

Mehr Morgen

Einblicke und
Zahlen des
Geschäftsjahrs



2024

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

2.815.520

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2024

23.437

Kennzahlen	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme (Mio. EUR)	734,5	736,9	715,9	699,00
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	118,0	113,4	111,5	108,2
Anlagevermögen (Mio. EUR)	681,2	684,2	676,0	658,20
Eigenkapital (Mio. EUR)	346,7	332,2	317,9	307,7
Eigenkapitalquote (%)	47,2	45,1	44,4	44,01
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	21,8	19,7	14,3	16,1
Cashflow (Mio. EUR)	35,9	33,9	28,3	30,4
Instandhaltung (Mio. EUR)	39,0	35,7	38,7	37,0
Bauinvestition (Mio. EUR)	13,2	22,4	31,9	13,8
Mitarbeitende ¹	130	125	122	131
davon Verwaltung	79	77	75	85
davon Hausmeister	25	24	24	23
davon Servicebetrieb	20	18	18	18
davon Auszubildende	6	6	5	5
Genossenschaftswohnungen	14.584	14.480	14.467	14.474
davon öffentlich gefördert	2.881	2.795	3.061	3.056
davon andere Förderungen	437	437	437	437
davon frei finanziert	11.266	11.248	10.969	10.981
Nettokaltmiete 31.12. (EUR / m ² /Monat)	7,49	7,20	6,96	6,83
davon frei finanziert	7,53	7,19	6,97	6,81
davon gefördert	7,33	7,23	6,92	6,89

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte (VZÄ) zum 31.12.2024



Moin und willkommen!

2024 war für uns ein Jahr des Gestaltens: von neuen Neubauprojekten über große Modernisierungen bis hin zu innovativen Energiemaßnahmen, vom Feinschliff in unseren Quartieren bis zur Weiterentwicklung unserer digitalen Infrastruktur – und all das transparent, nachhaltig und mit Blick auf das, was zählt – unsere Mitglieder.



Unsere aktuellen Themen und unsere Kennzahlen finden Sie in unserem digitalen Jahresbericht.

Inhalt

05	Der BVE in Zahlen
08	Wohnungsbestand
12	Lagebericht
24	Jahresabschluss
38	Bericht des Aufsichtsrats
40	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).

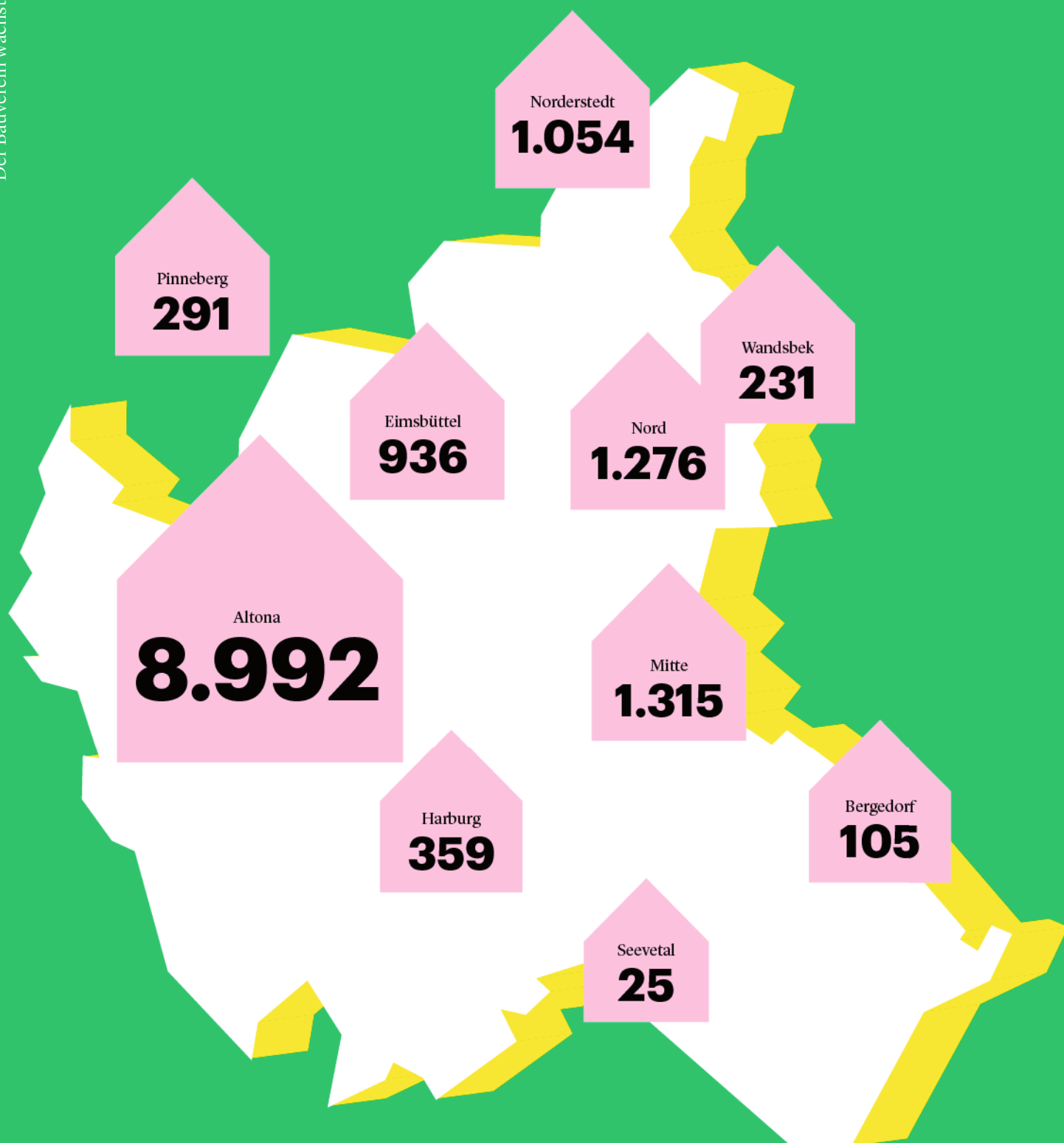


Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen – ein Auszug

	Einheit	Daten 2024	Daten 2023
Wohnen			
Energieintensität des Gebäudebestands (klimabereinigt)	kWh/m²/a	144,74 ¹	136,36
Energieintensität des Gebäudebestands*	kWh/m²/a	122,16 ¹	120,17
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands (klimabereinigt) ²	kg CO ₂ /m²/a	20,96 ¹	19,49
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands* ²	kg CO ₂ /m²/a	17,69 ¹	17,22
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands mit Erdgas (klimabereinigt)	kg CO ₂ /m²/a	29,2 ¹	30,62
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands mit Fernwärme (klimabereinigt) ²	kg CO ₂ /m²/a	8,66 ¹	8,25
Energieeffizienzklassen des Bestands (klimabereinigter Durchschnitt der letzten drei Jahre)			
A+	%	0,8 ¹	0,7
A	%	6,6 ¹	5,8
B	%	11,3 ¹	10,8
C	%	13,6 ¹	12,6
D	%	26,6 ¹	27,5
E	%	28,3 ¹	27,5
F	%	5,9 ¹	10,2
G	%	6,2 ¹	3,6
H	%	0,2 ¹	0,8
Unbekannt	%	0,5 ¹	0,5
Durchschnittsmiete im Bestand	€/m²/mtl.	7,49	7,2
Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Bestand	%	7,38	6,56
Bewegen			
CO ₂ -Emissionen im Fuhrpark	kg CO ₂	11.445,82	16.604,38
Verbrauch Elektrofahrzeuge	kWh	25.707	22.392
Benzin- und Dieselverbrauch des Fuhrparks	l	263	2.614
Beteiligen			
Mitarbeitende	VZÄ	130	125
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	Jahre	11,35	11,38
Ausbildungsquote (gemessen an Gesamtanzahl der Mitarbeitenden)	%	4,41	4,65
Weiterbildungsintensität	d/VZÄ	2,36	3,02
Frauen in fachlicher und disziplinarischer Führung	%	26,31	25,00
Bauen			
Durchschnittsmiete bei Erstvermietung (nur Neubau)	€/m²/mtl.	9,87	8,85
Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Neubau	%	100	90,74
Wirken			
Transformation in der Energieversorgung		Aktueller Stand in 2024 (in %)	Perspektive 2045 (in %)
Fernwärme		43,5	76,2
Energetische Quartierskonzepte		-	15,3
Wärmepumpe		1,3	4,2
Hybridanlagen		-	1,7
BHKW		34,1	0,0
Erdgas		21,1	0,0
Perspektive in Bearbeitung		-	2,6

* Tatsächlicher Jahreswert – wurde nicht klimabereinigt ¹ Vorläufige Zahlen

² Emissionswert der Fernwärme auf Basis der Zertifikate (Stromgutschrift-Methode)

**Der Bauverein der Elbgemeinden wächst:**

mehr Wohnungen, die bewirtschaftet werden,
mehr Menschen, die Mitglieder sind – und mehr
Kinder, die sich in der Nachwuchs-Genossen-
schaft engagieren.

