

Raum für Zukunft

Geschäftsbericht 2016
Bauverein der
Elbgemeinden eG



Gegenstand der Genossenschaft

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

Gründung der Genossenschaft

11.08.1899

Eintragung Genossenschaftsregister

GnR 888

Gezeichnete Geschäftsanteile

105.923.669,02 EUR (2.071.654 Anteile je 51,13 EUR)

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2016

21.007

Kennzahlen

	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme (Mio. EUR)	617,7	616,4	614,1	605,9
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	96,3	94,6	94,3	92,5
Anlagevermögen (Mio. EUR)	576,5	570,9	565,5	549,6
Eigenkapital (Mio. EUR)	225,8	210,3	194,6	179,9
Eigenkapitalquote (%)	36,6	34,1	31,7	29,7
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	10,2	9,9	9,8	9,6
Cashflow (Mio. EUR) ¹	35,3	37,3	23,7	18,4
Instandhaltung (Mio. EUR)	31,3	29,2	27,6	26,0
Bauinvestition (Mio. EUR)	13,5	14,4	13,2	11,1
Mitarbeiter ²	114	114	112	112
davon Verwaltung	73	73	69	70
davon Hausmeister	24	24	25	25
davon Servicebetrieb	17	17	18	17
Auszubildende	6	6	7	7
Genossenschaftswohnungen	13.921	13.890	13.817	13.808
davon öffentlich gefördert	3.113	3.320	3.948	3.948
davon andere Förderungen	300	331	328	328
davon frei finanziert	10.508	10.239	9.541	9.532
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m ² /Monat)	6,25	6,16	6,06	5,96
davon frei finanziert	6,25	6,19	6,16	6,08
davon gefördert	6,27	6,06	5,84	5,71

¹angepasst an DRS21

²umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

Unsere Themen im Jahr 2016

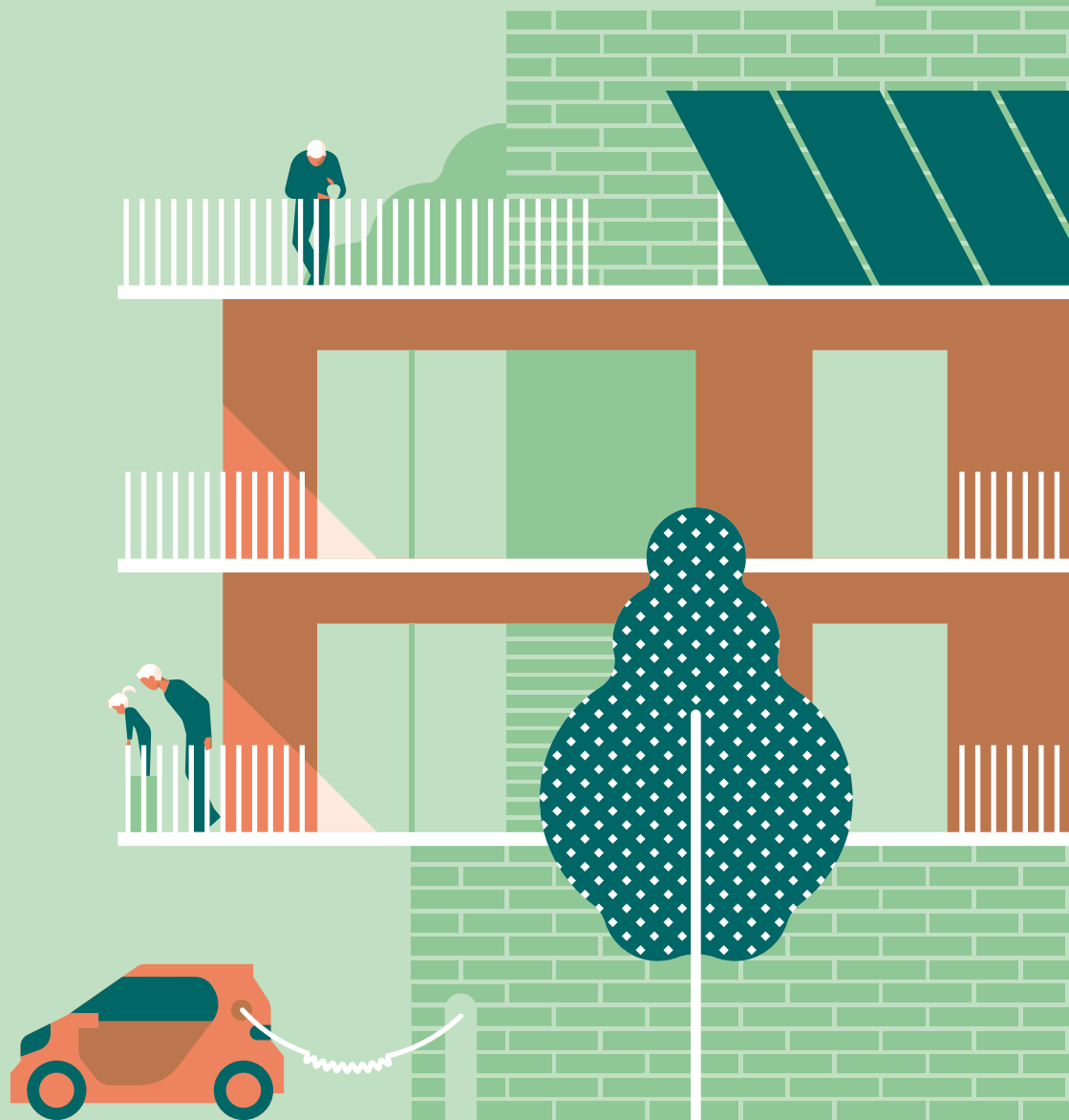
- 02 Stadt der Zukunft**
Wie werden wir morgen wohnen und leben? In sozial gemischten Vierteln, die intelligent vernetzt sind. Das ist keine Utopie mehr
- 06 Zukunftszahlen**
So wird Hamburg
- 07 Grußwort von Dr. Liane Melzer**
Bezirksamtsleiterin Altona
- 08 »Bauen mit langfristiger Perspektive«**
Der BVE-Vorstand im Interview
- 12 Modernisierung zum Jubiläum**
Passend zum 50. Geburtstag werden die Häuser am Heidrehmen energetisch modernisiert
- 14 Da wächst etwas**
Spannende Bauprojekte des BVE in Eppendorf, Winterhude und Iserbrook nehmen Gestalt an
- 18 »Schön geworden«**
Interview: Hamburgs Oberbaudirektor Jörn Walter zieht Bilanz und blickt nach vorn
- 22 »Innenausbau«**
Wie der BVE sich mit effektiveren Strukturen und einem neuen ERP-System für die Zukunft rüstet
- 24 Da kommt was auf uns zu**
Pläne sind fertig, gebaut wird demnächst: zukunftsweisende BVE-Bauten in Barmbek und der Hafencity
- 28 Mein schönes Viertel**
Mit BVE-Mitgliedervertreterin Rosemarie Mink durch ihr Quartier, die Stadtgärten Lokstedt
- 30 Verantwortung fürs Quartier**
Kluges Quartiersmanagement bringt Nachbarn zusammen – zum Vorteil der Wohnviertel und ihrer Bewohner
- 33 Gute Noten**
BVE-Mitarbeiter sind gern in ihrem Unternehmen – und haben Verbesserungsideen
- 34 Spaß und Spiel**
Wie BVE KIDS Formen des Wohnens, der Nachhaltigkeit und des Handwerks vermittelt

Zahlen & Fakten

- 36 Der BVE baut auf**
- 37 Wohnungsbestand**
- 43 Geschäftszahlen 2016**
- 44 Nachhaltigkeit beim BVE**
- 46 Förderbericht**
- 48 Lagebericht**
- 58 Jahresabschluss**
- 70 Der Aufsichtsrat und Bericht des Aufsichtsrats**

Auf einem guten Weg

Gemischte Viertel, neu erschlossene Quartiere, wiederbelebte Stadtteile – und dann noch die Möglichkeiten einer digital vernetzten Stadt. Die Herausforderungen sind groß, aber die Chancen stehen gut, dass Menschen in Zukunft besser wohnen.



S

o etwas nennt man wohl eine Zwickmühle: Immer mehr Menschen ziehen nach Hamburg und brauchen eine Wohnung. Bald werden zwei Millionen Menschen hier leben. Aber die Flächen für Neubauten sind begrenzt – vor allem dort, wo die neuen Mitbürger am liebsten hinziehen würden: in citynahe Viertel. Da haben es schon junge Familien schwer, ein passendes Zuhause zu finden. Sie orientieren sich zum Rand der Stadt hin. Aber »die Vororte ausfern zu lassen«, sagt der bekannte Hamburger Architekt André Poitiers, »ist weder vom Flächenverbrauch her noch von den ökologischen Folgen, Stichwort Mobilität, eine Option«.

Für die Stadt der Zukunft geht es also darum, das Wohnen auch innerhalb ihrer Grenzen möglich zu machen, und zwar für möglichst alle: für Singles wie für Familien, für junge Leute wie für Senioren, für Gesunde wie für Gehandicapte sowie für Bürger unterschiedlicher Einkommenschichten. Und es geht darum, bei der Planung und dem Bau neuer Wohnhäuser und neuer Quartiere ökologisch effektiv, nachhaltig und ästhetisch ansprechend unter Einhaltung des wirtschaftlich möglichen Budgets vorzugehen. Das ist möglich, auch in innerstädtischen Gebieten. Etwa durch Verdichtung, durch Aufstockung vorhandener Gebäude und durch den Abriss von Objekten, die nicht mehr so recht passen zu den heutigen Lebensmodellen. Die Objekte, an denen schon jetzt gebaut wird, lassen manchmal einen Blick zu auf das Wohnen der Zukunft.

Derzeit aber scheinen die Herausforderungen übergroß. Da ist etwa die Verteilungsfrage. Kann man sich das Wohnen in Hamburg tatsächlich nur dann leisten, wenn man entweder über sehr viel Geld verfügt und sich auch von hohen Miet- oder Kaufpreisen nicht abschrecken lässt, oder wenn man über nicht so viel Geld verfügt und von öffentlich gefördertem Wohnraum profitiert? Wie kann man jungen Familien zu einem Zuhause im Hamburger Stadtgebiet verhelfen? Derzeit wachsen die Vorstädte im Gebiet von Niedersachsen oder Schleswig-Holstein schneller, als die Planer es erwartet hatten. »Während sich die Singles, die in Hamburg längst in der Mehrheit sind, eine (kleine) Wohnung

gerade noch leisten können, wird es für die Familien knapp, die 80 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche brauchen, und die vielleicht gern noch einen kleinen Garten dazu hätten« bilanziert das »Hamburger Abendblatt« die Lage in der Hansestadt.

Diese Problemlage lenkt den Blick schnell auf ein anderes, damit verbundenes Thema: den wachsenden Verkehr. Die Zahl der Pendler steigt, und längst nicht alle wollen oder können den öffentlichen Nahverkehr nutzen, um ihren Arbeitsplatz zu erreichen. Wird der

Stau also zum Normalzustand auf Hamburgs Straßen, mit Lärm- und Feinstaubbelastung für die Anwohner? »Wir wollen weiter in einer schönen Stadt mit vielen grünen Lungen leben, nicht zwischen endlosen Hochhausschluchten«, formuliert die Bürgerschaftsabgeordnete Katja Suding ihre Vision vom Hamburg der Zukunft.

Das ist angesichts der Problemlage nicht so einfach. Aber es geht. Wer wissen will, wie die Zukunft aussehen könnte, muss sich nur noch ein bisschen gedulden – und dann schauen, was im Baakenhafen entsteht. Die »Stadt für alle« titelt das »Abendblatt«.

Die Zeitung nannte das künftige Quartier auch schon mal »Das soziale Viertel der Hafencity« und prophezeite: Hier »sollen bald nur noch Elektroautos fahren«. Und selbst die sollen irgendwann einmal keine Staus mehr produzieren. Wie das gehen kann, beschreibt zum Beispiel der Bürgerschaftsabgeordnete André Trepoll in seiner Vision für Hamburg 2040 so: Hamburg verfüge dann »über die modernste Verkehrsleitsteuerung Deutschlands und ist die Smart-City in Europa. Wiederkehrende Staus gehören der Vergangenheit an, der Verkehr fließt auch in Hauptverkehrszeiten.« Straßenlaternen könnten dabei als WLAN-Hotspots die Basis vernetzten Lebens werden. Sie würden dann nämlich den vorausschauenden technischen Austausch aller Verkehrsteilnehmer organisieren. Trepolls Parlamentskollege Andreas Dressel kündigt sogar an, Hamburg wolle »die familienfreundlichste Stadt Deutschlands und Innovationshauptstadt Europas werden«.

Wer wissen will, wie die Zukunft aussehen könnte, muss sich nur noch ein bisschen gedulden – und dann schauen, was im Baakenhafen entsteht

In den Debatten über das Wohnen der Zukunft fällt immer häufiger der Begriff der »Smart City« – also einer gut vernetzten Kommune. Sie soll mit zahllosen Sensoren bestückt sein, die riesige Datenmengen erfassen und gleichzeitig verfügbar machen. So entsteht, zumindest in der Theorie, eine permanente Interaktion zwischen den Bewohnern einer Stadt und der sie umgebenden Technologie. Ziel ist, »die Lebensqualität zu steigern und Städte intelligenter zu machen«, sagt Matthias Flügge, der sich beim Fraunhofer Fokus in Berlin, einem Institut für offene Kommunikationssysteme, intensiv mit dem Thema befasst.

Intelligent vernetzte Städte sind keine Utopie mehr, auf beinahe allen Kontinenten erklären sich immer mehr Metropolen zur Smart City. Die bislang größten Erfolge aber werden erzielt, wenn Smart-City-Projekte in historisch gewachsenen Städten starten. Wie im französischen Lyon, genauer: im dortigen alten Hafenviertel Confluence. Hier produzieren energieneutrale Gebäude mit Solarpanels Strom und liefern ihn über ein intelligentes Netz dorthin, wo er gerade gebraucht wird. Auf den Straßen steht eine Flotte von Elektroautos, und über Smart Meter (intelligente Zähler) wird der Energie- und Wasserverbrauch im Stadtteil erfasst und analysiert. Das hat gleich zwei Vorteile: Die Verwaltung kann den Energiekonsum besser prognostizieren. Und die Bewohner können ihren Verbrauch selber optimieren. Dass solche Viertel perspektivisch attraktiver werden, liegt auf der Hand.



Intelligent vernetzte Städte sind keine Utopie mehr, auf beinahe allen Kontinenten erklären sich immer mehr Metropolen zur Smart City

Bis dahin wird es in Hamburg wahrscheinlich noch ein weiter Weg sein, aber der neue Baakenhafen könnte so etwas wie der Anfang sein. Tatsächlich entstehen ausgerechnet in der Hafencity, wo Kauf- und Mietpreise bislang kaum eine Grenze kannten, künftig Wohnungen für Normalverdiener, für Senioren, behinderte Menschen, für Familien und chronisch Kranke. Ein wichtiger Teil des neuen Quartiers ist das Gemeinschaftsprojekt BAAKENDOCKS, in dem sich die Wohnungsgenossenschaften BVE und Hansa mit der Baugemeinschaft »Tor zur Welt« zu einer Allianz zusammengeschlossen haben. Sie bauen hier 154 Wohnungen, die meisten davon öffentlich gefördert. Insgesamt werden am Baakenhafen 1.800 Wohnungen errichtet, ein Drittel davon öffentlich gefördert. Damit dürfte eine interessante, stabile soziale Mischung garantiert sein, die der Hafencity das dringend benötigte Alltagsleben einhaucht.

So ein Fortschrittsprojekt klappt nicht nur in Neubaugebieten wie der Hafencity. Auch in eigentlich »fertig gebauten« Stadtteilen wie Eppendorf ergeben sich Möglichkeiten für neue, zukunftsorientierte Quartiere. Und zwar immer dann, wenn Bestehendes verschwindet. Wie das frühere Bethanien-Krankenhaus in der Martinistraße, ein direkter Nachbar des Universitätsklinikums Eppendorf. Auf dem bisherigen Bethanien-Gelände entsteht MARTINI44, ein multifunktionales Quartier mit Wohnungen – einer Baugemeinschaft und verschiedensten soziokulturellen Einrichtungen. Es vereint die aktuellen Ansprüche an ein innerstädtisches Viertel: bezahlbaren Wohnraum, Platz für Stadteilkultur und für Einrichtungen, die im Zuge der demographischen Entwicklung immer wichtiger werden – kluge Wohnformen für ältere Bürger, ambulante Pflege und Betreuung für Menschen, die Hilfe benötigen. Und alle Neubauten sind natürlich auf dem energetisch neuesten Stand der Technik. Der BVE hat die Federführung bei diesem zukunftsweisenden Projekt, ist aber angewiesen auf die Ideen und Erfahrungen der Gruppen und Organisationen, mit denen die Genossenschaft dort zusammen plant und arbeitet. Die Teilnahme der beteiligten Gruppen ist ebenso neu wie die Energieversorgung. Quartiere von morgen werden bestmöglich nicht mehr ohne diejenigen geplant, die darin leben sollen. Der Begriff »Partizipation«

steht für Beteiligung, Teilhabe, Mitwirkung, Mitbestimmung und Mitsprache von Einzelnen oder von Gruppen. Diesem Thema – »Keine Angst vor Partizipation – Wohnen heute« widmete das Münchner Architekturmuseum im Frühjahr 2016 eine eigene Ausstellung. Die dort präsentierten Projekte gehen oft schon in die Richtung, die zum Beispiel Genossenschaften auch in Hamburg einschlagen.

Ob im Baakenhafen oder in Eppendorf: Diversifizierung, Partizipation und Inklusion zählen zu den Top-Kriterien für intelligente Stadtplanung – und allein bei diesen beiden Projekten vereinen sie sich aufs Allerbeste. Wenn dort am Ende tatsächlich eintritt, was die Planer, Bauherren und Stadtentwicklungsbehörde sich erhoffen, dann entsteht hier ein Vorzeigequartier – eines, das die Idee vom Zusammenhalt einer sozialen Stadt verwirklichen könnte.

Modern wird auch vieles andere. Die Architektur zum Beispiel, mit zeitgemäßer Formensprache und in Teilen auch Backstein! – Reminiszenzen an die Viertel der Umgebung. Oder das Mobilitätskonzept: »Mitte der 2020er-Jahre werden im Baakenhafenquartier fast nur noch Elektroautos fahren«, ist sich Jürgen Bruns-Berentel, Geschäftsführer der Hafencity GmbH, sicher. Ladestationen verspricht der Manager gleich serienweise, bis zu 400 Carsharing-Autos sollen in diesem Teil der Hafencity verfügbar sein. Diese Pläne spielen auf die sich schon jetzt verändernde Mobilität an. Benutzen statt besitzen lautet für immer mehr Menschen das Motto, wenn es ums Auto geht. Vor allem für heute junge Menschen, die mit dem Smartphone aufwachsen und mit Apps, die ihnen in Echtzeit anzeigen, wo das nächste verfügbare Carsharing-Auto steht. Oder das nächste Stadtrad. Oder ob man zum gewünschten Ziel nicht viel schneller mit Bussen oder Bahnen kommt.

Hamburg braucht in Zukunft weniger Parkraum. Die Straßen können dann anders genutzt werden als nur für den Autoverkehr

Das hat Auswirkungen auf die Stadtplanung. Hamburg braucht in Zukunft weniger Parkraum. Und die Straßen können dann anders genutzt werden als nur für den Autoverkehr. Selbst die heute aus Ludwig-Erhard- und Willy-Brandt-Straße bestehende Ost-West-Straße, ein Ungetüm der Stadtentwicklung der 1950er-Jahre, könnte einer neuen Bestimmung zugeführt werden. Schon jetzt gibt es



An einem attraktiven Ort

BAAKENDOCKS, das neue Projekt in der Hafencity, wird nicht nur modern ausgestattet und sozial gemischt. Es glänzt auch mit seiner Top-Lage.



Überlegungen, das momentan noch massive Verkehrsaufkommen unter die Erde zu verlegen. Oberbaudirektor Jörn Walter (Interview Seite 22) sieht die Betonschneise, die derzeit noch die Altstadt vom Hafen trennt, schon als Boulevard: mit Geschäften, Cafés, Restaurants und ganz viel Platz zum Flanieren. Damit wäre eine Wunde, die die Hamburger Stadtplanung der Nachkriegszeit in die City geschlagen hatte, nahezu wieder geschlossen. Wertvoller Raum im Zentrum der Metropole stünde wieder den Bürgern zur Verfügung, nicht nur ihren Autos. ■

Zukunftszahlen: So wird Hamburg

18

Haushalte mit Kindern sind in der Minderheit – in Hamburg nur noch 18 Prozent. Der Anteil der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte liegt in der Hansestadt bei 80 %

IMMOBILIENPREISE HEUTE

+ 70 %

Steigerung der Immobilienpreise in Hamburg von 2010 bis 2015

IMMOBILIENPREISE MORGEN

+ 40–50 %

Prognostizierter Anstieg der Immobilienpreise in Hamburg bis 2030

ARBEITSPLÄTZE

+ 15 %

Hamburg wächst, und auch die Zahl der Beschäftigten nimmt bis 2030 kräftig zu

Quelle: Economic Trends Research (ETR)

Gemeinsam Antworten finden



Das Wachstum von Hamburg und Altona stellt uns vor neue Herausforderungen. Der Bauverein der Elbgemeinden war für die Stadtentwicklung stets ein wichtiger wie kompetenter Partner – und wird es in Zukunft auch bleiben.

