

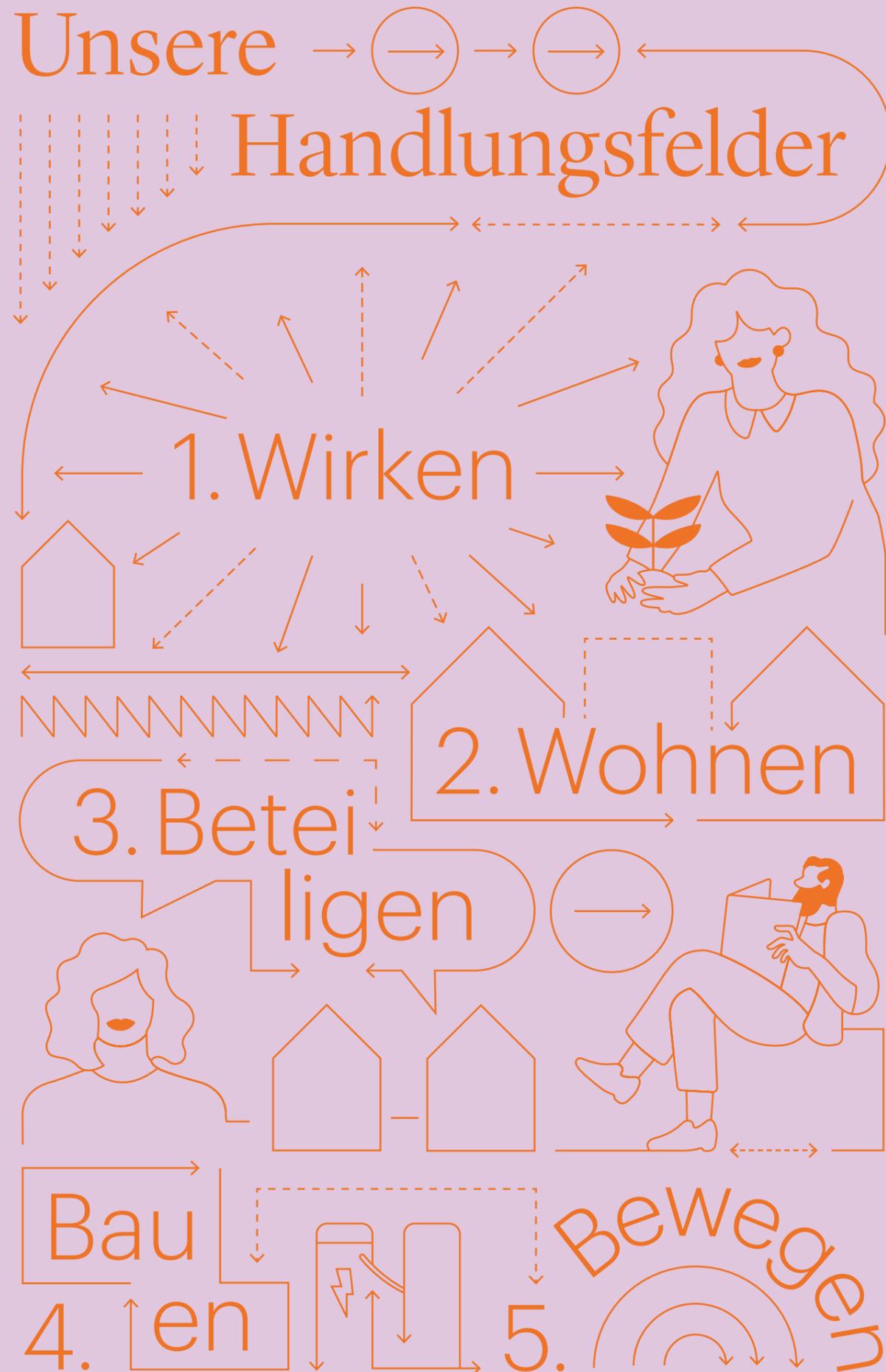
Bauverein der

Elbgemeinden eG

BVE

Jahresbericht 2021





Moin!

Dass wir Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht miteinander verbinden, kennen Sie schon vom BVE. Dies ist folgerichtig, denn für uns gehören Wirtschaftlichkeit und soziale sowie ökologische Verantwortung zusammen. Danach handeln wir jeden Tag.

Neu ist, dass wir in diesem Jahr unser Augenmerk stärker auf die digitale Präsentation der Inhalte gelenkt haben. Damit reduzieren wir einerseits den Papierverbrauch und andererseits eröffnen wir den Leserinnen und Lesern neue Möglichkeiten: Zu ausgewählten Inhalten dieses Jahresberichts finden Sie online Videos, Podcasts und weiterführende Links. Bei anderen Themen haben wir die Texte für eine bessere Lesbarkeit im Internet noch einmal bearbeitet. Icons im gedruckten Geschäftsbericht weisen Sie auf die digitalen Angebote hin.

Auch in dieser Hinsicht gilt: Wir sind auf dem Weg. Sicher werden wir noch dazulernen und auch unsere digitale Kommunikation weiterentwickeln. Aber wir freuen uns, wenn Sie die neuen Angebote ausprobieren und den Jahresbericht 2021 nicht nur lesen, sondern auch hören und anschauen!



Hier können Sie sich die BVE App herunterladen.

Digitale Inhalte des Jahresberichts 2021:



Diese Inhalte finden Sie in unserem digitalen Jahresbericht zum Anhören.



Zu diesen Inhalten finden Sie in unserem digitalen Bericht ein Video.



Unseren digitalen Jahresbericht finden Sie unter <http://jahresbericht2021.bve.de/>

Wirken

03 Der »Klimapfad 2045«:
Auf dem richtigen Weg

06 Nachhaltigkeitsarbeit im Realitätscheck

09 Ein Job, zwei Hausmeister, vier Quartiere

12 Nachhaltigkeitskennzahlen
Handlungsfeld: Wirken



Wohnen

15 »Deutlich unter dem Markt«
Vorstandssprecher Michael Wulf im Interview

16 Wohnvielfalt

20 Nachhaltigkeitskennzahlen
Handlungsfeld: Wohnen



Beteiligen

23 Vom Mieterwunsch zum
barrierefreien Hauseingang

26 Erst Mitglied, dann Mitarbeiterin,
jetzt Ehrenamtliche

30 Ein Fels in der Wohnungsbrandung

34 BVE KIDS

36 Nachhaltigkeitskennzahlen
Handlungsfeld: Beteiligen

Bauen

38 Filetstück am Wasser:
der Strandkai

42 Neubau in der Glashüttenstraße

47 Der Bestand: das Herz des BVE

50 Die große Lösung: energetische
Quartiersentwicklung

53 Die Baustelle der Zukunft:
das Haus als Ressourcenlager

56 Nachhaltigkeitskennzahlen
Handlungsfeld: Bauen



Bewegen

59 Der BVE fürs Handy: die BVE App

63 »Ich freue mich, dass der BVE die
Mobilität von morgen mitgestaltet«
Dr. Anjes Tjarks im Interview

67 Mobilität mitdenken

70 Einmal aufladen, bitte!

72 Nachhaltigkeitskennzahlen
Handlungsfeld: Bauen

75 Der BVE in Zahlen

76 Impressum

Zusätzlich zu diesem Bericht haben wir eine Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), erweitert um Kennzahlen, verfasst. Diese ist online einsehbar:



Kennzahlen erheben wir nach den Standards des GdW sowie nach unserem Umweltmanagementsystem Ökoprofit und in Anlehnung an den Katalog der Global Reporting Initiative (GRI).





Der »Klimapfad 2045«: Auf dem richtigen Weg

66 Prozent Treibhausgasreduktion bis 2030 im Gebäudesektor, Treibhausgasneutralität im Jahr 2045 – das sind die Ziele, die die gesetzlichen Bestimmungen vorgeben. Nun gilt es für Unternehmen, einen Weg zu finden, diese Vorgaben zu erreichen. Dafür hat der BVE auch das Jahr 2021 intensiv genutzt. Das Ergebnis ist ein Klimapfad, der nun das Dach und die gedankliche Richtschnur für sämtliche Maßnahmen in diesem Bereich bildet.

Welche Maßnahme spart wie viel CO₂ ein? Ist die Maßnahme in jedem Quartier darstellbar? Wie wird sie finanziert? Seit Mai 2021 beschäftigen sich Klara Marquardt und Minrik Krüger täglich mit diesen und ähnlichen Fragen. Sie bilden das »Team Klima 2045« des BVE. Klara Marquardt ist seit 2016 für die Systematisierung der Nachhaltigkeitsaktivitäten beim BVE zuständig. Minrik Krüger hat als Experte für Energietechnik das nötige technische Know-how. »Deshalb ergänzen wir uns perfekt. Fragen wie »Photovoltaikanlage oder doch lieber die Wärmepumpe?« kann Minrik technisch einfach besser einschätzen als ich«, sagt Klara Marquardt. 2021 hat das »Klima 2045« in engem Austausch mit den Verantwortlichen der Fachbereiche und dem Vorstand einen Klimafahrplan für die Genossenschaft ausgearbeitet.

Das Ergebnis dieser Zusammenarbeit ist der »Klimafahrplan 2045«, in dem die unterschiedlichen Dimensionen des Klimaschutzes beim BVE und die dazugehörigen Maßnahmen zusammengefasst werden. »Der Klimafahrplan ist der Überbau, an dem wir unsere Aktivitäten der nächsten Jahre ausrichten werden. Darunter fallen große energetische Quartiersentwicklungen ebenso wie kleine Maßnahmen, Mobilitätskonzepte und die Zusammenarbeit mit den Mitgliedern, die ebenfalls einen großen Beitrag zum Klimaschutz leisten können«, erklärt Axel Horn aus dem Vorstand des BVE. »Bei allem, was wir tun, müssen wir uns fragen: Leistet es einen Beitrag zu den Klimazielen für 2045? Und ist dieser Beitrag groß genug? Das wird uns in den nächsten Jahren immer begleiten.«

Gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen

Dabei kann der BVE auf hilfreiche Werkzeuge zurückgreifen, die die »Initiative Wohnen.2050« für die Wohnungswirtschaft zusammengestellt hat: zum Beispiel zur Berechnung von Klimabilanzen und CO₂-Pfad oder zur Finanzierung. Seit 2020 ist der BVE einer von vielen Partnern dieses klimapolitischen Bündnisses von Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland. »Es ist sehr hilfreich, dass wir Teil der »Initiative Wohnen.2050« sind. So können wir gemeinsam mit anderen Unternehmen der Wohnungswirtschaft am selben Ziel arbeiten und wissen, dass unsere Zahlen Bestand haben und vergleichbar sind«, erklärt Klara Marquardt.

Zukünftig wird das »Team Klima 2045« auch das Monitoring der fünf Kategorien übernehmen. »Klara und ich bilden also keine gewöhnliche Projektgruppe. Denn es gibt kein Projektende«, erklärt Minrik Krüger. »2021 haben wir den Klimafahrplan niedergeschrieben. Jetzt ist es unsere Aufgabe, ihn umzusetzen und nachzuhalten.«

Kein Quartier ist wie das andere

Der Klimafahrplan des BVE zeigt, dass sich der BVE seiner Verantwortung für den Klimaschutz bewusst ist. Als Hamburgs größte Wohnungsbaugenossenschaft haben seine Entscheidungen weitreichende Wirkungen. Die Größe bringt aber auch Herausforderungen mit sich: »Zum Bestand des BVE gehören mehr als 14.400 Wohnungen und kein Quartier gleicht dem anderen. Das heißt: Die Maßnahmen müssen sich an den unterschiedlichen Gegebenheiten orientieren«, sagt Klara Marquardt. »Vereinzelte ältere Gebäude verbrauchen teilweise 300 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter im Jahr. Zum Vergleich: Im Neubau möchten wir ungefähr 10 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter erreichen. Diese riesigen Unterschiede machen die Aufgabe so komplex.«

Hinzu kommt, dass der BVE mit Anpassungen der aktuellen Klimazielvorgaben rechnen muss. »Die gesetzlichen Vorschriften haben sich in der Vergangenheit bereits verändert und sie können es wieder. Wir müssen flexibel sein«, so Minrik Krüger. Eine weitere Herausforderung liegt in der Sensibilisierung der BVE-Mitglieder für einen sparsamen Umgang mit den Ressourcen: »Unser Klimafahrplan kann noch so gut durchdacht sein, wir erreichen das Ziel nur gemeinsam mit unseren Mitgliedern.«

Klara Marquardt auch im Interview als



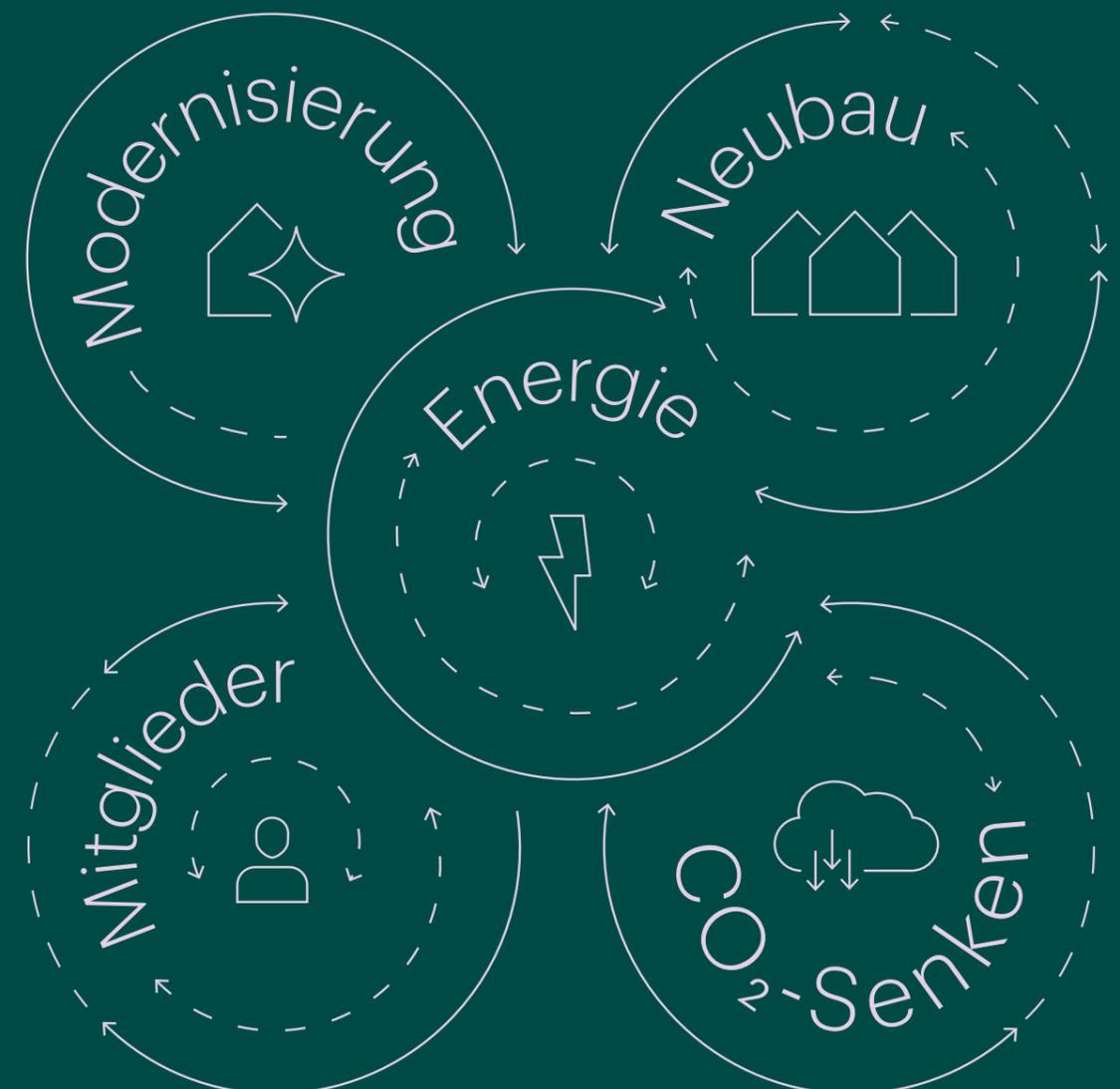
Video

Eine Strategie – fünf Kategorien

Die Klimastrategie des BVE besteht aus fünf Kategorien:

- 1 Energie oder: »Wie können wir unsere Wohnungen mit einer Energie versorgen, die einen möglichst geringen Primärenergiefaktor und CO₂-Verbrauch hat?«
- 2 Modernisierung oder: »Wie können wir unsere Bestände so modernisieren, dass wir möglichst auch hohe energetische Einsparungen erreichen?«
- 3 Neubau oder: »Wie können wir unsere Wohnanlagen so bauen, dass sie so wenig Energie wie möglich von außen benötigen?«
- 4 Mitglieder oder: »Können wir unsere Mitglieder dabei unterstützen, sich in den Wohnungen klimafreundlich zu verhalten und Energie einzusparen?«
- 5 CO₂-Senken, die CO₂ aufnehmen oder: »Wie kann unsere Genossenschaft CO₂ ausgleichen, ohne anonyme Zertifikate zu kaufen?«

Für jede dieser fünf Kategorien hat das »Team Klima 2045« konkrete Ziele erarbeitet und Simulationen durchgeführt. Auf dieser Basis legt der BVE notwendige und sinnvolle Maßnahmen fest, deren Finanzierung und Umsetzung geplant werden.



Seit 2018 hat der BVE einen Nachhaltigkeitsbeirat, der sich aus Genossenschafts- und Aufsichtsratsmitgliedern sowie Mitgliedervertreterinnen und -vertretern zusammensetzt. Zweimal im Jahr trifft er sich, um Nachhaltigkeitsthemen zu diskutieren.



Zehn Personen sind im Nachhaltigkeitsbeirat vertreten. Sie kommen aus Pinneberg, Lokstedt, Rissen, Osdorf, Poppenbüttel, Altona-Altstadt, Ottensen, Nienstedten und Iserbrook. Durch ihre Mitarbeit im Beirat sind sie besonders für Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert und bewegen sich dementsprechend bewusster durch ihre Quartiere. 2021 beschäftigte sich der Beirat vor allem mit dem Umgang von Grünflächen in den Wohnanlagen. Als Folge entschied der BVE im Sinne des umweltfreundlichen Gärtnerns, in einem ersten Pilotbezirk weniger Rasen zu mähen und die Einsätze von Laubbläsern deutlich zurückzufahren, um die biologische Vielfalt zu erhöhen. Mit solchen Maßnahmen geht die Genossenschaft auf die Themen der Mitglieder ein und setzt Wünsche in die Tat um.

»Im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens beschäftigen wir uns im Beirat mit der Frage, ob sich unsere Ideen mit den Interessen der Mitglieder decken«, erklärt Klara Marquardt, Nachhaltigkeitsmanagerin des BVE, die die Beiratssitzungen leitet. »Wir sehen den Beirat insofern als Korrektiv unserer Arbeit und als Impulsgeber. Es ist interessant zu sehen, dass die Mitglieder auch eigene – und für uns neue – Themen ansprechen. Sie bringen die BVE-Realität aus den Quartieren zu uns.«

↓

Impulsgeber

Der Nachhaltigkeitsbeirat des BVE:
v.l.n.r. Dr. Hauke Kloust, Klaus Waubke, Andrea Tews,
Stephan Knothe, Rosemarie Mink, Markus Rehle,
Annegret Henningsen, Andre Withake, Olaf Märtens

Wie kommen Nachhaltigkeitsinhalte zu den Mitgliedern?

In der letzten Sitzung 2021 diskutierte der Beirat zum Beispiel die Frage: Wie kann der BVE die Inhalte seiner Nachhaltigkeitsarbeit den einzelnen Mitgliedern näherbringen? Denn natürlich hängt es stark von den Bewohnerinnen und Bewohnern ab, wie viel Energie ein Gebäude verbraucht. »Wir können alle Hebel in Bewegung setzen, um die Klimaziele zu erreichen, doch auch die besten Energieträger und sinnvoll gedämmte Häuser bringen nichts, wenn die Mitglieder nicht rücksichtsvoll mit den Ressourcen umgehen«, sagt Klara Marquardt. »Deshalb hat uns die Frage interessiert: Wie bekommen wir es hin, dass alle Mitglieder ausreichend informiert sind und an einem Strang ziehen?« Das Ergebnis der Sitzung war eindeutig: Es braucht die persönliche Ansprache. E-Mails, Flyer, Aushänge und das Mitglieder magazin reichen nicht aus. 2022 sollen deshalb Liveformate für die Mitglieder diskutiert werden.

Es geht nur gemeinsam

Der BVE hat auch ein Ohr am Markt, um neue Entwicklungen aufzunehmen: So nahm er im Jahr 2021 am Projekt »SmartMieter« teil. Der Zusammenschluss aus Start-ups aus der IT-Branche, Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern und Immobilienunternehmen entwickelt neue Ansätze, um Mieter:innen davon zu überzeugen, bewusster mit den Ressourcen umzugehen. »Denn es geht nur gemeinsam«, bestätigt auch BVE-Vorstand Michael Wulf. »Alle unsere Bestrebungen funktionieren nur, wenn möglichst jedes Mitglied daran mitwirkt. Mit dem Nachhaltigkeitsbeirat haben wir eine weitere direkte Verbindung zu unseren Mitgliedern und damit eine Basis geschaffen, um diese Botschaft in die Quartiere zu tragen.«





Ingo Pöttrich

Hausmeister

**Ausgebildeter Elektriker,
seit 1997 beim BVE**

Betreut 580 Wohnungen in Billstedt
und Horn. Vertretung für die Quar-
tiere in St. Georg und Alsterdorf

Der eine kümmert sich um die Quartiere in Billstedt und Horn, der andere um Blankenese und Iserbrook: Klaus Sievers und Ingo Pöttrich sind beide Hausmeister beim BVE und haben damit insofern eigentlich die gleichen Aufgaben. Dennoch: Im Arbeitsalltag gibt es Unterschiede.

Ein Job,
zwei
Menschen,
vier Quartiere

Um 07:00 Uhr startet der Arbeitstag von Ingo Pöttrich. Eine Stunde geht er durch seine Quartiere in Billstedt und Horn und sammelt den Müll ein, der sich seit seinem Feierabend vor den Hauseingängen und in den Grünanlagen angesammelt hat.

Klaus Sievers beginnt seine Arbeit um 07:30 Uhr. In seinem Büro in der Sülldorfer Landstraße bereitet er sich auf seine Sprechstunde vor und liest E-Mails oder hört die Nachrichten auf dem Anrufbeantworter ab. Wenn es Müll gibt, sammelt er ihn bei seinen Rundgängen durch das Quartier ein. Die Menge bleibt überschaubar: »Es verliert höchstens mal jemand ein Taschentuch oder neuerdings eben eine Maske«, erzählt er.

Werktags von 08:00 bis 09:30 Uhr halten alle BVE-Hausmeister ihre Sprechstunde ab – telefonisch oder in ihren Büros vor Ort. »Besonders in Billstedt und Horn kommen die Mitglieder gerne persönlich vorbei, um ihre Anliegen vorzutragen«, sagt Ingo Pöttrich. »Das liegt auch an den bestehenden Sprachbarrieren.«

Neben dem persönlichen Besuch oder einem Telefonat nutzen die Mitglieder die klassische E-Mail, um ihren Hausmeister zu kontaktieren. »Oder sie wählen die »Wo ich sie gerade sehe«-Methode«, erzählt Klaus Sievers. »Wenn ich durch das Quartier gehe und mich ein Mitglied sieht, nehme ich oft Schadensmeldungen auf oder erfahre andere Anliegen.« Stören tut ihn das nicht. Ganz im Gegenteil: »Ich schätze den persönlichen Austausch mit den Mitgliedern sehr. Einige habe ich als Kinder kennengelernt und heute leben sie mit ihren eigenen Familien im Quartier«, berichtet er.

Nach der Sprechstunde werden die Schadensmeldungen abgearbeitet. Fragestellungen von Mitgliedern versuchen beide Hausmeister so schnell wie möglich zu lösen. Ingo Pöttrich und Klaus Sievers übernehmen Kleinreparaturen selbst: vom Brauseschlauch über defekte Lichtschalter bis hin zur Steckdose. Für größere Reparaturen beauftragen sie den hauseigenen Servicebetrieb oder externe Handwerksfirmen. Außerdem gehört die Vermietung der Stellplätze und ggf. zusätzlicher Keller zu ihren Aufgaben.

Die Hausmeister Klaus Sievers und Ingo Pöttrich auch im Interview als



Video

Über die BVE App werden Klaus Sievers und Ingo Pöttrich regelmäßig an ihre Pflichten in puncto Verkehrssicherheit erinnert: So müssen zum Beispiel die Geräte auf den Spielplätzen wöchentlich geprüft werden. »In der App hake ich dann ab, ob Schaukel, Klettergerüst & Co in Ordnung sind«, erzählt Ingo Pöttrich. Auch die Gehwege gehen sie wöchentlich ab, um Unfällen – beispielsweise durch hervorstehende Platten – vorzubeugen.

Jeden Monat kontrollieren Ingo Pöttrich und Klaus Sievers zudem die Tiefgaragen und deren Beleuchtung. Bei den sogenannten Jahresinspektionen werden sämtliche Dächer und Treppenhäuser begutachtet: Sind die Geländer fest? Gibt es Beschädigungen der Dächer? Wie sehen die Fenster und Außenfassaden aus? »Die wiederkehrenden Termine sind wichtig, aber es ist für mich selbstverständlich, dass ich mich immer mit offenen Augen durch die Quartiere bewege«, sagt Klaus Sievers. »Wenn es nachts gestürmt hat, ist es klar, dass ich am nächsten Tag die Bäume überprüfe und damit nicht bis zum nächsten turnusmäßigen Termin warte.«

Um 16:00 Uhr geht es für die Hausmeister meist in den Feierabend – es sei denn, es stehen Vor- und Endabnahmen von Wohnungen an. »Dabei richten wir uns zeitlich nach den Mitgliedern. Wenn sie arbeiten müssen, kann das auch mal nach 16:00 Uhr sein«, erzählt Klaus Sievers. »Der Job ist vielseitig und hat auch eine soziale Komponente, ich schätze den persönlichen Austausch mit den Mitgliedern. Das ist es, was die Arbeit und auch den BVE ausmachen.« Die Extrameile: Neben den regulären Sprechstunden am Morgen ermöglicht der BVE auch eine Abendsprechstunde. Ingo Pöttrich und Klaus Sievers stehen den Mitgliedern montags zwischen 18:00 und 19:00 Uhr zur Verfügung, um dringende Fragen zu klären und mögliche Reparaturaufträge anzunehmen.

Feine Unterschiede lassen sich nicht nur im Arbeitsalltag der beiden Hausmeister, sondern auch in den Quartieren selbst erkennen: In Billstedt und Horn stehen Hochhäuser mit bis zu 13 und Mehrfamilienhäuser mit vier bis acht Etagen. In Blankenese und Iserbrook kommen die meisten Mitglieder dagegen ohne Aufzug aus. Kein Wunder, der Großteil der Häuser besteht aus zwei bis vier Etagen. »Besonders ist hier außerdem der Mix aus Neubau und altem Bestand«, erzählt Klaus Sievers. Ob alt oder neu, ob zwei oder dreizehn Etagen: Alle Mitglieder können sich auf die gute Betreuung ihrer Hausmeister verlassen. ○



Klaus Sievers

Hausmeister

**Ausgebildeter KFZ-Mechaniker,
seit 1993 beim BVE**

Betreut 600 Wohnungen in
Blankenese und Iserbrook.
Vertretung in Nienstedten
und Bahrenfeld.