Stabil. Verantwortlich. Vorausschauend.

Auch im Jahr 2024 war die Wohnungswirtschaft mit enormen Herausforderungen konfrontiert – gestiegene Baukosten, wirtschaftliche Unsicherheiten und ambitionierte Klimaziele bestimmten das Marktumfeld. Der BVE hat dennoch Kurs gehalten: wirtschaftlich solide, verantwortungsbewusst im Handeln und mit einem klaren Blick auf die Zukunft.

Insgesamt rund 39 Millionen Euro investierte der BVE im vergangenen Jahr in die Modernisierung und Instandhaltung seines Bestands – und bleibt damit seiner Linie treu, bestehende Quartiere zukunftsfähig zu gestalten. Parallel wurde auch der Neubau weiter vorangetrieben: Ob Reihenhäuser in Schenefeld oder innovative Konzepte wie Clusterwohnungen für Senior:innen in Barmbek – der BVE baut dort, wo es sinnvoll und nötig ist.

Gleichzeitig wurde 2024 der Nachhaltigkeitsfahrplan konkretisiert und wichtige Projekte im Bereich Photovoltaik und Fernwärme gestartet. Das Pilotprojekt KlimaHeroes testet smarte Thermostate zur Heizkostenreduktion, und mit dem Glasfaserprojekt »Multimedia« wird der digitale Ausbau des Bestands vorangetrieben.

So zeigt sich: Der BVE bleibt ein verlässlicher Partner für seine Mitglieder – auch in Zeiten des Wandels.



Wohnungsbestand

Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung/ Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899–1969	Baujahr 1970–1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	14.584	6.452	5.943	2.189
Wohnfläche (m²)	970.952,49	405.199,29	398.909,89	166.843,31
Nutzungsentgelt (EUR/m²) (Soll per 31.12.)	7,49	7,05	6,88	9,98
Nutzungsentgelt p. a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	84.386	32.848	32.180	19.359
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	34.000	15.759	15.655	2.587
davon aktivierte Modernisierungen ¹	1.416	0	1.416	0

¹ ohne Gewerbe/Servicebetrieb/Hausmeister

Instandhaltung/ Modernisierung

Kostenart	2024		2023	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m²)	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Laufende Instandhaltung ²	18.844.681	18,84	17.862.366	17,99
Geplante Großreparaturen	13.352.639	13,35	11.223.195	11,31
Aufwandsmodernisierungen	5.343.306	5,34	6.058.574	6,10
Gesamtaufwand³	37.540.626	37,53	35.144.135	35,40
Aktivierungsfähige Modernisierungen	1.486.788	1,49	529.829	0,53
Gesamtkosten	39.027.415	39,02	35.673.964	35,93
³ davon				
an Dritte beauftragt	35.528.141	35,52	33.234.192	33,48
Servicebetrieb/Hausmeister	2.012.485	2,01	1.909.942	1,92

² Grundstücks-, Haus- und Wohnungsinstandhaltung

Instandhaltung / Modernisierung 2024

		Tsd. EUR
Maßnahmen		
Instandhaltung		
Investitionen in die laufende Instandhaltung		18.845
Wohnungen		5.018
Fassade / Fenster		610
Dach		575
Hauseingänge / Treppenhäuser		775
Außenanlagen		1.712
Technische Anlagen		2.319
Instandhaltungsintensität (EUR / m²) – laufende Instandhaltung		18,84
Investitionen in die geplante Instandhaltung		13.353
Fassade / Fenster		2.717
Dach		120
Hauseingänge / Treppenhäuser		473
Außenanlagen		962
Technische Anlagen		6.751
Instandhaltungsintensität (EUR / m²) – geplante Instandhaltung		13,35
Modernisierungen / Projekte		
Investition in Aufwandsmodernisierungen		5.343
Wohnungen		3.607
Fassade / Fenster		896
Dach		16
Technische Anlagen		668
Modernisierungsintensität (EUR / m²)		5,34
Ausgewählte Projekte		
Tinnumer Weg	Wohnkomfort / Wohnumfeldverbesserung / Klimaschutz	3.469
Mechelnbusch	Wohnumfeldverbesserung (Fassade)	1.619
Osdorfer Born	Wohnumfeldverbesserung (Außenanlagen)	592
Schenefelder Holt	Klimaschutz (Erneuerung Nahwärmenetz + hyd. Abgl.)	294
Gr. Brunnenstr.	Klimaschutz (Fassadendämmung)	840
diverse Projekte	Wohnumfeldverbesserung (Aufzugsmodernisierungen)	1.612

Projektdurchführung

Neu- und Ersatzneubau

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Baubeginn	Fertigstellung
Schlicksweg 3a-f	Barmbek	83 ¹	83	27.000.000	2022	2024
Strandkai	HafenCity	43		26.500.000	2017	2025
Darbovenstieg 4/6*	Iserbrook	4		1.300.000	2023	2025
Schenefelder Holt 3-5*	Iserbrook	16		5.100.000	2023	2025
Lütt Iserbrook 37*	Iserbrook	2		600.000	2025	2026
Osdorfer Landstraße 45/47*	Groß Flottbek	2		650.000	2025	2026
Simrockstraße 128*	Iserbrook	2		800.000	2026	2027
Behringstraße 30*	Ottensen	19	19	7.000.000	2025	2027
Sportplatzring	Stellingen	150 ^{1,2}	150	50.500.000	2025	2027
Andersenstr./Musäus- straße/Lütt Iserbrook*	Iserbrook	6		1.900.000	2027	2028
Lütt Iserbrook 18/20*	Iserbrook	2		600.000	2028	2029
Langelohstraße*	Groß Flottbek	6		2.200.000	2029	2030
Klövensteen*	Rissen	76		33.000.000	2026	2031
Grüne Heyde	Norderstedt	200 ¹	100	60.000.000	2028	2031
Projektentwicklungen	div. Stadtteile	100	80	28.000.000		
Gesamt		711	432	245.650.000		
davon Baubeginn ab 2025		565	349	185.250.000		

¹ zzgl. Tiefgarage
² zzgl. gewerblicher Flächen
* Ersatzneubauten

Große Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Baubeginn	Fertigstellung
Tinnum Weg*	Billstedt	251 ^{1,2}	251	64.000.000	2024	2028
Fibiger Straße*	Langenhorn	65 ¹	65	8.000.000	2028	2029
Ottensweide*	Kirchdorf	425 ¹	425	100.000.000	2028	2032
Marommer Straße	Norderstedt	120 ¹		36.000.000	2031	2033
Glasfaseranschluss	div. Stadtteile	14.000	2.800	8.500.000	2025	2028
PV-Anlagen (Mieterstrommodell)	div. Stadtteile	1.944	380	600.000	2025	2029
diverse Projekte	div. Stadtteile	¹		21.000.000		
Gesamt		16.805**	3.921	238.100.000***		

¹ zzgl. Tiefgarage ² zzgl. gewerblicher Flächen
* öffentlich gefördert nach Modernisierung
** Mehrfachnennung
*** Neubewertung des Investitionsvolumens aufgrund hoher Instandhaltungsbedarfe (z. B. in der Bad- und Strangmodernisierung) und der Straffung des Zeitplans für die energetischen Modernisierungen bei der Umsetzung der Klimastrategie bis 2045.

