

BVE

Jahresbericht

20

Happy Birthday BVE!

Wir feiern 125 Jahre
Zukunft mit Tradition

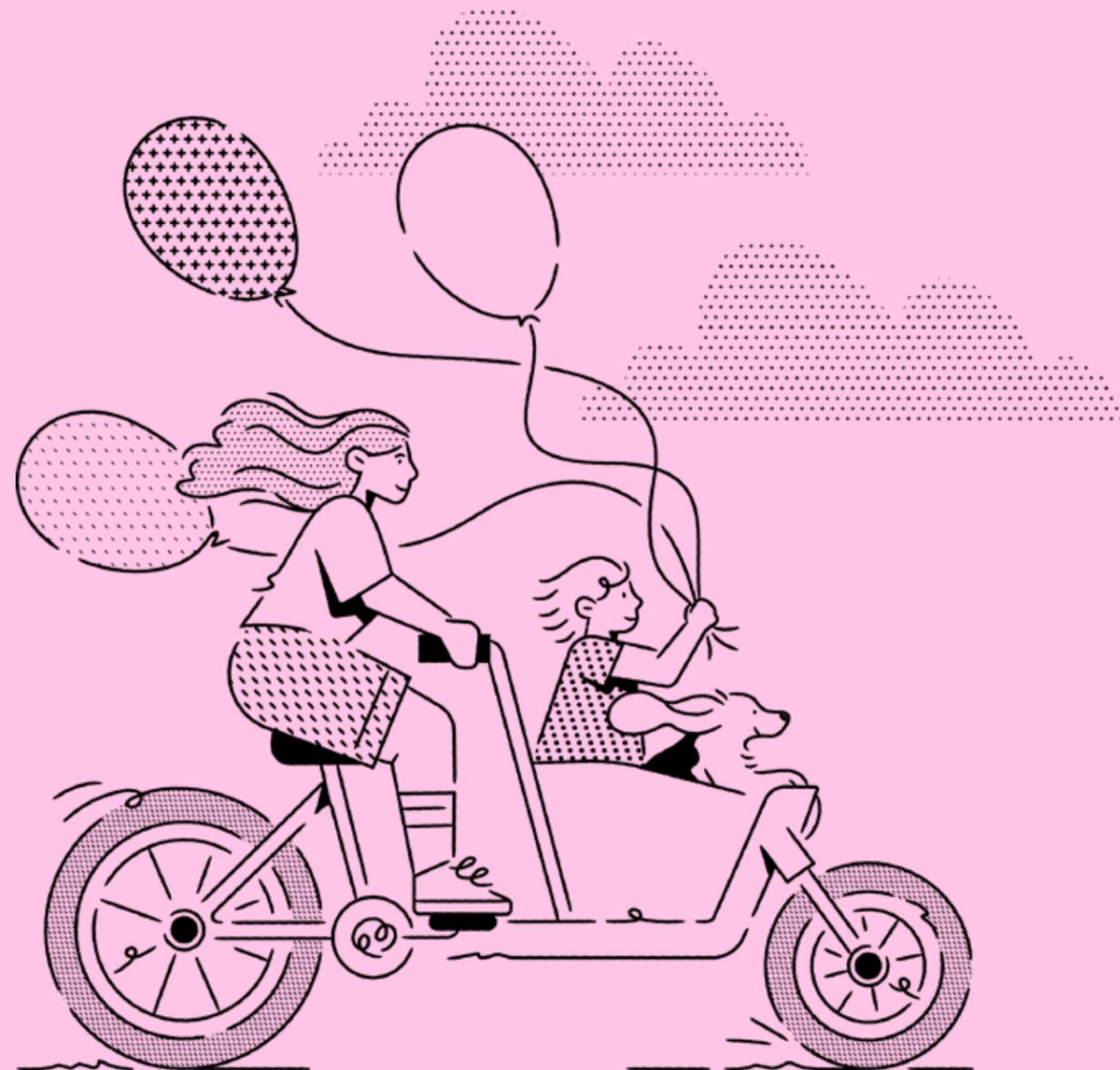
23



Moin!

Sie interessieren sich nicht nur für die Zahlen? Dann schauen Sie sich unseren Jahresbericht online an. Dort finden Sie Texte, Bilder und Videos zu den Themen und Handlungsfeldern, die uns beim BVE bewegen: vom Vorstandsinterview bis zu den BVE KIDS, vom Nachbarschaftsthemen bis zur größten Modernisierung in der Geschichte unserer Genossenschaft.

[Hier](#) geht's zum digitalen Jahresbericht des BVE.



Inhalt

02	Der BVE in Zahlen
04	Wohnungsbestand
08	Lagebericht
20	Jahresabschluss
32	Der Aufsichtsrat
34	Bericht des Aufsichtsrats
36	Impressum

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

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





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

2023 ging die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Hamburg insgesamt dramatisch zurück. Die Entwicklung der Baukosten und der Zinsen lähmte die Branche. Als großer Bestandhalter steht der BVE aber weiterhin wirtschaftlich sehr gut da. Einige große Projekte konnte er 2023 erfolgreich abschließen, wie zum Beispiel den Neubau in der Glashüttenstraße. Knapp 36 Millionen Euro investierte der BVE in Instandhaltung und Modernisierung. Künftig wird sich der Fokus der Genossenschaft vor allem auf den Bestand und dessen Zukunftsfähigkeit richten.



Wohnungsbestand

Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung / Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899-1969	Baujahr 1970-1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	14.480	6.458	5.943	2.079
Wohnfläche (m ²)	963.695,03	405.406,51	398.911,94	159.376,58
Nutzungsentgelt (EUR/m ²) (Soll per 31.12.)	7,20	6,68	6,68	9,81
Nutzungsentgelt p.a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	81.237	31.428	31.363	18.445
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	30.587	13.456	15.250	1.881
davon aktivierte Modernisierungen ¹	529	0	529	0

¹ ohne Gewerbe / Servicebetrieb / Hausmeister

Instandhaltung / Modernisierung

Kostenart	2023		2022	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)
Laufende Instandhaltung ²	17.862.366	17,99	16.272.214	16,44
Geplante Großreparaturen	11.223.195	11,31	15.188.398	15,34
Aufwandsmodernisierungen	6.058.574	6,10	6.639.512	6,71
Gesamtaufwand³	35.144.135	35,40	38.100.124	38,49
Aktivierungsfähige Modernisierungen	529.829	0,53	646.483	0,65
Gesamtkosten	35.673.964	35,93	38.746.607	39,14
³ davon				
an Dritte beauftragt	33.234.193	33,48	36.215.299	36,59
Servicebetrieb / Hausmeister	1.909.942	1,92	1.884.825	1,90

² Grundstücks-, Haus- und
Wohnungsinstandhaltung

Instandhaltung / Modernisierung 2023

Maßnahmen

	Tsd. EUR	
Instandhaltung		
Investitionen in die laufende Instandhaltung	17.862	
Wohnungen	4.745	
Fassade / Fenster	505	
Dach	475	
Hauseingänge / Treppenhäuser	874	
Außenanlagen	1.357	
Technische Anlagen	2.278	
Instandhaltungsintensität (EUR/m²) - laufende Instandhaltung	17,99	
Investitionen in die geplante Instandhaltung	11.223	
Fassade / Fenster	1.436	
Dach	127	
Hauseingänge / Treppenhäuser	877	
Außenanlagen	793	
Technische Anlagen	7.001	
Instandhaltungsintensität (EUR/m²) - geplante Instandhaltung	11,31	
Modernisierungen / Projekte		
Investition in Aufwandsmodernisierungen	6.059	
Wohnungen	4.689	
Fassade / Fenster	724	
Dach	17	
Technische Anlagen	523	
Modernisierungsintensität (EUR/m²)	6,10	
Ausgewählte Projekte		
Tinnumweg	Wohnkomfort / Wohnumfeld- verbesserung / Klimaschutz	3.389
Alsenplatz	Wohnumfeldverbesserung	544
Forstreck	Instandhaltung	367
Schenefelder Holt	Klimaschutz (Erneuerung Nahwärmenetz)	582

Projektdurchführung

Neu- und Ersatzneubau

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Baubeginn	Fertigstellung
Jochen-Fink-Weg 23-29	Iserbrook	4		1.070.000	2022	2023
Pergolenviertel 8a	Winterhude	31 ^{1,2}	31	10.800.000	2021	2023
Glashüttenstrasse	Karolinenviertel	19 ²	19	8.600.000	2021	2023
Schlicksweg 3a-f	Barmbek	83 ¹	83	27.000.000	2022	2024
Strandkai	HafenCity	43		25.500.000	2017	2024
Darbovenstieg 4/6*	Iserbrook	4		1.200.000	2023	2024
Schenefelder Holt 3-5*	Iserbrook	16		4.600.000	2023	2024
Lütt Iserbrook 37*	Iserbrook	2		600.000	2024	2025
Simrockstraße 128*	Iserbrook	1		500.000	2025	2025
Osdorfer Landstraße 45/47*	Groß Flottbek	2		900.000	2025	2026
Behringstraße 30*	Ottensen	19	19	7.000.000	2025	2028
Andersenstr./Musäusstraße/Lütt Iserbrook*	Iserbrook	6		1.900.000	2027	2028
Klövensteen*	Rissen	76		33.000.000	2025	2031
Grüne Heyde	Norderstedt	200 ¹	100	60.000.000	2027	2031
diverse Projekte	div. Stadtteile	48		15.000.000		
Gesamt		554	252	197.670.000		
davon Baubeginn ab 2024		354	119	118.900.000		

