

Bauverein der

BVE

Elbgemeinden eG

Jahresbericht

20



22



Wirken



Beteiligten



Bauen



Wohnen



Bewegen



Moin!

Weniger ist mehr – das gilt ab sofort auch für unseren Jahresbericht. Für das Geschäftsjahr 2022 veröffentlicht der BVE zum ersten Mal keinen gedruckten Bericht mehr. Digital dürfen Sie dafür umso mehr erwarten. Erfahren Sie mehr in der Einleitung auf Seite 2.

Hier geht's zum digitalen Jahresbericht des BVE:



Platzhalter
QR-Code

Inhalt

02	Einleitung
04	Der BVE in Zahlen
06	Wohnungsbestand
10	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 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).



Weniger ist

mehr

Das gilt ab sofort auch für unseren Jahresbericht. Für das Geschäftsjahr 2022 veröffentlicht der BVE zum ersten Mal keinen gedruckten Bericht mehr. Digital dürfen Sie dafür umso mehr erwarten.

Nachhaltig zu handeln, bedeutet für den BVE, bei allen unternehmerischen Entscheidungen deren Auswirkungen auf Menschen und Umwelt mitzudenken. Deshalb erscheint der Großteil unseres Jahresberichts ab sofort nur noch online. Lediglich das Zahlenwerk stellen wir Ihnen in gedruckter Form zur Verfügung. So schonen wir einerseits die Umwelt, weil wir Papier und Transportwege sparen. Andererseits eröffnen wir Ihnen verschiedene Wege, um sich zu informie-

ren. Denn manchmal ist es einfach angenehmer, ein Thema per Video oder Podcast zu vertiefen, als lange Texte zu lesen.

Folgen Sie uns also in unser Blockheizkraftwerk am Heidrehmen! Lernen Sie die neuen Mieterinnen und Mieter im Neubau in der Glashüttenstraße kennen oder hören Sie, wie sich unsere jüngsten Mitglieder das Wohnen der Zukunft vorstellen!

Hier geht's zum digitalen
Jahresbericht des BVE:

Platzhalter
QR-Code





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

Für die Wohnungswirtschaft war das Jahr 2022 geprägt von Kostensteigerungen: auf dem Bau, bei der Finanzierung von Vorhaben und im wichtigen Bereich der Energie. Dennoch steht der BVE wirtschaftlich weiterhin sehr stabil da und konnte seine geplanten Vorhaben fortführen. In die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsbestandes investierte er rund 37 Millionen Euro. Bis 2027 werden sogar über 64 Millionen in den Bestand investiert.



Wohnungsbestand

Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung / Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899–1969	Baujahr 1970–1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	14.467	6.501	5.943	2.023
Wohnfläche (m ²)	961.370	407.477	398.912	154.981
Nutzungsentgelt (EUR/m ²) (Soll per 31.12.)	6,96	6,41	6,44	9,72
Nutzungsentgelt p. a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	79.065	30.660	30.423	17.982
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	34.469	15.557	17.185	1.727
davon aktivierte Modernisierungen ¹	646	0	646	0

¹ ohne Gewerbe / Servicebetrieb / Hausmeister

Instandhaltung / Modernisierung

Kostenart	2022		2021	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)
Laufende Instandhaltung ²	16.272.214	16,44	15.410.871	15,56
Geplante Großreparaturen	15.188.398	15,34	14.128.780	14,26
Aufwandsmodernisierungen	6.639.512	6,71	7.186.377	7,25
Gesamtaufwand³	38.100.124	38,49	36.726.028	37,07
Aktivierungsfähige Modernisierungen	646.483	0,65	224.000	0,23
Gesamtkosten	38.746.607	39,14	36.950.028	37,30
³ davon				
an Dritte beauftragt	36.215.299	36,59	34.860.097	35,19
Servicebetrieb / Hausmeister	1.884.825	1,90	1.865.931	1,88

² Grundstücks-, Haus- und
Wohnungsinstandhaltung

Instandhaltung / Modernisierung 2022

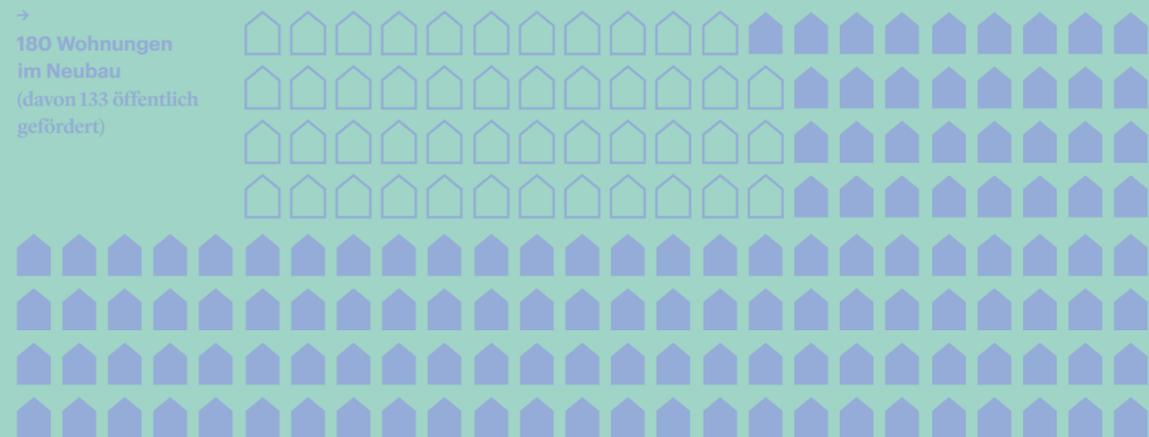
Maßnahmen	Tsd. EUR	
Instandhaltung		
Investitionen Instandhaltung	16.272	
Fassade / Fenster	532	
Dach	410	
Hauseingänge / Treppenhäuser	860	
Außenanlagen	1.527	
Technische Anlagen	1.691	
Instandhaltungsintensität (EUR / m²)	16,44	
Modernisierungen / Großprojekte		
Investition Modernisierungen	15.188	
Fassade / Fenster	1.816	
Dach	1.283	
Hauseingänge / Treppenhäuser	3.547	
Außenanlagen	2.138	
Technische Anlagen	5.651	
Modernisierungsintensität (EUR / m²)	15,34	
Ausgewählte Großprojekte		
Drieschweg / Sven-Hedin-Straße	Hauseingänge, Außenanlagen	4.010
Mechelnbusch	Balkone und Fassade	638
Kroonhorst	Außenanlage	205
Iserbrooker Weg / Reinheimerweg	Hauseingänge	324
Stiller Weg	Dächer	300
Investition in die Zukunft		
Mobilität		650
Energieinfrastruktur / -erzeugung		1.250

