

2019

Geschäftsbericht und
Nachhaltigkeitsbericht
Bauverein der
Elbgemeinden eG

BVE

Wie wir wohnen werden

20

In der HafenCity haben die ersten Bewohnerinnen und Bewohner das BAAKENDOCKS bezogen



Inhalt

02

Mehr teilen, mehr bekommen

Hohe Ansprüche, niedrige Kosten: ein Essay über die Wohntrends der Zukunft

06

Intelligent wachsen und den Bestand pflegen

Gemeinsamer Blick in die Zukunft: der Vorstand des BVE im Gespräch mit Mitarbeitenden aus unterschiedlichen Abteilungen

10

Zahlen zum Wohnen

14

Strom vom eigenen Dach: »Barmbek Family«

In Barmbek produzieren Photovoltaikanlagen 30 Prozent des Strombedarfs der Bewohnerinnen und Bewohner.

18

Menschlich, praxisorientiert, aktuell: der Verhaltenskodex

Der BVE hat Verhaltensstandards für seine Mitarbeitenden entwickelt. Sie enthalten die Grundüberzeugungen der Genossenschaft.

20

Zukunftsquartier Baakendocks

So lebt es sich als Familie in der zweiten Wohnanlage des BVE in der HafenCity.

24

Osdorf, wünsch dir was!

Über den Verfügungsfonds können BVE-Mitglieder ihre Wohnanlagen aktiv mitgestalten. Ein Einblick in das Quartier in Osdorf

28

Azubi-Projekt 2020: Wie wollen wir in Zukunft wohnen?

Als Teil ihrer Ausbildung erarbeiten Azubis ihr Wunschscenario für das Wohnen der Zukunft.

30

Blick für das ganze Quartier

Norderstedt: weg von Einzelmaßnahmen, hin zu ganzheitlichen Modernisierungen

34

Gemeinsam Hürden überwinden

Ein Einblick in die Aktivitäten der Kinder-genossenschaft BVE KIDS

36

Der BVE baut auf

38

Geschäftszahlen 2019

40

Wohnungsbestand

44

Lagebericht

54

Jahresabschluss

66

Der Aufsichtsrat und Bericht des Aufsichtsrats

Mehr teilen,

mehr bekommen

Wie sehen die Wohnungen der Zukunft aus? Das hat InWIS gemeinsam mit der Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) in der Studie »Wohntrends 2035« untersucht. Grundlage der Studie war eine repräsentative Befragung. Sie zeigt: Auf der einen Seite steht weiterhin der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum. Auf der anderen Seite stehen die hohen Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner an die Ausstattung der Wohnungen.

Um Geld zu sparen, würden 44 Prozent der Menschen eine geringere Wohnfläche in Kauf nehmen. Dies ist ein Grund dafür, dass gemeinschaftliche Wohnformen im Trend liegen. Hierfür können sich mittlerweile sogar 30 Prozent der Menschen begeistern, die für die »Wohntrends 2035« befragt wurden.

Was ist darunter zu verstehen? – Insbesondere Wohnungsgenossenschaften haben schon immer gemeinschaftlich genutzte Flächen angeboten, wie zum Beispiel Gästewohnungen, Gemeinschaftsräume oder Waschküchen. Künftig wird aber noch mehr geteilt werden: Beim Clusterwohnen zum Beispiel gruppieren sich viele kleine private Apartments um größere Gemeinschaftsflächen herum. Die Mieterinnen und Mieter haben dann zwar noch eine eigene Kochnische, können aber ebenso die große Gemeinschaftsküche oder Aufenthaltsräume nutzen. Ein Beispiel dafür ist die Arbeit der urban coop berlin eG. Sie realisiert aktuell eine Immobilie zum Clusterwohnen in Berlin-Schöneberg.

Sharing: geteilte Freude, geteilte Kosten

Das Collaborative Living geht noch weiter. In der Minimalvariante sind die privaten Flächen auf das Allernötigste beschränkt. Das Leben findet weitgehend außerhalb der Wohnung statt, zum Beispiel in der Cafeteria, im Co-Working-Space oder im Spa.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner ergeben sich durch das Teilen bestimmter Bereiche zwei Vorteile: Erstens kostet der geteilte Quadratmeter den Einzelnen weniger Geld. Zweitens ersetzt das Leben in Gemeinschaft die Gesellschaft der Familie. Gerade in den gefragten städtischen Lagen werden solche Wohnformen deshalb künftig starken Zulauf haben, vor allem, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur gemeinschaftlich wohnen, sondern sich dann auch gegenseitig unterstützen.

Auch über die Nutzung von Räumen hinaus ist Sharing wirtschaftlich attraktiv und oft nachhaltiger. Deshalb werden entsprechende Angebote für Autos und Fahrräder, aber auch für Dinge wie

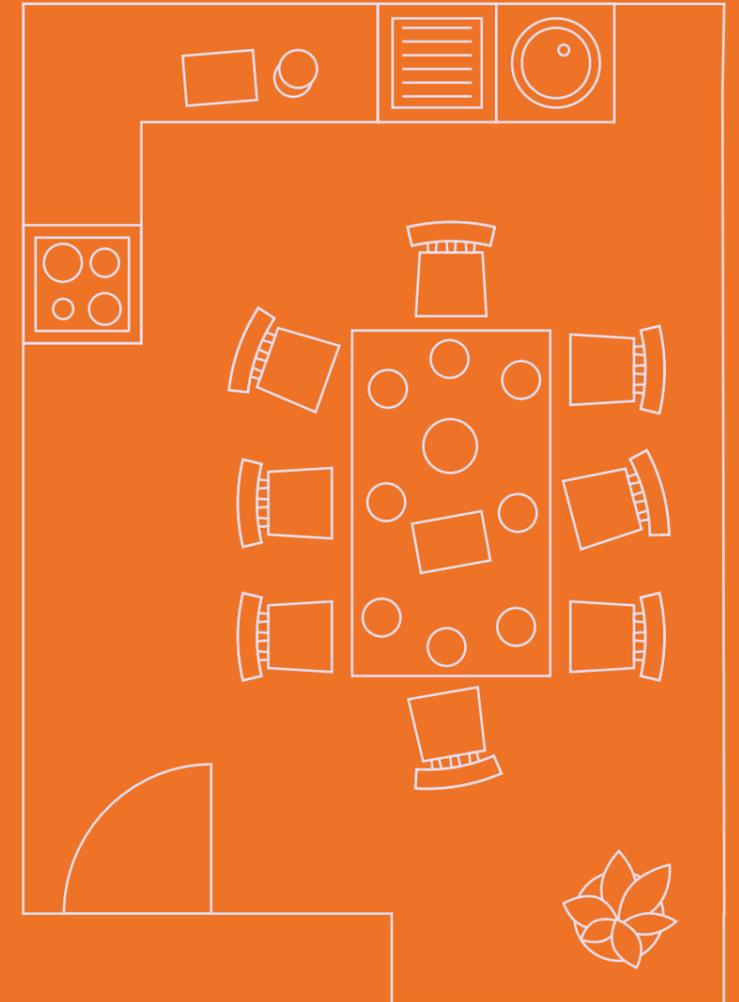
zum Beispiel Werkzeuge weiter zunehmen. Diese Alternative zum individuellen Eigentum ist aber nur durchsetzbar, wenn Reservierung und Buchung einfach zu realisieren sind – am besten rund um die Uhr und digital. Wohnungsunternehmen können ihre Kundinnen und Kunden mit entsprechenden Services wie Mieterportalen und -Apps unterstützen.

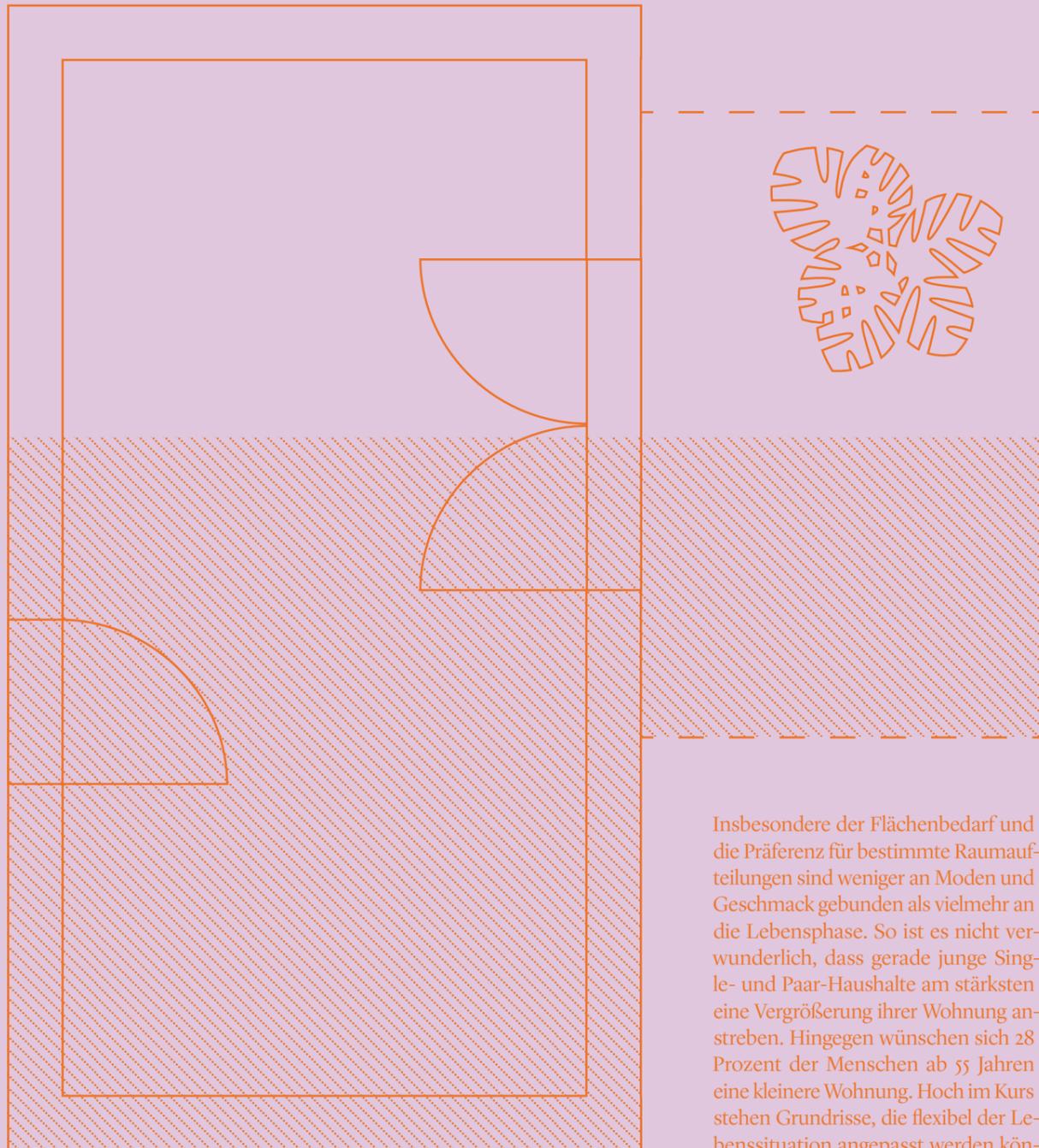
Was müssen die eigenen vier Wände bieten?

Zu klein darf die Wohnung der Zukunft aber nicht sein – selbst wenn bestimmte Funktionen ausgelagert werden. Kleinstwohnungen wie die sogenannten Mikro-Apartements kommen nur für fünf Prozent der Deutschen infrage. +

30%

Wohnküche statt Kochnische:
30 Prozent der Befragten können sich gemeinschaftliches Wohnen vorstellen, nur für 5 Prozent kommen Mikrowohnungen infrage.





Insbesondere der Flächenbedarf und die Präferenz für bestimmte Raumaufteilungen sind weniger an Moden und Geschmack gebunden als vielmehr an die Lebensphase. So ist es nicht verwunderlich, dass gerade junge Single- und Paar-Haushalte am stärksten eine Vergrößerung ihrer Wohnung anstreben. Hingegen wünschen sich 28 Prozent der Menschen ab 55 Jahren eine kleinere Wohnung. Hoch im Kurs stehen Grundrisse, die flexibel der Lebenssituation angepasst werden können. Hierfür sprechen sich 54 Prozent der Befragten aus.

Homeoffice und Co-Working

2018 arbeiteten 16 Prozent der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Homeoffice. Jedes zweite Unternehmen erwartet, dass in den kommenden fünf bis zehn Jahren dieser Anteil ansteigen wird. Damit gewinnt die Frage eines angemessenen Arbeitsplatzes in der Wohnung an Bedeutung. In diesem Zusammenhang wird auch die Nachfrage nach quartiersnahen Co-Working-Spaces deutlich zunehmen. Hier schließt sich der Kreis zum Sharing-Trend.

64%

Für 64 Prozent sind Balkon oder Terrasse Standard.

Gehobene Ausstattung als Standard

Ein hoher energetischer Standard sowie eine gehobene Bad- und Sanitärausstattung der Wohnung werden von den meisten Mieterinnen und Mietern vorausgesetzt. Eine bodengleiche Dusche ist insbesondere für Personen ab 45 Jahren relevant – ebenso wie ein barrierearmer Zugang zum Gebäude und eine barrierearme Wohnung.

Die »Wohntrends 2035« zeigen, dass der Gang ins Freie – eventuell sogar ins Grüne – für viele Befragte selbstverständlich zum Wohnen dazugehört. Nur 11 Prozent ist es egal, ob sie Terrasse oder Balkon haben. Separate Abstellmöglichkeiten setzen 60 Prozent als Standard voraus.

Das Thema »Sicherheit« spielt seit einigen Jahren angesichts vieler Wohnungseinbrüche eine zunehmend wichtigere Rolle für die Wohnqualität. Entsprechend sind Vorkehrungen

wie eine Gegensprechanlage, Querriegel an der Eingangstür oder einbruchssichere Fenster für 61 Prozent der Befragten unverzichtbar. Alarmanlagen und Videoüberwachung werden eher als Extra angesehen.

Zwischen Hightech und »Hygge«

Die Möblierung der Wohnungen von morgen bewegt sich zwischen Hightech und »Hygge«. Das bedeutet: Eine leistungsfähige digitale Grundausstattung ist selbstverständlich. Dazu gehört ein WLAN, das schon beim Einzug funktioniert, ebenso wie die Basistechnik, um die Räume miteinander zu vernetzen. Die Technik wird die Räume aber nicht dominieren, sondern im Hintergrund bleiben. Denn die Gestaltung soll mehr das Wohlfühlen und die Gemeinschaft fördern. Barrierearmut verliert den Sonderstatus für Senioren und wird allgemein als wichtiges »Wohlfühlmerkmal« geschätzt.

Fazit:

Ob die neuen gemeinschaftlichen Wohnformen zukunftsfähig sind, wie klein eine Wohnung sein kann und welche Services verzichtbar sind, wird auch davon abhängen, ob es gelingt, einen nachfragegerechten Mix unterschiedlicher Grundrisse und Wohnungsgrößen zu schaffen. »Monokulturen« sind kein Erfolgsmodell.

Dabei werden die insgesamt steigenden Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld zu berücksichtigen sein. Dort wird die Digitalisierung der Wohnungsbestände mittlerweile auch spürbar. Der Trend zum Bau altersgerechter Wohnanlagen wird sich fortsetzen, und zwar nach der Formel »Was für ältere Menschen gut ist, kann für jüngere nicht schlecht sein«.

Intelligent wachsen und den Bestand pflegen

Wie werden wir in 20 oder 30 Jahren wohnen? Sind die Bedürfnisse von morgen andere als die von heute? Über Fragen wie diese diskutierten Michael Wulf und Axel Horn aus dem BVE-Vorstand, Sabrina Karger für den Bereich Grundstücksentwicklung und Finanzierung, Christopher Löwenberg, Handwerker im Servicebetrieb, Romina Moffitt aus der Vermietung sowie Cornelius Zerwig aus dem Technischen Bestandsmanagement.



Meinen Sie, dass sich das Wohnen in den nächsten 20 bis 30 Jahren grundlegend verändern wird?

KARGER Die Services um das Wohnen herum werden vielfältiger – gerade im Hinblick auf das Wohnen im Alter.

MOFFITT Ich denke, dass das Wohnen smarter und digitaler sein wird.

WULF In unseren Wohnungen ist ein leistungsfähiger Breitbandanschluss, im Neubau mit Glasfaser, schon jetzt Standard. In diesem Bereich wird noch sehr viel passieren.

Was ist charakteristisch für den Grundriss der Zukunft?

HORN Nach unserer Erfahrung ändert sich in dieser Hinsicht gar nicht so viel. Eigentlich kommt man immer wieder zurück auf bewährte Grundrisse, wie es sie sogar schon in den Gründerzeithäusern gab: möglichst mit kommunikativen Wohnküchen und einer Trennung von Wohn- und Schlafbereich beispielsweise.

WULF Generell möchten die meisten Menschen funktionale, gute und vor allem bezahlbare Wohnungen haben – auch in Zukunft.

LÖWENBERG Je älter die Menschen werden, desto weniger wollen sie, dass sich irgendetwas in ihrer Wohnung verändert. Die Wände, die Bäder, die Küchen: Das soll lieber alles so bleiben, wie es ist.

WULF Einen Zielkonflikt sehe ich bei den Wohnkosten. Die derzeit durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt in Hamburg bei 45 Quadratmetern. Das ist viel. Gleichzeitig soll das Wohnen auch in Zukunft bezahlbar bleiben.

HORN In ein paar Jahren wird es deutlich mehr Rentnerinnen und Rentner in Deutschland geben, die nicht das Geld für eine große Wohnung haben. Deswegen müssen wir über kleinere Grundrisse nachdenken. Downsizing heißt das Stichwort. Als Ausgleich dafür könnte es zum Beispiel im Erdgeschoss Sharing-Bereiche geben, in denen man sich trifft oder Besuch empfängt.