Eine unserer wichtigsten Aufgaben wird weiterhin der Wohnungsbau bleiben, allein schon, weil Hamburg weiter wächst. Dies gilt auch für Altona. Immer mehr Menschen zieht es in die Stadt. Und viele kommen, um zu bleiben, um sich bei uns ihr Leben einzurichten und sich ihren Raum für ihre Zukunft zu schaffen.

Deshalb müssen auch in den kommenden Jahren Wohnungen gebaut werden. Nachbarschaften geraten zunehmend dichter, neue Viertel ergänzen das bisherige Stadtbild. Allein im letzten Jahr hat Altona knapp 1.500 Wohneinheiten genehmigt und trug damit einen guten Anteil daran, dass unsere Stadt und damit auch die Genossenschaften weiter wachsen können.

Der Bauverein der Elbgemeinden mit allein knapp 9.000 Wohnungen im Bezirk Altona ist dabei für uns ein wichtiger Partner. Immer noch ist, seit Gründung der

Genossenschaft vor 118 Jahren, eines ihrer wichtigsten Kriterien der Verzicht auf, wie es schon damals hieß, »speculative Gewinne«. Diesem Grundprinzip genossenschaftlichen Handelns folgend, dass Wohnen nicht Profitinteressen dienen soll, wird vom Bauverein bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt und ständig neuer geschaffen.

Wir freuen uns darüber, sowohl in der Stadtteilentwicklung wie auch in der Entwicklung von Vierteln mit dem BVE einen erfahrenen und engagierten Partner mit hoher sozialer und ökologischer Kompetenz an unserer Seite zu haben.

Die Ansprüche der Menschen an ihre Viertel, die Vorstellungen der Mieterinnen und Mieter von ihren Wohnungen und von der Art des Zusammenlebens sowie die Anforderungen der Mitglieder an ihre Genossenschaft wandeln sich stetig. Neue

Formen der Beteiligung, neue Formen des Zusammenlebens, klimatische, technologische und demografische Veränderungen stellen uns alle vor Herausforderungen. Aber die sind zu meistern, denn: Das Modell des Bauverein der Elbgemeinden, das genossenschaftliche Modell, hat dafür schon viele vorbildliche Lösungen gefunden. Es bietet gute Voraussetzungen, gemeinsam und kooperativ weitere Antworten auf diese Anforderungen zu finden.

Mit jedem neuen Wohngebäude des Bauverein der Elbgemeinden, mit jeder neuen Wohnung dieser Genossenschaft entsteht unter diesen Bedingungen weiterer »Raum für Zukunft«.

Liane Melzer

Dr. Liane Melzer
Bezirksamtsleiterin Altona

»Wir bauen mit langfristiger Perspektive«



Vorstandsinterview
Michael Wulf (l.) und Axel Horn

Die BVE-Vorstände Axel Horn und Michael Wulf sprechen über den neuen Wettbewerb am Immobilienmarkt, Geschäftsmodelle von morgen und die Zukunft des Bauvereins als Garant für bezahlbare Mieten.

Wie baut der BVE heute neue Wohnungen für die Zukunft, die auch in einigen Jahrzehnten noch attraktiv sind und den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen?

AXEL HORN Es gibt für uns einen Paradigmenwechsel: Früher haben wir öffentlich gefördert gebaut, für einen Zeitraum von 30 bis 40 Jahren. So lange lief damals die Förderung. Heute läuft sie noch 15 Jahre. Wir müssen also dafür die Anforderungen erfüllen, uns aber zugleich Gedanken machen, wie eine Wohnung aussehen muss, die danach noch 80 oder 100 Jahre am Markt ist. Dazu müssen wir uns zum Beispiel fragen, wie sich die demografischen Verhältnisse verändern, welche Grundrisse künftig gefragt sein werden und wie man Wohnungen an die veränderten Bedürfnisse anpassen kann.

Und wie stellen Sie sicher, dass die Wohnungen auch nach dem Auslaufen der Sozialbindung noch bezahlbar sind?

MICHAEL WULF Ich hadere ein wenig mit dem Begriff Bezahlbarkeit. Denn was bezahlbar ist, kann je nach Einkommen der Menschen sehr unterschiedlich ausfallen. Wir haben derzeit eine große Diskussion in der Stadt über die Wohnungen, die aus der Sozialbindung herausfallen. Das ist sofort mit dem Argument verknüpft: Dann explodieren doch die Mieten. Tatsächlich gilt das aber so zum Beispiel für die rund 130.000 Wohnungen der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften in Hamburg nicht. Wir haben beim BVE heute die Situation, dass unsere 10.500 frei finanzierten Wohnungen im Bestand im Durchschnitt günstiger sind als die rund 3.500 geförderten. Bei uns ist es nämlich nicht so, dass wir die Mieten der ehemals geförderten Wohnungen sprunghaft anheben, sobald die Mietpreisbindung ausgelaufen ist. Und wenn wir aktuell Neubauten kalkulieren, dann stehen in unseren Prognosen in 30 Jahren Mietpreise, die wir heute schon am Markt erzielen könnten.

Gemessen an den insgesamt rund 900.000 Wohnungen in Hamburg ist der Anteil der Genossenschaften noch recht bescheiden. Wie ließe der sich steigern, um das Mietniveau in der Stadt zu stabilisieren?

HORN Es ist allein wegen der hohen Baukosten derzeit schwierig, unserem Anspruch gerecht zu werden, hochwertige und instandhaltungsarme Gebäude neu zu bauen. Vor allem, wenn sie zugleich unter den Auflagen der öffentlichen Förderung wirtschaftlich vermietet werden sollen. Wenn dann noch hohe Grundstückspreise hinzukommen, potenziert sich das. Da könnte man schon über ein Abschmelzen der Preise der von der Stadt angebotenen Baugrundstücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nachdenken, um den Anteil dieser Wohnungen in Hamburg zu erhöhen.

Aber es gibt ja bereits die Konzeptvergabe beim Verkauf städtischer Grundstücke. Hier können Genossenschaften doch mit ihrem gemeinschaftlichen Ansatz punkten und ihrer Bereitschaft, sich – zugunsten der Wohnungsnutzer – mit niedrigen Renditen zufriedenzugeben.

WULF Das wird immer schwieriger, denn der Wettbewerb um Baugrundstücke hat sich in der lang anhaltenden Niedrigzinsphase und angesichts der herrschenden Ungewissheit auf den Finanzmärkten grundlegend geändert. Eine Intention der Stadt Hamburg war, mit der Konzeptvergabe mehr Geschäftsmodelle wie unseres zu fördern: Wir als BVE sind hier vor Ort, wir bleiben nach dem Bau von Wohnungen und kümmern uns um die Quartiere, die Pflege der Gebäude und besonders um die Menschen, die dort wohnen. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag für die Stadt. Doch wir müssen inzwischen gegen private Projektentwickler und Kapitalgeber antreten, die zwar nicht immer diese langfristige Perspektive haben, aber bereit sind, die zur Vergabe gestellten Bedingungen ebenso zu erfüllen wie wir. Dann ist am Ende doch die Höhe des Preisgebots entscheidend. Und die privaten Entwickler können regelmäßig mehr bieten als wir, weil sie sich ihren Einsatz beim Verkauf der Immobilien nach ein paar Jahren wieder zurückholen.

Wie können Baugenossenschaften wie der BVE denn deutlich machen, dass sie für die Bewohner der Quartiere und für die Stadt mehr zu bieten haben?

WULF Wir als BVE bauen Wohnungen mit langfristiger Perspektive und halten den Standard auf hohem Niveau. Wir sind ansprechbar und vor Ort und kümmern uns darum, dass in unseren Quartieren stabile Nachbarschaften entstehen. Aktives Quartiersmanagement ist Teil unseres Geschäftsmodells. Auch deshalb wollen die Menschen gerne bei uns. Aber wie will man das bei der Vergabe eines Baugrundstücks monetär bewerten? Es müsste wieder mehr Raum für diese Konzepte im Rahmen der Bewertungen geben.



Wir müssen uns immer wieder neu aufstellen, um weiter erfolgreich zu sein



HORN Bei den Konzeptausschreibungen ist in Euro pro Quadratmeter messbar festgelegt, was beispielsweise für Quartiersmanagement gezahlt werden muss. Aber für die Nachhaltigkeit dieses Managements werden keine Punkte vergeben. Wir würden uns wünschen, dass die besonderen Leistungen, die wir als Genossenschaft bieten, stärker als bisher in die Bewertung einfließen, wenn über die Vergabe von Baugrundstücken entschieden wird.

In den vergangenen Jahren konnte sich der BVE bei den Grundstücksvergaben durchaus durchsetzen.

Wird sich der Bauverein in Zukunft schwerer tun?

WULF Zunächst einmal: Der Bauverein baut in den nächsten drei Jahren 800 Wohnungen.

HORN Aber wir müssen uns immer wieder neu aufstellen, um weiter erfolgreich zu sein. Hamburg ist einer der großen Märkte, der sich dynamisch entwickelt. Derzeit drängen Bauträger aus ganz Deutschland und dem Ausland hierher. In diesem Wettbewerb müssen wir uns behaupten. Dazu kann auch gehören, dass wir uns Partner suchen, um gemeinsame Projekte zu realisieren, so wie das jetzt schon gemeinsam mit anderen Genossenschaften oder Bauträgern – etwa in Mitte Altona – geschieht.

Wie müssen Wohnungen aussehen, damit sie auch in 30 oder 40 Jahren noch die Bedürfnisse der Bewohner erfüllen?

HORN Wir haben schon jetzt nicht mehr die großen Flächen wie in der Vergangenheit. Deshalb müssen Grundrisse in Zukunft auch auf 75 oder 80 Quadratmetern für Familien funktionieren. Der klassische Grundriss ist nach wie vor gefragt, gleichberechtigte Grundrisse, bei denen alle Zimmer etwa gleich groß sind, haben sich nicht durchgesetzt. Aber es gibt auch neue Wünsche, auf die wir uns einstellen müssen, etwa indem wir offene Küchen anbieten, die von unseren jüngeren Mietern häufiger bevorzugt werden.

WULF In Zukunft werden wir den Wohnungsnutzern umfassendere Leistungsangebote machen. Denn den Mieter interessiert weniger, ob er sechs Euro netto kalt pro Quadratmeter zahlt. Viel entscheidender ist, wie hoch die Miete samt allen Nebenkosten monatlich ausfällt. Deshalb denke ich, dass wir gegebenenfalls zu anderen Mietmodellen kommen werden, bei denen wir – als Beispiel – unseren Mitgliedern die Abrechnung für Miete, Strom, Heizung

und Telekommunikation aus einer Hand anbieten. Dann würde der Mietpreis alles abdecken, was zum Wohnen gehört. Wir könnten damit Geschäftsmodelle bei uns etablieren, von denen bislang Stromversorger oder Telekommunikationsunternehmen profitieren. Und wir können unsere Größe nutzen, um für unsere Mitglieder bessere Konditionen auszuhandeln.

Ist serielles Bauen ein Konzept für die Zukunft, um trotz steigender Baupreise die Kosten niedrig zu halten?

HORN Ja, denn wenn wir etwa unsere Doppelhäuser konventionell bauen würden, lägen die Kosten um bis zu 45 Prozent höher. Unser Anbieter baut bundesweit 800 bis 1.000 Häuser mit einer eingeschränkten Typenvielfalt pro Jahr. Da lassen sich Bau- und besonders technische Nebenkosten einsparen. Solche Modelle werden wir uns auch für den Geschosswohnungsbau anschauen.

Werden die BVE-Wohnungen der Zukunft »Smart Homes« sein, mit intelligenten Steuerungssystemen?

WULF Wir werden sehr genau prüfen, was unsere Mitglieder wirklich brauchen. Dass nachts um drei Uhr die Waschmaschine läuft, weil der Strom dann ein wenig günstiger ist, will ja ernsthaft keiner. Unser Grundangebot muss vernünftig sein, etwa bei den Multimediaanschlüssen. Wir wollen niemanden mit teurer Technik zwangsbeglücken, die er nicht braucht. Aber wir wollen unseren Mitgliedern die Voraussetzungen bieten, ihre Wohnung so auszurüsten, wie sie es wünschen.

Was waren 2016 die Highlights beim BVE – und was bringt 2017?

WULF Wir haben im vergangenen Jahr viel Vorarbeit geleistet – für verschiedene Neubauvorhaben, aber auch durch unsere erste Befragung zur Mitarbeiterzufriedenheit, die Neuorganisation der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung und den Umstieg auf ein neues ERP-System, mit dem wir unsere Geschäftsprozesse steuern. Wir haben also viel in die Vorbereitung größerer Projekte – sprich in die Zukunft des BVE – investiert, die wir nun weiter vorantreiben werden.

HORN Unsere großen Neubauprojekte werden 2017 richtig anlaufen, im Baakenhafen, in der Mitte Altona oder bei MARTINI44 auf dem Grundstück des ehemaligen Bethanien-Krankenhauses. Dabei können wir auf die hohe Motivation, Einsatzbereitschaft und Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bauen. ■



Wir als BVE sind hier vor Ort, wir bleiben nach dem Bau von Wohnungen und kümmern uns um die Quartiere



Bauen ohne Barrieren

Das 50. Jubiläum des Quartiers am Heidrehmen können viele Bewohner in wärmegeämmten Wohnungen feiern. Bei der Modernisierung achtete der BVE auch auf die Belange Älterer. Künftig wird vor Ort produzierter Strom den Mitgliedern zur Verfügung gestellt.



↑
Sieht aus wie neu
Sanierung und Modernisierung verpassen den Häusern am Heidrehmen auch gleich ein neues, attraktives Äußeres.

←
Achtsam für die Bewohner
Baustellen bringen Lärm und Schmutz. Aber Mario Lärz, stellvertretender Abteilungsleiter der Technischen Abteilung, tat mit seinen Kollegen alles dafür, dass die Belastung gering blieb.

W

enn umfassend modernisiert wird, ist das für die betroffenen Bewohner oft unangenehm. Dreck und Lärm, Baumaterial, das im Wege steht, und Absperrungen, die zu Umwegen zwingen, sind fast unvermeidliche Begleiterscheinungen einer großen Baustelle. Darauf mussten sich auch die Bewohner der drei hohen Häuser des BVE am Heidrehmen in Iserbrook einstellen: Um die Wärmedämmung auf den neuesten Stand zu bringen, wurden die Fassaden der neugeschossigen Gebäude mit mineralischen Dämmplatten und einer komplett neuen Fassade versehen, Laubengänge und Balkone wurden runderneuert, Fenster ausgetauscht und Lüftungen sowie ein zeitgemäßer Aufzug eingebaut.

Beschwerden hat es relativ wenige gegeben. »Wenn man auf so einer Baustelle nichts von den Mitgliedern hört, ist es das höchste Lob«, weiß Mario Lärz. Dafür hat sich der stellvertretende Leiter der Technischen Abteilung mit seinem Team frühzeitig Gedanken gemacht, wie Einschränkungen für die Bewohner während der Bauphase möglichst gering gehalten werden können. Also gab es etwa mehrere Sitzgelegenheiten in den Treppenhäusern, während der Fahrstuhl erneuert wurde. Und im Erdgeschoss standen für all jene, die weniger gut zu Fuß sind, Leih-Rollatoren zur Verfügung – damit die Gehhilfe aus der Wohnung nicht mit nach unten geschleppt werden musste.

Niemand brauchte während der Bauphase auszuziehen. In den wöchentlichen Mietersprechstunden wurden Hinweise auf Probleme gesammelt, um dann so schnell wie möglich an der Lösung zu arbeiten. »Unsere Mitglieder wissen diesen Service zu schätzen«, sagt Lärz. »Wir hatten keinen großen Ärger oder Streit.«

Insgesamt investiert der BVE gut 7 Millionen Euro in die Modernisierung der 1967 gebauten Häuser. Von der Einsparung durch die Dämmung von Dächern und Außenwänden profitieren die Bewohner ebenso wie vom geringeren Stromverbrauch: So kommt der neue Antrieb des Aufzugs mit weniger Energie aus, zusätzliche Entlastung bringt der Einbau von LED-Leuchten. »Vernünftige Mieten und niedrige Betriebskosten sind für uns bei solchen Bauvorhaben immer das wichtigste Ziel«, betont Judith Swizynski, die Leiterin der Abteilung Wohnungswirtschaft.

Rechtzeitig zum 50. Jubiläum des Quartiers, das Anfang Oktober 2017 gefeiert wird, soll alles fertig sein. Im Zuge der energetischen Modernisierung werden auch neue großzügige und barrierearme Eingangsbereiche angebaut, die mehr Licht in die Erdgeschosse bringen. Zugleich erneuert der BVE die Außenanlagen, alles wird heller und freundlicher. Wege und Terrassen bekommen neue Pflastersteine, die Laubengänge einen rutschfesten Belag.

»Wir machen das Quartier zukunftsfähig«, sagt Swizynski. Dazu gehört auch, sich auf demografische Veränderungen einzustellen. »Es entspricht unserem Verständnis von ganzheitlicher Betrachtung, dass wir bei der Modernisierung von Gebäuden auch die Umgebung und die spezifischen Bedürfnisse der Bewohner im Blick haben. Zwei der drei Hochhäuser werden als Ergänzung zu unserer Betreuten Wohnanlage in der Nachbarschaft seniorenfreundlich umgebaut – wie auch am Schenefelder Holt.«

Dazu gehört auch das nächste Projekt in diesem Quartier. Zusammen mit Hamburg Energie und mit Unterstützung der Umweltbehörde investiert der BVE und will dafür sorgen, dass das Quartier sich selbst mit Strom und Energie versorgen kann. Außerdem

koppelt man das System zusätzlich ans allgemeine Stromnetz an, sodass über den Bedarf hinaus erzeugter Strom auch ins Netz eingespeist werden kann, wenn z. B. die Windkraft nicht zur Verfügung steht. Es ist ein Pilotprojekt und soll in Hamburg Vorbildcharakter haben. Rund drei Millionen Euro fließen in dieses ambitionierte Projekt, das zu Hamburgs neuer Strategie passt: weg von Großkraftwerken, hin zu dezentraler Stromerzeugung. Am Ende sparen die Genossenschaftsmitglieder Strom- und Wärmekosten, weil ein Teil der Umlagen und Steuern des üblichen Strompreises wegfällt.

Nächstes großes Projekt: eigene Stromversorgung fürs Viertel, gemeinsam betrieben mit Hamburg Energie

»Unser Ziel ist es hier am Heidrehmen«, sagt BVE-Vorstand Axel Horn, »gemeinsam mit Hamburg Energie ein ›Quartier der Zukunft‹ zu schaffen, in dem auch die Hamburger Klimaschutzziele 2020 erreicht werden.« Tatsächlich macht das neue Wärmenetz vor Ort den Einsatz erneuerbarer Energien in der Zukunft leichter. »Wir vollziehen einen Paradigmenwechsel, weg vom Gießkannen-Prinzip – ausschließlich energetische Fassadenmodernisierungen – hin zu einer differenzierten, ganzheitlichen Betrachtung des Quartiers«, sagt Axel Horn. Es geht dabei aber nicht nur ums große Ganze, sondern auch um die Bedürfnisse der Genossenschaftsmitglieder. »Zusammen mit dem vor Ort geplanten Anwohnerstrom minimieren wir die Belastung für unsere Mitglieder weiter«, sagt Axel Horn. Profitieren soll langfristig nicht nur die Nachbarschaft am Heidrehmen: »Wir haben die Hoffnung, dass dieses richtungweisende Projekt künftig als Blaupause für viele weitere Quartiere in Hamburg dient.« ■

Neuer Stein auf altem Grund

Kräne bestimmen das Hamburger Stadtbild. Einige von ihnen drehen sich für den BVE. Sie lassen modernen Wohnraum entstehen und noch viel mehr. Wohnen wird zu attraktiven Preisen angeboten – selbst in gar nicht so preiswerten Vierteln.



Große Pläne

Volker Claussen, Leiter der Technischen Abteilung, arbeitet an MARTINI44.