Projektdurchführung

	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	geplante Fertigstellung bis	
Neu- und Ersatzneubauten						
	Jochen-Fink-Weg 23-29	Iserbrook	4	0	1.100.000	2024
	Schlicksweg 3a-f	Barmbek	83 ¹	83	27.500.000	2024
	Pergolenviertel 8a	Winterhude	31 ^{1,2}	31	11.900.000	2023
	Glashüttenstraße	Karolinenviertel	19 ²	19	9.500.000	2023
	Strandkai	HafenCity	43	0	25.000.000	2024
Zwischensumme		180	133		75.000.000	
Investition in den Bestand bis 2027						
	Wohnkomfort	Bad & Stränge			18.000.000	
	Wohnumfeldverbesserungen	u. a. Hauseingänge, Treppenhäuser, Außenanlagen			10.000.000	
BVE-Klimafahrplan						
		Mobilität			1.500.000	
		Energieinfrastruktur/-erzeugung			5.000.000	
		Endenergieverbrauch			30.000.000	
Zwischensumme					64.500.000	
Gesamt					139.500.000	

¹ zzgl. Tiefgarage
² zzgl. gewerblicher Flächen

180



Projektentwicklung Neu- und Ersatzneubau

	Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen ca.	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)
Baubeginn					
2023	Darbovenstieg 4/6*	Iserbrook	4		1.200.000
2023	Schenefelder Holt 3-5*	Iserbrook	16		4.700.000
2023	Lütt Iserbrook 37*	Iserbrook	2		700.000
2024	Sportplatzring	Stellingen	148 ^{1,2}	148	52.000.000
2024	Osdorfer Landstr. 45-47*	Groß Flottbek	2		500.000
2024	Klövensteen*	Rissen	73		36.000.000
2027	Behringstraße*	Altona	24	24	7.000.000
2027	Grüne Heyde	Norderstedt	200 ¹	100	60.000.000
2027-2029	diverse Projekte	div. Stadtteile	100	75	45.000.000
Gesamt			569	347	267.100.000

¹ zzgl. Tiefgarage
² zzgl. gewerblicher Flächen
*Ersatzneubauten

Investitionen in Bautätigkeiten

64.500.000

Investitionen (EUR) in den Bestand bis 2027

Davon Investitionen (EUR) in den BVE Klimafahrplan

36.500.000

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 Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Dazu kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Der BVE investiert regelmäßig und umfangreich in seine Bestände und ergänzt diese sinnvoll durch Neubauten. Als Mitgliederförderung versteht der BVE auch eine maßvolle Mietpolitik, die unter anderem in seinem Modell der Wohnwertmiete ihren Ausdruck findet.

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

Organisation

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

Compliance

Neben bereits bestehenden Compliance-Richtlinien in Form von systemintegrierten Kontrollen zur Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips, Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung und -anweisung sowie einer Innenrevision gibt es einen Verhaltenscodex für alle Mitarbeitenden, um mit klaren Rahmenbedingungen möglicherweise auftretenden Situationen vorzubeugen, die ihre Integrität infrage stellen könnten. Es bestanden auch im Jahr 2022 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 2022 bewirtschaftete der BVE 14.467 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 961.369,77 m² sowie 7 Kindertagesstätten, 149 gewerbliche Objekte und 33 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 28.440,35 m². Damit ist der BVE die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg.

Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 6.323 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.340 Stellplätze im Freien sowie 1.226 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 7 Wohnungen und die Wohnfläche um 735,00 m² verringert. 9 Zugänge sind aus der Umwandlung von 10 Einzel-Wohnungen aus einer Gemeinschaftswohnung hervorgegangen. Dagegen stehen Abgänge von 16 Einheiten, 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 Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) implementiert.

Klima (CO₂-Bilanz)

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

In Hinblick auf die Klimaziele der Bundesregierung und des Klimaplanes Hamburg hat der BVE bereits per 31.12.2022

CO₂-Kennzahl

	Einheit	2022	2021	2020
Energieintensität Verwaltung und Servicebetrieb	kWh/VZÄ/a	4.894,95 ¹	4.695,83 ²	4.666,76
CO ₂ -Intensität Verwaltung und Servicebetrieb ⁴	kg CO ₂ /VZÄ/a	1.243,43 ¹	1.354,84 ²	1.198,37
Energieintensität des Gebäudebestands	kWh/m ² /a	135,48 ¹	141,38	152,51
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands mit Erdgas ⁴	kg CO ₂ /m ² /a	23,23 ¹	23,88	23,95
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands mit Fernwärme ⁴	kg CO ₂ /m ² /a	6,66 ^{1,3}	16,73	14,93

¹Vorläufige Zahlen

²Zahlen wurden aktualisiert

³Seit 2022 gilt ein deutlich niedrigerer Emissionsfaktor bei der Hamburger Fernwärme

⁴Bilanziert nach GdW Arbeitshilfe 85

über 55% seiner CO₂-Emissionen von 1990 bis 2045 im Bereich der Heizungswärme (ohne Warmwasser) erreicht. Dieser Erfolg begann schon vor 20 Jahren mit der Installation von Blockheizkraftwerken und dem Anschluss an die Hamburger Fernwärme. Zum Zwischenziel 2030 ergeben unsere Simulationen weiterhin eine Einsparung von ca. 65%. Diesen Zielwert wollen wir durch weitere Maßnahmen erhöhen. Im Jahr 2023 werden wir unseren Klimapfad um eine objektbezogene Abschätzung zur klimaneutralen Wärmeversorgung ergänzen. Damit werden weitere Simulationen für den Zeitraum bis 2045 möglich. Auch eine erste Kostenabschätzung für die verschiedenen Maßnahmen wird entsprechend entwickelt.

Ab 2020 erstellt der BVE eine CO₂-Bilanz auf Basis des CO₂-Tools der Initiative Wohnen.2050. Diese wiederum basiert auf den Standards des Greenhouse Gas Protocol. Die Energieintensität des gesamten Gebäudebestands beträgt 135,48 kWh/m². Verglichen mit dem Vorjahr, als sie 141,38 kWh/m² betrug. Die CO₂-Intensität des gesamten Gebäudebestands ist in diesem Jahr von durchschnittlich 26 kg CO₂/m² im Vorjahr auf 23 kg CO₂/m² gesunken.

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 5.130 Wohnungen über diese Blockheizkraftwerke versorgt. Mit dem zusätzlich erzeugten Strom, der größtenteils noch in das öffentliche Netz eingespeist wird, können rund 5.100 Haushalte in Hamburg mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden. Mit unserem neuen Mieterstromkonzept wird der vor Ort im BHKW erzeugte Strom unseren Mitgliedern durch einen externen Partner umweltfreundlich und kostengünstig angeboten. Dieses Konzept haben wir bereits für rund 2.196 Wohnungen realisiert. Insgesamt werden heute bereits rund 73% der BVE-Wohnungen durch Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. Für 33% aller BVE-Wohnungen erfolgt eine Teilwärmeversorgung durch den

Einsatz von Blockheizkraftwerken. Rund 40% der Wohnungen werden mit Fernwärme versorgt. Insbesondere die Nutzung von Fernwärme wird in den nächsten Jahren weiter ausgebaut.