¹ Daten weichen von denen im Bericht 2019 ab, Eingangsparameter haben sich geändert. ² Vorläufige Daten ³ keine Priorität ⁴ Gesamtanzahl Wohnungen im Bezirk Altona ⁵ inkl. Servicebetrieb

Nr.	Kennzahl	Einheit	Daten 2021	Daten 2020
1.	Gesamtkapitalrentabilität	%	3,66	3,60
2.	Eigenkapitalrentabilität	%	5,61	5,10
3.	EBITDA-Fremdkapitalverhältnis	%	11,72	10,89
4.	Umsatzerlöse aus Vermietung	€/m²/a	84,13	82,41
5.	Erlösschmälerungsquote	%	1,02	0,94
6.	Eigenmittelquote	%	44,06	41,39
7.	Verschuldungsintensität	€/m²	342,16	360,48
8.	Tilgungskraft	o. D.	1,22	1,10
9.	Zinsdeckung	%	10,65	12,08
10.	Kapitaldienstdeckung	%	40,61	43,93
11.	Mietenmultiplikator	a	7,43	7,73
12.	Net Asset Value ³	€	k. A.	k. A.
13.	Marktanteil in Hamburg	%	1,94	1,89
14.	Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil ⁴	%	6,49	6,50
15.	Wärmeverbrauch der Verwaltung ⁵	kWh/a	433.078²	400.998
16.	Energieverbrauch der Verwaltung ⁵	kWh/a	605.799²	574.011
17.	Energieintensität der Verwaltung ⁵	kWh/VZÄ/a	4.624,42²	4.666,76
18.	Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung der Verwaltung ⁵	%	3,6	0,00
19.	CO ₂ -Emissionen der Verwaltung ⁵	kg CO ₂ /a	155.100²	161.780
20.	CO ₂ -Intensität der Verwaltung ⁵	kg CO ₂ /VZÄ/a	1.183,97²	1.198,37
21.	Wasserverbrauch der Verwaltung ⁵	hl/a	5.030	6.630
22.	Wasserintensität der Verwaltung ⁵	hl/VZÄ/a	0,15	0,21
23.	Energieeinsparung durch Effizienzmaßnahmen	%	+5,54²	+17,64 ⁶
24.	Primärenergiebedarf der Verwaltung ⁵	kWh/a	120.390²	129.670

⁶ Zahlen mussten korrigiert werden.

Daten 2019	GdW	GRI	DNK
3,50	GdW EF1		7
4,80	GdW EF2		7
k. A.	GdW EF3		7
80,80 ¹	GdW EF4		7
0,75	GdW EF5		7
38,72	GdW EF6		7
383,56 ¹	GdW EF7		7
1,05 ¹	GdW EF8		7
13,92	GdW EF9		7
45,99	GdW EF10		7
6,99	GdW EF11		7
k. A.	GdW EF12		7
1,93	GdW MB2		7
6,49	GdW QM1		18
332.627		302-1	11
487.926	GdW GP1	302-1	11, 12
3.872,43	GdW GP2	302-3	11, 12
0,00	GdW GP3		11, 12
190.478	GdW GP4		13
1.867,43	GdW GP5	305-4	13
6.650	GdW GP6	303-1	11, 12
0,21	GdW GP7	303-1	11, 12
6,09		302-4	10
123.310		302-2	

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobili-
unternehmen e.V.

GRI
Global Reporting
Initiative

DNK
Deutscher
Nachhaltigkeitskodex

1.183,97

CO₂-Intensität
(in kg CO₂/VZÄ/a)

155.100

CO₂-Emissionen
(in kg CO₂/a)

120.390

Primärenergiebedarf Verwaltung
(in kWh/a)

Miethöhen beim BVE: Bezahlbare Mieten sind ein wichtiger Beitrag zum Gemeinwesen. Wie entwickeln sich die Mieten beim BVE und was bringt die Zukunft? Vorstandssprecher Michael Wulf im Interview.



2. Wohnen

»Deutlich unter dem Markt«

Vorstandssprecher Michael Wulf
im Interview auch als



Podcast

Die gesetzlichen Anforderungen, die Rohstoffknappheit und der Fachkräftemangel haben den Bau in den letzten Jahren verteuert. Und die Anforderungen an den Klimaschutz steigen weiter. Meinen Sie, dass der BVE seine Wohnungen in den nächsten Jahren weiterhin so günstig wird vermieten können?

MICHAEL WULF: Ich hoffe das. Denn an dem Grundprinzip, nicht mehr zu nehmen, als insgesamt nötig ist, würden wir festhalten wollen. Gesetzliche Anforderungen sind zu erfüllen und auch wir übernehmen Verantwortung für das Klima. Das können wir nicht, indem wir alles so lassen, wie es heute ist. In den letzten Jahren haben wir viel in unsere Bestände investiert – in der Regel 30 bis 35 Millionen Euro pro Jahr. Das ist auch für eine Wohnungsbaugenossenschaft unserer Größe überdurchschnittlich erheblich! Insofern haben wir gut vorgearbeitet. Aber die Anforderungen steigen weiter. Das Ziel, den CO₂-Ausstoß auf null zu senken, löst noch einmal einen erheblichen Investitionsbedarf aus. Das ist für uns eine Herausforderung und wir prüfen sehr sorgsam, welche Maßnahmen notwendig und wie, wann umsetzbar sind.

Wo nimmt der BVE momentan die höchsten Mieten?

MICHAEL WULF: Die Wohnungen in unserem Neubau am Strandkai werden wir anfänglich für rund 15,50 Euro pro Quadratmeter vermieten. Wir wissen, dass das eine sehr hohe Miete ist und dass wir es hier mit einem speziellen Marktsegment zu tun haben. So etwas werden wir nicht in Serie bauen. Wir wissen aber auch, dass der Standort an sich extrem hochpreisig ist – das Hamburger Abendblatt hat den Strandkai einmal als »Europas schönstes Grundstück« beschrieben. Der Stadt Hamburg und uns war es wichtig, dass dort auch genossenschaftlicher Wohnungsbau stattfindet. Deshalb freuen wir uns, dass wir an diesem besonderen Ort vertreten sind. Unsere oben genannte Miete wird immer noch erheblich unter dem liegen, was sonst am Strandkai aufgerufen wird. Ich gehe davon aus, dass andere Wohnungen an dem Standort mindestens 5 bis 10 Euro pro Quadratmeter mehr kosten werden.

Der BVE erhebt für rund 9.000 Wohnungen in seinem Bestand eine sogenannte Wohnwertmiete. Davon ausgenommen sind der geförderte Wohnungsbau und Neubauten ab dem Jahr 2000.

Bleiben Sie bei dem Konzept?

MICHAEL WULF: Ja, an diesem besonderen Modell wollen wir grundsätzlich festhalten. Es hat unter anderem auch mit zu dem eingangs erwähnten, insgesamt eher niedrigen Mietniveau bei uns geführt. Wohnwertmiete bedeutet, dass wir die Wohnungen nicht nur nach dem Kapitalbedarf bewerten, sondern nach einem Kriterienkatalog, der zum Beispiel auch die energetische Bewertung, Ausstattung und die Lage einschließt. Das ist solidarisch und fair und somit auch Bestandteil unserer Mitgliederförderung am Markt.

Wie hoch war 2021 die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter und Monat in den Wohnungen des BVE?

MICHAEL WULF: Die durchschnittliche Miete lag 2021 bei 6,83 Euro. In den öffentlich-geförderten Wohnungen zahlen die Mitglieder im Schnitt 6,84 Euro, in den frei finanzierten 6,72 Euro. Damit liegen wir nach wie vor sehr deutlich unter dem Hamburger Mietenspiegel. Dieser hat für das Jahr 2021 eine durchschnittliche Miete von 9,29 Euro für frei finanzierte Wohnungen und eine Mietpreissteigerung von 7,3 Prozent innerhalb von zwei Jahren ermittelt. Damit ist die Differenz zwischen unseren Mieten und der Hamburger Durchschnittsmiete noch einmal deutlich gewachsen.

Wie schafft es der BVE, diese günstigen Mieten zu realisieren?

MICHAEL WULF: Es ist Bestandteil unserer Mitgliederförderung, mit unseren Mieten im Durchschnitt deutlich unter dem Markt zu bleiben. Deshalb haushalten wir sehr sorgsam und nehmen im Rahmen der Mietenkalkulation grundsätzlich nur das, »was wir brauchen«. Die Mieten sind fair und angemessen. Wir setzen die Preise nicht hoch, nur weil der Markt das gerade hergibt. Gleichzeitig müssen wir natürlich dauerhaft wirtschaftlich agieren, Vorsorge treffen, somit auch die Mieten regelmäßig anpassen. Dabei geht es nicht nur darum, die Häuser in Ordnung zu halten. Wir tun vieles mehr, als Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch das müssen wir bei der Berechnung der Mieten berücksichtigen. Denn wir können nicht zugunsten der jetzigen Generation etwas tun, das zulasten kommender Generationen geht. 2024 wird der BVE 125 Jahre alt. Diese Kontinuität ist eine tolle Leistung – über alle Hochs und Tiefs, die es auch am Hamburger Wohnungsmarkt gegeben hat.

Liegt es auch an dem hohen Anteil älterer Häuser, dass Sie vergleichsweise geringe Mieten nehmen können?

MICHAEL WULF: Auch unsere älteren Bestände werden gepflegt, instand gehalten und regelmäßig, teilweise umfangreich, modernisiert. Gerade energetische Modernisierungen sind sehr kostenintensiv.

Wohnvielfalt

Der BVE möchte Menschen in den unterschiedlichsten Lebenssituationen ein Zuhause bieten. Deshalb gibt es im Bestand der Genossenschaft Raum für verschiedene Formen des Zusammenlebens sowie Wohnungen für spezielle Zielgruppen. Einige Beispiele:





Baugemeinschaften

Aktuell gehören acht Baugemeinschaften zum Bestand des BVE – zum Beispiel im Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude und in »Mitte Altona«. Eine bundesweite Premiere ist die Baugemeinschaft, die in Hamburg-Ottensen in den nächsten Jahren entstehen soll: In den Neubau, der gerade auf dem Areal entsteht, soll die Baugemeinschaft »Leben und wohnen im Jahr 2045« einziehen. Es ist die erste Baugemeinschaft Deutschlands, die sich komplett aus den Mitgliedern einer schon bestehenden Genossenschaft zusammensetzt. Der Name ist dabei Programm. Die Mitglieder entscheiden selbst, wie ein zukunftsfähiger Wohnungsmix aussehen muss und welche Angebote es dort geben soll.

Seniorenwohnungen und Servicewohnungen

Seit 2005 betreibt der BVE an der Hasenhöhe in Hamburg-Iserbrook Seniorenwohnungen, die speziell für BVE-Mitglieder ab einem Alter von 57 Jahren eingerichtet wurden. 23 Ehepaare und 103 Einzelpersonen leben hier in 126 Mietwohnungen, die der BVE in Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund betreut. Dieser organisiert Veranstaltungen, Ausflüge und wöchentliche Aktivitäten für die Bewohnerinnen und Bewohner. So finden dreimal pro Woche Kaffeemittage statt, es gibt Gesangs-, Spiel- und Malgruppen. Außerdem gehören zwei Gästewohnungen zur Wohnanlage.

Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende

Wie andere Wohnungsunternehmen auch hat der BVE einen Kooperationsvertrag mit der Stadt Hamburg geschlossen, in dem er sich dazu verpflichtet, 60 seiner Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende zur Verfügung zu stellen. Die Hälfte davon wird an Personen mit einer Dringlichkeitsbestätigung vermietet. Das bedeutet: Sie sind bereits wohnungslos oder von der Wohnungslosigkeit bedroht. Einige dieser Wohnungen belegen Mitglieder von »jhj Hamburg e.V.«. Der Verein hat das Ziel, Menschen aus der Wohnungslosigkeit zurück in die eigenen vier Wände zu bringen. Das können alleinstehende Personen sein, aber auch Familien sowie Rentnerinnen und Rentner. »jhj« unterstützt diese Menschen bei der Wohnungssuche und begleitet sie im ersten Jahr in der neuen Bleibe. Denn im ersten Jahr ist »jhj« Hauptmieter, danach übernehmen die Menschen ihre Wohnungen selbstständig. Der BVE arbeitet seit 2004 mit dem Verein zusammen und stellte auch 2021 sechs Wohnungen bereit.

Tagespflege

Seit 2019 vermietet der BVE Räumlichkeiten im »martini44« in Eppendorf an die Hamburgische Brücke, die eine Tagespflege für demenzkranke Gäste anbietet. Tagespflege bedeutet, dass die Menschen weiterhin zu Hause wohnen bleiben können, weil sie dort zum Beispiel von Angehörigen gepflegt werden. Tagsüber entlastet die Tagespflege die Angehörigen, sodass diese ihrem Beruf nachgehen können. Die Hamburgische Brücke organisiert für die Demenzkranken einen möglichst normalen, aber erlebnisreichen Alltag. Dazu gehören gemeinsame Mahlzeiten und die MAKS-Therapie (motorisch, alltagspraktisch, kognitiv, sozial). Angebote wie das Lesen von Zeitungen und gemeinsame Gruppenaktivitäten sollen die demenzkranken Menschen möglichst lange auf einem hohen Level halten.

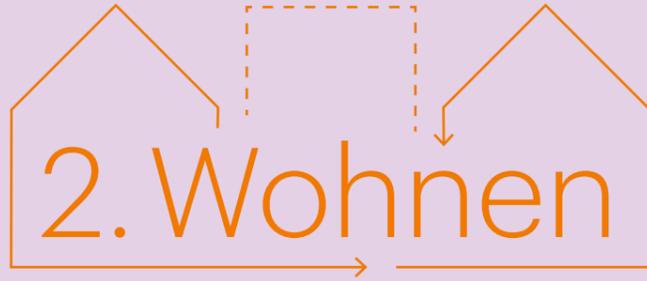
» In einer Genossenschaft soll Platz sein für alle. Deshalb denken wir auch immer wieder über neue Formen des Zusammenwohnens nach «

Michael Wulf Vorstandssprecher

Wohnformenglossar

Diese Angebote gibt es im Bestand des BVE:

- Starterwohnungen:** Junge Erwachsene, die ihre Pflegefamilien verlassen müssen, können hier in kompakten Wohnungen leben und ihre Ausbildung oder die Schule abschließen.
- Tagespflege:** Menschen mit einem Pflegegrad werden tagsüber betreut, können aber in ihrem Zuhause oder bei Angehörigen wohnen bleiben.
- Baugemeinschaften:** Eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Menschen mit ähnlichen Wohnideen, die in Gemeinschaft leben möchten.
- Seniorenwohnungen oder Servicewohnungen für Senior:innen mit Grundbetreuung:** Seniorinnen und Senioren wohnen in eigenen Wohnungen, finden aber immer Ansprechpersonen und können an einem gestalteten Rahmenprogramm teilnehmen.
- WGs – Leben mit Behinderung:** Menschen mit Behinderung leben zusammen und werden bei Bedarf betreut, teilweise sind sie auch autark.
- Wohn-Pflegegemeinschaft für Menschen mit Demenz:** Menschen mit Demenz und Angehörige können das Wohnumfeld selbst gestalten, ein unabhängiger Pflegeservice kümmert sich um die Betreuung.
- Frauenhäuser:** Wohnraum speziell für Frauen, die psychosoziale Unterstützung für sich und ihre Kinder in Anspruch nehmen möchten.



Nachhaltigkeitskennzahlen

¹ Daten weichen von denen im Bericht 2019 ab, Eingangsparameter haben sich geändert.

² Zahlen mussten korrigiert werden.

³ Vorläufige Daten

⁴ Daten können rückwirkend nicht erhoben werden.

Nr.	Kennzahl	Einheit	Daten 2021	Daten 2020
1.	Vermietete eigene Wohnungen	Anzahl Wohnungen	14.334	14.352
2.	Anzahl geförderter Wohnungen	Anzahl Wohnungen	3.493	3.906
3.	Leerstandsquote	%	0,97	0,84
4.	Durchschnittsmiete im Bestand	€/m ² /mtl.	6,83	6,75
5.	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung (nur Neubau)	€/m ² /mtl.	8,90	9,09
6.	Mietenstruktur			
	< 5 €	%	9,03	9,52
	5,00 bis 5,99 €	%	22,23	24,94
	6,00 bis 6,99 €	%	39,87	38,22
	7,00 bis 7,99 €	%	10,15	8,73
	8,00 bis 8,99 €	%	9,99	10,52
	9,00 bis 9,99 €	%	4,45	3,93
	über 10 €	%	4,27	4,14
7.	Betriebskostenquote	%	25,28	24,68
8.	Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	€/WE/a	289,63	203,28
9.	Energieintensität des Gebäudebestands	kWh/m ² /a	141,38³	152,51
10.	CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands mit Warmwasser Erdgas	kg CO ₂ /m ² /a	30,61³	30,71
11.	CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands mit Warmwasser Fernwärme	kg CO ₂ /m ² /a	21,45³	19,14
12.	CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands ohne Warmwasser Erdgas	kg CO ₂ /m ² /a	23,88³	23,95
13.	CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands ohne Warmwasser Fernwärme	kg CO ₂ /m ² /a	16,73³	14,93
14.	Anwohnerstrom	Anzahl Wohnungen	2.196	1.900
15.	Durchschnittliche Wohndauer ¹	a/WE	14,05	13,92
16.	Mieterfluktuation (Wohnungen)	%	5,93	5,88
17.	Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Bestand	%	6,17	6,13
18.	Anzahl Spielplätze	Anzahl	160	160
19.	Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen ⁴	%	k. A.	k. A.
20.	Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	%	0,00	0,00
21.	Anzahl Wohnungen mit Zugang zu Kraft-Wärme-Kopplung	Anzahl Wohnungen	9.429	9.133
22.	BHKW-Versorgung	Anzahl Wohnungen	5.031	4.735
23.	Anzahl Bäume in BVE-Außenanlagen	Anzahl	13.402	13.603

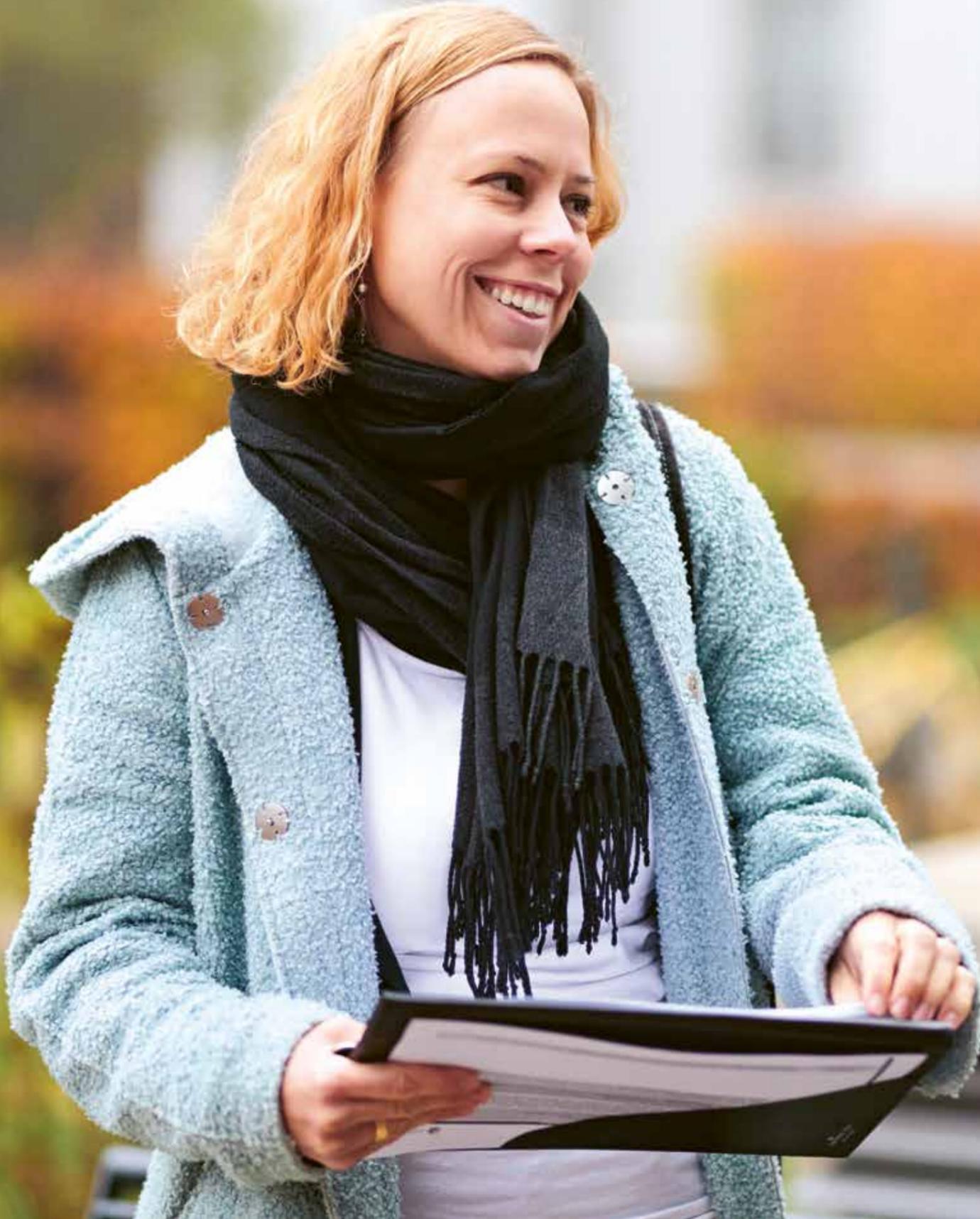
Daten 2019	GdW	GRI	DNK
14.007 ¹	GdW MB1		7
3.569 ²			
0,77	GdW MB3		7
6,59	GdW MB4		7
7,80	GdW MB5		7
10,95	GdW MB6		7
30,92	GdW MB6		7
34,76	GdW MB6		7
6,89	GdW MB6		7
9,61	GdW MB6		7
3,02	GdW MB6		7
3,45	GdW MB6		7
24,87	GdW MB7		7
112,07	GdW QM3		18
167,83	GdW BM 5/6	305-3	13
30,80	GdW BM 8/9	305-6	13
20,21	GdW BM 8/9	305-6	13
24,11		305-6	13
15,82		305-6	13
1.600			
13,94 ¹	GdW MB8		7
5,89	GdW MB9		7
4,14	GdW BM10		7
153			
k. A.	GdW BM3		7
0,00	GdW BM7		
8.767			
4.735			
13.402			

2.196
Wohnungen mit Anwohnerstrom

5.031
Wohnungen mit BHKW-Versorgung

9.429
Wohnungen mit Zugang zu Kraft-Wärme-Kopplung

13.402
Bäume in BVE-Außenanlagen



Vom Mieter- wunsch zum barrierefreien Hauseingang

←

**Vor Ort in den
Wohnanlagen**

Isabell Meyer vom BVE

2021 führte der BVE seine dritte Mitgliederbefragung innerhalb von sieben Jahren durch: Wie zufrieden sind die Menschen mit ihrer Wohnsituation und mit dem BVE insgesamt? Was läuft gut? Wo kann der Bauverein noch besser werden? Die Ergebnisse nutzt der BVE auch, um in den Wohnanlagen ganz konkrete Maßnahmen einzuleiten.

**Nimmt die Mieterwünsche ernst**

Thomas Proske aus dem Bestandsmanagement

In der aktuellen Mitgliederbefragung schnitt der BVE in vielen Punkten überdurchschnittlich verglichen mit anderen Wohnungsunternehmen ab: Neun von zehn Mitgliedern würden den BVE weiterempfehlen, der Service bekam mit 81 von 100 Punkten auch ein sehr gutes Feedback. Im Zeitverlauf ist die Zufriedenheit der Mitglieder mit dem BVE weiter gestiegen. Insofern ist das Ergebnis insgesamt als sehr gut zu bewerten und der BVE freut sich über das positive Feedback seiner Mitglieder.

Neben den Zahlen spielen bei der Auswertung die konkreten Wünsche der Mitglieder eine wichtige Rolle. Die einen wünschen sich ein neues Klingelschild, die anderen hätten gern ein modernes Badezimmer, wieder andere wünschen sich mehr Sauberkeit im Haus und in den Außenanlagen. Um diese Anliegen sinnvoll zu bündeln, erstellt der BVE Cluster. Dabei teilt er die Rückmeldungen der Mitglieder unter anderem in kleine und große Maßnahmen ein und unterscheidet zwischen Aussagen, die ein ganzes Quartier betreffen und solchen, die nur für ein Haus oder eine Wohnung gelten.

»Eine Mitgliederbefragung ist für uns kein Mittel zum Zweck, sondern ein Arbeitsauftrag«

Michael Wulf Vorstandssprecher

Den Handlungsbedarf überprüfen

Wenn sich für eine Wohnanlage Handlungsbedarf ergibt, folgt im nächsten Schritt die Begehung durch eine »Taskforce« des BVE. Ihr gehören der zuständige Hausmeister, die Bestandsmanagerin und das technische Immobilienmanagement an. Vor Ort schaut sie sich die Situation genau an und leitet daraus die notwendigen Schritte ab: Was muss gemacht werden? Welcher zeitliche Umfang ist realistisch? Wie hoch sind die Kosten?

Doch nicht in jedem Fall ist eine Begehung vor Ort notwendig: Zum Teil setzt der BVE auch auf Erkenntnisse vergangener Termine vor Ort, die er in einer digitalen Anwendung bündelt. Decken sich diese Angaben mit den Wünschen der Mitglieder, die sie in der Befragung geäußert haben, können konkrete Maßnahmen auch ohne erneuten Hausbesuch in die Wege geleitet werden.

Die Umsetzung: drei Maßnahmen von vielen

Während größere Arbeiten wie neue Spielplätze eine langfristige Planung brauchen, können kleinere handwerkliche Arbeiten oft kurzfristig ausgeführt werden. Aus der aktuellen Mitgliederbefragung hat der BVE Hunderte von Einzelmaßnahmen abgeleitet. Drei Beispiele:

Bessere Zugänge zum Haus

Die Häuser an der Segeberger Chaussee in Norderstedt erhalten barrierefreie Hauseingänge. Außerdem sollen die Außenanlagen eine andere Weggestaltung und eine neue Beleuchtung erhalten.

Energiesparlampen

Im Bereich um die Welsestraße und die Ueckerstraße in Hamburg-Lurup wird die bisherige Beleuchtung in den Treppenhäusern und im Keller durch LED-Lampen ersetzt. So sinkt der Energieverbrauch in den Häusern.

Neue Klingelschilder

Die Wohnanlagen am Kamerstücken, am Driftstücken und am Iserbrooker Weg in Hamburg-Sülldorf erhalten neue Klingelschilder, weil deren Lesbarkeit in der Mitgliederumfrage bemängelt wurde.

Gerade bei einem so großen Wohnungsbestand, wie der BVE ihn hat, ist die Mitgliederbefragung ein wichtiges Instrument, um die Qualität der Wohnanlagen zu erhalten und die Stimmung unter den Mitgliedern zu erfassen. Der BVE wird die zahlreichen Aufgaben, die die aktuelle Befragung ergeben hat, Stück für Stück abarbeiten – um beim nächsten Mal vielleicht sogar noch bessere Werte zu erzielen!