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	640	1.300.000	2025	2027
Arnoldstraße/Rothestraße	Ottensen	111	1.500.000	2026	2028
Norderstedt	Norderstedt	564	2.100.000	2024	2029
Tinnum Weg	Billstedt	415	300.000	2029	2030
energetische Quartierskonzepte					
Schenefelder Holt	Iserbrook	695	1.700.000	2023	2029
Kirchdorf Süd	Wilhelmsburg	425	300.000	2027	2029
Wärmepumpen					
Süderelbering	Hausbruch	135	1.400.000	2026	2027
Bettinastieg	Nienstedten	51	500.000	2028	2027
diverse Projekte	div. Stadtteile	478	1.000.000		
Gesamt		3.656	10.800.000		

Ausblick

Investition in den Bestand 2025 bis 2029			Investitionen (EUR)
1. Wohnkomfort – Meine Wohnung	Bäder & Stränge		70.000.000
2. Wohnumfeldverbesserungen – Mein Quartier	Hauseingänge, Treppenhäuser, Außenanlagen etc.		23.000.000
3. Klimaschutz – Unser Klimafahrplan			77.300.000
davon:	Energetische Modernisierung Gebäudehülle		62.000.000
	Transformation der Energiezuführung	Fernwärme	8.800.000
		energetische Quartierskonzepte	3.000.000
		Wärmepumpen	3.000.000
	Mobilität		500.000
Gesamt			170.300.000*

* Neubewertung des Investitionsvolumens aufgrund hoher Instandhaltungsbedarfe (z. B. in der Bad- und Strangmodernisierung) und der Straffung des Zeitplans für die energetischen Modernisierungen bei der Umsetzung der Klimastrategie bis 2045.

Lagebericht

1.

Grundlagen des Unternehmens

Rechtliche Grundlagen

Der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) wurde 1899 gegründet. Sein Sitz befindet sich in 22589 Hamburg, Heidrehmen¹.

Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist vorrangig die Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Dazu kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Der BVE investiert regelmäßig und umfänglich in seine Bestände und ergänzt diese sinnvoll durch Neubauten. Als Mitgliederförderung versteht der BVE auch eine 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 Wohnungsversorgung der Mitglieder anfallenden wesentlichen Aufgaben in der Genossenschaft werden von den Bereichen Kaufmännisches Immobilienmanagement, Technisches Immobilienmanagement, Projekte, Innovation, Finanz- und Rechnungswesen, Grundstückswesen sowie Menschen & Kommunikation wahrgenommen. Dem Technischen Immobilienmanagement ist ein Servicebetrieb zur Durchführung von Reparaturaufträgen innerhalb der Wohnanlagen unserer Genossenschaft angegliedert.

Compliance

Neben bereits bestehenden Compliance-Richtlinien in Form systemintegrierter 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 2024 keine vertraglichen Bindungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen dem BVE und Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung im Aufsichtsrat bzw. Vorstand hinausgehen. Dies gilt auch für die BVE-DIENSTE GmbH.

Marktstellung

Am 31. Dezember 2024 bewirtschaftete der BVE 14.584 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 970.952,49 m² sowie sieben Kindertagesstätten, 152 gewerbliche Objekte und 35 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 29.131,15 m². Damit ist der BVE die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg.

Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 6.780 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.333 Stellplätze im Freien sowie 1.238 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 104 Wohnungen und die Wohnfläche um 7.257,46 m² erhöht. 111 Wohnungszugänge aus der Fertigstellung von Neubauten stehen Abgänge von 7 Wohneinheiten gegenüber, die im Wesentlichen aus Abrissen oder Zusammenlegungen 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)

Seit 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 Protocol (GHG-Protokolls) und der GdW Arbeitshilfe 85. Die CO₂-Intensität des gesamten Gebäudebestands liegt dieses Jahr bei durchschnittlich 20,96 kg CO₂/m² (klimabereinigt). Die Energieintensität des gesamten Gebäudebestands beträgt 144,74 kWh/m² (klimabereinigt).

Um die lokalen und nationalen Klimaziele zu erreichen, hat der BVE einen Klimapfad entwickelt. Dieser umfasst zahlreiche Maßnahmen in den Bereichen Energie, Neubau, Modernisierung, Mitglieder sowie CO₂-Senken, die kontinuierlich umgesetzt werden. Im Zentrum des Klimapfades stehen vier zentrale Projekte, die zur Erreichung der Klimaziele und zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Bestandes beitragen.

Das erste große Projekt widmet sich der Transformation der Wärmeversorgung hin zu regenerativen Alternativen. Dazu werden objektspezifische Perspektiven erarbeitet und mit der Hamburger Wärmeplanung abgeglichen. Für einen Großteil der Gebäude stellt die Nutzung regenerativer Energien eine zukunftsweisende Lösung dar. Sie ist aber nicht in allen Fällen praktikabel. Hier setzen unsere beiden anderen Projekte an. Dabei analysieren wir gezielt Gebäude der Energieeffizienzklassen G und H – die sogenannten »worst performing buildings« mit einem Verbrauch von 200 kWh/m² und mehr. Ziel des zweiten Projekts ist es, diese Gebäude durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen in die Effizienzklassen E und D zu bringen. Dort, wo energetisch sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Modernisierungen nicht möglich sind, wird im dritten Projekt der Ersatz durch Neubauten im Systemhausstandard angestrebt. Diese Neubauten erfüllen die Anforderungen an eine nachhaltige Energieversorgung und sind bis spätestens 2045 vollständig klimaneutral. Zusätzlich werden in beiden Fällen mögliche Nachverdichtungspotenziale identifiziert und umgesetzt. Das vierte Großprojekt konzentriert sich auf den Ausbau der regenerativen Stromerzeugung durch die flächendeckende Installation von Photovoltaikanlagen auf unseren Dächern.

In Hinblick auf die Klimaziele der Bundesregierung und des Klimapfades Hamburg hat der BVE bereits per 31.12.2024 über 61% 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%.

Um dieses Ziel weiter zu präzisieren, haben wir unseren Klimapfad 2024 um eine objektbezogene Abschätzung der klimaneutralen Wärmeversorgung sowie eine energetische Perspektive ergänzt. Damit können wir die Simulationen zur Dekarbonisierung unseres Gebäudebestands bis 2045 weiter konkretisieren. Gleichzeitig ermöglichen erste Kostenschätzungen eine bessere Einschätzung des Finanzierungsbedarfs dieser Transformation und sichern so die nachhaltige Umsetzung unserer Klimastrategie.

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. Insgesamt werden heute bereits rund 75% der BVE-Wohnungen durch Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. Für 44% aller BVE-Wohnungen erfolgt eine Wärmeversorgung durch Fernwärme. Vor allem die Nutzung der Fernwärme wird in den nächsten Jahren weiter ausgebaut. Wärme aus Fernwärme wird in den nächsten Jahren eine starke Emissionsminderung erfahren, sodass 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. In den Fokus werden hier auch vermehrt digitale Systeme zur Energieeinsparung rücken. 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 2024 ein weiterer langfristiger Monitoringvertrag abgeschlossen. Im Jahr 2025 erfolgte eine Ausweitung auf die 30 größten Heizungsanlagen des BVE. Diese Anlagen haben einen jährlichen Wärmeverbrauch von ca. 56,0 Mio. kWh. Jedes Prozent Einsparung spart hier nicht nur Emissionen, sondern auch Kosten für unsere Mitglieder. Darüber hinaus startete Ende 2023 ein weiteres Pilotprojekt, in dem zusätzlich Klein- und Nahwärmeanlagen digital optimiert werden. Seit Anfang 2025 haben wir zudem in einem weiteren Pilotprojekt 74 Wohnungen mit digitalen Thermostaten ausgestattet, hier erwarten wir eine Energieeinsparung von ca. 10%.