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 2019 für die 32 Heizungsanlagen des BVE mit den höchsten Jahresenergieverbräuchen ein Energiemonitoring-Projekt mit sehr guten Erfolgen gestartet. Ziel ist es, bis Ende 2023 weitere Einsparungen durch die Optimierung der Heizungsanlagen zu generieren und weitere Anlagen in die permanente Fernüberwachung zu integrieren. Am Ende sollen die 44 größten Heizungsanlagen in dieses Konzept eingebunden sein.

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 bereits Absichtserklärungen (LOIs) zur weiteren Zusammenarbeit unterzeichnet. Erste Pilotobjekte befinden sich bereits in der Projektierungsphase. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollen strategisch helfen, den Wohnungsbestand in den nächsten Jahren flächendeckend mit PV-Anlagen auszustatten. 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.

Energetische Quartierslösungen

Nach unserer Meinung ist das Quartier die Lösung zu einer erfolgreichen klimaneutralen Wärmeversorgung. Dämmung von Gebäuden kann nur in einzelnen Fällen mit sehr hohem Endenergieverbrauch oder technischen Problemen 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 hin zum Quartier, um wichtige Synergieeffekte zu generieren und effektiven Klimaschutz vor Ort zu betreiben. Der Quartieransatz wird breiter gedacht mit möglichst vielen Partnern im Umfeld.

In den Quartieren Op'n Hainholt, Kamerstücken und Iserbrooker Weg sollen in einigen Jahren alle 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% regenerativer 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.

Auch in Billstedt konnte, unterstützt durch die BUKEA, ein weiterer Standort identifiziert werden, wo ein lokales Quartiersnetz mit einer klimafreundlichen, CO₂ reduzierten Energieversorgung entstehen soll. Damit werden weitere 400 Wohneinheiten des BVE auf den Weg zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung gebracht. Entsprechende Voruntersuchungen wurden zwischenzeitlich veranlasst. Nachhaltige Mobilitätsangebote wie die Realisierung eines Mobilitätshubs runden eine ganzheitliche Quartierslösung ab. Die BVE plant darüber hinaus weitere Voruntersuchungen zur Schaffung von energetischen Quartierslösungen in Kirchdorf Süd und Niendorf und prüft diese 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 Wärmezeugung zu ermöglichen, um die wohnungspolitischen 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

Im Bereich der E-Mobilität ist der BVE in 2022 weiter vorangekommen. Die Zielmarke, bis 2023 den gesamten Fuhrpark auf Elektroantrieb umzustellen, wird voraussichtlich im Laufe dieses Jahres erfüllt werden. Die Ausrüstung der Tiefgaragen wurde in 2022 im Wesentlichen fertiggestellt. Nach der Eröffnung des ersten Mobilitätshubs in Iserbrook im Jahr 2021 wurde im September 2022 ein zweiter Mobilitätshub in Eidelstedt eröffnet. Bewohner:innen dieses Quartiers können dort zukünftig u. a. Lastenräder und Elektroautos ausleihen und eine Packstation nutzen. 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 Poolfahrzeuge 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 Mitglieder ist gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen. In 153 Fällen wurden Mitglieder im Rahmen ihrer unterschiedlichen Anliegen persönlich oder telefonisch beraten und auch aufgesucht. Wir begleiten zu wichtigen Terminen, manchmal erfolgt eine sozialpädagogische Betreuung. Im Fokus steht weiterhin unsere recht heterogene Gruppe der Seniorinnen und Senioren, wobei ein Trend Richtung Vereinsamung und psychische Erkrankungen in mehreren Bevölkerungsgruppen erkennbar wird. Neu hinzugekommen sind Energieberatungen und Hilfe bei Anträgen auf Wohngeld. Die Bandbreite der Hilfedienstleistung des Sozialmanagements reicht generell von der Wohnraumanpassung, über Ängste und drohende Armut, hin zu Themen wie Orientierungsproblemen, Medikamenten- und Alkoholmissbrauch. Der BVE steht in sehr engem Kontakt zu Behörden, Ämtern, Pflegeeinrichtungen und anderen hilfeleistenden Stellen. Ziel der Hilfe des Sozialmanagements bleibt ein selbstständiges Leben in den eigenen Räumen im angestammten Wohnumfeld zu ermöglichen, beispielsweise durch den Hausnotruf.

Die Kindergenossenschaft BVE KIDS ist acht Jahre alt und mit 1.150 jungen Mitgliedern auch im Jahr 2022 weiterhin sehr erfolgreich. 2021 hatte es coronabedingt fast nur digitale Events gegeben. 2022 konnten wir wieder sieben attraktive Veranstaltungen in Präsenz anbieten. Themenfelder der Kindergenossenschaft sind weiterhin Ökologie und Nachhaltigkeit, Gesellschaft und Leben, Entdecken und Experimentieren. Insektenhotels und Saatkugeln wurden gebaut bzw. gebastelt, es gab einen geführten Rundgang exklusiv für Kinder durch die Hamburger Innenstadt, das Maritime Museum und das Volksdorfer Museum wurden besucht und Upcycling Aktionen sowie Wildtiere in der Stadt beobachtet.

2.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 auch negativ von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine beeinflusst. Hierzu zählen herausragend extreme Energiepreiserhöhungen. Über sämtliche Branchen hinweg waren Material- und Lieferengpässe zu verzeichnen, dies im Einklang mit zum Teil massiven Preissteigerungen in den Bereichen Nahrungsmittel und Baumaterialien. Begleitend dazu musste die Wirtschaft sich einem extremen Fachkräftemangel stellen. Trotz all dieser schwierigen Rahmenbedingungen konnte das im Jahresmittel errechnete Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,9% höher als in 2021 ausfallen. Im Vergleich zum Vor-Coronajahr 2019 verzeichnet das BIP erstmalig eine geringfügige Steigerung (+ 0,7%). Bezogen auf die Bauwirtschaft muss man allerdings aufgrund der stetig gestiegenen Baukosten, der Materialengpässe und des Fachkräftemangels sowie der deutlich schlechteren Finanzierungsmöglichkeiten Investitionszurückhaltung und Stornierungen erkennen.