EPENDORF

Immer wieder bleiben Passanten in der Martinistraße verblüfft stehen und betrachten die ungewöhnliche Konstruktion. Eine stattliche Fassade steht da – und dahinter: nichts. So sieht im Frühjahr 2017 eines der vielfältigsten BVE-Projekte aus. Aber das bleibt eine Momentaufnahme. Seit Mai 2017 entsteht dort, wo seit Ende des 19. Jahrhunderts das Bethanien-Krankenhaus stand, ein aufregendes Bauprojekt: eine Mischung aus öffentlich geförderten Wohnungen für Familien sowie für eine Baugemeinschaft, eine ergänzende Nutzung für eine Wohnpflegegemeinschaft, eine Tagespflege für Demenzzranke, eine Sozialstation, eine Beratungsstelle für ältere Menschen sowie das schon lange im Stadtteil etablierte Kulturhaus. MARTINI44 heißt das Areal, vor dem ein Bauzaun schon seit Monaten steht und die Anwohner mit Schautafeln darüber informiert, was hier kommen wird.

In Eppendorf, direkt neben dem UKE, wurden die alten Bethaniengebäude mit Ausnahme der historischen Fassade an der Martinistraße abgerissen. Jetzt geht es los mit dem Erdbau und der

Errichtung neuer Gebäude. Im Herbst 2018 soll das Ensemble bezugsfertig sein. »Es ist eine besondere Herausforderung für uns«, sagt Volker Claussen, Leiter der Technischen Abteilung beim BVE. Denn MARTINI44 ist »ein sehr komplexes Nutzungskonzept, das weit über den Wohnungsbau hinausgeht.« Der BVE hat viel Erfahrung mit diversen Bauprojekten, aber eine solche Mischnutzung ist in der Vielschichtigkeit und qualitativen Anforderung wohl einmalig.

Maßstäbe setzen soll dabei auch das Energiekonzept. Das Ziel für MARTINI44 ist nämlich, einen möglichst großen Teil des Energiebedarfs für Raumwärme und Warmwasser mit regenerativen Energieträgern abzudecken. Hierbei setzen die Planer erstmals einen größeren, sogenannten Eisspeicher zur Wärmeversorgung ein. Er wird durch eine Lüftungsanlage ergänzt, durch die der »verbrauchten« Abluft aus den Wohnungen die Wärme entzogen und wieder dem System zugeführt wird. Über das Rohrleitungssystem der Fußbodenheizung kann die im Sommer anfallende Wärme in den Räumen dem Eisspeicher zugeführt werden. Das Ergebnis:

Mit der Hitze des Sommers wird im Winter geheizt, weil der Eisspeicher zunächst wieder aufgetaut wird. Zum Winter kann dem Wasser wieder Wärme entzogen werden. Ein genialer Kreislauf.

Die Reaktionen der Anwohner waren bisher durchweg positiv. Kein Wunder: Die Initiativen vor Ort wie das Kulturhaus Eppendorf waren seit dem Start an beteiligt an den Planungen. Schon deshalb, so Claussen, »war die Akzeptanz im Stadtteil von Beginn an hoch«. Außerdem freut es natürlich viele Anwohner, wenn im ansonsten recht hochpreisigen Eppendorf insgesamt 90 Wohnungen entstehen, bei denen die Nettokaltmiete zu Beginn nicht über 6,30 beziehungsweise 8,40 Euro pro Quadratmeter liegt. So strahlt der Mix von MARTINI44 über das Areal hinaus in den ganzen Stadtteil.

WINTERHUDE

Kräftig gebaut wird auch in Winterhude, am Efeuweg Ecke Krochmannstraße. Das ist nicht weit entfernt von den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten am Winterhuder Marktplatz, und der Stadtpark ist fußläufig zu erreichen. Hier entstehen in zwei Bauabschnitten insgesamt 113 Wohnungen.





30 davon sind öffentlich gefördert, die übrigen frei finanziert. Der Start lief für den BVE etwas anders als sonst. Ein kleines Unternehmen wollte ursprünglich dort bauen und hatte auch schon die Planungen abgeschlossen – bevor man merkte, das Projekt würde etwas zu groß. Dann sprang der BVE ein. Die Aufgabe ist reizvoll, denn die neuen Gebäude sollen sich einfügen in die Bebauung der Nachbarschaft – im Baustil der 1920er-Jahre. Ein Gebäude gibt es dort schon. Das wird aber – im zweiten Bauabschnitt – abgerissen und neu errichtet. Seinen jetzigen Mietern stehen bewegte Zeiten bevor: Sobald der erste Neubau steht, ziehen sie dorthin um, damit das zweite Gebäude errichtet werden kann. Den Raum für den Neubau gibt es schon – »Innerstädtische Nachverdichtung« nennen Fachleute das geschickte Ausnutzen kleinerer Freiflächen. Auch Winterhude zählt zu den Hamburger Stadtteilen, in denen

Wohnen nicht eben billig ist. In den jetzt im Bau befindlichen Wohnhäusern wird der Quadratmeter 8,40 (im Zweiten Förderweg) oder 12 Euro (frei finanziert) kosten. Das ist am Hamburger Marktpreis gemessen sehr attraktiv, auch wenn es für BVE-Verhältnisse fast schon hochpreisig klingt. Die Singles und Familien, die hier ein neues Zuhause finden, wird das jedenfalls ebenso freuen wie die zentrale Lage und die neu geschaffene Hofsituation, eine grüne Oase inmitten der Stadt.

HAMBURGER WESTEN

Um Abriss und Neubau geht es auch bei zwei Objekten im Westen Hamburgs. Da waren zum einen ältere Laubenganghäuser im Stiefmütterchenweg, vis-à-vis vom Elbe-Einkaufszentrum (EEZ). »Die alten Häuser waren ökonomisch nicht mehr sinnvoll zu bewirtschaften«, erklärt Claussen die Idee, dort neu zu bauen. Und weil in dem Viertel an der Grenze

zu Osdorf und Groß Flottbek ohnehin gerade Siele erneuert und Versorgungsleitungen neu verlegt wurden, bot sich ein Neuanfang an. Auf der Fläche der alten Gebäude entstehen nun zwei Reihenhauseriegel mit insgesamt acht Häusern, zweigeschossig und mit etwa 120 Quadratmetern Wohnfläche – ideal für Familien mit zwei Kindern. Vor allem angesichts der Mieten von unter 9 Euro. Aber auch wegen der vielen Schulen in unmittelbarer Umgebung, benachbarter Sportvereine und der hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten im EEZ mit seinen rund 180 Geschäften.

Das gilt selbstverständlich auch für kleine Bauprojekte. In diesem Jahr bezugsfertig geworden ist ein schickes Doppelhaus im Stadtteil Iserbrook, genauer: in der Straße mit dem hübschen Namen Lütt-Iserbrook. Sie liegt in einem Viertel mit vielen kleinen Gebäuden, sogenannten Siedlungshäusern.

Viele von ihnen entsprechen nicht mehr heutigem Standard. Da die kleinen Häuser auf vergleichsweise großen Grundstücken stehen, bietet sich für den BVE hierbei die Variante Abriss und Neubau an, also eine intelligente Form von Nachverdichtung. In diesem Fall ist es die Errichtung moderner System-Doppelhäuser, von denen jedes über jeweils 115 Quadratmeter verfügt. Das ist eine für Familien ideale Größe.

In Eppendorf und Winterhude müssen die künftigen Bewohner noch ein bisschen warten bis zu ihrem Einzug. In Stiefmütterchenweg und Lütt-Iserbrook aber wurden die Bauarbeiten im Frühjahr 2017 beendet. Nach Nutzern musste der BVE auch hier nicht lange suchen. ■



Eppendorf – MARTINI44

Was heute noch aussieht wie eine Filmkulisse, ist zukünftig die historische Fassade eines aufregenden neuen Quartiers in Eppendorf.



Winterhude – Efeuweg

Hier werden Wohnungen zu attraktiven Preisen gebraucht. Der BVE baut sie und entspannt damit die Wohnungslage in diesem Stadtteil.



Bahrenfeld – Stiefmütterchenweg

Moderne Reihenhäuser, energetisch auf aktuellstem Stand, bieten jungen Familien ein neues Zuhause in attraktiver Umgebung.



»Ist doch schön geworden«

Jörn Walter, von 1999 bis 2017 Oberbaudirektor von Hamburg, zieht Bilanz und blickt nach vorn.

Sie haben 1999 das Amt des Oberbaudirektors angetreten – was waren damals die Themen der Zukunft?

JÖRN WALTER Eines, das mich besonders bewegt hat, war die Hafencity. Da fing gerade der erste Wettbewerb an. Die Frage war: Wie entwickelt sich ein Stadtzentrum der Zukunft? Welche Komponenten braucht es, mit welchem städtebaulichen Konzept geht man vor?

Wir fragten uns: Welche Rolle soll Hamburg im erweiterten Europa spielen? Fast 50 Jahre lang verlief ja quasi hinter der Stadt die Grenze. Und die Entwicklung der Stadt stagnierte, die Abwanderung von Bürgern ins Umland war damals ein großes Thema. Wir haben dann entschieden: Nun wollen wir in die Liga der europäischen Metropolen aufschließen, auf Augenhöhe mit Barcelona oder Amsterdam. Dafür sollte unser Stadtzentrum erweitert werden.

Waren andere Städte schon weiter?

Hamburg hat sich erst relativ spät für das große Waterfrontprojekt Hafencity entschieden. Andere europäische Metropolen leiteten den Wandel tatsächlich früher ein – Amsterdam und Rotterdam etwa, oder Kopenhagen. So hatten wir allerdings den Vorteil, von den Erfahrungen der anderen Städte zu lernen. Unsere Orientierung war klar: Wir wollten eine Innenstadterweiterung mit starker Nutzungsmischung. Wir sehen das noch heute als Zukunftsstandort für Arbeit, Wohnen und Kultur. Das wiederum war ein Anspruch, den andere Millionenstädte in Europa nicht hatten.

Was ist Ihnen in 18 Jahren als Oberbaudirektor gelungen?

Die Hafencity. Ich kenne kein anderes Projekt auf der Welt, das so hochgradig durchmischt ist wie dieses. Es sind Genossenschaften vertreten und die städtische SAGA wie auch private Akteure. Kein anderes Quartier ist als Stadtraum so klar definiert: mit Plätzen, Straßenzügen, dem hohen architektonischen Niveau. Wir haben attraktive Flächen für Großunternehmen, aber auch für kleine Firmen und den Handel. Und natürlich die Elbphilharmonie – als Gebäude ein Ereignis, das nicht jeder Generation zuteilwird.

Ein weiteres wichtiges Stadtentwicklungsprojekt der vergangenen Jahre war der Sprung über die Elbe. Wilhelmsburg, die Veddel und der Harburger Binnenhafen werden in 10 bis 15 Jahren sicherlich nochmals an Attraktivität gewinnen. Diese Stadtteile werden gute Wohnsituationen für neue Bürgerinnen und Bürger bieten, attraktivere Bildungseinrichtungen bekommen und zudem ihre kulturellen Chancen deutlich verbessern können.

Daneben stehen viele weitere Projekte, die vielleicht nicht so groß sind, aber in ihrer Fülle ebenso wichtig werden dürften für die Entwicklung Hamburgs.

Welche Herausforderungen kommen nun auf die Stadtentwicklung zu?

Im Moment vor allem die Bewältigung des Bevölkerungswachstums. Hamburg verfügt über herausragende Wohnlagen. Einige davon sind unvollständig geblieben und können durch Ergänzung und Weiterbau an Qualität gewinnen.

→

Die ganze Stadt auf einen Blick

Professor Jörn Walter hat einen erheblichen Anteil daran, dass Hamburg heute so aussieht, wie wir es kennen.





Ich sehe Hamburg
als Stadt, die ihre
Wasserlagen
deutlich mehr in
ihre Mitte geholt
und zum
erlebbaaren Raum
gemacht hat



Unvollständig heißt, da kann verdichtet werden?

Ja. Es gibt nach wie vor erhebliche Flächenpotenziale in Hamburg. Wenn ich durch Quartiere gehe, in denen viel gebaut wurde, denke ich oft: Das ist doch sehr schön geworden! Interessanter, spannender – Hamburg hat in vielen Lagen gewonnen, und das nicht nur mit großen, sondern auch mit vielen kleinen Projekten. Nehmen Sie als Beispiel das alte Schulgelände in der Thedestraße in Altona-Altstadt: Jetzt ist das ein eingefasster Raum, und die Schule wird neu genutzt durch eine Baugemeinschaft. Auch Mitte Altona, das ehemals kaum genutzte Gleisareal, ist exemplarisch. In zwei Jahren wird das Neubaugebiet fertig sein und Altona wird enorm dazugewinnen – durch eine sehr gute Wohnsituation und durch die Verknüpfung der Quartiere. Zusätzlich wird Altona einen weiteren Schub bekommen durch das Holstenareal und durch die Bahnverlagerung. Durch all diese Vorhaben kann Hamburg gewinnen.

Es gibt noch sehr viele Gelegenheiten, Hamburg attraktiver zu machen, etwa die Magistralen, die aus der Stadt hinausführen. Sie sind, was ihre Bebauung betrifft, oft noch ziemlich diffus.

Und die Lagen am Wasser?

Auch diese verändern sich. Früher wurden dort nur Büros errichtet, jetzt entstehen da ebenfalls Wohnungen. Das gibt der Stadt ein neues Gesicht zur Elbe. Die bisherige Geschichte – auf der einen Seite der Hafen, gegenüberliegend die prominenten Wohnlagen – schreiben wir mit der stärkeren Mischung zeitgenössisch weiter. Ein gutes Beispiel ist der Baakenhafen in der Hafencity. Solche Nachbarschaften sind doch die Genesis unserer Stadt. Das erste Hafenbecken war das Nicolaifleet – mitten im Zentrum! Die Separierungsideologie ist dagegen nur eine Erfindung des 19. Jahrhunderts und wurde durch das Freihafen-Thema aufgelöst. Vorher waren Industrie und Wirtschaft auf der einen Seite mit dem Wohnen auf der anderen Seite immer vermengt. Das hat 1.000 Jahre gegolten, es gehört zur großen Geschichte Hamburgs. Das greifen wir wieder auf.

Kann das auch die Segregation sozialer Milieus bremsen?

Ich sehe uns da auf einem guten Weg. Ein zentrales Instrument ist in Hamburg der Drittel-Mix, also die Quartiersplanung mit je einem Drittel öffentlich-geförderten Wohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Es hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt, eine große Siedlung nur mit Sozialwohnungen zu bauen, ein großes Villenviertel in der Stadt zu haben und ein großes Industriegebiet sowie ein paar wenige gemischte Quartiere, die aus der Historie übrig geblieben sind. Die soziale Durchmischung der Quartiere bleibt aber eine große Aufgabe, weil der Markt nicht immer diesen Prinzipien folgt.

Hamburg ist eine Stadt der Mieter. Ist das für die Stadtentwicklung Hemmnis oder Vorteil?

Für die Stadtentwicklung hat das Vorteile. Im Mietwohnungsbau ist die Zahl der Akteure überschaubar. Wir haben große Unternehmen wie die Genossenschaften, mit denen die Kommunikation einfach und professionell verläuft.

Ist auch die sich verändernde Mobilität ein Antrieb für die Stadtentwicklung?

Das Oberthema heißt Smart City, und das ist der Technologiesprung unserer Zeit. Für die Städte eröffnet das unter anderem eine völlig neue Perspektive bei der Frage, wie wir in Zukunft Mobilität organisieren. Dank der neuen Technologien kommen wir vom Besitzen zum Benutzen. Wir können alle Verkehrsmittel – Autos, Busse, Bahnen, Fahrräder – einsetzen, wie wir es gerade brauchen. Die ideologische Debatte für oder gegen das Auto, die uns manch undankbaren Streit eingetragen hat, wird von dieser Entwicklung überholt.

In der Folge werden wir deutlich weniger Stellplätze und Platz für den Individualverkehr benötigen. So können wir mit dem bisherigen Straßenraum ganz anders umgehen. Gestalterisch wird das für die Stadt ein großer Gewinn sein und uns an der einen oder anderen Stelle wieder zurückführen zur Aufenthaltsqualität von Städten vor Einführung des Autos.

Wie sehen Sie Hamburg im Jahr 2050?

Ich sehe Hamburg als eine Stadt, die ihre Wasserlagen deutlich mehr in ihre Mitte geholt und zum erlebbaren Raum gemacht hat. Ich sehe eine Stadt, die Gewerbe und Wohnen noch stärker miteinander verflochten hat – allein schon, weil wir dann kaum mehr störendes, Abgas oder Lärm emittierendes Gewerbe haben. Ich sehe eine Stadt mit noch attraktiveren Grünräumen. Und ich sehe, dass Harburg und Hamburg über Wilhelmsburg viel enger zusammengewachsen sind. Das wird Hamburg eine große, hoch attraktive Mitte geben. Auch das Alltagsleben wird 2050 angenehmer sein, weil wir uns mit den neuen Technologien auf einem viel umweltverträglicheren Niveau organisieren können. Wir werden viel entspannter leben! ■

Kontinuität und Expertise

Die Wohnungswirtschaftliche Abteilung des BVE hat sich neu aufgestellt: Know-how wird gebündelt, Spezialistenteams kümmern sich um Nutzungsentgelt, Betriebs- und Heizkosten sowie um die Neuvermietung. Das macht die Verwaltung effizienter und schafft mehr Raum für die persönliche Betreuung der Mitglieder.

E

in verlässlicher Ansprechpartner für ihre Sorgen und Wünsche – das ist es, was die Mitglieder am Bauverein der Elbgemeinden schätzen. Deshalb setzt die Wohnungswirtschaftliche Abteilung (WA) des BVE bei der persönlichen Betreuung der Wohnungsnutzer auf Kontinuität.

Doch zugleich muss der Bauverein als Vermieter und Verwalter von Wohnungen Aufgaben erfüllen, die sich schnell wandeln: Der Gesetzgeber stellt immer speziellere Anforderungen – etwa wenn es um die Messung des Energieverbrauchs, den Feuerschutz durch Rauchmelder oder Müllvermeidung und Recycling geht. Zugleich sind die Erwartungen an eine schnelle Kommunikation gewachsen: Wer online rund um die Uhr einen Schaden in seiner Wohnung melden kann, erwartet auch eine zügige Reaktion zur Lösung des Problems.

Um die bewährte Qualität der persönlichen Betreuung zu sichern und zugleich fachkundig und schnell auf neue Herausforderungen reagieren zu können, hat der Bauverein die Wohnungswirtschaftliche

Abteilung seit November 2016 neu aufgestellt. Für die laufende Betreuung der Wohnungsnutzer gibt es weiterhin feste Ansprechpartner. Wer also zum Beispiel Fragen zu Ein- und Umbauten in der Wohnung oder zu einem neuen Mitbewohner hat, ein Haustier halten oder einen Konflikt mit den Nachbarn lösen möchte, der kann sich wie bisher an einen Mitarbeiter der WA wenden, dem seine Belange, die Nachbarschaft und das Quartier vertraut sind.

Aufgaben, die anderes Spezialwissen erfordern, werden nun bei WA-Mitarbeitern konzentriert, die dafür besonders qualifiziert sind und die aktuellen Anforderungen im Blick behalten. Fachleute können die Nebenkostenabrechnung schneller erstellen oder sich in alle Belange rund um die Versicherung der Immobilien einarbeiten. Andere Mitarbeiter konzentrieren sich darauf, die Wohnungen neu zu vermieten und dazu die Bewohner auszuwählen und die Verträge aufzusetzen.

»Unser oberstes Ziel muss immer die Zufriedenheit der Mitglieder sein«, sagt

die Leiterin der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung, Judith Swyzinski. Doch dieses Ziel war mit den Generalisten in der BVE-Verwaltung, die als Ansprechpartner für alle Belange rund um die Wohnung zu Verfügung stehen, nicht immer optimal zu erreichen.

Deshalb hat der Bauverein der Elbgemeinden beschlossen, künftig einen Teil der Aufgaben zu zentralisieren und Know-how und Kompetenzen zu bündeln. Betroffen sind davon vor allem Leistungen, die nur bei Einzug oder Auszug von Bedeutung sind oder die jährliche Nebenkostenabrechnung betreffen. »So können wir uns noch intensiver um die wohnenden Mitglieder kümmern«, sagt Judith Swyzinski. Neun Mitarbeiter der WA kümmern sich um das Management des Bestands. Jedes Mitglied hat weiterhin seinen Ansprechpartner. »Das ist uns sehr wichtig und bleibt das Herzstück der Abteilung«, betont Judith Swyzinski. Die rund 14.000 wohnenden Mitglieder wurden über die neuen Kontaktdaten per Brief und auf Aushängen in den Hausfluren informiert. ■

Digitaler Generationswechsel

Es war eine echte Herkulesaufgabe: Der Austausch der zentralen Unternehmenssoftware, des sogenannten ERP-Systems, das alle wichtigen Prozesse abbildet, ist zum Jahreswechsel gestartet. »Der BVE ist ein sehr aktives und innovatives Unternehmen«, sagt BVE-Prokurist Volker Kunze. »Seit vielen Jahren ergänzen wir unser bisheriges System um eigenentwickelte Softwarekomponenten, um neue Aufgaben und Wünsche der Anwender zeitnah umzusetzen. Deswegen lag unser Fokus bei der Auswahl des Nachfolgers auf einer flexiblen Softwarearchitektur, um zukünftige Anforderungen direkt im ERP-System realisieren zu können.«

Das neue System ist darauf ausgelegt, auch durch den Kunden angepasst werden zu können. Dabei lassen sich sowohl Datenstrukturen als auch die Programmlogik ohne großen Aufwand weiterentwickeln. Über das ERP-System werden neben Buchführung und Zahlungsverkehr sämtliche Geschäftsprozesse des Bauvereins abgebildet. Die Liste ist lang: Vermietung, Nebenkosten, Bau und Instandhaltung, Liegenschaften und Finanzierung und als Genossenschaft natürlich eine Mitgliederverwaltung. Wohnungswirtschaft ist eines der komplexesten Anwendungsgebiete im ERP-Umfeld.