Wie bereiten Sie Ihre Bestände auf den demografischen Wandel vor?

ZERWIG Im Neubau bauen wir standardmäßig barrierearm. Auch bei Modernisierungen versuchen wir, das – so gut es geht – umzusetzen. Klar ist: Die Renten werden nicht exorbi-

+

↑

Aufmerksam:

Vorstand Michael Wulf während der Diskussion mit Kolleginnen und Kollegen



tant steigen, die Bezahlbarkeit des Wohnens spielt eine große Rolle. Allein aus diesem Grund werden die Wohnungen nicht mit Hightech ausgestattet sein.

HORN In Iserbrook bieten wir bereits Service-Wohnen für ältere Menschen an. Das wollen wir künftig auch an unseren anderen großen Standorten tun.

WULF Das Charmante an dem Modell ist, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner aussuchen können, wie viel Service sie in Anspruch nehmen. Der eine braucht wirklich Pflege, die andere möchte vielleicht nur die Ausflüge mitmachen.

Was tun Sie darüber hinaus, um Ihre Häuser zukunftsfähig zu machen?

ZERWIG Im Grunde unterscheiden wir zwei Typen von Maßnahmen. Einerseits schauen wir, was wir im Gebäude tun können – für den Abbau von Barrieren und im Hinblick auf die Haustechnik. Andererseits gucken wir uns an, wie das Gebäude im Straßenbild und im Stadtbild steht.

HORN Wir setzen vielfältige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen um. Die Eingangsbereiche sind zum Beispiel oft ein wichtiges Thema. Die möchten wir attraktiv, zeitgemäß und barrierearm gestalten.

WULF Das hat viel mit Wertschätzung gegenüber den Mitgliedern zu tun.

HORN Ein anderes Ziel ist der Klimaschutz. Hierfür setzen wir im Bestand diverse Maßnahmen um, zum Beispiel neue Fenster, neue Dächer oder Dämmungen. Rund 9.000 un-

serer rund 14.000 Wohnungen werden mit Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. Dabei werden Wärme und Strom im selben Prozess produziert. Insofern sind wir gut aufgestellt, um die Klimaziele der Stadt zu erreichen.

ZERWIG Für die Mitglieder ist meistens aber entscheidend, wie sich die Maßnahmen auf die Wohnkosten auswirken. Deshalb sind kleinere Maßnahmen wie eine Kellerdecken-dämmung oft sinnvoller als sehr aufwendige Modernisierungen.

Welche Ansprüche haben die Bewohnerinnen und Bewohner heute an die Ausstattungen ihrer Wohnungen?

LÖWENBERG Wenn die Menschen älter werden, ist eine bodengleiche Dusche sehr oft das Thema.

WULF Auch unsere Mitgliederbefragungen zeigen, dass Bad- und Küchenmodernisierungen ganz oben auf der Wunschliste stehen. Deshalb bieten wir den Einbau neuer Bäder und Küchen auch in bewohnten Wohnungen an.

↑

Cornelius Zerwig:
Es werden nicht alle Wohnungen mit Hightech ausgestattet sein

Haben die Menschen andere Anforderungen an die Sicherheit?

HORN Eigentlich nicht. Wir haben vor einigen Jahren damit begonnen, die Häuser vorzurüsten für den Einsatz von Haus-türkameras. Aber die Nachfrage danach liegt nahezu bei null.

ZERWIG Die Nachfrage nach Panzerriegeln ist gestiegen, seit wir diese im Ausstattungspaket haben. Das heißt: Wir stellen den Riegel zur Verfügung und bauen ihn ein, das Mitglied zahlt dafür einen Zuschuss und am Ende übernehmen wir die Ausstattung wieder.

KARGER Für das Sicherheitsgefühl spielt das Licht eine wichtige Rolle. Deshalb achten wir auf beleuchtete Eingänge und Treppenhäuser.

MOFFITT In der Vermietung hören wir oft, dass die Menschen keine Erdgeschosswohnung möchten, weil sie sich dort weniger sicher fühlen.

Wie entwickeln sich die Nachbarschaften?

ZERWIG Ich bin oft in den Wohnungen und spreche mit den Leuten. Gerade bei den Jüngeren, die in den letzten zwei bis drei Jahren eingezogen sind, habe ich das Gefühl: Die interessieren sich für die Hausgemeinschaft und wollen an der Nachbarschaft teilnehmen.

LÖWENBERG Im Neubau funktioniert es besonders gut, dass die Menschen schnell miteinander in Kontakt kommen. Wenn dort zum Beispiel mehrere Familien einziehen, sind die alle in einer ähnlichen Lebensphase. Da kommt man automatisch ins Gespräch.

WULF Zum Beispiel im MARTINI⁴⁴ im ehemaligen Bethanien-Krankenhaus haben die Bewohnerinnen und Bewohner bereits dieses Jahr kurz nach Einzug allein ein Nachbarschaftsfest auf die Beine gestellt. Das finden wir auch super.

Gibt es einen Trend zu besonderen Wohnformen?

HORN Baugemeinschaften sind schon heute ein fester Bestandteil der Stadt und werden sicher auch in Zukunft ein Thema sein. Bei uns haben sie sich gut integriert. Deshalb werden wir bald auch einmal eine Baugemeinschaft aus der Mitgliedschaft des BVE heraus entwickeln.

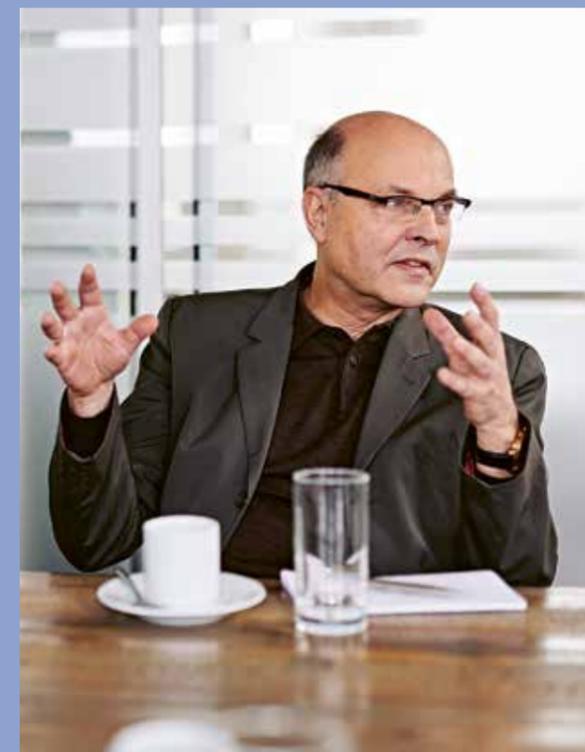
KARGER Diese und andere besondere Wohnformen – wie zum Beispiel Wohnungen für Menschen mit Assistenzbedarf – gehören oft zu den Bedingungen für den Kauf städtischer Grundstücke, weil die Zielgruppen ansonsten Marktzugangsschwierigkeiten haben. Das wird so bleiben, solange der Markt so angespannt ist wie im Moment.

HORN Wichtig ist, dass diese Wohnungen nicht irgendwo isoliert sind, sondern mittendrin.

Wo sehen Sie den BVE in 20 oder 30 Jahren?

WULF Wir wollen an den richtigen Standorten wachsen, aber nicht um jeden Preis. Gleichzeitig müssen wir den Bestand pflegen und dort einen guten Standard halten. Das klingt etwas langweilig. Aber ich glaube nicht, dass es langweilig ist, in Hamburg 14.000 Wohnungen als Genossenschaft zu haben und dauerhaft sowie zeitgemäß zu unterhalten. Das hat viel mit Kontinuität zu tun.

+



»
Wir müssen über kleinere Grundrisse nachdenken. Downsizing heißt das Stichwort.
«

←

Angeregte Diskussion:
Vorstand Axel Horn macht sich Gedanken über den Klimaschutz

»
 Ich glaube nicht, dass es
 langweilig ist,
 in Hamburg 14.000 Wohnungen
 zu haben und
 dauerhaft zu unterhalten.
 «



HORN Dadurch, dass die Menschen immer älter werden, werden sie immer mehr Zeit in ihren Quartieren verbringen. Darauf müssen wir unsere Bestände vorbereiten. Wir haben schon damit angefangen, aber wir haben noch viel vor uns.

Und intern?

WULF Intern wird es sicherlich mehr Digitalisierung geben. Aber wir müssen den Spagat hinbekommen zwischen dem Persönlichen und der Technik. Beispiel Vermietungsprozess: Den kann ich heute schon komplett digital organisieren. Die Frage ist aber: Wollen wir das? Oder wollen wir nicht doch lieber auch zum Teil im persönlichen Gespräch die Fragen klären? Andererseits gibt es Vorgänge, die immer gleich sind und die man sehr gut digitalisieren kann.

Da liegt ein großes Potenzial.

MOFFITT Es macht den BVE aus, dass wir wirklich für unsere Mitglieder da sind. Das soll auch in Zukunft so sein. Wir sehen das in der Vermietung. Es ist total wichtig, die Menschen kennenzulernen, damit man weiß: Passen sie in die Wohnanlage?

KARGER Auch für die Gestaltung der Quartiere und der Nachbarschaften brauchen wir den persönlichen Kontakt.

Wohin steuert die Stadtentwicklung? Welche Konzepte sind gefragt?

WULF Der BVE hat in den vergangenen Jahren stark von den Konzeptvergaben für Grundstücke der Stadt profitiert. Bei diesen Vergaben zählt zu 30 Prozent der gebotene Preis und zu 70 Prozent das Konzept. Im Moment haben wir aber den Eindruck, dass Investoren mit sehr viel Geld auf diese Grundstücke mitbieten. Da können wir preislich nicht mithalten. Diese Entwicklung betrachten wir mit Sorge, weil man nicht weiß, was in 20 Jahren mit den Immobilien passiert.

KARGER Die Vorgaben für die Grundstücksvergaben werden enger und die Baukosten steigen. Insofern wird es für uns als Genossenschaft schwieriger, gute Grundstücke zu bekommen.



Welche Stadtteile werden sich besonders stark weiterentwickeln?

MOFFITT Natürlich wird sich die HafenCity weiter etablieren. Durch deren Erweiterung könnte sich das Zentrum etwas in Richtung Südosten verlagern.

WULF Es wird auch nicht gelingen, aus jedem Stadtteil einen Schwan zu machen. Stadtteile wie zum Beispiel Rothenburgsort und Wilhelmsburg sind allein durch ihre Nähe zur Stadtmitte attraktiv. Trotzdem ist es ein langer Weg, bis daraus das »neue Ottensen« wird.

HORN Ich halte es für richtig, was die Stadt jetzt vorhat, nämlich die Weiterentwicklung der Magistralen. Die sind bisher wirklich keine Highlights. Der BVE wird sich weiterhin alles, was innerhalb des Rings 2 liegt, anschauen. Denn es kann durchaus sein, dass in 30 oder 40 Jahren die Nachfrage nicht mehr so groß ist wie heute. Dann wird es an den Rändern der Stadt eventuell schwieriger.

ZERWIG Die BVE-Immobilien sind so, dass man sehr gern lange darin wohnt. Die Wohnungen haben gute Grundrisse, einen hohen Standard und sind super angebunden. Insofern denke ich, dass wir für die Zukunft gut aufgestellt sind – auch in den Randlagen.

o

←

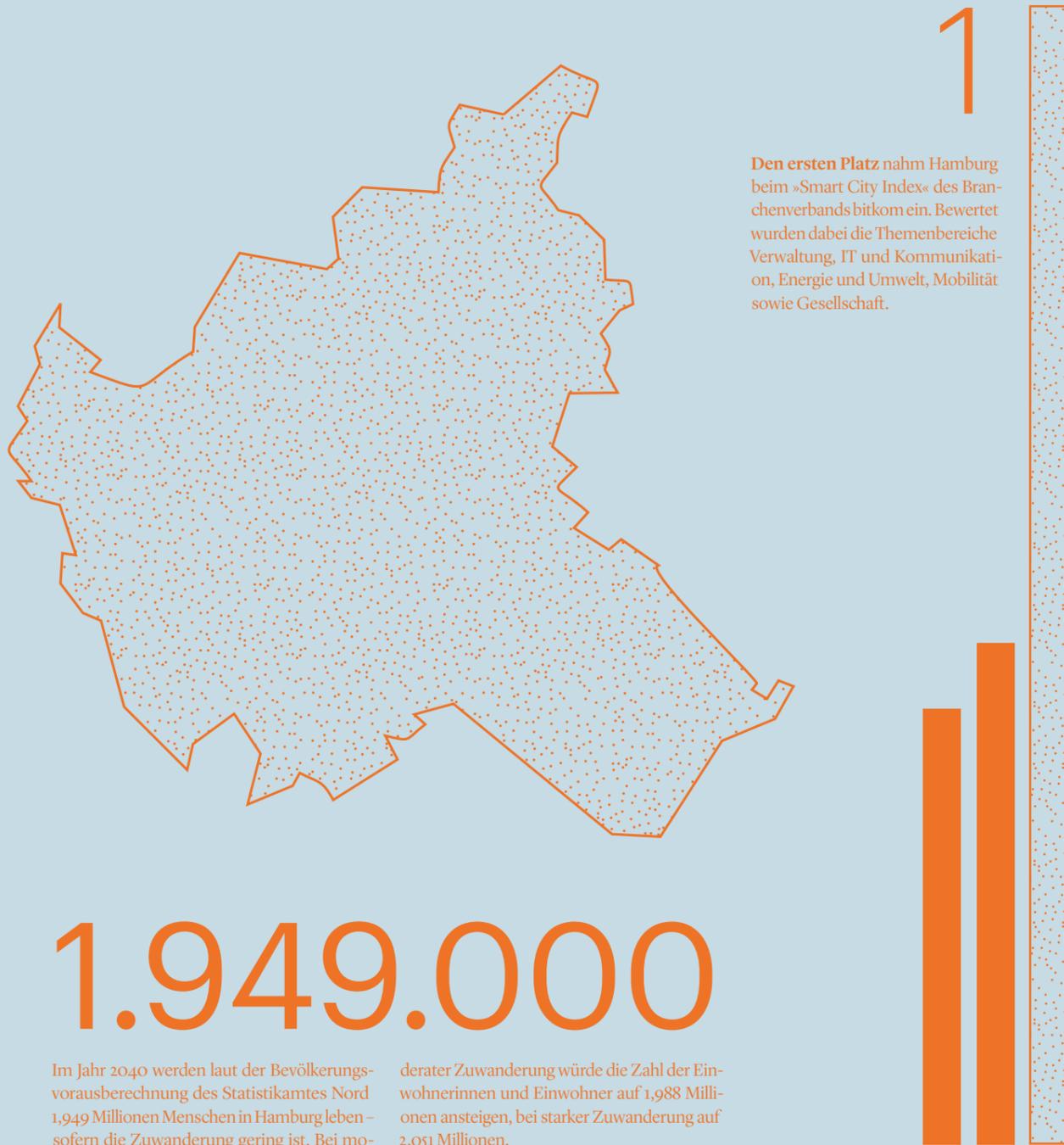
Romina Moffitt
 aus der Vermietungs-
 abteilung des BVE

↑

Christopher Löwenberg,
 Handwerker im Service-
 betrieb des BVE

Leben und Wohnen in Hamburg: Werte, Trends, Vorhaben

Wohnen in Zahlen



Maße, Mieten, Mobilität

76,1%

893.000 Wohnungen gab es 2018 in Hamburg. Im Schnitt lebten in einer Wohnung 1,9 Personen, wobei jeder Person 40 Quadratmeter zur Verfügung standen. Das geht aus den Ergebnissen des Mikrozensus hervor. 76,1 Prozent der Hamburgerinnen und Hamburger wohnten zur Miete.

8,66 €

Die Netto-Kaltnieten in Hamburg sind von 2017 bis 2019 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 1,3 Prozent pro Jahr gestiegen. Im frei finanzierten Wohnungsbestand betragen sie laut aktuellem Mietenspiegel 2019 8,66 Euro pro Quadratmeter. Beim BVE zahlten die Mitglieder im Schnitt 6,59 Euro netto kalt pro Quadratmeter, das sind demnach über 2,00 Euro pro Quadratmeter monatlich unter dem jeweiligen Mittelwert des Mietenspiegels.

40%

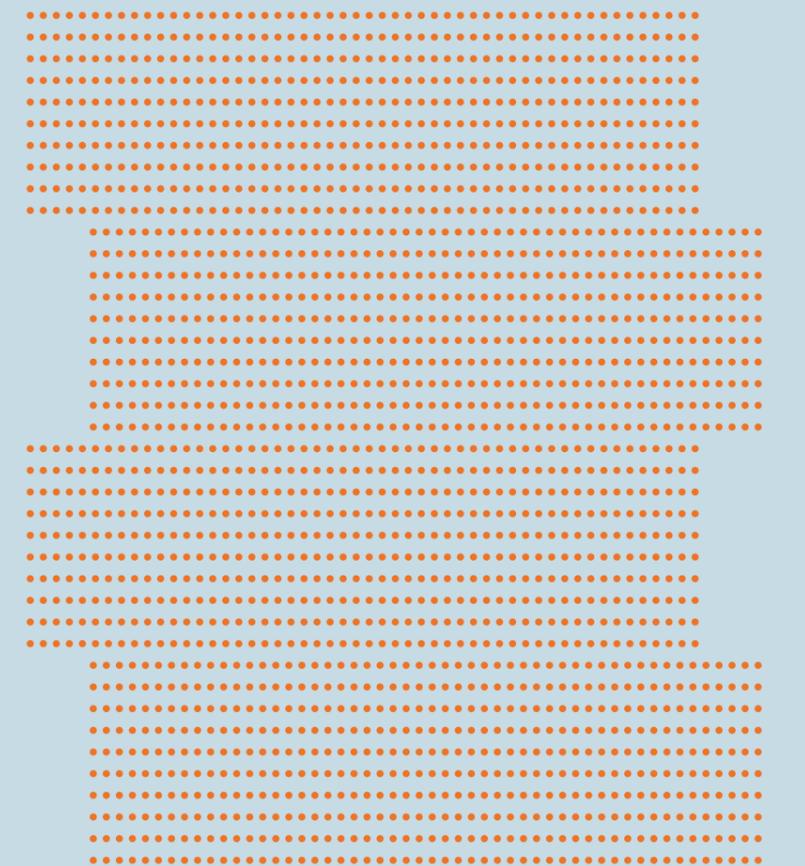
40 Prozent der Deutschen sagen, dass für sie persönlich das Auto im Vergleich zu anderen Verkehrsmitteln künftig deutlich an Bedeutung verlieren wird. Für 62 Prozent ist der Besitz eines eigenen Autos kein Statussymbol. Dabei gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Altersgruppen: Während nur 58 Prozent der über 65-Jährigen dieser Aussage zustimmen, sind es 70 Prozent der 16- bis 29-Jährigen.