Um den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung zu erhöhen und gleichzeitig die finanzielle Belastung der Mitglieder zu reduzieren, hat der BVE 2022 ein Projekt zur Realisierung von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auf Bestandsdächern gestartet. Dabei führt der BVE die Maßnahmen nicht eigenständig durch, sondern setzt auf eine nachhaltige Energieversorgung durch Photovoltaik im Rahmen von Mieterstrommodellen. Dazu wurden zwei verschiedene Partner für die Ausstattung der Bestandsdächer und den Betrieb der Anlagen ausgewählt. Erste Pilotobjekte sind identifiziert und werden im Laufe des Jahres mit PV-Anlagen ausgestattet. Weitere potenzielle Gebäude wurden ebenfalls bereits zusammengetragen. 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 und verbessert den Ertrag der PV-Anlagen.

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 Löwenbergstraße und Frapanweg sollen bis 2027 640 Wohneinheiten an die Fernwärme angeschlossen werden. Auch in Ottensen sollen in der Rothestraße 111 Wohnungen, die aktuell noch mit Gasthermen beheizt werden, an die Fernwärme angeschlossen werden. Auch die Mitglieder im Schenefelder Holt (695 Wohneinheiten) 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, hier gibt es jedoch Schwierigkeiten, ein Backup zum XFEL zu schaffen, da eine Versorgungssicherheit jederzeit gewährleistet werden muss.

Mitgliederförderung

Die Zahl der von unserem Sozialmanagement zu begleitenden, zu beratenden oder zu betreuenden Mitgliedern ist gegenüber dem Vorjahreswert leicht gestiegen. In deutlich über 300 Fällen wurden Mitglieder im Rahmen ihrer Anliegen persönlich oder telefonisch beraten und in ihren Wohnungen aufgesucht.

Das BVE-Sozialmanagement bietet die klassische Alltagsberatung zu Themenfeldern wie Finanzen, psychosozialen Problemen (bspw. desorganisiertem Wohnen), aber auch Unterstützung bei Fahrstuhlaustritten oder bei größeren Modernisierungsmaßnahmen. Bei Konflikten in Hausgemeinschaften wurde in enger Zusammenarbeit mit der kaufmännischen Mieterbetreuung versucht zu moderieren oder konkrete Lösungen zu finden. Das BVE-Sozialmanagement begleitet auf Wunsch zu wichtigen Terminen. In Einzelfällen erfolgt eine sozialpädagogische Betreuung.

Im Fokus steht stärker die recht heterogene Gruppe der Seniorinnen und Senioren, wobei seit einiger Zeit ein Trend Richtung Vereinsamung und psychische Erkrankungen in mehreren Bevölkerungsgruppen erkennbar wird. Stark vermehrt kam der Wunsch nach Hilfe bei Anträgen auf Wohngeld auf. Möglichkeiten zur Wohnraumanpassung, sinnvolle Pflegeleistungen und alles rund um das seniorenfreundliche Wohnen werden nachgefragt. Können technisch-digitale Assistenzsysteme zukünftig eine Hilfe sein? In zwei Musterwohnungen soll dies demnächst getestet werden.

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

Die Kindergenossenschaft BVE KIDS wurde im Jahr 2024 zehn Jahre alt. Sie ist mit 1243 Mitgliedskindern sehr erfolgreich. Elf große Veranstaltungen konnten 2024 angeboten werden: bunte Welt der Vögel, Farbrausch (Bilderbetrachtung in der Kunsthalle und eigene Werke malen), ein Ausflug in den Wildpark Schwarze Berge, der BVE-Jubiläumsumrummel auch für nichtwohnende BVE KIDS, Streuobstwiese als Lebensraum für die Tiere, Matsch und Baukunst, Trickfilm-Workshop, Workshop zum Basteln von Zauberequipment und Lernen von Zauberkünsten sowie Kerzenziehen und -dekorationen.

Schwerpunktt Themenfelder der Kindergenossenschaft sind weiterhin Ökologie und Nachhaltigkeit, Gesellschaft und Leben, Entdecken und Experimentieren. Digitale Angebote werden über den beliebten Instagram-Kanal abgebildet. Dieser ist mit 617 Followern und über 510 Beiträgen ziemlich erfolgreich. Drei Infobriefe wurden versandt, genauso wie Geburtstagsgrüße und Verabschiedungen zum 18. Geburtstag.

Für unsere Bestände in Billstedt und Kaltenberg mit 415 WE konnten wir einen LOI für den Fernwärmeanschluss 2029 abschließen. Unsere 564 WE in Norderstedt, die fossil versorgt werden, sollen 2029 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 arbeitet 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. Für weitere rund 2.000 WE, die bis 2035 an die Fernwärme angeschlossen werden sollen, bereiten wir derzeit einen LOI vor.

Ziel aller energetischen Quartierslösungen ist es, eine nahezu dekarbonisierte Wärmeerzeugung 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

Der gesamte Fuhrpark wurde 2023 auf Elektroantrieb umgestellt. In den BVE-Tiefgaragen sind insgesamt 280 Stellplätze für E-Mobilität vorgerüstet, davon sind derzeit 30 Stück mit Elektroautos belegt.

Mobilitätshubs sind ein wichtiger Schritt vom Individualverkehr hin zu nachhaltiger Mobilität in unserer Stadt. Neben den bestehenden Mobilitätshubs in Iserbrook und Eidelstedt werden weitere Standorte mit unterschiedlichen Angeboten folgen. 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 können im Vergleich zum deutschen Strommix auf 100 Kilometern 33% der entstehenden CO₂-Emissionen eingespart werden. Die Fahrzeuge des Servicebetriebs werden mit 100% Ökostrom betankt.

2.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend.

Die Wirtschaftsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Es bleiben nach wie vor Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und die Inflation erneut befeuern.

Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1% steigern und erreichte damit einen Anteil von 10% der gesamten Bruttowertschöpfung. Die Branche ist gewöhnlich nur geringen Schwankungen unterworfen und begründet mit dieser Stabilität gerade in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung eine wichtige Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Der Arbeitsmarkt wird durch anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte nur leichte Beschäftigungszuwächse (+0,4%) aufweisen. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1% gegenüber dem Vorjahr der seit 2009 andauernde (und nur 2015 unterbrochene) Aufwärtstrend. Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5% gegenüber 2023 zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Seit 2019 legten die Baupreise um ca. 40% zu. Ursächlich dafür ist der immer noch andauernde Ukraine-Krieg, der zu erheblichen Lieferengpässen geführt hat und auch für eine enorme Verteuerung der Energiepreise verantwortlich ist.

Obwohl sich in den letzten Monaten die Energiepreise und die Kosten für Baustoffe normalisierten, bleibt das Preisniveau insgesamt trotzdem hoch.

Tabelle 1: Geschäftsverlauf
(Mio. EUR)

	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
Nutzungsentgelte/Solllmieten	89,4	91,4	88,0
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	36,9	35,5	33,2
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	8,1	8,1	8,2
Jahresüberschuss	19,2	21,8	19,7
Investitionen	20,4	11,8	22,7

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 2024 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe Tabelle 1).

Veränderung der Nutzungsentgelte

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen resultiert im Jahr 2024 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 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 7,49 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 7,20 EUR je m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Wohnungswechsel

Die Kündigungsquote ist leicht angestiegen und liegt mit 5,08% weiter auf einem niedrigen Niveau. Frei gewordene Wohnungen konnten kurzfristig wieder vermietet werden.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im 4. Quartal 2024 (im Vorjahresvergleich) um 3,1%, was über der allgemeinen Preissteigerung in Höhe von 2,2% liegt. Insbesondere waren die Ausbauarbeiten mit einer Steigerung von 3,8% gegenüber 2023 auffällig. Neben dem Neubau stiegen auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um 3,6%. Mit 2,0% unterlagen einzig die Preise für Rohbauarbeiten einer unterdurchschnittlichen Preissteigerung. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb mit rückläufigen Preisen zu rechnen ist.

Die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Zinsen und Baupreise führten zu höheren Kosten und sorgten für erschwerte Finanzierungen. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen mit -5,0% spürbar stärker als Bauinvestitionen (-3,0%) insgesamt ab.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer somit wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum ebenso hoch. Die zurzeit niedrigen Fördermittel und die hohen Baupreise bremsen den Wohnungsbau weiterhin. Insgesamt werden Prognosen der Institute zufolge die Investitionen in Wohnbauten im Jahr 2025 nochmals zurückgehen, um dann im Jahr 2026 eine Trendwende einzuläuten.