¹ zzgl. Tiefgarage
² zzgl. gewerblicher Flächen
* Ersatzneubauten

Große Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Baubeginn	Fertigstellung
Tinnumer Weg	Billstedt	250 ^{1,2}	250	56.000.000	2024	2028
Willi-Hill-Weg	Lurup	78 ¹		4.900.000	2024	2026
diverse Projekte	div. Stadtteile			24.600.000		
Gesamt		328	250	85.500.000		

¹ zzgl. Tiefgarage
² zzgl. gewerblicher Flächen

Transformation der Energiezuführung

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	Investitionen (EUR)	Baubeginn	Fertigstellung
Fernwärme					
Hasenhöhe	Iserbrook	89	600.000	2024	2024
Kieler Straße	Altona-Nord	53	100.000	2024	2024
Op'n Hainholt	Sülldorf	592	700.000	2025	2027
Arnoldstraße/Rothestraße	Ottensen	111	1.500.000	2026	2028
energetische Quartierskonzepte					
Schenefelder Holt	Iserbrook	806	1.200.000	2025	2028
Wärmepumpen					
Süderelbering	Hausbruch	135	700.000	2025	2025
Bettinastieg	Nienstedten	51	1.000.000	2026	2026
Am Int. Seegerichtshof	Nienstedten	57	1.100.000	2027	2027
diverse Projekte	div. Stadtteile	3500	15.200.000		
Gesamt		5394	22.100.000		

Ausblick

Investition in den Bestand 2024 bis 2028	Investitionen (EUR)
1. Wohnkomfort – Meine Wohnung	33.400.000
2. Wohnumfeldverbesserungen – Mein Quartier	11.100.000
3. Klimaschutz – Unser Klimafahrplan	45.500.000
davon:	
Energetische Modernisierung Gebäudehülle	29.600.000
Transformation der Energiezuführung	
Fernwärme	5.600.000
Energetische Quartierskonzepte	4.500.000
Wärmepumpen	4.800.000
Mobilität	1.000.000
Gesamt	90.000.000



Lagebericht

1.

Grundlagen des Unternehmens

Rechtliche Grundlagen

Der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) wurde 1899 gegründet. Sein Sitz befindet sich in 22589 Hamburg, Heidrehmen 1.

Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist vorrangig die Wohnungsvergorgung 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 faire Mietenpolitik.

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, klimagerecht, umweltschonend und generationsübergreifend nachhaltig abzusichern.

Organisation

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung und ist der Kontrolle des Aufsichtsrats und der Vertreterversammlung unterworfen. Alle für die Wohnungsvergorgung der Mitglieder anfallenden wesentlichen Aufgaben in der Genossenschaft werden von den Bereichen Kaufmännisches Immobilienmanagement, Technisches Immobilienmanagement, Innovation & Finanzen sowie Menschen & Kommunikation wahrgenommen. Dem Technischen Bestandsmanagement ist ein Servicebetrieb zur Durchführung von Reparaturaufträgen innerhalb der Wohnanlagen unserer Genossenschaft angegliedert.

Compliance

Neben bereits bestehenden Compliance-Richtlinien in Form von systemintegrierten Kontrollen zur Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips, Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung und -anweisung sowie einer Innenrevision gibt es einen Verhaltenskodex für alle Mitarbeitenden, um mit klaren Rahmenbedingungen möglicherweise auftretenden Situationen vorzubeugen, die ihre Integrität infrage stellen könnten. Es bestanden auch im Jahr 2023 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 2023 bewirtschaftete der BVE 14.480 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 963.695,03 m² sowie 7 Kindertagesstätten, 151 gewerbliche Objekte und 34 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 29.036,04 m². Damit ist der BVE die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg.

Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 6.499 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.334 Stellplätze im Freien sowie 1.227 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per saldo um 13 Wohnungen und die Wohnfläche um 2.325,26 m² erhöht. 54 Wohnungszugänge aus der Fertigstellung von Neubauten stehen Abgänge von 41 Wohneinheiten gegenüber, die im Wesentlichen aus Abrissen resultieren.

Nachhaltigkeitsmanagement

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

Klima (CO₂-Bilanz)

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

CO₂-Kennzahl

	Einheit	2023	2022	2021
Energieintensität des Gebäudebestands	kWh/m ² /a	135,97 ¹	135,48 ²	141,38
CO₂-Intensität des Gebäudebestands mit Erdgas	kg CO ₂ /m ² /a	25,22 ¹	23,9 ²	23,88
CO₂-Intensität des Gebäudebestands mit Fernwärme	kg CO ₂ /m ² /a	8,12 ¹	8,19 ²	16,73

¹Vorläufige Zahlen

²Zahlen wurden aktualisiert

In Hinblick auf die Klimaziele der Bundesregierung und des Klimapfads Hamburg hat der BVE bereits per 31.12.2023 über 60% seiner CO₂-Emissionen von 1990 bis 2045 im Bereich der Heizungswärme (ohne Warmwasser) erreicht. Dieser Erfolg begann schon vor 25 Jahren mit der Installation von Blockheizkraftwerken und dem Anschluss an die Hamburger Fernwärme. Zum Zwischenziel 2030 bzw. 2035 ergeben unsere Simulationen eine Einsparung von ca. 73% bzw. 80%. Diesen Zielwert wollen wir durch weitere Maßnahmen erhöhen. Im Jahr 2023 konnten wir unseren Klimapfad um eine objektbezogene Abschätzung der klimaneutralen Wärmeversorgung ergänzen. Damit können wir nun genauere Simulationen für die Dekarbonisierung unseres Gebäudebestands bis 2045 durchführen. Auch konnten erste Kostenschätzungen für die verschiedenen Maßnahmen ermittelt werden, um nicht nur die Emissionsreduktion in unserem Bestand abzuschätzen, sondern auch die Finanzierung dieser Transformation sicherzustellen.

Ab 2020 erstellt der BVE jedes Jahr eine CO₂-Bilanz auf Basis des CO₂-Tools der Initiative Wohnen.2050. Diese wiederum basiert auf den Standards des Greenhouse Gas Protocols und der GdW Arbeitshilfe 85. Die Energieintensität des gesamten Gebäudebestands beträgt 135,97¹ kWh/m², ähnlich wie im Vorjahr. Die CO₂-Intensität des gesamten Gebäudebestands liegt dieses Jahr bei durchschnittlich 20¹ kg CO₂/m².

Energie

Die Tochtergesellschaft BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in den Heizhäusern des BVE, womit 2.016 Wohnungen teilweise mit Wärme versorgt werden. Mit dem Betrieb von insgesamt 27 BHKWs in unseren Wohnanlagen durch unsere Tochtergesellschaft und externe Partner wird Wärmeenergie umweltfreundlich, energiesparend und dezentral erzeugt. Insgesamt werden 33% unserer Wohnungen über diese Blockheizkraftwerke versorgt. Mit dem damit verbundenen Mieterstromkonzept wird der im BHKW erzeugte Strom unseren Mitgliedern durch einen externen Partner umweltfreundlich und kostengünstig angeboten. Dieses Konzept haben wir bereits für ca. 2.200 Wohnungen realisiert. Für 43% aller BVE-Wohnungen erfolgt eine Wärmeversorgung durch Fernwärme. Vor allem die Nutzung der Fernwärme wird in den nächsten Jahren weiter ausgebaut. Insgesamt

werden somit bereits rund dreiviertel der BVE-Wohnungen durch Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. Wärme aus Fernwärme wird in den nächsten Jahren eine starke Emissionsminderung erfahren, so dass unsere fernwärmeversorgten Gebäude in Zukunft von einer CO₂-reduzierten Wärmeversorgung und damit geringen CO₂-Abgaben profitieren. Unsere BHKWs spielen in unserem Klimaplan derzeit eine Übergangsrolle. Als Brückentechnologie produzieren sie effizient Wärme und Strom und reduzieren damit die CO₂-Emissionen. Durch ihre Funktion als zusammenhängendes Nahwärmenetz bieten sie zudem eine gute Grundlage für weitere energetische Quartierskonzepte.