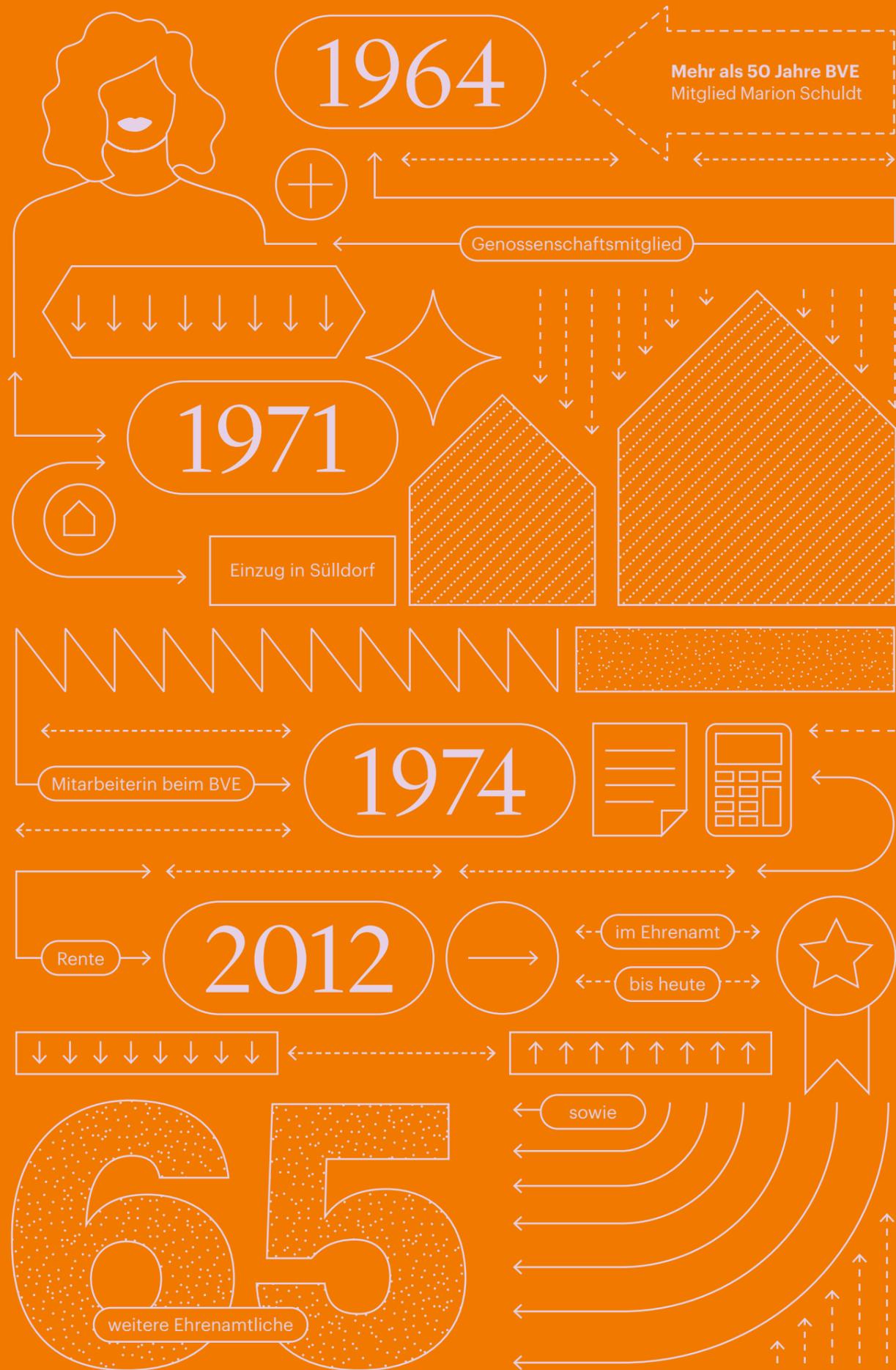
Erst Mitglied, dann Mitarbeiterin,

→
Engagiert
BVE-Mitglied
Marion Schuldt

Jedes Jahr unternehmen mehrere Hundert BVE-Mitglieder gemeinsam einen Ausflug. Ganz im Sinne der genossenschaftlichen Idee wird so das nachbarschaftliche Miteinander gefördert. Diese Ausfahrten müssen gut organisiert sein. Der BVE kann hierbei auf das ehrenamtliche Engagement von Mitglied Marion Schuldt zählen. Sie kümmert sich nicht nur um die Ausfahrten, sondern koordiniert auch die zwölf Nachbarschaftstreffs der Kurt Denker-Stiftung.

A portrait of Marion Schuldt, a woman with short blonde hair, wearing a beige jacket over a white turtleneck sweater. She is looking slightly to the right of the camera with a gentle expression. The background is a soft-focus outdoor setting with trees and foliage.

jetzt
Ehrenamtliche



»Ohne Ehrenämter würden keine Nachbarschaftstreffs und Ausfahrten möglich sein«

Peter Finke Sozialmanagement

»Ohne Ehrenämter würden keine Nachbarschaftstreffs und Ausfahrten möglich sein«, macht es Peter Finke aus dem Sozialmanagement des BVE deutlich. Er ist neben seiner regulären Arbeit Geschäftsführer der Kurt Denker-Stiftung, die nicht nur Gemeinschaftseinrichtungen, sondern auch gemeinsame Veranstaltungen sowie Mitglieder, die auf Hilfe angewiesen sind, fördert. Die Stiftung füllt auch die Nachbarschaftstreffs mit Leben. All das ist nur mithilfe von Menschen wie Marion Schuldt möglich.

Mehr als 50 Jahre BVE

Seit 1964 ist Marion Schuldt Mitglied der Genossenschaft, 1971 zieht sie in ihre erste BVE-Wohnung in Sülldorf. Dort lebt sie heute noch. 1974 beginnt sie einen Job in der Buchhaltung der Genossenschaft und leitet später sogar das Team der Mietenbuchhaltung. Bevor sie im November 2012 in Rente geht, verrät sie einem BVE-Kollegen ihre Pläne: »Ich möchte ehrenamtlich arbeiten und etwas Gutes tun.«

Gesagt, getan: Marion Schuldt bleibt dem BVE treu und entscheidet sich für ein Ehrenamt bei der Kurt Denker-Stiftung. Heute ist sie seit zehn Jahren für die Stiftung aktiv und kümmert sich vorrangig um die Koordination der Nachbarschaftstreffs: Wo findet welches Angebot statt? Wer benötigt Hilfe? »Während ich administrative Tätigkeiten übernehme, koordiniert Frau Schuldt das Miteinander vor Ort«, erklärt Peter Finke. Dazu gehört auch die Organisation der jährlichen Mitglieder-Ausflüge.

2021: aktiv trotz Corona

Leider mussten die Nachbarschaftstreffs des BVE aufgrund der Coronapandemie 2021 die meiste Zeit geschlossen bleiben. Aber der jährliche Ausflug mit über hundert BVE-Mitgliedern im August konnte stattfinden. Marion Schuldt organisierte gemeinsam mit ihren Kolleginnen einen Trip nach Schwerin, der sehr gut angenommen wurde. »Es tat gut, mal wieder gemeinsam etwas zu unternehmen«, erzählt sie.

Neben den Ausfahrten fanden 2021 drei Anwohnerfeste in den Wohnanlagen des BVE statt. Im Sinne des Stiftungszwecks wurden außerdem externe Gemeinschaftseinrichtungen gefördert. So erhielten die »Medienboten« der Bücherhallen Hamburg eine großzügige Spende. Für das Sommerfest des Kinder- und Jugendfördervereins »Straßenpirat:innen« sponserte die Stiftung zwei Pavillons.

Das Ehrenamt

Insgesamt engagieren sich momentan 65 Menschen für die Kurt Denker-Stiftung. Aufgrund ihres hohen Altersdurchschnitts wird sich diese Zahl allerdings in den kommenden Jahren verändern. »Wir hoffen, dass sich unsere Mitglieder auch zukünftig engagieren, denn ohne Ehrenämter geht es nicht«, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf. Ein breites ehrenamtliches Engagement ist für ihn das Wesensmerkmal einer Genossenschaft. Auch Marion Schuldt wünscht sich, dass sich künftig noch mehr Mitglieder in ihren Nachbarschaften engagieren. »Es ist gar nicht so viel Arbeit, wie man denkt, und es macht einfach eine große Freude.«

Ein Fels in der Wohnungsbrandung

Genossenschaften sind heute noch genauso wichtig wie vor 100 Jahren. Sie bieten guten Wohnraum zu günstigen Konditionen, ein lebenslanges Wohnrecht, die Möglichkeit zur Mitbestimmung und den Schutz einer großen Gemeinschaft. Insbesondere in der derzeitigen schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt sind das unschätzbare Vorteile. Das wissen auch Mitglieder des BVE. Hier kommen einige von ihnen zu Wort – stellvertretend für 23.183 Mitglieder.

»Für die Mitglieder wird bezahlbarer Wohnraum, insbesondere in Ballungsräumen geschaffen. Insbesondere in der aktuellen Situation auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt ist dies ein sehr hohes Gut. Bei einem nachhaltigen Umgang mit den Geschäftsguthaben kann darüber hinaus der Bestand an Wohnraum nicht nur erhalten, sondern auch vergrößert werden.«

Marc Fretwurst
35 Jahre, Blankenese

»Bei Genossenschaften sind die Mietpreise für die Mitglieder günstiger gehalten. Außerdem fühlt man sich dazugehörig und kann sich bei Problemen bei und an der Wohnung direkt an seinen Ansprechpartner wenden und so werden schnell Problemlösungen gefunden.«

Anne Marie Suter
24 Jahre, Ohlsdorf

»Bei den Exzessen am Wohnungsmarkt, den steigenden Baupreisen, immer weniger und teureren Grundstücken erscheint der BVE wie ein Fels in der tobenden Wohnungsbrandung: erfolgreich, solide, modern, erfahren. Für die Mitglieder: ein zuverlässiger Vermieter, auch eine Sparkasse. Für die Politik mit dem Plan von 10.000 Wohnungen pro Jahr in Hamburg: der ideale Partner. Eine solche Genossenschaft müsste erfunden werden, wenn es sie nicht gäbe.«

Klaus Soltau
84 Jahre, Eppendorf

»Zu wenige bezahlbare Wohnungen und Baugrundstücke, steigende Mieten und zunehmend Spekulanten unter den Investoren – was die heutige Situation am Hamburger Wohnungsmarkt beschreibt, führte bereits vor über 100 Jahren dazu, dass sich viele Genossenschaften gründeten. Erstmals ging es beim Wohnen nicht nur um Rendite, sondern um freundliche Wohnungen, demokratische Teilhabe, lebenslanges Wohnrecht, Gemeinschaft und Solidarität sowie soziales Engagement in den Quartieren. Diese Ideale und Werte sind fest in der DNA des BVE verankert – und sie sind heute aktueller und wichtiger denn je! Die Unternehmensform der Genossenschaft ist die Vision von einer gerechten und lebenswerten Gesellschaft. Die Gesellschaft braucht Genossenschaft!«

Detlev Winkelmann
63 Jahre, Hamburg-Neustadt

»Der offensichtliche Mehrwert der Genossenschaft ist die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus verspüre ich als Mitglied aber auch stets die Möglichkeit, mich einzubringen und die Genossenschaft sowie die direkte Nachbarschaft mitzugestalten. Wir hatten nach Bezug unserer ›Neubausiedlung‹ direkt ein Wir-Gefühl – eine Solidargemeinschaft par excellence.«

Florian Plewa
34 Jahre, Groß Flottbek

»Es war toll, 2013 hier zusammen mit ganz vielen anderen Familien neu einzuziehen. Das hat uns sehr verbunden. Davon zehren wir noch heute und wir haben viele nette Kontakte in der Siedlung. Sehr schön ist auch die Kita in der Anlage, die anfangs für viele ein ›meet and greet‹ war. Wir finden alle Veranstaltungen der BVE Kids toll! Besonders haben mich die Seifenherstellung und das Malen in den Deichtorhallen begeistert. Außerdem hatten wir zur Fußball-WM 2018 in Abstimmung mit dem Hausmeister im Innenhof ein Public Viewing, was sehr viel Spaß gemacht hat. In den vergangenen Jahren habe ich im Rahmen von ›Hamburg räumt auf‹ die Reinigung der Wohnanlage zusammen mit Nachbarinnen und Nachbarn organisiert. Außerdem bin ich Betreuer unserer BVE Buch-Tauschregals.«

Torben Pratsch
49 Jahre, Lokstedt

»Genossenschaften weisen in die Zukunft, weil sie eine echte Alternative zu Spekulanten darstellen. So wird dauerhaft eine bezahlbare Miete gewährleistet, die eine konstante Nachbarschaft fördert und gleichzeitig Menschen mit nicht so hohem Einkommen oder niedrigen Renten die Möglichkeit eröffnet, im Viertel zu bleiben. Mit der Nachbarschaft fand ich das Arbeiten am gemeinsamen Hochbeet besonders schön und grundsätzlich genieße ich die aufgeschlossene Atmosphäre, den sehr guten Service und die freundlichen Mitarbeiter:innen des BVE.«

Lore Penske
64 Jahre, Altona

»Es ist sinnvoll, Teil einer Genossenschaft zu sein, weil im Zusammenschluss mehr erreicht und günstiger gewirtschaftet werden kann. Außerdem können gemeinsame Interessen besser vertreten werden. Ich bin Mitgliedervertreterin beim BVE. In unserer Wohnanlage habe ich Hochbeete angelegt und bin dadurch mit einigen Nachbarinnen und Nachbarn ins Gespräch gekommen. Das ist sehr schön.«

Dagmar Weber
62 Jahre, Altona

»Genossenschaften sind ein Zukunftsmodell, weil sie die Bestände und die Einlagen erhalten und Wohnraum für unsere Kinder und Enkelkinder erhalten. Wir nutzen zum Beispiel die Vorstandssprechstunde, um uns über den Einsatz von regenerativer Energie – auch in Altbauten – zu unterhalten. Innerhalb der Nachbarschaft haben wir während unserer Corona-Quarantäne Hilfe beim Einkauf und viel moralische Unterstützung erhalten. Darüber hinaus grillen wir mit der Nachbarschaft, machen zusammen Gartenarbeit und helfen uns gegenseitig mit Dingen aus.«

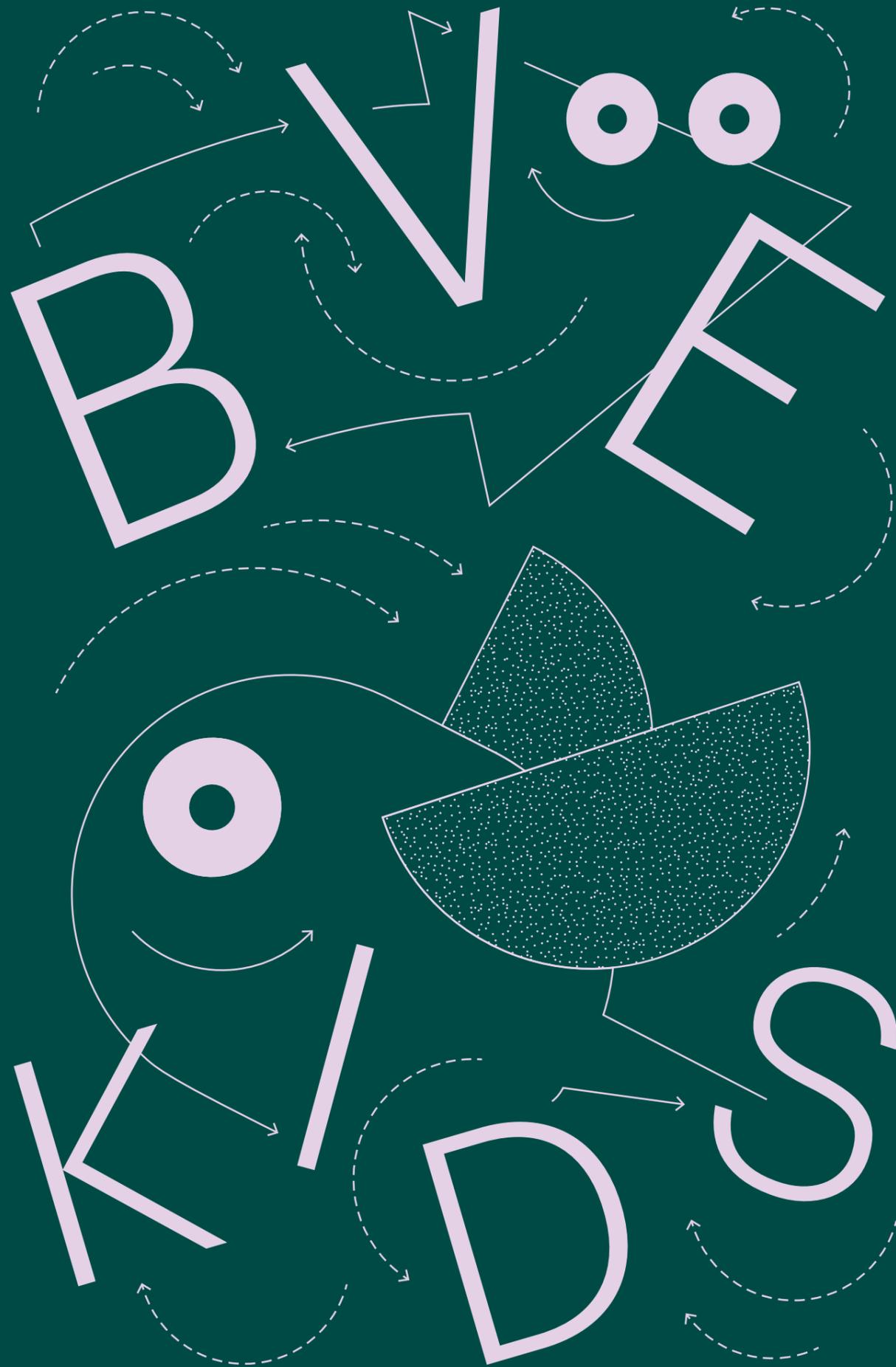
Marie-Luise Schwarz
65 Jahre, Bahrenfeld

Wolfgang Maschmann
65 Jahre, Bahrenfeld

»Ein pragmatischer Vorteil als Mitglied der Genossenschaft sind natürlich die Mieten, die im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt in Hamburg bezahlbar geblieben sind. Dadurch wird für viele, auch für mich, das Leben in der Stadt überhaupt erst möglich. Weiterhin hat man als Mitglied das Gefühl, fair und freundlich behandelt zu werden, und muss sich keine Sorgen machen, »rausgeekelt« zu werden. Die Ansprechpartnerinnen und -partner beim BVE haben für Probleme oder Verbesserungsvorschläge meistens ein offenes Ohr.«

Stephan Weber
30 Jahre, Altona





Auch mit Abstand immer was los. Rund 1.100 Mitglieder zählt die Kindergenossenschaft BVE KIDS mittlerweile. Die Kinder wissen: Die Mitgliedschaft besteht aus mehr als nur dem Begrüßungspäckchen und einer Mitgliedsurkunde. BVE KIDS-Mitglied zu sein, das bedeutet: gemeinsam etwas erleben, Neues ausprobieren, aktiv sein und Spaß haben. Diese Erwartungen zu erfüllen, war im Coronajahr 2021 wieder eine besondere Herausforderung.

Planen, absagen, neuplanen, einladen: Die Pandemie hat es dem Sozialmanagement des BVE auch 2021 nicht leicht gemacht. »Wir haben immer wieder schöne Aktionen geplant, die wir dann leider absagen mussten«, erzählt Katrin Freesmeier. Die studierte Sozialpädagogin und Mitarbeiterin im Sozialmanagement des BVE ist der Kopf der Kindergenossenschaft. »Wir konnten aber dennoch einige Aktionen realisieren – natürlich immer unter Berücksichtigung der geltenden Corona-Bestimmungen.«

Den Sommer voll auskosten

Das Leben mit der Pandemie hat uns gelehrt: Warme Temperaturen, UV-Strahlen und hohe Luftfeuchtigkeit sind schlecht für das Virus und damit gut für uns. Der Sommer fühlte sich deshalb für viele Menschen beinahe normal an. So konnte im August auch ein fast normales Sommerfest für die BVE KIDS ausgerichtet werden. Gemeinsam mit dem Altonaer Spar- und Bauverein (altoba) und dem HausDrei Stadtteilzentrum in Altona e.V. organisierte der BVE ein corona-kompatibles Bühnenprogramm. Das heißt: ausreichend Abstand zwischen den Zuschauer:innen, eine begrenzte Anzahl von Sitzplätzen und eine Freiluftbühne, auf der Gesang, Beatbox und Artistik präsentiert wurden. Die Mitglieder waren begeistert. »Das Feedback war super. Alle haben sich gefreut, dass endlich mal wieder etwas stattfindet«, sagt Katrin Freesmeier.

Mit Musik durch die Pandemie

Nicht immer braucht es so viel Aufwand, um den BVE KIDS eine Freude zu machen: Manchmal reichen eine Kabeltrommel, ein Mikro, eine Gitarre und eine Person, die diese Dinge zu nutzen weiß. So wie der Kinderliedersänger Tiger Bärnd. Dieser trat 2021 in sechs BVE-Quartieren auf und veranstaltete Hofkonzerte. Die Kinder standen mit ihren Familien auf den Balkonen oder in den Grünanlagen und sangen gemeinsam mit Tiger Bärnd Kinderlieder. Neben den Hofkonzerten organisierte die Genossenschaft auch ein Konzert in der Geschäftsstelle des BVE. Tiger Bärnd und seine Lieder wurden gefilmt und konnten per Stream über die Website und den BVE KIDS-Instagram-Kanal verfolgt werden – mit großem Erfolg: Über 200 Menschen genossen das BVE-Wohnzimmerkonzert.

BVE KIDS digital

Digital Natives sind von Kindheit an mit Informationstechnologien und dem Internet aufgewachsen. Zu dieser Gruppe gehören auch die BVE KIDS-Mitglieder. Deshalb ist es nur folgerichtig, dass die Kindergenossenschaft seit 2020 auch auf Instagram unterwegs ist. Der Kanal wächst und wächst. Kein Wunder, denn regelmäßig werden hier interessante Inhalte gepostet: von Einblicken in Neubauprojekte über Lesetipps und Veranstaltungshinweisen bis hin zum beliebten BVE KIDS-Adventskalender. Bis zum 29.11.2021 konnten sich Kinder für den virtuellen Adventskalender anmelden. Über den Instagram-Account wurden dann die per Los gezogenen Gewinner:innen verkündet. Hinter den Türchen versteckten sich tolle Preise wie zum Beispiel Eintrittskarten für das Jump-House, für das Theater Wackelzahn in Ottenсен oder für einen Bonbon-Workshop.

BVE KIDS analog

Digitalisierung hin oder her: Gelesen wird immer noch! Das beweist der neue Familien-Bücherschrank im BVE-Quartier in Eppendorf. »Der Schrank steht im Grandweg und ist etwas größer als übliche Bücherschränke, damit auch Kindersachbücher reinpassen. Außerdem wurde er tiefer eingebuddelt, damit die Kinder auch an die Bücher rankommen«, erzählt Katrin Freesmeier. Die Idee dazu kam von einem Mitglied aus dem Quartier, das sich nun gemeinsam mit seinen Söhnen um den Schrank kümmert. ◦

Nr.	Kennzahl	Einheit	Daten 2021	Daten 2020
1.	Finanzielles Förderung lokaler Nachbarschaften	€/WE	9	9,24
2.	Soziale Kooperationen	Anzahl	12	7
3.	Nachbarschaftstreffs	Anzahl Treffs	12	12
4.	Summe Unterstützung KDS-Stiftung	€	0,00	0,00
5.	Mitglieder BVE KIDS	Anzahl	1.092	1.042
6.	Anzahl Projekte und Aktionen der BVE KIDS	Anzahl	5	5
7.	Menschen in der KDS-Stiftung	Anzahl	450	250
8.	Verfügungsfonds	€	400.000	400.000
9.	Vom Sozialmanagement beratene Mitglieder	Anzahl	191	170
10.	Anzahl Mitarbeitende	VZÄ	131	129 ²
11.	Altersstruktur der Mitarbeitenden in Jahren (unter 20 bis über 60, jeweils 10er-Schritte)			
	< 20	%	0,76	0,74
	20-29	%	12,12	13,33
	30-39	%	17,42	16,30
	40-49	%	18,18	20,00
	50-59	%	40,91	38,52
	60-65	%	10,61	11,11
	> 65	%	0	0,00
12.	Anteil Frauen in der Belegschaft	%	36,36	35,56
13.	Anteil Männer in der Belegschaft	%	63,64	64,44
14.	Anzahl der Mitarbeitenden mit Schwerbehindertenstatus	Anzahl	5	6
15.	Qualifikationsstruktur der Mitarbeitenden (% abgeschl. Ausbildung, Hochschulstudium) ³	%	k. A.	k. A.
16.	Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	%	11,03	11,54
17.	Teilzeitquote	%	10,61	11,85
18.	Ausbildungsquote (gemessen an Gesamtanzahl der Mitarbeitenden)	%	4,55	4,44
19.	Übernahmequote Auszubildende	%	100,00	100,00
20.	Weiterbildungsintensität	d/VZÄ/a	1,89	1,05
21.	Abwesenheitsquote ⁴	%	4,5	4,60
22.	Fluktuationsquote ⁵	%	10,61	11,85
23.	Monate in Elternzeit verbracht Frauen	Monate	13	23
24.	Monate in Elternzeit verbracht Männer	Monate	4	0
25.	Rückkehrquote aus Elternzeit	%	100,00	100,00
26.	Anzahl Auszubildende	Anzahl	5	6
27.	Diskriminierungsvorfälle	Anzahl	0	0
28.	Krankenquote Frauen ⁶	%	3,9	5,00
29.	Krankenquote Männer ⁷	%	4,8	4,4
30.	Durchschnittsalter der Mitarbeitenden	Jahre	45,59	45,84
31.	Anteil Frauen im Aufsichtsrat	%	25	33,33
32.	Anteil Personen über 50 Jahre im Aufsichtsrat	%	92	83,33
33.	Frauen in fachlicher und disziplinarischer Führung	%	28,57	11,11

Daten 2019	GdW	GRI	DNK
9,26			
40	GdW QM4		18
12			18
50.000			
978			18
16			18
3.500			
400.000			18
160			
133 ¹	GdW PE1		14
1,49 ¹	GdW PE 2		14
10,45 ¹	GdW PE 2		14
14,18 ¹	GdW PE 2		14
23,13 ¹	GdW PE 2		14
42,54 ¹	GdW PE 2		14
8,21 ¹	GdW PE 2		14
0,00 ¹	GdW PE 2		14
36,43	GdW PE3		14
63,57	GdW PE3		14
6	GdW PE4		14
k. A.	GdW PE5		14
11,80	GdW PE6		14
11,63	GdW PE7		14
5,43	GdW PE8		14
100,00	GdW PE9		14
k. A.	GdW PE10	404-1	16
6,00	GdW PE 11		14
8,09	GdW PE12	401-1	14
24		401-3	15
0		401-3	15
100,00		401-3	15
7			16
0		406-1	15
6,70		403-3	14
5,70		403-3	14
46,10			15
33,33		405-1	15
83,33		405-1	15
10,00		405-1	15

¹ Daten weichen von denen im Bericht 2019 ab, Eingangsparameter haben sich geändert.
² Zahlen mussten korrigiert werden.
³ aus Inklusionsgründen keine Berechnung.
⁴ 6% der betrachteten Mitarbeitenden sind Langzeiterkrankte.
⁵ inklusive Auslauf von Zeitverträgen (alle Köpfe inkl. Azubi)
⁶ 4% der betrachteten Mitarbeitenden sind Langzeiterkrankte.
⁷ 8% der betrachteten Mitarbeitenden sind Langzeiterkrankte.