Die Bevölkerung in Deutschland erreicht einen neuen Höchststand. Grund dafür ist v.a. die starke Zuwanderung, insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Einfluss auf langfristige Betrachtungen muss auch die demografische Entwicklung als solche haben. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies hat aus wohnungswirtschaftlicher Sicht unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Zahl und Größe der Privathaushalte. Negativ wirkt sich auch die schleppende Bearbeitung und somit verzögerte Erteilung von Baugenehmigungen aus. In 2022 wurden gegenüber dem Vorjahr 5,7% weniger Baugenehmigungen erteilt. Dies führt unmittelbar zu einer geringeren Zahl an Fertigstellungen, die einem stetig erhöhtem Bedarf an Wohnraum gegenüberstehen.

Das Bevölkerungswachstum in Hamburg wird sich einer Prognose zufolge, trotz Wanderungsverlusten ins Hamburger Umland, stetig steigern und bis zum Jahr 2035 zu einer Einwohnerzahl von 2,031 Mio. Hamburgerinnen und Hamburgern entwickeln. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Über das Hamburger Bündnis für Wohnen versucht die Stadt Hamburg gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft den Nachholbedarf an Schaffung von Wohnraum – ein Versäumnis der 2.000er-Jahre – zu bewältigen. Hier in Hamburg konnte dank dieses Bündnisses erneut die Zielmarke von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr erreicht werden. Diese positive bauliche Entwicklung wird gebremst durch den Mangel an bezahlbaren Grundstücken, gepaart mit der Vergabe öffentlicher Grundstücke im Erbbaurecht.

Tabelle 1: Geschäftsverlauf

(Mio. EUR)

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
Nutzungsentgelte/Solllmieten	85,0	85,5	84,1
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	34,3	36,2	34,9
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	9,3	8,1	8,9
Jahresüberschuss	15,5	14,3	16,1
Investitionen	41,0	32,5	11,4

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 2022 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe Tabelle 1).

Veränderung der Nutzungsentgelte

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen resultiert im Jahr 2022 vor allem aus Anpassungen im Rahmen unseres genossenschaftlichen Modells der Wohnwertmiete, Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen und Mietanhebungen bei Wiedervermietungen.

Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 6,96 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 6,83 EUR im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Wohnungswechsel

Die Kündigungsquote liegt mit 5,59% weiter auf einem niedrigen Niveau. Frei gewordene Wohnungen konnten zügig wieder vermietet werden.

Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind auf einem insgesamt sehr niedrigen Niveau: Sie betragen 2022 nur 1,40% der Nutzungsentgelterträge.

Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (36,2 Mio. EUR) entsprechen in etwa unseren Prognosen. Die Instandhaltungskosten haben sich 2022 gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr insgesamt 38.100 Tsd. EUR aufgewendet, im Vorjahr 36.726 Tsd. EUR. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, wurden im Jahr 2022 Kosten für Instandhaltungen in Höhe von 38,49 EUR gegenüber 37,07 EUR im Jahr 2021 aufgewendet.

Zinsaufwendungen

Trotz der mehrfachen Erhöhungen des Leitzinses seit Mitte 2022 liegen die Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen in Höhe von etwa 8,1 Mio. EUR unter unseren Prognosen für 2022. 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 liegt leicht unter unserer Annahme.

Investitionen

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

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 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. Der gesunkene Zinsaufwand wirkte sich positiv aus. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung unwesentlich verringert.

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). Der Anstieg des negativen Ertrags aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb um insgesamt 2.034 Tsd. EUR resultiert ebenso aus diesen Bereichen. Das neutrale Ergebnis hat sich um 1.171 Tsd. EUR, im Wesentlichen resultierend aus Sanierungsausgleichsbeträgen (rund 600 Tsd. EUR) und einer Rückstellung für etwaige Schadenersatzansprüche (rund 300 Tsd. EUR), verringert. Der Anstieg der nicht aktivierten Baukosten um 856 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus den Verwaltungskosten um rund 490 Tsd. EUR sowie Abrisskosten um rund 100 Tsd. EUR.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen im Jahr 2022 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 461,82 EUR (Vorjahr: 451,72 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 420,64 EUR (Vorjahr: 413,02 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2022 wie in der Tabelle 3 dar. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 17,8 Mio. EUR erhöht. Die ausgewiesenen Zugänge zum Anlagevermögen in Höhe von 32,2 Mio. EUR sind der Saldo aus den Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von 32,5 Mio. EUR und den Baukosten- und Tilgungszuschüssen in Höhe von 0,3 Mio. EUR. Den Zugängen stehen Verringerungen in Höhe von 14,4 Mio. EUR gegenüber, die im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen sind.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Grundstück für eine Neubebauung in Norderstedt angekauft. Die Steigerung des Eigenkapitals um 10,2 Mio. EUR resultiert vor allem aus dem Jahresergebnis sowie durch Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben.

Die Eigenkapitalquote beträgt 44,40% (Vorjahr: 44,01%) und ist trotz hoher Bautätigkeit gestiegen. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 670 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen von 676,3 Mio. EUR ist damit zu 99,2% (Vorjahr: 99,5%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Weiterhin stehen dem BVE zur kurzfristigen Liquiditätsdeckung derzeit nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 7,6 Mio. EUR sowie Beleihungsreserven von rund 226,2 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 2022 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 verringerten Jahresüberschuss von 1,8 Mio. EUR insgesamt um 2,1 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr verringert. Im Jahresvergleich ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 0,1 Mio. EUR gesunken.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow der Investitionstätigkeit wird nach wie vor durch die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (2022 32,5 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 6,1 Mio. EUR sowie um die Zinsaufwendungen von -8,3 Mio. EUR und den Dividendenauszahlungen von -5,7 Mio. EUR. Weiterhin sind Einzahlungen auf Geschäftsguthaben von 1,6 Mio. EUR im Geschäftsjahr zu verzeichnen gewesen. Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnte der Kapitaldienst gezahlt werden. Unter Berücksichtigung weiterer Aus- und Einzahlungen hat sich der Finanzmittelfonds um 0,2 Mio. EUR auf 11,5 Mio. EUR verringert.

Liquidität

Die Liquidität des BVE ist gesichert. Die Zahlung einer Dividende von 4% auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2022 in Höhe von rund 5,8 Mio. EUR ist gewährleistet. Ende Januar 2023 liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 27,7 Mio. EUR für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valutiert werden. Darüber hinaus stehen dem BVE insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne grund-

Tabelle 2: Ertragslage

(Tsd. EUR)

	2022	2021	2020	2019	2018
Hausbewirtschaftung	18.470	18.266	14.566	12.763	14.746
Betreuungstätigkeit	-37	-34	-24	-16	-22
Beteiligungen	136	-38	-6	37	50
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-674	-688	-743	-751	-715
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-3.211	-1.177	929	997	-1.303
Steuern	-372	-267	-210	-558	-173
Jahresüberschuss	14.312	16.062	14.512	12.472	12.583

pfandrechtliche Besicherung in Höhe von 7,6 Mio. EUR zur Verfügung. Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Des Weiteren wurde der BVE auf Grundlage des Jahresabschlusses 2021 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.