Auch in Zukunft wollen wir weiter durch punktuelle Wärmedämmung, Fensteraustausch und Heizungsoptimierungen Energie sparen. Im Neubau werden von uns Niedrigenergiehäuser mit Wärmerückgewinnungsanlagen, Wärmepumpen oder auch Eisspeichern errichtet. Weiterhin wurde 2020 für die 18 Heizungsanlagen des BVE mit den höchsten Jahresenergieverbräuchen ein Energiemonitoring-Projekt mit sehr guten Erfolgen gestartet. Bis Ende 2022 konnten innerhalb von drei Jahren rund 12,8 Mio. kWh und 2,6 Mio. kg Emissionen eingespart werden. Aufgrund dieser positiven Entwicklung wurde im Jahr 2024 ein langfristiger Monitoringvertrag abgeschlossen. Hier sollen die 30 größten Heizanlagen beim BVE abgebildet werden. Darüber hinaus wurde Ende 2023 ein weiteres Pilotprojekt gestartet, in dem zusätzlich Klein- und Fernwärmeanlagen optimiert werden.

Um den Anteil regenerativer Energien an der Stromversorgung zu erhöhen und gleichzeitig die finanzielle Belastung der Mitglieder zu reduzieren, wurde vom BVE 2022 ein Projekt zur Realisierung von Photovoltaik (PV)-Anlagen auf Bestandsdächern gestartet, wobei der BVE die Maßnahmen nicht eigenständig umsetzt, sondern auf eine nachhaltige Energieversorgung durch Photovoltaik im Rahmen von Mieterstrommodellen setzt. Zu diesem Zweck wurden verschiedene Partner für die Ausstattung der Bestandsdächer und den Betrieb der Anlagen ausgewählt. Mit zwei Partnern wurden Absichtserklärungen (LOIs) zur weiteren Zusammenarbeit unterzeichnet. Die ersten Pilotobjekte werden im Laufe des Jahres mit PV-Anlagen ausgestattet. Ziel ist es, gemeinsam mit den Partnern in den nächsten Jahren 4.000 Haushalten Mieterstrom anbieten zu können. Auch bei Neubauten plant der BVE PV-Anlagen.

Darüber hinaus wird zukünftig bei Dachsanierungen immer die Möglichkeit einer Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung geprüft. Mit diesen Anlagen wird lokaler, regenerativer Strom erzeugt, der für zukünftig notwendige Wärmepumpen und Mieterstrommodelle genutzt werden kann. Die Dachbegrünung ist dabei ein wichtiger Baustein gegen zunehmende Starkregenereignisse.

Energetische Quartierslösungen

Aus unserer Sicht ist das Quartier die Lösung für eine erfolgreiche klimaneutrale Wärmeversorgung. Nur in Einzelfällen mit sehr hohem Endenergieverbrauch oder technischen Problemen kann die Dämmung von Gebäuden eine Lösung sein.

Nach Abschluss der großen energetischen Quartiersentwicklung im Heidrehmen mit einer jährlichen Einsparung von 500 Tonnen CO₂ sind weitere Quartierslösungen in Planung. Mit den geplanten Projekten erweitert der BVE die Perspektive vom Einzelgebäude auf das Quartier, um wichtige Synergieeffekte zu generieren und effektiven Klimaschutz vor Ort zu betreiben. Der Quartiersansatz wird mit möglichst vielen Partnern im Umfeld weitergedacht.

In den Quartieren Op'n Hainholt, Kamerstücken und Iserbrooker Weg sowie Andersenstraße und Wissersweg sollen bis 2027 ca. 600 Wohneinheiten an die Fernwärme angeschlossen werden. Auch die Mitglieder im Schenefelder Holt sollen in einigen Jahren von einer dezentralen Energieversorgung mit einem Anteil von mindestens 75% regenerativen Energie profitieren. Gemeinsam mit lokalen Partnern wird ein sehr großes energetisches Quartiersprojekt rund um den Schenefelder Holt geplant, das insgesamt ca. 1.500 Haushalte mit Wärme versorgen wird. Damit wird ein weiterer Schritt in Richtung klimafreundliche, dezentrale Energieversorgung getan. Die Abwärme der technischen Anlagen der Forschungsanlage European XFEL, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet, soll zur Beheizung der Gebäude im Quartier genutzt werden. Die Planung ist hier bereits angelaufen.

Für unsere Bestände in Billstedt und Kaltenbergen mit rund 400 WE konnten wir einen LOI für den Fernwärmeanschluss in 2029 abschließen. Unsere rund 500 WE in Norderstedt, die fossil versorgt werden, sollen 2028 an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Somit werden bereits in wenigen Jahren größere Bestände in unserem Klimapfad umgesetzt.

Nachhaltige Mobilitätsangebote wie die Realisierung eines Mobilitätshubs runden eine ganzheitliche Quartierslösung ab. Der BVE plant darüber hinaus weitere Voruntersuchungen zur Schaffung von energetischen Quartierslösungen in Kirchdorf Süd und Niendorf und erarbeitet hierbei diverse Möglichkeiten gemeinsam mit lokalen Partnern. Verschiedene Partner zusammenzubringen, stellt dabei eine attraktive Voraussetzung dar, um ausreichend große Quartierslösungen zu realisieren. Vergleichbare Bestrebungen soll es auch in Poppenbüttel geben. Ziel aller energetischen Quartierslösungen ist es, eine nahezu dekarbonisierte Wärmeerzeugung zu ermöglichen, um die wohnungspoliti-

schen Klimaziele für 2045 zu erreichen. Die Suche nach nachhaltigen und bestenfalls regenerativen Energiequellen, wie z.B. industrielle Abwärme, Abwasser etc. für den dafür notwendigen Einsatz von Wärmepumpen ist die wichtigste Aufgabe in diesem Prozess.

E-Mobilität

Auch im Bereich der E-Mobilität ist der BVE im Jahr 2023 weiter vorangekommen. Das Ziel, den gesamten Fuhrpark bis 2023 auf Elektroantrieb umzustellen, konnte erfolgreich erreicht werden. Die Umrüstung der Tiefgaragen wurde abgeschlossen. Die Anzahl der Stellplätze für E-Mobilität beträgt somit zum 31.12.2023 280 Stück, davon sind derzeit 30 Stück mit Elektroautos belegt. Nach der Eröffnung des ersten Mobilitätshubs in Iserbrook im Jahr 2021 und in Eidelstedt im September 2022 können auch die Bewohner des Stadtteils Lurup im Jahr 2024 von einem weiteren Mobilitätshub profitieren. Mobilitätshubs sind ein wichtiger Schritt vom Individualverkehr hin zu nachhaltiger Mobilität in unserer Stadt. Durch das aktive Vorantreiben der E-Mobilität kann der BVE aktiv zur Verbesserung der Luftqualität in Hamburg beitragen. Die Pool-Fahrzeuge werden mit Strom aus der Energiezentrale am Heidrehmen betrieben. So kann im Vergleich zum deutschen Strommix auf 100 Kilometern 33% der entstehenden CO₂-Emissionen eingespart werden. Die Fahrzeuge des Servicebetriebs werden mit 100% Ökostrom getankt.

Mitgliederförderung

Die Zahl der von unserem Sozialmanagement zu begleitenden, zu beratenden oder zu betreuenden Mitgliedern ist gegenüber dem Vorjahreswert erneut gestiegen. In über 300 Fällen wurden Mitglieder im Rahmen ihrer Anliegen persönlich oder telefonisch beraten und in ihren Wohnungen aufgesucht. Das BVE-Sozialmanagement begleitet auf Wunsch zu wichtigen Terminen. In Einzelfällen erfolgt eine sozialpädagogische Betreuung.

Es gab die klassische Alltagsberatung zu Themenfeldern wie Finanzen, psychosozialen Problemen, so bspw. bei desorganisiertem Wohnen, aber auch Unterstützung bei Fahrstuhlaustritten oder bei Modernisierungen. Mieterkonflikte wurden in enger Zusammenarbeit mit der kaufmännischen Mieterbetreuung versucht zu moderieren bzw. zu klären.

Im Fokus steht jedoch weiterhin die recht heterogene Gruppe der Seniorinnen und Senioren, wobei seit einiger Zeit ein Trend Richtung Vereinsamung und psychische Erkrankungen in mehreren Bevölkerungsgruppen erkennbar wird. Mehr werden auch Energieberatungen und der Wunsch nach Hilfe bei Anträgen auf Wohngeld. Es geht weiterhin um Wohnraumanpassung, sinnvolle Pflegeleistungen und das seniorenfreundliche Wohnen. Es wird zusammen mit der technischen Abteilung über digitale/elektronische Assistenzsysteme nachgedacht, die in einzelnen Wohnanlagen Interessierten angeboten werden sollen.

Ziel der Hilfe des Sozialmanagements bleibt, ein selbstständiges Leben in den eigenen Räumen im angestammten Wohnumfeld zu ermöglichen.