97%

Privathaushalte in Hamburg sind schon heute zu 97 Prozent an ein schnelles Internet mit mindestens 50 Megabit pro Sekunde angeschlossen. 70 Prozent können über Glasfasernetze in der Straße erschlossen werden. Bis 2021 sollen alle Haushalte der Stadt Internet mit mehr als 50 Megabit pro Sekunde empfangen können.

2.000

Die Stadt Hamburg strebt ein offenes und kostenfreies WLAN-Netz an. 2019 gab es rund 2.000 Zugangspunkte.



17%

In Hamburg sind 2018 rund 0,6 Millionen Megawattstunden Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt worden. Damit stieg der Anteil gegenüber dem Vorjahr um gut 17 Prozent an, so das Statistikamt Nord. Insgesamt stammte mit 10,4 Millionen Megawattstunden und einem Anteil von 93,5 Prozent aber der weitaus überwiegende Anteil der Stromerzeugung noch aus fossilen Energieträgern.



Strom vom eigenen Dach:

»Barmbek Family«

Wer Häuser für die Zukunft baut, muss sich auch Gedanken über deren Energieversorgung machen. »Wir müssen weg vom Gas aus fossilen Quellen«, ist sich Axel Horn aus dem Vorstand des BVE sicher. In Barmbek setzt die Genossenschaft deshalb auf Solarstrom vom eigenen Dach.

Ein 8.802 Quadratmeter großes Grundstück, 156 Wohnungen und eine Gesamtinvestition von 38,6 Millionen Euro: Das ist »Barmbek Family« in Zahlen. Ein Neubau dieser Dimension ist auch für ein großes Wohnungsunternehmen wie den BVE nicht alltäglich. Das Grundstück am Wittenkamp in Barmbek-Nord war durch den Umzug des Stadions des HSV Barmbek-Uhlenhorst frei geworden, der BVE kaufte es von der Stadt Hamburg. Seit 2017 liefen die Bauarbeiten. Anfang 2020 konnten die letzten Bewohnerinnen und Bewohner ihre neuen Wohnungen beziehen. Entstanden ist eine Wohnanlage, die sowohl sozial als auch ökologisch zukunftsweisend ist.

←

Die Photovoltaikanlage
des BVE auf dem Dach des
Neubaus »Barmbek Family«

Mit der Energie der Sonne

Bei der Energieerzeugung geht der BVE im »Barmbek Family« neue Wege und setzt erstmals in seinem Bestand Photovoltaikanlagen ein. Diese erzeugen mithilfe von Solarzellen Strom aus der Sonnenenergie. Im »Barmbek Family« befinden sich die Photovoltaikanlagen auf den Häuserdächern. Der dort gewonnene Strom wird als Mieterstrom direkt in die Wohnungen weitergeleitet. Im Gegensatz zur Versorgung mit Gas, Erdöl oder Kohle werden dafür keine fossilen Rohstoffe verbraucht und der Strom muss keine unnötigen Wege zurücklegen.

Für »Barmbek Family« arbeitet der BVE mit der Naturstrom AG zusammen. Sie ist spezialisiert auf nachhaltige Wege der Energieversorgung und hat bereits in zahlreichen Projekten Mieterstrommodelle realisiert. Die installierten Photovoltaikanlagen im »Barmbek-Family« decken rund 30 Prozent des Strombedarfs der Bewohnerinnen und Bewohner ab. Sie verfügen über eine Leistung von insgesamt 99 kWp (Kilowatt-Peak). Pro Jahr werden sie voraussichtlich rund 90.000 Kilowattstunden Sonnenstrom produzieren. Das entspricht dem Jahresstromverbrauch von etwa 35 Wohneinheiten und annähernd der Menge an Strom, die der HSV pro Heimspiel im Volksparkstadion mit 57.000 Zuschauern verbraucht.

Wenn die Energie vom eigenen Dach nicht ausreicht, wird für die Bewohnerinnen und Bewohner von »Barmbek Family« Strom aus anderen regenerativen Quellen in das Netz eingespeist. So können sie 100 Prozent Ökostrom nutzen – sofern sie sich für das Angebot vom BVE und Naturstrom entscheiden.

»Ich verwende für das Angebot gerne den Begriff »Energiewende vor Ort«, denn unsere Mitglieder wissen: Wenn die Sonne scheint, dann beziehen sie den Strom wirklich direkt von ihrem



Dach! Das ist schon eine außergewöhnliche Sache«, sagt Sabrina Karger aus dem Grundstückswesen, die Teil des Projektteams ist.

»Unser Beitrag zur Energiewende«

Die Leistung der Photovoltaikanlagen und damit die Menge des erzeugten Stroms werden von der Dauer der Sonneneinstrahlung bestimmt. In Deutschland geht man von einer jährlichen Sonneneinstrahlung von etwa 1.000 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter aus. Dabei ist nicht die Temperatur, sondern die Anzahl der Sonnenstunden für den Ertrag entscheidend. Das bedeutet: Auch in kühleren Monaten kann Strom erzeugt werden.

»Der Rest des Stroms für »Barmbek Family« wird in deutschen Wasser- und Windkraftwerken produziert«, erklärt Volker Claussen, Leiter der Abteilung Neubau. »Uns ist es wichtig, dass wir bei Neubauprojekten auch zeitgemäße energetische Konzepte einbinden. Das ist unser Beitrag zur Energiewende. »Barmbek Family« ist das erste BVE-Projekt dieser Art, aber es wird sicher nicht das letzte bleiben.«

↑

Grundstücksexpertise

Sabrina Karger kennt sich mit Grundstücken in Hamburg aus. Sie ist Teil des Projektteams »Barmbek Family«

Für die Gesellschaft von morgen

Auch in sozialer Hinsicht ist das Konzept von »Barmbek Family« zukunftsweisend. In Barmbek-Nord sind die Wohnungen traditionell eher klein. Dennoch sind hier viele Familien auf der Suche nach passenden und bezahlbaren Wohnungen. Deshalb hat der BVE in dieser Wohnanlage bewusst viele Wohnungen mit familiengerechten Grundrissen gebaut – aber gleichzeitig kompakt genug, um günstige Mieten realisieren zu können. So sind beispielsweise mehrere Vier-Zimmer-Wohnungen mit weniger als 90 Quadratmetern entstanden.

Insgesamt 52 Wohnungen werden über den ersten und 104 über den zweiten Förderweg vergeben. 42 Wohnungen davon hat die Baugemeinschaft »Bella Barmbek« bezogen. Sie betreibt auch den Quartierstreffpunkt »Kultur n Coffee«. Hier befinden sich ein Café und öffentliche Waschmaschinen für alle Bewohnerinnen und Bewohner.

Außerdem entstehen im »Barmbek Family« zehn Wohnungen im ersten Förderweg, die jungen Erwachsenen aus dem Programm »Hier wohnt Ham-

→

Energie direkt vom Dach:

Wenn Sonnenstrahlen auf die Solarzellen fallen, wird ein Teil der Einstrahlung in Energie umgewandelt

»Uns ist es wichtig, dass wir bei Neubauprojekten auch zeitgemäße energetische Konzepte einbinden.«

burgs Jugend« der Hamburger Behörde für Arbeit, Familie, Soziales und Integration vorbehalten sind. »Das sind Wohnungen für Jugendliche, die aus stationären Erziehungseinrichtungen kommen, aber jetzt bereit sind für ein Leben auf eigenen Füßen«, sagt Michael Wulf aus dem BVE-Vorstand. Dabei werden sie unterstützt von der etablierten Lawaetz-Stiftung.

Treffpunkt für die vielen neuen Bewohnerinnen und Bewohner am Wittenkamp wird der grüne Innenhof der Wohnanlage sein. Bei der Gestaltung des Spielplatzes und der Freiflächen konnte die Kindergenossenschaft des BVE, BVE KIDS, kräftig mitbestimmen. »Die Kinder wissen schließlich am besten, welche Spielgeräte sie am liebsten nutzen«, erklärt Peter Finke aus der Mitgliederförderung.

So gibt »Barmbek Family« eine Vorstellung davon, wie das Wohnen in Zukunft aussehen kann: ökologisch verantwortungsvoll, in einer lebendigen Nachbarschaft und zu bezahlbaren Preisen. ○



Menschlich,
praxisorientiert,
aktuell:



der
Verhaltens-
kodex

Die Grundüberzeugungen des BVE sind in einem Verhaltenskodex verschriftlicht. Dieser soll den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dabei helfen, die Genossenschaft nach innen und außen zu repräsentieren. 2020 erscheint eine aktualisierte Version »Wir beim BVE«.



»Als verantwortungsvolle Wohnungsbaugenossenschaft achten wir darauf, dass dieser Leitfaden auch gelebt wird«, sagt Michael Wulf, Vorstand des BVE. »Im Arbeitsalltag müssen tagtäglich viele Entscheidungen getroffen werden. Um unseren Mitarbeitenden dabei zu helfen und die Erfüllung des Verhaltenskodexes in der Praxis zu erleichtern, enthält die Aktualisierung eine konkrete Anleitung zur Entscheidungsfindung.« Außerdem ist die neue Version menschlicher und um wichtige Themen wie die Verantwortung für die Umwelt ergänzt worden.

Die Inhalte in Kürze

Der BVE-Verhaltenskodex »Wir beim BVE« besteht aus acht Themenbereichen:

Das Mitglied im Fokus: heute und morgen

Fairness, Ehrlichkeit und Vertrauen sind die Prinzipien, die das Denken und Handeln des BVE prägen. Der BVE sorgt dafür, dass sich die Genossenschaft auch in Zukunft nachhaltig entwickelt. Das Ziel ist, dass Mitarbeitende und Mitglieder stolz auf ihre Verbindung zum Bauverein sind und bleiben.

Fair und integer

Es ist selbstverständlich, dass der BVE faire Geschäftspraktiken betreibt und relevante Gesetze und Vorschriften einhält. Die Arbeit wird transparent und ordnungsgemäß dokumentiert. Illegale Vereinbarungen, Korruption und Manipulation werden nicht geduldet.

Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Der BVE legt Wert auf faire und langfristige Partnerschaften bei geschäftlichen Beziehungen und lokalen Kooperationen. Sämtliche Partnerschaften bringen einen Mehrwert für die BVE-Mitglieder und werden dementsprechend gepflegt.

Vermeidung von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte aller Art werden vermieden. Entscheidungen im Arbeitsalltag sind fair, vernünftig und objektiv.

Verantwortung für Menschen

Als Arbeitgeber fördert der BVE Chancengleichheit und eigenverantwortliches Arbeiten. Ein respektvoller Umgang im Kollegenkreis ist selbstverständlich. Die Zusammenarbeit ist von Vertrauen und Fairness geprägt. Diese

Werte zeichnen auch die Beziehung zu den Mitgliedern aus. Relevanten gesellschaftlichen Trends begegnet der BVE offen und motiviert.

Verantwortung für die Umwelt

Der BVE sieht sich in der Verantwortung, natürliche Ressourcen zu schonen und die Umweltbelastung so gering wie möglich zu halten. Die Umweltleistung der Genossenschaft wird mithilfe eines Umweltmanagementsystems stetig verbessert.

Umgang mit Informationen

Der BVE schützt vertrauliche Informationen und Daten von Dritten und hält die Vorschriften des Datenschutzes ein. Informationen für Dritte werden korrekt, verständlich und nachvollziehbar gestaltet.

Richtige Entscheidungen treffen

Alle Mitarbeitenden sind verpflichtet, den Verhaltenskodex jederzeit einzuhalten. Bei Verstößen oder Bedenken können sich Mitarbeitende an das Compliance-Team wenden. ◦



Faire Geschäftspraktiken

gehören zum Selbstverständnis des BVE

Zukunftsquartier Baakendocks

Seit 2017 liefen die Bauarbeiten, jetzt ist die zweite Wohnanlage des BVE in der HafenCity fertig: die BAAKENDOCKS im Baakenhafen. Sie verfolgt zukunftsweisende Konzepte im Hinblick auf Wohnformen und Mobilität. Zu den glücklichen Bewohnerinnen und Bewohnern gehört die Familie Hell. Für den Umzug gab sie ihren angestammten »Kiez« in Altona auf.

Die BAAKENDOCKS sind ein Gemeinschaftsprojekt des BVE mit der Hansa Baugenossenschaft und der Baugemeinschaft »Tor zur Welt«. Insgesamt sind hier 154 Wohnungen entstanden. 80 davon gehören dem BVE: 24 sind frei finanziert, 28 wurden im zweiten Förderweg und 28 im ersten Förderweg gebaut. Alle Wohnungen des ersten Förderwegs vermietet der BVE an Menschen mit Assistenzbedarf: 10 an Menschen mit geistiger Behinde-

rung und 18 an Personen mit psychischen Erkrankungen. Für sie wird die Pestalozzi-Stiftung vor Ort vielfältige unterstützende Leistungen anbieten. So erhalten sie ein Höchstmaß an Autonomie. »Inklusion hat für uns generell einen hohen Stellenwert. Wir freuen uns, dass wir jetzt auch in der HafenCity die entsprechenden Wohnungen und Services anbieten können«, sagt Michael Wulf aus dem Vorstand des BVE. +

→
Familie Hell
erledigt fast alles
mit dem Fahrrad



Johanna und Christian Hell haben mit ihren beiden Kindern im Februar 2020 eine der frei finanzierten Wohnungen in den BAAKENDOCKS bezogen. Schon seit mehr als zwei Jahren hatten sie nach einer größeren Wohnung gesucht. Vor dem Umzug hatten sie lange in Altona gewohnt, direkt an der Grenze zu Eimsbüttel. Hier wären sie eigentlich gern geblieben, aber in der unmittelbaren Umgebung gab es nichts Passendes zu einem bezahlbaren Preis. Deshalb weiteten sie ihren Suchradius aus.

Christian Hell hatte schließlich die Idee, gezielt Genossenschaften zu kontaktieren. »Das hat richtig Zeit in Anspruch genommen«, erzählt er. »Immer nach der Arbeit habe ich mich hingesetzt und eine Genossen-

schaft nach der anderen angeschrieben.« Doch der Aufwand hat sich gelohnt. Nach einigen Monaten meldete sich der BVE mit dem Angebot, eine Neubauwohnung in den BAAKENDOCKS zu beziehen.

»Da, wo die guten Schaukeln sind.«

»Wir kannten die Hafencity in erster Linie von Ausflügen. Es gibt hier Super-Spielplätze, für die sich die Fahrt lohnt«, sagt Johanna Hell. »Für unsere Tochter Romy hieß es deswegen: Wir ziehen dahin, wo die guten Schaukeln sind.« Außerdem freut sie sich sehr über ihr neues Zimmer. Die Erwachsenen mussten sich mit dem Gedanken, in der Hafencity zu wohnen, erst anfreunden. »Freunde haben uns gefragt, ob bei uns der Reichtum ausgebrochen sei«, erinnert sich Christian Hell. »Auch die Trennung von Eimsbüttel fiel uns schwer. Die Gegend ist super und wir kannten da alles: die Spielplätze, die Geschäfte, die Strecken und Wege. In der Hafencity müssen wir uns natürlich erst mal eingewöhnen. Wir sind neu in einer neuen Nachbarschaft.« Die täglichen Wege der Familie sind mit dem Umzug länger geworden: Christian Hell arbeitet auf der In-



tensivstation des UKE in Hamburg-Eppendorf und fährt jetzt fast doppelt so weit zur Arbeit. Johanna Hell studiert Blinden- und Sehbehindertenpädagogik an der Universität in Rotherbaum.

Mehr Raum, mehr Mitgestaltung

Aber die Freude über die neue Wohnung überwiegt bei Weitem. »Es ist andererseits ja auch spannend, ein neues Viertel wachsen zu sehen und es mitzugestalten«, sagt Johanna Hell. Mehr Platz hat die Familie in der neuen Wohnung allemal. Vorher bewohnte sie eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 75 Quadratmetern – ohne Aufzug im vierten Stock. Jetzt hat sie vier Zimmer und 113 Quadratmeter zur Verfügung, direkt am Wasser und verteilt auf zwei Ebenen. »Das ist für mich zum Beispiel toll, wenn ich vom Schichtdienst im Krankenhaus nach Hause komme und schlafen muss«, berichtet Christian Hell. »Hier kann ich mich zurückziehen, ohne die anderen zu stören, und habe wirklich meine Ruhe.«

Die Mobilität von morgen

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Abstellraum und ein Tiefgaragenstellplatz für Fahrräder. Ein wichtiger Punkt für Familie Hell, denn sie legt fast alle Strecken innerhalb Hamburgs mit dem Rad zurück. Ihr Lastenrad ist für sie ein alltägliches und unverzichtbares Verkehrsmittel. »Nur ganz selten nehmen wir die U-Bahn. Und als die Geburt von Theo losging, haben wir uns ausnahmsweise ein CleverShuttle bestellt«, erzählt Johanna Hell.