Tabelle 3:
Vermögenslage

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021		Veränderungen Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	675.983	94,42	658.232	94,17	17.751
Rechnungsabgrenzungsposten	274	0,04	362	0,05	-88
	676.257	94,46	658.594	94,22	17.663
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	39.573	5,53	40.341	5,77	-768
Rechnungsabgrenzungsposten	105	0,01	63	0,01	42
	39.678	5,54	40.404	5,78	-726
Gesamtvermögen	715.935	100,00	698.998	100,00	16.937
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	317.880	44,40	307.662	44,01	10.218
Rückstellungen	8.116	1,13	8.436	1,21	-320
Fremdkapital	344.487	48,12	338.925	48,49	5.562
	670.483	93,65	655.023	93,71	15.460
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	4.255	0,59	4.960	0,71	-705
Verbindlichkeiten	41.001	5,73	38.833	5,55	2.168
Rechnungsabgrenzungsposten	196	0,03	182	0,03	14
	45.452	6,35	43.975	6,29	1.477
Gesamtkapital	715.935	100,00	698.998	100,00	16.937

Tabelle 4: Kapitalflussrechnung

gemäß DRS 21 (Tsd. EUR)

	2022	2021
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	14.312	16.062
Cashflow nach DVSA / SG	(28.287)	(30.401)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.305	37.376
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit		
	-32.314	-14.193
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
	-5.169	-24.776
	-178	-1.593
IV. Entwicklung des Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-178	-1.593
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember des Vorjahrs	11.731	13.324
Finanzmittelbestand Geschäftsjahr	11.553	11.731

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	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	44,40	44,01
Eigenkapitalrentabilität	%	4,62	5,31
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,23	3,66
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,96	6,83
Fluktuationsquote	%	5,59	5,93
Ertragsausfälle aus Leerständen	%	1,40	1,32 ¹
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	36,58	37,07

¹ Vorjahreszahl wurde korrigiert

3.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikobericht

Die Wohnungswirtschaft konnte sich trotz erheblicher Kostensteigerungen gerade auch im Baugewerbe und Materiallieferungspässen als insgesamt stabil zeigen, trotzdem sind langfristige finanzielle Auswirkungen noch nicht abschließend zu bewerten. Auch die langfristigen Kosten zur Erreichung der Klimaziele sind nicht abschließend zu beurteilen.

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 Zahlungseingänge 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.

Die seit Frühjahr 2022 extrem angestiegenen 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:innen werden trotz Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Optimierung der Betriebssysteme der Heizungsanlagen ansteigen. Zudem könnten durch deutlich erhöhte Bruttowarmmieten gegebenenfalls die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter:innen (insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Grundsätzlich wird der BVE auch aufgrund der weltpolitischen Lage und zur Erreichung der Klimaziele seine langfristige Strategie weiterverfolgen, auf Fernwärme und energetische Quartiersentwicklung zu setzen.

Seit 2022 besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier rechnen wir weiterhin mit erheblichen Verzögerungen und Kostensteigerungen.

Die branchenübergreifend stark zunehmenden Angriffe auf die IT-Infrastrukturen stellen hohe Anforderungen 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 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 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 (30. März 2023) folgende Entwicklung:

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus dem Ukraine-Krieg und den Nachwirkungen der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen. Signifikante Änderungen erwarten wir nach heutiger Einschätzung jedoch nicht.

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 267 Mio. EUR für 569 Wohnungen, die überwiegend öffentlich gefördert oder 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 steigenden Zinsaufwendungen gehen wir in den nächsten Jahren aus. Jedes einzelne Bauvorhaben wird aufgrund der erheblich geänderten Rahmenbedingungen erneut geprüft werden müssen.

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 2023 steigende Sollmieten (87 Mio. EUR). Trotz des steigenden Zinsniveaus sowie der dadurch auch erforderlichen Reduzierung des hohen Tilgungsaufkommens bei Umfinanzierungen und Neukreditaufnahmen rechnen wir mit sinkenden Zinsaufwendungen für 2023 in Höhe von rund 7 Mio. EUR. Unsere Finanzierungstätigkeiten wirken sich im Rahmen von Umschuldungen während der Niedrigzinsphase weiterhin positiv aus. Als Instandhaltungsaufwendungen planen wir für 2023, bedingt durch unsere planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms, mit rund 34 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir für 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 19 Mio. EUR. Dazu planen wir 2023 Investitionen für Grundstücksankäufe, Neubau und Modernisierung in Höhe von rund 37 Mio. EUR. Im Rahmen der Grundstücksbevorzugung wurde bereits Anfang 2022 ein Grundstück mit einer Fläche für rund 200 Wohnungen erworben.

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

Hamburg, den 11. Mai 2023
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2022 – Aktiva (EUR)

	2022	2021
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	418.414,36	453.091,29
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	620.571.064,68	634.059.200,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.879.447,02	1.961.018,34
3. Grundstücke ohne Bauten	3.669.328,15	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	614.611,07	256.773,06
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	299.950,26	390.389,27
7. Anlagen im Bau	44.839.444,67	15.261.315,54
8. Bauvorbereitungskosten	1.703.706,76	2.638.584,26
9. Geleistete Anzahlungen	1.803.376,07	3.027.264,83
	675.483.493,83	657.697.110,73
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	675.983.146,84	658.231.440,67
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	23.188.685,83	23.371.021,04
2. Andere Vorräte	693.950,26	694.247,57
	23.882.636,09	24.065.268,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	482.019,38	289.052,90
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.699,56	24.948,33
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.965,23	94.709,83
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	307.868,57	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.306.017,26	4.136.568,01
	4.137.570,00	4.545.279,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.552.348,91	11.730.706,71
	11.552.348,91	11.730.706,71
Umlaufvermögen insgesamt	39.572.555,00	40.341.254,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	378.786,32	425.005,23
Bilanzsumme	715.934.488,16	698.997.700,29

Bilanz zum 31. Dezember 2022 – Passiva (EUR)