Die Kindergenossenschaft BVE KIDS wird demnächst zehn Jahre alt. Sie ist auch im Jahr 2023 mit insgesamt 1167 Mitgliedskindern sehr erfolgreich gewesen – zehn große Veranstaltungen wurden 2023 angeboten: Werksbesichtigung Airbus, Besichtigung des Energiebunkers in Wilhelmsburg, eine Veranstaltung mit dem BUND zum Lebensraum der Schmetterlinge und eine weitere zum Lebensraum Erde, zwei große Kinderfeste in Altona und Billstedt, Bäderland-Gutscheine wurden zum Beginn der Sommerferien verlost, eine Kletteraktion im Hochseilgarten Hanse Rock in Wilhelmsburg, es wurden Wachstücher und Lippenbalsam hergestellt, genauso wie Kerzenziehen und -dekoriere angeboten. Zum Jahresende gab es das fast schon traditionelle Nikolauskonzert mit Tiger Bärnd und einen Museumsbesuch zu »50 Jahre Sesamstraße« im Museum für Kunst und Gewerbe.

Themenfelder der Kindergenossenschaft sind weiterhin Ökologie und Nachhaltigkeit, Gesellschaft und Leben, Entdecken und Experimentieren. Digitale Angebote werden über den erfolgreichen Instagram-Kanal abgebildet. Drei Infobriefe wurden versandt, genauso wie Geburtstagsgrüße und Verabschiedungen zum 18. Geburtstag.

2.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld (Krieg in der Ukraine, Auseinandersetzung in Israel) ins Stocken. Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück. Gemäß einer Untersuchung des ifo-Instituts wird bei knapp 43% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar.

Tabelle 1: Geschäftsverlauf

(Mio. EUR)

	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
Nutzungsentgelte/Sollmieten	87,1	88,0	85,5
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	34,2	33,2	36,2
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	7,4	8,2	8,1
Jahresüberschuss	19,5	19,7	14,3
Investitionen	37,4	22,7	32,5

Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3% gesunken. Weiter ungünstig wirkt sich auf die Investitionsbereitschaft das Urteil des BVerfG aus November 2023 aus, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1%. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen dürfte. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9% erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9%). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4% zugelegt.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4%. Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1%. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7% bis 4,2% einbrechen.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27% weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7%) dramatisch verstärkt fort.

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 2023 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe Tabelle 1).

Veränderung der Nutzungsentgelte

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen resultiert im Jahr 2023 vor allem aus den geplanten regelmäßigen Anpassungen der Nutzungsentgelte, Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen und Mietanhebungen bei Wiedervermietungen.

Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 7,20 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 6,96 EUR im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Wohnungswechsel

Die Kündigungsquote liegt mit 4,88% weiter auf einem niedrigen Niveau. Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden.

Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind auf einem insgesamt niedrigen Niveau: Sie betragen 2023 nur 1,47% der Nutzungsentgelterträge.

Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (33,2 Mio. EUR) entsprechen in etwa unseren Prognosen. Die Instandhaltungskosten haben sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verringert.

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr insgesamt 35.144 Tsd. EUR aufgewendet, im Vorjahr 38.100 Tsd. EUR. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, wurden im Jahr 2023 Kosten für Instandhaltungen in Höhe von 35,40 EUR gegenüber 38,49 EUR im Jahr 2022 aufgewendet.

Zinsaufwendungen

Trotz der fortlaufenden Erhöhungen des Leitzinses im Jahr 2023 liegen die objektbezogenen Zinsaufwendungen in Höhe von etwa 8,2 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahrs. Durch eine aktive Kreditportfoliosteuerung sowie der Ausnutzung von Forward Konditionen war es uns möglich, Umschuldungen und Darlehensverlängerungen frühzeitig mit günstigen Zinsen zu sichern.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss ist weiterhin sehr stabil und entspricht unseren Erwartungen.

Investitionen

Gegenüber unseren Vorjahresplanungen fallen die tatsächlich vorgenommenen Investitionen geringer aus, da sich bei einigen Neubauprojekten Bauverzögerungen sowie Verzögerungen aus planungs- und baurechtlichen Gegebenheiten ergeben haben.

Wir verfolgen diese Neubauprojekte unabhängig davon kontinuierlich weiter.

Tabelle 2: Ertragslage

(Tsd. EUR)

	2023	2022	2021	2020	2019
Hausbewirtschaftung	22.988	18.470	18.266	14.566	12.763
Betreuungstätigkeit	-52	-37	-34	-24	-16
Beteiligungen	-16	136	-38	-6	37
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-750	-674	-688	-743	-751
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.894	-3.211	-1.177	929	997
Steuern	-535	-372	-267	-210	-558
Jahresüberschuss	19.741	14.312	16.062	14.512	12.472

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie in der Tabelle 2 dargestellt zusammen.

Hausbewirtschaftung

Aus der Ertragslage gehen die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis hervor. Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch die Nutzungsentgelte sowie die Instandhaltungskosten. Durch die Neubauinvestitionsmaßnahmen sowie Anpassungen der Nutzungsentgelte konnten höhere Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich im Zusammenspiel mit den planmäßig angepassten Nutzungsgebühren und verzögerter Instandsetzungsmaßnahmen das Ergebnis der Hausbewirtschaftung deutlich erhöht.

Tabelle 3:
Vermögenslage

	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022		Veränderungen Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	684.199	92,84	675.983	94,42	8.216
Rechnungsabgrenzungsposten	209	0,03	274	0,04	-65
	684.408	92,87	676.257	94,46	8.151
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	52.368	7,11	39.573	5,53	12.795
Rechnungsabgrenzungsposten	156	0,02	105	0,01	51
	52.524	7,13	39.678	5,54	12.846
Gesamtvermögen	736.932	100,00	715.935	100,00	20.997
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	332.159	45,07	317.880	44,40	14.279
Rückstellungen	7.807	1,06	8.116	1,13	-309
Fremdkapital	347.091	47,10	344.487	48,12	2.604
	687.057	93,23	670.483	93,65	16.574
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	5.287	0,72	4.255	0,59	1.032
Verbindlichkeiten	44.381	6,02	41.001	5,73	3.380
Rechnungsabgrenzungsposten	207	0,03	196	0,03	11
	49.875	6,77	45.452	6,35	4.423
Gesamtkapital	736.932	100,00	715.935	100,00	20.997

Tabelle 4: Kapitalflussrechnung

gemäß DRS 21 (Tsd. EUR)

	2023	2022
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	19.741	14.312
Cashflow nach DVSA / SG	(33.918)	(28.287)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	44.142	37.305
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit		
	-21.168	-32.314
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
	-11.252	-5.169
	11.722	-178
IV. Entwicklung des Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	11.722	-178
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember des Vorjahrs	11.553	11.731
	23.275	11.553
Finanzmittelbestand Geschäftsjahr	23.275	11.553

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) im Wesentlichen das Ergebnis aus nicht aktivierten Baukosten (Aufwendungen während der Bauphase, vor allem Fremdkapital-, Finanzierungs- und andere Verwaltungskosten). Der Rückgang des negativen Ertrags aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb um insgesamt um 1.317 Tsd. EUR resultiert ebenso aus diesen Bereichen. Das neutrale Ergebnis hat sich um 1.582 Tsd. EUR, im Wesentlichen resultierend aus dem Wegfall von einmaligen Kosten in 2022 (rund 900 Tsd. EUR) und höheren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (rund 355 Tsd. EUR), erhöht. Dagegen steht ein Anstieg der nicht aktivierten Baukosten um 272 Tsd. EUR resultierend im Wesentlichen aus den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um rund 255 Tsd. EUR.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen im Jahr 2023 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 458,28 EUR (Vorjahr: 461,82 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 415,04 EUR (Vorjahr: 420,64 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2023 wie in der Tabelle 3 dar. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,2 Mio. EUR erhöht. Den ausgewiesenen Zugängen zum Anlagevermögen in Höhe von 22,7 Mio. EUR stehen Verringerungen in Höhe von 14,5 Mio. EUR gegenüber, die im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen sind.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Grundstücksankäufe getätigt.

Die Steigerung des Eigenkapitals um 14,3 Mio. EUR resultiert vor allem aus dem Jahresergebnis.

Die Eigenkapitalquote beträgt 45,1% (Vorjahr: 44,4%) und ist trotz hoher Bautätigkeit gestiegen. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 687,1 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen von 684,4 Mio. EUR ist damit zu 100,4% (Vorjahr: 99,2%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt.

Weiterhin stehen dem BVE zur kurzfristigen Liquiditätsdeckung derzeit nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 19,1 Mio. EUR sowie Beleihungsreserven von rund 233,0 Mio. EUR zur Verfügung.

Finanzlage

Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Oberstes Ziel des Finanzmanagements ist die Gewährleistung der Deckung der erforderlichen Ausgaben durch Eigen- oder Fremdkapital. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben und ist auch künftig gewährleistet. Über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel im Geschäftsjahr 2023 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 gestiegenen Jahresüberschuss von 5,4 Mio. EUR insgesamt um 5,6 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr vergrößert. Im Vorjahresvergleich hat sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 6,8 Mio. EUR erhöht.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow der Investitionstätigkeit wird nach wie vor durch die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (2023: 22,5 Mio. EUR) geprägt. Im Wesentlichen betreffen die Auszahlungen die Neubauvorhaben, die planmäßig fertiggestellt bzw. fortgeführt werden.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit verändert sich im Wesentlichen durch den Saldo aus Darlehensaufnahmen abzüglich plan- und außerplanmäßiger Tilgungen um 2,6 Mio. EUR sowie um die Zinsaufwendungen von -8,4 Mio. EUR und den Dividendenauszahlungen von -5,8 Mio. EUR. Weiterhin sind Einzahlungen auf Geschäftsguthaben von 0,4 Mio. EUR im Geschäftsjahr zu verzeichnen gewesen. Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnte der Kapitaldienst gezahlt werden. Unter Berücksichtigung weiterer Aus- und Einzahlungen hat sich der Finanzmittelfonds um 11,7 Mio. EUR auf 23,3 Mio. EUR erhöht.