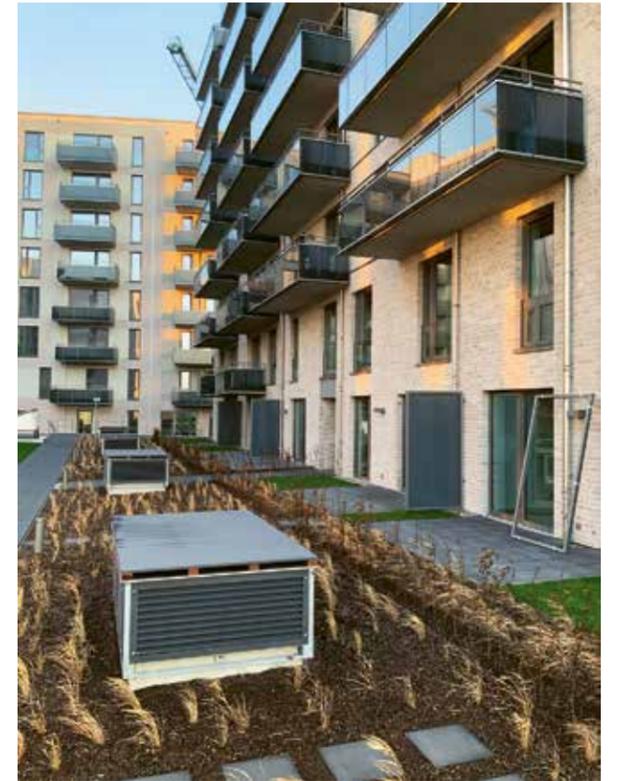
Moderne Mobilität gehört zum Konzept der BAAKENDOCKS: Für die 80 Wohnungen des BVE sind nur 29 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen – deutlich weniger als bei den meisten Wohnanlagen der Stadt. Diese sind alle für Elektro-Fahrzeuge vorgerüstet. In der Tiefgarage gibt es Stellplätze für Sharing-Fahrzeuge mit Elektro-Ladestationen. Für jede Wohnung stehen zudem mindestens zwei Fahrradstellplätze zur Verfügung. So können die Bewohnerinnen und Bewohner flexibel auf moderne, schadstoffarme Fahrzeuge zugreifen. Außerdem sind die U-Bahnstationen »HafenCity Universität« und »Elbbrücken« fußläufig zu erreichen.

Die Hells haben zwar einen VW-Bus, benutzen ihn aber ausschließlich für längere Strecken außerhalb der Stadt. Deshalb haben sie sich nicht für einen der Pkw-Stellplätze beworben. »Für uns ist es ganz klar ein Pluspunkt, in ein Quartier mit wenig Autos zu ziehen«, sagt Johanna Hell. »Kita-Plätze für Romy und Theo haben wir in der Hafencity schnell gefunden. Wenn jetzt noch die Grundschule rechtzeitig fertig wird, ist es perfekt.«

←

Highlight Schaukel:

Christian Hell mit seiner Tochter Romy auf dem Spielplatz



BAAKENDOCKS in Zahlen

8.600 Quadratmeter Grundstück

Bauzeit von 2017 bis 2020

insgesamt 154 Wohnungen

- 80 Wohnungen für den BVE:
 - 24 frei finanziert
 - 28 im zweiten Förderweg
 - 28 im ersten Förderweg für Menschen mit Assistenzbedarf
 - 75 bis 120 Quadratmeter
 - Nutzungsentgelt von 6,40 bis 13,50 Euro pro Quadratmeter
 - 29 Pkw-Stellplätze
 - 9 Sharing-Stellplätze
 - 190 Fahrradstellplätze
- 45 Wohnungen für die Hansa Baugenossenschaft eG
- 29 Wohnungen für die Baugemeinschaft »Tor zur Welt« GbR

↑

Helle, moderne Fassaden, gläserne Balkone:

80 Wohnungen gehören zur zweiten BVE-Wohnanlage in der Hafencity

Osdorf, wünsch dir was!



Wenn der Mitgliedervertreter Stephan Knothe auf seinem Balkon am Landpflegeheim 8 steht, blickt er stolz auf einen der beliebtesten Spielplätze in der Gegend. »Ich freue mich jeden Tag, wenn ich sehe, wie gerne sich die Kinder dort aufhalten«, erzählt er. »Manche wohnen nicht mal in der Gegend und kommen extra zum Spielen hierher!« Stephan Knothe hat maßgeblich dazu beigetragen, dass dieser Spielplatz heute so beliebt ist. Denn der Bau ist das Resultat einer Maßnahme, die aus dem BVE-Verfügungsfonds finanziert wurde.

Jedes Jahr stellt der BVE seinen Mitgliedervertreterinnen und -vertretern ein Budget in Höhe von rund 400.000 Euro zur Verfügung, womit Projekte zur Verschönerung der Wohnanlagen umgesetzt werden können. Über dieses Budget, den Verfügungsfonds, können die rund 125 Mitgliedervertreterinnen und -vertreter bestimmen und ihre Wohnanlagen auf diese Weise mitgestalten.

Zehn Jahre Mitspracherecht

Seit zehn Jahren gibt es den Verfügungsfonds beim BVE. »Es geht uns dabei um genossenschaftliche Werte, Mitbestimmung und Gemeinschaft. Wir möchten zusammen überlegen, wie wir die Lebensqualität innerhalb der Quartiere verbessern können«, erzählt André Petretti aus dem Bestandsmanagement.

Das ganze Jahr über können Vertreterinnen und Vertreter als Sprachrohr ihrer Wohnanlage Ideen einbringen, wie der Verfügungsfonds in ihrem Viertel genutzt werden soll. Die Vorschläge werden von den Mitarbeitenden des Bestandsmanagements gesammelt und geprüft. »Dabei kommen die unterschiedlichsten Maßnahmen zusammen«, erzählt André Petretti, Mitarbeiter im Bestandsmanagement des BVE. »Klassiker

←

André Petretti und seine Kollegin Liliane Koch

aus dem Bestandsmanagement des BVE bei der Begehung des Quartiers in Osdorf



sind der Bau von Fahrradhäuschen und Fahrradständern oder die Sanierung von Treppenhäusern.«

Mehrheitliche Entscheidungen treffen

Die Ideen für die einzelnen Wohnanlagen werden bei einem jährlichen Termin mit den Mitgliedervertreterin-

nen und -vertretern, den Mitarbeitenden des Bestandsmanagements sowie den Hausmeistern besprochen.

Im Oktober 2019 fand in Osdorf ein solcher Verfügungsfonds-Termin statt. Im Hausmeisterbüro am Blomkamp 60 erwarteten André Petretti und Andreas Deinert aus dem Technischen Bestandsmanagement des BVE, die Hausmeister Jörg Badke und Detlef Kowitz sowie die Auszubildende Liliane Koch die fünf Mitgliedervertreterinnen und -vertreter des Quartiers: Elke Hoins, Stephan Knothe, Hans-Dieter Meinken, Heiko Meyer und Ellen Wetzell.

Das gemeinsame Ziel: eine mehrheitliche Entscheidung über die eingereichten Maßnahmen zu treffen. »Wir haben viele Wünsche entgegengenommen, die wir jetzt Stück für Stück durchgehen werden«, startet Andreas Deinert vom BVE den Termin. Eine Menge Aufwand, die aber nötig ist. »Schließlich reden wir hier von Maßnahmen im Wert von knapp 25.000 Euro.«

Bei den Wünschen für das Quartier in Osdorf handelt es sich um

- ein neues Fahrradhäuschen am Landpflegeheim 39,
- eine Schranke mit Fernsteuerung für einen Parkplatz am Landpflegeheim 44
- und eine Neuerung für den kleinen Spielplatz am Knabeweg.

+

↑

Engagiert sich gern:

Mitgliedervertreterin Elke Hoins

»Klassiker sind der Bau von Fahrradhäuschen und Fahrradständern oder die Sanierung von Treppenhäusern.«

Aber: »Die Schranke für den Parkplatz kommt nur denen zugute, die die Parkplätze auch nutzen.

Normalerweise ist das also keine Sache für den Verfügungsfonds«, so die Mitgliedervertreterinnen und -vertreter. Das sieht der BVE auch so: »Wir werden die Maßnahme deswegen nur zum Teil durch den Verfügungsfonds realisieren«, erklärt Andreas Deinert. »Den Rest bezahlt der BVE.« Die Vertreterinnen und Vertreter stimmen dem Vorschlag zu. Im nächsten Schritt wird der BVE auf die betroffenen Mitglieder zugehen und sie per Umfrage über den Bau der Schranke entscheiden lassen.

»Keine Feier ohne Meyer«

Ein Wunsch, der sehr schnell Zustimmung findet, ist die Finanzierung eines Nachbarschaftsfestes. Mitgliedervertreter Heiko Meyer hat schon den perfekten Anlass dafür recherchiert: das 20-jährige Bestehen des Lübbersmeyerweges. 500 Euro stellt der BVE Heiko Meyer für die Organisation des Festes, das im Sommer 2020 stattfinden soll, zur Verfügung. Bereits im letzten Jahr hatte er erfolgreich eine Party ausgerichtet. »Keine Feier ohne Meyer«, kommentieren die Vertreterkolleginnen und -kollegen.

Der Rundgang

Nachdem das Team des Verfügungsfonds alle Ideen mündlich besprochen hat, schaut es sich direkt vor Ort an, wo die Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Die Platzierung des Fahrradhäuschens am Landpflegeheim 39 ist schnell entschieden. Nur das Material wird diskutiert: »Holz oder Blech?« Optisch sei Holz schöner, da sind sich alle einig, aber Jörg Badke und Detlef Kowitz weisen darauf hin, dass das Holz ständige Pflege brauche und deshalb die schlechtere Lösung sei. Das klingt für alle schlüssig und mehrheitlich wird das Fahrradhäuschen aus Blech freigegeben.

Auf dem Weg weiter in den Knabeweg passiert die Gruppe ein Wohnhaus, dessen Bewohnerinnen und Bewohner sich einen neuen Anstrich des Treppenhauses wünschen. »Das haben wir im Rahmen einer Großmaßnahme sowieso geplant. Also muss der Anstrich nicht vom Verfügungsfonds bezahlt werden«, erklärt Jörg Badke.

Vertreterin Elke Hoins wünscht sich, das Spielhaus am Knabeweg frisch anstreichen zu las-

sen. Vor Ort stellt die Gruppe fest, was die Hausmeister schon vermutet hatten: Das Haus ist marode und ein Anstrich nicht möglich. Schnell einigt sich die Gruppe darauf, ein neues Häuschen bauen zu lassen und den Mini-Spielplatz um eine Schaukel zu erweitern.

Dankbarkeit auf beiden Seiten

Zurück auf dem Weg zum Hausmeisterbüro merkt man den Vertreterinnen und Vertretern die Zufriedenheit über die Ergebnisse des Termins an. Stephan Knothe schwelgt in Erinnerungen, als die Gruppe die Wohnungen am Landpflegeheim 8 passiert. »Sehen Sie das da?«, sagt er und zeigt auf ein kleines Häuschen mit Glastüren, in dem sich Bücher befinden. »Das war eine meiner Ideen und wurde auch über den Verfügungsfonds finanziert. Die Menschen aus der Nachbarschaft können dort gegenseitig Bücher und andere Kleinigkeiten austauschen.«

Die Vertreterinnen und Vertreter nehmen ihre Aufgabe ernst und wissen das Engagement des BVE zu schätzen. Auch die Mitarbeitenden des BVE sind zufrieden: »Das Vertreter-Team ist äußerst engagiert hier in Osdorf. In manchen Quartieren haben wir Schwierigkeiten, überhaupt alle an einen Tisch zu bekommen«, erzählt André Petretti vom BVE. Und was passiert, wenn die Maßnahmen umgesetzt sind, aber noch Geld übrig ist? »Dann hören wir uns noch mal um, ob die Vertreterinnen und Vertreter noch Ideen haben.« Fest steht: In Osdorf gibt es genug gute Ideen. Und im Zweifelsfall organisiert Herr Meyer wieder eine Feier. ◦

→

Im Austausch:
Mitgliedervertreterin
Ellen Wetzels und ihr Kollege
Hans-Dieter Meinken



Azubi-Projekt 2020:



Die Auszubildenden des BVE haben ein interessantes Projekt vor sich. Bis Herbst 2020 erarbeiten sie gemeinsam eine Antwort auf die Frage »Wie wollen wir morgen und in Zukunft wohnen?«. Es ist das erste Azubi-Projekt dieser Art und wird zukünftig ein fester Baustein innerhalb der Ausbildung beim BVE sein.

↑
Konzentriert bei der Sache:
die Auszubildende Nina
Windrath und Knud Einemann

Wie wollen wir in Zukunft wohnen?

Auftakt für das Azubi-Projekt war ein Kick-off-Workshop im Februar 2020. Das Ziel: den vier angehenden Immobilienkaufleuten sowie einem IT-Kaufmann erste Methodenkenntnisse und Soft Skills für die projektorientierte Arbeit vermitteln. »Das ist nötig, damit alle auf dem gleichen Stand sind und die nötigen Methoden an der Hand haben, um die Aufgabe erfolgreich in der Gruppe bearbeiten zu können«, erklärt Knud Einemann, Verantwortlich für Unternehmensentwicklung und Digitalisierung beim BVE. Er unterstützt die Azubis als Mentor während der Projektarbeit.

Erst die Theorie, dann die Praxis
Zum Start erlernten die Azubis die Basics: Wann ist ein Projekt ein Pro-

jekt? Welche Einflussgrößen gibt es und welche Phasen durchläuft es? Zudem wurden die Rollen im Projekt erarbeitet und für das konkrete Projekt festgelegt: So verständigten sich die Azubis auf eine Projektleiterin und Projekt-Mitarbeitende. Die Projektleiterin behält stets den Überblick und koordiniert die Maßnahmen, während die Mitarbeitenden die ausführenden Kräfte sind.

Weiter ging es mit den Methoden und Werkzeugen. Die Nachwuchskräfte arbeiteten heraus, wie wichtig die Auftragsklärung und die daraus resultierende klare und unmissverständliche Zielstellung sind. Über einen ersten groben Projektplan wurde das Projekt strukturiert. Darüber hi-

naus wurde besprochen, wie wichtig klare Kommunikationswege und eine strukturierte Dokumentation der Ergebnisse sind. Da neben den reinen Methodenkenntnissen auch Soft Skills, wie das freie Sprechen vor Gruppen, vermittelt werden sollen, wird das Ergebnis der Projektarbeit im Rahmen einer Ergebnispräsentation bereitgestellt. Daher wurde zum Abschluss des Kick-off-Termins gemeinsam besprochen, was einen guten Vortrag ausmacht und wie der erste Schritt, die Auftragsklärung, gemacht werden kann.

Raum zum Lernen

Nun sind die Auszubildenden gefragt, das Projekt eigenständig voranzutreiben. Die Ergebnisse ihres Projekts werden sie im Herbst 2020 unter anderem im großen Rahmen vor dem Vorstand präsentieren. »Selbstständiges Arbeiten zu fördern, ist uns beim BVE sehr wichtig«, erklärt Knud Einemann. »Wir sind auf das Ergebnis sehr gespannt«, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf. »Es ist grundsätzlich beabsichtigt, dass wir die Ergebnisse des Workshops in unsere Arbeit einfließen lassen werden. Denn unsere Azubis sind clever und letztlich unsere Zukunft.«



←
**Auszubildender zum
IT-Kaufmann beim BVE:**
Karl Hafner

Blick für das ganze Quartier

Schnell und günstig neuen Wohnraum für viele Menschen schaffen: Das war die Wohnungsbaudevise in den 60er- und 70er-Jahren. Im Bestand des BVE befinden sich einige Gebäude aus dieser Zeit. Die Häuser sind zwar optisch immer noch ansprechend, aber häufig sind energetische Modernisierungen nötig, damit sie auch in Zukunft attraktiv und vor allem wirtschaftlich bleiben.

So ist es auch in Norderstedt, im Süden Schleswig-Holsteins, an der Grenze zu Hamburg. Hier hat der BVE 360 Wohnungen mit insgesamt 26.400 Quadratmetern Wohnfläche. Die Häuser entlang der Poppenbütteler Straße hat er in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert.