Tabelle 2: Ertragslage
(Tsd. EUR)

	2024	2023	2022	2021	2020
Bewirtschaftungstätigkeit	23.223	22.988	18.470	18.266	14.566
Betreuungstätigkeit	-54	-52	-37	-34	-24
Beteiligungen	51	-16	136	-38	-6
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-753	-750	-674	-688	-743
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-532	-1.894	-3.211	-1.177	929
Steuern	-172	-535	-372	-267	-210
Jahresüberschuss	21.763	19.741	14.312	16.062	14.512

Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind auf einem insgesamt niedrigen Niveau: Sie betrugen 2024 nur 1,73 % der Nutzungsentgelterträge.

Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (35,5 Mio. EUR) entsprechen in etwa unserer Prognose. Die Instandhaltungskosten haben sich im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht.

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr insgesamt 37.540 Tsd. EUR aufgewendet, im Vorjahr 35.144 Tsd. EUR. Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, wurden im Jahr 2024 Kosten für Instandhaltungen in Höhe von 37,53 EUR gegenüber 35,40 EUR im Jahr 2023 aufgewendet.

Zinsaufwendungen

Mehrfach gesunkene Leitzinsen im laufenden Jahr 2024 und zum Teil vorweggenommene Markterwartungen hat zu einem Seitwärtstrend der Zinsentwicklung mit leichten Schwankungen geführt. Die objektbezogenen Zinsaufwendungen liegen in Höhe von rund 8,1 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahrs. Durch eine aktive Kreditportfoliosteuerung war es uns möglich, Umschuldungen und Darlehensverlängerungen frühzeitig mit günstigen Zinsen zu sichern.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss ist weiterhin sehr stabil und liegt leicht über unseren Erwartungen.

Investitionen

Aufgrund von erheblichen Verzögerungen bei Modernisierung- und Neubauprojekten im Genehmigungsprozess aus planungs- und baurechtlichen Gründen fallen die realisierten Investitionen geringer aus als geplant. Trotz der weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten verfolgen wir die Neubauprojekte unabhängig davon weiter.

Ähnlich verhält es sich bei der Modernisierung von Großwohnsiedlungen. Bedingt durch das Baualter der Bestände sind perspektivisch hohe Investitionen in die Instandhaltung zu erwarten.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens**Ertragslage**

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie in Tabelle 2 dargestellt zusammen.

Bewirtschaftungstätigkeit

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 Bewirtschaftungstätigkeit. Die Bewirtschaftungstätigkeit ist wiederum geprägt durch die Nutzungsentgelte sowie die Kosten für Instandhaltung und Betriebskosten. 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 gleichzeitig höheren Aufwendungen für die Bewirtschaftung das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit leicht erhöht.

Mitgliederwesen / Mitgliederförderung

Das Mitgliederwesen beinhaltet die Aufwendungen zur verwaltungstechnischen Bearbeitung der Mitgliederbelange und dem Sozialmanagement, denen nur in geringem Umfang Erträge gegenüberstehen.

Sonstiger Geschäftsbetrieb

Der sonstige Geschäftsbetrieb umfasst neben dem neutralen Ergebnis (resultierend insbesondere aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung, Zahlungen aufgrund von Pensionszusagen, Erträgen aus Auflösung von Rückstellungen sowie Zinserträgen) 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 1.362 Tsd. EUR resultiert insbesondere aus dem um 1.321 Tsd. EUR erhöhten neutralen Ergebnis. Diese Erhöhung setzt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Zinserträgen aus Tagesgeld (rund 573 Tsd. EUR), aus höheren Erträgen aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (rund 470 Tsd. EUR) sowie aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen (rund 327 Tsd. EUR) zusammen. Die Kosten innerhalb des sonstigen Geschäftsbetriebs entsprechen in etwa dem Vorjahr.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betrugen im Jahr 2024 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 486,94 EUR (Vorjahr: 458,28 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 441,11 EUR (Vorjahr: 415,04 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahrs 2024 wie in Tabelle 3 dar. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,95 Mio. EUR verringert. Den ausgewiesenen Zugängen zum Anlagevermögen in Höhe von 11,77 Mio. EUR stehen Verringerungen in Höhe von 14,72 Mio. EUR gegenüber, die im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen sind.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Grundstücksankäufe getätigt.

Die Steigerung des Eigenkapitals um 14,6 Mio. EUR resultiert vor allem aus dem Jahresergebnis.

Tabelle 3:
Vermögenslage

	31. Dezember 2024		31. Dezember 2023		Veränderungen
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	681.247	92,75	684.199	92,84	-2.952
Rechnungsabgrenzungsposten	168	0,02	209	0,03	-41
	681.415	92,77	684.408	92,87	-2.993
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	52.997	7,22	52.368	7,11	629
Rechnungsabgrenzungsposten	123	0,01	156	0,02	-33
	53.120	7,23	52.524	7,13	596
Gesamtvermögen	734.535	100,00	736.932	100,00	-2.397
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	346.732	47,20	332.159	45,07	14.573
Rückstellungen	7.250	0,99	7.807	1,06	-557
Fremdkapital	327.286	44,56	347.091	47,10	-19.805
	681.268	92,75	687.057	93,23	-5.789
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	6.182	0,84	5.287	0,72	895
Verbindlichkeiten	46.878	6,38	44.381	6,02	2.497
Rechnungsabgrenzungsposten	206	0,03	207	0,03	-1
	53.267	7,25	49.875	6,77	3.392
Gesamtkapital	734.535	100,00	736.932	100,00	-2.397

Tabelle 4: Kapitalflussrechnung

gemäß DRS 21 (Tsd. EUR)

	2024	2023
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	21.763	19.741
Cashflow DVFA/SG (Mio. EUR)	35.910	(33.918)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	46.008	44.142
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.954	-21.168
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-35.233	-11.252
	-1.179	11.722
IV. Entwicklung des Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-1.179	11.722
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember des Vorjahrs	23.275	11.553
Finanzmittelbestand Geschäftsjahr	22.096	23.275

Die Eigenkapitalquote beträgt 47,2% (Vorjahr: 45,1%) und ist bei gesunkener Bilanzsumme gestiegen. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 681,3 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen von 681,4 Mio. EUR ist damit mit nahezu 100,0% (Vorjahr: 100,4%) fast vollständig durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt.

Weiterhin stehen dem BVE zur kurzfristigen Liquiditätsdeckung derzeit nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 7,0 Mio. EUR sowie Beleihungsreserven von rund 278,0 Mio. EUR zur Verfügung.

Finanzlage

Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann. 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 2024 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 2,0 Mio. EUR insgesamt um 2,0 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Vorjahresvergleich hat sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 1,9 Mio. EUR erhöht.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow der Investitionstätigkeit wird nach wie vor durch die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (2024: 13,4 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 -19,8 Mio. EUR sowie um Zinsaufwendungen von -8,3 Mio. EUR und Dividendenauszahlungen von -5,9 Mio. EUR. Weiterhin war eine Veränderung des Geschäftsguthabens von -1,3 Mio. EUR im Geschäftsjahr zu verzeichnen. Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnte der Kapitaldienst gezahlt werden. Unter Berücksichtigung weiterer Aus- und Einzahlungen hat sich der Finanzmittelfonds um 1,2 Mio. EUR auf 22,1 Mio. EUR verringert.

Liquidität

Die Liquidität des BVE ist gesichert. Die Zahlung einer Dividende von 4% auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2024 in Höhe von rund 5,8 Mio. EUR ist gewährleistet. Ende März 2025 liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 29,7 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 12,5 Mio. EUR zur Verfügung, von denen zurzeit 5,5 Mio. EUR in Form einer Avalbürgschaft in Anspruch genommen werden. Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Des Weiteren wurde der BVE auf Grundlage des Jahresabschlusses 2023 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 zur vorzeitigen Verlängerung 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 Tabelle 5 dar:

Tabelle 5:
Finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	47,20	45,07
Eigenkapitalrentabilität	%	6,33	6,10
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,11	3,89
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	7,49	7,20
Fluktuationsquote	%	5,08	4,88
Ertragsausfälle aus Leerständen	%	1,73	1,47
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	35,52	33,46

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 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 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 des damit künftig selbst zu tragenden Anteils 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 sowie Absicherung der Gas- und Strompreise bis zum Jahr 2029, ansteigen. Zudem könnten 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 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.