3. Beteiligen
 Nachhaltigkeitskennzahlen

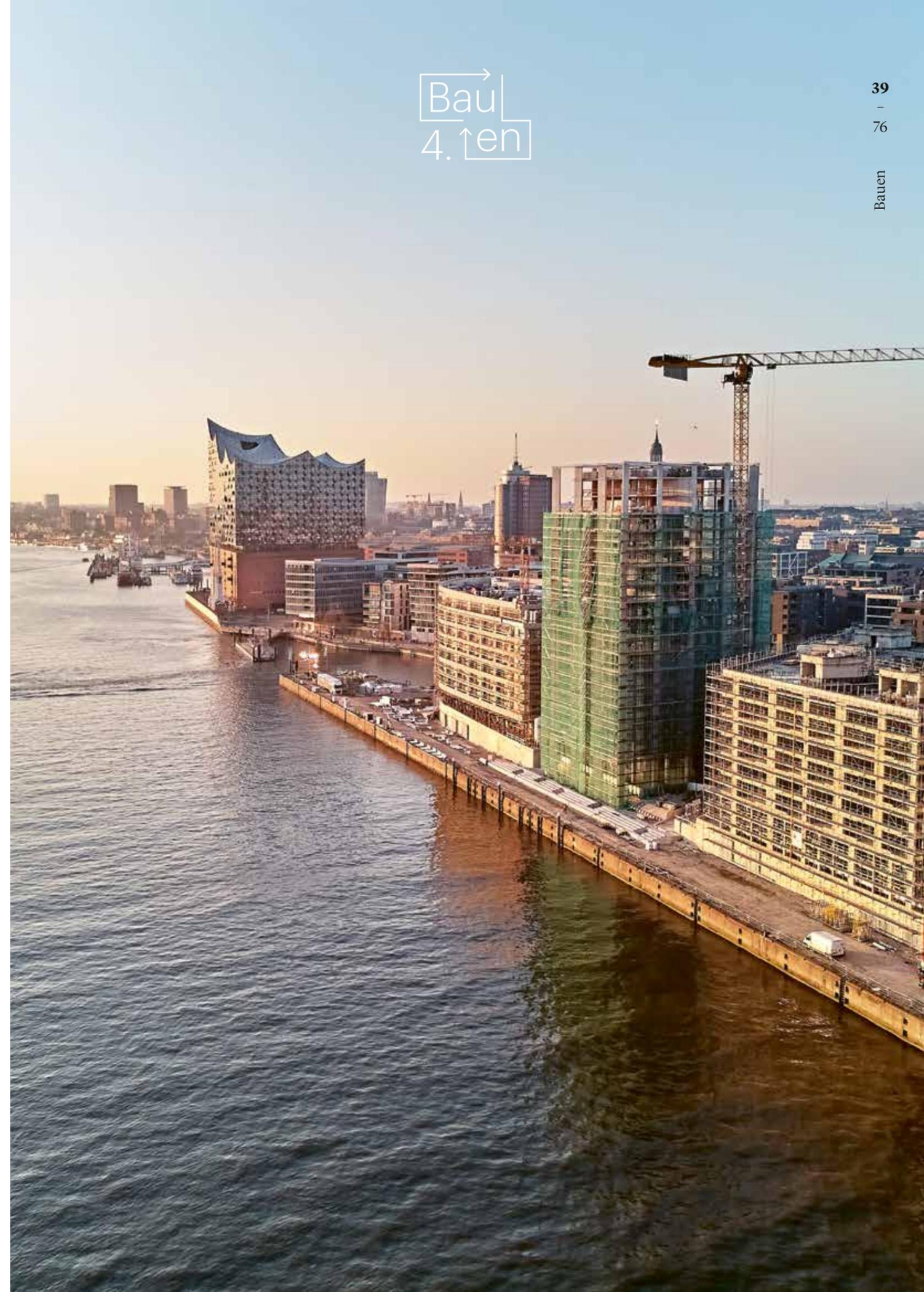
Filetstück am Wasser: der Strandkai

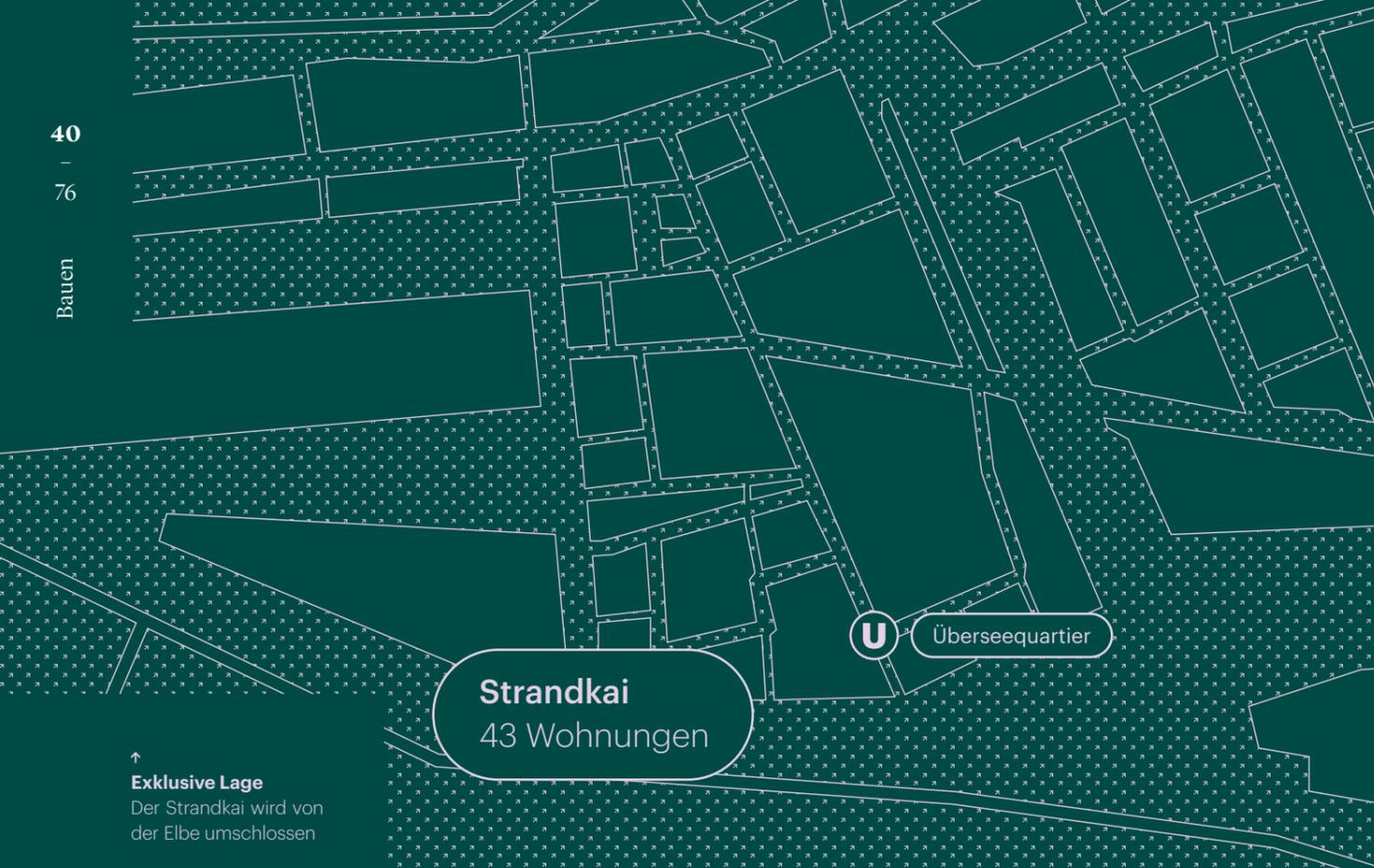


Beste Lage

Die Häuser am Strandkai
liegen direkt am Wasser

Im Südwesten der Hamburger HafenCity liegt der Strandkai. Das Areal kann zu Recht als Filetstück bezeichnet werden: vom Wasser umgeben, mit Blick auf die Elbphilharmonie und bestens angebunden an die schon bestehende Infrastruktur. Hier errichtet der BVE 43 Wohnungen auf einer Fläche von 3.700 Quadratmetern.





Exklusive Lage

Der Strandkai wird von der Elbe umschlossen

Wohnungsmix für Paare, Familien und Gewerbetreibende

Der Wohnungsmix des BVE am Strandkai umfasst 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende, Paare und Familien. »Wir würden uns freuen, wenn wir aus unserer Mitgliedschaft Mieterinnen und Mieter für diese Wohnungen finden, die sich wirklich für die Hafencity begeistern können«, sagt Volker Claussen, Manager Bauprojekte beim BVE. Er betreut den Neubau am Strandkai seit mehr als zehn Jahren. Vier Wohneinheiten im Erdgeschoss sind in Maisonettearchitektur für die teilgewerbliche Nutzung konzipiert. Hier können Kleingewerbetreibende oder Freiberufler:innen unter demselben Dach wohnen und arbeiten.

Neubau mit Hindernissen

Im zweiten oder dritten Quartal 2023 sollen die Häuser des BVE am Strandkai bezugsfertig sein. Die Planungen für das Projekt begannen schon 2011. »Es gibt ein Foto von uns mit der Bewerbung für das Grundstück. Darauf erkenne ich mich selbst kaum wieder – so lang ist das schon her«, erzählt Volker Claussen. In der Zwischenzeit gab es einige Herausforderungen zu bestehen: Der BVE hatte sich zusammen mit mehreren Partnern für die Bebauung des Quartiers beworben und gemeinsam mit ihnen den Zuschlag erhalten. Doch 2018 zerschlug sich diese Partnerschaft. »Das hat uns viel Zeit und Energie gekostet. Denn wir waren schon ein ganzes Stück gemeinsam gegangen. Allein die Auseinandersetzung mit den juristischen und kaufmännischen Themen hat Monate gedauert«, sagt Volker Claussen. Geblieben ist nur die Zusammenarbeit mit den Genossenschaften Bergedorf-Bille und Hansa, mit denen der BVE jetzt gemeinsam weitermacht.

2020 setzte eine Sturmflut die Baustelle komplett unter Wasser. Auch das: ein Rückschlag für das Projekt. Hinzu kommen Materialknappheit, der Fachkräftemangel und Einschränkungen durch die Coronapandemie – Herausforderungen, die aktuell für alle Baustellen in Hamburg gelten. »Was gut geklappt hat, ist die Zusammenarbeit mit den Behörden«, sagt Volker Claussen. »Bauen im Hafengebiet ist nie einfach. Wir haben dort sehr hohe technische Anforderungen und müssen uns zum Beispiel auch mit der Hamburg Port Authority abstimmen. Insofern hat der Planungsprozess lange gedauert. Die Baugenehmigung kam dann aber schnell.«

»Unsere drei Projekte in der Hafencity und auch aktuell im Schanzenviertel zeigen, dass wir für unsere Mitglieder auch neuen Wohnraum an sehr gefragten und attraktiven Standorten schaffen können«

Axel Horn Vorstandsmitglied



Hafencity-Gold-Standard: Was bedeutet das?

Alle Details zum Nachlesen

Gold-Standard der Nachhaltigkeit

Der Bau des BVE am Strandkai entspricht dem Hafencity-Gold-Standard. Dieser bezieht sich auf die Nachhaltigkeit des Gebäudes. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme. Die Wohnungen erhalten kontrollierte Wohnraumlüftungsanlagen. »Wir verfolgen hier einen Niedrigenergiehaus-Standard. Und ich gehe fest davon aus, dass wir in den nächsten Jahren einen hohen Anteil von regenerativer Energie an der Fernwärme haben werden, die »Wärme Hamburg« in der Hafencity zur Verfügung stellt«, erklärt Volker Claussen.

Eine besondere Optik

Optisch teilt sich der neue Wohnblock in zwei Teile mit unterschiedlichen Fassaden, um Lebendigkeit und Abwechslung zu erzeugen. Die Verblendsteine sind in Creme- und Weißtönen gehalten, denn der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle helle Fassaden vor. »An der Nordseite ergibt sich aus einzelnen hervorstehenden Verblendsteinen eine Art Wassermotiv. Man könnte auch einen Fischschwarm aus dem Muster herauslesen. Insofern haben wir hier schon eine besondere Optik«, erzählt Volker Claussen. »An der Südseite sind die Loggien prägend für die Außenwirkung der Häuser.«

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht dem BVE-Standard mit hochwertigen Fliesen und soliden Einbauten in Bad und Küche. Das bedeutet aber auch, dass für die Bodenbeläge die Mieterinnen und Mieter zuständig sind. »Wir haben festgestellt, dass das häufig eine Geschmacksfrage ist«, sagt Volker Claussen. Das gilt in seinen Augen auch für das Wohnen in der Hafencity insgesamt. »Wer hier einzieht, sollte die Hafencity lieben – mit allem, was dazugehört: Wind, Wetter, Geräusche und die besondere Architektur. Das ist kein Standort wie jeder andere.«

Was lange währt, wird endlich gut

Die neuen Häuser am Strandkai nehmen Gestalt an





Neubau in der Glashütten- straße

←

In the making

Der Neubau des BVE
im Karoiviertel

Der BVE im Szeneviertel: Nach einer Planungsphase von mehr als vier Jahren war im August 2021 Baustart für den BVE-Neubau im Karolinenviertel in Hamburg-Mitte. In dem kreativen Szeneviertel zwischen Feldstraße und Schanzenviertel entstehen 19 geförderte 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie eine Gewerbefläche, die an die Hamburgische Brücke vermietet wird.

Bunt, kreativ, multikulturell, auf jeden Fall besonders – so würden wohl die meisten Menschen das Karoiviertel beschreiben. Besonders ist auch das Neubauprojekt des BVE in der Glashüttenstraße: So wird das Gebäude aufgrund brandschutzrechtlicher Bestimmungen auf der einen Seite 4- und auf der anderen Seite 5-geschossig sein. »Deshalb bauen wir nicht 20, sondern 19 Wohnungen«, erklärt Heike Mönning, Managerin Bauprojekte beim BVE. Eine weitere Besonderheit des Gebäudes ist, dass es kein Untergeschoss geben wird: »Die Keller und Fahrradräume werden sich deshalb im vorderen Bereich des Erdgeschosses befinden. Den hinteren Bereich wird die Tagespflege für Demenzkranke der Hamburgischen Brücke nutzen.«

Herausforderung Baulücke

Auch logistisch ist das Projekt nicht alltäglich. »Wir haben die Herausforderung, dass es sich bei dem Haus um eine Lückenbebauung handelt, links und rechts befinden sich anschließende Gebäude. Wir müssen uns deshalb an die baulichen Begebenheiten der Nachbarhäuser anpassen und stehen im regen Austausch mit den jeweiligen Eigentümer:innen«, erklärt Heike Mönning. Hinzu kommt, dass die Straßen im Karoiviertel sehr eng sind. »Der Kran musste an einem Wochenende aufgebaut werden, damit die Straße auch für andere Fahrzeuge befahrbar bleibt.«

→

Mittendrin

Schon 2023 können die ersten Bewohner:innen einziehen

»Bauen ist immer mit Überraschungen verbunden«

Heike Mönning

Managerin Bauprojekte

»Bauen ist immer mit Überraschungen verbunden«

Eine böse Überraschung gab es vor dem Baustart: »Als wir das Gebäude, das ursprünglich auf dem Baugrund stand, abgerissen haben, mussten wir leider feststellen, dass der Boden nicht trägt«, erzählt Heike Mönning. »Wir wissen ja: Bauen ist immer mit Überraschungen verbunden. Im ersten Moment denkt man ›Oh je!‹, aber dann findet man im Team doch eine Lösung.« So war es auch in der Glashüttenstraße. Durch eine Fundamentunterfangung konnte die Tragfähigkeit des Baugrunds wiederhergestellt werden. Jetzt geht der Baufortschritt mit großen Schritten voran, sodass voraussichtlich im zweiten Quartal 2023 die ersten Bewohner:innen und Bewohner einziehen können.

Besonderes Leben im urbanen Viertel

Die zukünftigen Mieter:innen können sich auf zentral gelegene, helle Wohnungen mit eigener Loggia in einem der beliebtesten Stadtteile Hamburgs freuen. Der Neubau erhält eine voll verlinkerte Fassade sowie ein rückseitiges Wärmedämmverbundsystem zur energetischen Optimierung des Gebäudes. Alle 19 Wohnungen werden barrierefrei per Aufzug erreichbar sein. Die Wohnfläche liegt zwischen 75 und 90 Quadratmetern und kostet aufgrund der öffentlichen Förderung im zweiten Förderweg 8,90 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Ein Highlight: Zum Grundstück gehört ein zweigeteilter Gemeinschaftsgarten. Ein Bereich ist für die Mieter:innen angelegt, der andere gehört zu der Tagespflegeeinrichtung der Hamburgischen Brücke. So können die Angebote für an Demenz erkrankte Menschen bei schönem Wetter auch außerhalb der Räumlichkeiten stattfinden – auch das: eine Besonderheit im Karoiviertel. ◦





Der Bestand: das Herz des BVE

← Neue Fassadengestaltung

Wie hier in Hamburg-Wilhelmsburg investiert
der BVE intensiv in den Bestand

Der Wohnungsbestand ist das Herz des BVE. 14.474 Wohnungen gehörten 2021 dazu. Um diese für die Mitglieder und die nachfolgenden Generationen zu erhalten, investiert die Genossenschaft eine Menge: 2021 insgesamt 37 Millionen Euro – davon 1,6 Millionen für energetische Modernisierungen, 1,2 Millionen für Wohnumfeldgestaltungen und 15,4 Millionen für die laufende Instandhaltung.

»Wir kümmern uns intensiv um unseren Wohnungsbestand. Denn er gibt vielen Mitgliedern und ihren Familien ein Zuhause. Bei Modernisierungen betrachten wir die Wohnanlagen auch auf Quartiersebene. Die Maßnahmen planen wir so, dass sie die Häuser umfassend und langfristig aufwerten.«

Axel Horn Vorstandsmitglied

Dabei befasst der BVE sich mit den Quartieren als Ganzes und bündelt die Maßnahmen so, dass die Belastung für die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst gering bleibt. Die folgenden Beispiele stehen beispielhaft für mehr als 200 Einzelmaßnahmen, die 2021 umgesetzt wurden.

Innovative Modernisierung: Quartier Eidelstedt modern für die Zukunft aufgestellt

In den letzten Jahren wurden bereits diverse energetische Modernisierungen in den Häusern des BVE am Drieschweg und in der Sven-Hedin-Straße durchgeführt. Neben Fensterumglasungen, Dachdämmungen und dem hydraulischen Abgleich in den Häusern wurden auch die Aufzüge erneuert. Eine besondere Aufwertung erhalten die Hauseingänge: Sie werden komplett neu gestaltet und sind zukünftig barrierefrei, hell und freundlich. Das gelingt durch moderne, verglaste Vorbauten und Fassaden in Kupferoptik. Damit wurde bereits im Jahr 2021 begonnen. Im Jahr 2022 läuft der Endspurt: Die Hauseingänge werden fertiggestellt und die Treppenhäuser neu gestrichen. Außerdem sollen die Außenanlagen schöner und lebendiger werden: Hier verwirklicht der BVE sein Ampelkonzept zur Förderung der Biodiversität. Dabei werden in der Außenanlage drei Bereiche geschaffen, die die Bedürfnisse von Menschen, Tieren und der Natur in Einklang bringen und die biologische Vielfalt im Quartier stärken. Des Weiteren entstehen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten am Spiel- und Bolzplatz sowie neue Wege. Das Besondere kommt zum Schluss: der innovative Mobilitätshub mit unterschiedlichen Sharing-Angeboten für Autos und Fahrräder sowie einer Paketstation. Die Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich insgesamt auf circa 10 Millionen Euro.

Neue Hauseingänge in Osdorf

Fünf Kilometer entfernt am Kroonhorst in Osdorf versah der BVE 2021 48 Hauseingänge mit neuen Türen und Seitenverkleidungen und renovierte die Treppenhäuser. An den Wänden neben den meistgenutzten Treppen zwischen dem Untergeschoss und dem ersten Obergeschoss wurden zusätzlich Fliesen verlegt. 392 Wohnungen profitieren von dieser Maßnahme, die rund 1 Million Euro kostete.

Aufwertung der Fassaden in Wilhelmsburg

In der Ottensweide und am Dahlgrünring in Hamburg-Wilhelmsburg läuft seit dem Jahr 2021 eine umfangreiche Fassadeninstandsetzung. Bei den Häusern aus dem Baujahr 1976 werden die Betonteile der Fassaden sowie die Balkone überarbeitet, gereinigt und neu gestrichen. Die Maßnahme betrifft 25 Hauseingänge und kostet insgesamt rund 950.000 Euro. 2022 soll sie abgeschlossen sein. Im Ergebnis können sich die Bewohnerinnen und Bewohner über eine deutliche – auch optische – Aufwertung der Gebäude freuen.

Dachsanierung in Altona

In der Wohnanlage an der Virchowstraße/Schomburstraße sanierte der BVE 2021 die Dächer und setzte die Fassaden instand. Dabei wurden die Fugen des für den Standort Altona-Altstadt typischen Verblendmauerwerks ausgebessert. Das Dach musste dank vorhandener Dämmung nur neu gedeckt werden. Die Kosten für diese Maßnahme beliefen sich auf rund 200.000 Euro.

Projekt Sielleitungen

Ein langfristiges Projekt des BVE, die Sanierungen der Sielleitungen bei mehr als 500 Gebäuden im Zeitraum 2015–2022, haben wir auf die Zielgerade gebracht, sodass der erfolgreiche Abschluss der Arbeiten im Jahr 2022 erfolgen wird. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich über den gesamten Zeitraum auf über 30 Millionen Euro.

Viele weitere Maßnahmen im gesamten Bestand

Des Weiteren hat der BVE auch 2021 wieder umfassende Investitionen in vielfältige Maßnahmen im gesamten Bestand getätigt. Darunter fallen Treppenhausmodernisierungen, Fenstererneuerungen/Umglasungen, weitere Fassadenmodernisierungen, Dacharbeiten, Umgestaltung und Arbeiten in den Außenanlagen (inkl. Baumpflege), hydraulische Abgleiche, Heizungsumstellungen sowie Tiefgarageninstandhaltungen.

Fit für die Zukunft

Das Quartier in Eidelstedt wird umfassend modernisiert



Die große Lösung:

Um die Klimaschutzziele zu erreichen, braucht es mehr als gedämmte Gebäudehüllen. Davon ist der BVE überzeugt. Energetische Quartiersentwicklungen nehmen das gesamte Quartier in den Blick anstatt nur einzelne Gebäude.

Das Ziel ist eine klimaschonende Energieerzeugung vor Ort. 2021 schloss der BVE seine erste energetische Quartiersentwicklung am Heidrehmen in Hamburg-Iserbrook ab. Die nächste am Schenefelder Holt ist bereits in Planung. Dabei zeigt sich: 08/15-Lösungen gibt es nicht. Denn jedes Quartier hat unterschiedliche Voraussetzungen und Potenziale. Bei der energetischen Quartiersentwicklung am Heidrehmen in Hamburg-Iserbrook arbeitete der BVE eng mit dem städtischen Energieversorger »Hamburg Energie« und der Hamburger Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) zusammen. Die Arbeiten dauerten von 2018 bis 2021. Jetzt gewährleisten

- ein neues Nahwärmenetz mit einer Länge von insgesamt 2,3 Kilometern,
- zwei Blockheizkraftwerke,
- zwei Brennwertkessel,
- eine Wärmepumpe,
- eine Power-to-Heat-Anlage und
- eine solarthermische Anlage

die ressourcenschonende Energieversorgung vor Ort. Überschüsse werden in das öffentliche Netz eingespeist.

Zum Maßnahmenpaket am Heidrehmen gehörten außerdem ein hydraulischer Abgleich der Heizungen in den Häusern, Dachdeckendämmungen, die Sanierung der Grundsiele sowie der Austausch einiger Fenster. Außerdem verlegte der BVE Schächte und Leitungen für die Ausstattung des Quartiers mit Elektro-Ladestationen. Gedämmt wurden nur drei Häuser.

17,14 Prozent Einsparung bei fossiler Wärme

2021 ließ der BVE die Ergebnisse der energetischen Quartiersentwicklung am Heidrehmen erstmals durch externe Gutachter auswerten. Betrachtet wurden dabei die Werte für das erste Halbjahr 2021. Das Ergebnis: Das selbst gesetzte Ziel, bei der fossilen Wärme 13,55 Prozent im Vergleich zum Referenzjahr 2014 einzusparen, wurde mit einer Einsparung von 17,14 Prozent deutlich übertroffen. Das ist vor allem deshalb bemerkenswert, weil die Bewohnerinnen und Bewohner im Coronajahr 2021 sehr viel Zeit zu Hause verbracht und demzufolge auch mehr geheizt haben dürften. Die Stromerzeugung vor Ort ist durch das zusätzliche Blockheizkraftwerk stark gestiegen, das schlägt sich positiv auf die CO₂-Bilanz nieder. Der Emissionsfaktor Wärme nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) konnte von 222 g CO₂-Äq./kWh_{th} auf 52 CO₂-Äq./kWh_{th} reduziert werden.

Um auch den Sektor Verkehr in die energetische Quartiersentwicklung einzubinden, eröffnete der BVE im September 2021 am Heidrehmen außerdem seinen ersten Mobilitätshub (mehr darüber auf S. 62).

17,14%



Das nächste Projekt: Heizen mit der Abwärme des DESY

Die nächste energetische Quartiersentwicklung plant der BVE am Schenefelder Holt in Hamburg-Iserbrook. Hier hat er knapp 700 Wohnungen. Für dieses Quartier haben der Bezirk Hamburg-Altona und die BUKEA eine Studie in Auftrag gegeben, um die Potenziale vor Ort auszuloten. Dabei ist ein ganz neuer Ansatz entstanden, um den Anteil der regenerativen Energie zu erhöhen: Nur knapp einen Kilometer von den Wohnungen entfernt liegt das Deutsche Elektronen-Synchrotron (DESY), das als Forschungszentrum mehrere Teilchenbeschleuniger betreibt. Deren Abwärme könnte genutzt werden, um die Haushalte am Schenefelder Holt mit Wärme zu versorgen. Insgesamt gibt es im Quartier rund 1.500 Wohnungen. Berechnungen zeigen, dass es möglich sein müsste, mehr als die Hälfte der benötigten Wärme dafür aus der Abwärme des DESY zu gewinnen. Kombiniert werden soll diese Art der Wärmegewinnung mit Blockheizkraftwerken und Wärmepumpen vor Ort. So ist es möglich, zu akzeptablen Preisen zu einem hohen Anteil erneuerbarer Energien zu kommen. Daneben wird der BVE prüfen, wie der Energieverbrauch in den Häusern noch weiter gesenkt werden kann. Teile des Quartiers sind bereits gedämmt.

Der zweite große Bestandhalter am Schenefelder Holt ist das kommunale Hamburger Wohnungsunternehmen SAGA. Gemeinsam mit ihm prüft der BVE die Vorschläge. Im nächsten Schritt muss außerdem ein Partner aus der Energiewirtschaft gefunden werden. »Die großen Lösungen erfordern natürlich mehr Zeit und umfangreiche Abstimmungen. Aber der Aufwand lohnt sich. Denn die Ergebnisse sind besser und nachhaltiger«, lautet das Fazit von Axel Horn aus dem Vorstand des BVE.