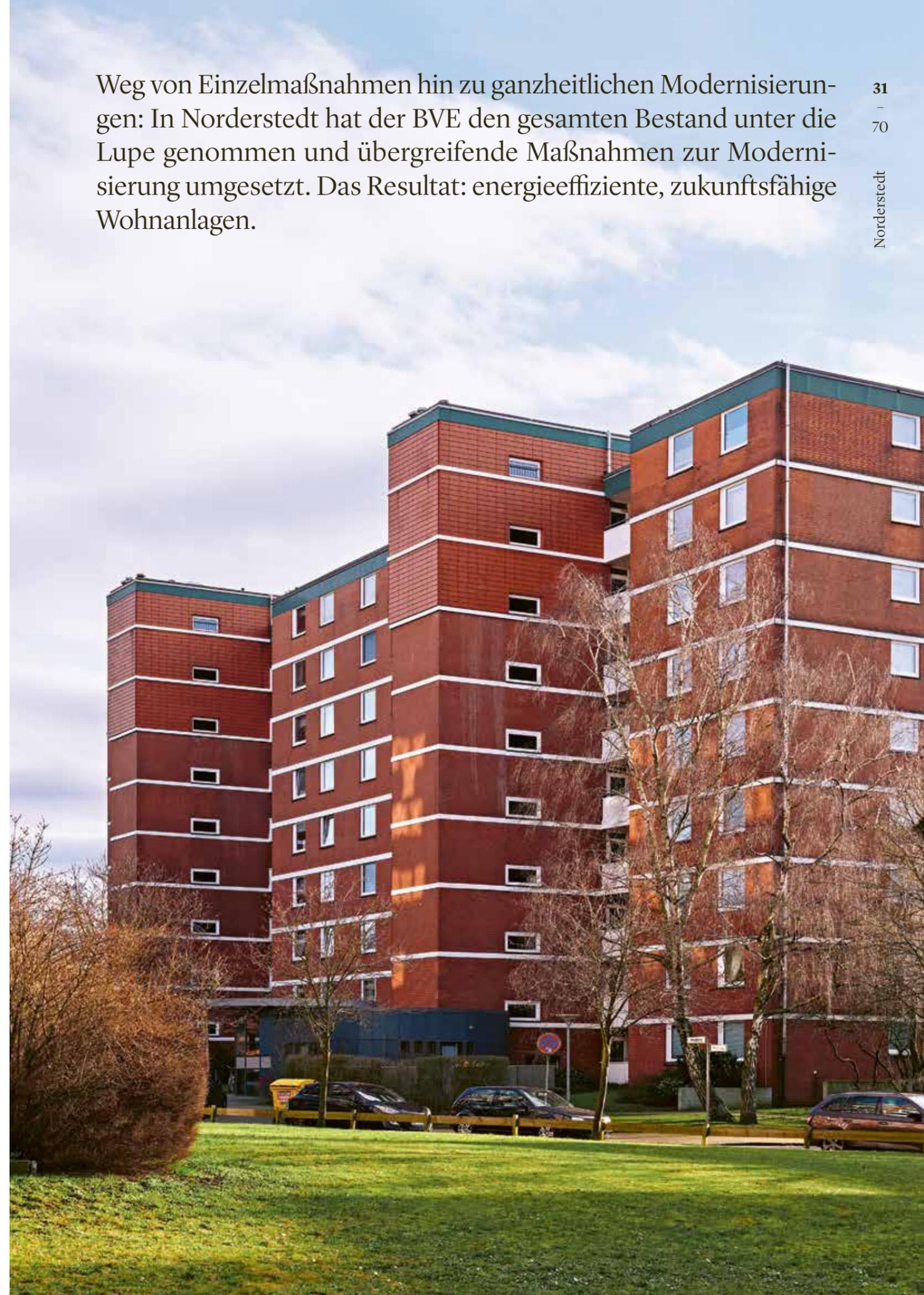
»Die Qualität unserer Häuser in Norderstedt ist gut«, sagt Cornelius Zerwig. Er arbeitet beim BVE in der Abteilung Modernisierung und Instandhaltung. »Aber sie sind natürlich nach den damals geltenden Vorschriften gebaut worden. Eine Energieeinsparverordnung oder dergleichen gab es zu der Zeit nicht. Man hat einfach – wie es üblich war – möglichst schnell möglichst viele Wohnungen gebaut.« Die Folge ist ein für heutige Verhältnisse hoher Energieverbrauch, zum Beispiel durch alte Heizsysteme, Fenster und Dämmungen. Die Lösung: eine groß angelegte Modernisierung.

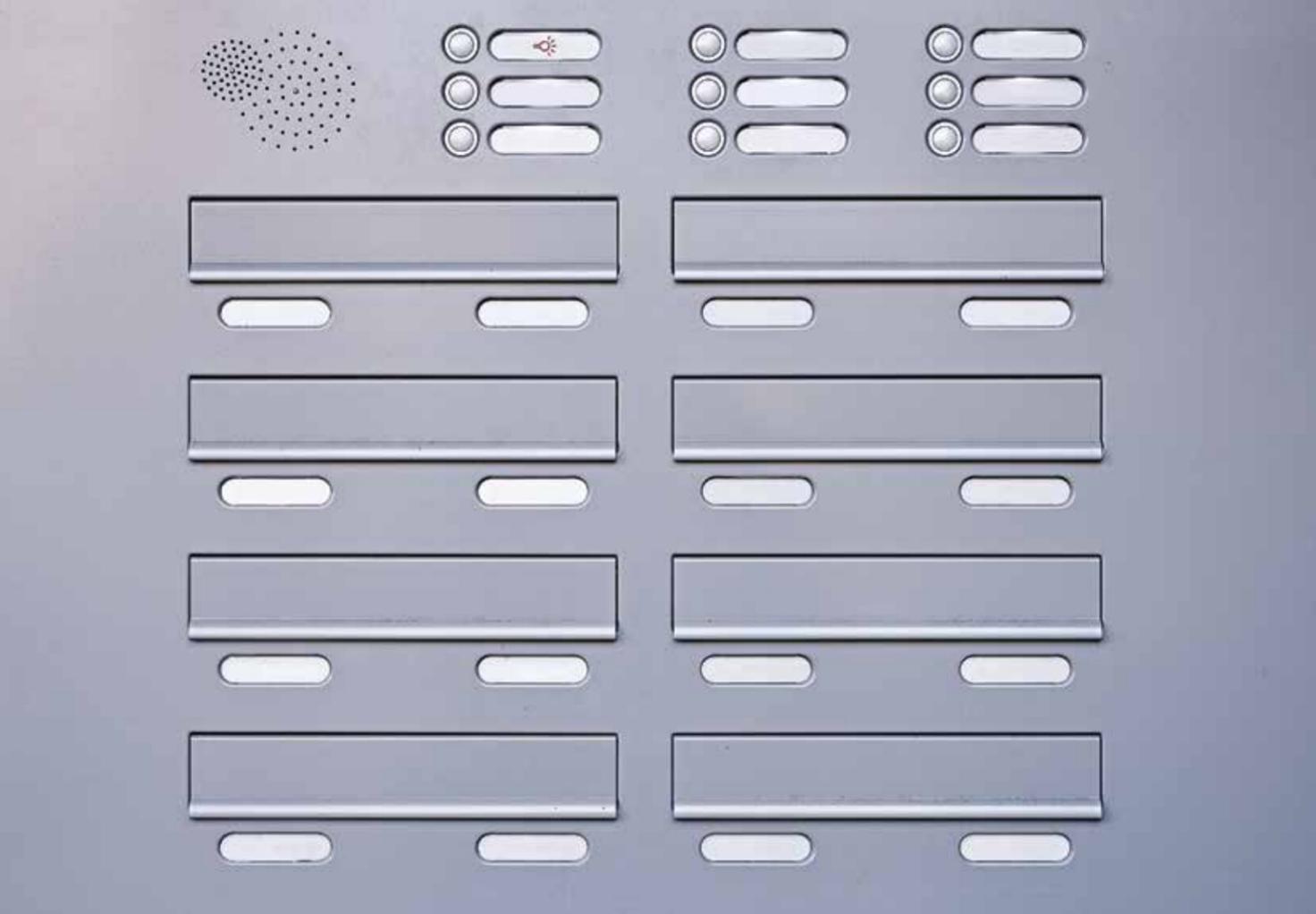
Einmal anpacken, aber dann richtig

Anstatt nur einzelne Gebäude »anzupacken«, beurteilt und modernisiert der BVE seine Quartiere heute ganzheitlich. Auf diese Weise kann er die Arbeiten so effizient wie möglich gestalten. Der erste Schritt dafür ist die sogenannte »Mod-Begehung«. Dabei stellen die beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fest, welche Maßnahmen notwendig und sinnvoll sind.

Im Norderstedter Bestand an der Poppenbütteler Straße fand diese Begehung bereits 2016 statt. »Dabei haben wir jedes Bauteil aufgelistet, das erneuerungsbedürftig erschien oder überarbeitet werden musste«, erzählt Cornelius Zerwig. »Unser besonderes Augenmerk lag auf den energetischen Modernisierungsmaßnahmen.« Damit sind die Änderungen gemeint, die den Energieverbrauch merklich senken und somit zur Reduzierung der Betriebskosten unserer Mitglieder beitragen. Resultat der »Mod-Begehung« in Norderstedt war ein Drei-Jahres-Plan für das Quartier, der anschließend über mehrere Jahre abgearbeitet wurde. 2019 konnte der BVE die Modernisierung abschließen. +

Weg von Einzelmaßnahmen hin zu ganzheitlichen Modernisierungen: In Norderstedt hat der BVE den gesamten Bestand unter die Lupe genommen und übergreifende Maßnahmen zur Modernisierung umgesetzt. Das Resultat: energieeffiziente, zukunftsfähige Wohnanlagen.





Fassaden gezielt erneuern

Die Substanz der Häuser war weitgehend in Ordnung. Deshalb entschied sich der BVE hier für eine gezielte Modernisierung. »Die Fassaden waren im Großen und Ganzen intakt. Also haben wir nur die schadhaften Stellen durch eine Maurerfirma ausbessern lassen«, erklärt Zerwig. »Das hat die Beeinträchtigungen für unsere Mitglieder minimiert und die Arbeiten sehr vereinfacht.«

Außerdem wurden Holzfenster durch Kunststofffenster ersetzt. Kunststofffenster, die nicht älter als 25 Jahre waren, wurden umgeglast. Damit wurde die Wärmedämmleistung verdreifacht. Die neuen Fenster machten es aber auch notwendig, in einige Häuser kontrollierte Lüftungen einzubauen. Denn ansonsten könnte es durch die neue, verbesserte Dichte der Gebäude schnell zu Schimmelbildung kommen.

In sämtlichen Gebäuden des Quartiers nahm der BVE einen hydraulischen Abgleich vor. Das bedeutet: Alle Heizungsnetze wurden neu bemessen. Das Resultat war eine genaue Berechnung, wie die Heizkörper eingestellt werden müssen, damit es in allen Wohnungen gleich warm werden kann. »Wenn die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Heizkörper auf 3 stellen, wird es dank des hydraulischen Abgleichs in allen Wohnungen 20 Grad warm – unabhängig davon, in welchem Stockwerk sie liegen«, erklärt Cornelius Zerwig. »So können wir zwischen 4 und 6 Prozent der benötigten Heizenergie einsparen!«

Alles auf BVE-Standard

Wegen des Baualters hatten manche Häuser noch Holz-Eingangstüren. Teilweise lagen die Briefkästen an der Innenflurwand. BVE-Standard sind aber mittlerweile langlebige Metalltüren, in die das Klingeltableau und die Briefkastenanlage integriert sind. Außerdem wurden Treppenhäuser neu gestrichen und die Wände der Eingangsgeschosse mit Fliesen belegt. Zudem wurden energiesparende LED-Lampen eingebaut, um die eine oder andere dunkle Ecke besser auszuleuchten.

»Wir arbeiten vor allem deshalb gern mit internen Standards, weil es die Arbeit der Kolleginnen und Kollegen im Servicebetrieb sowie in der Instandhaltung erleichtert«, erzählt Zerwig. »Wenn jemand anruft, weil eine Lampe im Treppenhaus kaputt ist, wissen die Kolleginnen und Kollegen sofort, um welches Bauteil es sich handelt. Davon profitieren auch die Mitglieder: Wir können schneller helfen und die Wartungskosten langfristig auf einem niedrigen Niveau halten.«

Neue Wege

Auch das Umfeld der Gebäude in Norderstedt wurde im Zuge der Modernisierung verschönert: Der BVE baute die für die Bauzeit typischen grauen Gehwegplatten aus und ersetzte sie durch ein farblich abgesetztes Pflaster mit einer neuen Wegführung. Außerdem setzte er ein ausgetüfteltes Pflanzkonzept für die Außenanlagen um – sehr zur Freude vieler Mitglieder.

»Wir konzipieren Projekte dieser Art, um unsere Gebäude für die nächsten Jahrzehnte fit zu machen. Im Sinne unserer Mitglieder möchten wir guten und komfortablen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung stellen. Dieser soll gut aussehen und energetisch vernünftig sein. In Norderstedt ist uns das sehr gut gelungen«, lautet das Resümee von Cornelius Zerwig. ◦

←

BVE-Standard:

langlebige Klingel- und Briefkastenanlagen aus Metall

Neben diesen energetisch relevanten Maßnahmen setzte der BVE in Norderstedt folgende Arbeiten um:

- **Reinigung der Fassaden**
- **neue Anstriche**
- **Erneuerung der Eingangsbereiche**

Mit der eigenen Körperkraft möglichst effizient von A nach B kommen, und zwar anders als Architektur und Kultur es vorgeben: Das ist Parkour. Diese außergewöhnliche Sport- und Fortbewegungsart konnten die Mitglieder der Kinder- und Jugendgenossenschaft BVE KIDS bei einem gemeinsamen Ausflug erleben.

Gemeinsam Hürden



↑
Zwei BVE KIDS-Mitglieder
während des Ausflugs zur
Parkourhalle

überwinden



Sich etwas trauen

Beim Parkour können Kinder die eigenen Grenzen neu definieren und die Umwelt aus einem neuen Blickwinkel betrachten. Das Ziel ist es, Hindernisse in der Natur oder der städtischen Umgebung fließend und ohne Hilfsmittel zu überwinden. »Bei der Aktivität ging es uns in erster Linie um Bewegung und das ›Sich trauen‹«, erklärt Katrin Freesmeier. 26 Kinder zwischen 8 und 14 Jahren folgten der Einladung des BVE am 31.08.2019 in »Die Halle – Parkour Creation Center Oberhafen«. Sie befindet sich im Oberhafenquartier zwischen Deichtorhallen und HafenCity in einer ehemaligen Lagerhalle des alten Güterbahnhofs. Unter der Anleitung zweier Trainer trainierten die Kinder zweieinhalb Stunden. »Normalerweise nehmen auch die Eltern gerne an unseren Aktivitäten teil. Beim Parkour war die Hemmschwelle aber wohl doch etwas zu groß«, erzählt Katrin Freesmeier mit einem Augenzwinkern. Dabei gehören waghalsige Aktionen nicht zum Parkour und die Sportart ist auch für Erwachsene grundsätzlich geeignet.

Von Aktionen wie dem Ausflug zur Parkour-Halle erfahren die Familien durch Info-Briefe, die der BVE regelmäßig verschickt. Die Anmeldung zu den Aktivitäten erfolgt per E-Mail. Der BVE versucht, das Programm so zu gestalten, dass sowohl kleinere als auch größere Kinder einen Anreiz haben, daran teilzunehmen. »Beim Parkour hatten wir auch Anmeldungen von größeren Kindern. In der Regel liegt der Löwenanteil aber bei den Kindern zwischen 6 und 12 Jahren«, erzählt Katrin Freesmeier.

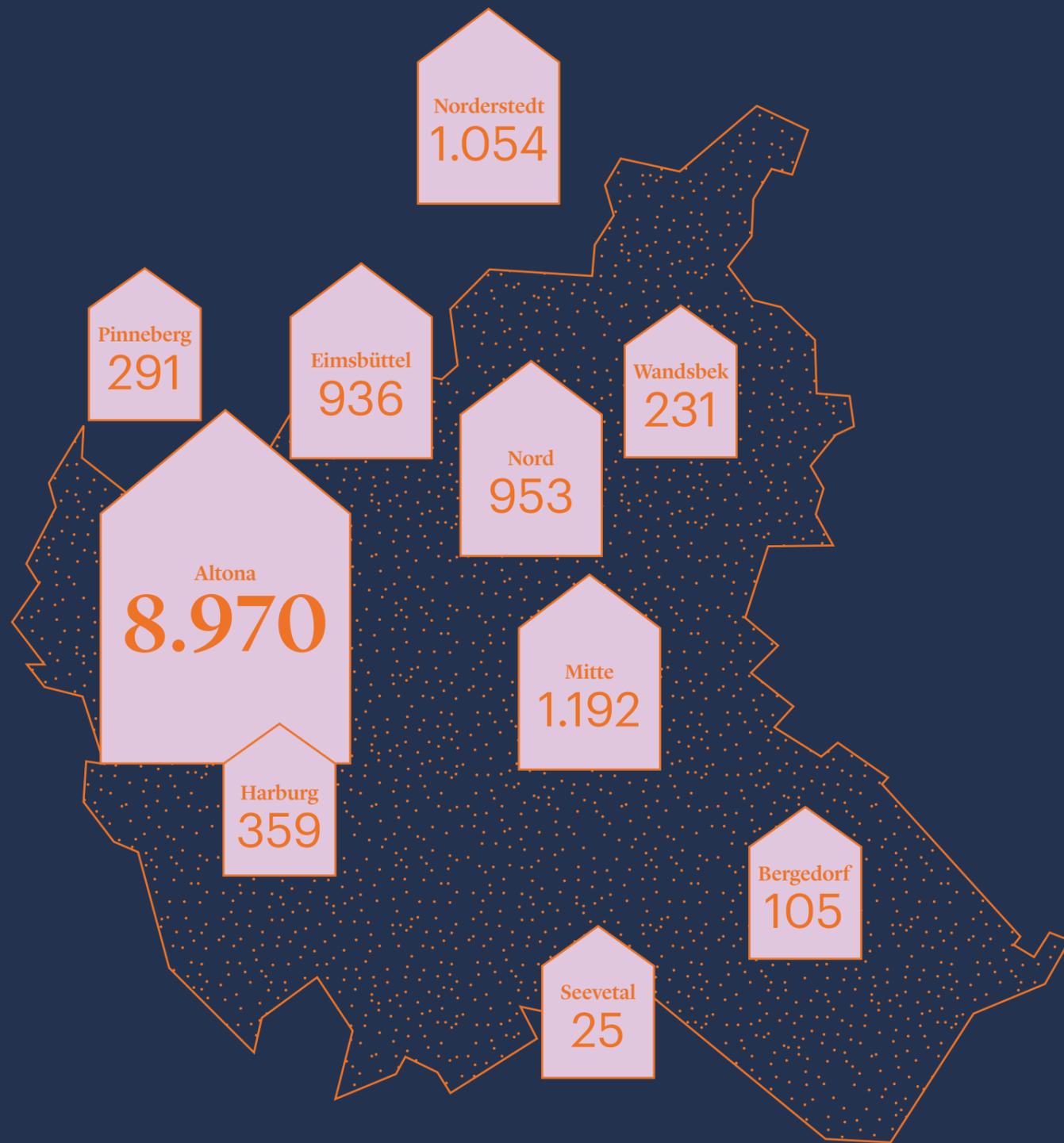
Alle Aktivitäten der BVE KIDS werden vom BVE bezuschusst. »Für manche Aktionen nehmen wir auch ein wenig Geld von den Teilnehmenden, weil es auch um Wertigkeit geht«, erklärt Katrin Freesmeier. »Es ist uns aber in erster Linie wichtig, dass es sich jeder – unabhängig vom Einkommen – leisten kann, gemeinsam mit seinen Kindern etwas Schönes zu unternehmen.«

12- bis 16-mal im Jahr lädt die bundesweit erste Kinder- und Jugendgenossenschaft, BVE KIDS, ihre Mitglieder zu unterschiedlichsten Aktivitäten ein. In der Regel handelt es sich dabei um Angebote, an denen die Kinder gemeinsam mit einem Elternteil teilnehmen können. »Es hat sich als schön erwiesen, dass Eltern und Kinder gemeinsam etwas erleben«, erklärt Katrin Freesmeier, Mitarbeiterin in der Mitgliederförderung des BVE. Neben Einzelfallhilfe, Netzwerkarbeit und Eventorganisation kümmert sich die Pädagogin um alle Themen der Kinder- und Jugendgenossenschaft. Vom Planetariumsbesuch über das gemeinsame Basteln von Wachstüchern als Butterbrotpapier: Der Strauß an Aktivitäten, die über das Jahr verteilt angeboten werden, ist bunt. »Es geht uns häufig auch darum, auf wichtige Themen hinzuweisen«, sagt Katrin Freesmeier. »Beim Basteln der Wachstücher für das Butterbrot wollten wir zum Beispiel darauf aufmerksam machen, dass wir mit den Ressourcen vorsichtiger umgehen müssen. Das Thema Nachhaltigkeit und genossenschaftliches Miteinander liegen uns sehr am Herzen.« Alle Angebote werden von Fachleuten begleitet, die sie entsprechend anleiten.

