR betrugen.

Grundstückserwerb

2014 wurde ein bebautes Grundstück mit 9 Wohnungen sowie 3 unbebaute Grundstücke für spätere Neubauprojekte erworben. Darüber hinaus wurde im Dezember 2014 der Kaufpreis für ein bebautes Grundstück mit 56 Wohnungen mit dem wirtschaftlichen Übergang im Januar 2015 gezahlt. Die Anschaffungskosten beliefen sich 2014 auf 16.993 Tsd. EUR.

— Liquidität

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

Die Zahlung einer Dividende von 4 % auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2014 in Höhe von rund 3,3 Mio. EUR ist gewährleistet. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 21,1 Mio. EUR (einschließlich gestellter KfW-Anträge) für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungs-

Tabelle 2: Kapitalflussrechnung

(Tsd. EUR)

	2014	2013
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	9.840	9.600
Abschreibungen im Anlagevermögen	13.447	12.919
Aktivierte Eigenleistungen	-230	-271
Abnahme von Darlehen durch Teilschulderlass	-343	-410
Erhöhung langfristiger aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	-70	-877
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-205	-482
Cashflow nach DVFA/SG	22.439	20.479
Verluste aus Abgängen des Anlagevermögens	2	113
Erhöhung sonstiger kurzfristiger Aktiva	-1.164	-955
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	1.276	-272
Betriebskostenvorauszahlungen/Betriebskostenvorlagen	972	564
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	211	-1.518
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.736	18.411
Planmäßige Tilgungen	-18.023	-16.736
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	5.713	1.675
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	4
Einnahmen aus Baukostenzuschüssen	1.451	1.873
Erhöhung von Bausparguthaben	-50	-9.908
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-30.542	-16.469
	-29.141	-24.500
III. Finanzierungsbereich		
Ablösung/Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	-25.542	-21.571
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	35.144	45.158
Erhöhung der Geschäftsguthaben	7.824	10.694
Erhöhung/Verminderung der Vorauszahlungen auf Geschäftsguthaben	699	-1.864
Dividendenzahlung für das Vorjahr	-2.998	-2.678
	15.127	29.739
	-8.301	6.914
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-8.301	6.914
Finanzmittelbestand zum 31.12. des Vorjahres	20.563	13.649
Finanzmittelbestand zum 31.12. des Geschäftsjahres	12.262	20.563

Tabelle 3:
Vermögenslage

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013		Veränderungen
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	565.523	92,10	549.650	90,72	+15.873
Rechnungsabgrenzungsposten	948	0,15	877	0,14	+71
	566.471	92,25	550.527	90,86	+15.944
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	47.580	7,75	55.391	9,14	-7.811
Rechnungsabgrenzungsposten	8	0,00	10	0,00	-2
	47.588	7,75	55.401	9,14	-7.813
Gesamtvermögen	614.059	100,00	605.928	100,00	+8.131
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	194.594	31,69	179.928	29,69	+14.666
Rückstellungen	11.346	1,85	11.546	1,91	-200
Fremdkapital	368.313	59,98	376.378	62,12	-8.065
	574.253	93,52	567.852	93,72	+6.401
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	7.056	1,15	5.785	0,95	+1.271
Verbindlichkeiten	32.315	5,26	31.878	5,26	+437
Rechnungsabgrenzungsposten	435	0,07	413	0,07	+22
	39.806	6,48	38.076	6,28	+1.730
Gesamtkapital	614.059	100,00	605.928	100,00	+8.131

vorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valuiert werden. Dem Bauverein der Elbgemeinden stehen insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne Grundpfandrechtliche Besicherung in Höhe von 15,3 Mio. EUR zur Verfügung.

Mittel in Höhe von 574,3 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen (566,5 Mio. EUR) ist damit zu 101,37 % (Vorjahr: 103,15 %) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote beträgt 31,69 % (Vorjahr: 29,69 %). Das Eigenkapital ist aufgrund von Einzahlungen auf Geschäftsguthaben und des Jahresüberschusses gestiegen. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

3. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2014 sind keine Ereignisse eingetreten, die für den Bauverein der Elbgemeinden von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens führen.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen für den Raum Hamburg wird weiterhin von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Wir nehmen deshalb an, dass wir auch weiterhin aufgrund der guten Qualität unseres Wohnungsbestands nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere 2015 beginnenden und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 219,4 Mio. EUR für 814 Wohnungen, die überwiegend öffentlich gefördert oder preisreduziert im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geplant sind, erhöhen noch in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, haben wir bereits weitgehend Finanzierungszusagen eingeholt und nach erfolgtem Grundstückserwerb beziehungsweise der Anhandgabe von Grundstücken Forward-Darlehen zur Sicherung der derzeit günstigen Zinskonditionen abgeschlossen. Aufgrund der kostendeckend kalkulierten Neubaumaßnahmen wird die durchschnittliche Höhe der Sollmieten insgesamt steigen. Von erheblich steigenden Zinsaufwendungen gehen wir in den nächsten zwei Jahren nicht aus, da die aufgrund von Neubau und Modernisierung neu anfallenden Zin-