Im Jahr 2024 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Energetische Modernisierung Gebäudehülle und Energiezuführung) in Höhe von 2,1 Mio EUR getätigt. Für die Jahre 2025 bis 2029 sind weitere Investitionen hierfür von 77 Mio. EUR vorgesehen.

Wir prognostizieren für das Jahr 2025 steigende Sollmieten in Höhe von 95 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 2025 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 2025, bedingt durch die planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms, mit rund 47 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir für 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 14 Mio. EUR. Dazu planen wir 2025 Investitionen für Modernisierung und Neubau in Höhe von rund 19 Mio. EUR. Im Rahmen der Grundstücksbevorratung wurde bereits Anfang 2022 ein Grundstück mit einer Fläche für rund 200 Wohnungen erworben.

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

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 Nachbarschaftstreffe 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 (15.05.2025) folgende Entwicklung:

Die derzeitigen Bevölkerungsprognosen für den Raum Hamburg lassen uns weiterhin von einer stabilen 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 185 Mio. EUR für 565 Wohnungen, die überwiegend öffentlich gefördert oder im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geplant sind, werden in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand noch erhöhen. Unsere zukünftigen (bis 2032) geplanten Investitionen in den Bestand betragen voraussichtlich rund 246 Mio. EUR. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, werden wir für die noch nicht eingedeckten Mittel rechtzeitig Finanzierungszusagen einholen und Forward-Darlehen abschließen. Wir gehen für die nächsten Jahre weiter von einem hohen Zinsniveau aus. Jedes einzelne Bauvorhaben wird aufgrund der erheblich geänderten Rahmenbedingungen erneut geprüft.

Hamburg, den 15. Mai 2025

Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2024 – Aktiva (EUR)

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	298.767,20	337.263,91
--	------------	------------

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	641.575.740,73	628.079.889,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.716.304,35	1.797.875,67
3. Grundstücke ohne Bauten	3.669.328,15	3.669.462,98
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	433.611,24	493.704,34
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	223.630,13	236.687,21
7. Anlagen im Bau	27.653.351,26	44.623.959,41
8. Bauvorbereitungskosten	3.711.312,20	2.995.587,45
9. Geleistete Anzahlungen	1.780.973,13	1.780.973,13
	680.866.816,34	683.780.704,75

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

681.246.822,19 684.199.207,31

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen	25.674.678,25	24.419.003,65
2. Andere Vorräte	1.080.054,61	1.126.847,92
	26.754.732,86	25.545.851,57

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	563.919,23	520.442,50
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.950,61	11.150,12
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	582.541,61	147.841,08
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.286,90	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.954.221,45	2.867.654,90
	4.145.919,80	3.547.088,60

III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	22.096.291,65	23.275.443,42
	22.096.291,65	23.275.443,42

Umlaufvermögen insgesamt

52.996.944,31 52.368.383,59

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	290.935,56	364.516,06
--------------------------------------	------------	------------

Bilanzsumme

734.534.702,06 736.932.106,96

Bilanz zum 31. Dezember 2024 – Passiva
(EUR)

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

– der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	
– der verbleibenden Mitglieder	
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.627,37

II. Ergebnismrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	2.176.277,07
2. Bauerneuerungsrücklage	
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	7.000.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	7.000.000,00

III. Bilanzgewinn

1. Gewinnvortrag	
2. Jahresüberschuss	
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	

Eigenkapital insgesamt

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	
2. Steuerrückstellungen	
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	
4. Sonstige Rückstellungen	

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	
3. Erhaltene Anzahlungen	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	
davon aus Steuern	140.104,84
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	384,53

D. Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

2024	2023
1.777.841,23	1.796.452,55
143.879.966,23	144.724.295,71
1.373.454,06	1.847.787,07
	(3.823,62)
147.031.261,52	148.368.535,33
29.077.486,43	26.901.209,36
	(1.974.058,47)
85.800.000,00	78.800.000,00
	(5.750.000)
78.400.000,00	71.400.000,00
	(5.750.000)
193.277.486,43	177.101.209,36
836.702,34	423.070,26
21.762.760,70	19.740.574,65
16.176.277,07	13.474.058,47
6.423.185,97	6.689.586,44
346.731.933,92	332.159.331,13
6.893.920,00	7.451.482,00
90.915,00	179.816,00
280.000,00	280.000,00
6.167.091,34	5.182.671,81
13.431.926,34	13.093.969,81
274.509.382,05	288.351.734,19
52.776.659,40	58.738.987,84
33.940.086,99	33.903.063,10
806.872,63	456.425,95
28.320,00	21.421,58
11.489.049,77	9.474.272,64
0,00	42.108,37
614.083,15	483.867,78
	(42.837,03)
	(0,00)
374.164.453,99	391.471.881,45
206.387,81	206.924,57
734.534.702,06	736.932.106,96

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2024
(EUR)

	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	116.933.671,27	112.561.899,82
b) aus Betreuungstätigkeit	152.015,97	123.394,79
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	920.342,86	687.138,39
	118.006.030,10	113.372.433,00
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.255.674,60	1.230.317,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	142.750,00	76.500,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.501.705,31	2.140.011,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	60.054.585,64	56.118.488,68
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	23.579,24	22.214,56
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.091.669,89	1.018.675,82
	61.169.834,77	57.159.379,06
Rohergebnis	61.736.325,24	59.659.883,50
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.476.822,30	7.033.022,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.748.328,54	1.645.698,63
davon für Altersversorgung	311.213,31	(239.381,26)
	9.225.150,84	8.678.720,72
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.721.158,41	14.526.090,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.519.520,77	4.273.963,57
9. Erträge aus Beteiligungen	50.001,34	150.000,49
davon aus verbundenen Unternehmen	50.000,00	(150.000,00)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	796.941,34	234.865,35
davon aus verbundenen Unternehmen	866,67	(976,67)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	9.232,88	(8.356,21)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.420.646,95	8.555.010,57
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen	130.450,00	(137.000,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	172.122,39	534.941,23
13. Ergebnis nach Steuern	25.524.668,56	23.476.022,31
14. Sonstige Steuern	3.761.907,86	3.735.447,66
15. Jahresüberschuss	21.762.760,70	19.740.574,65
16. Gewinnvortrag	836.702,34	423.070,26
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	16.176.277,07	13.474.058,47
18. Bilanzgewinn	6.423.185,97	6.689.586,44

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 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften und der Satzungsbestimmungen sowie der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

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

Tabelle 6:
Anlagenspiegel 2024
(EUR)

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.939.086,85	0,00	-455.406,89	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen					
	1.939.086,85	0,00	-455.406,89	0,00	0,00

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.063.115.180,88	2.461.865,35	0,00	25.384.511,90	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	3.669.462,98	0,00	0,00	-134,83	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	103.723,39	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.065.384,05	65.161,17	-2.218,50	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.494.906,43	114.441,79	-105.828,87	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	44.623.959,41	8.413.768,92	0,00	-25.384.377,07	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	2.995.587,45	715.724,75	0,00	0,00	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	1.780.973,13	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.125.749.752,96	11.770.961,98	-108.047,37	0,00	0,00

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	50.864,40	0,00	0,00	0,00	0,00
	81.238,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	1.127.770.078,46	11.770.961,98	-563.454,26	0,00	0,00

Bei den Herstellungskosten wurden im Jahr 2024 bei Neubauten und Modernisierungen Eigenleistungen für Bauleitungs-, Projektleitungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 142,75 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 Niederstwertprinzip 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 2024.

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 Forderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden direkt abgeschrieben.