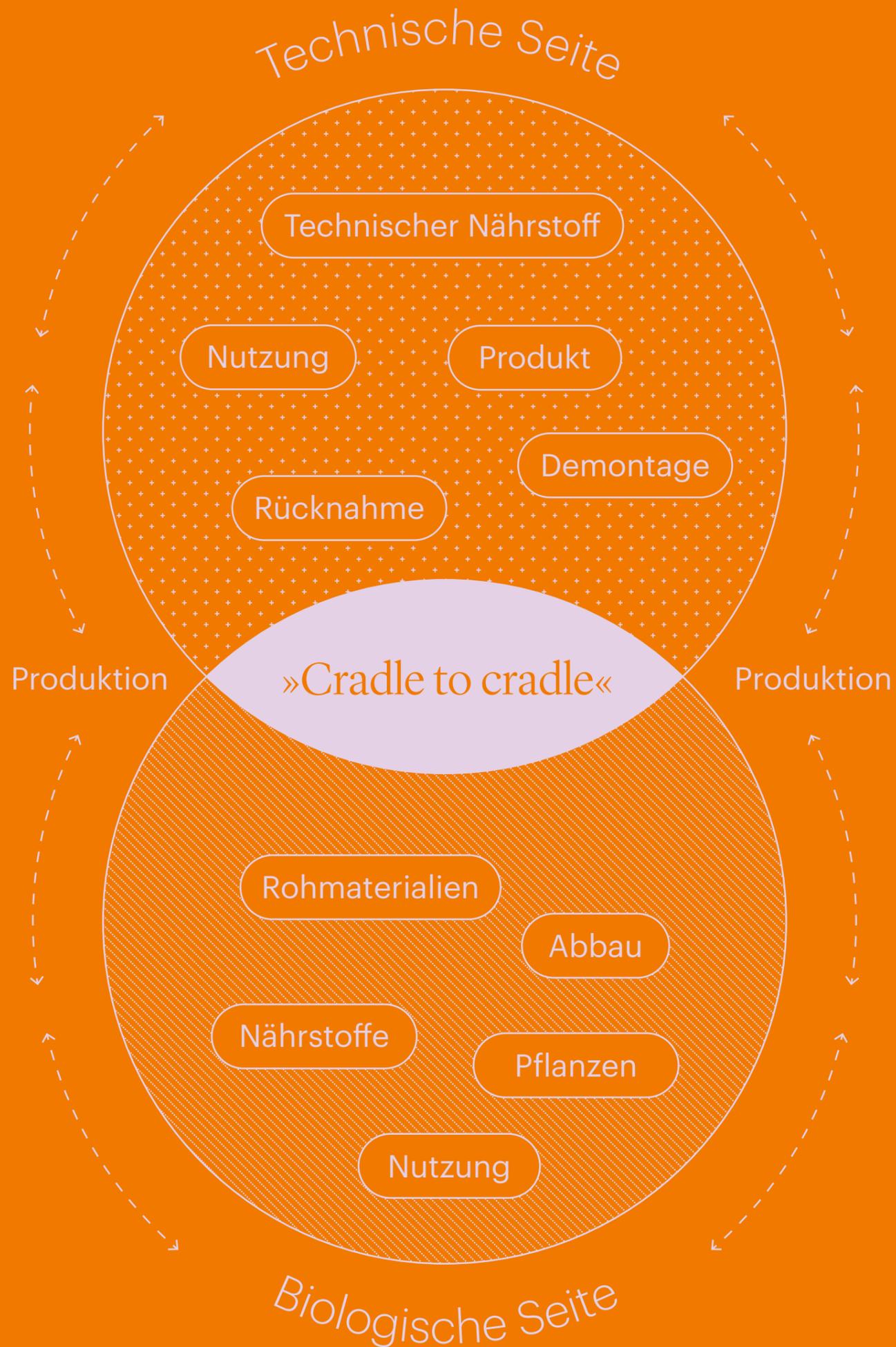
Rückenwind aus Berlin

Die neue Bundesregierung unterstützt ausdrücklich flexible Lösungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Im Koalitionsvertrag von 2021 heißt es dazu: »Um eine wirtschaftlich effiziente, sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele, insbesondere orientiert an der eingesparten Tonne CO₂, sicherzustellen, setzen wir auf passgenaue und technologieoffene Maßnahmen aus Optimierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie am Gebäude und Quartierslösungen. Die Förderprogramme werden wir den Zielen und Bedarfen entsprechend weiterentwickeln und umschichten.«

»Eine große Anzahl von Wohnungen bringt bei der energetischen Modernisierung Synergien. Deshalb führt die Kooperation mit anderen auch aus wirtschaftlicher Sicht zu den besten Lösungen«

Axel Horn | Vorstandsmitglied

energetische Quartiersentwicklung



Die Baustelle der Zukunft:

Klimaschutz bezog sich beim BVE bisher schwerpunktmäßig auf die Energieversorgung und den Energieverbrauch. Nun gerät die nächste große Baustelle in den Blick: die Materialien, die im Wohnungsbau zum Einsatz kommen.

das Haus als Ressourcenlager



»Cradle to Cradle®« bedeutet übersetzt »Von der Wiege zur Wiege« und bezeichnet als Designprinzip »die potenziell unendliche Zirkulation von Materialien und Nährstoffen in Kreisläufen. Dabei sind alle Inhaltsstoffe chemisch unbedenklich und kreislauffähig. Müll im heutigen Sinne gibt es nicht mehr, sondern nur noch nutzbare Nährstoffe«. So beschreibt es die EPEA GmbH, die das Prinzip mitentwickelt hat, auf ihrer Website.

Schadstofffreie und nachwachsende Baustoffe

Beton und Zement verursachen in der Herstellung viel CO₂. Außerdem sind sie – zumindest noch – nicht recyclingfähig. »Besser sind deshalb schadstofffreie und nachwachsende Baustoffe, die wiederverwendbar sind oder dem biologischen Kreislauf zugeführt werden können«, sagt Axel Horn aus dem Vorstand des BVE. Metall beispielsweise kann gut recycelt werden, wenn es entsprechend verbaut wurde. Holz ist ebenfalls wiederverwendbar oder kann nach seiner Verwendung dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden.

↑
Nachdenken über die Häuser und Wohnungen von morgen
BVE-Vorstand Axel Horn

»Die energetischen Aspekte haben wir schon gut im Griff. Jetzt schauen wir auf die Baustoffe«

Axel Horn | Vorstandsmitglied

Viele Wohnungsunternehmen und Projektentwickler:innen experimentieren derzeit mit nachhaltigen Baustoffen und -prinzipien. Auch der BVE macht sich darüber Gedanken. »Der erste Schritt ist, dass wir sehr genau prüfen, ob ein Haus stehen bleibt oder abgebrochen wird. Denn zum einen ist der Neubau sehr CO₂-intensiv. Das gilt umso mehr, je mehr Technik in den Häusern verbaut wird. Zum anderen haben gerade die sehr alten Häuser häufig eine ausgezeichnete Substanz und bessere energetische Eigenschaften, als man denkt«, weiß Axel Horn.

Mehrgenerationenwohnen mit Holzmodulen

Beim Neubau möchte auch der BVE künftig nachhaltigere Baustoffe verwenden. Konkrete Planungen gibt es bereits für ein Grundstück an der Franzosenkoppel in Hamburg-Lurup. Hier befindet sich aktuell ein kleines Einkaufszentrum mit sechs Wohnungen in den darüberliegenden Etagen. Das Gebäude aus den frühen 1970er-Jahren soll in den nächsten Jahren durch Neubauten ersetzt werden, und zwar möglichst durch Holzreihenhäuser in Modulbauweise.

»Wir sehen das als Pilotprojekt an, das wir gern ausprobieren möchten«, sagt Axel Horn. »Module, die übereinandergeschichtet werden, sind günstiger, weil sie seriell gefertigt werden können. In Lurup möchten wir in dieser Bauweise Mehrgenerationenwohnen ermöglichen: Im Modul unten könnten die Großeltern wohnen und in den beiden Modulen darüber eine Familie mit Kindern. Das passt sehr gut in die heutige Zeit.«

Mehrwert ohne Mehrkosten

Hieraus soll sich idealerweise ein Haustyp entwickeln, der an anderen Stellen ebenfalls gebaut werden kann. Denn der Neubau der Zukunft muss in den Augen des BVE Mehrwert bieten, ohne mehr zu kosten. Langfristig kann die Modulbauweise ein Hebel hierfür sein. Weitere Ansatzpunkte sind neue Baustoffe und kürzere Bauzeiten, aber auch der Verzicht auf unnötige Technik, die Betriebs- und Wartungskosten verursacht.

»Zu glauben, dass man nur genug Technik einbauen muss, damit die Menschen energiesparend leben, hat sich als Irrweg erwiesen«, sagt Axel Horn. »Deshalb verändern wir unseren Fokus: weg von der Technik, hin zu den Baustoffen. Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen schont die Umwelt und ist gut für die Bewohnerinnen und Bewohner. Das wird in Zukunft der Weg sein.«



Josephine Arfsten ist Architektin und Projektleiterin mit Schwerpunkt Projektentwicklung beim BVE. Sie beschäftigt sich intensiv mit dem Baustoff Holz. Unter anderem begleitet sie ein Azubi-Projekt, das sich mit diesem Thema auseinandersetzt.

Welche Vorteile hat der Baustoff Holz?

JOSEPHINE ARFSTEN: Holz ist einer der nachhaltigsten und klimafreundlichsten Baustoffe. Es speichert CO₂, anstatt es zu verbrauchen, es wächst nach und es hat sehr gute Speicherfähigkeit. Dadurch entsteht ein angenehmes Raumklima, insofern ist es auch gut für die Bewohnerinnen und Bewohner. Außerdem hat Holz eine sehr hohe Tragfestigkeit im Verhältnis zum Eigengewicht.

Welche Einsatzbereiche gibt es im Wohnungsbau? Beziehungsweise: Was kann man aus Holz nicht bauen?

JOSEPHINE ARFSTEN: Die meisten Holzhäuser werden in Hybridbauweise errichtet. Das bedeutet: Der Erschließungskern und der Sockel sind aus Stahlbeton. Der Rest ist aus Holz. Auch wenn künftig mehr mit Holz gebaut werden wird, gehe ich davon aus, dass die Keller und die Gebäudesockel weiterhin aus Beton sein werden – allein wegen der Feuchtigkeit des Erdreichs.

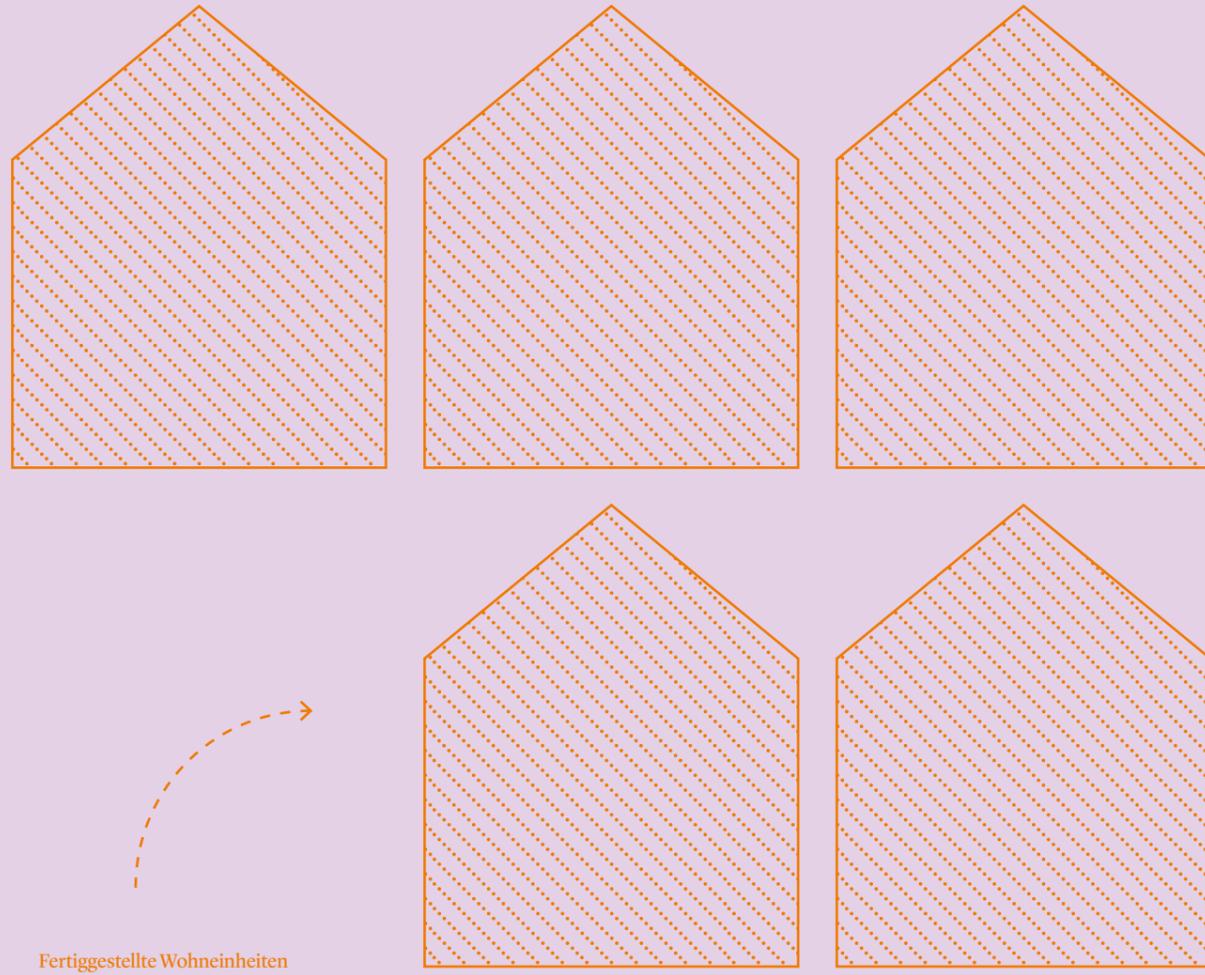
Hat der BVE schon Erfahrungen mit dem Holzbau?

JOSEPHINE ARFSTEN: Nein, aber wir wollen das jetzt ausprobieren und Mehrfamilienhäuser in Modulbauweise errichten. Dabei kommt ein weiterer Vorteil dieses Baustoffs zum Tragen: der hohe Vorfertigungsgrad. Wenn wir die Module, die wir benötigen, anderswo fertigen lassen können, verkürzt sich die Bauzeit vor Ort enorm. Im Moment befinden wir uns in der Phase der Marktanalyse und suchen nach einem Unternehmen, das für uns die Module bauen kann.



Zum Vertiefen

Die EPEA hat eine Broschüre über das Designprinzip »Cradle to Cradle®« für Gebäude herausgebracht. Sie steht auf www.epea.com kostenlos zum Download zur Verfügung.



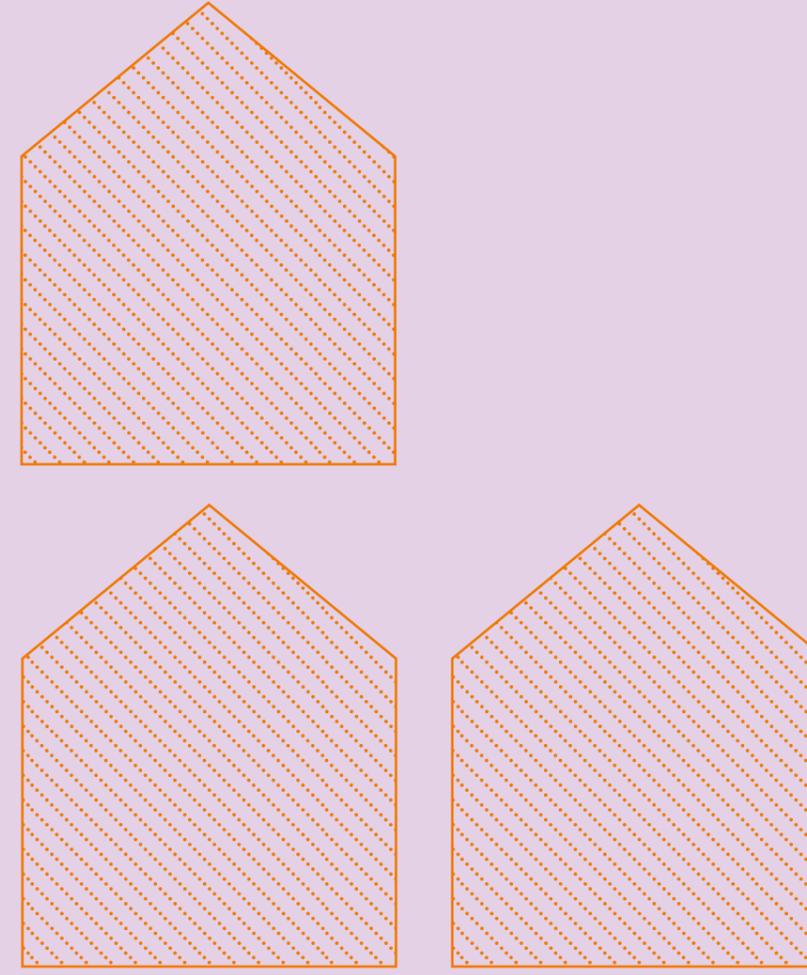
Bauinvestitionen
13.799.600 €

¹ Daten weichen von denen im Bericht 2019 ab, Eingangsparameter haben sich geändert.

² Daten weichen von denen im Bericht 2020 ab, Eingangsparameter haben sich geändert.

³ Von Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten

Nr.	Kennzahl	Einheit	Daten 2021	Daten 2020
1.	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten	Anzahl Wohnungen	8	357
2.	Bauinvestitionen	€	13.799.600	18.061.400
3.	Neubauquote	%	0,06	2,47
4.	Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Neubau ³	%	0,00	83,79
5.	Modernisierungsintensität	€/m ² /a	14,26	18,00 ²
6.	Instandhaltungsintensität	€/m ² /a	15,56	14,48

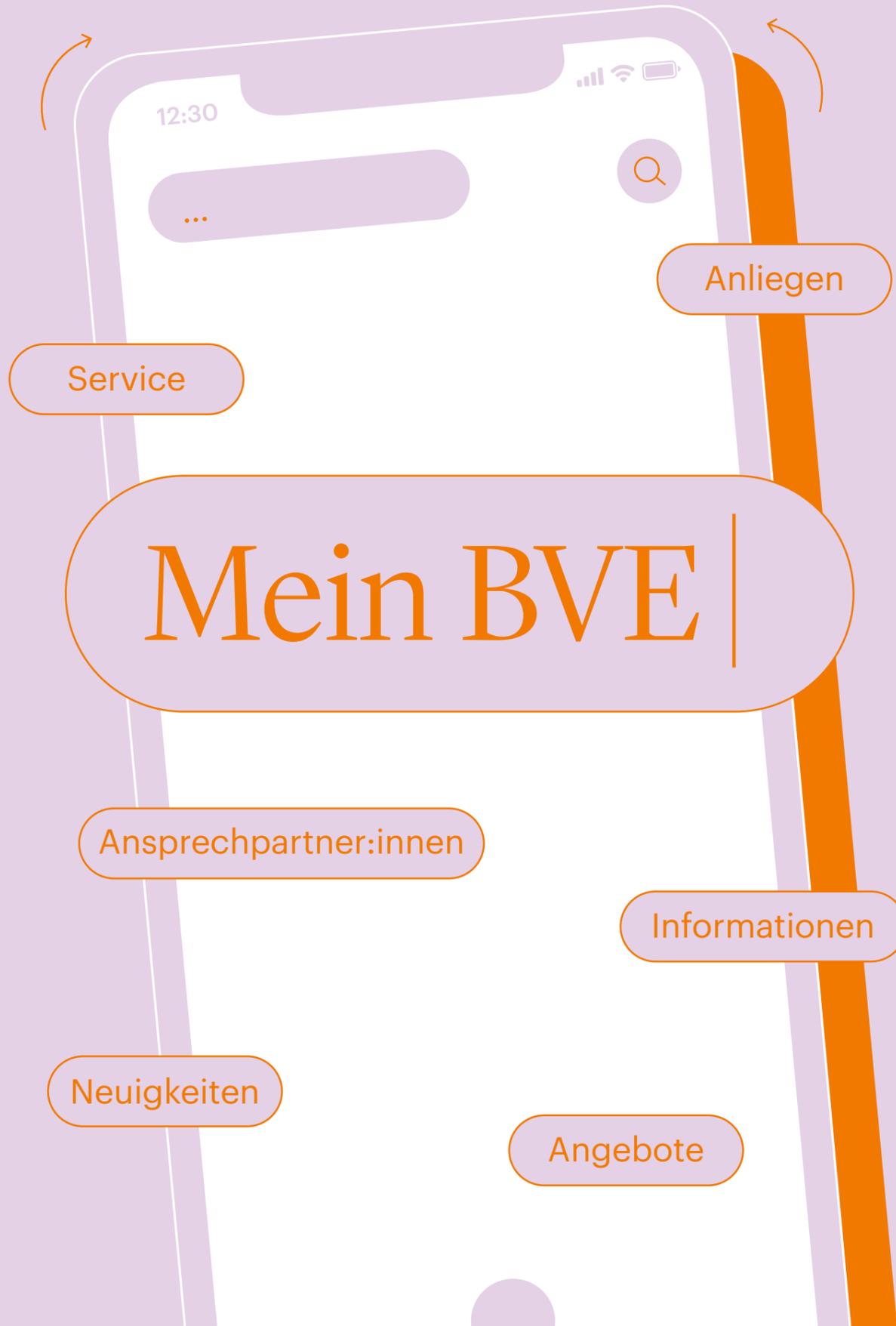


14,26 €/m²/a
Modernisierungsintensität

Daten 2019	GdW	GRI	DNK
113			
50.901.000			
0,80	GdW BM1		7
93,81	GdW BM11		7
17,56	BM2		7
14,46 ¹	BM4		7



Nachhaltigkeitskennzahlen

5. **Bewegen**

Der BVE fürs Handy:

Weniger Papier, schnellere Bearbeitung, besserer Service:
Mit seiner App ist der BVE seit Mai 2021 rund um die Uhr für
seine Mitglieder erreichbar.

die BVE App

»Wir fragen uns immer wieder: Wie können wir Mehrwert für die Mitglieder schaffen? Ein Baustein hierbei ist die App. Diese entwickeln wir ständig weiter, um noch mehr Service zu bieten«

Michael Wulf Vorstandsmitglied

Genossenschaften leben vom persönlichen Kontakt mit den Mitgliedern. Aber: Auch digitale Kommunikationsangebote werden zunehmend erwartet und genutzt. Das belegt eine Studie des Vereins »Wohnen in Genossenschaften« aus dem Jahr 2021. 62 Prozent der befragten Unternehmen gaben dabei an, dass die Mitglieder heute insgesamt mehr digitale Angebote nutzen als noch vor zwei Jahren.

Seit Mai 2021 hat auch der BVE eine App. Damit können die Mitglieder zeit- und ortsunabhängig Meldungen und Anfragen an den BVE verschicken sowie wichtige Informationen einsehen. Dafür griff der BVE auf ein Angebot der DIT Deutsche Immobilien IT & Marketing GmbH zurück, die schon für andere große Wohnungsunternehmen Mieter-Apps und -portale realisiert hat. Dank der Anbindung an das ERP-System des BVE landen die Anliegen sofort bei den richtigen Empfänger:innen. Zum Teil werden sie sogar automatisch bearbeitet. Das bedeutet schnellere Reaktionszeiten und weniger Aufwand für die Mitarbeitenden.

In Zukunft soll die BVE App noch mehr können: Geplant sind eine Anbindung an die Packstationen in den Quartieren sowie ein Buchungstool für die Gästewohnungen. Gleichzeitig soll niemand ausgeschlossen werden. Deshalb bleibt der BVE auch in Zukunft telefonisch, per E-Mail und persönlich für seine Mitglieder erreichbar.

Weiterlesen

Möchten Sie die App ausprobieren? Oder haben Sie noch Fragen? Alle Informationen für die Anwenderinnen und Anwender hat der BVE auf seiner Website zusammengestellt: schriftlich, grafisch und in einem Video.



Alle Funktionen auf einen Blick!

Starke Nutzung, neue Features

○○○

Im Januar 2022 hatten sich bereits 3.800 Mitglieder in der App angemeldet. 2021 konnten circa 700 geschäftliche Vorgänge darüber abgewickelt werden – Tendenz steigend. Das zeigt: Der neue Service trifft den Bedarf der Mitglieder. Dabei nutzen nicht nur Jüngere das Angebot. Auch Mitglieder im Rentenalter freuen sich über die neuen Möglichkeiten und finden sich sehr leicht in der App zurecht.

Neuigkeiten

○○○

Auf der Startseite der App finden die BVE-Mitglieder Informationen rund um das Wohnen und die Genossenschaft wie zum Beispiel Aktionen der BVE KIDS, die aktuelle Ausgabe der »BVE aktuell« oder Neuigkeiten zu Neubau- und Modernisierungsprojekten. Künftig soll die App so weiterentwickelt werden, dass sie auch standortbezogene Neuigkeiten anzeigt: Wann wird der Aufzug repariert? Welche Veranstaltungen gibt es im Nachbarschaftstreff? Wann wird das Altpapier abgeholt?

Dokumente und Daten

○○○

Unter »Mein BVE« können die Mitglieder ihre personenbezogenen Daten verwalten sowie wichtige Dokumente wie den Mietvertrag und die Betriebskostenabrechnungen einsehen. Außerdem plant der BVE, in diesem Bereich monatlich über den Stand der Heizkosten für die jeweilige Wohnung zu informieren.

Schadensmeldung

○○○

Der tropfende Wasserhahn, die defekte Klingel, das Licht im Treppenhaus – über die App können die Mitglieder rund um die Uhr Schäden an den BVE melden und diese mit Fotos dokumentieren.

Anliegen

○○○

Die Wohnung kündigen, eine neue Mitbewohnerin anmelden, ein SEPA-Lastschriftmandat erteilen: Für diese und viele andere Anliegen der Mitglieder sind Formulare notwendig, die der BVE jetzt auch in der App bereitstellt.

Angebote

○○○

Unter »Angebote« können Mitglieder aktuelle Wohnungsangebote einsehen und erhalten Angebote von unseren Partner – beispielsweise bei der Stromversorgung oder dem Internetanschluss.

Service

○○○

Unter »Service« sind die Kontaktdaten aller wichtigen Ansprechpersonen verzeichnet.



»Ich freue mich, dass der BVE

Der Hamburger Senat hat sich ambitionierte Ziele für die Mobilität von morgen gesetzt. Dr. Anjes Tjarks, Senator für Verkehr und Mobilitätswende, erklärt, was das konkret bedeutet und welchen Beitrag die Wohnungswirtschaft leisten kann.

die Mobilität von morgen mitgestaltet«

←
Gestalter der
Mobilitätswende
in Hamburg
Verkehrssenator
Anjes Tjarks

→
Viel Stauraum

Die Lastenräder am Mobilitätshub bieten viel Platz für Einkäufe und Transporte

Die Mobilitätswende ist ein wichtiges Zukunftsprojekt für Deutschland. Welche Weichenstellungen sind notwendig, damit Hamburg seinen Teil beitragen kann?

ANJES TJARKS: Das Stichwort »Weiche« ist da ganz treffend. Hamburg ist ein Drehkreuz für den regionalen, nationalen und internationalen Schienenverkehr und den steigenden Kapazitätsanforderungen der Zukunft müssen wir Rechnung tragen. Das äußert sich lokal zum Beispiel beim Bau der U5 oder der S4 nach Bad Oldesloe, aber auch im Fernverkehr beim Umbau des Hauptbahnhofs, an dem in 20 Jahren 200.000 zusätzliche Fahrgäste pro Tag erwartet werden.

Paris arbeitet an der Umsetzung der 15-Minuten-Stadt. Das Ziel: Alle Wege des Alltags sollen innerhalb von 15 Minuten per Fahrrad oder zu Fuß möglich sein. Ist das auch ein Modell für Hamburg?

ANJES TJARKS: In vielen Stadtteilen ist das bereits Realität, da wir in Hamburg glücklicherweise eine sehr gute Nahversorgung genießen dürfen. In erster Linie ist das aber auch eine Frage, die Stadtentwicklung und Stadtplanung betrifft. Als Verkehrsbehörde arbeiten wir mit allen Partnern daran, durch den Bau und die Sanierung von Rad- und Fußwegen, dass sich die Menschen im gesamten Stadtgebiet möglichst komfortabel und schnell auch ohne eigenes Auto fortbewegen können. Außerdem verfolgen wir mit dem Hamburg-Takt das Ziel, dass perspektivisch überall in Hamburg binnen weniger Fußminuten ein öffentliches Verkehrsangebot erreichbar ist.