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

Aufgrund der Ergänzung unserer Wohnungsbestände durch Neubau und Zukauf sowie Anpassungen im Rahmen unserer Wohnwertmiete und der Erhöhung der Kostensätze im mietpreisgebundenen Wohnungsbau prognostizieren wir für das Jahr 2015 steigende Sollmieten (71,9 Mio. EUR). Aufgrund der Zinsdegression rechnen wir mit sinkenden Zinsaufwendungen für 2015 (14,2 Mio. EUR). Als Instandhaltungsaufwendungen planen wir für 2015, bedingt durch die planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms, mit 24,8 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 10,0 Mio. EUR. Dazu planen wir 2015 Investitionen in Neubau, Modernisierung und Grundstücksankäufe in Höhe von rund 25,1 Mio. EUR. Aus unserer Wirtschafts- und Finanzplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der geschilderten Annahmen auch in den weiteren Jahren positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

Risikobericht

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

Das Risikomanagement besteht aus einem internen Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsystem mit stets aktuellem Berichtswesen. In diesem Zusammenhang werden alle wesentlichen Indikatoren beobachtet, die zur Störung der Zahlungsfähigkeit führen könnten oder

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

Der Beleihungswert der Grundstücke wird regelmäßig beobachtet und durch geeignete Maßnahmen eine Vergrößerung der Beleihungsspielräume in den Grundbüchern erreicht.

Engpässe bei der Bereitstellung von Liquidität haben sich bislang nicht ergeben. Anhand unserer Wirtschafts- und Finanzprognosen werden Zahlungsengpässe auch künftig nicht prognostiziert.

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

Chancenbericht

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

Hamburg, den 22. April 2015
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2014 – Aktiva (EUR)

	2014	2013
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	140.217,00	82.135,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	537.864.368,15	543.687.002,95
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.524.533,03	2.259.715,30
3. Grundstücke ohne Bauten	8.845.226,13	1.514.529,17
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	28.434,00	29.123,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	427.796,00	497.213,00
7. Anlagen im Bau	7.032.346,75	395.841,55
8. Bauvorbereitungskosten	1.282.344,92	887.492,45
9. Geleistete Anzahlungen	7.193.637,45	112.706,70
	565.301.251,58	549.486.189,27
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	565.522.655,23	549.649.510,92
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	19.759.837,92	20.486.270,97
2. Andere Vorräte	470.693,26	466.311,90
	20.230.531,18	20.952.582,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	457.589,82	508.314,38
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	5.194,26
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.672.144,88	3.455.089,82
	5.129.734,70	3.968.598,46
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.261.670,76	20.562.761,48
2. Bausparguthaben	9.957.711,77	9.908.170,96
	22.219.382,53	30.470.932,44
Umlaufvermögen insgesamt	47.579.648,41	55.392.113,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	956.019,84	887.033,66
Bilanzsumme	614.058.323,48	605.928.658,35

Bilanz zum 31. Dezember 2014 – Passiva

(EUR)

	2014	2013
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.291.840,49	1.279.837,43
– der verbleibenden Mitglieder	87.858.995,53	80.044.513,01
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	460.483,33	462.937,40
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 69.357,49		(91.723,08)
	89.611.319,35	81.787.287,84
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	14.841.913,18	13.857.905,11
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 984.008,07		(960.023,34)
2. Bauerneuerungsrücklage	46.800.000,00	42.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 4.800.000,00		(3.400.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	40.000.000,00	39.250.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 750.000,00		(2.250.000,00)
	101.641.913,18	95.107.905,11
III. Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	34.734,65	42.696,74
Jahresüberschuss	9.840.080,69	9.600.233,36
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	6.534.008,07	6.610.023,34
	3.340.807,27	3.032.906,76
Eigenkapital insgesamt	194.594.039,80	179.928.099,71
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.711.519,00	7.646.496,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.480.000,00	3.750.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	7.210.666,14	5.934.302,22
	18.402.185,14	17.330.798,22
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	301.889.555,04	310.126.455,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	64.964.007,17	65.485.048,28
3. Erhaltene Anzahlungen	23.748.461,36	23.502.514,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	438.606,63	413.877,80
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.774,84	9.495,43
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.671.475,35	7.494.418,02
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.637,86	64.484,38
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.809.399,61	1.160.260,62
davon aus Steuern 39.189,71		(12.009,50)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 979,38		(3.359,84)
	400.626.917,86	408.256.554,59
D. Rechnungsabgrenzungsposten	435.180,68	413.205,83
Bilanzsumme	614.058.323,48	605.928.658,35