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

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.
1.483.679,96	-1.601.822,94	-38.490,71	455.400,89	-1.184.912,76	337.263,91	298.767,20
1.483.679,96	-1.601.822,94	-38.490,71	455.400,89	-1.184.912,76	337.263,91	298.767,20
1.090.961.558,13	-435.035.291,47	-14.350.525,93	0,00	-449.385.817,40	628.079.889,41	641.575.740,73
5.900.575,24	-4.102.699,57	-81.571,32	0,00	-4.184.270,89	1.797.875,67	1.716.304,35
3.669.328,15	0,00	0,00	0,00	0,00	3.669.462,98	3.669.328,15
103.723,39	-1.158,24	0,00	0,00	-1.158,24	102.565,15	102.565,15
1.128.326,72	-571.679,71	-125.254,27	2.218,50	-694.715,48	493.704,34	433.611,24
2.503.519,35	-2.258.219,22	-125.316,18	103.646,18	-2.279.889,22	236.687,21	223.630,13
27.653.351,26	0,00	0,00	0,00	0,00	44.623.959,41	27.653.351,26
3.711.312,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2.995.587,45	3.711.312,20
1.780.973,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.780.973,13	1.780.973,13
1.137.412.667,57	-441.969.048,21	-14.682.667,70	105.864,68	-456.545.851,23	683.780.704,75	680.866.816,34
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
1.138.977.586,18	-443.570.871,15	-14.721.158,41	561.265,57	-457.730.763,99	684.199.207,31	681.246.822,19

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

Die Rückstellungen werden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die versicherungsmathematische Berechnung des Erfüllungsbetrags der Pensionsrückstellungen mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens verwendet die Richttafeln 2018 G von Heubeck und einen von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,90 % (im Vorjahr 1,82 %) 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 2024 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,90 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,96 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von -37 Tsd. EUR.

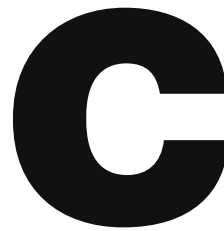
Die ausgewiesenen objektbezogenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung für Maßnahmen zur Energieeinsparung werden mit dem Wertansatz vom 31. Dezember 2009, gemindert um die bis zum 31. Dezember 2024 in Anspruch genommenen Aufwendungen für durchgeführte Maßnahmen, fortgeführt.

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

Die Jubiläumsrückstellungen für alle Mitarbeiter, die bis zum 31. Dezember 2024 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 1,96% 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 Jubiläumsszahlungen 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 2024 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

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



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

Bilanz

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

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

Die Grundstücke ohne Bauten haben sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert.

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

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

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

Der Posten Geleistete Anzahlungen beinhaltet Zahlungen von Anhandgabeentgelten und Grundstücksratenzahlungen.

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

Tabelle 7: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

(EUR)

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	563.919,23	(520.442,50)	44.827,81	(31.157,64)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.950,61	(11.150,12)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	582.541,61	(147.841,08)	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.286,90	(0,00)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	2.954.221,45	(2.867.654,90)	1.665.807,42	(1.589.948,84)
Gesamtbetrag	4.145.919,80	(3.547.088,60)	1.710.635,23	(1.621.106,48)

Vorjahreszahlen
in Klammern

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

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

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem:

**Rückstellungen für
(Tsd. EUR)**

angefallene Baukosten	3.369
unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahrs nachgeholt wurde	1.113
Messdienstleister und Heizkosten	740
Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte von Bestandsobjekten gemäß der Energieeinsparverordnung	435
Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten einschließlich der Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	356
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumszahlungen, Berufsgenossenschaftsbeiträge	142

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	1.257
Versicherungsentschädigungen	980
Kostenerstattungen	509
der Auflösung von Pensionrückstellungen	376

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

(Tsd. EUR)

Sächliche Verwaltungsaufwendungen	3.927
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Mietforderungen	465
Soziale Betreuung von Mitgliedern	38

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 786 Tsd. EUR aus der Verzinsung von Tagesgeldkonten. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 130 Tsd. EUR Zinsaufwendungen für Rückstellungen.

Tabelle 8: Verbindlichkeitspiegel 2024
(EUR)

	Verbindlichkeiten insgesamt	Davon Restlauf- zeit unter 1 Jahr	Davon Restlauf- zeit 1 bis 5 Jahre	Davon Restlauf- zeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	274.509.382,05 (288.351.734,19)	20.872.661,04 (20.107.128,51)	66.100.257,91 (70.078.773,66)	187.536.463,10 (198.165.832,02)	274.509.382,05 (288.351.734,19)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.776.659,40 (58.738.987,84)	2.520.764,03 (2.888.495,52)	7.668.291,26 (7.897.657,63)	42.587.604,11 (47.952.834,69)	52.776.659,40 (58.738.987,84)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	33.940.086,99 (33.903.063,10)	33.940.086,99 (33.903.063,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	806.872,63 (456.425,95)	806.872,63 (456.425,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungs- tätigkeit	28.320,00 (21.421,58)	28.320,00 (21.421,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.489.049,77 (9.474.272,64)	11.489.049,77 (9.474.272,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegen verbunde- ne Unternehmen	0,00 (42.108,37)	0,00 (42.108,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	614.083,15 (483.867,78)	364.068,47 (245.768,76)	250.014,68 (238.099,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
				0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	374.164.453,99 (391.471.881,45)	70.021.822,93 (67.138.684,43)	74.018.563,85 (78.214.530,31)	230.124.067,21 (246.118.666,71)	327.286.041,45 (344.090.722,03)	

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 gegen- über Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich überwiegend um laufende planmäßige Tilgungen objektgebundener Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.



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 (2024: 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 2024 insgesamt mit 173 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 483 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 59,3 Mio. EUR sowie Grundstücksgeschäften von rund 9,9 Mio. EUR. Soweit zur Finanzierung dieser Maßnahmen Fremdmittel vorgesehen sind, waren diese bereits weitgehend zugesagt.

Beteiligung an anderen Unternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100% an der BVE-DIENSTE GmbH, Hamburg, beteiligt. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2023 1.131 Tsd. EUR, davon 30 Tsd. EUR Gezeichnetes Kapital. Im Jahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 158 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 2024 mit einem Jahresüberschuss von 14 Tsd. EUR. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2024 Gaslieferungen in Höhe von 581 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 2024 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten positiven Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 888 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 2028 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.

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	81	12
Hausmeister	24	0
Servicebetrieb	21	3
Gesamt	126	15
Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.		

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 844.329,48 EUR verringert. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Mitglieder (Stand: 01.01.2024)	23.357
Zugänge	587
Abgänge	507
Mitglieder (Stand: 31.12.2024)	23.437

Prüfungsverband

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holsten Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

Mitglieder des Aufsichtsrats

Waldemar Bulawa, Ulf Dallmann, Henry de Vries (bis März 2025), 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 15. Mai 2025 wurden 2.176 Tsd. EUR in die gesetzliche Rücklage, 7.000 Tsd. EUR in die Bauerneuerungsrücklage und 7.000 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 6.423 Tsd. EUR Dividenden von 5.768 Tsd. EUR auszuschütten und 655 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Hamburg, den 15. Mai 2025
Der Vorstand