Liquidität

Die Liquidität des BVE ist gesichert. Die Zahlung einer Dividende von 4% auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2023 in Höhe von rund 5,8 Mio. EUR ist gewährleistet. Ende März 2024 liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 23,6 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 grundpfandrechtliche Besicherung in Höhe von 19,1 Mio. EUR zur Verfügung. Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Des Weiteren wurde der BVE auf Grundlage des Jahresabschlusses 2022 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 in Vorjahren Forward-Darlehen zur Umschuldung oder vorzeitigen Verlängerungen von Darlehen auch unter Ausnutzung von Sonderkündigungsrechten abgeschlossen.

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	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	45,07	44,40
Eigenkapitalrentabilität	%	6,10	4,62
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,89	3,23
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	7,20	6,96
Fluktuationsquote	%	4,88	5,59
Ertragsausfälle aus Leerständen	%	1,47	1,40
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	33,46	36,59

3.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikobericht

Das Risikomanagement des BVE 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. 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 bestmöglicher Konditionen verringert. Weiterhin wird stets die aktuelle Förderlandschaft beobachtet, um bei Neubauten und Modernisierungen die Fördermöglichkeiten weitestgehend ausschöpfen zu können.

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

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Im Weiteren erfolgt eine Fortschreibung unserer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben in laufender Umsetzung. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken sind vor diesem Hintergrund nicht abschließend bewertbar und müssen laufend angepasst werden.

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten bei den fernwärmeversorgten Gebäuden. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser belastet das Investitionsbudget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Die weiter steigenden Energiekosten bestätigen uns darin, den Weg der klimaschonenden Energiezuführung und energetischen Modernisierung sowie der Ausschöpfung sämtlicher Möglichkeiten der öffentlichen Förderung konsequent weiterzuverfolgen. Die monatlichen Belastungen für unsere Mieter werden trotz Energiesparmaßnahmen wie z. B. Optimierung der Betriebssysteme der Heizungsanlagen ansteigen. Zudem könnten durch deutlich erhöhte Bruttowarmmieten gegebenenfalls die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter (insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Die branchenübergreifend stark zunehmenden Angriffe auf die IT-Infrastrukturen stellen hohe Anforderung an die Datensicherheit und Datenverfügbarkeit. Die Sicherheit der uns anvertrauten Daten und die Sicherstellung eines reibungslosen Geschäftsbetriebes bedingen fortlaufende zielgerichtete Investitionen in den Bereichen der IT-Sicherheit.

Chancenbericht

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

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter stabilisieren 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 sehr wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet der BVE auf Basis der Unternehmensplanung (14.03.2024) folgende Entwicklung:

Die derzeitigen Bevölkerungsprognosen für den Raum Hamburg lassen uns weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgehen. Dies lässt die Aussage zu, dass wir auch weiterhin nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von 119 Mio. EUR für 354 Wohnungen, die überwiegend öffentlich gefördert oder im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geplant sind, erhöhen noch in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand. Unsere zukünftigen (bis 2028) geplanten Investitionen in den Bestand betragen voraussichtlich rund 90 Mio. EUR. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, haben wir bereits weitgehend Finanzierungszusagen eingeholt und nach erfolgtem Grundstückserwerb bzw. der Anhandgabe von Grundstücken Forward-Darlehen abgeschlossen. Wir gehen für die nächsten Jahre weiter von einem hohen Zinsniveau aus. Jedes einzelne Bauvorhaben wird aufgrund der erheblich geänderten Rahmenbedingungen erneut geprüft.

Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Energetische Modernisierung Gebäudehülle und Energiezuführung) in Höhe von 2,2 Mio. EUR getätigt. Für die Jahre 2024 bis 2028 sind weitere Investitionen hierfür von 46 Mio. EUR vorgesehen.

Wir prognostizieren für das Jahr 2024 steigende Sollmieten in Höhe von 89 Mio. EUR im Rahmen unserer regelmäßigen Nutzungsentgeltanpassungen, der Erhöhung der Kostenätze im mietpreisgebundenen Wohnungsbau sowie der Ergänzung unserer Wohnungsbestände durch Neubau. Trotz des steigenden Zinsniveaus sowie der dadurch auch erforderlichen Reduzierung des hohen Tilgungsaufkommens bei Umfinanzierungen und Neukreditaufnahmen rechnen wir mit leicht sinkenden Zinsaufwendungen für 2024 in Höhe von rund 8 Mio. EUR, da sich unsere Finanzierungstätigkeiten im Rahmen von Umschuldungen während der Niedrigzinsphase weiterhin positiv auswirken. Als Instandhaltungsaufwendungen planen wir für 2024 bedingt durch unsere planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms mit rund 37 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir für 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 19 Mio. EUR. Dazu planen wir 2024 Investitionen für Modernisierung und Neubau in Höhe von rund 20 Mio. EUR. Im Rahmen der Grundstücksbevorratung wurde bereits Anfang 2022 ein Grundstück mit einer Fläche für rund 200 Wohnungen erworben.

Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

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 16. Mai 2024

Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2023 – Aktiva (EUR)

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

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

2023	2022
337.263,91	418.414,36

II. Sachanlagen

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
- Grundstücke ohne Bauten
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter
- Technische Anlagen und Maschinen
- Betriebs- und Geschäftsausstattung
- Anlagen im Bau
- Bauvorbereitungskosten
- Geleistete Anzahlungen

628.079.889,41	620.571.064,68
1.797.875,67	1.879.447,02
3.669.462,98	3.669.328,15
102.565,15	102.565,15
493.704,34	614.611,07
236.687,21	299.950,26
44.623.959,41	44.839.444,67
2.995.587,45	1.703.706,76
1.780.973,13	1.803.376,07
683.780.704,75	675.483.493,83

III. Finanzanlagen

- Anteile an verbundenen Unternehmen
- Beteiligungen

30.374,25	30.374,25
50.864,40	50.864,40
81.238,65	81.238,65

Anlagevermögen insgesamt

684.199.207,31	675.983.146,84
-----------------------	-----------------------

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

- Unfertige Leistungen
- Andere Vorräte

24.419.003,65	23.188.685,83
1.126.847,92	693.950,26
25.545.851,57	23.882.636,09

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- Forderungen aus Vermietung
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit
- Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
- Forderungen gegen verbundene Unternehmen
- Sonstige Vermögensgegenstände

520.442,50	482.019,38
11.150,12	7.699,56
147.841,08	33.965,23
0,00	307.868,57
2.867.654,90	3.306.017,26
3.547.088,60	4.137.570,00

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

- Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

23.275.443,42	11.552.348,91
23.275.443,42	11.552.348,91

Umlaufvermögen insgesamt

52.368.383,59	39.572.555,00
----------------------	----------------------

C. Rechnungsabgrenzungsposten

- Andere Rechnungsabgrenzungsposten

364.516,06	378.786,32
------------	------------

Bilanzsumme

736.932.106,96	715.934.488,16
-----------------------	-----------------------

Bilanz zum 31. Dezember 2023 – Passiva (EUR)

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

- der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder
- der verbleibenden Mitglieder
- aus gekündigten Geschäftsanteilen
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile

1.796.452,55	1.127.723,28
144.724.295,71	145.741.571,93
1.847.787,07	1.143.215,67
3.823,62	(5.624,30)
148.368.535,33	148.012.510,88

II. Ergebnisrücklagen

- Gesetzliche Rücklage
 - davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt
- Bauerneuerungsrücklage
 - davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt
- Andere Ergebnisrücklagen
 - davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt

26.901.209,36	24.927.150,89
1.974.058,47	(1.431.191,32)
78.800.000,00	73.050.000,00
5.750.000,00	(3.750.000,00)
71.400.000,00	65.650.000,00
5.750.000,00	(3.750.000,00)
177.101.209,36	163.627.150,89

III. Bilanzgewinn

- Gewinnvortrag
- Jahresüberschuss
- Einstellungen in Ergebnisrücklagen

423.070,26	859.994,32
19.740.574,65	14.311.903,16
13.474.058,47	8.931.191,32
6.689.586,44	6.240.706,16

Eigenkapital insgesamt

332.159.331,13	317.880.367,93
-----------------------	-----------------------

B. Rückstellungen

- Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- Steuerrückstellungen
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung
- Sonstige Rückstellungen

7.451.482,00	7.754.836,00
179.816,00	460.300,00
280.000,00	280.000,00
5.182.671,81	3.875.730,44
13.093.969,81	12.370.866,44

C. Verbindlichkeiten

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
- Erhaltene Anzahlungen
- Verbindlichkeiten aus Vermietung
- Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
- Sonstige Verbindlichkeiten
 - davon aus Steuern
 - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

288.351.734,19	282.956.267,92
58.738.987,84	61.531.204,61
33.903.063,10	29.020.693,81
456.425,95	486.424,39
21.421,58	14.160,00
9.474.272,64	10.913.870,52
42.108,37	0,00
483.867,78	564.995,81
42.837,03	(69.829,01)
0,00	(0,00)
391.471.881,45	385.487.617,06

D. Rechnungsabgrenzungsposten

206.924,57	195.636,73
------------	------------

Bilanzsumme

736.932.106,96	715.934.488,16
-----------------------	-----------------------

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2023

(EUR)

	2023	2022
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	112.561.899,82	110.334.924,42
b) aus Betreuungstätigkeit	123.394,79	142.608,35
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	687.138,39	1.026.462,66
	113.372.433,00	111.503.995,43
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.230.317,82	-182.335,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	76.500,00	156.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.140.011,74	2.204.532,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	56.118.488,68	57.846.371,62
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.040.890,38	923.882,92
	57.159.379,06	58.770.254,54
Rohergebnis	59.659.883,50	54.911.937,83
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.033.022,09	7.024.423,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.645.698,63	1.646.720,26
davon für Altersversorgung	239.381,26	(277.573,09)
	8.678.720,72	8.671.143,33
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.526.090,94	14.400.437,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.273.963,57	4.641.388,31
9. Erträge aus Beteiligungen	150.000,49	100.000,49
davon aus verbundenen Unternehmen	150.000,00	(100.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	234.865,35	10.344,02
davon aus verbundenen Unternehmen	976,67	(1.165,84)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	8.356,21	(8.811,87)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.555.010,57	8.465.046,97
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen	137.000,00	(147.518,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	534.941,23	372.152,44
13. Ergebnis nach Steuern	23.476.022,31	18.472.113,45
14. Sonstige Steuern	3.735.447,66	4.160.210,29
15. Jahresüberschuss	19.740.574,65	14.311.903,16
16. Gewinnvortrag	423.070,26	860.034,27
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	13.474.058,47	8.931.191,32
18. Bilanzgewinn	6.689.586,44	6.240.746,11

Anhang

b

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

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

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

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 2023 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 jeweils gültigen Fassung, ergänzt um die Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit zur verbesserten Darstellung der Passivseite, aufgestellt.

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

Tabelle 6:
Anlagenpiegel 2023
(EUR)

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahrs	Abgänge des Geschäftsjahrs	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahrs	Zuschreibungen
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.944.204,56	7.361,34	-12.479,05	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen					
	1.944.204,56	7.361,34	-12.479,05	0,00	0,00

II. Sachanlagen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahrs	Abgänge des Geschäftsjahrs	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahrs	Zuschreibungen
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.041.601.795,70	548.193,59	0,00	20.965.191,59	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	3.669.328,15	134,83	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	103.723,39	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.073.727,77	3.418,16	-11.761,88	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.500.332,76	126.855,41	-132.281,74	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	44.839.444,67	20.594.124,26	0,00	-20.809.609,52	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	1.703.706,76	1.429.951,74	-5.632,10	-132.438,95	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	1.803.376,07	740,18	0,00	-23.143,12	0,00
	1.103.196.010,51	22.703.418,17	-149.675,72	0,00	0,00

III. Finanzanlagen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahrs	Abgänge des Geschäftsjahrs	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahrs	Zuschreibungen
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

	1.105.221.453,72	22.710.779,51	-162.154,77	0,00	0,00
--	-------------------------	----------------------	--------------------	-------------	-------------

Bei den Herstellungskosten wurden im Jahr 2023 bei Neubauten und Modernisierungen Eigenleistungen für Bauleitungs-, Projektleitungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 76,5 Tsd. EUR aktiviert. Von der Möglichkeit der Aktivierung während der Bauzeit angefallener Fremdkapitalzinsen wurde weiterhin kein Gebrauch gemacht.

Unter den technischen Anlagen ausgewiesene maschinelle Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über drei bis zehn Jahre abgeschrieben. Für geringwertige Vermögensgegenstände erfolgt im Jahr des Zugangs die volle Abschreibung, ihr Abgang wird unterstellt.

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen Niederwertprinzip bewertet.

Der Posten Unfertige Leistungen umfasst noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. Die Bewertung der in den anderen Vorräten ausgewiesenen Reparaturmaterialien resultiert aus den Ergebnissen der ordentlichen Inventur zum 31. Dezember 2023.

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 Bauverein der Elbgemeinden nur mit

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.
1.939.086,85	-1.525.790,20	-88.510,79	12.478,05	-1.601.822,94	418.414,36	337.263,91
1.939.086,85	-1.525.790,20	-88.510,79	12.478,05	-1.601.822,94	418.414,36	337.263,91
1.063.115.180,88	-421.030.731,02	-14.004.560,45	0,00	-435.035.291,47	620.571.064,68	628.079.889,41
5.900.575,24	-4.021.128,22	-81.571,35	0,00	-4.102.699,57	1.879.447,02	1.797.875,67
3.669.462,98	0,00	0,00	0,00	0,00	3.669.328,15	3.669.462,98
103.723,39	-1.158,24	0,00	0,00	-1.158,24	102.565,15	102.565,15
1.065.384,05	-459.116,70	-124.324,89	11.761,88	-571.679,71	614.611,07	493.704,34
2.494.906,43	-2.200.382,50	-190.108,46	132.271,74	-2.258.219,22	299.950,26	236.687,21
44.623.959,41	0,00	0,00	0,00	0,00	44.839.444,67	44.623.959,41
2.995.587,45	0,00	0,00	0,00	0,00	1.703.706,76	2.995.587,45
1.780.973,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.803.376,07	1.780.973,13
1.125.749.752,96	-427.712.516,68	-14.400.565,15	144.033,62	-441.969.048,21	675.483.493,83	683.780.704,75
30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	30.374,25
50.864,40	0,00	0,00	0,00	0,00	50.864,40	50.864,40
81.238,65	0,00	0,00	0,00	0,00	81.238,65	81.238,65
1.127.770.078,46	-429.238.306,88	-14.489.075,94	156.511,67	-443.570.871,15	675.983.146,84	684.199.207,31

seinem Nichtmitgliedergeschäft steuerpflichtig. Die Bewertungsunterschiede resultieren vor allem aus den in der Regel höheren steuerlichen Teilwerten der an Nichtmitglieder vermieteten Gebäude sowie abweichenden steuerlichen Abschreibungsregelungen. Vom Ansatzwahlrecht aktiver latenter Steuern aus der Verrechnung von Bewertungsunterschieden von handels- und steuerrechtlichen Regelungen sowie vom steuerrechtlichen Verlustvortrag gemäß § 274 Abs. 1 HGB haben wir keinen Gebrauch gemacht.

Die Rückstellungen werden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die versicherungsmathematische Berechnung des Erfüllungsbetrags der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die Richttafeln 2018 G von Heubeck und einen von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,82% (im Vorjahr 1,78%) bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gehaltsanpassungen sind mit durchschnittlich 2,0% jährlich und Rentenanpassungen mit 2,2% bzw. 2,5% jährlich eingerechnet.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,82%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,74%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 55 Tsd. EUR. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgespart.

Die ausgewiesenen objektbezogenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung für Maßnahmen zur Energieeinsparung werden mit dem Wertansatz vom 31. Dezember 2009, gemindert um die bis zum 31. Dezember 2023 in Anspruch genommenen Aufwendungen für durchgeführte Maßnahmen, fortgeführt.

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

Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeitenden, die bis zum 31. Dezember 2023 mehr als drei Jahre beschäftigt waren, basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten nach der Projected-Unit-Credit-Methode auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck, eines Rechnungszinssatzes von 1,74% nach Maßgabe des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre, eines Gehaltstrends von 2,4% jährlich und einer Fluktuation von 2,0% jährlich. Bei der Berechnung der Rückstellung wurde unsere Betriebsvereinbarung zu Jubiläumzahlungen berücksichtigt.

Auch für die Berechnung der langfristigen Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurden die veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssätze verwendet. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2023 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

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

C

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

Bilanz

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

Innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgten keine wesentlichen Zu- oder Abgänge.

Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung neuer Wohngebäude (Zugänge durch Umbuchungen).

Die Grundstücke ohne Bauten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Aufgrund laufender (Zugänge) und fertiggestellter Neubauprojekte (Abgänge durch Umbuchungen) hat sich der Posten Anlagen im Bau im Saldo nur unwesentlich verändert.

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

Der Posten Geleistete Anzahlungen beinhaltet Zahlungen von Anhandgabeentgelten und Grundstücksratenzahlungen.

Tabelle 7: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR)

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	520.442,50	(482.019,38)	31.157,64	(34.313,94)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.150,12	(7.699,56)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.841,08	(33.965,23)	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	(307.868,57)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	2.867.654,90	(3.306.017,26)	1.589.948,84	(1.973.032,89)
Gesamtbetrag	3.547.088,60	(4.137.570,00)	1.621.106,48	(2.007.346,83)

Vorjahreszahlen in Klammern

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 7 dargestellt.

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

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem:

Rückstellungen für (Tsd. EUR)	
angefallene Baukosten	1.946
Aufwendungen aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen	1.267
Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte von Bestandsobjekten gemäß der Energieeinsparverordnung	511
Heizkostendienstleister	460
unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahres nachgeholt wurde	406
Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten einschließlich der Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	336
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen, Berufsgenossenschaftsbeiträge	208

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Fristigkeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Tabelle 8).

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

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

Erträge aus (Tsd. EUR)	
der Auflösung von Rückstellungen	836
Kostenerstattungen	450
Versicherungsentschädigungen	568

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

(Tsd. EUR)	
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	3.700
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Mietforderungen	348
Soziale Betreuung von Mitgliedern	69

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 213 Tsd. EUR aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 144 Tsd. EUR Zinsaufwendungen für Rückstellungen.

Tabelle 8: Verbindlichkeitspiegel 2023

(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	288.351.734,19 (282.956.267,92)	20.107.128,51 (31.441.794,97)	70.078.773,66 (72.126.943,04)	198.165.832,02 (179.387.529,91)	288.351.734,19 (282.956.267,92)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.738.987,84 (61.531.204,61)	2.888.495,52 (3.023.169,52)	7.897.657,63 (8.643.658,23)	47.952.834,69 (49.864.376,86)	58.738.987,84 (61.531.204,61)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	33.903.063,10 (29.020.693,81)	33.903.063,10 (29.020.693,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	456.425,95 (486.424,39)	456.425,95 (486.424,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	21.421,58 (14.160,00)	21.421,58 (14.160,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.474.272,64 (10.913.870,52)	9.474.272,64 (10.913.870,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	42.108,37 (0,00)	42.108,37 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	483.867,78 (564.995,81)	245.768,76 (278.405,04)	238.099,02 (286.590,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
				0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	391.471.881,45 (385.487.617,06)	67.138.684,43 (75.178.518,25)	78.214.530,31 (80.770.601,27)	246.118.666,71 (229.251.906,77)	347.090.722,03 (344.487.472,53)	

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 31.12.2022 1.123 Tsd. EUR, davon 30 Tsd. EUR Gezeichnetes Kapital. Im Jahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 485 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 2023 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2023 Gaslieferungen in Höhe von 452 Tsd. EUR, die sie ohne Aufschlag an die BVE-DIENSTE GmbH zum Betrieb der Blockheizkraftwerke weiterleitete. Die BVE-DIENSTE GmbH berechnete dem Bauverein der Elbgemeinden Wärme- und Stromlieferungen in Höhe von 475 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 2023 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten positiven Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 845 Tsd. EUR ermittelt.

Wir haben diesen Betrag nicht aktiviert, 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 Dividenden, 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 (2023: 78 Tsd. EUR) läuft über die Genossenschaft.

Die Genossenschaft hat Bürgschaften in Höhe von 190 Tsd. EUR und 220 Tsd. EUR zur Besicherung für von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommene Darlehen übernommen, die zum 31. Dezember 2023 insgesamt mit 95 Tsd. EUR valutieren. Weiterhin hat der BVE für die BVE-DIENSTE GmbH zur Sicherung der Ansprüche der Kurt Denker-Stiftung eine Bürgschaft von 100 Tsd. EUR für die BVE-DIENSTE GmbH übernommen.

Die Genossenschaft hat aus Wohnraummietverhältnissen mit Nichtmitgliedern Mietkautionen erhalten. Diese betragen zum Abschlussstichtag 448 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 17,8 Mio. EUR sowie Grundstücksgeschäften von rund 9,9 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt.

Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

Mitglieder des Aufsichtsrats

Waldemar Bulawa, Ulf Dallmann, Henry de Vries, Dr. Jürgen Duwe (stellv. Vorsitzender), Renate Frentrup, Bettina Harms-Goldt (Vorsitzende), Annegret Henningsen, Dr. Hauke Kloust, Per Olaf Krahnstöver, Hendrik Schewe, Thomas Schneegans, Horst Wenzel

Gewinnverwendung

Gemäß Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat am 16. Mai 2024 wurden 1.974 Tsd. EUR in die gesetzliche Rücklage, 5.750 Tsd. EUR in die Bauerneuerungsrücklage und 5.750 Tsd. EUR in die anderen Rücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 40 i.V.m. § 28 m) und o) der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Betrag von 6.690 Tsd. EUR Dividenden von 5.823 Tsd. EUR auszuschütten und 866 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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	78	11
Hausmeister	24	1
Servicebetrieb	20	1
Gesamt	122	13

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Hamburg, den 16. Mai 2024
Der Vorstand



Michael Wulf Axel Horn

Mitgliederbewegung

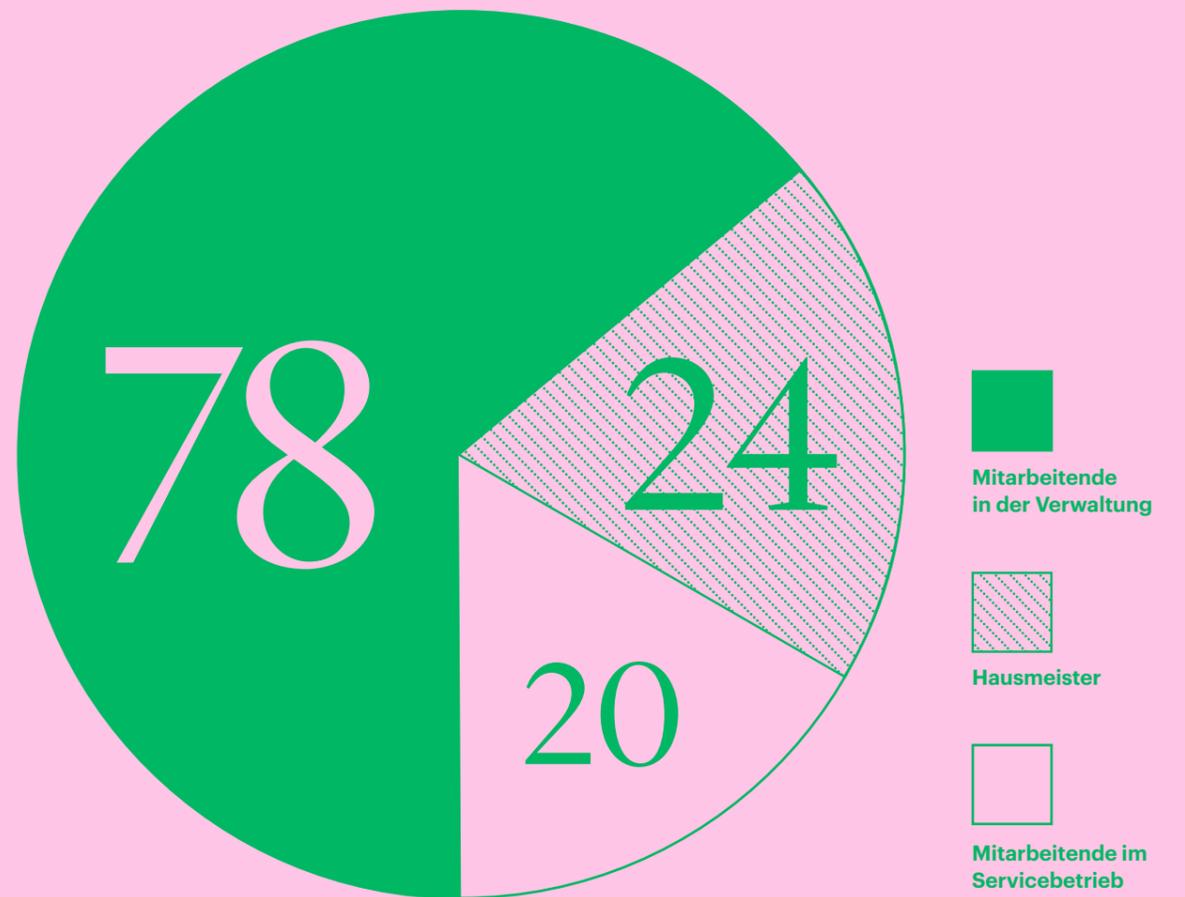
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 1.017.276,22 EUR verringert. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder	Anzahl
Mitglieder (Stand: 01.01.2023)	23.296
Zugänge	555
Abgänge	494
Mitglieder (Stand: 31.12.2023)	23.357

Prüfungsverband

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

Mitglieder & Mitarbeitende



Der Aufsichtsrat



Bau- und Umweltausschuss:

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

und



Personal- und Prüfungsausschuss:
Bettina Harms-Goldt
(Vorsitzende Gesamtaufsichtsrat),
Dr. Hauke Kloust, Henry de Vries
(Vorsitzender des Ausschusses),
Thomas Schneegans (v. l. n. r., o. n. u.)



seine Ausschüsse



Satzungs- und

Schlichtungsausschuss:

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



Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2023 seine Aufgabe, den Vorstand der Genossenschaft zu beraten und zu kontrollieren, vollumfänglich wahrgenommen.

Insgesamt fanden sechs Sitzungen statt, in denen der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auf der Basis strukturierter Tagesordnungen beraten hat. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat umfassend über die Planung und die zentralen Entwicklungen beim BVE. Die erforderlichen Beschlüsse wurden auf Basis vorab zur Verfügung gestellter Unterlagen gefasst. Darüber hinaus fanden zwei Sitzungen ausschließlich im Kreis der Aufsichtsratsmitglieder statt.

Der Aufsichtsrat verfügt über ein Berichtssystem, das sicherstellt, dass regelmäßig über alle relevanten Bereiche der Genossenschaft v.a. anhand von Kennziffern berichtet wird. Diese Struktur wird durch aktuelle Themen ergänzt, über die der Vorstand den Aufsichtsrat laufend informiert.

In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat über verschiedene Sachverhalte informiert, darunter die laufende Geschäftstätigkeit, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Nutzungsentgelte, die Finanzlage, die Bautenstände und Neubauplanung sowie die Entwicklung der internen Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung. Zudem wurden im Jahr 2023 Themen wie der Jahresabschluss 2023, das Arbeitsprogramm des Vorstands, Satzungsänderungen, Grundstücksangelegenheiten, Bauprojekte, Digitalisierung, Klimafahrplan, Öffentlichkeitsarbeit, Verfügungsfonds und BVE KIDS behandelt.

Der Prüfungsbericht des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zum Geschäftsjahr 2022 wurde durch die Prüfer erläutert. Der Managementreport des Vorstandes wurde gemeinsam beraten, wobei mögliche zentrale Risiken für die Genossenschaft sowie entsprechende Gegenmaßnahmen diskutiert wurden. Der monatlich fortgeschriebene Wirtschaftsplan wurde in zwei Sitzungen erörtert. Insgesamt wurde festgestellt, dass der BVE für die aktuellen Herausforderungen gut aufgestellt ist und keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar sind.

Im Rahmen einer Aufsichtsratsklausur im November, die gemeinsam mit dem Vorstand und Führungskräften durchgeführt wurde, stand die Digitalisierungsstrategie des BVE im Mittelpunkt. Dabei wurden zahlreiche neue Ideen zur Nutzung der Digitalisierung zur Verbesserung der Steuerung technischer Anlagen und der internen Prozesse entwickelt.

Bericht des Personal- und Prüfungsausschusses

Der Ausschuss ist seinen Aufgaben im Rahmen von sechs Sitzungen nachgekommen und hat dabei folgende Themen ausführlich besprochen:

- Unternehmensentwicklung und Digitalisierung
- Nachhaltigkeit, Klimapfad und CO₂-Bilanz
- Jahresfinanzplanung
- Baukostenentwicklung
- Investitionsrechnung (u.a. Nachkalkulation)
- Personal-Controlling
- Interne Revision

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der ausführlichen Befassung mit dem Jahresabschluss 2022 des BVE und den Kennzahlen zu Bilanz- und Anlagevermögen, Buchwerten der Grundstücke und Verschuldung, Cashflow und Jahresüberschuss, Ertragslage sowie Entwicklung des Eigenkapitals. Darüber hinaus wurde der Jahresabschluss der Kurt Denker-Stiftung geprüft, und eine Belegprüfung wurde durchgeführt. Der Ausschuss informierte sich umfassend über die Art der Durchführung und die Ergebnisse der Internen Revision, wobei das Hauptaugenmerk auf dem

Jahresprüfplan, Themen der Prüfung für technische Leistungen, Finanzierung und Rechnungsbearbeitung lag. Im Rahmen der Jahresfinanzplanung erhielt der Ausschuss eine Übersicht über die Finanzierung von Neubauten, Modernisierungen und weiteren Großprojekten.

Den neuen energetischen Herausforderungen entsprechend erfolgte eine ausführliche Information über die PV-Strategie sowie die damit verbundenen finanziellen Herausforderungen.

Bericht des Bau- und Umweltausschusses

Im Berichtsjahr hat sich der Bau- und Umweltausschuss im Rahmen von sechs Sitzungen und acht Besichtigungen intensiv mit den Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestands und den Neubauten des BVE befasst.

Gemeinsam mit dem Vorstand und Mitarbeitenden des BVE wurden die folgenden Quartiere besichtigt:

- Allermöhe I + II
- Barmbek-Nord
- Buchenhof
- Eidelstedt
- Glashüttenstraße
- Haitabuweg
- Klövensteenweg
- Pergolenviertel
- Ringstraße Seevetal
- Schenefelder Holt
- Schlicksweg
- Wilhelmsburg (Energiebunker)

Der Ausschuss konnte sich in allen Wohnanlagen und auf allen Baustellen von dem hohen Qualitätsstandard der Maßnahmen überzeugen.

Im Rahmen seiner Sitzungen hat der Ausschuss die Großsanierungen Oststeinbeker Weg, Klövensteenweg und Haitabuweg besprochen. Ein besonderes Augenmerk

lag dabei auf den energetischen Lösungen im Bestand und den unterschiedlichen Bauvorhaben. Die besondere Belastung der Mitglieder im Objekt Sven-Hedin-Straße mit Verzögerungen der Fahrstuhlreparatur aufgrund von Lieferproblemen wurde ebenfalls im Ausschuss thematisiert. Alle Gespräche fanden in einer konstruktiven und ergebnisorientierten Atmosphäre statt, wobei die Fragen des Ausschusses ausführlich erläutert wurden.

Bericht Satzungs- und Schlichtungsausschuss

Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss hat in dem Berichtszeitraum die Einhaltung der internen Vergaberichtlinien für die Vermietung von Wohnraum bei Mieterwechsel und bei der Erstvergabe von neugeschaffenem Wohnraum anhand zweier Stichproben überprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

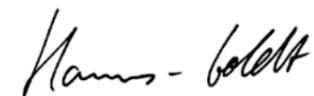
Für die Satzung des BVE wurde ein Änderungsvorschlag für eine Vergütungsregelung für den Aufsichtsrat erarbeitet. Im Hinblick auf diese Änderung und die Satzungsänderungen im vorigen Jahr ergeben bzw. ergaben sich Anpassungsbedarfe in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats. Lösungen dafür wurden durch den Satzungs- und Schlichtungsausschuss beraten und in den Aufsichtsrat zur weiteren Abstimmung eingebracht.

Alle Fragen des Aufsichtsrats wurden vom Vorstand ausführlich beantwortet, wodurch sich der Aufsichtsrat stets ein gutes Bild zur Beurteilung der Situation machen konnte. Insgesamt kommt der Aufsichtsrat zu dem Schluss, dass der BVE gut geführt wird und den Herausforderungen der Zukunft gewachsen ist.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitenden des BVE für das Engagement und die sehr guten Ergebnisse.

Hamburg, 2024

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
E info@bve.de

www.bve.de

Ansprechpersonen
Mathias Christmann, Felix Ebeling

Konzept & Gestaltung
www.eiga.de

Redaktion
CCAW PR und Text

Fotos
www.willing-holtz.de, www.melinamoersdorf.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. August 1899

Eintragung Genossenschaftsregister

GnR 888

Gezeichnete Geschäftsanteile

144.724.295,71 (2.832.161 je 51,13 Euro)

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2023

23.357

Kennzahlen	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme (Mio. EUR)	736,9	715,9	699,00	704,7
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	113,4	111,5	108,2	106,9
Anlagevermögen (Mio. EUR)	684,2	676,0	658,20	661,1
Eigenkapital (Mio. EUR)	332,2	317,9	307,7	291,3
Eigenkapitalquote (%)	45,1	44,4	44,01	41,34
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	19,7	14,3	16,1	14,5
Cashflow (Mio. EUR)	33,9	28,3	30,4	28,4
Instandhaltung (Mio. EUR)	35,7	38,7	37,0	38,69
Bauinvestition (Mio. EUR)	22,4	31,9	13,8	18,06
Mitarbeitende ¹	125	122	131	129
davon Verwaltung	77	75	85	80
davon Hausmeister	24	24	23	24
davon Servicebetrieb	18	18	18	19
davon Auszubildende	6	5	5	6
Genossenschaftswohnungen	14.480	14.467	14.474	14.473
davon öffentlich gefördert	2.795	3.061	3.056	3.410
davon andere Förderungen	437	437	437	496
davon frei finanziert	11.248	10.969	10.981	10.567
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m ² /Monat)	7,20	6,96	6,83	6,75
davon frei finanziert	7,19	6,97	6,81	6,72
davon gefördert	7,23	6,92	6,89	6,84

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte zum 31.12.2023

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

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

www.bve.de