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2014

(EUR)

	2014	2013
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	93.775.627,89	91.999.618,82
b) aus Betreuungstätigkeit	15.142,44	14.805,66
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	552.076,07	485.555,71
	94.342.846,40	92.499.980,19
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-726.433,05	-75.464,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	230.425,00	270.617,07
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.940.677,52	2.146.484,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	43.682.333,01	43.130.744,40
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	574.076,12	518.219,90
	44.256.409,13	43.648.964,30
Rohergebnis	51.531.106,74	51.192.653,03
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.679.355,61	5.490.608,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.735.928,65	1.637.247,06
davon für Altersversorgung	663.611,44	(608.079,39)
	7.415.284,26	7.127.855,85
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.446.826,66	12.918.594,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.855.229,62	2.938.134,04
9. Erträge aus Beteiligungen	9.000,00	31.525,37
davon aus verbundenen Unternehmen	9.000,00	(31.525,37)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	477.955,53	307.620,70
davon aus verbundenen Unternehmen	910,42	(0,00)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	130.287,27	(65.927,32)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.375.225,74	15.772.777,14
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen und Forderungen	393.912,88	(377.411,82)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12.925.495,99	12.774.437,52
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-57.532,65	57.532,65
14. Sonstige Steuern	3.142.947,95	3.116.671,51
15. Jahresüberschuss	9.840.080,69	9.600.233,36
16. Gewinnvortrag	34.734,65	42.696,74
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	6.534.008,07	6.610.023,34
18. Bilanzgewinn	3.340.807,27	3.032.906,76

Anhang

a) Allgemeine Angaben

— Gliederungsvorschriften

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

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

— Bilanzierungsmethoden

Grundstückszu- und -abgänge wurden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums bilanzmäßig erfasst. Geldbeschaffungskosten für Darlehen fielen 2014 nicht an. Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Als Wohnungsgenossenschaft ist der Bauverein der Elbgemeinden nur mit seinem Nichtmitgliedergeschäft steuerpflichtig.

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

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht angesetzt. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen wurden nur für innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholte Maßnahmen gebildet.

— Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, gemindert um Abschreibungen, bewertet. Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Nutzungsdauer beträgt zwei bis fünf Jahre. Bei den Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden Eigenleistungen für Bauführungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 230 Tsd. EUR aktiviert. Von der Möglichkeit der Aktivierung während der Bauzeit angefallener Fremdkapitalzinsen wurde weiterhin kein Gebrauch gemacht. Die planmäßige Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt nach gleichbleibenden Jahresbeträgen. Dabei wird bei Neubauten von bis zu 75 Jahren ausgegangen, bei noch nicht planmäßig abgeschriebenen Altbauten in der Regel von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren. Bei Gebäuden, bei deren Erstellung alte Gebäudesubstanz verwendet wurde, wird eine Gesamtnutzungsdauer von bis zu 50 Jahren angesetzt. Bei Erbbaurechtsgrundstücken wird die gegebenenfalls kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zugrunde gelegt. Die als selbstständige Vermögensgegenstände zu behandelnden Außenanlagen werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Die aktivierten Modernisierungskosten werden über die maßgebliche Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Aufgrund umfassender Modernisierungsmaßnahmen wurde die geplante Restnutzungsdauer bei drei Wirtschaftseinheiten in Abhängigkeit ihres Baualters und der Art und des Umfangs der Maßnahmen erhöht. Zum 31. Dezember 2014 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen: Für bereits überwiegend leer stehende Gebäude auf eigenen Grundstücken, die 2015 im Rahmen von Neubaumaßnahmen abgerissen werden sollen, wurde der Restbuchwert in Höhe von 221 Tsd. EUR abgeschrieben. Weitere außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 210 Tsd. EUR betreffen ein Einkaufszentrum mit längerfristigem strukturellem Leerstand im gewerblichen Bereich.

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

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

— Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

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

— Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Rückstellungen werden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die versicherungsmathematische Berechnung

des Erfüllungsbetrags der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die Richttafeln 2005 G von Heubeck und einen Rechnungszins von 4,53 % (pauschale Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 2 % jährlich eingerechnet.

Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter, die bis zum 31. Dezember 2014 mehr als drei Jahre beschäftigt waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 4,53 %, eines Gehaltstrends von 2,2 % jährlich und einer Fluktuation von 0,1 % jährlich. Die ausgewiesenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden mit dem Wertansatz vom 31. Dezember 2009, gemindert um die in Anspruch genommenen Auf-

Tabelle 4:
Anlagenpiegel 2014
(EUR)

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres
758.126,10	196.157,45	24.485,12	0,00

II. Sachanlagen

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

842.947.327,98	6.667.354,67	1.539.111,61	1.907.088,99
5.537.781,51	791,57	0,00	354.502,16
1.514.529,17	8.805.226,13	0,00	- 1.474.529,17
103.723,39	0,00	0,00	0,00
445.590,98	11.618,35	22.111,03	0,00
1.971.709,64	201.127,65	200.370,77	0,00
395.841,55	6.901.793,74	0,00	- 265.288,54
887.492,45	803.919,21	0,00	- 409.066,74
112.706,70	7.193.637,45	0,00	- 112.706,70
853.916.703,37	30.585.468,77	1.761.593,41	0,00

III. Finanzanlagen

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

854.756.016,12	30.781.626,22	1.786.078,53	0,00
-----------------------	----------------------	---------------------	-------------

wendungen für durchgeführte Maßnahmen, fortgeführt. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2015 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 21 Tsd. EUR ausschließlich nicht abgerechnete Betriebskosten. In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** und in den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die nach dem 31. Dezem-

ber 2014 rechtlich entstehen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (Tabelle 5).

Die **Anderen Ergebnisrücklagen** werden unter Annahme der Ergebnisverwendung bilanziert. Die zum 31. Dezember 2009 gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** (3,5 Mio. EUR) bestehen fort für Modernisierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2015 bis 2018 durchgeführt werden sollen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen neben den Rückstellungen für gesetzlich vorgeschriebene Sielerneuerungen (4.741 Tsd. EUR), für den Austausch von Bleileitungen (391 Tsd. EUR), für die Erstellung von Energiepässen (192 Tsd. EUR) vor allem Rückstellungen für

Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.	Buchwert Stand 31.12.	Buchwert Stand 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres
929.798,43	789.581,43	140.217,00	82.135,00	138.075,45
849.982.660,03	312.118.291,88	537.864.368,15	543.687.002,95	12.935.468,55
5.537.781,51	3.368.542,21	2.524.533,03	2.259.715,30	90.476,00
8.845.226,13	0,00	8.845.226,13	1.514.529,17	0,00
103.723,39	1.158,24	102.565,15	102.565,15	0,00
435.098,30	406.664,30	28.434,00	29.123,00	12.307,35
1.972.466,52	1.544.670,52	427.796,00	497.213,00	270.499,31
7.032.346,75	0,00	7.032.346,75	395.841,55	0,00
1.637.638,65	0,00	1.282.344,92	887.492,45	0,00
7.193.637,45	0,00	7.193.637,45	112.706,70	0,00
882.740.578,73	317.439.327,15	565.301.251,58	549.486.189,27	13.308.751,21
30.374,25	0,00	30.374,25	30.374,25	0,00
50.812,40	0,00	50.812,40	50.812,40	0,00
81.186,65	0,00	81.186,65	81.186,65	0,00
883.751.563,81	318.228.908,58	565.522.655,23	549.649.510,92	13.446.826,66

unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahres nachgeholt wurde (865 Tsd. EUR), für Jahresabschluss-, Steuerberatungs-, Prüfungskosten einschließlich der Kosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (331 Tsd. EUR) und für Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumszahlungen sowie Berufsgenossenschaftsbeiträge (319 Tsd. EUR) und für Prozesskostenrisiken (170 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). Ein Bausparguthaben in Höhe von 4.970 Tsd. EUR (Bausparsumme 11,2 Mio. EUR) wurde zur Sicherung eines Darlehens (Darlehenssumme 7,0 Mio. EUR) an ein Kreditinstitut abgetreten.

c) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten 693 Tsd. EUR, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, vor allem die Auflösung von Rückstellungen (487 Tsd. EUR) und bewilligte Zuschüsse für eine in Vorjahren durchgeführte Instandhaltungsmaßnahme (125 Tsd. EUR). Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Zuführungen zu den Rückstellungen für gesetzlich vorgeschriebene Sielerneuerungen (3.491 Tsd. EUR), für den Austausch von Bleileitungen (391 Tsd. EUR), die Erstellung von Energiepässen (192 Tsd. EUR) sowie Rückstellungen für im ersten Quartal des Folgejahres nachgeholte Instandhaltungsleistungen (865 Tsd. EUR). Weitere perioden- oder betriebsleistungsfremde Erträge und Aufwendungen größeren Umfangs, die für die Beurteilung der Ertragslage von Bedeutung sind, haben sich nicht ergeben.

d) Sonstige Angaben

— Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft hat aus der früheren Veräußerung von bebauten Erbbaurechten den Grundeigentümern gegenüber die Bürgschaft für die Erbbauzinsen übernommen. Das Inkasso der von den Hauseigentümern zu leistenden Erbbauzinsen (2014: 50 Tsd. EUR per annum) läuft über die Genossenschaft. Weiterhin hat die Genossenschaft eine Bürgschaft in Höhe von 190 Tsd. EUR zur Besicherung für ein von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommenes Darlehen übernommen. Die Genossenschaft hat aus Wohnraummietverhältnissen mit Nichtmitgliedern Mietkautionen erhalten. Diese betrugen zum Ab-

schlussstichtag 112 Tsd. EUR einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen.