↑

Etwas wagen:

Bei den Ausflügen der BVE KIDS geht es auch darum, sich etwas Neues zuzutrauen



↑
 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

Hamburg wächst, der BVE auch. Das bedeutet: mehr Mitglieder, mehr Wohnungen und mehr Mitarbeitende. Mit 14.116 Wohnungen ist der Bauverein der Elbgemeinden die größte Wohnungsbaugenossenschaft Hamburgs und eine der größten bundesweit. Die Wohnanlagen verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus.

22.253

Mitglieder

126

Mitarbeitende

2.522.592

Genossenschaftsanteile

978

BVE KIDS

14.116

Wohnungen

2019

Geschäfts- zahlen

- 40** Wohnungsbestand
- 44** Lagebericht
- 54** Jahresabschluss
- 66** Der Aufsichtsrat
- 68** Bericht des Aufsichtsrats

Wohnungsbestand

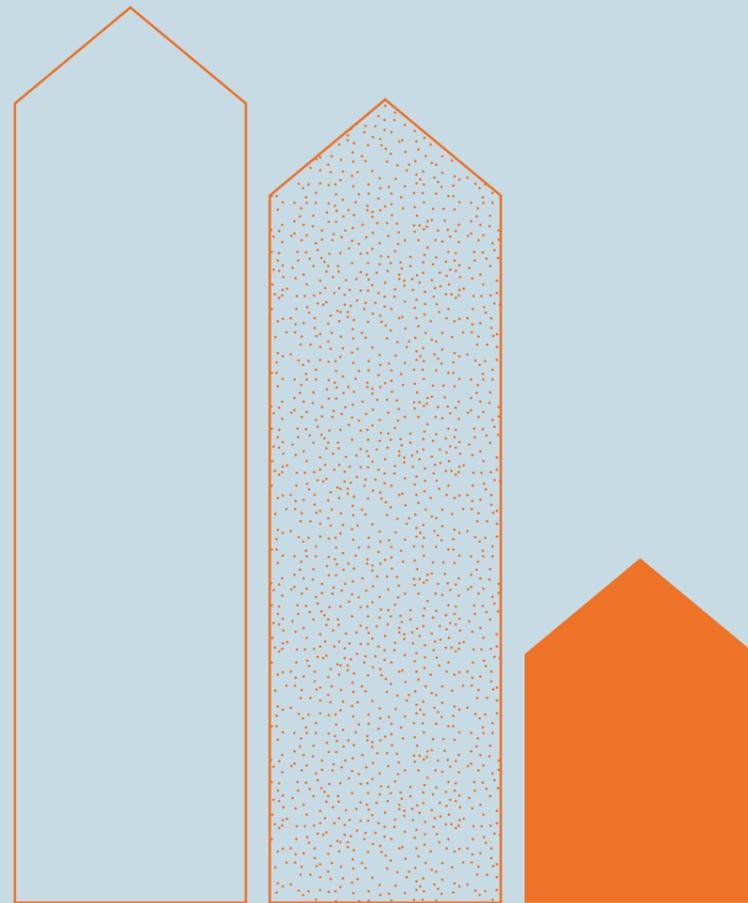
Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung/Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899-1969	Baujahr 1970-1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	14.116	6533	5943	1640
Wohnfläche (m ²)	935.805	408.640	398.918	128.247
Nutzungsentgelt (EUR/m ²) (Soll per 31.12.)	6,59	6,10	6,17	9,42
Nutzungsentgelt p.a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	72.673	29.436	29.137	14.100
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	32.129	16.222	14.450	1.457
davon aktivierte Modernisierungen ¹	147	0	147	0

¹ ohne Gewerbe/Servicebetrieb/Hausmeister

Wohnungen nach Baujahren



6.533

Baujahr 1899-1969
(Nutzungsentgelt
6,10 EUR/m²)

5.943

Baujahr 1970-1999
(Nutzungsentgelt
6,17 EUR/m²)

1.640

Baujahr ab 2000
(Nutzungsentgelt
9,42 EUR/m²)

Instandhaltung/ Modernisierung

Kostenart

	2019	2018
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)
Laufende Instandhaltung ²	13.926.614	14,46
Geplante Großreparaturen	16.913.138	17,56
Aufwandsmodernisierungen	4.619.874	4,80
Gesamtaufwand³	35.459.626	36,81

Aktivierungsfähige Modernisierungen

Gesamtkosten

³davon

an Dritte beauftragt	33.842.830	35,13
Servicebetrieb/Hausmeister	1.616.796	1,68

² Grundstücks-, Haus- und Wohnungs-instandhaltung

	2019	2018
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)
Laufende Instandhaltung ²	12.909.007	13,51
Geplante Großreparaturen	15.491.186	16,21
Aufwandsmodernisierungen	4.320.934	4,52
Gesamtaufwand³	32.721.127	34,25
Aktivierungsfähige Modernisierungen	72.430	0,08
Gesamtkosten	35.606.790	36,96
³ davon		
an Dritte beauftragt	31.150.543	32,79
Servicebetrieb/Hausmeister	1.570.584	1,65

6,59*

* EUR Nettokaltmiete
31,12. (m²/Monat)

**Instandhaltung/
Modernisierung**

Maßnahmen	2019		2018		geplant 2020	
	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnanlagen	Anzahl Wohnungen
Instandhaltung						
Fassaden- und Balkon- sanierung	5	81	13	627	9	195
Fassadenanstrich	7	94	9	265	2	30
Dachsanierung	2	173	2	24	4	148
Aufzugsanlagen	7	372	2	181	3	332
Fensteranstrich	1	10	3	84	2	87
Treppenhausanstriche	27	834	11	304	13	1.041
Briefkastenanlagen	3	178	6	373	2	118
Grundsielleitungen	46	3.524	28	809	111	3.646
Gesamt	98	5.266	74	2.667	146	5.597
Modernisierungen						
Dachdämmung, Dämmung oberste Geschossdecken	3	209	7	257	4	226
Fassadendämmung	0	0	0	0	0	0
Kellerdeckendämmung	0	0	7	94	0	0
Nachrüstung von Balkonen	0	0	1	6	0	0
Fenstererneuerungen/ Umglasungen	10	622	9	350	11	673
Optimierung Heizungs- anlagen	2	252	11	541	5	264
Neugestaltung Hauseingänge	5	196	9	284	1	90
Wohnumfeldgestaltung	6	101	19	556	5	429
Bad- und Küchen- modernisierung	div.	170	div.	150	div.	170
Seniorenfreundlicher Badumbau	div.	20	div.	13	div.	20
Be- und Entlüftungs- anlagen	1	149	1	144	1	90
		Einheiten		Einheiten		Einheiten
Neubau Einzelgaragen	1	11	0	0	0	0
Neubau Carports	2	31	1	22	0	0
Neubau Fahrradboxen	div.	84	div.	86	div.	85
Gesamt¹	30	1.845	65	2.503	27	2.047

¹Mehrfachzählungen enthalten**Entwicklung****Bautätigkeit**

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Überhang aus 2018 (Whg.)	Beginn 2019 (Whg.)	Bezug 2019 (Whg.)	Überhang für 2020 für 2020 (Whg.)
Bethanien	Eppendorf	90 ^{1,2}	90	29.052.000	59		59	
Baakenhafen	HafenCity	80 ^{1,2}	56	24.900.000	80			80
Efeweg 1. BA/2. BA	Winterhude	109 ¹	30	29.400.000	71			71
Espenreihe 10	Sülldorf	6	6	1.183.000	6		6	
Neue Mitte Altona Block 02	Ottensen	13	13	4.500.000	13			13
Neue Mitte Altona Block 04	Ottensen	76 ^{1,2}	66	22.300.000	76			76
Pergolenviertel 3b	Winterhude	18 ¹	18	5.800.000	18			18
Strandkai	HafenCity	43		20.000.000	43			43
Wittenkamp	Barmbek	156 ¹	156	39.200.000	156		48	108
Gesamt		591	435	176.335.000	522	0	113	409

¹zzgl. Tiefgarage²zzgl. gewerblicher Flächen**Projekt-
entwicklung**

Baubeginn	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)
2020	Glashüttenstraße	Karlinenviertel	19 ²	19	8.400.000
2020	Pergolenviertel 8a	Winterhude	31 ^{1,2}	31	10.200.000
2020	Staudinger Straße	Klein Flottbek	8		2.000.000
2021	Darbovenstieg 4/6	Iserbrook	2		425.000
2021	Jochen-Fink-Weg 23-29	Iserbrook	4		950.000
2021	Lütt Iserbrook 37	Iserbrook	2		425.000
2021	Schenefelder Holt 3-5	Iserbrook	16		4.200.000
2021	Schlicksweg	Barmbek	85 ¹	85	24.000.000
2021	Schumacherstraße	Altona-Altstadt	20	20	4.400.000
2022	Andersenstr./Musäusstraße	Iserbrook	6		1.450.000
2022	Sportplatzring	Stellingen	150 ^{1,2}	150	42.000.000
2023/2025	diverse Projekte	div. Stadtteile	200 ¹	120	55.000.000
Gesamt			543	425	153.450.000

¹zzgl. Tiefgarage²zzgl. 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, Heidreihen 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 u. a. 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 zu realisieren.

Organisation

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung und ist der Kontrolle des Aufsichtsrats und der Vertreterversammlung unterworfen. Alle für die Wohnungsversorgung der Mitglieder anfallenden wesentlichen Aufgaben in der Genossenschaft werden – außer die dem Vorstand direkt unterstellten Stabsfunktionen – von der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung (Bestandsbewirtschaftung, Bestandsmanagement, Vermietung), dem Neubau, dem Technischen Bestandsmanagement, der Abtei-

lung Rechnungswesen (Buchhaltung, Zahlungsverkehr), der Abteilung Mitgliederförderung (Mitgliederwesen, Sozialmanagement, Projekte) und der Abteilung Organisation (interne Abläufe, Revision, IT) wahrgenommen. Dem Technischen Bestandsmanagement ist ein Servicebetrieb zur Durchführung von Reparaturaufträgen innerhalb der Wohnanlagen unserer Genossenschaft angegliedert.

Compliance

Neben bereits bestehenden organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen in Form von systemintegrierten Kontrollen zur Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips, Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung und -anweisung sowie einer Innenrevision gibt es einen Verhaltenscodex für alle Mitarbeitenden, um mit klaren Rahmenbedingungen möglicherweise auftretenden Situationen vorzubeugen, die ihre Integrität infrage stellen könnten. Es bestanden auch 2019 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 2019 bewirtschaftete der BVE 14.116 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 935.805,47 m² sowie 7 Kindertagesstätten, 145 gewerbliche Objekte und 28 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 27.467,30 m². Damit ist der BVE die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg. Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 5.683 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.345 Stellplätze im Freien sowie 1.236 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 111 Wohnungen und die Wohnfläche um 7.749,06 m² erhöht. 113 Wohnungen sind nach Fertigstellung von Neubauten zugegangen. Die Abgänge resultieren aus 2 Wohnungszusammenlegungen.

Umweltschutz

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 und energiesparend Wärmeenergie erzeugt. Insgesamt werden bereits heute 4.735 Wohnungen über diese Heizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der weitgehend noch in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 5.400 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 1.600 Wohnungen haben wir dieses Konzept bereits realisiert. Zusammenfassend werden bereits heute ca. 62% der Wohnungen des BVE mittels Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. Für 34% aller BVE-Wohnungen erfolgt eine Teilwärmelieferung durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken.

In Hinblick auf die CO₂-Bilanz hat der BVE bereits per 31.12.2018 42% von den erforderlichen 55% Einsparungen von 1990 bis 2030 im Bereich der Heizungswärme (ohne Warmwasser) erreicht. Auch in Zukunft wollen wir durch Wärmedämmung, Fensteraustausch und Heizungsoptimierungen Energie sparen. Im Neubau werden von uns Niedrigenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen, Erdwärmepumpen, Solaranlagen oder Eisspeichern errichtet. Weiterhin wurde für 32 größere Heizanlagen der BVE ein neues Monitoringprojekt aufgesetzt. Das Ziel ist es, in den nächsten drei Jahren durch Optimierung der Heizungsanlagen weitere Einsparungen zu generieren. In Summe erwarten wir für den Bereich Heizwärme (ohne Warmwasser) bis 2030 knapp 60% anstatt der geforderten 55% Einsparungen.

Auch in Bereich der E-Mobilität ist der BVE aktiv. Der aktuelle Fuhrpark besteht derzeit aus 18 Fahrzeugen im Servicebetrieb und 11 Poolfahrzeugen, wobei drei Fahrzeuge elektronisch betrieben werden. Das Ziel ist es, bis 2023 den gesamten Fuhrpark auf Fahrzeuge mit Elektroantrieb umzustellen. Bereits 2020 ist die Umstellung der gesamten Poolfahrzeuge auf Elektromobile geplant. Durch das aktive Vorantreiben der E-Mobilität können wir zur Verbesserung der Luftqualität in Hamburg beitragen. Zudem werden die Fahrzeuge mit Strom aus unseren Blockheizkraftwerken betrieben. So können wir im Vergleich zum deutschen Strommix auf 100 Kilometern 33% der entstehenden CO₂-Emissionen einsparen.

Mitgliederförderung

Die Zahl der von unserem Sozialmanagement zu betreuenden Mitglieder liegt leicht über dem Vorjahreswert bei 160 Personen. Im Fokus stehen weiterhin unsere Seniorinnen und Senioren als recht heterogene Gruppe. Die Fälle einer sozialen Beratung bei drohender Armut, Orientierungsproblemen, Medikamenten- und Alkoholmissbrauch nehmen leicht zu. Der BVE steht in sehr engem Kontakt zu Behörden, Ämtern, Pflegeeinrichtungen und anderen Hilfseinrichtungen, um Hilfsangebote zu vermitteln. Unser Ziel bleibt, unseren Mitgliedern ein selbstständiges Leben in den eigenen Räumen zu ermöglichen.

Die Kindergenossenschaft BVE KIDS ist im Sommer 2019 fünf Jahre alt geworden. Mit beinahe 1.000 jungen Mitgliedern ist die BVE KIDS sehr erfolgreich. Neben einem großen Jubiläumsfest gab es unterjährig auch diverse Angebote zu Themenfeldern wie Ökologie und Nachhaltigkeit. »Was bedeutet Wohnen in einer Großstadt?« sowie Spiel, Sport und Bildung.

2.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland konnte auch 2019 ein leichtes Wirtschaftswachstum verzeichnen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im ersten Halbjahr 2019 in Hamburg nominal um 3,4% gestiegen (Bundesdurchschnitt 2,4%), in der realen Betrachtung ergibt dies eine Steigerung um 1,6% (Bundesdurchschnitt 0,4%). Ein signifikantes Wachstum war u. a. im Hamburger Baugewerbe zu verspüren.

Die Zahl der in Hamburg Wohnenden wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen, ein Rückgang ist erst nach 2040 prognostiziert. Bis 2040 wird die Einwohnerzahl Hamburgs – je nach Berechnung – auf 1,949 Mio. bzw. 2,051 Mio. steigen. Die Vergleichszahl Ende 2018 betrug 1,841 Mio. Einwohner.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden, gleichzeitig war ein stetiger Zuzug von Menschen nach Hamburg festzustellen. Dem wurde mit dem Hamburger Bündnis für das Wohnen versucht entgegenzuwirken. Auch 2019 wurde das Ziel verwirklicht, mindestens 10.000 Wohnungen neu zu bauen, wobei der Schwerpunkt eindeutig (über 50%) im Geschosswohnungsbau lag. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Wohnungen. Damit liegt Ham-

burg im Bundesvergleich an der Spitze im Verhältnis von Einwohnerzahl und Sozialwohnungen. Im abgelaufenen Jahr hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) Fördermittel für den Bau von 3.551 Wohnungen bewilligt; im gleichen Zeitraum konnten 3.717 sozial gebundene Neubauwohnungen fertiggestellt werden. Auch für 2020 hat der Senat ein umfangreiches Förderprogramm zur Verfügung gestellt.