Michael Wulf


Axel Horn

Mitglieder & Mitarbeitende

35

–

42

Jahresabschluss

81

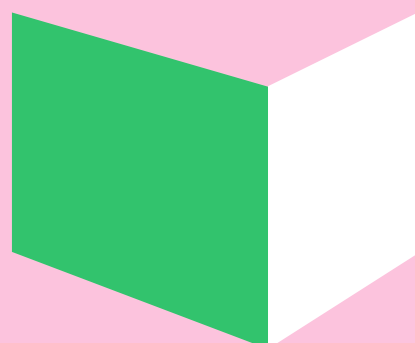
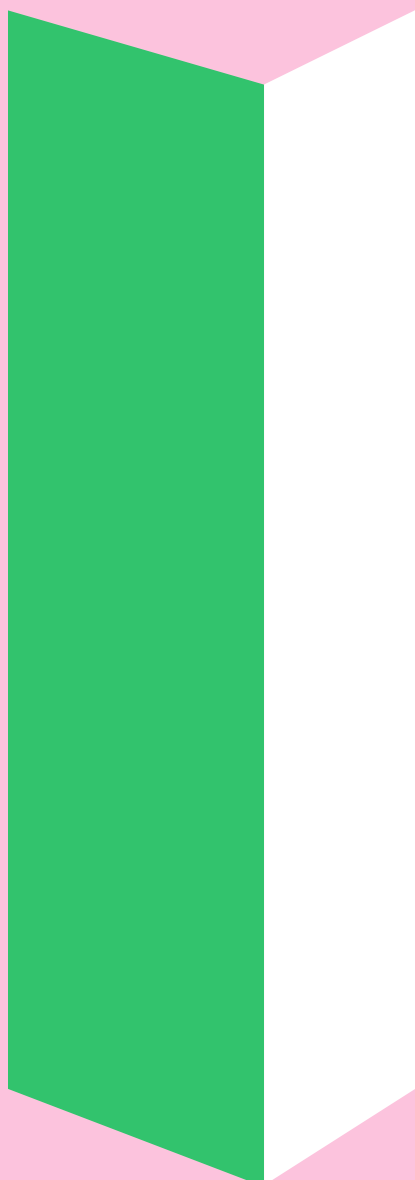
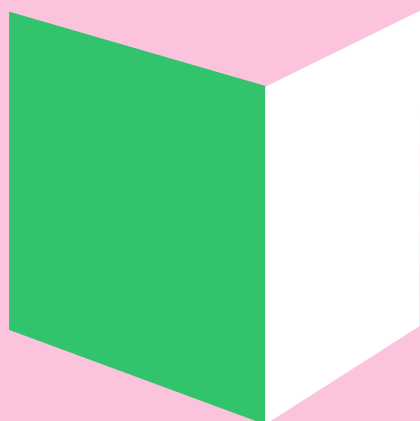
Mitarbeitende in
der Verwaltung

Hausmeister

24

Mitarbeitende im
Servicebetrieb

21



Einblick in die Quartiere

Tinnumweg

Billstedt
Modernisierung 2024
251 Wohneinheiten



Mitte Altona

Altona
Fertigstellung 2020
89 Wohneinheiten

Schlicksweg

Barmbek

Bau 2022–2024

83 Wohneinheiten



37

–

42

Einblick in die Quartiere



Pergolenviertel

City Nord

Fertigstellung 2023

31 Wohneinheiten

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat ist im Jahr 2024 seinen Aufgaben, den Vorstand der Genossenschaft zu beraten und zu kontrollieren, vollumfänglich nachgekommen.

Insgesamt fanden sechs Sitzungen statt, in denen der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auf der Basis von strukturierten Tagesordnungen getagt 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 drei Sitzungen, davon eine konstituierende Sitzung, ausschließlich im Kreis der Aufsichtsratsmitglieder statt.

Der Aufsichtsrat nutzt ein strukturiertes Berichtssystem, das sicherstellt, dass regelmäßig über alle relevanten Bereiche der Genossenschaft v. a. anhand von Kennziffern, aber auch auf Basis von schriftlichen Ausführungen berichtet wird. Die Berichte werden im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen ausführlich besprochen. Die Tagesordnung wird um aktuelle Themen ergänzt, über die der Vorstand den Aufsichtsrat bei Bedarf 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 Organisation des Sozialmanagements, die Bautenstände und Neubauplanung sowie die Entwicklung der internen Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung. Daneben lag ein Themenschwerpunkt auf der Vorbereitung der Vertreterwahlen 2025. Vor Ort informierte sich der Aufsichtsrat über den Neubau durch die Besichtigung der Baustelle Schlicksweg.

Der Prüfungsbericht des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zum Geschäftsjahr 2023 wurde durch die Prüfer erläutert. Der Managementreport des Vorstands wurde gemeinsam beraten. Anhand des Berichts wurden mögliche zentrale Risiken für die Genossenschaft sowie entsprechende Gegenmaßnahmen besprochen. Der jeweils aktuell 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 Jahr 2024 feierte der BVE sein 125-jähriges Jubiläum. Zahlreiche Mitglieder des Aufsichtsrats nutzten die Arbeitstagung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen in Lübeck, um sich zu den aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft fortzubilden.

Bericht des Personal- und Prüfungsausschusses

Im Berichtsjahr informierte und befasste sich der Ausschuss im Rahmen von 6 Sitzungen mit folgenden Themen:

- Ablaufplan des Jahresabschlusses für das Jahr 2023
- Jahresabschluss der Kurt-Denker-Stiftung des Bauvereins der Elbgemeinden eG und damit einhergehender Belegprüfung
- der Entwicklung der BVE KIDS Kinder-genossenschaft-Baukostenentwicklung
- Personal-Controlling
- Jahresabschluss 2023
- Belegprüfung (stichprobenartig) der sächlichen Verwaltungskosten
- Unternehmensentwicklung/Digitalisierung/IT-Entwicklung
- Stand und Planung zur Durchführung des Klimafahrplans
- Baukostenentwicklung
- Jahresfinanzplanung für Neubauten, Modernisierung und Großprojekte
- Interne Revision anhand des Jahresprüfplans für 2024

Alle vom Ausschuss benötigten Unterlagen und Informationen wurden vom Vorstand und den Mitarbeitenden des BVE zuverlässig zur Verfügung gestellt und der Ausschuss bedankt sich auch in diesem Zusammenhang für die positive Zusammenarbeit.

Bericht des Bau- und Umweltausschusses

Im Berichtsjahr hat sich der Bau- und Umweltausschuss im Rahmen von fünf Sitzungen und neun Vor-Ort-Terminen 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 Bauvorhaben u. a. in den folgenden Quartieren besichtigt:

- Alsenplatz
- Heidrehmen
- Simrockstraße
- Strandkai
- Tinnumer Weg

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

Daneben bildete sich der Ausschuss durch Besuche des Hamburger Umweltzentrums (Gut Karlshöhe) und der Besichtigungen von zwei Praxisbeispielen in Norderstedt und Buchholz zum Thema ökonomisches und gleichzeitig nachhaltiges Bauen und ökologische Innovationen im Neubau der Zukunft (Ziel: signifikante Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks) fort.

Der Klimapfad des BVE wurde im Rahmen der Sitzungen intensiv besprochen, u.a. wurden die Möglichkeiten zur Installation von PV-Anlagen bei unterschiedlichen Dachkonstruktionen erörtert. Darüber hinaus befasste sich der Bauausschuss mit den Möglichkeiten der Kosteneinsparungen im Bau, um den steigenden Baukosten entgegenzuwirken.

Der BVE sammelt derzeit weitere Erfahrungen mit der Realisierung eines Neubaus für eine Wohngruppe, dieser Prozess wird ebenfalls vom Ausschuss begleitet.

Alle Gespräche fanden in einer konstruktiven und ergebnisorientierten Atmosphäre statt, wobei die Fragen des Ausschusses ausführlich beantwortet wurden.

Bericht des Satzungs- und Schlichtungsausschusses

Der Satzungs- und Schlichtungsausschuss prüft regelmäßig die Einhaltung der internen Vergaberichtlinien für die Vermietung von Wohnraum. Hierzu erfolgten in dem Berichtszeitraum Stichprobenprüfungen bei Wohnungen mit Mieterwechsel und bei der Erstvergabe von neu geschaffenem Wohnraum. Es konnte von der Verwaltung in jedem Einzelfall die Vorgehensweise bei der Vergabe beanstandungsfrei erläutert werden.

Darüber hinaus wurden im Satzungs- und Schlichtungsausschuss Satzungsänderungen und Änderungen in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats diskutiert und – soweit danach erforderlich – zur Abstimmung in den Gremien vorbereitet.

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

Personal- und Prüfungsausschuss:

Bettina Harms-Goldt,
Henry de Vries (Vorsitzender bis 03/2025),
Dr. Hauke Kloust (Vorsitzender seit 03/2025),
Thomas Schneegans

**Satzungs- und
Schlichtungsausschuss:**

Dr. Jürgen Duwe (Vorsitzender),
Per Olaf Krahnstöver

Bau- und Umweltausschuss:

Horst Wenzel (Vorsitzender),
Ulf Dallmann,
Renate Frentrup,
Waldemar Bulawa,
Annegret Henningsen,
Hendrik Schewe

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

ELGA Design

Redaktion

CCAW PR und Text

Fotos

Patrick Runte, Timo Neuscheler,
Yannik Willing