— Finanzielle Verpflichtungen

Am Abschlussstichtag bestanden für die in der Bau- durchführung befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen – nicht in der Bilanz ausgewiesene – finanzielle Verpflichtungen von rund 15,2 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt. Mit dem Abschluss eines Multimediavertrags im Geschäftsjahr 2003 hat sich die Genossenschaft gegenüber dem Betreiber der Anlagen ab dem 1. Oktober 2005 für 15 Jahre zu einer Zahlung von Anschluss- und Betreibergebühren verpflichtet, von denen zum 31. Dezember 2014 noch 5,9 Mio. EUR ausstehen. Bei den Betreibergebühren handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten. Im Dezember 2014 wurden zwei Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Bei dem Grundstückskaufvertrag über ein Grundstück in Hamburg-Winterhude erfolgte der Besitzübergang am 1. Januar 2015, der Kaufpreis in Höhe von 7,1 Mio. EUR wurde bereits im Dezember 2014 gezahlt (Ausweis zum 31.12.2014 unter dem Posten der Bilanz **Geleistete Anzahlungen**). Bei dem Grundstückskaufvertrag über ein Grundstück in Hamburg-Altona-Altstadt sind die Fälligkeit des Kaufpreises in Höhe von voraussichtlich 1,2 Mio. EUR – wie auch die Zahlung eines Ausgleichsbetrags für Projektentwicklungskosten in Höhe von 0,6 Mio. EUR – und der nachfolgende Besitzübergang des Grundstücks abhängig von der Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung. Aus einem weiteren Kaufvertrag besteht noch eine finanzielle Verpflichtung in Höhe von rund 1,4 Mio. EUR. Anfang März 2015 wurde eine Ablösevereinbarung mit der Stadt Norderstedt über einen Anliegerbeitrag (398 Tsd. EUR) für eine noch durchzuführende Erschließungsmaßnahme in Norderstedt-Garstedt abgeschlossen. Die Fälligkeit der Ablösesumme ist der 30. Juni 2015. Die Leasingverpflichtungen für Teile des Fuhrparks und der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf rund 107 Tsd. EUR.

— Beteiligung an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Diese weist per 31. Dezember 2014 ein Eigenkapital von 236 Tsd. EUR aus. Der Bauverein der Elbgemeinden ist unverändert mit 50 Tsd. EUR zu 20 % an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg, beteiligt. Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2014 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

Tabelle 5: Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände
(EUR)

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	457.589,82	(508.314,38)	57.991,98	(51.262,11)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	(5.194,26)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	4.672.144,88	(3.455.089,82)	3.055.288,96	(2.328.676,94)
Gesamtbetrag	5.129.734,70	(3.968.598,46)	3.113.280,94	(2.379.939,05)

Vorjahreszahlen
in Klammern

Tabelle 6: Verbindlichkeitspiegel 2014
(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	301.889.555,04 (310.126.455,85)	19.237.624,47 (17.683.036,55)	70.695.071,62 (69.952.101,28)	211.956.858,95 (222.491.318,02)	301.889.555,04 (310.126.455,85)	Grundpfandrecht/ Abtretung
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	64.964.007,17 (65.485.048,28)	3.013.162,82 (2.769.539,73)	12.664.161,44 (11.578.144,33)	49.286.682,91 (51.137.364,22)	64.964.007,17 (65.485.048,28)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	23.748.461,36 (23.502.514,21)	23.748.461,36 (23.502.514,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	438.606,63 (413.877,80)	438.606,53 (413.877,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.774,84 (9.495,43)	5.774,84 (9.495,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.671.475,35 (7.494.418,02)	7.671.475,35 (7.494.418,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.637,86 (64.484,38)	99.637,86 (64.484,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.809.399,61 (1.160.260,62)	142.242,51 (133.873,79)	1.667.157,10 (1.026.386,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	400.626.917,86 (408.256.554,59)	54.356.985,74 (52.071.239,91)	85.026.390,16 (82.556.632,44)	261.243.541,86 (273.628.682,24)	366.853.562,21 (375.611.504,13)	

Vorjahreszahlen
in Klammern

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

— Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2014 Gaslieferungen in Höhe von 543 Tsd. EUR, die sie ohne Aufschlag an die BVE-DIENSTE GmbH zum Betrieb der Blockheizkraftwerke weiterleitete. Die BVE-DIENSTE GmbH berechnete dem Bauverein der Elbgemeinden Wärme- und Stromlieferungen in Höhe von 529 Tsd. EUR. Weitere Leistungen (Gutachten) stellte sie in Höhe von 32 Tsd. EUR in Rechnung.