Sie waren bei der Eröffnung des BVE-Mobilitätshubs am Heidrehmen in Iserbrook zu Gast. Der BVE möchte in Zukunft noch mehr Quartiere mit Mobilitätshubs ausstatten. Auf welche Weise unterstützt die Stadt Hamburg solche Vorhaben?

ANJES TJARKS: Erst einmal freue ich mich sehr darüber, dass der BVE die Initiative ergreift und selbst die Mobilität von morgen mitgestaltet. Das gilt auch für andere Hamburger Projekte und Initiativen, die auf die Stadt zukommen und etwas verändern wollen. Ich sehe es als Aufgabe der Verwaltung, die Planung dann wohlwollend und konstruktiv als Partnerin zu begleiten, um eine schnelle Umsetzung zu ermöglichen.

Welche anderen Ansätze gibt es, um die Sektoren »Gebäude« und »Verkehr« bei der Energiewende miteinander zu verbinden?

ANJES TJARKS: Der Anteil der Elektromobilität wächst zunehmend und es wird – nicht nur deshalb – für die kommenden Dekaden ein sehr hoher Strombedarf prognostiziert. Um etwas davon abzufangen, gilt für Neubauten in Hamburg ab 2023 die Pflicht, eine Photovoltaikanlage aufs Dach zu setzen. Verbunden mit Ladestationen am eigenen Haus oder in der Tiefgarage kann so die Energieversorgung und zeitgleich die Ladeinfrastruktur dezentralisiert werden.

Wird es in Zukunft noch notwendig sein, bei jedem Wohnungsneubau auch Pkw-Stellplätze zu errichten?

ANJES TJARKS: Die Stellplatzpflicht bei Neubauten gibt es in Hamburg ja bereits seit 2013 nicht mehr, was aber keine Aufforderung ist, das Auto im öffentlichen Raum zu parken und diesen zu überlasten. Den Platz brauchen wir nämlich für den Umweltverbund, wenn wir unsere Klima- und Mobilitätsziele erreichen wollen: Bis 2030 sollen 80 Prozent der Wege in Hamburg mit Bus, Bahn, mit dem Rad oder zu Fuß zurückgelegt werden. Um dahin zu kommen, brauchen wir insgesamt weniger Pkw und weniger Parkplätze und wenn man doch mal ein Auto braucht, kann der Bedarf immer leichter durch Sharing-Angebote, Mobilitätshubs wie beim BVE oder auch die switch-Punkte des HVV gedeckt werden.

Wie stellen Sie persönlich sich den Verkehr in der Hamburger Innenstadt in zehn Jahren vor?

ANJES TJARKS: Der Verkehr in zehn Jahren ist zügig, aber auch – und das muss kein Widerspruch sein – entspannt und komfortabel. Wir fangen an, indem wir den knappen Straßenraum neu aufteilen und den umweltfreundlichen Verkehrsmitteln mehr Platz geben. Wenn der einzelne Verkehrsteilnehmer oder die einzelne Verkehrsteilnehmerin weniger Verkehrsfläche einnimmt, wird dadurch der Verkehrsfluss insgesamt verbessert. Das funktioniert zum Beispiel über neue Busspuren oder breite, sichere Rad- und Fußwege. Und natürlich über ganz neue Strecken, die erst noch gebaut werden: die U5, die Verlängerung der U4, neue Buslinien und Tangentialverbindungen. Zunehmenden Einfluss hat auch die Digitalisierung. Sie ermöglicht in Zukunft, jederzeit spontan das passende Fahrzeug oder ÖPNV-Angebot zu nehmen. Das kann für die kurze und mittlere Strecke das StadtRAD oder der Bus sein, zum Lastentransport vielleicht aber auch ein elektrisches Carsharing-Angebot oder ein On-Demand-Shuttle. In jedem Fall muss man sich nicht lange überlegen, wie man von A nach B kommt, sondern verlässt einfach das Haus und bucht oder bestellt sich das gewünschte Gefährt in unmittelbarer Umgebung. ◦





Mobilität mitdenken

←

Praktisch!

E-Lastenrad am
BVE-Mobilitätshub
am Heidrehmen

2021 erhielt der BVE für seinen Mobilitätshub am Heidrehmen in Hamburg-Iserbrook den Deutschen Immobilienpreis in der Kategorie »Green Project«. Das Angebot verbindet den Gebäudesektor sinnvoll mit dem Verkehr und bildet das Vorbild für weitere Standorte.

»Wer neue Sharing-Angebote macht, braucht einen langen Atem. Mit unseren Mobilitätshubs gehen wir den ersten Schritt und freuen uns, wenn die Mitglieder dafür offen sind.«

Axel Horn Vorstandsmitglied

Im September 2021 feierte der BVE im Beisein des Hamburger Senators für Verkehr und Mobilitätswende, Dr. Anjes Tjarks, die Eröffnung seines ersten Mobilitätshubs am Heidrehmen – coronabedingt eines der wenigen Veranstaltungshighlights in diesem Jahr. Mehr als 200 Personen nahmen an dem Event teil, genossen Kulinarisches vom Grill sowie Musik und informierten sich über die energetische Weiterentwicklung des Quartiers inklusive der neuen Mobilitätsangebote: Den Menschen am Heidrehmen stehen jetzt:

- zwei stationsbasierte, elektrische Carsharing-Fahrzeuge von cambio,
- eine Ladesäule für E-Autos,
- zwei E-Lastenräder von sigo und
- eine StadtRAD-Station mit 16 Fahrrädern

zur Verfügung. Weitere Fahrradständer erleichtern den Umstieg vom eigenen Rad auf ein Sharing-Fahrzeug. Darüber hinaus gibt es eine Reparaturstation, um kleinere Schäden am Fahrrad schnell reparieren zu können. Das Angebot gilt nicht nur BVE-Mitgliedern, sondern steht auch anderen Menschen offen. So soll der Verzicht auf den eigenen Pkw erleichtert werden, was wiederum den individuellen CO₂-Verbrauch reduziert. Gleichzeitig wird das Quartier noch besser an die Stadt angeschlossen.

Die Bilanz für die ersten Monate ist vielversprechend. Im Oktober 2021 wurden die beiden E-Autos insgesamt 14-mal für rund 117 Stunden Fahrtzeit ausgeliehen, im November schon 34-mal für 381 Stunden. Auch die E-Lastenräder werden gut angenommen: Im Oktober 2021 wurden sie 17-mal entliehen, im November 14-mal. In den Sommermonaten erwartet sich der BVE einen weiteren Anstieg der Nutzerzahlen.

Treffpunkt Foodsharing-Kühlschrank

Ein besonderes Highlight des Mobilitätshubs ist ein öffentlicher Kühlschrank zum Teilen von Lebensmitteln. Diesen betreibt der Verein Foodsharing e.V. »Immer, wenn man dort vorbeigeht, trifft man jemanden«, erzählt Sabrina Karger aus der Grundstücksentwicklung des BVE. Sie ist froh, dass die Kühlschränke zu einer Begegnungsstätte geworden sind. »So ist der Mobilitätshub nicht nur ökologisch, sondern auch sozial ein nachhaltiges Projekt.« Ein solcher Ort der Begegnung soll auch Bestandteil kommender Mobilitätshubs beim BVE sein. »Das muss dann nicht immer Foodsharing sein. Vielleicht machen wir auch mal eine Tauschstelle oder andere Sharing-Angebote«, sagt Sabrina Karger.

Weitere Mobilitätshubs kommen

In der Ueckerstraße in Lurup und am Drieschweg in Eidelstedt entstehen momentan die nächsten Mobilitätshubs des BVE. Mit jedem neuen Hub wird das Angebot nach einem Baukastenprinzip weiterentwickelt. »Wir sondieren ständig, werten Mobilitätsbedarfe aus und nehmen die Anregungen der Mitglieder auf«, berichtet Sabrina Karger. Künftig sollen noch viel mehr Quartiere des BVE mit Mobilitätshubs ausgestattet werden. Dabei orientiert sich der BVE am Platz und dem Bedarf vor Ort und wählt die passenden Bausteine aus seinem »Mobilitätsbaukasten«. So soll der Mobilitätshub am Eidelstedter Drieschweg beispielsweise über

- zwei Carsharing-E-Autos auf zwei städtischen Parkplätzen,
- zwei Ladesäulen,
- eine anbieteroffene Paketstation und
- zwei Fahrradhäuser

verfügen. Die Fertigstellung ist für die zweite Jahreshälfte 2022 geplant.

→
Lädt!

Zwei Sharing-Fahrzeuge von cambio gibt es im Mobilitätshub in Iserbrook



Einmal auf laden,



Seit 2021 gilt in Deutschland das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG). Demnach müssen bei allen Neubauten und größeren Modernisierungen von Wohngebäuden Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden. Der BVE bietet mittlerweile in 35 seiner 72 Tiefgaragen Lademöglichkeiten an. Bis Ende 2022

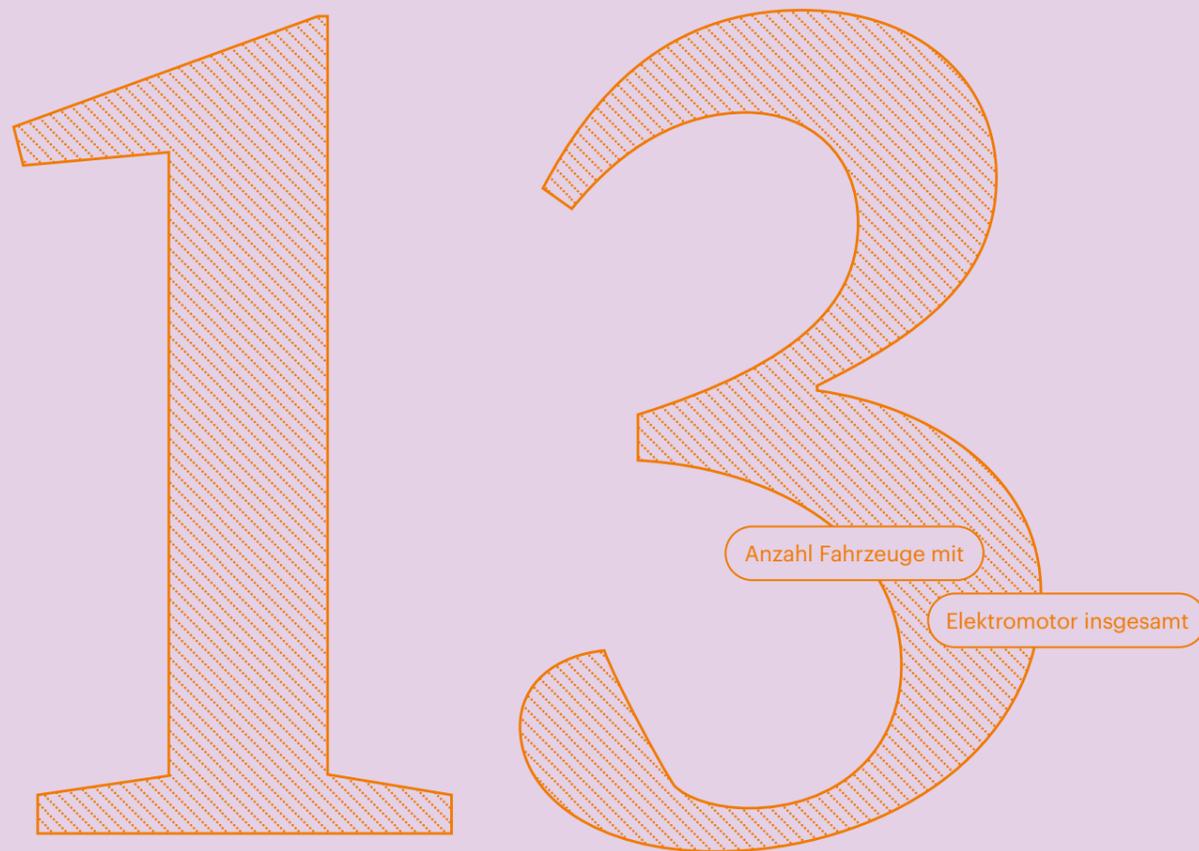
sollen alle Tiefgaragen mit Ladestationen ausgestattet sein. Als Nächstes nimmt der BVE die Außenparkplätze, Carports und Garagenanlagen in den Blick. Neben den Mobilitätshubs, die in einigen Quartieren entstehen, sollen dort dann einzelne Ladesäulen für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung stehen.

»Wir möchten zeitgemäße und klimaschonende Mobilität in unseren Quartieren gewährleisten. Dabei sind wir auf eine gute Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und ausreichende Förderungen angewiesen. Die zusätzlichen Anforderungen dürfen nicht dazu führen, dass Projekte am Ende unwirtschaftlich sind«

Michael Wulf Vorstandssprecher

bitte!

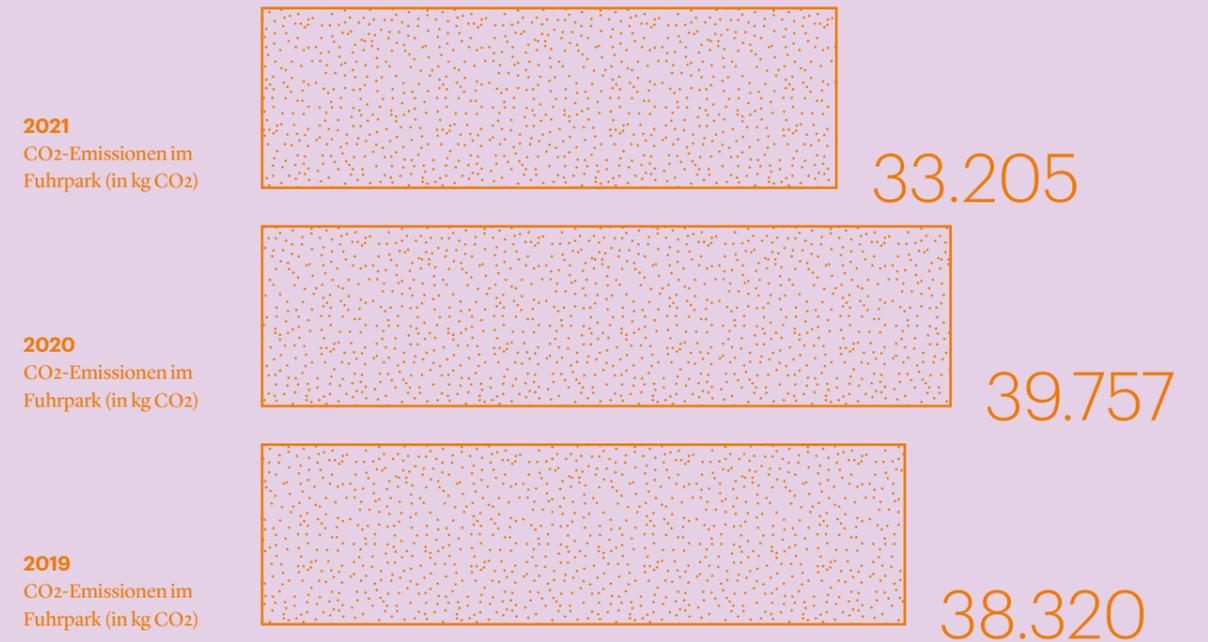




¹ Zahlen mussten korrigiert werden.

² Im Berichtsjahr hinzugekommen.

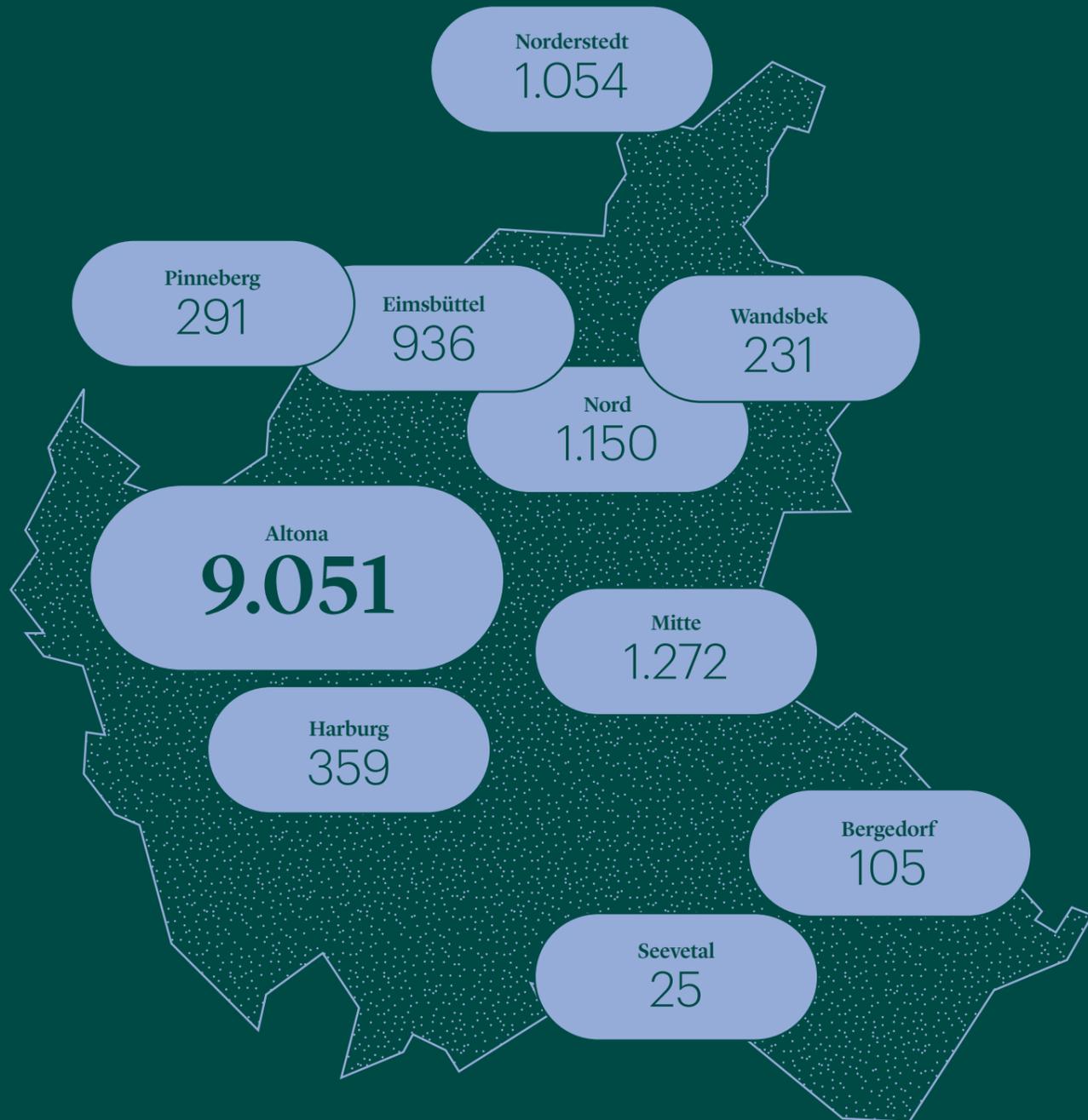
Nr.	Kennzahl	Einheit	Daten 2021	Daten 2020
1.	Fahrzeuge im Pool	Anzahl	9	10
2.	Fahrzeuge Servicebetrieb	Anzahl	18	18
3.	Anzahl Fahrzeuge mit Elektromotor insgesamt	Anzahl	13	11
4.	CO ₂ -Emissionen im Fuhrpark	kg CO ₂	33.205	39.757 ¹
5.	Verbrauch Elektrofahrzeuge	kWh	10.143	4.051
6.	Benzin- und Dieselverbrauch des Fuhrparks	in l	9.237	12.511
7.	Anzahl Stellplätze in Fahrradboxen im Neubau ²	Anzahl	0	64



Daten 2019	GdW	GRI	DNK
10			
18			
3			
38.320 ¹			
2.530			
12.588			11
84			11

5. Bewegen

Nachhaltigkeitskennzahlen



↑
Der Bauverein der Elbgemeinden wächst: mehr Wohnungen, die bewirtschaftet werden, mehr Menschen, die Mitglieder sind – und mehr Kinder, die sich in der Nachwuchs-Genossenschaft engagieren

Trotz der Coronapandemie ist der BVE gut durch das Geschäftsjahr 2021 gekommen. Das beweist: Unser Geschäftsmodell bewährt sich auch in schwierigen Zeiten. Die Anzahl der Mitglieder erhöhte sich auf 23.183. Die Anzahl der Wohnungen stieg von 14.473 auf 14.474. Damit bleibt der BVE die größte Wohnungsgenossenschaft in Hamburg.



BVE Jahresbericht

Der Jahresbericht 2021 des BVE gliedert sich in einen Zahlen- und einen Imageteil. Wer Buchstaben und Geschichten mag, liest vermutlich lieber den Imageteil. Wenn Sie sich für Bilanzsummen und Eigenkapitalquoten, Gewinne und Verluste interessieren, ist der Zahlenteil die richtige Lektüre für Sie. Diesen legen wir auf Wunsch der gedruckten Ausgabe des Jahresberichts bei. Es gibt ihn aber auch in digitaler Form – ebenso wie den kompletten Jahresbericht.

Über den QR-Code können Sie unseren digitalen Jahresbericht einsehen. Den gedruckten Zahlenteil können Sie direkt beim BVE bestellen.



Digitaler Bericht
Hier können Sie
den digitalen
Jahresbericht abrufen.

2021





Inhalt

02	Wohnungsbestand
06	Lagebericht
16	Jahresabschluss
28	Der Aufsichtsrat
30	Bericht des Aufsichtsrats
32	Impressum

Wohnungsbestand

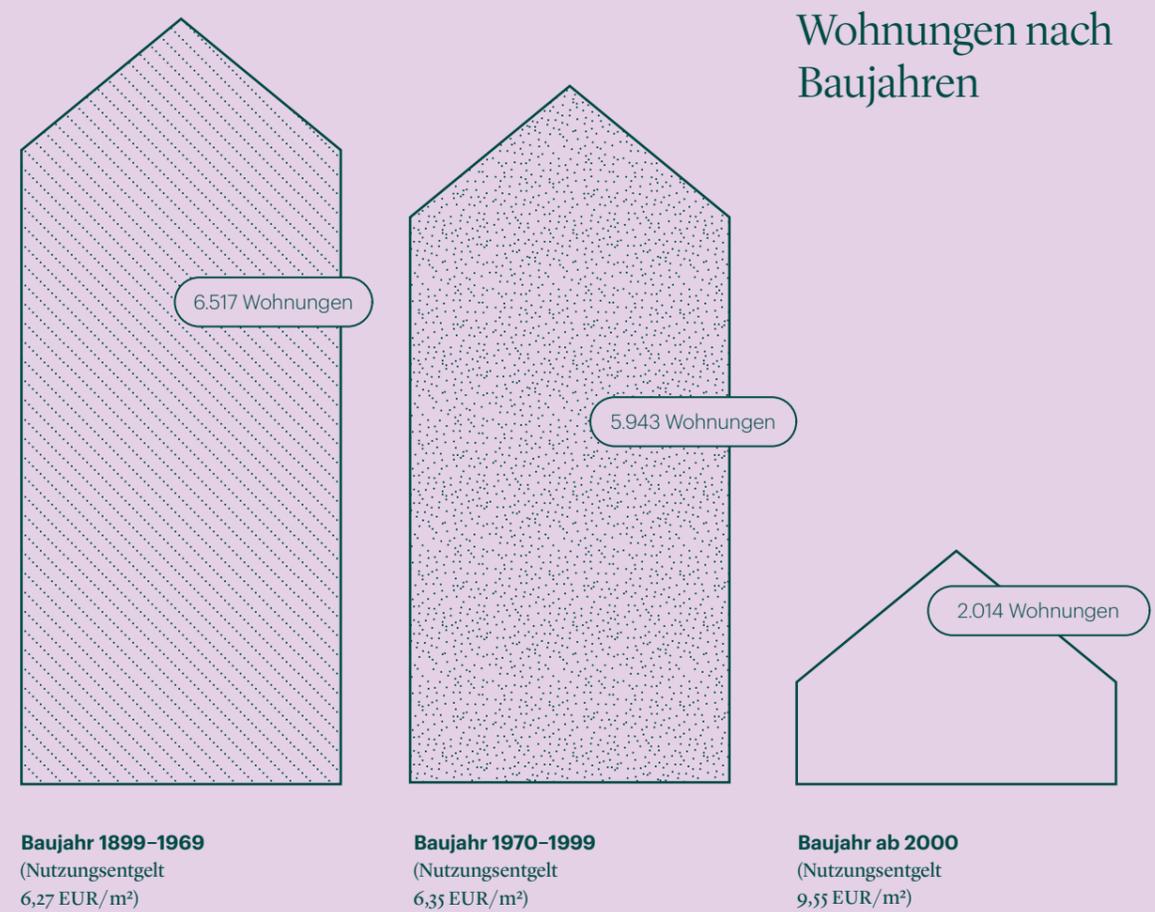
Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung / Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899-1969	Baujahr 1970-1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	14.474	6.517	5.943	2.014
Wohnfläche (m ²)	962.105	408.204	398.912	154.989
Nutzungsentgelt (EUR/m ²) (Soll per 31.12.)	6,83	6,27	6,35	9,55
Nutzungsentgelt p. a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	77.922	30.132	30.145	17.645
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	32.372	19.698	11.477	1.197
davon aktivierte Modernisierungen ¹	0	0	0	0

¹ ohne Gewerbe / Servicebetrieb / Hausmeister

	Bestand	Baujahr 1899-1969	Baujahr 1970-1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	14.474	6.517	5.943	2.014
Wohnfläche (m ²)	962.105	408.204	398.912	154.989
Nutzungsentgelt (EUR/m ²) (Soll per 31.12.)	6,83	6,27	6,35	9,55
Nutzungsentgelt p. a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	77.922	30.132	30.145	17.645
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	32.372	19.698	11.477	1.197
davon aktivierte Modernisierungen ¹	0	0	0	0



Instandhaltung / Modernisierung

Kostenart

Kostenart	2021		2020	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)
Laufende Instandhaltung ²	15.410.871	15,56	14.327.733	14,48
Geplante Großreparaturen	14.128.780	14,26	17.808.389	18,00
Aufwandsmodernisierungen	7.186.377	7,25	5.917.739	5,98
Gesamtaufwand³	36.726.028	37,07	38.053.861	38,46
Aktivierungsfähige Modernisierungen	224.000	0,23	639.150	0,65
Gesamtkosten	36.950.028	37,30	38.693.011	39,11
³ davon				
an Dritte beauftragt	34.860.097	35,19	36.296.315	36,68
Servicebetrieb/Hausmeister	1.865.931	1,88	1.757.545	1,78

² Grundstücks-, Haus- und Wohnungsinstandhaltung

6,83 €

↑
Nettokaltmiete
31.12. (m²/Montat)

Instandhaltung/Modernisierung 2021

Maßnahmen	Tsd. EUR
Instandhaltung	
Investitionen Instandhaltung	15.411
Fassade/Fenster	571
Dach	280
Treppenhäuser	1.005
Außenanlagen	1.178
Technische Anlagen	1.375
Instandhaltungsintensität (EUR / m²)	15,56
Modernisierungen/Großprojekte	
Investition Modernisierungen	14.129
Fassade/Fenster	3.735
Dach	870
Treppenhäuser	1.253
Außenanlagen	2.138
Technische Anlagen	5.643
Modernisierungsintensität (EUR / m²)	14,26
Ausgewählte Großprojekte	
Kroonhorst ¹	1.200
Ottensweide ²	450
Am Landpflegeheim ³	350
Investition in die Zukunft	
Investitionen in Mobilität	800
Investitionen in Energieinfrastruktur	1.640

¹ Fenster, Treppenhäuser und Eingangsbereiche² Fassade und Balkone³ Wege, Müllboxen und Außenanlagen

Entwicklung

Bautätigkeit
Neubau

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Überhang aus 2020 (Whg.)	Beginn 2021 (Whg.)	Bezug 2021 (Whg.)	Überhang für 2022 (Whg.)
Pergolenviertel 8a	Winterhude	31 ^{1,2}	31	11.200.000		31		31
Glashüttenstraße	Karlinerviertel	19 ²	19	9.000.000		19		19
Strandkai	HafenCity	43	0	22.500.000	43			43
Staudingerstraße	Groß Flottbek	8	0	2.120.000			8	
Gesamt		101	50	44.820.000	43	50	8	93

¹ zzgl. Tiefgarage² zzgl. gewerblicher FlächenProjektentwicklung
Neubau

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)
2022	Osdorfer Landstr. 45-47	Groß Flottbek	2		500.000
2022	Schlicksweg	Barmbek	85 ¹	85	25.000.000
2022	Jochen-Fink-Weg 23-29	Iserbrook	4		1.000.000
2022	Schenefelder Holt 3-5	Iserbrook	16		4.500.000
2023	Lütt Iserbrook 37	Iserbrook	2		710.000
2023	Schumacherstraße	Altona	14	14	4.600.000
2023	Andersenstr./Musäusstraße	Iserbrook	6		1.450.000
2023	Sportplatzring	Stellingen	148 ^{1,2}	148	44.000.000
2023	Darbovenstieg 4/6	Iserbrook	4		1.140.000
2024	Klövensteen	Rissen	73		33.000.000
2024	Behringstraße	Altona	24	24	7.000.000
2026	Grüne Heyde	Norderstedt	200 ¹	100	60.000.000
2026/2028	diverse Projekte	div. Stadtteile	150	100	45.000.000
Gesamt			728	471	227.900.000

¹ zzgl. Tiefgarage² zzgl. gewerblicher Flächen

Lagebericht

1.