Ein wichtiges Element im Umstellungsprojekt war die Datenüberleitung. Millionen von Datensätzen mussten aus dem Altsystem in die neuen Datenmodelle konvertiert und übertragen werden.

Voraussetzung für die erfolgreiche Migration war eine intensive Testphase: Das Übertragen der Daten wurde bereits ab November 2015 geprobt. »Da haben wir frühzeitig erkennen können, wo mögliche Fehlerquellen liegen«, sagt Kunze. Ende 2016 begann die Überleitung ins Produktivsystem und endete mit den letzten Saldenübernahmen nach dem Jahresabschluss.

Schon Monate vorher hatte die Schulung der Mitarbeiter begonnen. Zudem wurden in Workshops einzelne Geschäftsprozesse besprochen und Anforderungen aus den Abteilungen aufgenommen. Am 2. Januar 2017 fiel der offizielle Startschuss. Berater der Softwarefirma standen den BVE-Mitarbeitern bei den ersten Schritten auf dem neuen Terrain zur Seite. »Dies war die anstrengendste Phase«, erinnert sich Kunze, »fast alle im Unternehmen haben damit zu tun – vom Azubi bis zum Vorstand. Es brauchte den vollen Einsatz der Belegschaft, um den Übergang erfolgreich zu stemmen, und es wird auch noch dauern, bis sich alles eingeschliffen hat.«

Dann aber wird der BVE einen wichtigen Meilenstein in der digitalen Evolution hinter sich wissen und für neue Anforderungen gut gerüstet sein. ■



Neue Orte, neue Konzepte

Nicht überall, wo der BVE neue Objekte plant, drehen sich schon Baukräne. Aber die Vorhaben sind konkret. Sie werden den Bestand erweitern, Präsenz in der ganzen Stadt zeigen, neue Konzepte umsetzen – und dabei der bisherigen, erfolgreichen Strategie treu bleiben.

D

as Areal sieht noch etwas trostlos aus. Der Boden ist matschig, ein schlichter Bauzaun umschließt die Fläche. Wer es nicht weiß, ahnt nicht, dass hier früher das pralle Leben tobte. An diesem Ort, mitten in Barmbek, wurde einst Fußball gespielt. Hier stand der Wilhelm-Rupprecht-Platz, das Stadion des HSV Barmbek-Uhlenhorst. Charly Dörfel, ein Star vom großen HSV, hat hier am Ende seiner Karriere Tore geschossen. Und der Barmbeker Junge Andreas Brehme startete auf diesem Platz seine Karriere, die ihn über Kaiserslautern, Bayern München und Inter Mailand bis ins WM-Finale von Rom führte, wo er Deutschland 1990 mit seinem Elfmeter zum Weltmeister schoss.

BARMBEK FAMILY

Das Stadion ist schon umgezogen. An seiner Stelle entsteht auf 8.802 Quadratmetern ein sozial zukunftsweisendes

Quartier. Es ist gleichzeitig der Startschuss für die Umsetzung des großen Bebauungsplans Barmbek-Nord 11 mit insgesamt 675 Wohnungen auf etwa 10,4 Hektar im Dieselstraßenquartier. 150 Wohnungen baut allein der BVE (alle öffentlich gefördert), auch viele größere Wohnungen, in denen Familien ein neues Zuhause finden sollen. Deshalb wird das Quartier auch »Barmbek Family« heißen. »Barmbek wird dadurch jünger und noch attraktiver«, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf.

Zu den Besonderheiten von »Barmbek Family« zählen zum Beispiel zehn Wohnungen speziell für junge Erwachsene im Projekt »Hier wohnt Hamburgs Jugend« – eine Initiative der Hamburger Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration. Oder der geplante Quartierstreffpunkt »Kultur und Kaffee«, der genau das ist, was der Name sagt: ein Café mit vielerlei kulturellen Angeboten. Die Baugemeinschaft Ernestine, die ebenfalls bei »Barmbek Family« einzieht, wird diese Einrichtung betreiben.

Die künftigen Bewohner werden übrigens schon jetzt in die Planungen mit einbezogen – vor allem die Kinder. Etwa dann, wenn es um die Nutzung von Freiflächen geht oder die Auswahl von Geräten für Spielplätze. »Wer kann das besser beurteilen als die Kinder selbst?«, fragt BVE-Vorstand Axel Horn. Die künftigen Nutzer dürfen sich freuen: Mitte

→
Hauptsache, Backstein
Der in Barmbek vorherrschende Fassadentyp geht auch in modern – und passt damit zum Konzept von »Barmbek Family«.



»Barmbek Family« wird den ohnehin fortschreitenden Wandel dieses Stadtteils mit seinen Wohnungen um ein modernes, familienfreundliches und sozial orientiertes Quartier bereichern.

2019 soll »Barmbek Family« fertig sein. Es wird dann den ohnehin fortschreitenden Wandel dieses Stadtteils mit seinen überwiegend kleinen Wohnungen um ein modernes, familienfreundliches und sozial orientiertes Quartier bereichern.

Solche Vorteile ergeben sich auch für andere Viertel, in denen der BVE im Jahr 2017 mit den Bauarbeiten beginnen wird. An gleich zwei Standorten in der Hafencity errichtet der Bauverein Wohnungen für Familien, im Baakenhafen auch in Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen. Bei den Zukunftsprojekten geht es darum, die Angebotspalette der Wohnungsgenossenschaft zu verbreitern. Also in Vierteln präsent zu sein, wo der BVE bislang noch nicht oder nur kaum vertreten ist, durchweg in attraktiven Lagen. Und es geht darum, die neuen Quartiere vielfältiger zu gestalten – mit sozialen und kulturellen Angeboten.

BAAKENDOCKS

Exemplarisch dafür steht unter anderem das Projekt BAAKENDOCKS. Hier, am Baakenhafen im östlichen Teil der Hafencity, wird erstmalig in diesem Neubaugebiet im großen Stil öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen – insgesamt 155 Wohnungen entstehen dort, direkt am Wasser und in einer für die Hafencity eher ruhigen und weniger von Touristen aufgesuchten Gegend. 80 davon werden

unter der Regie des BVE gebaut. Daneben ist auch die Hansa-Genossenschaft mit an Bord, und die Baugemeinschaft »Tor zur Welt« wird in ein Holzhybridhaus einziehen, auch das ein Novum für dieses Viertel. Ökologisch und architektonisch reizvoll ist es sowieso.

Für die Hafencity, aber auch sonst im Hamburger Vergleich äußerst günstig sind die Mietpreise, im öffentlich geförderten Bereich sogar anfangs mit Mieten von 6,30 und 8,40 Euro pro Quadratmeter (nettokalt). Das Zusammenleben unterschiedlichster Gruppen ist auch bei BAAKENDOCKS Programm. So wird der BVE – zusammen mit der Alsterdorf Assistenz Ost GmbH – 28 seiner Wohnungen an Menschen vermieten, die Hilfe und Unterstützung im Alltag benötigen.

Ganz gleich ob in der modernen Hafencity, im szenigen Schanzenviertel oder im bodenständigen Barmbek: Neben allen zukunftsweisenden Konzepten, in denen es um Diversifizierung und Inklusion geht sowie um das Bauen in Stadtteilen, in denen der BVE bisher nicht oder nur wenig vertreten ist: Die Basis von allem bildet die traditionelle Strategie des Bauvereins der Elbgemeinden. Und das ist die Errichtung von Wohnhäusern in attraktiven Lagen, baulich und architektonisch in hoher Qualität und damit nachhaltig für kommende Generationen. Und natürlich zu günstigen Mieten. ■



Wo sonst noch Neues entsteht

Es ist die Top-Lage in Hamburg. Direkt an der Elbe, vis-à-vis der Elbphilharmonie: der Strandkai. Hier wird nicht einfach gebaut, sondern Architektur gefeiert. 600 Wohnungen entstehen dort, die Mehrzahl davon Luxusimmobilien. 150 dieser Wohnungen allerdings werden drei Genossenschaften errichten, darunter auch der BVE. Sie sind frei finanziert, können aber trotzdem zu Mietpreisen angeboten werden, die andere Bewohner der Hafencity neidisch werden lassen dürften: etwa 13 Euro pro Quadratmeter. Das ist für BVE-Verhältnisse zwar hochpreisig, aber im Vergleich mit den sonst üblichen Mieten in diesem Areal (19 bis 22 Euro) auch für breitere Schichten bezahlbar. »Die Wohnungen sind zwar nicht gefördert, aber preisgedämpft«, sagt BVE-Vorstand Axel Horn. Und er freut sich, dass allein schon wegen der Größe – 90 bis 100 Quadratmeter werden die Wohnungen groß sein – besonders Familien angezogen werden. Die dann für mehr Leben in der Hafencity sorgen.

Es ist so etwas wie Neuland für den BVE, was auch für die Mitte Altona gilt. Auf dem ehemaligen Bahngelände wächst ein neuer

Stadtteil – Wohnungen, Läden und soziale Einrichtungen entstehen dort. Eigentlich wollte der BVE schon weiter sein mit den Arbeiten – aber »vielfältige Anforderungen«, so Michael Wulf, »haben zu einer Verzögerung in der Planung geführt«. Im Herbst 2017, verspricht der BVE-Vorstand, gehe es dann wirklich los mit den angekündigten Arbeiten.

Ebenfalls in 2017 beginnt für den BVE das Projekt Glashüttenstraße. Es ist vergleichsweise klein, da geht es nur um 20 Wohnungen. Dafür ist der Neubau zukunftsweisend: Zum einen schafft er im Karolinenviertel günstigen Wohnraum. Dank der Mittel des Zweiten Förderwegs soll der Mietpreis mindestens 45 Jahre nicht über dem Mittelwert des Mietspiegels liegen. Zum anderen schafft man architektonisch einen Übergang zwischen der geplanten neuen Zentrale des Werberiesen Jung von Matt und den Altbauten in der Nachbarschaft. Ergänzt wird das Projekt durch eine Tagespflege für Demenzerkrankte, die zusammen mit der »Hamburger Brücke« in den Erdgeschossräumen betrieben wird. ■



↑ **Wo früher Züge rollten**

In der Mitte Altona, auf dem früheren Gleisdreieck am Bahnhof, werden familienfreundliche Häuser gebaut – auch in Kooperation mit einer Baugemeinschaft.

← **Unverbaubarer Elbblick**

Im neuen Hafencity-Quartier Baakenhafen punktet BAAKENDOCKS mit toller Lage und einem ausgefallenen Nutzungskonzept.

Wohnen mit Zusammenhalt

←

»Hier will keiner wieder weg«

Rosemarie Mink schätzt ihr Quartier – und sorgt dafür, dass es attraktiv bleibt.

Mitgliedervertreterin Rosemarie Mink schätzt die Gemeinschaft von Jung und Alt im familienfreundlichen Quartier »Stadtgärten Lokstedt«. Und für die Wünsche der Bewohner findet sie beim BVE immer ein offenes Ohr.

Die neue Bank neben dem Spielplatz ist noch mit rot-weißem Baustellenband umwickelt. »Der Beton der Fundamente muss erst austrocknen, bevor wir uns draufsetzen können«, erklärt Rosemarie Mink. »Aber umgesetzt wurde unser Vorschlag vom BVE ganz schnell.«

Als Mitgliedervertreterin der BVE-Wohnanlage »Stadtgärten Lokstedt« nimmt Mink die Vorschläge der Bewohner der Häuser am Grandweg auf und trägt sie an den Bauverein weiter. Die ehrenamtliche Aufgabe hat sie übernommen, kurz nachdem sie im April 2014 in ihre Zwei-Zimmer-Wohnung eingezogen ist. Wer Anregungen oder Verbesserungsvorschläge loswerden will, kann die lebendige 72-Jährige regelmäßig in den »Stadtgärten« zwischen den Häusern treffen. Mink ist einfach gerne hier, sie mag die abwechslungsreiche Bepflanzung mit Sträuchern, Gräsern und Stauden rund um die Terrassen ebenso wie die Reihe der alten Bäume an der Nordgrenze des Grundstücks. »Da wohnt man doch wie am Waldrand – und das mitten in der Stadt«, schwärmt sie.

Und sie liebt es, spielenden Kindern zuzuschauen, die mit ihren Rädern und Rollern die geschwungenen Wege durch das Grün zwischen den Häusern entlangsausen. Auf zwei Spielplätzen können die Grandweg-Kids sich austoben. Zwischen den Häusern ist es ruhig und sicher. Für die Kleinsten hat der Bauverein gerade einen Extra-Sandkasten mit feinem Sand gebaut – auch das nach einer Anregung der Bewohner über die Mitgliedervertrete-

rin. »Vernünftig und machbar müssen die Vorschläge sein«, sagt Rosemarie Mink. Dann würden sie auch schnell umgesetzt. »Der BVE hat immer ein offenes Ohr für unsere Wünsche.«

Ihr jüngster Enkel wird in der neuen Sandkiste im Sommer seinen Spaß haben. Freunde zum Buddeln und Spielen hat er hier genug. »In dieser Anlage wohnen ganz viele junge Leute«, sagt Mink, während zwei kleine Radler mit bunten Helmen auf dem Weg an ihr vorbeizischen. »Und in den meisten Wohnungen leben Kinder.« Der Eineinhalbjährige und sein fünfjähriger Bruder halten die Versicherungskauffrau im Ruhestand in Bewegung, wenn sie die Oma besuchen. Die beiden Enkel sind regelmäßig am Grandweg. Sie besuchen die Kita »Mobi«, die in die Wohnanlage integriert ist – mit Platz für rund 150 Kinder auf 1.100 Quadratmetern.

Gebaut wurden die Kindertagesstätte und die drei- bis viergeschossigen Einheiten von 2012 bis Ende 2013 auf dem Gelände des ehemaligen Allianz-Sportplatzes am Grandweg. Die 143 frei finanzierten Wohnungen sind zwischen 53 und 130 Quadratmeter groß, die Nettokaltmieten liegen im Durchschnitt bei 11 Euro pro Quadratmeter.

Mink weiß die Bedingungen zu schätzen, die der Bauverein in den hellbraun verklüfteten Neubauten bietet. Ihr Leben lang hat sie zur Miete gewohnt, sie kennt die Voraussetzungen auf dem freien Wohnungsmarkt, die oftmals nur bescheidene Ausstattung und die immer weniger bezahlbaren Mieten. »Wir haben wirklich Glück gehabt«, sagt sie. »Hier will keiner wieder wegziehen.« Und das nicht nur, weil die Wohnanlage so attraktiv ist, sondern auch, weil es hier ein Gefühl des Zusammenhalts gibt.

Für Rosemarie Mink war dann auch kurz nach ihrem Einzug klar, dass sie sich für diese Gemeinschaft engagieren möchte. Als sie noch bei der Versicherung arbeitete, hatte sie die Interessen ihrer Kollegen als Betriebsrätin vertreten. Bereut hat sie ihren Einsatz für die Mitgliedervertretung nie. »Diese Aufgabe und meine beiden Enkel halten mich jung«, sagt sie und lacht. ■

Zusammen machen wir es schöner

Kluges Quartiersmanagement hilft auch in großen Wohnanlagen, dass die Nachbarn sich wohlfühlen und für ihr Viertel Verantwortung übernehmen.

F

rüher hatten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vornehmlich die Aufgabe, Wohnraum zu schaffen und zu verteilen. Mieter oder Mitglieder freuten sich, eine Wohnung zu bekommen. Denn Wohnraum war eigentlich immer knapp. Auch heute steht der Wohnungsmarkt – vor allem in Großstädten – unter starkem Druck. Aber nicht in allen Vierteln gleichermaßen. Dort, wo in der Vergangenheit schnell und viel Wohnraum für Bevölkerungsgruppen gebaut wurde, haben es die Akteure auf dem Wohnungsmarkt jetzt mit zum Teil sozial schwächeren Mietern zu tun, mit hoher Fluktuation oder mitunter gar Leerstand. Geschäfte geben auf, weil die Bewohner des Quartiers vorzugsweise in großen Einkaufszentren oder zunehmend im Internet einkaufen.

Solche Tendenzen gab es auch am Schenefelder Holt in Iserbrook, an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Der Einzelhandel war dort auf dem Rückzug, ein Lebensmittelmarkt funktionierte nicht mehr so recht, und nur wenige alteingesessene Arztpraxen sorgten für die medizinische Versorgung vor Ort.

Der Schenefelder Holt ist ein Beispiel dafür, dass es auch eine positive Entwicklung geben kann – dank der Vernetzung der Akteure vor Ort. Peter Finke, der beim BVE für die Mitgliederförderung verantwortlich ist, hat damit gute Erfahrungen gemacht: »Wir suchen den Kontakt zu Anwohnern und Gewerbetreibenden, aber auch zur Kirchengemeinde oder dem zuständigen Abgeordneten, wenn wir merken, dass etwas nicht mehr stimmt.« Quartiersmanagement fängt immer damit an, mit den Menschen zu reden und sie zusammenzubringen. In den BVE-Quartieren eröffnen die Nachbarschaftstreffs diese Möglichkeit. »Dort treffen sich

die Anwohner und man erfährt ihre Wünsche und auch Sorgen«, sagt Finke. Dann ist es bis zu Lösungen meist nicht mehr weit.

Am Schenefelder Holt entschied sich der BVE – nach Beratungen mit den Betroffenen – für einen Neubau mit Arztpraxen und einer Bäckerei samt Café. Und für eine umfassende Modernisierung mehrerer Gebäude gepaart mit einer kompletten Neugestaltung der Außenanlagen. Der Supermarkt musste weichen, dafür gibt es nun einen Kiosk mit Lebensmittelangebot, das dem Bedarf der Anwohner eher entspricht. Und der Bauverein machte sich dafür stark, dass die von Streichung bedrohte Buslinie erhalten bleibt – niemand soll das Gefühl haben, schon bei der Verkehrsanbindung abgehängt zu werden.

Das Waschhaus wurde verkleinert, so gab es Raum für den Nachbarschaftstreff, den sich Mitglieder gewünscht hatten. Hier finden nun Spielenachmittage statt, es wird gemeinsam Kuchen gebacken (und gegessen!), Sportkurse gehören ebenso zum Angebot wie Sprachkurse: Deutsch für Ausländer, Englisch für Deutsche. Als Partner holte der BVE die Volkshochschule dazu. Die Bücherhallen schicken Medienboten, die Lesestoff mitbringen.

Der Nachbarschaftstreff am Schenefelder Holt ist eine von elf Einrichtungen dieser Art, die der BVE über die Kurt Denker-Stiftung initiiert hat. Es sollen noch mehr werden. Kluges Quartiersmanagement hilft, auch große Wohnanlagen attraktiver zu machen, wenn es dort Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftsservice anbietet. Und es übernimmt nicht nur die Verantwortung für die eigenen Wohnungen und ihre Bewohner, sondern auch für die Nachbarn





Mehr als nur Wohnen

Peter Finke ist beim BVE für Mitgliederförderung verantwortlich und weiß, was Quartieren guttut.

Immobilien des BVE ihren Geschäften nach. Über deren Lage gut informiert zu sein ist für Peter Finke wichtig. »Wir möchten wissen, was die Gewerbetreibenden wünschen und was die Anwohner brauchen. Also sollten wir etwa rechtzeitig darüber informiert sein, ob es einen Nachfolger gibt für den Arzt, der demnächst in Rente geht.« Und wenn ein Gewerbe im Quartier keine wirtschaftliche Basis mehr hat, weil sich der Bedarf der Bewohner ändert, muss über passendere Angebote nachgedacht werden. Dann kommt vielleicht eine Kita in die Räume, in denen vorher die Post war.

Dieses besondere Engagement ist für Wohnungsbaugenossenschaften fast selbstverständlich, der BVE fühlt sich dazu verpflichtet. Denn den Begriff des Wohnens definiert man umfassender – er geht weit über die vier Wände oder das einzelne Wohnhaus hinaus in die Umgebung, das Umfeld.