— 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 1. April 2013 bis zum 1. Juli 2050 als Grundgeschäft in gleicher Höhe abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2014 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 2.692.721 EUR ermittelt.

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

— Anzahl der Mitarbeiter

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

Anzahl der Mitarbeiter

	Anzahl der Mitarbeiter	Davon Teilzeit
Verwaltung	76	13
Hausmeister	25	0
Servicebetrieb	17	0
Gesamt	118	13

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

— Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7.814.483 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitgliederbewegung

Mitglieder (Stand: 01.01.2014)	20.020
Zugänge	780
Abgänge	587
Mitglieder (Stand: 31.12.2014)	20.213

— Prüfungsverband

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

— Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

— Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Hamburg, den 22. April 2015
Der Vorstand

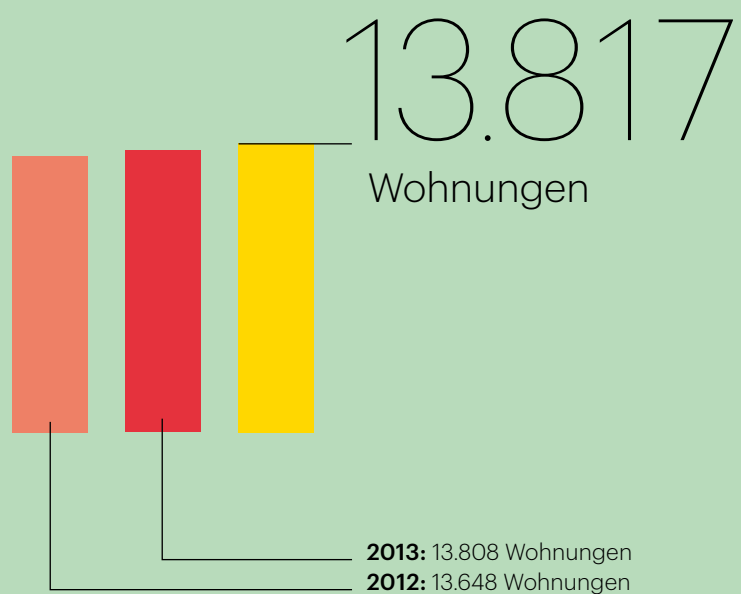
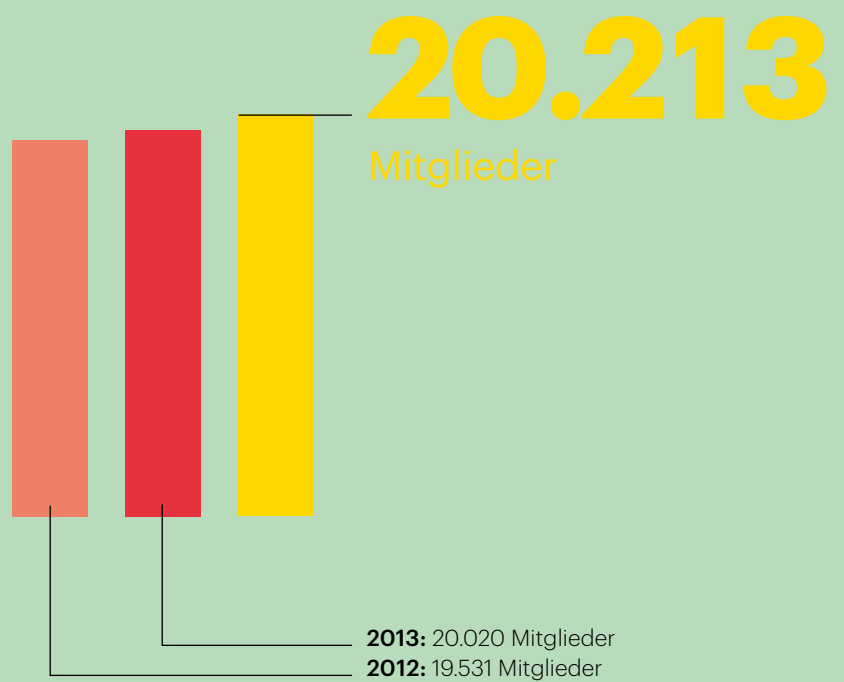