Grundlagen des Unternehmens

Rechtliche Grundlagen

Der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) wurde 1899 gegründet. Sein 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. Der BVE investiert regelmäßig und umfänglich in seine Bestände und ergänzt diese sinnvoll durch Neubauten. Als Mitgliederförderung versteht der BVE auch eine maßvolle Mietpolitik, die unter anderem in seinem Modell der Wohnwertmiete ihren Ausdruck findet.

Auch wenn das Hauptziel nicht die Gewinnmaximierung des Unternehmens ist, muss der BVE als Genossenschaft wirtschaftlich agieren und Rahmenbedingungen berücksichtigen, um seine Ziele sozial ausgewogen, umweltschonend und generationsübergreifend nachhaltig abzusichern.

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 von den Bereichen Kaufmännisches Immobilienmanagement, Technisches Immobilienmanagement, Innovation & Finanzen sowie Menschen & Kommunikation wahrgenommen. Dem Technischen Bestandsmanagement ist ein Servicebetrieb zur Durchführung von Reparaturaufträgen innerhalb der Wohnanlagen unserer Genossenschaft angegliedert.

Compliance

Neben bereits bestehenden Compliance-Richtlinien in Form von systemintegrierten Kontrollen zur Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips, Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung und -anweisung sowie einer Innenrevision gibt es einen Verhaltenscodex für alle Mitarbeitenden, um mit klaren Rahmenbedingungen möglicherweise auftretenden Situationen vorzubeugen, die ihre Integrität infrage stellen könnten. Es bestanden auch im Jahr 2021 keine vertraglichen Bindungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie des Vorstands und dem BVE, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung im Aufsichtsrat bzw. Vorstand hinausgehen. Dies gilt auch für die BVE-DIENSTE GmbH.

Marktstellung

Am 31. Dezember 2021 bewirtschaftete der BVE 14.474 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 962.105,37 m² sowie 7 Kindertagesstätten, 149 gewerbliche Objekte und 33 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 28.441,11 m². Damit ist der BVE die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg.

Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 6.144 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.339 Stellplätze im Freien sowie 1.227 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 1 Wohnung und die Wohnfläche um 970,97 m² erhöht. 8 Wohnungen sind nach Fertigstellung von Neubauten zugegangen. Die Abgänge von 7 Einheiten resultieren im Wesentlichen aus Abrissen, Änderung der Nutzung und Wohnungszusammenlegungen.

Nachhaltigkeitsmanagement

Im Jahr 2016 hat der BVE eine Stelle für das Nachhaltigkeitsmanagement geschaffen. In den darauffolgenden Jahren wurde die Basis für die Nachhaltigkeitsarbeit aufgebaut. Neben einer Wesentlichkeitsanalyse wurde ein Kennzahlencontrolling, das Umweltmanagementsystem Ökoprot und eine Berichterstattung nach den Standards des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) und des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) implementiert.

Klima (CO₂-Bilanz)

Um die lokalen und nationalen Klimaziele zu erreichen, wurde ein Klimapfad beim BVE entwickelt. Dieser enthält in den Kategorien Energie, Neubau, Modernisierung, Mitglieder und Kompensation viele Einzelmaßnahmen, die täglich bearbeitet werden.

In Hinblick auf die Klimaziele der Bundesregierung und des Klimapfades Hamburg hat der BVE bereits per 31.12.2021

CO₂-Kennzahl

	Einheit	2021	2020	2019
Energieintensität Verwaltung und Servicebetrieb	kWh/VZ.Ä./a	4.624,42	4.666,76	3.872,43
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands	kg CO ₂ /VZ.Ä./a	1.183,97	1.198,37	1.867,43
Energieintensität des Gebäudebestands	kWh/m ² /a	141,38	152,51	167,83
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands im Durchschnitt	kg CO ₂ /m ² /a	23,17	22,18	22,74

50% seiner CO₂-Emissionen von 1990 bis 2045 im Bereich der Heizungswärme (ohne Warmwasser) erreicht. Dieser Erfolg begann schon vor 20 Jahren mit der Installation von Blockheizkraftwerken und dem Anschluss an die Hamburger Fernwärme. Zum Zwischenziel 2030 haben unsere Simulationen eine Einsparung von ca. 65% ergeben.

Seit 2020 erstellt der BVE auf Basis des CO₂-Werkzeugs der Initiative Wohnen.2050 eine CO₂-Bilanz. Diese basiert wiederum auf den Standards des Greenhouse Gas Protocols. Die CO₂-Emissionen der Verwaltung und des Servicebetriebs lagen im Jahr 2021 bei 155.100 kg CO₂. Die Energieintensität des Gebäudebestands lag bei 141,38 kWh/m². Beide Kennzahlen konnten im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesenkt werden. Die CO₂-Intensität des Gebäudebestands lag im Schnitt bei 23 kg CO₂/m².

Energie

Das Tochterunternehmen BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Heizhäusern des BVE zur Teilwärmeversorgung von 2.016 Wohnungen. Mit dem Betrieb von insgesamt 27 Blockheizkraftwerken in unseren Wohnanlagen durch unser Tochterunternehmen und externe Partner wird umweltfreundlich, energiesparend und dezentral Wärmeenergie erzeugt. Insgesamt werden bereits heute 5.031 Wohnungen über diese Heizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der weitgehend noch in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 5.100 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom beliefert werden. Mit unserem neuen Anwohnerstromkonzept wird der vor Ort im BHKW erzeugte Strom von einem externen Partner unseren Mitgliedern umweltfreundlich und kostensparend angeboten. Für rund 2.196 Wohnungen haben wir dieses Konzept bereits realisiert. Zusammenfassend werden bereits heute ca. 63% der Wohnungen des BVE mittels Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. Für 33% aller BVE-Wohnungen erfolgt eine Teilwärmelieferung durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken, 30% der Wohnungen werden mit Fernwärme beliefert.

Auch in Zukunft wollen wir durch punktuelle Wärmedämmung, Fensteraustausch und Heizungsoptimierungen Energie sparen. Im Neubau werden von uns Niedrigenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen, Wärmepumpen

oder auch Eisspeichern errichtet. Weiterhin wurde 2019 für die 32 Heizungsanlagen des BVE mit den höchsten Jahresenergieverbräuchen ein Energiemonitoring-Projekt mit sehr guten Erfolgen gestartet. Das Ziel ist es, bis 2023 durch Optimierung der Heizungsanlagen weitere Einsparungen zu generieren. In Summe erwarten wir für den Bereich Heizwärme (ohne Warmwasser) bis 2030 knapp 65% CO₂-Einsparungen.

Anfang 2022 hat der BVE ein Projekt gestartet, um Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf Bestandsdächern in mehreren Stadtteilen zu realisieren. Ziel des Projektes ist es, Prozesse mit Partnerorganisationen aufzubauen, um die Installation von PV-Anlagen im Bestand in den nächsten Jahren auszuweiten. Auch bei Neubauten plant der BVE Photovoltaikanlagen ein. Mit diesen Anlagen wird lokaler, regenerativer Strom erzeugt, der für künftig notwendige Wärmepumpen und Anwohnerstrommodelle verwendet werden kann.

Energetische Quartierslösungen

Nachdem der BVE die große energetische Quartiersentwicklung im Heidrehmen mit einer jährlichen Einsparung von 500 Tonnen CO₂-Ersparnis abschließen konnte, werden zwei weitere Quartierslösungen geplant. Im Quartier Op'n Hainholt und Kamerstücken werden nach der Modernisierung der Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk ca. 400 Wohneinheiten an diese angeschlossen sein. Auch die Mitglieder im Schenefelder Holt sollen in einigen Jahren von dezentraler Energie mit günstigem Mieterstrommodell profitieren. Gemeinsam mit lokalen Partnern wird ein sehr großes energetisches Quartiersprojekt um den Schenefelder Holt geplant, das insgesamt ca. 1.500 Haushalte mit Strom und Wärme versorgen wird. Die Energiezentrale wird zwei Blockheizkraftwerke, zwei Spitzenlastkessel und mehrere Wärmepumpen beinhalten. In diesem Projekt wird in Sachen klimafreundliche, dezentrale Energieversorgung noch einen Schritt weiter gegangen. Von der Forschungseinrichtung European XFEL, die sich in unmittelbarer Nähe befindet, wird die Abwärme der technischen Anlagen zum Heizen der Gebäude im Quartier genutzt werden. Mit diesen Projekten erweitert der BVE die Perspektive vom Einzelgebäude hin zum Quartier, um wichtige Synergieeffekte zu generieren und effektiven Klimaschutz vor Ort zu betreiben.

E-Mobilität

Im Bereich der E-Mobilität ist der BVE 2021 weiter vorangekommen. Die Zielmarke ist unverändert, bis 2023 den gesamten Fuhrpark auf Elektroantrieb umzustellen. Im September 2021 konnte der erste Mobilitätshub in Iserbrook eröffnet werden. Alle Bewohner:innen des Quartiers können hier nun Räder, Lastenräder und Elektroautos ausleihen. Der Mobilitätshub ist ein wichtiger Schritt vom Individualverkehr hin zu nachhaltiger Mobilität in unserer Stadt. Durch das aktive Vorantreiben der E-Mobilität kann der BVE aktiv zur Verbesserung der Luftqualität in Hamburg beitragen. Die Pool-Fahrzeuge werden mit Strom aus der Energiezentrale am Heidrehmen betrieben. So kann im Vergleich zum deutschen Strommix auf 100 Kilometern 33 % der entstehenden CO₂-Emissionen eingespart werden. Die Fahrzeuge des Servicebetriebs werden mit 100 % Ökostrom getankt.

Mitgliederförderung

Die Zahl der von unserem Sozialmanagement zu begleitenden oder zu betreuenden Mitglieder erweist sich gegenüber dem Vorjahreswert als beständig. In 191 Fällen wurden Mitglieder im Rahmen ihrer unterschiedlichen Anliegen aufgesucht, persönlich oder telefonisch beraten. Wir begleiten zu wichtigen Terminen, manchmal erfolgt eine sozialpädagogische Betreuung. Im Fokus steht weiterhin unsere recht heterogene Gruppe der Seniorinnen und Senioren, wobei ein Trend Richtung Vereinsamung und psychische Erkrankungen in mehreren Bevölkerungsgruppen langsam erkennbar wird. Die Bandbreite der Hilfedienstleistung des Sozialmanagements reicht von der Wohnraumanpassung über Ängste und drohende Armut hin zu Themen wie Orientierungsproblemen, Medikamenten- und Alkoholmissbrauch. Der BVE steht in sehr engem Kontakt zu Behörden, Ämtern, Pflegeeinrichtungen und anderen hilfeleistenden Stellen. Ziel der Hilfe des Sozialmanagements bleibt, ein selbstständiges Leben in den eigenen Räumen im angestammten Wohnumfeld zu ermöglichen.

Die Kindergenossenschaft BVE KIDS ist nunmehr sieben Jahre alt. Mit beinahe 1.100 jungen Mitgliedern ist die BVE Kids auch im Jahr 2021 weiterhin sehr erfolgreich, aber anders orientiert, unterwegs gewesen. Die noch immer vorherrschende Coronapandemie hat zu einem Wandel weg von Outdoor-Veranstaltungen hin zu mehr digitalen Events geführt. Sicherlich wird sich dies anteilig wieder ändern, aber nicht mehr gänzlich zurückdrehen. Konzerte, Beteiligungen, Wettbewerbe, Informationen und Preisrätsel wurden über die Plattform Instagram, in Teilen über den Webauftritt des BVE und YouTube abgebildet. Themenfelder der Kindergenossenschaft sind hierbei weiterhin Ökologie und Nachhaltigkeit, Gesellschaft und Leben, Entdecken und Experimentieren. Drei BVE Kids Info-Briefe wurden versandt, genauso wie Geburtstagsgrüße und Verabschiedungskarten. Die digitale Kommunikation über die Plattform Instagram wird derzeit von 225 echten Followern und wachsend begleitet.

2.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach einem im Jahr 2020 coronabedingten Wirtschaftseinbruch konnte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 wieder einen leichten Anstieg verzeichnen. Ursächlich dafür waren u. a. massive staatliche Unterstützungsprogramme sowie auch Lockerungen der Corona-Restriktionen. Nach kurzer Erholung im 3. Quartal folgte eine Stagnation der Erholung im vierten Quartal. Das Volumen der Bauinvestitionen ging zurück. Insgesamt sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes im Vergleich zu 2020 leicht; in diesem Zusammenhang sind zunehmende Lieferkettenprobleme zu betrachten. Nach wie vor darf der Wohnungsbau und ganz grundsätzlich die gesamte Grundstücks- und Wohnungswirtschaft aber immer noch als wesentliche Stütze der Wirtschaft betrachtet werden, die mit 10,8% einen wichtigen Anteil an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung leistet.

Die Zahl der in Hamburg Wohnenden wird auch im Prognosezeitraum (bis 2035) weiter ansteigen, ursächlich sind dafür u. a. anhaltende Zuwanderungen. Die Einwohnerzahl von 2 Millionen wird in Hamburg Berechnungen zufolge bereits im Jahr 2031 erreicht werden.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden, gleichzeitig war ein stetiger Zuzug von Menschen nach Hamburg festzustellen. Dank des Hamburger Bündnisses für das Wohnen konnten im Zeitraum zwischen 2011 und 2021 über 23.500 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung fertiggestellt werden. Im Jahr 2021 wurden für insgesamt 2.819 neue Wohnungen Fördermittel bewilligt. Dazu kamen Förderungen für Bindungsverlängerungen und Bindungsankäufe sowie Modernisierungen mit neu in Kraft tretenden Bindungen. Die Zahl der insgesamt im Jahr 2021 fertiggestellten Wohnungen ist mit 1.895 deutlich geringer als in den starken Vorjahren. Begründet ist dies u. a. mit mehr Bauvorhaben mit insgesamt weniger Wohneinheiten sowie deutlichen Preissteigerungen. Diese Preissteigerungen haben nicht nur Investitionen gebremst, sondern auch Fertigstellungen aufgrund von Nachverhandlungen verzögert. Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) versucht für 2022 diesen Preissteigerungen mit einer deutlich stärkeren Förderung im Jahr 2022 zu begegnen.

Tabelle 1: Geschäftsverlauf

(Mio. EUR)

	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
Nutzungsentgelte / Sollmieten	84,0	84,1	82,3
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	34,0	34,9	36,3
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	9,0	8,9	9,9
Jahresüberschuss	15,6	16,1	14,5
Investitionen	25,0	11,4	18,6

Insgesamt hat die Pandemie erhebliche Einflüsse auf die Geschäftsvorgänge mit sich gebracht.

Temporär mussten die Hausmeisterbüros sowie unsere Geschäftsstelle geschlossen werden und waren nur mehr telefonisch oder schriftlich zu erreichen. Ein großer Teil der Mitarbeitenden hat im Wechselbetrieb mobil von zu Hause aus gearbeitet. Insgesamt gab es nur sehr geringfügige coronabedingte Mietrückstände zum Stichtag.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies, aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Geschäftsverlauf

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Entwicklung lässt sich im Vergleich mit den Vorjahreszahlen und mit unserer Prognose zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung 2021 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe nebenstehende Tabelle).

Veränderung der Nutzungsentgelte

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen resultiert im Jahr 2021 vor allem aus Anpassungen im Rahmen unseres genossenschaftlichen Modells der Wohnwertmiete, aus der Neuvermietung von im Jahr 2021 oder im Vorjahr fertiggestellten Wohnungen, Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen und Mietanhebungen bei Wiedervermietungen.

Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 6,83 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 6,75 EUR im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Wohnungswechsel

Die Kündigungsquote liegt mit 5,93% 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 nahezu unverändert: Sie betragen 2021 nur 0,97% der Nutzungsentgelterträge.

Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (34,9 Mio. EUR) entsprechen in etwa unseren Prognosen. Die Instandhaltungskosten haben sich 2021 gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen in der geplanten Instandhaltung insgesamt verringert.

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr insgesamt 36.726 Tsd. EUR aufgewendet, im Vorjahr 38.054 Tsd. EUR. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, wurden im Jahr 2021 Kosten für Instandhaltungen in Höhe von 37,07 EUR gegenüber 38,46 EUR im Jahr 2020 aufgewendet.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen entsprechen unseren Prognosen für 2021. Durch eine aktive Kreditportfoliosteuerung sowie der Ausnutzung des weiterhin niedrigen Zinsniveaus bei Umschuldungen und Darlehensverlängerungen konnten die Zinsaufwendungen trotz umfangreicher Neubautätigkeit zum Vorjahr nochmals gesenkt werden.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss entspricht unseren Erwartungen.

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.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens**Ertragslage**

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie in der Tabelle 2 dargestellt zusammen.

Hausbewirtschaftung

Aus der Ertragslage gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch die Nutzungsentgelte sowie die Instandhaltungskosten. Durch die Neubauiinvestitionsmaßnahmen sowie Anpassungen der Nutzungsentgelte konnten höhere Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden. Der gesunkene Zinsaufwand wirkte sich positiv aus. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung erhöht.

Mitgliederwesen/Mitgliederförderung

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

Sonstiger Geschäftsbetrieb

Der sonstige Geschäftsbetrieb umfasst neben dem neutralen Ergebnis (resultierend aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung, Zahlungen aufgrund von Pensionszusagen, Erträgen aus Auflösung von Rückstellungen) das Ergebnis aus nicht aktivierten Baukosten (Aufwendungen während der Bauphase, vor allem Fremdkapital-, Finanzierungs- und andere Verwaltungskosten).

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen im Jahr 2021 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 451,72 EUR (Vorjahr: 458,53 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 413,02 EUR (Vorjahr: 419,47 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2021 wie in der Tabelle 3 dar. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,9 Mio. EUR vermindert. Die ausgewiesenen Zugänge zum Anlagevermögen in Höhe von 11,6 Mio. EUR sind der Saldo aus den Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von 12,1 Mio. EUR und den Baukosten- und Tilgungszuschüssen in Höhe von 0,5 Mio. EUR. Den Zugängen stehen Verringerungen in Höhe von 14,5 Mio. EUR gegenüber, die im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen sind.

Tabelle 2: Ertragslage

(Tsd. EUR)

	2021	2020	2019	2018	2017
Hausbewirtschaftung	18.266	14.566	12.763	14.746	14.183
Betreuungstätigkeit	-34	-24	-16	-22	-21
Beteiligungen	-38	-6	37	50	50
Mitgliederwesen / Mitgliederförderung	-688	-743	-751	-715	-402
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.177	929	997	-1.303	-2.916
Steuern	-267	-210	-558	-173	-132
Jahresüberschuss	16.062	14.512	12.472	12.583	10.762

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow der Investitionstätigkeit wird nach wie vor durch die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (2021 14,3 Mio. EUR) geprägt. Im Wesentlichen betreffen die Auszahlungen die Neubauprojekte, die planmäßig fertiggestellt bzw. fortgeführt werden.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit vermindert sich im Wesentlichen durch den Saldo aus Darlehensaufnahmen abzüglich plan- und außerplanmäßiger Tilgungen um 16,5 Mio. EUR sowie um die Zinsaufwendungen von 9,0 Mio. EUR. Weiterhin sind Einzahlungen auf Geschäftsguthaben von 5,6 Mio. EUR im Geschäftsjahr zu verzeichnen gewesen. Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnte der Kapitaldienst gezahlt werden. Unter Berücksichtigung weiterer Aus- und Einzahlungen hat sich der Finanzmittelfonds um 1,6 Mio. EUR auf 11,7 Mio. EUR verringert.

Liquidität

Die Liquidität des BVE ist gesichert. Die Zahlung einer Dividende von 4,0% auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2021 in Höhe von rund 5,7 Mio. EUR ist gewährleistet. Ende Januar 2022 liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 28,7 Mio. EUR für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valutiert werden. Darüber hinaus stehen dem BVE insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne Grundpfandrechtliche Besicherung in Höhe von 5,6 Mio. EUR zur Verfügung. Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Des Weiteren wurde der BVE auf Grundlage des Jahresabschlusses 2020 wieder als »notenbankfähig« durch die Bundesbank eingestuft, d. h., Kreditforderungen gegenüber der Genossenschaft können bei der Bundesbank als refinanzierbare Sicherheiten eingereicht werden.

Die Neubauten von 4 Doppelhäusern in der Staudingerstraße wurden 2021 endgültig fertiggestellt. Im Geschäftsjahr 2021 wurde zudem der Ankauf eines weiteren Grundstücks im Dieselstraßenquartier in Hamburg-Barmbek getätigt.

Die Steigerung des Eigenkapitals um 16,4 Mio. EUR resultiert vor allem aus dem Jahresergebnis sowie durch Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben.

Die Eigenkapitalquote beträgt 44,01% (Vorjahr: 41,34%) und ist trotz hoher Bautätigkeit gestiegen. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 655,0 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen von 658,6 Mio. EUR ist damit zu 99,5% (Vorjahr: 99,2%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Weiterhin stehen dem BVE zur kurzfristigen Liquiditätsdeckung derzeit nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 5,6 Mio. EUR sowie Beleihungsreserven von rund 188,3 Mio. EUR zur Verfügung.

Finanzlage

Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. 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 2021 gibt die Kapitalflussrechnung (Tabelle 4) Auskunft.

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Der Cashflow nach der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./Schmalenbach-Gesellschaft (DVFA/SG) hat sich bei einem erhöhten Jahresüberschuss von 1,6 Mio. EUR insgesamt um 2,0 Mio. EUR erhöht. Im Vorjahresvergleich ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 1,7 Mio. EUR gestiegen.

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, 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 in Vorjahren Forward-Darlehen zur Umschuldung oder vorzeitigen Verlängerungen von Darlehen auch unter Ausnutzung von Sonderkündigungsrechten abgeschlossen (Tabelle 3).

**Tabelle 3:
Vermögenslage**

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	658.232	94,17	661.114	93,82	-2.882
Rechnungsabgrenzungsposten	362	0,05	455	0,06	-93
	658.594	94,22	661.569	93,88	-2.975
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	40.341	5,77	42.934	6,09	-2.593
Rechnungsabgrenzungsposten	63	0,01	193	0,03	-130
	40.404	5,78	43.127	6,12	-2.723
Gesamtvermögen	698.998	100,00	704.696	100,00	-5.698
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	307.662	44,01	291.310	41,34	+16.352
Rückstellungen	8.436	1,21	8.597	1,22	-161
Fremdkapital	338.925	48,49	356.700	50,62	-17.775
	655.023	93,71	656.607	93,18	-1.584
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	4.960	0,71	8.797	1,25	-3.837
Verbindlichkeiten	38.833	5,55	39.099	5,54	-266
Rechnungsabgrenzungsposten	182	0,03	193	0,03	-11
	43.975	6,29	48.089	6,82	-4.114
Gesamtkapital	698.998	100,00	704.696	100,00	-5.698

Tabelle 4: Kapitalflussrechnung

gemäß DRS 21 (Tsd. EUR)

	2021	2020
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	16.062	14.512
Cashflow nach DVSA / SG	(30.401)	(28.436)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.376	35.705
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit		
	-14.193	-18.536
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
	-24.776	-8.817
	-1.593	8.352
IV. Entwicklung des Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-1.593	8.352
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember des Vorjahrs	13.324	4.972
Finanzmittelbestand Geschäftsjahr	11.731	13.324

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt in der Tabelle 5 dar:

**Tabelle 5:
Finanzielle Leistungsindikatoren**

	in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	44,01	41,34
Eigenkapitalrentabilität	%	5,61	5,10
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,66	3,60
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,83	6,75
Fluktuationsquote	%	5,93	5,88
Ertragsausfälle aus Leerständen	%	0,76	0,89
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	36,32	38,46

3.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikobericht

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig und abschließend einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

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 Leerstandrisikos rechnen wir mit leicht steigenden Leerständen. 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) unter Ausnutzung günstiger Konditionen verringert. Weiterhin wird stets die aktuelle Förderlandschaft beobachtet, um bei Neubauten und Modernisierungen die Fördermöglichkeiten weitestgehend ausschöpfen zu können.

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 Zahlungsengpässe auch künftig nicht prognostiziert.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird der BVE seine Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Chancenbericht

Auch für die Zukunft erwarten wir im Wesentlichen eine günstige Vermietungssituation. Weitere Chancen ergeben sich durch Neubau sowie energetische und weitere Modernisierungen.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und die ausgewogenen Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Angeboten.

Wir sehen bei der bestehenden Lage und den prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg und Umgebung in den nächsten Jahren aufgrund unserer nachhaltigen Geschäftspolitik und unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells deutlich mehr Chancen als Risiken für die weiterhin positive Entwicklung des BVE. Insgesamt sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet der BVE auf Basis der Unternehmensplanung (31.03.2022) folgende Entwicklung:

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Coronapandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können ggfs. zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen. Signifikante Änderungen erwarten wir nach heutiger Einschätzung nicht.

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen unter Berücksichtigung der Veränderungen in den Haushaltsstrukturen für den Raum Hamburg wird weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Wir gehen deshalb davon aus, dass wir auch weiterhin nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere 2021 begonnenen und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 228 Mio. EUR für 728 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 2022 steigende Sollmieten (85,0 Mio. EUR). Durch das zwar weiterhin günstige, aber steigende Zinsniveau sowie der bewussten Reduzierung des hohen Tilgungsaufkommens bei Umfinanzierungen und Neukreditaufnahmen rechnen wir mit leicht steigenden Zinsaufwendungen für 2022 in Höhe von 9,3 Mio. EUR. Als Instandhaltungsaufwendungen planen wir für 2022 bedingt durch unsere planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms mit 34,3 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir für 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 15,5 Mio. EUR. Dazu planen wir 2022 Investitionen für Grundstücksankäufe, Neubau und Modernisierung in Höhe von rund 41,0 Mio. EUR. Im Rahmen der Grundstücksbevorratung wurde bereits Anfang 2022 ein Grundstück mit einer Fläche für rund 200 Wohnungen erworben.