Quartiersmanagement sollte vorausschauend sein. Das gilt auch für neue Viertel wie die Hafencity. Dort wurde bereits in der Planungs- und Bauphase ein professionelles Quartiersmanagement installiert, an dem sich der BVE beteiligt. Schließlich ist der Bauverein auch in Hamburgs jüngstem Stadtviertel vertreten: Bereits seit Jahren am Kaiserai, demnächst am Strandkai und im Baakenhafen. Vorausschauendes Quartiersmanagement sorgt hier auch für eine sinnvolle Mischung der Läden in den Erdgeschosszonen. Auch dafür muss der Kontakt zu Nutzern und Eigentümern in der Nachbarschaft der BVE-Häuser gepflegt werden. Über Einzelgespräche oder an runden Tischen. Denn Kommunikation ist der Anfang von allem. ■

und den Stadtteil. »Wenn an der Bahnstation Graffiti die Wände verunzieren oder Hinweisschilder verschmutzt sind«, so Finke, »sage ich der Bahn Bescheid.«

Die Erfahrung lehrt: Je mehr die Nachbarn voneinander mitbekommen, je mehr sie ins Gespräch kommen und je mehr sie miteinander unternehmen, desto stärker fühlen sie sich für ihr Viertel verantwortlich. Im Quartier Billstedt-Kaltenbergen etwa, wo der BVE viele Wohnungen für seine Mitglieder bereitstellt, fing es damit an, dass einige Anwohner bei der Initiative »Hamburg räumt auf« mitmachten. »Wir haben das angeregt«, erzählt Peter Finke. Und das gemeinsame Engagement fürs Quartier hörte mit dem einmaligen Einsatz nicht auf. »Kaltenbergen räumt auf« heißt nun die örtliche Initiative, zu der sich Anwohner regelmäßig zusammenfinden, um ihr Quartier sauber zu halten.

Die Stromkästen im Viertel sind nicht mehr beschmiert: Kreative Mitglieder der Genossenschaften BVE und Hansa haben die Kästen angemalt – mit Landschaftsmotiven, Strandbildern oder bunten Fischen. Das Material wurde von den Genossenschaften und vom Bezirk Mitte gestellt. Kleiner Einsatz, große Wirkung – die Gegend sieht gleich viel freundlicher aus.

»Es geht um ein lebenswertes Quartier«, sagt Peter Finke, »nicht nur ums Wohnen.« Deshalb sucht er auch immer den Kontakt zu gewerblichen Mietern. Ob Discounter und Zahnarztpraxen, kleine Läden, Restaurants oder Start-ups – 130 Gewerbetreibende gehen in

»
Es geht um ein lebenswertes Quartier, nicht nur ums Wohnen
«

Gute Noten und viele neue Ideen

Die Motivation der BVE-Beschäftigten ist hoch. In der ersten Mitarbeiterbefragung lieferten sie zahlreiche Anregungen. Die werden jetzt umgesetzt.

»Wir wollten wissen, wo wir stehen – und wo unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Schuh drückt«, bringt Personalleiter Sönke Petersen den Anlass für die erste Mitarbeiterbefragung des Bauvereins auf den Punkt. Dazu wurden im Frühjahr 2016 in Abstimmung mit dem Betriebsrat alle Beschäftigten persönlich angeschrieben und gebeten, 60 Fragen zu beantworten.

Das Ergebnis ist eine »unaufgeregte Standortbestimmung«, so Petersen. Die Antworten belegen, dass ein Großteil der Mitarbeiter in wesentlichen Fragen sehr zufrieden mit den Arbeitsbedingungen beim BVE ist. Es gibt aber in einzelnen Bereichen noch

Spielraum für Verbesserungen – und auch Hinweise, wie die Arbeitsabläufe weiter optimiert werden können.

Die Teilnahme an der Befragung war natürlich freiwillig, geantwortet wurde anonym. »Es war uns wichtig, eine ehrliche Rückmeldung zu bekommen«, beschreibt BVE-Vorstand Michael Wulf das Vorgehen.

Dass 94 Prozent der teilnehmenden Mitarbeiter ihre Aufgaben beim BVE interessant finden und ihre Arbeit ihnen Freude bereitet, ist eine gute Basis für konstruktive Kritik. »Wir freuen uns natürlich über dieses Ergebnis«, sagt Petersen. »Aber das ist auch nur ein Wert, aus dem man nicht schließen darf, dass alles gut ist und es kein Potenzial für Verbesserungen mehr gibt.«

Auch etwas anderes ist deutlich geworden: Bei gut der Hälfte der Fragen konnten die Antworten mit Wünschen oder Verbesserungsvorschlägen ergänzt werden. Bemängelt wurden da etwa fehlende Transparenz oder unklare Zuständigkeiten. »Der Informationsfluss läuft nicht überall

so, wie er sollte«, konstatiert Petersen. Nur 53 Prozent der Befragten sind mit den Informationen über das Weiterbildungsangebot zufrieden. Und 25 Prozent würden sich wünschen, mit geringerem Geräuschpegel im Büro zu arbeiten. 21 Prozent hätten gerne mehr Platz. Hier wurden bereits erste Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt.

Insgesamt herrscht unter den Mitarbeitern eine positive Grundstimmung: So finden 90 Prozent der Befragten, dass Arbeit und Privates beim BVE gut vereinbar sind. 80 Prozent geben an, dass sie von ihren Fachvorgesetzten bei ihrer Arbeit gut unterstützt werden. Für den BVE kommt es jetzt darauf an, für schnelle und praktische Verbesserungen zu sorgen. Nachdem die Ergebnisse vorlagen, wurden sie mit den Führungskräften und dem Betriebsrat diskutiert und Anfang November der Belegschaft vorgestellt. »Unmittelbar danach haben wir dann eingeladen, sich an Arbeitsgruppen zu beteiligen«, sagt Vorstandsmitglied Wulf. Diese Gruppen entwickeln in moderierten Workshops konkrete Verbesserungsvorschläge, die Mitte 2017 vorliegen sollen.

ATTRAKTIVE ARBEIT

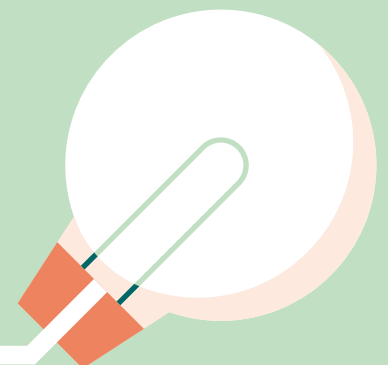
94 %

finden ihre Arbeit interessant und sie bereitet ihnen Freude

KOMMUNIKATION

35 %

wünschen sich eine bessere Information über wichtige Themen beim BVE





Jeder ist willkommen!

Auch Kinder, die nicht in einer Wohnung des Bauvereins wohnen, können BVE KIDS werden. Die Kindergenossenschaft vermittelt spielerisch Formen des Wohnens, der Nachhaltigkeit und des Handwerks.

W

as würdet ihr jemandem zeigen, der in euer Quartier zieht?«, lautete die Frage an die BVE KIDS. Die zogen dann als Stadtteildetektive durch die Wohnanlage in Alsterdorf, um ihre Lieblingspielorte vorzustellen. »Die offiziellen Spielplätze waren gar nicht so wichtig«, hat die BVE-Sozialpädagogin Katrin Freesmeier dabei gelernt. Sondern Kletterbäume, ein Gebüsch zum Verstecken oder der Platz vor den Recyclingcontainern, der im Spiel der Kinder das Gefängnis darstellt.

Die Stadtteildetektive fotografierten die schönen und auch die weniger schönen Orte, die dann auf einer Karte markiert und im Hausmeisterbüro aufgehängt wurden. Für die BVE KIDS ein großer Spaß. Und Freesmeier hat wichtige Erkenntnisse gewonnen, wie die Kinder das Wohnumfeld für sich nutzen. Außerdem konnten kleine Ärgernisse gleich beseitigt werden – auf die Ecken, wo immer wieder wilder Müll liegt, hat der Hausmeister nun ein besonderes Augenmerk.

Die Stadtteildetektive von Alsterdorf ist nur eines der zahlreichen Projekte aus dem Angebot für die BVE KIDS, das sich nicht nur an Kinder und Jugendliche aus Wohnungen des Bauvereins richtet. Jeder, der Interesse an der Kindergenossenschaft

hat, ist willkommen! Mit Spaß und Spiel Formen des Wohnens, Ideen der Nachhaltigkeit, Erfahrungen mit Handwerk und nicht zuletzt auch den Genossenschaftsgedanken zu vermitteln ist das Ziel.

Gemeinsam ging es dazu also etwa ins Freilichtmuseum Kiekeberg und ins Museum für Völkerkunde, um zu erfahren, wie Menschen in Hamburg früher gelebt haben und wie sie in anderen Teilen der Welt wohnen. Die schönsten selbst gepflanzten Sonnenblumen auf dem Balkon wurden von den BVE KIDS fotografiert – und prämiert. Mit Spaten und jungen Setzlingen zog eine Gruppe zu einer Aufforstungsaktion in den Klövensteen im Westen der Stadt, um dort einen Mischwald entstehen zu lassen, der den Wasserhaushalt reguliert. »Alle haben wie wild geackert – und waren danach ganz beseelt«, erinnert sich Katrin Freesmeier.

Die Idee der Kindergenossenschaft kommt an, die Mitgliederzahl ist auf über 800 bis zum Jahresende 2016 weiter angestiegen. Die ersten Mitglieder sind 2016 erwachsen geworden. Und den Nachwuchs will der Bauverein künftig auch über soziale Medien erreichen – vielleicht mit einem eigenen Kanal für die BVE KIDS bei Instagram. ■

Der BVE baut auf

114MITARBEITER¹**13.921**

WOHNUNGEN

21.007

MITGLIEDER

500

KITAPLÄTZE IN 8 KINDERTAGESSTÄTTEN

806

KINDER IN DER KINDERGENOSSENSCHAFT

11

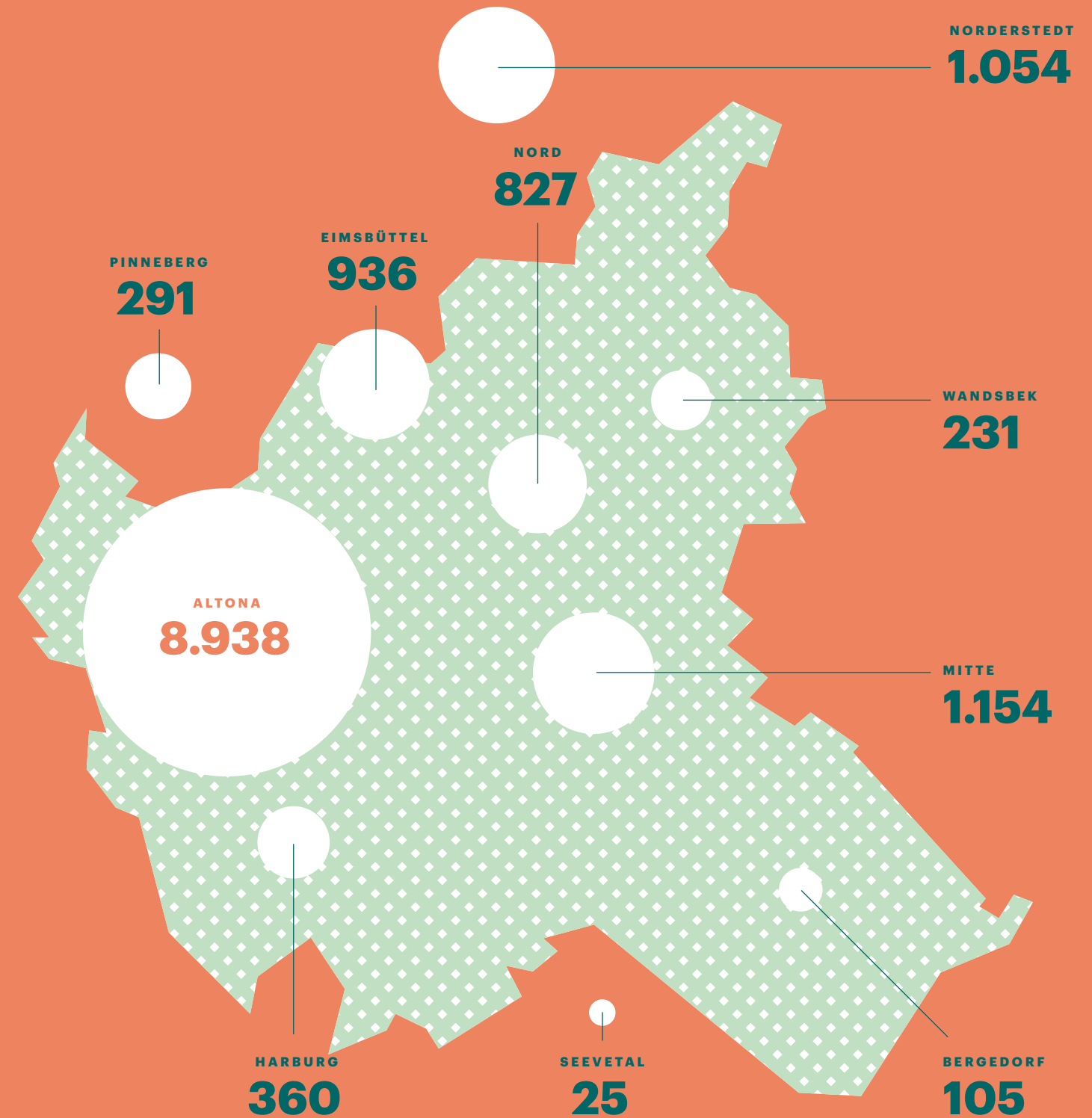
NACHBARSCHAFTSTREFFS

141

GEWERBLICHE OBJEKTE

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

Wohnungsbestand



Wohnungen nach Baujahren

921.104 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE

6.628

5.879

1.414

BAUJAHR 1899 – 1969

BAUJAHR 1970 – 1999

BAUJAHR AB 2000

Wohnungen mit einem Mietpreis von 5,79 EUR/m²

Wohnungen mit einem Mietpreis von 5,94 EUR/m²

Wohnungen mit einem Mietpreis von 9,09 EUR/m²

Wohnungsbestand

Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung/
Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899 – 1969	Baujahr 1970 – 1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	13.921	6.628	5.879	1.414
Wohnfläche (m ²)	921.104	414.858,36	395.057,94	111.187,76
Nutzungsentgelt (EUR/m ²) (Soll per 31.12.)	6,25	5,79	5,94	9,09
Nutzungsentgelt p. a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	68.733	28.724	28.049	11.960
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	33.409	20.611	11.556	1.242
davon aktivierte Modernisierungen ¹	3.547	2.515	1.032	0

¹ ohne Gewerbe

Instandhaltung/Modernisierung

Kostenart	2016		2015	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m ²)	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutz- fläche (m ²)
Laufende Instandhaltung ²	12.499.000	13,20	12.412.000	13,14
Geplante Großreparaturen	12.867.000	13,59	12.728.000	13,47
Aufwandsmodernisierungen	5.952.000	6,28	4.049.000	4,29
Gesamtaufwand³	31.318.000	33,07	29.189.000	30,90
Aktivierungsfähige Modernisierungen	3.653.000	3,86	2.380.000	2,52
Gesamtkosten	34.971.000	36,93	31.569.000	33,42
³ davon				
an Dritte beauftragt	29.891.000	31,56	27.728.000	29,35
Servicebetrieb/Hausmeister	1.427.000	1,51	1.461.000	1,55

² Grundstücks-, Haus- und Wohnungsinstandhaltung

Instandhaltung/ Modernisierung

Maßnahmen	2016		2015		geplant 2017	
	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen
Instandhaltung						
Fassaden- und Balkon- sanierung	8	576	7	456	8	650
Fassadenanstrich	1	24	2	43	5	180
Dachsanierung	6	292	4	235	8	197
Aufzugsanlagen	2	89	2	312	5	306
Fensteranstrich	2	113	1	19	6	111
Treppenhausestriche	4	437	6	245	5	281
Briefkastenanlagen	2	220	7	333	2	182
Erneuerung Grundsiel- leitungen	19	1.075	14	1.107	23	1.044
Gesamt ¹	44	2.826	43	2.750	62	2.951
Modernisierungen						
Dachdämmung, Dämmung oberste Geschossdecken	6	464	4	279	5	127
Fassadendämmung	1	126	2	125	0	0
Kellerdeckendämmung	6	398	2	125	1	40
Nachrüstung von Balkonen	1	12	0	0	1	29
Fenster	8	454	3	511	4	229
Optimierung Heizungs- anlagen	10	687	5	396	11	1.471
Neugestaltung Eingänge	2	221	7	344	4	267
Wohnumfeldgestaltung	0	0	0	0	8	506
Einbau zentraler Warm- wasserversorgung	0	0	0	0	0	0
Bad- und Küchen- modernisierung	div.	75	div.	105	div.	100
Seniorenfreundlicher Badumbau	div.	30	div.	22	30	30
Be- und Entlüftungsanlagen	7	603	3	302	1	72
Wohnungszusammenlegung und -vergrößerung	1	2	1	1	1	2
		Einheiten		Einheiten		Einheiten
Erneuerung Einzelgaragen	0	0	2	17	0	0
Neubau Carports	0	0	0	0	0	0
Neubau Fahrradboxen	div.	40	3	48	div.	16
Gesamt ¹	42	3.112	32	2.275	66	2.889

¹ Mehrfachzählungen enthalten

Entwicklung

Bautätigkeit

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Überhang aus 2015 (Whg.)	Beginn 2016 (Whg.)	Bezug 2016 (Whg.)	Überhang für 2017 (Whg.)
Bethanien	Eppendorf	90 ^{1,2}	90	27.100.000		90 ³		90
Lütt Iserbrook	Iserbrook	2		450.000		2		2
Uferstraße	Eilbek	40 ¹	40	9.869.000	40		40	
Stiefmütterchenweg	Bahrenfeld	8		2.000.000		8		8
Suttnerpark	Altona-Altstadt	31 ¹	21	8.200.000		31		31
Efeweg	Winterhude	109 ¹	30	30.100.000		39		39
Gesamt ¹		280	181	77.719.000	40	170	40	170

¹ zzgl. Tiefgarage

² zzgl. gewerblicher Flächen

³ Beginn Hochbau 2017

Projekt- entwicklung

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)
2017	Andersenstraße	Iserbrook	12		2.600.000
2017	Baakenhafen	Hafencity	80 ^{1,2}	56	23.800.000
2017	Espenreihe 12	Sülldorf	6	6	1.400.000
2017	Hein-Kröger-Straße	Flottbek	2		450.000
2017	Neue Mitte Altona BF 02	Ottensen	13	13	4.000.000
2017	Neue Mitte Altona BF 04	Ottensen	76 ^{1,2}	66	21.500.000
2017	Strandkai	Hafencity	43 ¹		16.000.000
2017	Wittenkamp	Barmbek	156 ¹	156	40.000.000
2018	Glashüttenstraße	Karolinenviertel	20 ²	20	7.700.000
2018	Jochen-Fink-Weg 23-29	Iserbrook	4		900.000
2018	Schenefelder Holt 3-5	Iserbrook	14		3.500.000
2018	Staudinger Straße	Klein Flottbek	10		2.300.000
2019/2020	Schumacherstraße	Altona-Altstadt	60	60	17.000.000
2020/2021	Diverse Projekte	Altona, Barmbek, Neustadt	150 ¹	120	43.000.000
Gesamt			646	497	184.150.000

¹ zzgl. Tiefgarage

² zzgl. gewerblicher Flächen

2016

Geschäftszahlen

44

Nachhaltigkeit beim BVE

46

Förderbericht

48

Lagebericht

58

Jahresabschluss im Anhang

70

Der Aufsichtsrat

72

Bericht des Aufsichtsrats

Soziales

Nachhaltigkeit

Umwelt

Wirtschaft

Nachhaltige Entwicklung

Werte wie Vertrauen, Offenheit, Beständigkeit und, miteinander in Generationen zu denken, liegen uns als Genossenschaft besonders am Herzen. Unser Wesensmerkmal ist die Mitgliederförderung, die für uns an erster Stelle steht. Um unseren Mitgliedern den größtmöglichen Nutzen zu bieten und unsere Genossenschaft auch für die Zukunft stark zu machen, werden wir uns künftig noch ausführlicher mit dem Thema »Nachhaltige Entwicklung« auseinandersetzen.

In der Wohnungsbaubranche haben wir es mit unterschiedlichen ökologischen Herausforderungen zu tun, die auf unsere Umwelt wirken. Insgesamt fällt ein beträchtlicher Teil des weltweiten Rohstoffverbrauchs, vor allem Holz, und des Energieverbrauchs beim Bau und Betrieb von Gebäuden an. Auch die CO₂-Emissionen, die hierbei entstehen, sind beträchtlich.