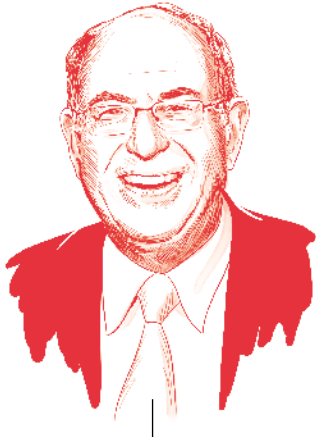
Michael Wulf



Axel Horn

Mitglieder und Wohnungen





Wolfgang Blechschmidt



Peter Bollmann



Dr. Jürgen Duwe



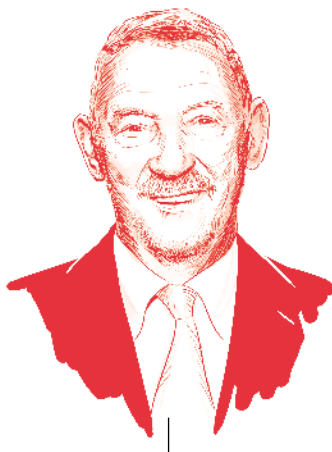
Bettina Harms-Goldt



Jürgen Henningsen



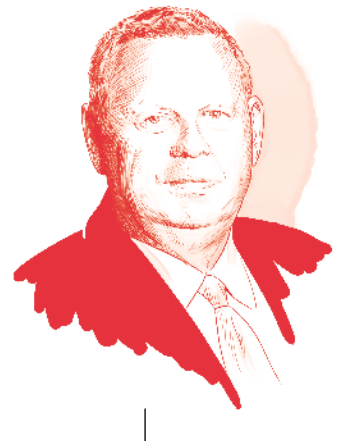
Per Olaf Krahnstöver



Wolfgang Reimers



Thomas Schneegans



Henry de Vries



Tom Dziomba

Der Aufsichtsrat

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

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

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



Klaus Pohlmann

— 1. Personal- und Prüfungsausschuss

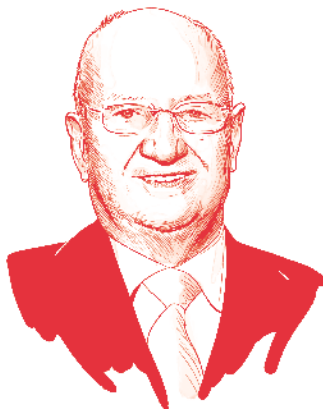
Henry de Vries, Vorsitzender
 Thomas Schneegans, Schriftführer
 Tom Dziomba
 Bettina Harms-Goldt
 Klaus Pohlmann

— 2. Bau- und Umweltausschuss

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

— 3. Satzungs- und Schlichtungsausschuss

Dr. Jürgen Duwe, Vorsitzender
 Per Olaf Krahnstöver, Schriftführer



Horst Wenzel

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2014 ist der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit nachgekommen. Er hat sich vom Vorstand während des gesamten Jahres über die zentralen Entwicklungen beim BVE informieren lassen. Der Aufsichtsrat hat dafür ein Format entwickelt, das eine systematische Behandlung aller relevanten Bereiche im Laufe des Jahres sicherstellt.

Im Rahmen von neun gemeinsamen Sitzungen wurde gemeinsam auf der Grundlage einer festgelegten Tagesordnung anhand von vorbereiteten Unterlagen und Tischvorlagen mit dem Vorstand getagt und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Unmittelbar vor Beginn der gemeinsamen Sitzungen im Januar und Oktober tagte der Aufsichtsrat allein. Darüber hinaus wurden zahlreiche Ausschusssitzungen sowie Begehungen des Wohnbestands und von BVE-Neubauten durchgeführt.

Im Rahmen von zwei Sitzungen wurde der Managementreport des Vorstands ausführlich beraten. Der Managementreport zeigt deutlich, dass für den Bauverein aktuell keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind. Darüber hinaus wurde in zwei Sitzungen der monatlich fortgeschriebene Wirtschaftsplan erörtert. Es zeigte sich, dass auch für die nächsten fünf Jahre mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung des Bauvereins gerechnet werden kann.

Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2014 mit folgenden Themen befasst:

- Betreuung der Mitglieder und Mitgliedervertreter
- Mitgliederbefragung
- Finanzmanagement
- Grundstücksangelegenheiten und Bauprogramm
- Verfügungsfonds
- BVE KIDS

Der sich auf das Geschäftsjahr 2013 beziehende Prüfungsbericht des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde dem Aufsichtsrat durch die Prüfer erörtert und im Detail besprochen. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat darüber hinaus über

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

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

Gemeinsam mit Vorstand und Leitungsebene des BVE hat der Aufsichtsrat an einer zweitägigen Klausurtagung im Mai 2014 teilgenommen. Dabei wurden Neubauvorhaben einer Genossenschaft in Schleswig besichtigt.