	2022	2021
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	1.127.723,28	1.370.079,48
- der verbleibenden Mitglieder	145.741.571,93	143.893.214,25
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.143.215,67	1.143.369,06
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	5.624,30	(4.346,05)
	148.012.510,88	146.406.662,79
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	24.927.150,89	23.495.959,57
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	1.431.191,32	(1.451.219,47)
2. Bauerneuerungsrücklage	73.050.000,00	69.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	3.750.000,00	(4.300.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	65.650.000,00	61.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	3.750.000,00	(4.300.000,00)
	163.627.150,89	154.695.959,57
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	859.994,32	703.165,32
2. Jahresüberschuss	14.311.903,16	16.062.286,20
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	8.931.191,32	10.206.229,62
	6.240.706,16	6.559.221,90
Eigenkapital insgesamt	317.880.367,93	307.661.844,26
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.754.836,00	8.018.943,00
2. Steuerrückstellungen	460.300,00	296.925,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	280.000,00	340.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	3.875.730,44	4.740.298,33
	12.370.866,44	13.396.166,33
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282.956.267,92	294.600.302,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.531.204,61	44.324.869,30
3. Erhaltene Anzahlungen	29.020.693,81	26.028.996,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	486.424,39	461.878,86
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.160,00	7.080,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.913.870,52	11.278.761,66
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	8.207,69
8. Sonstige Verbindlichkeiten	564.995,81	1.047.711,45
davon aus Steuern	69.829,01	(42.477,82)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	(0,00)
	385.487.617,06	377.757.807,50
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	195.636,73	181.882,20
Bilanzsumme	715.934.488,16	698.997.700,29

Gewinn- und Verlust-Rechnung 2022 (EUR)

	2022	2021
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	110.334.924,42	107.213.933,86
b) aus Betreuungstätigkeit	142.608,35	147.450,36
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.026.462,66	837.160,41
	111.503.995,43	108.198.544,63
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-182.335,21	1.882.449,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	156.000,00	258.100,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.204.532,15	2.006.775,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	57.846.371,62	55.830.579,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	923.882,92	712.032,54
	58.770.254,54	56.542.612,39
Rohergebnis	54.911.937,83	55.803.258,09
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.024.423,07	6.914.332,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.646.720,26	1.735.131,14
davon für Altersversorgung	277.573,09	(371.053,83)
	8.671.143,33	8.649.463,62
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.400.437,84	14.508.561,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.641.388,31	3.507.335,49
9. Erträge aus Beteiligungen	100.000,49	50.000,39
davon aus verbundenen Unternehmen	100.000,00	(50.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.344,02	104.468,97
davon aus verbundenen Unternehmen	1.165,84	(1.370,84)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	8.811,87	(102.810,86)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.465.046,97	9.224.447,53
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen	147.518,00	(181.671,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	372.152,44	267.414,94
13. Ergebnis nach Steuern	18.472.113,45	19.800.503,91
14. Sonstige Steuern	4.160.210,29	3.738.217,71
15. Jahresüberschuss	14.311.903,16	16.062.286,20
16. Gewinnvortrag	860.034,27	703.165,32
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	8.931.191,32	10.206.229,62
18. Bilanzgewinn	6.240.746,11	6.559.221,90

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 2022 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 Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Tabelle 6:
Anlagenpiegel 2022

(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	1.930.925,53	68.671,93	-55.392,90	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen					
	1.930.925,53	68.671,93	-55.392,90	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	1.041.188.291,14	413.504,56	0,00	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.900.575,24	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	3.669.328,15	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	653.276,28	437.303,50	-16.852,01	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.388.895,69	143.986,00	-32.548,93	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	15.261.315,54	26.425.440,84	0,00	3.152.688,29	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	2.638.584,26	993.922,03	0,00	-1.928.799,53	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	3.027.264,83	0,00	0,00	-1.223.888,76	0,00
	1.071.161.926,37	32.083.485,08	-49.400,94	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

	1.073.174.090,55	32.152.157,01	-104.793,84	0,00	0,00
--	-------------------------	----------------------	--------------------	-------------	-------------

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.
1.944.204,56	1.477.834,24	103.344,86	-55.388,90	1.525.790,20	453.091,29	418.414,36
1.944.204,56	1.477.834,24	103.344,86	-55.388,90	1.525.790,20	453.091,29	418.414,36
1.041.601.795,70	407.129.090,86	13.901.640,16	0,00	421.030.731,02	634.059.200,28	620.571.064,68
5.900.575,24	3.939.556,90	81.571,32	0,00	4.021.128,22	1.961.018,34	1.879.447,02
3.669.328,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.669.328,15
103.723,39	1.158,24	0,00	0,00	1.158,24	102.565,15	102.565,15
1.073.727,77	396.503,22	79.465,49	-16.852,01	459.116,70	256.773,06	614.611,07
2.500.332,76	1.998.506,42	234.416,01	-32.539,93	2.200.382,50	390.389,27	299.950,26
44.839.444,67	0,00	0,00	0,00	0,00	15.261.315,54	44.839.444,67
1.703.706,76	0,00	0,00	0,00	0,00	2.638.584,26	1.703.706,76
1.803.376,07	0,00	0,00	0,00	0,00	3.027.264,83	1.803.376,07
1.103.196.010,51	413.464.815,64	14.297.092,98	-49.391,94	427.712.516,68	657.697.110,73	675.483.493,83
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
1.105.221.453,72	414.942.649,88	14.400.437,84	-104.780,84	429.238.306,88	658.231.440,67	675.983.146,84

Bei den Herstellungskosten wurden im Jahr 2022 bei Neubauten und Modernisierungen Eigenleistungen für Bauleitungs-, Projektleitungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 156 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 2022.

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 Elbge-

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

Die Rückstellungen werden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die versicherungsmathematische Berechnung des Erfüllungsbetrags der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die Richttafeln 2018 G von Heubeck und einen von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,78 % (im Vorjahr 1,87 %) bei einer pauschalen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gehaltsanpassungen sind mit durchschnittlich 2,0 % jährlich und Renten-

anpassungen mit 2,2 % bzw. 2,5 % jährlich eingerechnet.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,78 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,44 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 257 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 2022 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 2022 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 1,44% 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 2022 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 erfolgte insbesondere ein Zugang von Softwarelizenzen.

Der Zugang bei den Grundstücken ohne Bauten resultiert aus dem Kauf eines Grundstücks, welches in Zukunft für Neubauten verwendet werden soll.

Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten resultiert im Wesentlichen aus einer Modernisierung von denen Baukostenzuschüsse der Investitions- und Förderbank Hamburg abgesetzt wurden.

Aufgrund mehrerer Neubauprojekte hat sich der Posten Anlagen im Bau erhöht.

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

Tabelle 7: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (EUR)

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	482.019,38	(289.052,90)	34.313,94	(36.148,72)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.699,56	(24.948,33)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.965,23	(94.709,83)	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	307.868,57	(0,00)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.306.017,26	(4.136.568,01)	1.973.032,89	(3.498.743,15)
Gesamtbetrag	4.137.570,00	(4.545.279,07)	2.007.346,83	(3.534.891,87)

Vorjahreszahlen
in Klammern

Der Posten Geleistete Anzahlungen beinhaltet Zahlungen von Anhandgabeentgelten und Grundstücksratenzahlungen. Der Posten Unfertige Leistungen umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. In den anderen Vorräten werden die Reparaturmaterialien für den Servicebetrieb erfasst.