Darüber hinaus haben wir im sozialen Bereich mit unserer Tätigkeit als Genossenschaft in der Wohnungswirtschaft Einfluss auf sehr viele Menschen. Da sind nicht nur unsere über 21.000 Mitglieder, sondern auch über 800 Kinder in unserer Kinder-genossenschaft BVE KIDS, viele Tausende Menschen, die in BVE-Wohnungen leben, und natürlich unsere 119 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Notwendigkeit, sich mit ökologischen, sozialen und auch mit fairen Geschäftspraktiken auseinanderzusetzen, ist demnach offensichtlich. Schon in den vergangenen Jahren haben wir in unseren Geschäftsberichten über unser Engagement und einzelne Projekte berichtet, die unseren negativen Einfluss auf die Umwelt reduzieren und den positiven Einfluss auf unsere Gesellschaft fördern. Nun wollen wir jedoch strukturiert und professionell an das Thema Nachhaltigkeit beim BVE herangehen. Hierzu haben wir im Oktober 2016 eine neue Stelle »Nachhaltigkeits- und Qualitätsmanagement« geschaffen. Die Kollegin, die in diesem Bereich tätig ist, erarbeitet in enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachabteilungen und dem Vorstand ein Gesamtkonzept »Nachhaltigkeit beim BVE«.

Nach einer ersten Bestandsaufnahme wird die Aufgabe sein, eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie für den BVE zu entwickeln, um das künftige Handeln hiernach

auszurichten. Dazu werden wir die Themen identifizieren, die beim BVE besonders wichtig sind und einen hohen Wirkungsgrad haben. Auch Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Anspruchsgruppen des BVE werden bei dem Prozess miteinbezogen. Wir wollen auch regelmäßig über unsere Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit kommunizieren und transparent berichten. Dafür werden wir Controlling-Instrumente entwickeln und in unsere Geschäftsprozesse integrieren. So können wir feststellen, an welchen Stellen noch Handlungsbedarf besteht und in welchen Bereichen unsere Maßnahmen Erfolg gezeigt haben.

Damit das Gesamtkonzept zum BVE passt und wir authentische Maßnahmen entwickeln können, arbeitet ein Nachhaltigkeitskomitee an der Gestaltung des Konzepts mit. Das Komitee setzt sich aus Mitarbeitern verschiedener Abteilungen des BVE zusammen, sodass unterschiedliche Perspektiven mit einfließen und sich jeder aktiv einbringen kann.

In einzelnen Projekten engagieren wir uns schon ganz konkret für ökologische und soziale Belange. Unseren Mitgliedern bieten wir über unser Sozialmanagement zahlreiche soziale Dienstleistungen, die ihnen den Alltag erleichtern. Darüber hinaus fahren unsere Mitarbeiter im Außendienst bereits zum Teil mit Elektro-Fahrzeugen, die mit Strom aus unserem Blockheizkraftwerk im Heidrehmen aufgeladen werden. Im Rahmen des Projekts »Energetische Quartiersentwicklung Heidrehmen« wird unter anderem ein weiteres Blockheizkraftwerk gebaut, mit dem wir noch mehr BVE-Haushalte direkt vor Ort mit Strom und Wärme versorgen können.

Die wesentlichen Aspekte unserer Geschäftstätigkeit zu durchleuchten und sie so umzugestalten, dass sie einen Mehrwert für unsere Gesellschaft und unsere Umwelt schaffen, ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Wir begeben uns voller Motivation und Zuversicht auf einen langen Weg, der gewiss einige Hürden birgt, unsere Genossenschaft jedoch stärken und zukunftsfähig machen wird, dessen sind wir uns sicher. Die Schaffung des neuen Bereichs »Nachhaltigkeitsmanagement« ist auf diesem Weg ein großer Schritt nach vorn.

Förderbericht



Weit über den nachbarschaftlichen Austausch hinaus sind Quartiersfeste immer auch ein bisschen Urlaub vom Alltag



Das Mitglied in den Mittelpunkt aller unserer Aktivitäten zu stellen und den Solidargedanken unserer Genossenschaft deutlich herauszuarbeiten – das ist Mitgliederförderung! Wir fördern den verantwortlichen Umgang mit den Quartieren und den Immobilien des BVE.

Wir sind nachhaltig: Verantwortung für die nachfolgende Generation, für unsere Umwelt und ein gesundes qualitativ erfülltes Leben prägen unsere Arbeit. Wir wollen, dass wieder die gesamte Solidargemeinschaft aller Mitglieder des BVE füreinander Verantwortung spürt. Nachbarn sollen sich verantwortlich fühlen für ihre Nachbarschaften und die Mitgliedervertreter ihre Verantwortung für ihren Wahlbezirk nach außen tragen.

Wir lassen den einzelnen Menschen nicht allein. Unser Sozialmanagement kümmert sich engagiert um jeden Hilfesuchenden. In schwierigen Lebenslagen und Situationen finden wir die passende Lösung, begleiten Kommunikationsprozesse mit Ämtern und Einrichtungen.

In insgesamt elf Nachbarschaftstreffs wird ein gutes nachbarschaftliches Miteinander gepflegt. Die Treffs werden über unsere Kurt Denker-Stiftung betrieben und sorgen dafür, dass der Zusammenhalt unter den Mitgliedern aufrechterhalten bleibt. So ist es möglich, miteinander

verschiedene Veranstaltungen und Ausflüge zu planen und durchzuführen.

Mieterfeste zu besonderen Anlässen gehören dazu: Ein Quartier feiert seinen runden Geburtstag, Familienfeste zum Neubaubezug oder anlässlich besonderer Aktionen der Kindergenossenschaft BVE KIDS. Stadtteildetektive zeigen die Lieblingsplätze der Kinder auf; Kreativität wird mit Lehmbauten gefördert. Unter den Händen von kleinen und großen Baumeistern entstehen frei modellierte Lehmlandchaften mit begehbaren Räumen und Skulpturen.

Kreativität und Interesse werden aber auch gefördert durch das Angebot der Mitgliedschaft in den Hamburger Bücherhallen. Die BVE KIDS übernimmt bis zum 18. Lebensjahr die Kosten hierfür. Unterstützt durch den BVE werden auch die Medienboten, die älteren Lesern Bücher und Hörbücher nach Hause bringen. Lesen ist eine wichtige Kompetenz, die möglichst früh gefördert und lange erhalten bleiben sollte. Es öffnen sich hierbei für Jung und Alt ganz neue Welten.

Bei den jährlich stattfindenden Ausflügen der Nachbarschaftstreffs werden regelmäßig neue Ziele angesteuert. Mit Bussen werden an vier aufeinanderfolgenden Tagen Museen oder Wildparks in Norddeutschland besucht.



Gymnastik wirkt wie ein kleiner Jungbrunnen



Im Vordergrund steht immer das Gemeinsame, das Nachbarn Verbindende. Wichtig ist aber auch hier die Bewegung, beispielsweise der Spaziergang durch eine schöne Landschaft.

Dass regelmäßige Bewegung hilft, lange gesund und aktiv zu bleiben, in jedem Alter mitten im Leben zu stehen, ist vielen bekannt. Unser Körper ist nicht dafür geschaffen, nur zu sitzen, sich bequem mit dem Auto von A nach B fahren zu lassen und allerhöchstens einmal den kurzen Weg zum Nachbarn zu gehen. Viele unserer Mitglieder sind daher im Sportverein oder nutzen die modernen Hamburger Radwege, um mit dem Fahrrad zur Arbeit, Schule oder Universität zu fahren.

Aber nicht jeder kann zum Beispiel aus Altersgründen mehrmals in der Woche zum nächstgelegenen Sportverein gehen. Daher haben wir Kooperationen mit Sportvereinen in vielen Quartieren geschlossen. Die Trainingsangebote werden in unseren Nachbarschaftstreffs angeboten – die Trainer kommen also zu unseren Mitgliedern.

Angesprochen werden zuallererst einmal unsere Senioren. Und das Angebot kommt an: Gymnastik, Yoga, Ballspiele und psychoenergetisches Training sind die Favoriten. Im Rahmen der BVE-Mitgliederförderung werden die

Sportangebote finanziell unterstützt. So kann jedes unserer Mitglieder auch mit kleiner Rente teilnehmen, und dies vor allem regelmäßig. Nebenbei wird auch das gut nachbarschaftliche Miteinander gefördert. Gemeinsamer Sport macht Spaß, gemeinsame Erfolge schweißen zusammen.

Mit unseren Angeboten zum Gedächtnistraining runden wir unsere Angebotspalette ab. Ein Gedächtnistraining macht schlicht Freude. Jeder kann teilnehmen und glänzen. Nicht umsonst sind Rate- und Quizshows so beliebt, da sie jedem die Möglichkeit bieten, seine Erinnerungen und Erfahrungen zu nutzen und mit geistiger Flexibilität zu punkten. Wir sehen in unseren Nachbarschaftstreffs die Begeisterung und werden entsprechend die Angebote weiter ausbauen.

Das ist nur ein Auszug aus unserer breiten Palette der Mitgliederförderung beim BVE.

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Rechtliche Grundlagen

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

Ziele und Strategien

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

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 die dem Vorstand direkt unterstellten Stabsfunktionen – von der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung (Vermietung, Bestandsmanagement, Betriebskostenmanagement, Mahn- und Klagewesen), der Technischen Abteilung (Neubau, Modernisierung, Instandhaltung), der Abteilung Rechnungswesen (Buchhaltung, Zahlungsverkehr), der Abteilung Mitgliederförderung (Mitgliederwesen, Sozialmanagement, Projekte) und der Abteilung Organisation (interne

Abläufe, IT) wahrgenommen. Der Technischen Abteilung ist ein Servicebetrieb zur Durchführung von Reparaturaufträgen innerhalb der Wohnanlagen unserer Genossenschaft angegliedert.

Der Bauverein der Elbgemeinden setzte bis zum 31. Dezember 2016 die wohnungswirtschaftliche Standardsoftware GES der Firma Aareon ein. Da der Betrieb von GES gemäß der Ankündigungen der Aareon in den nächsten Jahren eingestellt wird, wurde das ERP-System zum Jahreswechsel 2016/2017 auf das wohnungswirtschaftliche ERP-System RELion umgestellt. Die Jahresabschlussarbeiten 2016 wurden noch mit GES durchgeführt. Zahlreiche Geschäftsprozesse werden ergänzend mithilfe eigenentwickelter Softwarekomponenten abgebildet, die an die neue Struktur von RELion angepasst werden mussten und z.T. noch angepasst werden müssen. Weiterhin bestehen ein digitales Archiv, ein Workflow-System für einen regelbasierten Transport des digitalisierten Posteingangs, ein Intranet-Portal auf Basis des Microsoft Office SharePoint Servers für einen effizienten Umgang mit gemeinsam genutzten Informationen und ein 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, um mit klaren Rahmenbedingungen möglicherweise auftretenden Situationen vorzubeugen, die ihre Integrität infrage stellen könnten. Es bestanden 2016 keine vertraglichen Bindungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie des Vorstands und dem Bauverein der Elbgemeinden, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung im Aufsichtsrat bzw. Vorstand hinausgehen.

Marktstellung

Am 31. Dezember 2016 bewirtschaftete der Bauverein der Elbgemeinden 13.921 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 921.104 m² sowie 8 Kindertagesstätten, 141 gewerbliche Objekte und 24 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 25.997 m². Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 5.287 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.412 Stellplätze im Freien sowie 1.229 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per saldo um 31 Wohnungen und die Wohnfläche um 2.421 m² erhöht. 40 Wohnungen sind nach Fertigstellung eines Neubaus zugegangen. Die Abgänge resultieren aus dem Abriss von 7 Wohnungen im Rahmen von Neubauvorhaben und 2 Zusammenlegungen. Die Nutzflächen haben sich vor allem aufgrund der Herausnahme von Flächen aus der Vermietung per saldo um 57 m² verringert.

Unsere Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2016 mit 13.921 Wohnungen die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg. Am 31. Dezember 2016 umfasste der gesamte Grundstücksbestand inklusive der Erbbaurechte des Bauverein der Elbgemeinden 1.866.242 m² und damit 10.550 m² mehr als zum Vorjahresende. Der Zuwachs resultiert aus dem Kauf (wirtschaftlicher Übergang) von zwei für Neubauvorhaben vorgesehenen Grundstücken in Hamburg-Barmbek-Nord und Altona-Altstadt.

Umweltschutz

Das Tochterunternehmen BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmeverversorgung von 2.016 Wohnungen. Mit dem Betrieb von 25 Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen durch unser Tochterunternehmen und externe Partner wird umweltfreundlich und energiesparend Wärmeenergie erzeugt. 4.675 Wohnungen werden über diese Heizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der weitgehend noch in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 4.200 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden. Mit unserem neuen Anwohnerstromkonzept wird der vor Ort im BHKW erzeugte Strom von einem externen Partner unseren Mitgliedern umweltfreundlich und kostensparend angeboten. Für 483 Wohnungen haben wir dieses Konzept bereits realisiert. Ein weiterer Ausbau ist geplant. Zusammen mit rund 5.429 Wohnungen, die an Fernwärmenetze angeschlossen sind, werden bereits 72% der Wohnungen des BVE im Wege der Kraft-Wärme-Kopplung ressourcenschonend versorgt. Für 33% aller BVE-Wohnungen erfolgt eine Teilwärmelieferung durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken. Auch der Weg, durch weitere Wärmedämmung, Fensteraustausch und Heizungsoptimierungen Energie zu sparen, wird von uns verfolgt. Im Neubau werden von uns Niedrigstenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen, Erdwärmepumpen oder Eisspeichern errichtet.

Drei E-Smarts für unsere Verwaltung, die mit Strom aus einem Blockheizkraftwerk der BVE-DIENSTE GmbH versorgt werden können, ergänzen unser ökologisches Konzept. Ein externes Energieaudit nach DIN EN 16247-1 für unsere Verwaltung wurde im Frühjahr 2016 erfolgreich abgeschlossen.

Mitgliederförderung

Im vergangenen Jahr haben sich über 150 Mitglieder mit Bitte um Unterstützung an unser Sozialmanagement gewandt. Damit ist ein deutlicher Anstieg von Mitgliedern, die das Beratungsangebot unseres Sozialmanagements wahrnehmen, zu verzeichnen. Im Fokus stehen hier nach wie vor unsere Senioren. Ältere Menschen sind eine sehr heterogene Gruppe mit sehr unterschiedlichen Bedürfnissen, Kompetenzen und Ressourcen. Unsere Sozialarbeiterinnen beraten im individuellen Einzelfall, um zielgerichtet Hilfe zu vermitteln. Sie stehen hier in engem Kontakt zu verschiedenen Behörden und Pflegediensten. Ziel ist es, unseren älteren Mitgliedern ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Soziales Management bedeutet auch die individuelle Begleitung der Mitglieder bei umfangreichen Modernisierungen. Auch das Viertel, in dem man wohnt, nimmt einen höheren Stellenwert ein als zu Zeiten des Erwerbslebens – der Radius wird häufig enger. So fördern wir Nachbarschaften: In unseren 11 Nachbarschaftstreffs lernen sich alte und neue Bewohner näher kennen, unterstützen sich gegenseitig und achten aufeinander. In den Gemeinschaftsräumen im Schenefelder Holt, Resskamp, in Billstedt und Kirchdorf-Süd finden zudem wöchentliche Seniorensportgruppen statt in Kooperation mit dem Hamburger Sportbund und den Sportvereinen vor Ort. Ehrenamtlich Engagierte bieten Nähkurse, Yoga am Abend oder auch Krabbelgruppen für die Kleinen an. Diese Aktivitäten werden durch unser Sozialmanagement begleitet.

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

GBS

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

BVE-DIENSTE GmbH

Alleiniger Gesellschafter der GmbH ist der Bauverein der Elbgemeinden. Das Stammkapital beträgt 30 Tsd. EUR. 2016 erfolgte eine Ausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von 50 Tsd. EUR. Die BVE-DIENSTE GmbH betreibt 3 BHKW in Heizhäusern des Bauverein der Elbgemeinden zur Teilwärmeverversorgung von 2.016 Wohnungen.

2. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage entwickelte sich in Deutschland 2016 mit einer preisbereinigten Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 1,9% weiterhin positiv. Das Preisniveau bei den Verbraucherpreisen erhöhte sich im Jahresdurchschnitt um 0,5%. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorjahr weiter gefallen. Die Zinsen blieben 2016 unverändert auf einem extrem niedrigen Niveau. Insgesamt wird auch eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland für 2017 prognostiziert. In Hamburg ergab sich für 2016 eine preisbereinigte Steigerung des Bruttoinlandsprodukts um 1,8%. Das Bevölkerungswachstum in Hamburg und das Wachstum der Anzahl der Haushalte halten weiterhin an. Im Wohnungsneubau hat die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 8.500 Wohnungen übertraffen, die Anzahl der Baugenehmigungen liegt mit fast 12.500 weiterhin auf einem hohen Niveau. Die Ziele der Wohnraumförderung der Freien und Hansestadt Hamburg wurden mit 2.433 neuen Mietwohnungen erfolgreich umgesetzt.

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf hat sich für den Bauverein der Elbgemeinden im Rahmen unserer Annahmen des Vorjahres entwickelt. Die Entwicklung lässt sich im Vergleich mit den Vorjahreszahlen und mit unserer Prognose zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung 2015 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe nebenstehende Tabelle).

Veränderung der Nutzungsentgelte

Erhöhungen der Nutzungsentgelte waren im preisgebundenen Wohnungsbestand aufgrund des Abbaus von Subventionen der öffentlichen Hand und der Erhöhung der mietrechtlichen Kostenansätze erforderlich. Im nicht preisgebundenen Bestand wurden die Nutzungsentgelte nach Modernisierungsmaßnahmen und bei Mieterwechseln im Rahmen der gesetzlichen Regelungen sowie innerhalb unseres genossenschaftlichen Modells der Wohnwertmiete angehoben. Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr von 67.435 Tsd. EUR auf 68.733 Tsd. EUR erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 2016 6,25 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 6,16 EUR im Vorjahr.

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen resultiert im Jahr 2016 vor allem aus Anhebungen im Rahmen der Wohnwertmiete (793 Tsd. EUR), aus der Neuvermietung von im Jahr 2016 oder im Vorjahr fertiggestellten Wohnungen (415 Tsd. EUR), Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen (163 Tsd. EUR), Mietanhebungen bei Wiedervermietungen (136 Tsd. EUR), Anhebungen aufgrund von Modernisierungen (69 Tsd. EUR) und der Erhöhung der Sätze gemäß der II. Berechnungsverordnung im preisgebundenen Wohnungsbau (63 Tsd. EUR), denen insbesondere Ertragsausfälle aufgrund des Nutzungsendes von Mieteinheiten gegenüberstehen. Die Erhöhung übertrifft unsere vorsichtigen Prognoseansätze des Vorjahres.

Wohnungswechsel

Die Kündigungsquote liegt mit 6,34% weiter auf einem niedrigen Niveau. Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden.

Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind gegenüber dem Vorjahr auf einem insgesamt sehr niedrigen Niveau unverändert: Sie betragen 2016 0,72% der Nutzungsentgelterträge.

Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (29,9 Mio. EUR) haben sich gegenüber unseren Prognosen aufgrund umfassender Großreparaturen erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr und zu unserer letztjährigen Prognose hat sich ein erhöhter Rückstellungsbedarf insbesondere für Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte von Bestandsobjekten gemäß der Energieeinsparverordnung (Dachdämmungen) und für den Austausch von bleihaltigen Frischwasserleitungen ergeben.

Zinsaufwendungen

Aufgrund der Auswirkung der erfolgten Umschuldungen und Verlängerungen von Darlehen sowie der gegenüber dem Plan geringeren Valutierung von Darlehen bei Neubau- und Modernisierungsprojekten und höheren Rückzahlungen öffentlicher Darlehen haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber unseren Prognosen 2016 leicht vermindert.

Tabelle 1: Geschäftsverlauf

(Mio. EUR)

	Plan 2016	Ist 2016	Ist 2015
Nutzungsentgelte/Sollmieten	73,0	73,4	72,3
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	27,1	29,9	27,7
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	13,2	13,1	14,1
Jahresüberschuss	10,0	10,2	9,9
Investitionen	34,4	21,7	20,3

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss in Höhe von 10,2 Mio. EUR übertrifft leicht unsere Prognose aus 2016.

Investitionen

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

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder des Bauverein der Elbgemeinden hat sich im Jahresverlauf 2016 um 407 auf 21.007 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile (je 51,13 EUR) ist im vergangenen Jahr um 173.137 auf 2.071.654 gestiegen. Die Zahl der Geschäftsanteile je Mitglied beträgt durchschnittlich 98,62.

Lage

Ertragslage

Aus der Ertragslage (Tabelle 2) gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Wie in den Vorjahren ergibt sich der 2016 erzielte Jahresüberschuss aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Nutzungsentgelt

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

Instandhaltungsaufwendungen

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 2016 insgesamt 31.318 Tsd. EUR aufgewendet, im Vorjahr 29.189 Tsd. EUR. Davon entfielen auf laufende Instandhaltung 12.499 Tsd. EUR und auf Groß-

reparaturen 12.867 Tsd. EUR. Den Instandsetzungsanteilen bei Modernisierungen waren 5.952 Tsd. EUR zuzuordnen. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet das 2016 Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von 33,07 EUR gegenüber 30,90 EUR im Jahr 2015. Die Instandhaltungskosten haben sich 2016 gegenüber dem Vorjahr aufgrund des größeren Umfangs bei den Instandsetzungsanteilen bei Modernisierungen insgesamt um 47,0% erhöht. Die Aufwendungen für laufende Instandhaltung waren rückläufig und die Aufwendungen für Großreparaturen waren nahezu konstant.