Berichte aus den Ausschüssen

— Personal- und Prüfungsausschusses

Der Ausschuss hat sich auch in diesem Jahr mit den zentralen Themen der Entwicklung der Genossenschaft befasst. Eine besondere Beachtung fand im Berichtsjahr die Darstellung der Entwicklung der Baukosten anhand aktueller Beispiele. Der Ausschuss konnte sich davon überzeugen, dass der BVE über ein umfangreiches Maßnahmenpaket verfügt, um diesen Baukostensteigerungen unter Wahrung der qualitativen Anforderungen deutlich entgegenzuwirken. Von großer Wichtigkeit war ebenfalls die Kenntnisnahme und Diskussion der durchgeführten Wohnzufriedenheitsanalyse 2014, die Auskunft darüber gab, wo der BVE aktuell steht und wo es noch Handlungsbedarf gibt. Ein weiterer Themenbereich war die interne Revision mit den Themenschwerpunkten Servicebetrieb und Technische Abteilung/Technische Leistungen sowie das Vergabeverfahren.

Wie in jedem Berichtsjahr kam es wieder zu umfangreichen stichprobenartigen Belegprüfungen hinsichtlich der Verwaltungskosten des BVE und der Kurt Denker-Stiftung. Desgleichen wurden die wesentlichen Kennzahlen sowie die Gewinn- und Verlust-Rechnung des Geschäftsjahres 2013 zur Kenntnis genommen.

Wie immer wurden dem Ausschuss sämtliche Unterlagen seitens des Vorstands und der Mitarbeiter uneingeschränkt zur Verfügung gestellt. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit ist besonders hervorzuheben.

— Bau- und Umweltausschusses

Turnus- und satzungsgemäß wurden vom Bau- und Umweltausschuss neun Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand und der Technischen Abteilung durchgeführt. Zu diesen Sitzungen erhielt der Bauausschuss vorbereitete Unterlagen zu den jeweiligen Bautenständen und Neubauplanungen. Diese wurden ausführlich mit den Verantwortlichen des BVE durchgesprochen. Ferner wurden in den Sitzungen nachfolgend aufgeführte Schwerpunktthemen im Jahr 2014 behandelt:

- IT-Sicherheitskonzepte
- Neubauvorhaben und Modernisierungsprojekte im Bestand, z. B. Erneuerung der Grundsieleitungen
- Grundrissplanung:
Überprüfung und Abstimmung mit der Technischen Abteilung und teilweise mit den Architekten im Wesentlichen für die Neubauvorhaben Bethanien, Uferstraße / Eilbek, Thadenstraße und Suttnerpark. Grundlage hierfür sind die reglementierten Vorgaben für öffentlich geförderten Wohnungsbau.
- BVE-interne Ausarbeitung und Auflistung der Materialvorgaben als Grundlage für die Planung, Angebotseinholung und Ausführung aller Neubauten
- Fassadenmodernisierung und energetische, bauliche Maßnahmen mit u. a. den beauftragten Architekten
- Novellierung der Trinkwasserverordnung
- Maßnahmen sowie Stand vor und nach den Beprobungen
- Planungsstand zukünftiger Neubauprojekte

Im Jahr 2014 nahmen die energetischen Modernisierungsmaßnahmen finanziell und arbeitsmäßig einen sehr breiten Rahmen ein. Die im Bau befindlichen Neubauten und Fassadenmodernisierungen wurden monatlich mit dem Vorstand und Mitarbeitern der Technischen Abteilung besichtigt. Die bei den neun durchgeführten Baubegehungen festgestellten Erkenntnisse wurden protokolliert und später auf mögliche Umsetzung besprochen.

— Satzungs- und Schlichtungsausschusses

Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss wurde in dem Berichtszeitraum nicht angerufen. Eine Prüfung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats auf Aktualität und Konsistenz durch den Ausschuss ergab keinen Bedarf für eine Überarbeitung. Ferner wurde die Einhaltung der internen Richtlinien für die Vergabe von Wohnraum stichprobenartig für ein Jahr rückwirkend überprüft. Die Vorgehensweise der BVE-Verwaltung zeigte sich diesbezüglich in der Stichprobe als transparent und nachvollziehbar. Es konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

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

Hamburg, April 2015
Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bettina Harms-Goldt

Impressum

Bauverein der Elbgemeinden eG

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

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

www.bve.de

Ansprechpartner

Folke Goretzky, Sönke Petersen

Konzept & Gestaltung

www.eiga.de

Redaktion

www.toe-kom.de

Fotos

Sebastian Pfütze
Ulrich Schaarschmidt (S. 34)



ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID: 53533-1304-1004



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

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

www.bve.de