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 2019 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe nebenstehende Tabelle).

Veränderung der Nutzungsentgelte

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen resultiert im Jahr 2019 vor allem aus Anhebungen im Rahmen unseres genossenschaftlichen Modells der Wohnwertmiete, aus der Neuvermietung von im Jahr 2019 oder im Vorjahr fertiggestellten Wohnungen, Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen, Mietanhebungen bei Wiedervermietungen und der Erhöhung der Sätze gemäß der II. Berechnungsverordnung im preisgebundenen Wohnungsbau. Die Abweichung der Prognose resultiert im Wesentlichen aus Verzögerung der Neubaubezüge.

Tabelle 1: Geschäftsverlauf

(Mio. EUR)

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
Nutzungsentgelte/Solllmieten	79,0	78,4	76,6
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	32,0	33,8	31,2
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	11,0	11,0	12,3
Jahresüberschuss	12,5	12,5	12,6
Investitionen	61,0	51,2	51,1

Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, wurde 2019 Instandhaltung in Höhe von 36,81 EUR gegenüber 34,25 EUR im Jahr 2018 aufgewendet.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen entsprechen unseren Prognosen für 2019. Durch eine aktive Kreditportfoliobetrachtung sowie die Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus bei Umschuldungen und Darlehensverlängerungen konnten die Zinsaufwendungen trotz sehr umfangreicher Neubautetigkeit zum Vorjahr 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.

Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 2019 6,59 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 6,49 EUR im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Wohnungswechsel

Die Kündigungsquote liegt mit 5,66% weiter auf einem extrem 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 2019 nur 0,81% der Nutzungsentgelterträge.

Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (33,8 Mio. EUR) haben sich gegenüber unseren Prognosen erhöht. Die Instandhaltungskosten haben sich 2019 gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen in der geplanten Instandhaltung erhöht.

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr insgesamt 35.459 Tsd. EUR aufgewendet, im Vorjahr 32.721 Tsd. EUR.

Tabelle 2: Ertragslage

(Tsd. EUR)

	2019	2018	2017	2016	2015
Hausbewirtschaftung	12.763	14.746	14.183	12.729	12.043
Betreuungstätigkeit	-16	-22	-21	-13	1
Beteiligungen	37	50	50	50	25
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-751	-715	-402	-518	-553
Sonstiger Geschäftsbetrieb	997	-1.303	-2.916	-1.894	-1.524
Steuern	-558	-173	-132	-148	-49
Jahresüberschuss	12.472	12.583	10.762	10.206	9.943

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 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 erhöhte Instandhaltungskosten. Durch die Neubauinvestitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2019 sowie Anpassungen der Nutzungsentgelte konnten höhere Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden. Der gesunkene Zinsaufwand wirkte sich positiv aus. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis der Hausbewirtschaftung gesunken.

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 2019 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 443,91 EUR (Vorjahr: 418,41 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 403,68 EUR (Vorjahr: 378,19 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2019 wie in der Tabelle 3 dar. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um 37,1 Mio. EUR zugenommen. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubaumaßnahmen sowie auf den Ankauf von Grundstücken zurückzuführen. Mindernd wirken sich die planmäßigen Abschreibungen aus.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Bauvorhaben Martinistraße (Hamburg-Eppendorf), Espenreihe (Hamburg-Iserbrook) sowie erste Teile des größeren Bauvorhabens Wittenkamp (Hamburg-Nord) fertiggestellt.

Die Neubaumaßnahmen wie der Efeuweg (Hamburg-Winterhude), Neue Mitte Altona Block 02 (Hamburg-Ottensen), Neue Mitte Altona Block 04 (Hamburg-Ottensen), Wittenkamp (Hamburg-Nord), Baakenhafen (Hamburg-HafenCity) und Pergolenviertel Baufeld 3b (Hamburg-

Barmbek) werden fortgeführt und 2020 endgültig fertiggestellt. In 2019 wurde zudem mit dem Bau am Strandkai begonnen. Ferner wurde im Geschäftsjahr der Ankauf eines Grundstücks in Hamburg-Stellingen getätigt.

Die Steigerung des Eigenkapitals um 17,4 Mio. EUR resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis sowie durch Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben.

Die Eigenkapitalquote beträgt 38,66% (Vorjahr: 37,90%) und ist trotz hoher Bautätigkeit gestiegen. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 650,4 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen von 671,2 Mio. EUR ist damit zu 96,9% (Vorjahr: 97,5%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Weiterhin stehen dem BVE zur kurzfristigen Liquiditätsdeckung derzeit nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 4,6 Mio. EUR sowie Beleihungsreserve von rund 153,0 Mio. EUR zur Verfügung.

Finanzlage

Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete 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 2019 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 nahezu konstanten Jahresüberschuss um 0,8 Mio. EUR erhöht. Im Vorjahresvergleich ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 2,0 Mio. EUR gesunken. Ursächlich für den Rückgang sind vor allem die Zuführungen zu den kurzfristigen Rückstellungen.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Investitionstätigkeit wird nach wie vor durch die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (2019 51,2 Mio. EUR) geprägt. Im Wesentlichen betreffen die Auszahlungen die Neubauvorhaben, die planmäßig fertiggestellt bzw. fortgeführt werden.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Die Finanzierungstätigkeit erhöhte sich im Saldo durch Darlehensaufnahmen abzüglich plan- und außerplanmäßiger Tilgung um 14,6 Mio. EUR. Weiterhin sind Einzahlungen auf Geschäftsguthaben von 9,5 Mio. EUR im Geschäftsjahr zu verzeichnen gewesen. Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten im Wesentlichen der Kapitaldienst gezahlt werden. Unter Berücksichtigung weiterer Aus- und Einzahlungen hat sich der Finanzmittelfonds um 5,1 Mio. EUR auf 5,0 Mio. EUR vermindert.

Liquidität

Die Liquidität des BVE ist gesichert. Die Zahlung einer Dividende von 4% auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2019 in Höhe von rund 4,9 Mio. EUR ist gewährleistet. Ende Februar 2020 liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 42,0 Mio. EUR für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valuiert werden. Darüber hinaus stehen dem BVE insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne Grundpfandrechtl. Besicherung in Höhe von 4,6 Mio. EUR zur Verfügung. Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Des Weiteren wurde der BVE auf Grundlage des Jahresabschlusses 2018 wieder als »notenbankfähig« durch die Bundesbank eingestuft, d. h. Kreditforderungen gegenüber der Genossenschaft können bei der Bundesbank als refinanzierbare Sicherheiten eingereicht werden.

Kapitalstruktur

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

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurden bis Anfang 2020 für 22,9 Mio. EUR Forward-Darlehen zur Umschuldung oder vorzeitigen Verlängerung von Darlehen abgeschlossen, deren Zinsbindung im Zeitraum von 2020 bis 2023 endet. Bevorzugt wurden dabei erhöhte Tilgungssätze vereinbart, um die künftig abzulösende Summe zu minimieren (Tabelle 3).

**Tabelle 3:
Vermögenslage**

	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018		Veränderungen Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	670.677	95,37	633.611	94,36	+37.066
Rechnungsabgrenzungsposten	552	0,08	654	0,09	-102
	671.229	95,45	634.265	94,45	+36.964
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	31.893	4,54	37.115	5,53	-5.222
Rechnungsabgrenzungsposten	96	0,01	114	0,02	-18
	31.989	4,55	37.229	5,55	-5.240
Gesamtvermögen	703.218	100,00	671.494	100,00	+31.724
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	271.847	38,66	254.480	37,90	+17.367
Rückstellungen	9.063	1,29	9.037	1,35	+26
Fremdkapital	369.471	52,54	354.975	52,86	+14.496
	650.381	92,49	618.492	92,11	+31.889
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	9.240	1,31	9.251	1,38	-11
Verbindlichkeiten	43.400	6,17	43.544	6,48	-144
Rechnungsabgrenzungsposten	197	0,03	207	0,03	-10
	52.837	7,51	53.002	7,89	-165
Gesamtkapital	703.218	100,00	671.494	100,00	+31.724

Tabelle 4: Kapitalflussrechnung

gemäß DRS 21 (Tsd. EUR)

	2019	2018
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	12.472	12.583
Cashflow nach DVSA/SG	(26.164)	(25.412)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35.803	37.835
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-51.123	-41.757
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	10.239	10.983
	-5.081	-7.061
IV. Entwicklung des Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-5.081	7.061
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember des Vorjahrs	10.053	2.992
Finanzmittelbestand Geschäftsjahr	4.972	10.053

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	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	38,66	37,90
Eigenkapitalrentabilität	%	4,80	5,00
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,50	3,80
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,59	6,49
Fluktuationsquote	%	5,66	5,51
Ertragsausfälle aus Leerständen	%	0,81	0,79
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	36,81	34,25

3.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikobericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit leicht steigenden Mietausfällen zu rechnen.

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.

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 Zahlungsengepässe auch künftig nicht prognostiziert.

Chancenbericht

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

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 2020 beginnen-

den und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 153,4 Mio. EUR für 543 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 2020 steigende Sollmieten (83,0 Mio. EUR). Durch die Zinsdegression sowie die hohe planmäßige Tilgung von Darlehen rechnen wir mit sinkenden Zinsaufwendungen für 2020 (10,0 Mio. EUR). Als Instandhaltungsaufwendungen planen wir für 2020 bedingt durch unsere planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms mit 34,0 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 14,0 Mio. EUR. Dazu planen wir 2020 Investitionen für Grundstücksankäufe, Neubau und Modernisierung in Höhe rund 28 Mio. EUR.

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

Hamburg, den 14. Mai 2020
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2019 – Aktiva (EUR)

	2019	2018
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	487.445,64	547.341,57
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	557.361.971,49	541.862.937,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.124.161,01	2.205.732,35
3. Grundstücke ohne Bauten	65.753,04	1.770.238,57
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	18.394,68	13.754,74
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	435.864,61	539.787,40
7. Anlagen im Bau	106.553.370,61	84.168.848,71
8. Bauvorbereitungskosten	1.480.070,36	1.654.690,82
9. Geleistete Anzahlungen	1.966.595,79	663.432,99
	670.108.746,74	632.981.988,63
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	670.677.431,03	633.610.568,85
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	21.752.556,65	22.034.043,40
2. Andere Vorräte	598.613,94	670.451,34
	22.351.170,59	22.704.494,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	379.452,75	379.446,78
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.469,37	3.281,14
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	223.009,94	8.092,26
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	32.043,62
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.960.404,15	3.934.797,12
	4.569.336,21	4.357.660,92
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.972.331,36	10.052.011,68
2. Bausparguthaben	0,00	794,53
	4.972.331,36	10.052.806,21
Umlaufvermögen insgesamt	31.892.838,16	37.114.961,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	648.078,53	768.762,04
Bilanzsumme	703.218.347,72	671.494.292,76

Bilanz zum 31. Dezember 2019 – Passiva (EUR)

	2019	2018
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	1.311.531,17	1.089.812,71
- der verbleibenden Mitglieder	128.822.040,34	119.338.476,99
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	760.794,35	965.283,27
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	11.599,84	(13.940,69)
	130.894.365,86	121.393.572,97
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	20.438.510,48	19.191.349,40
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	1.247.161,08	(1.258.303,88)
2. Bauerneuerungsrücklage	61.100.000,00	57.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	3.200.000,00	(3.500.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	53.700.000,00	50.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	3.200.000,00	(3.400.000,00)
	135.238.510,48	127.591.349,40
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	889.196,77	1.070.655,22
2. Jahresüberschuss	12.471.600,79	12.583.028,79
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	7.647.161,08	8.158.303,88
	5.713.636,48	5.495.380,13
Eigenkapital insgesamt	271.846.512,82	254.480.302,50
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.493.631,00	8.465.191,00
2. Steuerrückstellungen	388.069,00	99.140,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	460.000,00	460.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	8.960.789,66	9.263.672,80
	18.302.489,66	18.288.003,80
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	326.554.004,34	308.926.907,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.917.428,60	46.048.346,93
3. Erhaltene Anzahlungen	24.329.171,35	24.037.102,01
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	402.297,93	386.336,75
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	21.612,17	11.810,90
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.348.107,25	18.386.575,98
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.054,58	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.290.050,85	722.216,91
davon aus Steuern	86.178,75	(61.006,87)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	(0,00)
	412.871.727,07	398.519.297,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten	197.618,17	206.689,22
Bilanzsumme	703.218.347,72	671.494.292,76

Gewinn- und Verlust-Rechnung 2019
(EUR)

	2019	2018
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	101.186.245,82	98.972.366,37
b) aus Betreuungstätigkeit	125.260,18	161.601,37
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	838.165,89	755.473,40
	102.149.671,89	99.889.441,14
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	281.486,75	1.109.176,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	370.500,00	337.725,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.180.422,61	3.772.084,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	53.118.298,00	50.191.450,07
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	647.252,94	787.715,76
	53.765.550,94	50.979.165,83
Rohergebnis	53.653.556,81	54.129.261,70
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.856.711,41	6.548.550,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.974.751,37	1.914.231,87
davon für Altersversorgung	626.071,87	(682.614,45)
	8.831.462,78	8.462.782,30
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.635.220,76	13.630.679,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.507.894,20	3.335.954,41
9. Erträge aus Beteiligungen	50.000,41	50.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	50.000,00	(50.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.870,62	73.923,80
davon aus verbundenen Unternehmen	500,00	(2.547,92)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	36.950,06	(60.436,45)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.378.398,72	12.730.176,23
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen	264.179,00	(291.661,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	557.949,46	173.390,97
13. Ergebnis nach Steuern	15.833.501,92	15.920.202,14
14. Sonstige Steuern	3.361.901,13	3.337.173,35
15. Jahresüberschuss	12.471.600,79	12.583.028,79
16. Gewinnvortrag	889.196,77	1.070.655,22
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	7.647.161,08	8.158.303,88
18. Bilanzgewinn	5.713.636,48	5.495.380,13

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 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften und der Satzungsbestimmungen sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 – ergänzt um die Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit zur verbesserten Darstellung der Passivseite – aufgestellt.

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

Tabelle 5:
Anlagenpiegel 2019
(EUR)

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

1.705.344,45 64.720,18 -22.741,32 0,00 0,00

2. Geleistete Anzahlungen

1.705.344,45 64.720,18 -22.741,32 0,00 0,00

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

908.140.318,24 -548.136,50 0,00 29.150.978,03 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

1.770.238,57 0,00 0,00 -1.704.485,53 0,00

4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

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

5. Technische Anlagen und Maschinen

416.062,65 9.919,90 -12.102,83 0,00 0,00

6. Betriebs- und Geschäftsausstattung

2.260.608,42 217.368,54 -161.271,57 0,00 0,00

7. Anlagen im Bau

84.168.848,71 48.928.940,68 0,00 -26.544.418,78 0,00

8. Bauvorbereitungskosten

1.654.690,82 727.453,26 0,00 -902.073,72 0,00

9. Geleistete Anzahlungen

663.432,99 1.303.162,80 0,00 0,00 0,00

1.005.078.499,03 50.638.708,68 -173.374,40 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

1.006.865.082,13 50.703.428,86 -196.115,72 0,00 0,00

Bei den Herstellungskosten wurden 2019 bei Neubauten und Modernisierungen Eigenleistungen für Bauleitungs-, Projektleitungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 371 Tsd. EUR aktiviert. Von der Möglichkeit der Aktivierung während der Bauzeit angefallener Fremdkapitalzinsen wurde weiterhin kein Gebrauch gemacht.

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

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen Niederwertprinzip bewertet.

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 2019.

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. Unbringliche 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 BVE nur mit seinem

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.
1.705.344,45	64.720,18	-22.741,32	0,00	0,00	1.747.323,31	1.158.002,88	124.615,11	-22.740,32	1.259.877,67	547.341,57	487.445,64
1.705.344,45	64.720,18	-22.741,32	0,00	0,00	1.747.323,31	1.158.002,88	124.615,11	-22.740,32	1.259.877,67	547.341,57	487.445,64
908.140.318,24	-548.136,50	0,00	29.150.978,03	0,00	936.743.159,77	366.277.380,34	13.103.807,94	0,00	379.381.188,28	541.862.937,90	557.361.971,49
5.900.575,24	0,00	0,00	0,00	0,00	5.900.575,24	3.694.842,89	81.571,34	0,00	3.776.414,23	2.205.732,35	2.124.161,01
1.770.238,57	0,00	0,00	-1.704.485,53	0,00	65.753,04	0,00	0,00	0,00	0,00	1.770.238,57	65.753,04
103.723,39	0,00	0,00	0,00	0,00	103.723,39	1.158,24	0,00	0,00	1.158,24	102.565,15	102.565,15
416.062,65	9.919,90	-12.102,83	0,00	0,00	413.879,72	402.307,91	5.279,96	-12.102,83	395.485,04	13.754,74	18.394,68
2.260.608,42	217.368,54	-161.271,57	0,00	0,00	2.316.705,39	1.720.821,02	319.946,41	-159.926,65	1.880.840,78	539.787,40	435.864,61
84.168.848,71	48.928.940,68	0,00	-26.544.418,78	0,00	106.553.370,61	0,00	0,00	0,00	0,00	84.168.848,71	106.553.370,61
1.654.690,82	727.453,26	0,00	-902.073,72	0,00	1.480.070,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.654.690,82	1.480.070,36
663.432,99	1.303.162,80	0,00	0,00	0,00	1.966.595,79	0,00	0,00	0,00	0,00	663.432,99	1.966.595,79
1.005.078.499,03	50.638.708,68	-173.374,40	0,00	0,00	1.055.543.833,31	372.096.510,40	13.510.605,65	-172.029,48	385.435.086,57	632.981.988,63	670.108.746,74
30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	30.374,25
50.864,40	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00	81.238,65	81.238,65
1.006.865.082,13	50.703.428,86	-196.115,72	0,00	0,00	1.057.372.395,27	373.254.513,28	13.635.220,76	-194.769,80	386.694.964,24	633.610.568,85	670.677.431,03

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 2,71% (im Vorjahr 3,21%) bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 2,2% jährlich eingerechnet.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,71%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,97%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 635 Tsd. EUR. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die ausgewiesenen objektbezogenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung für Maßnahmen zur Energieeinsparung werden mit dem Wertansatz vom 31. Dezember 2009, gemindert um die bis zum 31. Dezember 2019 in Anspruch genommenen Aufwendungen für durchgeführte Maßnahmen, fortgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeitenden, die bis zum 31. Dezember 2019 mehr als drei Jahre beschäf-

tigt waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 1,97% nach Maßgabe des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Jahre, eines Gehaltstrends von 2,4% jährlich und einer Fluktuation von 0,2% jährlich. Bei der Berechnung der Rückstellung wurde unsere neue Betriebsvereinbarung zu Jubiläumszahlungen 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 2019 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

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

C

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

Bilanz

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

Innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte insbesondere ein Abgang von Softwarelizenzen.