Den Instandhaltungsaufwendungen stehen Erträge aus Erstattungen für Versicherungsschäden in Höhe von 589 Tsd. EUR (Vorjahr: 609 Tsd. EUR) sowie 105 Tsd. EUR Zuschüsse für einzelne förderfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Vorjahr: 667 Tsd. EUR) gegenüber.

Betriebskosten

Die Höhe der Betriebskosten ist im Geschäftsjahr 2016 gegenüber dem Vorjahr von 1,18 EUR auf 1,25 EUR je m² Wohnfläche monatlich gestiegen. Ursächlich ist vor allem der Anstieg durch erhöhte Wartungskosten (abweichende Wartungsintervalle/Einbau von Abluftanlagen). Betriebskosten, die zwischen Versorgungsunternehmen und unseren Mietern direkt abgerechnet werden, werden von uns nicht erfasst.

Heizkosten

Die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser fielen witterungsbedingt auf monatlich 0,82 EUR je m² beheizte Wohnfläche (Vorjahr: 0,89 EUR je m² beheizte Wohnfläche). Wir versuchen weiterhin, steigenden Energiekosten durch gezielte umfangreiche energetische Maßnahmen an besonders betroffenen Gebäuden sowie eine Vielzahl von geringinvestiven Maßnahmen zu begegnen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen 2016 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 386,37 EUR (Vorjahr: 380,04 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 360,66 EUR (Vorjahr: 351,91 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

Zinsaufwendungen

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

Betreuungstätigkeit

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit versorgt der Bauverein der Elbgemeinden unter anderem zwei Eigentümergemeinschaften mit Wärme aus Heizkraftwerken. Im Rahmen der Betreuungstätigkeit konnte 2016 ein kostendeckendes Ergebnis nicht erzielt werden, da umfangreiche Instandhaltungsarbeiten an den Fernwärmeversorgungsleitungen durchgeführt werden mussten.

Mitgliederwesen und Mitgliederförderung

Das Mitgliederwesen beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen zur verwaltungstechnischen Bearbeitung der Mitgliederbelange, denen nur in geringem Umfang Erträge gegenüberstehen. Die qualitativen Verbesserungen bei der Betreuung unserer Mitglieder und in unserer Quartiersbetreuung erhöhen die Attraktivität unserer Bestände und führen nicht zu unmittelbaren Einnahmen.

Sonstiger Geschäftsbetrieb

Der sonstige Geschäftsbetrieb umfasst neben dem neutralen Ergebnis (resultierend aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen 2016, 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 2016 gibt die Kapitalflussrechnung (Tabelle 3) Auskunft. Die Kapitalflussrechnung wurde an die Regelungen des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 21 (DRS 21) angelehnt. Gegenüber dem Vorjahr ist der Cashflow nach der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./Schmalenbach-Gesellschaft (DVFA/SG) bei einem höheren Jahresabschluss und erhöhten außerplanmäßigen Abschreibungen nahezu konstant geblieben. Im Vorjahresvergleich ist der Cashflow aus

Tabelle 2: Ertragslage

(Tsd. EUR)

	2016	2015	2014	2013	2012
Hausbewirtschaftung	12.729	12.043	12.210	11.585	10.937
Betreuungstätigkeit	-13	1	3	2	1
Beteiligungen	50	25	9	-23	15
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-518	-553	-553	-446	-273
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.894	-1.524	-1.887	-1.460	-1.340
Steuern	-148	-49	58	-58	0
Jahresüberschuss	10.206	9.943	9.840	9.600	9.340

laufender Geschäftstätigkeit um 2,0 Mio. EUR gesunken. Ursächlich sind vor allem der Rückgang bei den Zuführungen zu den kurzfristigen Rückstellungen und bei den Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel. Der Investitionsbereich wird nach wie vor durch die Investitionen in das Anlagevermögen (2016 21,6 Mio. EUR) geprägt, denen u. a. ein Rückfluss aus Bausparguthaben in Höhe von 5,0 Mio. EUR gegenübersteht. Im Finanzierungsbereich erhöhte sich per saldo die Darlehensaufnahme gegenüber dem Vorjahr um 3,1 Mio. EUR, während die Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (einschließlich Vorauszahlungen auf Geschäftsguthaben) sich mit 9,0 Mio. EUR auf einem hohen Niveau noch um 0,5 Mio. EUR steigerten. Die entsprechend DRS 21 hier zugeordneten Kapitaldienste führen im Finanzierungsbereich zu einem negativen Saldo von 18,5 Mio. EUR. Der Finanzmittelbestand ohne Festgelder zum 31. Dezember 2016 ist um 5,6 Mio. EUR gestiegen, die erhöhte Liquidität steht zur Finanzierung der planmäßig wachsenden Neubauinvestitionen zur Verfügung. Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten die Kapitaldienste und die Dividendenzahlungen vollständig gezahlt werden.

Im Juli 2016 wurde der Bauverein der Elbgemeinden auf Grundlage des Jahresabschlusses 2015 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 35 Jahren, KfW-Darlehen, öffentlich geförderte Aufwendungsdarlehen, ein im Zusammenhang mit einem Swap aufgenommenes flexibel verzinstes Darlehen sowie in geringem Umfang um endfällige Darlehen.

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt für 33,9 Mio. EUR Forward-Darlehen zur Umschuldung oder vorzeitigen Verlängerung von Darlehen abgeschlossen, deren Zinsbindung im Zeitraum von 2017 bis 2022 endet. Bevorzugt wurden dabei erhöhte Tilgungssätze vereinbart, um die künftig abzulösende Summe zu minimieren (Tabelle 4). Als weiteres Zinssicherungsinstrument dienten zwei Bausparverträge in Höhe von insgesamt 22,4 Mio. EUR. Ein Bausparguthaben in Höhe von 5,0 Mio. EUR war Ende 2016 zuteilungsfähig und wur-

de von uns abgerufen, ein weiteres wird 2017 in gleicher Höhe zuteilungsfähig. Aufgrund der derzeitigen Situation der Kapitalmarktzinsen ist eine Inanspruchnahme der Bauspardarlehen nur wenig wahrscheinlich.

Investitionen

Neubau

Im Geschäftsjahr 2016 wurden bei dem in den Vorjahren begonnenen Bauvorhaben Uferstraße (Hamburg-Eilbek) 40 Wohneinheiten fertiggestellt. Der Anfang 2016 begonnene Bau eines Doppelhauses mit 2 Wohnungen in der Straße Lütt Iserbrook (Hamburg-Iserbrook) und einer Reihenhäuseranlage im Stiefmütterchenweg (Hamburg-Bahrenfeld) mit 8 Wohnungen wurden bereits im I. Quartal 2017 fertiggestellt. Die Neubauprojekte Efeuweg (Hamburg-Winterhude) mit 109 Wohneinheiten und Suttnerpark (Hamburg-Altona-Altstadt) mit 31 Wohneinheiten wurden 2016 begonnen. Die Fertigstellung ist für 2018 geplant. Die umfangreiche Herrichtung des Baugrunds durch Teilabbrissarbeiten sowie die Sicherung einer denkmalgeschützten, in den Neubau einzubeziehenden Fassade für den Neubau »Bethanien« (Hamburg-Eppendorf) mit 90 Wohneinheiten wurden abgeschlossen. Aufgrund von Planungsänderungen wurde mit dem Hochbau erst im Februar 2017 begonnen.

Die gesamten Investitionen für diese begonnenen Objekte (einschließlich »Bethanien«) belaufen sich auf voraussichtlich 67.850 Tsd. EUR. Für den Zeitraum von 2017 bis 2021 entwickeln wir weitere Neubauprojekte mit insgesamt 646 Wohnungen und geschätzten Investitionen in Höhe von insgesamt 184,2 Mio. EUR. Die insgesamt 2016 angefallenen Herstellungskosten einschließlich der Planungskosten für noch nicht begonnene Projekte belaufen sich auf 9.878 Tsd. EUR.

Modernisierung

Das Gesamtvolumen der Maßnahmen belief sich auf 9.605 Tsd. EUR. Davon sind 3.653 Tsd. EUR als aktivierungsfähige Herstellungskosten anzusetzen, während die aus Instandhaltungsmitteln gedeckten Kosten 5.952 Tsd. EUR betragen.

Grundstückserwerb

2016 wurden Grundstücke in Hamburg-Barmbek-Nord und in Hamburg-Altona-Altstadt erworben (wirtschaftlicher Übergang), die für Neubauprojekte vorgesehen sind. Weitere Zahlungen betrafen Anschaffungsvorgänge aus Vorjahren. Die Anschaffungskosten beliefen sich 2016 insgesamt auf 8.156 Tsd. EUR.

Tabelle 3: Kapitalflussrechnung

gemäß DRS 21 (Tsd. EUR)

	2016	2015
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	10.206	9.943
Cashflow nach DVSA/SG	22.229	22.232
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35.270	37.265
II. Investitionsbereich		
	-11.236	-19.852
III. Finanzierungsbereich		
	-18.486	-23.049
	5.548	-5.636
IV. Entwicklung des Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	5.548	-5.636
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember des Vorjahres	2.933	8.569
Finanzmittelbestand Geschäftsjahr	8.481	2.933

Liquidität

Die Liquidität des Bauverein der Elbgemeinden ist gesichert. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus dem kurz- und mittelfristigen Bereich werden zu 95% durch Vermögensgegenstände aus dem Umlaufvermögen gedeckt.

Die Zahlung einer Dividende von 4% auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2016 in Höhe von rund 4,0 Mio. EUR ist gewährleistet. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 90,0 Mio. EUR (einschließlich gestellter KfW-Anträge) für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valuiert werden. Dem Bauverein der Elbgemeinden stehen insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne Grundpfandrechtliche Besicherung in Höhe von 12,5 Mio. EUR zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote beträgt 36,56% (Vorjahr: 34,12%). Das Eigenkapital ist aufgrund von Einzahlungen auf Geschäftsguthaben und des Jahresüberschusses gestiegen. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 575,2 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen (577,4 Mio. EUR) ist damit zu 99,62% (Vorjahr: 100,32%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 4,9% (Vorjahr 5,1%) und damit auf einem sehr hohen Niveau und über der Gesamtkapitalrentabilität (3,84%, im Vorjahr 4,0%).

Tabelle 4:
Vermögenslage

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015		Veränderungen Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	576.510	93,34	570.903	92,63	+ 5.607
Rechnungsabgrenzungsposten	877	0,15	936	0,15	- 59
	577.387	93,49	571.839	92,78	+ 5.548
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	40.194	6,51	44.572	7,22	- 4.378
Rechnungsabgrenzungsposten	70	0,00	4	0,00	+ 66
	40.264	6,51	44.576	7,22	- 4.312
Gesamtvermögen	617.651	100,00	616.415	100,00	+ 1.236
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	225.839	36,56	210.323	34,12	+ 15.516
Rückstellungen	9.906	1,60	11.017	1,79	- 1.111
Fremdkapital	339.458	54,97	352.309	57,15	- 12.851
	575.203	93,13	573.649	93,06	+ 1.554
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	8.555	1,39	8.563	1,39	- 8
Verbindlichkeiten	33.505	5,42	33.741	5,48	- 236
Rechnungsabgrenzungsposten	388	0,06	462	0,07	- 74
	42.448	6,87	42.766	6,94	- 318
Gesamtkapital	617.651	100,00	616.415	100,00	+ 1.236

3. 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 2017 beginnenden und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 184,2 Mio. EUR für 646 Wohnungen, die überwiegend öffentlich gefördert oder preisreduziert im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geplant sind, erhöhen noch in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, haben wir bereits weitgehend Finanzierungszusagen eingeholt und nach erfolgtem Grundstückserwerb bzw. der Anhandgabe von Grundstücken Forward-Darlehen zur Sicherung der derzeit günstigen Zinskonditionen abgeschlossen. Aufgrund der kostendeckend kalkulierten Neubaumaßnahmen wird die durchschnittliche Höhe der Sollmieten insgesamt steigen. Von erheblich steigenden Zinsaufwendungen gehen wir in den nächsten zwei Jahren nicht aus, da die aufgrund von Neubau und Modernisierung neu anfallenden Zinsen durch die Zinsdegression bei bestehenden Darlehen und durch den Abschluss von Verlängerungen und Umschuldungen bei auslaufenden Darlehen auch bei einem gegebenenfalls allgemein steigenden Zinsniveau weitgehend ausgeglichen werden können.

Aufgrund der Ergänzung unserer Wohnungsbestände durch Neubau sowie Anpassungen im Rahmen unserer Wohnwertmiete und der Erhöhung der Kostensätze im mietpreisgebundenen Wohnungsbau prognostizieren wir für das Jahr 2017 steigende Sollmieten (75,0 Mio. EUR).

Aufgrund der Zinsdegression rechnen wir mit sinkenden Zinsaufwendungen für 2017 (12,3 Mio. EUR). Als Instandhaltungsaufwendungen planen wir für 2017 bedingt durch unsere planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms mit 28,9 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 10,3 Mio. EUR. Dazu planen wir 2017 Investitionen in Grundstücksankäufe, Neubau und Modernisierung in Höhe von rund 45,7 Mio. EUR. Aus unserer Wirtschafts- und Finanzplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der geschilderten Annahmen auch in den weiteren Jahren positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

Risikobericht

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

Das Risikomanagement besteht aus einem internen Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsystem mit stets aktuellem Berichtswesen. In diesem Zusammenhang werden alle wesentlichen Indikatoren beobachtet, die zur Störung der Zahlungsfähigkeit führen könnten oder einer Vollvermietung entgegenstehen. Insbesondere durch die Definition von Schwellenwerten übernimmt das Berichtswesen dabei eine Frühwarnfunktion. Darüber hinaus besteht eine interne Revision, die interne Abläufe regelmäßig untersucht. Bezüglich des Leerstandsrisikos rechnen wir nicht mit steigenden Leerständen. Dafür werden nachgefragte Neubauvorhaben nach Bestätigung der Wirtschaftlichkeit umgesetzt und die Wohnungsbestände weiterhin in einem attraktiven Zustand gehalten. Der bauliche

Zustand der Gebäude wird regelmäßig überwacht. Das Zinsrisiko wird mit den auf dem Kapitalmarkt verfügbaren Instrumenten (Forward-Darlehen, langfristige Darlehen mit vollständiger Tilgung bis zum Ende der Laufzeit, ein Zins-Swap sowie Bauspardarlehen) unter Ausnutzung günstiger Konditionen verringert.

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

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

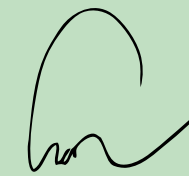
Chancenbericht

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

Hamburg, den 26. April 2017
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2016 – Aktiva

(EUR)	2016	2015
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	716.507,00	125.870,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	342.000,00
	716.507,00	467.870,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	541.603.276,68	543.851.685,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.368.875,03	2.442.954,03
3. Grundstücke ohne Bauten	18.334.145,05	12.952.633,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	14.293,00	19.723,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	521.398,00	543.391,00
7. Anlagen im Bau	6.789.299,69	6.402.254,69
8. Bauvorbereitungskosten	5.924.589,53	3.714.340,00
9. Geleistete Anzahlungen	54.237,49	324.191,66
	575.712.679,62	570.353.738,09
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	576.510.373,27	570.902.794,74
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	20.186.762,40	20.008.168,26
2. Andere Vorräte	490.629,72	490.629,72
	20.677.392,12	20.498.797,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	440.296,86	500.192,05
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.692,84	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.281,88	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	5.560.475,76	5.630.599,88
	6.015.747,34	6.130.791,93
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.481.068,75	7.934.792,19
2. Bausparguthaben	5.019.441,22	10.007.500,37
	13.500.509,97	17.942.292,56
Umlaufvermögen insgesamt	40.193.649,43	44.571.882,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	946.627,50	939.829,99
Bilanzsumme	617.650.650,20	616.414.507,20

Bilanz zum 31. Dezember 2016 – Passiva

(EUR)	2016	2015
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.376.587,88	1.361.325,13
- der verbleibenden Mitglieder	105.703.161,28	96.552.392,21
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	651.778,93	824.158,32
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	41.653,64	(37.301,79)
	107.731.528,09	98.737.875,66
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	16.856.833,81	15.836.201,42
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	1.020.632,39	(994.288,24)
2. Bauerneuerungsrücklage	52.000.000,00	49.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	2.600.000,00	(2.600.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	45.000.000,00	42.600.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	2.400.000,00	(2.600.000,00)
	113.856.833,81	107.836.201,42
III. Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	65.317,15	568,16
Jahresüberschuss	10.206.323,87	9.942.882,37
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	6.020.632,39	6.194.288,24
	4.251.008,63	3.749.162,29
Eigenkapital insgesamt	225.839.370,53	210.323.239,37
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.867.946,00	8.115.456,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.860.000,00	2.735.485,84
3. Sonstige Rückstellungen	8.732.663,53	8.729.092,21
	18.460.609,53	19.580.034,05
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	280.292.205,18	290.132.227,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.387.842,04	61.392.768,48
3. Erhaltene Anzahlungen	23.583.437,21	23.926.512,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	465.153,47	441.960,47
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.294,84	6.434,16
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.886.625,82	8.939.438,40
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	36.414,09
8. Sonstige Verbindlichkeiten	343.410,91	1.173.686,34
davon aus Steuern	143,50	(2.162,52)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.781,83	(0,00)
	372.962.969,47	386.049.442,45
D. Rechnungsabgrenzungsposten	387.700,67	461.791,33
Bilanzsumme	617.650.650,20	616.414.507,20

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2016

(EUR)

	2016	2015
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	95.731.963,42	94.075.370,11
b) aus Betreuungstätigkeit	14.895,90	15.160,16
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	549.518,95	489.996,91
	96.296.378,27	94.580.527,18
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	180.319,02	248.330,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	294.350,00	268.220,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.850.314,36	2.632.507,14
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	47.764.164,54	45.458.999,40
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	558.671,66	518.972,93
	48.322.836,20	45.977.972,33
Rohergebnis	52.298.525,45	51.751.612,33
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.077.841,87	5.931.008,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.763.710,25	1.899.376,86
davon für Altersversorgung	615.502,67	(794.464,99)
	7.841.552,12	7.830.384,92
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.194.676,87	13.083.867,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.415.521,88	3.462.892,29
9. Erträge aus Beteiligungen	50.000,00	25.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	50.000,00	(25.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	205.189,23	290.756,27
davon aus verbundenen Unternehmen	744,17	(839,17)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	135.789,65	(169.053,68)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13.474.584,41	14.548.966,45
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen	312.157,10	(343.713,84)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	147.807,62	49.217,84
13. Ergebnis nach Steuern	13.479.571,78	13.092.039,29
14. Sonstige Steuern	3.273.247,91	3.149.156,92
15. Jahresüberschuss	10.206.323,87	9.942.882,37
16. Gewinnvortrag	65.317,15	568,16
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	6.020.632,39	6.194.288,24
18. Bilanzgewinn	4.251.008,63	3.749.162,29

Anhang

a) Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften und der Satzungsbestimmungen sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 – ergänzt um die Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit zur verbesserten Darstellung der Passivseite – aufgestellt.

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

Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn-und-Verlust-Rechnung benannt.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Jahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zu den Bilanzierungsmethoden.

b) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

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

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

der Erbbaurechte werden über die vertraglich vereinbarte Laufzeit abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund umfassender Modernisierungen werden bei Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt und über die maßgebliche Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Bei den Herstellungskosten wurden 2016 bei Neubauten und Modernisierungen Eigenleistungen für Bauführungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 294 Tsd. EUR aktiviert. Von der Möglichkeit der Aktivierung während der Bauzeit angefallener Fremdkapitalzinsen wurde weiterhin kein Gebrauch gemacht.

Unter den technischen Anlagen ausgewiesene maschinelle Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear zwischen 10% und 33% abgeschrieben. Für geringwertige Vermögensgegenstände erfolgt im Jahr des Zugangs die volle Abschreibung, ihr Abgang wird unterstellt.

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen Niederwertprinzip bewertet.

**Tabelle 5:
Anlagenpiegel 2016**

(EUR)

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.	Buchwert Stand 01.01.	Buchwert Stand 31.12.
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.057.419,24	475.333,82	41.858,33	342.000,00	0,00	1.832.894,73	931.549,24	226.696,82	41.858,33	1.116.387,73	125.870,00	716.507,00
2. Geleistete Anzahlungen	342.000,00	0,00	0,00	-342.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	342.000,00	0,00
	1.399.419,24	475.333,82	41.858,33	0,00	0,00	1.832.894,73	931.549,24	226.696,82	41.858,33	1.116.387,73	467.870,00	716.507,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	868.087.805,45	3.690.525,79	2.278.896,28	9.701.472,12	131.573,19	879.332.480,27	324.236.119,89	13.660.423,57	167.339,87	337.729.203,59	543.851.685,56	541.603.276,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.893.075,24	7.500,00	0,00	0,00	0,00	5.900.575,24	3.450.121,21	81.579,00	0,00	3.531.700,21	2.442.954,03	2.368.875,03
3. Grundstücke ohne Bauten	12.952.633,00	7.510.904,30	258.115,00	-1.871.277,25	0,00	18.334.145,05	0,00	0,00	0,00	0,00	12.952.633,00	18.334.145,05
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	103.723,39	0,00	0,00	0,00	0,00	103.723,39	1.158,24	0,00	0,00	1.158,24	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	436.849,12	2.949,20	1.945,27	0,00	0,00	437.853,05	417.126,12	8.379,20	1.945,27	423.560,05	19.723,00	14.293,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.124.293,28	196.322,28	176.330,56	0,00	0,00	2.144.285,00	1.580.902,28	217.598,28	175.613,56	1.622.887,00	543.391,00	521.398,00
7. Anlagen im Bau	6.402.254,69	7.375.339,55	0,00	-6.988.294,55	0,00	6.789.299,69	0,00	0,00	0,00	0,00	6.402.254,69	6.789.299,69
8. Bauvorbereitungskosten	3.714.340,00	2.956.813,67	189.971,30	-556.592,84	0,00	5.924.589,53	0,00	0,00	0,00	0,00	3.714.340,00	5.924.589,53
9. Geleistete Anzahlungen	324.191,66	15.353,31	0,00	-285.307,48	0,00	54.237,49	0,00	0,00	0,00	0,00	324.191,66	54.237,49
	900.039.165,83	21.755.708,10	2.905.258,41	0,00	131.573,19	919.021.188,71	329.685.427,74	13.967.980,05	344.898,70	343.308.509,09	570.353.738,09	575.712.679,62
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	30.374,25
2. Beteiligungen	50.812,40	0,00	0,00	0,00	0,00	50.812,40	0,00	0,00	0,00	0,00	50.812,40	50.812,40
	81.186,65	0,00	0,00	0,00	0,00	81.186,65	0,00	0,00	0,00	0,00	81.186,65	81.186,65
Anlagevermögen insgesamt	901.519.771,72	22.231.041,92	2.947.116,74	0,00	131.573,19	920.935.270,09	330.616.976,98	14.194.676,87	386.757,03	344.424.896,82	570.902.794,74	576.510.373,27

Bei den unfertigen Leistungen, die im Folgejahr abrechenbare Betriebs- und Heizkosten betreffen, wurden auf Leerstände entfallende Kosten abgesetzt. Im Rahmen der Bewertung der in den anderen Vorräten ausgewiesenen Reparaturmaterialien wurde 2016 auf eine körperliche Bestandsaufnahme verzichtet und das Festwertverfahren gewählt. Die Bewertung resultiert aus den Ergebnissen der ordentlichen Inventur zum 31. Dezember 2015. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Festwertverfahrens bei den Reparaturmaterialien sind gegeben, da diese regelmäßig ersetzt werden müssen. Die Zusammensetzung der Reparaturmaterialien ändert sich von Jahr zu Jahr nur unwesentlich und der Wert ist insgesamt im Verhältnis der gesamten Aktiva nur von untergeordneter Bedeutung.

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

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie aus

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

Die Rückstellungen werden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die versicherungsmathematische Berechnung des Erfüllungsbetrags der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die Richttafeln 2005 G von Heubeck und einen von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 4,01% (im Vorjahr 3,89%) bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 2% jährlich eingerechnet.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (4,01%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (3,24%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 88 Tsd. EUR. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die ausgewiesenen objektbezogenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung für Maßnahmen zur Energieeinsparung werden mit dem Wertansatz vom 31. Dezember 2009, gemindert um die bis zum 31. Dezember 2016 in Anspruch genommenen Aufwendungen für durchgeführte Maßnahmen, fortgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter, die bis zum 31. Dezember 2016 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 3,24% nach Maßgabe des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 10 Jahre, eines Gehaltstrends von 2,2% jährlich und einer Fluktuation von 0,1% jährlich. Auch für die Berechnung der langfristigen Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen

wurden die veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssätze verwendet. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2017 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

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

c) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

Innerhalb der **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgte als Zugang der Erwerb von Softwarelizenzen, insbesondere für ein neues ERP-System, sowie die Umgliederung der Anschaffungskosten für eine Grunddienstbarkeit, deren Eintragung in das Grundbuch nachgewiesen wurde.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen die Herstellungskosten bei umfangreichen Modernisierungen einschließlich des Einbaus von kontrollierten Lüftungsanlagen sowie nachträgliche Herstellungskosten bereits fertiggestellter Neubauprojekte bzw. nachträglich entrichtete Anschaffungsnebenkosten. Außerdem wurden die Kosten des Anbaus von Balkonen und des Neubaus von Garagen aktiviert. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen Baukostenzuschüsse der Investitions- und Förderbank Hamburg sowie den Abriss von Wohngebäuden zur Vorbereitung von Neubaumaßnahmen. Umbuchungen von Herstellungskosten resultieren aus der Fertigstellung für zur Vermietung bereitgestellter Neubauten aus den Anlagen im Bau und der Umgliederung des Buchwerts des Grund und Bodens von abgerissenen Gebäuden in die unbebauten Grundstücke. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude wurden im Geschäftsjahr wegen geplanter vorzeitiger Abrisse in Höhe von 88 Tsd. EUR und bei einem weiteren Gebäude nach Ertragswertberechnung auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 500 Tsd. EUR vorgenommen.

Die Zugänge bei den **Grundstücken ohne Bauten** beinhalten die Anschaffungskosten für ein zur Bebauung vorgesehenes Grundstück. Die Umbuchungen enthalten als Zugänge Buchwerte des Grund und Bodens von abgerissenen Gebäuden sowie im Vorjahr als geleistete Anzahlungen ausgewiesenen Anhandgabegebühren.

Tabelle 6: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR)

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	440.296,86	(500.192,05)	66.147,14	(43.237,56)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.692,84	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.281,88	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	5.560.475,76	(5.630.599,88)	3.641.039,48	(3.504.501,65)
Gesamtbetrag	6.015.747,34	(6.130.791,93)	3.707.186,62	(3.547.739,21)

Vorjahreszahlen in Klammern

Tabelle 7: Verbindlichkeitspiegel 2016 (EUR)

	Verbindlichkeiten insgesamt	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	280.292.205,18 (290.132.227,98)	16.019.480,01 (20.356.276,14)	69.962.955,42 (68.519.758,96)	194.309.769,75 (201.256.192,88)	280.292.205,18 (290.132.227,98)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.387.842,04 (61.392.768,48)	2.275.922,36 (3.031.795,43)	12.665.164,55 (12.873.195,61)	43.446.755,13 (45.487.777,44)	58.387.842,04 (61.392.768,48)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	23.583.437,21 (23.926.512,53)	23.583.437,21 (23.926.512,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	465.153,47 (441.960,47)	465.153,47 (441.960,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.294,84 (6.434,16)	4.294,84 (6.434,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.886.625,82 (8.939.438,40)	9.886.625,82 (8.939.438,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (36.414,09)	0,00 (36.414,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	343.410,91 (1.173.686,31)	129.823,02 (208.307,62)	213.587,89 (965.378,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	372.962.969,47 (386.049.442,45)	52.364.736,73 (56.947.138,84)	82.841.707,86 (82.358.333,29)	237.756.524,88 (246.743.970,32)	338.680.047,22 (351.524.996,46)	

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.

Aufgrund von vier Neubauprojekten ergaben sich Zugänge bei den **Anlagen im Bau**. Bei Fertigstellung des Neubauobjekts Richardstraße/Uferstraße ergaben sich Umbuchungsabgänge der zugehörigen Herstellungskosten, denen als Umbuchungszugänge die Anschaffungskosten des Grund und Bodens sowie die Bauvorbereitungskosten der drei begonnenen Bauvorhaben gegenüberstehen.

Die ausgewiesenen **Bauvorbereitungskosten** betreffen Planungskosten für 12 weitere Neubauprojekte.

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

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vor allem 5.035 Tsd. EUR bewilligte Baukostenzuschüsse der Investitions- und Förderbank Hamburg, die über mehrere Jahre ausgereicht werden.

Ein fälliges **Bausparguthaben** in Höhe von 5.035 Tsd. EUR wurde Ende 2016 aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen vor allem:

Rückstellungen für (Tsd. EUR)	
unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahres nachgeholt wurde	3.203
Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte von Bestandsobjekten gemäß der Energieeinsparverordnung	2.241
den Austausch von bleihaltigen Frischwasserleitungen gemäß der Trinkwasserverordnung	1.942
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen und Berufsgenossenschaftsbeiträge	385
Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten einschließlich der Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	358
die Erneuerung von Sielen in Wasserschutzgebieten gemäß der hamburgischen Trinkwasserverordnung	240

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

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Unter Berücksichtigung der Fassung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) hätten sich abweichend durch Umgliederungen (Erträge aus Erbbauzinsen, Gestattungsgebühren und Materialverkäufen) folgende Beträge ergeben:

(EUR)	
1. Umsatzerlöse	
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	512.585,16
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.609.918,89

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

Erträge aus (Tsd. EUR)	
der Auflösung von Rückstellungen	1.619
dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung	875
Versicherungsentschädigungen	590
Teilschulderlass	249

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

(Tsd. EUR)	
Kosten für Abriss und Freizug	213
Abgang aus Ausbuchung nicht realisierbarer Planungskosten	190
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Mietforderungen	165

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 136 Tsd. EUR aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 313 Tsd. EUR Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen, Jubiläumsrückstellungen und Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

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 (2016: 50 Tsd. EUR per annum) läuft über die Genossenschaft. Weiterhin hat die Genossenschaft eine Bürgschaft in Höhe von 190 Tsd. EUR zur Besicherung für ein von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommenes Darlehen übernommen, das zum 31. Dezember mit 130 Tsd. EUR valutiert. Die Genossenschaft hat aus Wohnraummietverhältnissen mit Nichtmitgliedern Mietkautionen erhalten. Diese betragen zum Abschlussstichtag 144 Tsd. EUR einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen.

Finanzielle Verpflichtungen

Am Abschlussstichtag bestanden für die in der Baudurchführung befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen – nicht in der Bilanz ausgewiesene – finanzielle Verpflichtungen von rund 9,3 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt. Mit dem Abschluss eines Multimedievertrags im Geschäftsjahr 2003 hat sich die Genossenschaft gegenüber dem Betreiber der Anlagen ab dem 01. Oktober 2005 für 15 Jahre zu einer Zahlung von Anschluss- und Betreibergebühren verpflichtet, von denen zum 31. Dezember 2016 noch 3,8 Mio. EUR ausstehen. Bei den Betreibergebühren handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten. Die Leasingverpflichtungen für Teile des Fuhrparks und der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf rund 220 Tsd. EUR.

Beteiligung an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100% an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Diese weist per 31. Dezember 2016 ein Eigenkapital von 373 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 2016 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2016 Gaslieferungen in Höhe von 520 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 523 Tsd. EUR.

Derivative Finanzinstrumente

Ende Mai 2010 haben wir einen Forward-Swap über 5 Mio. EUR mit einem Kreditinstitut fristenkongruent zu einem variabel verzinslichen Darlehen auf EURIBOR-Basis ab dem 01. April 2013 bis zum 01. Juli 2050 als Grundgeschäft in gleicher Höhe abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2016 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 2.717.609,50 EUR ermittelt.

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

Anzahl der Mitarbeiter

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

Anzahl der Mitarbeiter	Anzahl der Mitarbeiter	Davon Teilzeit
Verwaltung	78	13
Hausmeister	24	0
Servicebetrieb	17	0
Gesamt	119	13

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 9.150.769 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Mitglieder (Stand: 01.01.2016)	20.600
Zugänge	951
Abgänge	544
Mitglieder (Stand: 31.12.2016)	21.007

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

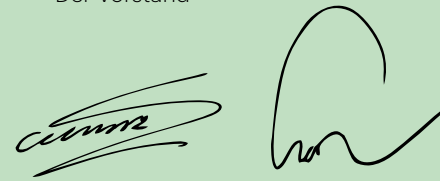
Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendung

Entsprechend der Satzungsregelungen und aufgrund der Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat vom 26. April 2017 werden 1.021 Tsd. EUR in die gesetzliche Rücklage, 2.600 Tsd. EUR in die Bauerneuerungsrücklage und 2.400 Tsd. EUR in die Anderen Rücklagen eingestellt. Aus dem Bilanzgewinn stehen unter Abzug des ausschüttungsgesperrten Betrages von 88 Tsd. EUR ausreichend Mittel für eine Dividendenausschüttung von 4% in Höhe von 4.025 Tsd. EUR zur Verfügung.

Hamburg, den 26. April 2017
 Der Vorstand



Michael Wulf

Axel Horn

Mitglieder und Mitarbeiter



Der Aufsichtsrat

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



Vorsitzende

Bettina Harms-Goldt
Personal- und Prüfungsausschuss



Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Jürgen Duwe
Satzungs- und Schlichtungsausschuss,
Vorsitzender



Per Olaf Krahnstöver
Satzungs- und Schlichtungsausschuss



Henry de Vries
Personal- und Prüfungsausschuss,
Vorsitzender



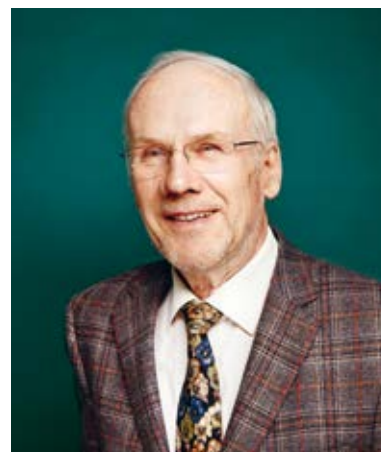
Dr. Hauke Kloust
Personal- und Prüfungsausschuss



Peter Bollmann
Bau- und Umweltausschuss,
Vorsitzender



Wolfgang Blechschmidt
Bau- und Umweltausschuss



Klaus Pohlmann
Personal- und Prüfungsausschuss



Thomas Schneegans
Personal- und Prüfungsausschuss



Tom Dziomba
Bau- und Umweltausschuss



Wolfgang Reimers
Bau- und Umweltausschuss



Horst Wenzel
Bau- und Umweltausschuss

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2016 ist der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat dafür vor einigen Jahren bereits ein System entwickelt, das eine Behandlung aller relevanten Bereiche im Laufe des Jahres sicherstellt. Im Jahr 2016 wurde im Rahmen von neun Sitzungen gemeinsam auf der Grundlage einer festgelegten Tagesordnung mit dem Vorstand getagt. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in diesen Sitzungen über die Planung und die zentralen Entwicklungen beim BVE umfassend informiert. Auf dieser Basis und anhand von ausführlichen, vorab versandten Unterlagen wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Im Oktober 2016 und im Februar 2017 tagte der Aufsichtsrat unmittelbar vor Beginn der gemeinsamen Sitzungen zunächst allein.

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

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

Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2016 mit folgenden Themen befasst

- Arbeitsprogramm 2016/2017
- Öffentlichkeitsarbeit
- Umsetzung Maßnahmen Wohnzufriedenheitsanalyse
- Einführung des neuen ERP-Systems
- Grundstücksangelegenheiten und Bauprogramm
- Verfügungsfonds

Der sich auf das Geschäftsjahr 2015 beziehende Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) wurde durch die Prüfer erörtert und im Detail besprochen. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat darüber hinaus über die laufende Geschäftstätigkeit, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte und die Wohnwertmieten, die Finanzlage, die Bautenstände und Neubauplanung sowie über die Entwicklung der internen Organisation, einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung, informiert.

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

Gemeinsam mit dem Vorstand des BVE hat der Aufsichtsrat an einer zweitägigen Klausurtagung im April 2016 in Bremen teilgenommen. Dabei wurde unter anderem über den Neubau von Seniorenwohnungen und Holzhäusern informiert.

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

Berichte aus den Ausschüssen

Bericht des Personal- und Prüfungsausschusses

Einen hohen Stellenwert hatte für den Ausschuss die Befassung mit den zentralen Kennzahlen des Berichtsjahres 2016, insbesondere der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlust-Rechnung. Die für das Jahr 2016 vorgelegten Zahlen zeigen weiterhin eine positive Entwicklung, die so auch für die nächsten Jahre zu erwarten ist.

Aus der Vorstellung des Prüfungsberichts des VNW ergaben sich keinerlei kritische Rückfragen. Verständnisfragen konnten problemlos seitens des Vorstandes beantwortet werden.

Sämtliche vorgenommenen Belegprüfungen der sächlichen Verwaltungskosten und auch der Belege der Kurt Denker-Stiftung blieben ohne Beanstandungen.

Darüber hinaus befasst sich der Ausschuss auch mit Einzelthemen. Die Entwicklung des Servicebetriebes wurde detailliert vorgestellt. Es ergab sich daraus, dass dieser unter Einbeziehung aller Aspekte wirtschaftlicher ist als die Vergabe dieser Leistungen an Fremdfirmen.

Auch die Information über das Finanzierungsmanagement hinsichtlich der Unternehmensfinanzierung inkl. der sich daraus ergebenden Risikobewertung war Bestandteil einer Ausschusssitzung. Auch in diesem Punkt konnten keine Risiken für die Zukunft des BVE identifiziert werden.

Zu allen Themen wurden dem Ausschuss sämtliche benötigten Unterlagen seitens des Vorstandes und der Mitarbeiter zur Verfügung gestellt. Alle offenen Fragen wurden umfassend beantwortet.

Bericht des Bau- und Umweltausschusses

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seinen monatlichen Sitzungen mit dem Vorstand und der technischen Abteilung die aktuellen Neubauplanungen und die umfangreichen Sanierungen im Bestand besprochen. Geprüft wurde auch, ob in Quartieren Potenziale für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen gegeben sind.

Bei den Planungsgesprächen waren größtenteils die vom BVE beauftragten Architekten anwesend. Anhand der vorgelegten Entwürfe, der technischen Unterlagen und Grundrisse wurden diese von den Anwesenden beurteilt. Die Ergebnisse der Diskussionen wurden anschließend von den Planern in die Unterlagen eingearbeitet.

Auch größere Sanierungsmaßnahmen im Altbestand wurden von der Technischen Abteilung vorgestellt und die

terminliche Abwicklung und der Kostenrahmen solcher Maßnahmen erläutert. In der Technischen Abteilung wird der technische Zustand der Gebäude erfasst und nach Bedarf in Maßnahmen umgesetzt. Zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen gehörten u.a. energetische und Fassadensanierungen mittels Wärmedämmung, auch die Dämmung von Kellern und Dachdeckung sowie der Austausch von Fenstern, Verglasung und vieles mehr. Solche Maßnahmen sind, außer einer regelmäßigen Instandhaltung, für den langfristigen Erhalt unserer Gebäude erforderlich.

Im Außenbereich müssen viele erdverlegte Siel-Leitungen saniert oder erneuert werden. Dieses ist eine Aufgabe, die sich noch über Jahre hinziehen kann. Vielfach werden diese Maßnahmen im Zusammenhang mit Verbesserungen der Wohnumfeld-Erneuerung und auch der Eingangsbereiche durchgeführt.

Der Fortschritt der Sanierungsmaßnahmen und der Neubauten wurde bei regelmäßigen Begehungen des Bau- und Umweltausschusses besichtigt und protokolliert.

Bericht des Satzungs- und Schlichtungsausschusses

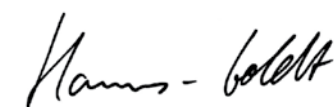
Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss hatte in dem Berichtszeitraum keine Schlichtungsfälle zu bearbeiten.

In einer Ausschusssitzung wurde die Einhaltung der internen Richtlinien für die Vergabe von Wohnraum stichprobenartig überprüft. Die Überprüfung führte zu keiner Beanstandung.

Der Ausschuss ist darüber hinaus vom Gesamtaufichtsrat beauftragt worden, Vorschläge für eine zukünftige Vorbereitung von Wahlen zum Aufsichtsrat und für einen Verhaltenskodex des Aufsichtsrates zu erarbeiten. Zu beiden Themen ist der Satzungs- und Schlichtungsausschuss in die Beratungen eingetreten.

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

Hamburg, April 2017
Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bettina Harms-Goldt

Impressum

Bauverein der Elbgemeinden eG

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

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

www.bve.de

Ansprechpartner

Folke Goretzky, Sönke Petersen

Konzept & Gestaltung

www.eiga.de


Redaktion

www.toe-kom.de

Fotos

Christian Kerber
Ove Arscholl (S. 07)





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