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

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Kriegs und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

Hamburg, den 12. Mai 2022
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2021 – Aktiva (EUR)

	2021	2020
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	453.091,29	406.877,56
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	634.059.200,28	646.233.552,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.961.018,34	2.042.589,67
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	256.773,06	76.366,12
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.389,27	562.966,55
7. Anlagen im Bau	15.261.315,54	6.402.831,55
8. Bauvorbereitungskosten	2.638.584,26	2.472.907,93
9. Geleistete Anzahlungen	3.027.264,83	2.731.964,58
	657.697.110,73	660.625.743,77
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	30.374,25
2. Beteiligungen	50.864,40	50.864,40
	81.238,65	81.238,65
Anlagevermögen insgesamt	658.231.440,67	661.113.859,98
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	23.371.021,04	21.488.571,13
2. Andere Vorräte	694.247,57	733.193,46
	24.065.268,61	22.221.764,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	289.052,90	368.046,59
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	24.948,33	114.085,28
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	94.709,83	118.271,58
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.136.568,01	6.788.355,62
	4.545.279,07	7.388.759,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.730.706,71	13.323.752,99
	11.730.706,71	13.323.752,99
Umlaufvermögen insgesamt	40.341.254,39	42.934.276,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	425.005,23	648.027,69
Bilanzsumme	698.997.700,29	704.696.164,32

Bilanz zum 31. Dezember 2021 – Passiva (EUR)

	2021	2020
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	1.370.079,48	1.414.358,06
- der verbleibenden Mitglieder	143.893.214,25	138.035.545,37
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.143.369,06	1.331.731,98
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.346,05	(1.742,52)
	146.406.662,79	140.781.635,41
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	23.495.959,57	21.889.729,95
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	1.606.229,62	(1.451.219,47)
2. Bauerneuerungsrücklage	69.300.000,00	65.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	4.300.000,00	(3.900.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	61.900.000,00	57.600.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	4.300.000,00	(3.900.000,00)
	154.695.959,57	144.489.729,95
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	703.165,32	777.991,19
2. Jahresüberschuss	16.062.286,20	14.512.184,69
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	10.206.229,62	9.251.219,47
	6.559.221,90	6.038.956,41
Eigenkapital insgesamt	307.661.844,26	291.310.321,77
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.018.943,00	8.147.442,00
2. Steuerrückstellungen	296.925,00	225.100,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	340.000,00	360.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	4.740.298,33	8.661.098,46
	13.396.166,33	17.393.640,46
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	294.600.302,38	323.245.401,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.324.869,30	33.454.463,28
3. Erhaltene Anzahlungen	26.028.996,16	25.447.311,68
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	461.878,86	378.603,76
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.080,00	6.364,92
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.278.761,66	11.361.087,54
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.207,69	71.946,24
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.047.711,45	1.834.102,15
davon aus Steuern	42.477,82	(44.521,86)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	(0,00)
	377.757.807,50	395.799.281,23
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	181.882,20	192.920,86
Bilanzsumme	698.997.700,29	704.696.164,32

Gewinn- und Verlust-Rechnung 2021 (EUR)

	2021	2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	107.213.933,86	105.633.208,55
b) aus Betreuungstätigkeit	147.450,36	289.680,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	837.160,41	1.022.459,37
	108.198.544,63	106.945.348,76
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.882.449,91	-263.985,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	258.100,00	294.250,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.006.775,94	3.990.855,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	55.830.579,85	55.313.218,16
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	712.032,54	538.922,58
	56.542.612,39	55.852.140,74
Rohergebnis	55.803.258,09	55.114.328,17
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.914.332,48	7.069.073,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.735.131,14	1.607.511,80
davon für Altersversorgung	371.053,83	(253.638,96)
	8.649.463,62	8.676.585,50
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.508.561,96	14.285.206,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.507.335,49	3.669.719,52
9. Erträge aus Beteiligungen	50.000,39	50.000,39
davon aus verbundenen Unternehmen	50.000,00	(50.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	104.468,97	38.484,51
davon aus verbundenen Unternehmen	1.370,84	(2.856,68)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	102.810,86	(35.208,93)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.224.447,53	10.310.562,11
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen	181.671,00	(223.454,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	267.414,94	210.346,65
13. Ergebnis nach Steuern	19.800.503,91	18.050.392,68
14. Sonstige Steuern	3.738.217,71	3.538.207,99
15. Jahresüberschuss	16.062.286,20	14.512.184,69
16. Gewinnvortrag	703.165,32	777.991,19
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	10.206.229,62	9.251.219,47
18. Bilanzgewinn	6.559.221,90	6.038.956,41

Anhang

a

Allgemeine Angaben

Der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) hat seinen Sitz in Hamburg und ist unter GnR 888 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 16. Oktober 2020 – ergänzt um die Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit zur verbesserten Darstellung der Passivseite – aufgestellt.

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

b

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den durch planmäßige Abschreibungen geminderten Anschaffungskosten ausgewiesen. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht angesetzt. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach der Art der immateriellen Vermögensgegenstände. Eine entgeltlich erworbene Grunddienstbarkeit zur Nutzung von Tiefgaragenplätzen wird über die voraussichtliche Nutzungsdauer der Tiefgarage von 50 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer von Software wird mit 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 vertragliche vereinbarte Laufzeit abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund umfassender Modernisierungen werden bei Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt und über die maßgebliche Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Tabelle 6:
Anlagenpiegel 2021
 (EUR)

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

1.783.192,98 147.732,55 0,00 0,00 0,00

2. Geleistete Anzahlungen

1.783.192,98 147.732,55 0,00 0,00 0,00

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

1.039.368.488,83 -199.073,96 0,00 2.018.876,27 0,00

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

5.900.575,24 0,00 0,00 0,00 0,00

3. Grundstücke ohne Bauten

0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

103.723,39 0,00 0,00 0,00 0,00

5. Technische Anlagen und Maschinen

449.942,64 209.619,18 -6.285,54 0,00 0,00

6. Betriebs- und Geschäftsausstattung

2.617.793,96 129.971,59 -358.869,86 0,00 0,00

7. Anlagen im Bau

6.402.831,55 8.724.316,82 0,00 134.167,17 0,00

8. Bauvorbereitungskosten

2.472.907,93 1.444.701,90 0,00 -1.279.025,57 0,00

9. Geleistete Anzahlungen

2.731.964,58 1.169.318,12 0,00 -874.017,87 0,00

1.060.048.228,12 11.478.853,65 -365.155,40 0,00 0,00

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen

30.374,25 0,00 0,00 0,00 0,00

2. Beteiligungen

50.864,40 0,00 0,00 0,00 0,00

81.238,65 0,00 0,00 0,00 0,00

Anlagevermögen insgesamt

1.061.912.659,75 11.626.586,20 -365.155,40 0,00 0,00

Bei den Herstellungskosten wurden im Jahr 2021 bei Neubauten und Modernisierungen Eigenleistungen für Bauleitungs-, Projektleitungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 258 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 über drei bis zehn Jahre 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.

Der Posten Unfertige Leistungen umfasst noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. Die Bewertung der in den anderen Vorräten ausgewiesenen Reparaturmaterialien resultiert aus den Ergebnissen der ordentlichen Inventur zum 31. Dezember 2021.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr und flüssige Mittel 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

Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahrs	Abgänge des Geschäftsjahrs	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahrs	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahrs	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.	Buchwert Stand 01.01.	Buchwert Stand 31.12.
1.930.925,53	1.376.315,42	101.518,82	0,00	1.477.834,24	406.877,56	453.091,29					
1.930.925,53	1.376.315,42	101.518,82	0,00	1.477.834,24	406.877,56	453.091,29					
1.041.188.291,14	393.134.936,61	13.994.154,25	0,00	407.129.090,86	646.233.552,22	634.059.200,28					
5.900.575,24	3.857.985,57	81.571,33	0,00	3.939.556,90	2.042.589,67	1.961.018,34					
0,00	0,00	0,00	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					
653.276,28	373.576,52	29.212,24	-6.285,54	396.503,22	76.366,12	256.773,06					
2.388.895,69	2.054.827,41	302.105,32	-358.426,31	1.998.506,42	562.966,55	390.389,27					
15.261.315,54	0,00	0,00	0,00	0,00	6.402.831,55	15.261.315,54					
2.638.584,26	0,00	0,00	0,00	0,00	2.472.907,93	2.638.584,26					
3.027.264,83	0,00	0,00	0,00	0,00	2.731.964,58	3.027.264,83					
1.071.161.926,37	399.422.484,35	14.407.043,14	-364.711,85	413.464.815,64	660.625.743,77	657.697.110,73					
30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	30.374,25					
50.864,40	0,00	0,00	0,00	0,00	50.864,40	50.864,40					
81.238,65	0,00	0,00	0,00	0,00	81.238,65	81.238,65					
1.073.174.090,55	400.798.799,77	14.508.561,96	-364.711,85	414.942.649,88	661.113.859,98	658.231.440,67					

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 2018 G von Heubeck und einen von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,87% (im Vorjahr 2,30%) bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gehaltsanpassungen sind mit durchschnittlich 2,0% jährlich und Rentenanpassungen mit durchschnittlich 2,2% jährlich eingerechnet.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,87%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,35%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 420 Tsd. EUR. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgespart.

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 2021 in Anspruch genommenen Aufwendungen für durchgeführte Maßnahmen, fortgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten (nach Maßgabe des § 249 HGB) alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter, die bis zum 31. Dezember 2021 mehr als drei Jahre beschäftigt waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 1,35% nach Maßgabe des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre, eines Gehaltstrends von 2,4% jährlich und einer Fluktuation von 2,0% jährlich. Bei der Berechnung der Rückstellung wurde unsere Betriebsvereinbarung zu Jubiläumzahlungen berücksichtigt.

Auch für die Berechnung der langfristigen Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurden die veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssätze verwendet. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2021 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

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



Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Tabelle 6) zu entnehmen.

Innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte insbesondere ein Zugang von Softwarelizenzen.

Der negative Zugang bei den Grundstücken und Grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultiert im Wesentlichen aus abgesetzten Baukostenzuschüssen sowie Teilschulderlassen der Investitions- und Förderbank Hamburg. Die Umbuchungen von Herstellungskosten resultieren im Wesentlichen aus der Fertigstellung von für die Vermietung bereitgestellter Neubauten.

Aufgrund mehrerer Neubauprojekte hat sich der Posten Anlagen im Bau trotz Umbuchungen, die wegen der Fertigstellung eines Neubauprojekts notwendig waren, erhöht.

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen Planungs- und Projektleistungen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

Der Posten Geleistete Anzahlungen beinhaltet Zahlungen von Anhandgabeentgelten und Grundstücksratenzahlungen.

Der Posten Unfertige Leistungen umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. In den anderen Vorräten werden die Reparaturmaterialien für den Servicebetrieb erfasst.

Tabelle 7: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR)

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	289.052,90	(368.046,59)	36.148,72	(32.029,07)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	24.948,33	(114.085,28)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	94.709,83	(118.271,58)	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	4.136.568,01	(6.788.355,62)	3.498.743,15	(5.131.881,25)
Gesamtbetrag	4.545.279,07	(7.388.759,07)	3.534.891,87	(5.163.910,32)

Vorjahreszahlen in Klammern

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden in Tabelle 7 dargestellt.

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

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem:

Rückstellungen für (Tsd. EUR)

unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahrs nachgeholt wurde	1.836
Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte von Bestandsobjekten gemäß der Energieeinsparverordnung	598
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen, Berufsgenossenschaftsbeträge	223
Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten einschließlich der Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	305
Austausch von Wasser- und Grundsulleitungen	1.479

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 8).

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

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

Erträge aus (Tsd. EUR)

der Auflösung von Rückstellungen	666
Erträge aus Erstattungen	362
Versicherungsentschädigungen	263

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

(Tsd. EUR)

Summe sächlicher Verwaltungsaufwendungen	3.082
Kosten Mitgliederbetreuung	92
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Mietforderungen	161

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 103 Tsd. EUR aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 182 Tsd. EUR Zinsaufwendungen für Rückstellungen.

Tabelle 8: Verbindlichkeitspiegel 2021
(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	294.600.302,38 (323.245.401,66)	30.373.027,30 (25.275.960,80)	78.519.168,48 (85.236.658,35)	185.708.106,60 (212.732.782,51)	294.600.302,38 (323.245.401,66)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.324.869,30 (33.454.463,28)	2.594.365,55 (2.490.427,47)	9.423.080,91 (8.651.464,65)	32.307.422,84 (22.312.571,16)	44.324.869,30 (33.454.463,28)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	26.028.996,16 (25.447.311,68)	26.028.996,16 (25.447.311,68)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	461.878,86 (378.603,76)	461.878,86 (378.603,76)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.080,00 (6.364,92)	7.080,00 (6.364,92)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.278.761,66 (11.361.087,54)	11.278.761,66 (11.361.087,54)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	8.207,69 (7.1946,24)	8.207,69 (7.1946,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.047.711,45 (1.834.102,15)	472.115,71 (827.209,48)	575.595,74 (1.006.892,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	377.757.807,50 (395.799.281,23)	71.224.432,93 (65.858.911,89)	88.517.845,13 (94.895.015,67)	218.015.529,44 (235.045.353,67)	338.925.171,68 (356.699.864,94)	

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.

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 (2021: 80 Tsd. EUR) läuft über die Genossenschaft.

Die Genossenschaft hat Bürgschaften in Höhe von 190 Tsd. EUR und 220 Tsd. EUR zur Besicherung für von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommene Darlehen übernommen, die zum 31. Dezember 2021 insgesamt mit 174 Tsd. EUR valutieren. Weiterhin hat der BVE für die BVE-DIENSTE GmbH zur Sicherung der Ansprüche der Kurt Denker-Stiftung eine Bürgschaft von 100 Tsd. EUR für die BVE-DIENSTE GmbH übernommen.

Die Genossenschaft hat aus Wohnraummietverhältnissen mit Nichtmitgliedern Mietkautionen erhalten. Diese betragen zum Abschlussstichtag 368 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 33,8 Mio. EUR sowie Grundstücksgeschäfte von rund 8,9 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt.

Beteiligung an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2020 574 Tsd. EUR, davon 30 Tsd. EUR Gezeichnetes Kapital. In 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 96 Tsd. EUR erwirtschaftet.

Der BVE 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 2021 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2021 Gaslieferungen in Höhe von 497 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 489 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 2021 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 2.707 Tsd. 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 Mitarbeitenden

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

Anzahl der Mitarbeitenden	Anzahl der Mitarbeitenden	Davon Teilzeit
Verwaltung	81	12
Hausmeister	24	1
Servicebetrieb	19	1
Gesamt	124	14

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5.857.668,88 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder	Anzahl
Mitglieder (Stand: 01.01.2021)	22.855
Zugänge	835
Abgänge	507
Mitglieder (Stand: 31.12.2021)	23.183

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:
 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.,
 Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holsten
 Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

Mitglieder des Aufsichtsrats

Waldemar Bulawa, Henry de Vries, Dr. Jürgen Duwe, Renate Frentrup, Bettina Harms-Goldt, Annegret Henningsen, Dr. Hauke Kloust, Per Olaf Krahnstöver, Ulf Dallmann, Klaus Pohlmann, Thomas Schneegans, Horst Wenzel

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben dem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des BVE, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel »Prognose- und Risikobericht«.

Gewinnverwendung

Gemäß Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat am 12. Mai 2022 wurden 1.606 Tsd. EUR in die gesetzliche Rücklage, 4.300 Tsd. EUR in die Bauerneuerungsrücklage und 4.300 Tsd. EUR in die anderen Rücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 35 und § 39 Abs. 3 der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Betrag von 6.559 Tsd. EUR Dividenden von 5.699 Tsd. EUR auszuschütten und 860 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Hamburg, den 12. Mai 2022
 Der Vorstand

 
 Michael Wulf Axel Horn

Mitglieder & Mitarbeitende

23.183

Anzahl der Mitglieder

124

Anzahl der Mitarbeitenden



Der Aufsichtsrat



Personal- und Prüfungsausschuss:

Bettina Harms-Goldt
(Vorsitzende Gesamtaufichtsrat),
Dr. Hauke Kloust, Henry de Vries
(Vorsitzender des Ausschusses),
Klaus Pohlmann,
Thomas Schneegans (v. l. n. r.)



sichtsrat



und



**Bau- und Umwelt-
ausschuss:**

Horst Wenzel (Vorsitzender),
Ulf Dallmann,
Renate Frentrup,
Waldemar Bulawa,
Annegret Henningsen
(v. l. n. r., v. o. n. u.)



seine



**Satzungs- und
Schlichtungsausschuss:**

Dr. Jürgen Duwe (Vorsitzender),
Per Olaf Krahnstöver (v. l. n. r.)



Aus

schüsse

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgabe, den Vorstand der Genossenschaft zu kontrollieren und zu beraten, im Jahr 2021 voll umfänglich wahrgenommen. Aufgrund der epidemischen Rahmenbedingungen fanden einige Sitzungen online statt. Lediglich die geplante Bestandsbesichtigung mit dem gesamten Aufsichtsrat musste coronabedingt ausfallen.

Der Aufsichtsrat hat in den letzten Jahren ein Sitzungs- und Berichtssystem aufgebaut, das sicherstellt, dass regelmäßig die zentralen Themen der Genossenschaft besprochen werden. Diese Struktur wird dann durch aktuelle Themen ergänzt, über die der Vorstand den Aufsichtsrat laufend informiert. In sechs Sitzungen hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand getagt. Zwei Sitzungen fanden ausschließlich im Kreis der Aufsichtsratsmitglieder statt. Darüber hinaus gab es eine gemeinsame Klausurtagung mit der Führungsebene des BVE.

In den Sitzungen wurde auf Basis einer festgelegten Tagesordnung gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die Planung und die zentralen Entwicklungen beim BVE umfassend informiert. Auf Basis von vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Seit August 2021 verfügt der Aufsichtsrat über eine digitale Plattform, auf der die Sitzungsunterlagen verwaltet werden.

Alle Fragen aus dem Aufsichtsrat hat der Vorstand ausführlich beantwortet, sodass sich der Aufsichtsrat stets ein gutes Bild zur Beurteilung der Situation machen konnte.

Der Managementreport des Vorstandes wurde im März und September vorgelegt und gemeinsam beraten. Der Report berichtet über die zentralen Risiken für die Genossenschaft, beleuchtet deren Bedeutung und stellt die getroffenen bzw. die ggf. zu treffenden Gegenmaßnahmen dar. Der Managementreport zeigt deutlich, dass für den Bauverein aktuell keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind. In zwei Sitzungen wurde der monatlich fortgeschriebene Wirtschaftsplan erörtert. Der Wirtschaftsplan zeigt auf, dass auch für die nächsten fünf Jahre mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung des Bauvereins gerechnet werden kann.

Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2021 u. a. mit folgenden Themen befasst:

- Arbeitsprogramm des Vorstands,
- Jahresabschluss,
- Grundstücksangelegenheiten und Bauprogramm,
- Bauprojekte,
- Digitalisierung,
- Klimafahrplan,
- Erbbaurecht,
- Richtlinien für die Zeichnung von Geschäftsanteilen,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Verfügungsfonds,
- BVE KIDS.

Der sich auf das Geschäftsjahr 2020 beziehende Prüfungsbericht des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde durch die Prüfer erörtert und im Detail besprochen. In den Gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat darüber hinaus über die laufende Geschäftstätigkeit, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte, die Finanzlage, die Bautenstände und Neubauplanung sowie über die Entwicklung der internen Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung informiert.

Die Vertreterversammlung wurde auf den 19.10.2021 verschoben, konnte dann aber in persönlicher Anwesenheit durchgeführt werden.

Der Aufsichtsrat hat sich auch 2021 wieder vertiefend mit grundlegenden Themen befasst. Im Rahmen einer Klausursitzung im November haben wir uns gemeinsam mit dem Vorstand und den Führungskräften des BVE auf die zentralen Werte unserer Genossenschaft verständigt, die das Fundament für alle Aktivitäten unserer Genossenschaft bilden.

Insgesamt kommt der Aufsichtsrat zu dem Schluss, dass der BVE gut geführt wird und den Herausforderungen der Zukunft gewachsen ist.

Bericht des Personal- und Prüfungsausschusses (PPA) für das Jahr 2021

Der Ausschuss ist 2021 seinen Aufgaben vollumfänglich in persönlichen und digitalen Sitzungen nachgekommen. Im Zentrum der Arbeit des Ausschusses stand die Befassung mit dem Jahresabschluss 2020. Von besonderem Interesse war dabei die Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen und des Jahresergebnisses mit der Ertrags-, Finanz-, Vermö-

genslage und Verbindlichkeiten, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Entwicklung des Eigenkapitals. Grundlage dafür stellt der Prüfungsbericht des VNW dar. Durch die Einzelbelegprüfung der Verwaltung verschaffte sich der Ausschuss zusätzlich noch ein persönliches Bild.

Die für 2020 vorgelegte Bilanz zeigt erneut, auch im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren, eine fortlaufende, erfreuliche positive Entwicklung.

Im Rahmen von sechs Sitzungen wurden umfangreiche Einzelthemen detailliert besprochen. Der Ausschuss hat sich über die Vergabe von Bauleistungen und das Vorgehen bei Beschaffung von Lösungen und Dienstleistungen im Kontext der Digitalisierung informiert.

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Innenrevision besprochen.

Der Ausschuss hat einen ausführlichen Überblick über die Entwicklung im Personalbereich erhalten. Dafür stehen im Rahmen des Personalcontrollings Kennziffern zur Verfügung, die auch die Entwicklungen im Laufe der Jahre sehr gut abbilden. Intensiv besprochen wurden die umfangreichen Maßnahmen im Rahmen des Projekts „BVE 9.0“, mit denen der BVE die Organisations- und Führungsstrukturen für die zukünftigen Anforderungen weiterentwickelt.

Die Vergabeverfahren im technischen Bereich aber auch im Bereich von Dienstleistungsaufträgen und Software-Ankauf wurden an konkreten Fällen durchgesprochen.

Die Nachkalkulation von Bauvorhaben wurde präsentiert und zeigte, welche Qualität die Kalkulation von Bauvorhaben im BVE hat. Immer wichtiger wird die Information über die Entwicklung der Baukosten und in welcher Form den steigenden Kosten begegnet werden kann. Dies wurde umfassend erörtert unter Zugrundelegung ausführlicher Information des Vorstandes.

Auch die Maßnahmen zur Nachhaltigkeit waren ausführlicher Bestandteil der Informationen.

In einer Sitzung wurde darüber hinaus der Jahresabschluss der Kurt Denker-Stiftung besprochen und eine Belegprüfung durchgeführt.

Alle zur Verfügung gestellten Unterlagen und getätigten Angaben sowie Informationen durch den Vorstand und Mitarbeiter waren uneingeschränkt nachvollziehbar und gaben keinerlei Anlass zur Beanstandung.

Bericht des Bau- und Umweltausschusses zum Geschäftsbericht 2021

Wie im Vorjahr ist die Arbeit des Bau- und Umweltausschusses leider auch 2021 durch das Pandemiegeschehen beeinflusst worden.

Trotzdem hat der Ausschuss seine Aufgaben erfüllt und insgesamt sechs Sitzungen in Präsenz und Hybrid und fünf Begehungen durchgeführt.

Im Rahmen der Begehungen wurden die Wohnanlagen

- Am Internationalen Seegerichtshof, Rupertstraße und Staudingerstraße in Nienstedten und Groß Flottbek
- Albert-Schweitzer-Straße, Kohfurth und Marommer Straße in Norderstedt

besichtigt. Außerdem standen Objekte am Strandkai, in der HafenCity, dem Schlicksweg, Wittenkamp und das Pergolenviertel auf dem Programm des Ausschusses. In dem Quartier Heidrehmen standen das BHKW, die Neugestaltung des Hausmeisterbüros und des Waschhauses, die Außenanlagen und der Mobilitätshub im Mittelpunkt der Begehung. Die laufenden Neubauprojekte, Instandhaltungen und Modernisierungen wurden während des Prozesses von der Planung über die Ausführung bis zur Fertigstellung sehr intensiv begleitet.

Positiv beurteilt der Ausschuss das Engagement des BVE zur Verbesserung der Nachhaltigkeit. Dazu gehören Maßnahmen zur Mobilitätsverbesserung, wie die Schaffung von E-Ladestationen für Pkw und Fahrräder sowie Carsharing-Angebote oder auch die Schaffung von zusätzlichen Fahrrad-Abstellmöglichkeiten in den Wohnanlagen. Weiterhin werden in den Außenanlagen insektenfreundliche Rahmenbedingungen geschaffen und die Versiegelung der Freiflächen auf ein Mindestmaß reduziert.

Hervorgehoben werden muss die positive Zusammenarbeit zwischen dem Ausschuss und der BVE-Verwaltung, den Architekten und den planenden Ingenieurbüros. In allen Fällen wurden Anregungen des Ausschusses aufgegriffen und zum bestmöglichen Ergebnis im Einklang mit den Bestimmungen und Finanzierungsmöglichkeiten umgesetzt.

Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss

Wie in jedem Jahr wurden anhand einer Stichprobe aus allen Neuvermietungen und Erstvermietungen die Einhaltung der internen Richtlinien für die Vergabe von Wohnraum überprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Unsere Genossenschaft wird maßgeblich geprägt durch die Menschen, die sie tagtäglich nach innen und außen repräsentieren. Die Mitgliederbefragung spiegelt die große Zufriedenheit mit der Organisation wider. Gleichzeitig begrüßt der Aufsichtsrat das laufende Bemühen, sich weiterzuentwickeln und an kritischen Punkten immer noch weiterzuarbeiten. Der Aufsichtsrat dankt dafür den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des BVE für ihr tägliches Engagement. Ebenso gilt unser Dank auch dem Vorstand, der unsere Genossenschaft sehr verantwortungsvoll steuert und so dem BVE Stabilität und Zukunftssicherheit gibt.

Hamburg, 2022

Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bettina Harms-Goldt

Impressum

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

T 040 24422-0
F 040 24422-555
E info@bve.de

www.bve.de

Ansprechpersonen
Mathias Christmann, Felix Ebeling

Konzept & Gestaltung
www.eiga.de

Redaktion
CCAW PR und Text

Fotos
www.willing-holtz.de



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

143.893.214,25 (2.816.285 je 51,13 Euro)

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2021

23.183

Kennzahlen	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme (Mio. EUR)	699,00	704,7	703,2	671,5
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	108,2	106,9	102,1	98,9
Anlagevermögen (Mio. EUR)	658,20	661,1	670,7	633,6
Eigenkapital (Mio. EUR)	307,7	291,3	271,8	254,5
Eigenkapitalquote (%)	44,01	41,34	38,6	37,9
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	16,1	14,5	12,5	12,6
Cashflow (Mio. EUR)	30,4	28,4	26,1	25,4
Instandhaltung (Mio. EUR)	37,0	38,69	35,6	29,9
Bauinvestition (Mio. EUR)	13,8	18,06	50,9	50,6
Mitarbeitende ¹	131	129	133	128
davon Verwaltung	85	80	83	80
davon Hausmeister	23	24	24	24
davon Servicebetrieb	18	19	19	17
davon Auszubildende	5	6	7	7
Genossenschaftswohnungen	14.474	14.473	14.116	14.005
davon öffentlich gefördert	3.056	3.410	3.073	2.968
davon andere Förderungen	437	496	496	496
davon frei finanziert	10.981	10.567	10.547	10.541
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m ² /Monat)	6,83	6,75	6,59	6,49
davon frei finanziert	6,81	6,72	6,61	6,5
davon gefördert	6,89	6,84	6,52	6,45

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel