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

Aufgrund mehrerer Neubauprojekte ergaben sich Zugänge, vermindert um einen Baukostenzuschuss bei den Posten Anlagen im Bau.

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

Tabelle 6: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR)

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	379.452,75	(379.446,78)	48.871,96	(65.952,45)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.469,37	(3.281,14)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	223.009,94	(8.092,26)	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	(32.043,62)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.960.404,15	(3.934.797,12)	2.801.012,97	(3.247.881,82)
Gesamtbetrag	4.569.336,21	(4.357.660,92)	2.849.884,93	(3.313.834,27)

Vorjahreszahlen
in Klammern

Der Posten Geleistete Anzahlungen beinhaltet Zahlungen von Anhandgabeentgelten und eine Grundstücksratenzahlung.

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

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vor allem 2.815 Tsd. EUR bewilligte Baukostenzuschüsse der Investitions- und Förderbank Hamburg, die über mehrere Jahre ausgereicht werden.

Das Bausparguthaben wurde vollständig aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem:

Rückstellungen für (Tsd. EUR)

unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahrs nachgeholt wurde	4.525
Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte von Bestandsobjekten gemäß der Energieeinsparverordnung	1.054
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen, Berufsgenossenschaftsbeträge	267
Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten einschließlich der Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	398
Austausch von Wasser- und Grundsiedleitungen	601

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

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

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

Erträge aus (Tsd. EUR)

der Auflösung von Rückstellungen	3.321
Erträge aus Erstattungen	580
Versicherungsentschädigungen	496

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

(Tsd. EUR)

Summe sächlicher Verwaltungsaufwendungen	2.682
Kosten Mitgliederbetreuung	203
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Mietforderungen	358

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 37 Tsd. EUR aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 264 Tsd. EUR Zinsaufwendungen für Rückstellungen.

Tabelle 7: Verbindlichkeitspiegel 2019

(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	326.554.004,34 (308.926.907,76)	23.804.576,16 (24.041.665,40)	84.683.617,28 (76.125.480,21)	218.065.810,90 (208.759.762,15)	326.554.004,34 (308.926.907,76)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.917.428,60 (46.048.346,93)	3.602.286,48 (3.542.001,60)	9.337.628,67 (10.195.155,40)	29.977.513,45 (32.311.189,93)	42.917.428,60 (46.048.346,93)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	24.329.171,35 (24.037.102,01)	24.329.171,35 (24.037.102,01)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	402.297,93 (386.336,75)	402.297,93 (386.336,75)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	21.612,17 (11.810,90)	21.612,17 (11.810,90)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.348.107,25 (18.386.575,98)	17.348.107,25 (18.386.575,98)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	9.054,58 (0,00)	9.054,58 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.290.050,85 (722.216,91)	715.086,52 (96.399,39)	574.964,33 (625.817,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	412.871.727,07 (398.519.297,24)	70.232.192,44 (70.501.892,03)	94.596.210,28 (86.946.453,13)	248.043.324,35 (241.070.952,08)	369.471.432,94 (354.975.254,69)	

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.

Beteiligung an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100% an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2018 515 Tsd. EUR, davon 30 Tsd. EUR Gezeichnetes Kapital. 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 165 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 2019 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2019 Gaslieferungen in Höhe von 477 Tsd. EUR, die sie ohne Aufschlag an die BVE-DIENSTE GmbH zum Betrieb der Blockheizkraftwerke weiterleitete. Die BVE-DIENSTE GmbH berechnete dem BVE Wärme- und Stromlieferungen in Höhe von 442 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 2019 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 2.984 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.

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 (2019: 78 Tsd. EUR per annum) läuft über die Genossenschaft.

Die Genossenschaft hat Bürgschaften in Höhe von 190 Tsd. EUR und 220 Tsd. EUR zur Besicherung für ein von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommenes Darlehen übernommen, das zum 31. Dezember 2019 mit 73 Tsd. EUR und 183 Tsd. EUR valutiert. 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 339 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 28,6 Mio. EUR sowie Grundstücksgeschäfte von rund 12,3 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt.

Mit dem Abschluss eines Multimedavertrags im Geschäftsjahr 2003 hat sich die Genossenschaft gegenüber dem Betreiber der Anlagen ab dem 01. Oktober 2005 für 15 Jahre zu einer Zahlung von Anschluss- und Betreibergebühren verpflichtet, von denen zum 31. Dezember 2019 noch 0,8 Mio. EUR ausstehen. Bei den Betreibergebühren handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten.

Anzahl der Mitarbeitenden

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

Anzahl der Mitarbeitenden	Anzahl der Mitarbeitenden	Davon Teilzeit
Verwaltung	83	14
Hausmeister	24	1
Servicebetrieb	19	1
Gesamt	126	16

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 9.483.563,35 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Mitglieder (Stand: 01.01.2019)	21.718
Zugänge	1031
Abgänge	496
Mitglieder (Stand: 31.12.2019)	22.253

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

Mitglieder des Aufsichtsrats

Peter Bollmann (bis 17.06.2019), Waldemar Bulawa, Henry de Vries, Dr. Jürgen Duwe, Renate Frentrup, Bettina Harms-Goldt, Annegret Henningsen (ab 17.06.2019), Dr. Hauke Kloust, Per Olaf Krahnstöver, Julia Meinken, Klaus Pohlmann, Thomas Schneegans, Horst Wenzel

Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Gewinnverwendung

Gemäß Beschlussfassung von Aufsichtsrat und Vorstand am 14. Mai 2020 wurden 1.247 Tsd. EUR in die gesetzliche Rücklage, 3.200 Tsd. EUR in die Bauerneuerungsrücklage und 3.200 Tsd. EUR in die Anderen Rücklagen eingestellt. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 35 und § 39 Abs. 3 der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Betrag von 5.714 Tsd. EUR Dividenden von 4.936 Tsd. EUR auszuschütten und 778 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Hamburg, den 14. Mai 2020
Der Vorstand



Michael Wulf

Axel Horn

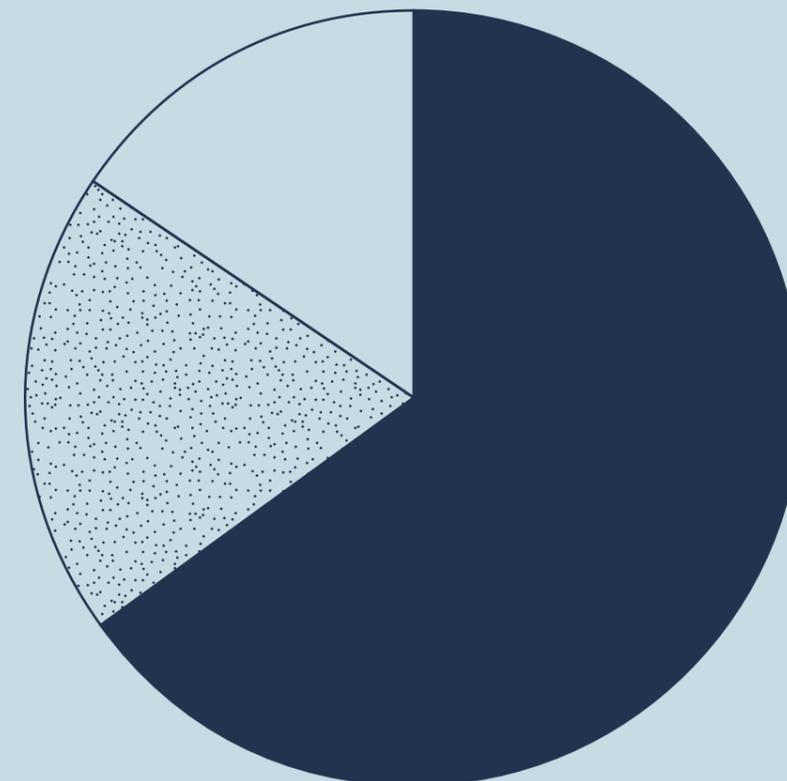
Mitglieder & Mitarbeitende

22.253

Anzahl der Mitglieder

126

Anzahl der Mitarbeitenden



83
Mitarbeitende in der Verwaltung

24
Hausmeister

19
Mitarbeitende im Servicebetrieb, vor allem Handwerker

Der Aufsichtsrat

und seine Ausschüsse



Personal- und Prüfungsausschuss:

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



Bau- und Umweltausschuss:

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



Satzungs- und Schlichtungsausschuss:

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



Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat gemäß der Satzung die Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Um dafür eine ausreichende Basis zu erhalten, hat der Aufsichtsrat vor einigen Jahren bereits eine Struktur entwickelt, die eine ausführliche Information über alle relevanten Bereiche im Laufe des Jahres sicherstellt und die Vertiefung der Themen im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen ermöglicht. Über die für die Genossenschaft relevanten Themen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand, wie in den Vorjahren, auch im Geschäftsjahr 2019 voll umfänglich informiert.

Im Jahr 2019 wurde in sieben Sitzungen auf der Grundlage einer festgelegten Tagesordnung gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in diesen Sitzungen über die Planung und die zentralen Entwicklungen beim BVE umfassend informiert. Auf dieser Basis und anhand von ausführlichen, vorab versandten Unterlagen wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Im September 2019 und im Januar 2020 tagte der Aufsichtsrat unmittelbar vor Beginn der gemeinsamen Sitzungen zunächst allein.

Im Rahmen der Sitzungen im März und im September wurde der Managementreport des Vorstandes ausführlich beraten. Der Managementreport berichtet über alle 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 darüber hinaus 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 2019 unter anderem mit folgenden Themen befasst:

- Arbeitsprogramm des Vorstands,
- Jahresabschluss,
- Grundstücksangelegenheiten und Bauprogramm,
- Bauprojekte,
- Digitalisierung,
- Vorbereitung der Vertreterwahlen 2020,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Verfügungsfonds,
- BVE KIDS.

Der sich auf das Geschäftsjahr 2018 beziehende Prüfungsbericht des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. wurde durch die Prüfer erörtert und im Detail besprochen. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat darüber hinaus über die laufende Geschäftstätigkeit, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte und die Wohnwert-Mieten, die Finanzlage, die Bautenstände und Neubauplanung sowie über die Entwicklung der internen Organisation einschließlich der Förderung der Mitarbeitenden und Personalentwicklung informiert.

Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen an den Vertretergesprächen teil. Im Rahmen einer Bestandsrundfahrt machte sich der Aufsichtsrat vor Ort ein Bild von den Neubauten. Darüber hinaus nahmen Mitglieder des Aufsichtsrates an der Arbeitstagung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. teil, um die für Wohnungsgenossenschaften relevanten aktuellen Entwicklungen kennenzulernen.

Gemeinsam mit dem Vorstand des BVE hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung im August 2019 mit dem Thema „Digitalisierung“ befasst und die sich daraus ergebenden Aufgaben für den BVE diskutiert.

Neben den Sitzungen des gesamten Gremiums hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen von drei Ausschüssen vertieft mit einzelnen Themenbereichen befasst. Über die Arbeit der Ausschüsse wurde im Rahmen der gemeinsamen Sitzung berichtet.

Bericht des Personal- und Prüfungsausschusses

Auch in diesem Jahr war die ausführliche Information über die wesentlichen Kennzahlen des Geschäftsjahres 2018 – beinhaltend im Besonderen die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie Verbindlichkeiten – wesentlicher Bestandteil der Ausschusstätigkeit. Damit verbunden war die Vorstellung der Gewinn-und-Verlust-Rechnung der Bilanz 2018. Das Ergebnis wurde sehr positiv zur Kenntnis genommen. Die guten Ergebnisse der vorangegangenen Jahre spiegelten sich erneut darin wider.

Hinzu kam die Kenntnisnahme und Beratung über den Prüfungsbericht des VNW für das Jahr 2018.

Zu den regelmäßigen Informationen im Ausschuss gehörten ferner:

- Jahresfinanzplanung und Investitionsrechnung,
- Personal-Controlling,
- Belegprüfungen der sächlichen Verwaltungskosten des BVE,
- interne Revision.

Die Angaben und Unterlagen zu diesen Themenbereichen konnten im vollen Umfang ohne Beanstandungen nachvollzogen werden.

Verständnisfragen wurden zu jeder Zeit ausführlich vom Vorstand und Mitarbeitenden beantwortet – ergänzende Unterlagen zur Verfügung gestellt. Der Ausschuss wurde des Weiteren über die Mitgliederentwicklung und Veranstaltungen der BVE KIDS informiert.

Auch die Prüfung des Jahresabschlusses der Kurt Denker-Stiftung war Teil der Arbeit. Dazu gehörten stichprobenweise Prüfung von Belegen sowie die satzungsgemäße Verwendung der Mittel. Bei sämtlichen Überprüfungen gab es keinerlei Anlass zu Beanstandungen.

Bericht des Bau- und Umweltausschusses

In sieben Sitzungen und acht Vor-Ort-Besichtigungen wurden die anstehenden Maßnahmen vorgestellt und die Baufortschritte überprüft.

Über den aktuellen Stand der einzelnen Bauvorhaben, der Bauvorbereitungen, der Modernisierung sowie der größeren Instandhaltungsmaßnahmen wurde der Ausschuss laufend schriftlich informiert.

Im Rahmen der regelmäßigen Baubegehungen wurde die Fertigstellung der Neubauten eng begleitet. Ein Großteil der neu errichteten Wohnungen (wie zum Beispiel in der Neuen Mitte Altona, Martinistraße oder im Efeuweg) wurden im Berichtszeitraum fertiggestellt und sind inzwischen bereits bezogen worden.

Parallel zur Begleitung des Neubauprogramms bestand auch in diesem Jahr ein wesentlicher Teil der Arbeit des Ausschusses darin, sich mit Maßnahmen im Wohnungsbestand zu befassen. Dazu gehörten im großen Umfang die Erneuerung von Grundstücken, die Optimierung von Heizungsanlagen oder auch die Wärmedämmung an Fassaden, Fenstern, Dächern oder Kellerdecken.

Im Rahmen der Sitzungen wurden dem Ausschuss Vorgehensweisen und technische Lösungen vorgestellt. Bei den Vor-Ort-Terminen wurde dann die Umsetzung der Maßnahmen in Augenschein genommen.

Der Ausschuss ließ sich in den Sitzungen über die Kostenentwicklung und das Controlling der objektspezifischen Baukosten informieren. Besonders hervorzuheben ist, dass es trotz der hohen Nachfrage nach Handwerkerleistungen und der Kostensteigerung bei den Baumaterialien gelungen ist, unter Wahrung der hohen Qualitätsansprüche sich innerhalb des gesetzten Budgets zu bewegen.

Bericht des Satzungs- und Schlichtungsausschusses

Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss hat sich im Berichtszeitraum mit der Änderung der Satzung befasst, um die Voraussetzungen für ein Online-Verfahren für die Vertreterwahlen zu ermöglichen.

Schlichtungsfälle hat es nicht gegeben.

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitenden ausdrücklich für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für die wiederum sehr guten Arbeitsergebnisse des zurückliegenden Jahres.

Hamburg, 2020

Vorsitzende des Aufsichtsrats



Bettina Harms-Goldt

Impressum

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

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

www.bve.de

Ansprechpersonen
Eduard Winschel, Klara Marquardt

Konzept & Gestaltung
www.eiga.de

Redaktion
Christoph Kommunikation

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

128.980.128,96 EUR (2.522.592 je 51,13 EUR)

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2019

22.253

Kennzahlen	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme (Mio. EUR)	703,2	671,5	630,2	617,7
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	102,1	98,9	97,6	96,3
Anlagevermögen (Mio. EUR)	670,7	633,6	593,2	576,5
Eigenkapital (Mio. EUR)	271,8	254,5	239,2	225,8
Eigenkapitalquote (%)	38,6	37,9	38,0	36,6
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	12,5	12,6	10,8	10,2
Cashflow (Mio. EUR)	35,8	37,8	40,2	35,3
Instandhaltung (Mio. EUR)	35,6	29,9	29,3	31,3
Bauinvestition (Mio. EUR)	50,9	50,6	23,7	13,5
Mitarbeitende ¹	126	121	119	114
davon Verwaltung	83	80	77	73
davon Hausmeister	24	24	24	24
davon Servicebetrieb	19	17	18	17
Auszubildende	7	7	8	6
Genossenschaftswohnungen	14.116	14.005	13.968	13.921
davon öffentlich gefördert	3.073	2.968	3.151	3.113
davon andere Förderungen	496	496	300	300
davon frei finanziert	10.547	10.541	10.517	10.508
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m ² /Monat)	6,59	6,49	6,35	6,25
davon frei finanziert	6,61	6,50	6,34	6,25
davon gefördert	6,52	6,45	6,39	6,27

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel
(ohne Auszubildende)