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

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

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem:

Rückstellungen für (Tsd. EUR)	
unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahrs nachgeholt wurde	1.568
Heizkostendienstleister	520
Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte von Bestandsobjekten gemäß der Energieeinsparverordnung	511
Schadenersatzansprüche	330
Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten einschließlich der Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	301
angefallene Baukosten	278
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen, Berufsgenossenschaftsbeträge	226

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	472
Erstattungen	465
Versicherungsentschädigungen	928

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

(Tsd. EUR)	
Summe sächlicher Verwaltungsaufwendungen	3.600
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Mietforderungen	275
Abrisskosten	103

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 9 Tsd. EUR aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 148 Tsd. EUR Zinsaufwendungen für Rückstellungen.

Tabelle 8: Verbindlichkeitspiegel 2022

(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	282.956.267,92 (294.600.302,38)	31.441.794,97 (30.373.027,30)	72.126.943,04 (78.519.168,48)	179.387.529,91 (185.708.106,60)	282.956.267,92 (294.600.302,38)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.531.204,61 (44.324.869,30)	3.023.169,52 (2.594.365,55)	8.643.658,23 (9.423.080,91)	49.864.376,86 (32.307.422,84)	61.531.204,61 (44.324.869,30)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	29.020.693,81 (26.028.996,16)	29.020.693,81 (26.028.996,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	486.424,39 (461.878,86)	486.424,39 (461.878,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.160,00 (7.080,00)	14.160,00 (7.080,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.913.870,52 (11.278.761,66)	10.913.870,52 (11.278.761,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00 (8.207,69)	0,00 (8.207,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	564.995,81 (1.047.711,45)	278.405,04 (472.115,71)	286.590,77 (575.595,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	385.487.617,06 (377.757.807,50)	75.178.518,25 (71.224.432,93)	81.057.192,04 (88.517.845,13)	229.251.906,77 (218.015.529,44)	344.487.472,53 (338.925.171,68)	

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. Dezember 2021 738 Tsd. EUR, davon 30 Tsd. EUR Gezeichnetes Kapital. In 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 214 Tsd. EUR erwirtschaftet.

Der BVE ist unverändert mit 50 Tsd. EUR zu 20 Prozent an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg, beteiligt. Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2022 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2022 Gaslieferungen in Höhe von 806 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 2022 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten negativen Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 628 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 Finanzierungs-laufzeit 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 (2022: 80 Tsd. EUR) läuft über die Genossenschaft.

Die Genossenschaft hat Bürgschaften in Höhe von 190 Tsd. EUR und 220 Tsd. EUR zur Besicherung für von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommene Darlehen übernommen, die zum 31. Dezember 2022 insgesamt mit 133 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 399 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 15,3 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 11. Mai 2023 wurden 1.431 Tsd. EUR in die gesetzliche Rücklage, 3.750 Tsd. EUR in die Bauerneuerungsrücklage und 3.750 Tsd. EUR in die anderen Rücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 35 und § 39 Abs. 3 der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Betrag von 6.241 Tsd. EUR Dividenden von 5.818 Tsd. EUR auszuschütten und 423 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	79	11
Hausmeister	25	1
Servicebetrieb	20	1
Gesamt	124	13

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.848.357,68 EUR erhöht. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Mitglieder (Stand: 01.01.2022)	23.183
Zugänge	568
Abgänge	455
Mitglieder (Stand: 31.12.2022)	23.296

Hamburg, den 11. Mai 2023
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Prüfungsverband

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

Mitglieder & Mitarbeitende

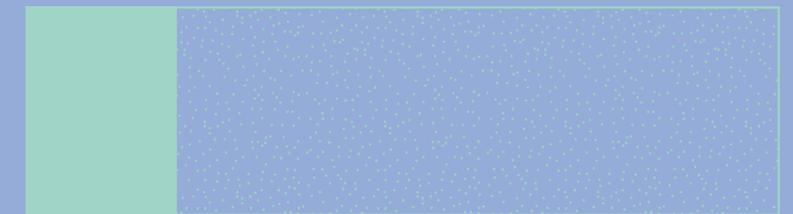
Anzahl der Mitglieder **23.296**

124
Anzahl der Mitarbeitenden

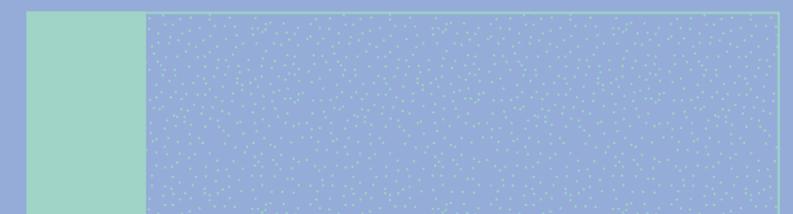
79
Mitarbeitende in der Verwaltung



25
Hausmeister



20
Mitarbeitende im Servicebetrieb*



* vor allem Handwerker

Der Aufsichtsrat



Bau- und Umweltausschuss:
Horst Wenzel (Vorsitzender),
Ulf Dallmann, Renate Frentrup,
Waldemar Bulawa, Annegret
Henningsen, 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 ist seiner Aufgabe, den Vorstand der Genossenschaft zu beraten und zu kontrollieren, auch im Jahr 2022 voll umfänglich nachgekommen.

Um den zentralen Aspekten dieser Aufgabe gerecht zu werden, hat der Aufsichtsrat in den letzten Jahren ein Sitzungs- und Berichtssystem aufgebaut, das sicherstellt, regelmäßig die grundsätzlich relevanten Themen der Genossenschaft in den Fokus zu nehmen. Diese Struktur wird durch aktuelle Themen ergänzt, über die der Vorstand den Aufsichtsrat laufend informiert. In sechs Sitzungen hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand getagt. Drei Sitzungen fanden ausschließlich im Kreis der Aufsichtsratsmitglieder statt. Darüber hinaus gab es eine zweitägige Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand des BVE.

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

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

Der Managementreport des Vorstands wurde im März und September vorgelegt und gemeinsam beraten. Der Report berichtet über mögliche zentrale Risiken für die Genossenschaft, beleuchtet deren Bedeutung und stellt die getroffenen bzw. die ggf. zu treffenden Gegenmaßnahmen dar. Unter anderem wurde in diesem Zusammenhang auch ausführlich über die veränderten Rahmenbedingungen gesprochen, mit denen die Genossenschaft vor dem Hintergrund der gestiegenen Energie-, Bau- und Finanzierungskosten umgehen muss. Trotz dieser neuen Herausforderungen kommt der Aufsichtsrat zu dem Schluss, dass für den Bauverein aktuell keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind. In zwei Sitzungen wurde der monatlich fortgeschriebene Wirtschaftsplan erörtert. Der Wirtschaftsplan zeigt auf, dass für die nächsten fünf Jahre mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung des Bauvereins gerechnet werden kann.

Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat im Jahr 2022 u. a. mit folgenden Themen befasst:

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

Der sich auf das Geschäftsjahr 2021 beziehende Prüfungsbericht des Verbandes 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, die Finanzlage, die Bautenstände und Neubauplanung sowie über die Entwicklung der internen Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung informiert.

Der Aufsichtsrat hat sich in 2022 wieder vertiefend mit grundlegenden Themen befasst. Im Rahmen einer Aufsichtsratsklausur im November haben wir uns gemeinsam mit dem Vorstand über Wege und Herausforderungen des nachhaltigen Bauens informiert. Dafür haben wir uns in Berlin im Cradle to Cradle-Labor mit den Grundsätzen der Material-Kreislaufwirtschaft befasst und technische Lösungen kennengelernt, die nachhaltiges Bauen möglich machen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Ökobilanz der Modernisierung im Tinnerweg besprochen. Bereits im April 2022 ist der Aufsichtsrat im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung ausführlich über das gesamte Modernisierungsvorhaben Tinnerweg informiert worden. Die Besprechung der Ökobilanz rundete das Bild ab.

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

Bericht des Personal- und Prüfungsausschusses (PPA) für das Jahr 2022

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 für den Ausschuss in der ausführlichen Befassung mit dem Jahresabschluss 2021 des BVE sowie dem Prüfungsbericht des VNW. Darüber hinaus wurde der Jahresabschluss der Kurt Denker-Stiftung geprüft, unter anderem wird hier auch eine Belegprüfung durchgeführt.

Umfassend informierte sich der Ausschuss über Art der Durchführung und Ergebnisse der Internen Revision. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf:

- dem Jahresprüfplan
- Themen der Prüfung für technische Leistungen
- Themen der Prüfung für Finanzierung
- Themen der Prüfung der Rechnungsbearbeitung.

Im Rahmen der Jahresfinanzplanung erhielt der Ausschuss eine Übersicht der Finanzierung von Neubauten, Modernisierungen und weiteren Großprojekten.

Angesichts des umfangreichen Bauvolumens stellten die gestiegenen Preise und Finanzierungskosten verbunden mit Marktengpässen und Lieferproblemen auch den BVE vor neue Herausforderungen, die im Ausschuss ausführlich besprochen wurden.

Bei diesem, wie auch den vorgenannten Punkten, kam der Ausschuss zu dem Schluss, dass der BVE trotz der genannten Probleme sicher aufgestellt ist und positiv in die nächsten Jahre blicken kann.

Bericht des Bau- und Umweltausschusses

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

Gemeinsam mit dem Vorstand und den Mitarbeitenden des BVE wurden folgende Quartiere besichtigt:

- Sven-Hedin-Straße in Eidelstedt
- Fischmarkt
- Am Strandkai / Baakenhafen
- Pergolenviertel
- Franzosenkoppel
- Schlicksweg
- Nordalbinger Weg

Der Ausschuss konnte sich in allen Wohnanlagen und auf allen Baustellen von dem hohen Qualitätsstandart der Maßnahmen überzeugen. Insbesondere im Vergleich zu den Nachbarquartieren ist die bauliche Qualität deutlich sichtbar. Auch die Baustellen konnten in Bezug auf ihre Strukturiertheit und die Qualität der Bauausführungen überzeugen.

Im Rahmen der Sitzungen hat der Ausschuss die Planung der Neubauvorhaben begleitet. Bei Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden auch Details der Maßnahmen besprochen und innovative Lösungen vorgestellt. Dabei wurde ein besonderer Schwerpunkt auf energetische Lösungen gelegt. Aber auch der Umgang mit den Folgen des Klimawandels u. a. in Form von Starkregenereignissen wurde besprochen.

Die Gespräche fanden in einer konstruktiven und ergebnisorientierten Atmosphäre statt. Alle Fragen des Ausschusses wurden in diesem Zusammenhang ausführlich erläutert.

Bericht Satzungs- und Schlichtungsausschuss

Insbesondere aufgrund der Corona-Pandemie haben sich in der für den BVE maßgeblichen Mustersatzung und der entsprechenden Musterwahlordnung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erhebliche Veränderungen ergeben. So ist z. B. die Möglichkeit, die Vertreterversammlung digital durchzuführen, neu aufgenommen worden. Um in Zukunft weiterhin Handlungssicherheit für die Organe der Genossenschaft gewährleisten zu können, haben der Satzungs- und Schlichtungsausschuss mit dem Vorstand und der Verwaltung in einigen Sitzungen die Satzung und die Wahlordnung des BVE an die Vorschläge des Verbandes angepasst. Hierbei war von Bedeutung, die Gliederung der Mustersatzung zu übernehmen, um aktuelle und zukünftige Änderungen mit ihren Querverweisen leichter in die BVE-Satzung einarbeiten zu können.

Anhand einer Stichprobe aus allen Neuvermietungen des Jahres wurde durch den Satzungs- und Schlichtungsausschuss überprüft, ob die internen Richtlinien für die Vergabe von Wohnraum eingehalten wurden. In keinem der überprüften Fälle haben sich Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitenden des BVE für ihr verlässliches Engagement. Ebenso gilt unser Dank auch dem Vorstand, der unsere Genossenschaft verantwortungsvoll steuert und dem BVE Stabilität und Zukunftssicherheit gibt.

Hamburg, 2023
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.melinaoersdorf.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

145.741.571,93 (2.852.189 je 51,13 Euro)

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2022

23.296

Kennzahlen	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme (Mio. EUR)	715,9	699,00	704,7	703,2
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	111,5	108,2	106,9	102,1
Anlagevermögen (Mio. EUR)	676,0	658,20	661,1	670,7
Eigenkapital (Mio. EUR)	317,9	307,7	291,3	271,8
Eigenkapitalquote (%)	44,4	44,01	41,34	38,6
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	14,3	16,1	14,5	12,5
Cashflow (Mio. EUR) ¹	28,3	30,4	28,4	26,1
Instandhaltung (Mio. EUR)	38,7	37,0	38,69	35,6
Bauinvestition (Mio. EUR)	31,9	13,8	18,06	50,9
Mitarbeitende ¹	122	131	129	133
davon Verwaltung	75	85	80	83
davon Hausmeister	24	23	24	24
davon Servicebetrieb	18	18	19	19
davon Auszubildende	5	5	6	7
Genossenschaftswohnungen	14.467	14.474	14.473	14.116
davon öffentlich gefördert	3.061	3.056	3.410	3.073
davon andere Förderungen	437	437	496	496
davon frei finanziert	10.969	10.981	10.567	10.547
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m ² /Monat)	6,96	6,83	6,75	6,59
davon frei finanziert	6,97	6,81	6,72	6,61
davon gefördert	6,92	6,89	6,84	6,52

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte zum 31.12.2022

