

Mit Weitblick 2025



Einblicke und
Zahlen des
Geschäftsjahres

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

2.797.667

Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2025

23.488

Kennzahlen	2025	2024	2023	2022
Bilanzsumme (Mio. EUR)	729,5	734,5	736,9	715,9
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	122,3	118,0	113,4	111,5
Anlagevermögen (Mio. EUR)	674,4	681,2	684,2	676,0
Eigenkapital (Mio. EUR)	360,1	346,7	332,2	317,9
Eigenkapitalquote (%)	49,4	47,2	45,1	44,4
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	20,3	21,8	19,7	14,3
Cashflow (Mio. EUR)	33,8	35,9	33,9	28,3
Instandhaltung (Mio. EUR)	44,4	39,0	35,7	38,7
Bauinvestition (Mio. EUR)	7,8	13,2	22,4	31,9
Mitarbeitende ¹	133	130	125	122
davon Verwaltung	86	79	77	75
davon Hausmeister	24	25	24	24
davon Servicebetrieb	16	20	18	18
davon Auszubildende	7	6	6	5
Genossenschaftswohnungen	14.614	14.584	14.480	14.467
davon öffentlich gefördert	3.015	2.881	2.795	3.061
davon andere Förderungen	415	437	437	437
davon frei finanziert	11.184	11.266	11.248	10.969
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m ² /Monat)	7,71	7,49	7,20	6,96
davon frei finanziert	7,70	7,53	7,19	6,97
davon gefördert	7,79	7,33	7,23	6,92

¹ umgerechnet auf Vollzeitkräfte (VZÄ) zum 31.12.2025



Moin und willkommen!

2025 war für uns ein Jahr der Weiterentwicklung: von Neubau und Modernisierung über konkrete Fortschritte bei Energie, Nachhaltigkeit und Digitalisierung bis hin zur Stärkung unserer Quartiere und Nachbarschaften – und all das mit dem klaren Anspruch, verantwortungsvoll zu handeln und unseren Mitgliedern heute wie morgen gutes Wohnen zu ermöglichen.



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

Inhalt

- 05** Der BVE in Zahlen
- 08** Wohnungsbestand
- 12** Lagebericht
- 24** Jahresabschluss
- 36** Einblick in die Quartiere
- 38** Bericht des Aufsichtsrats
- 40** Impressum

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



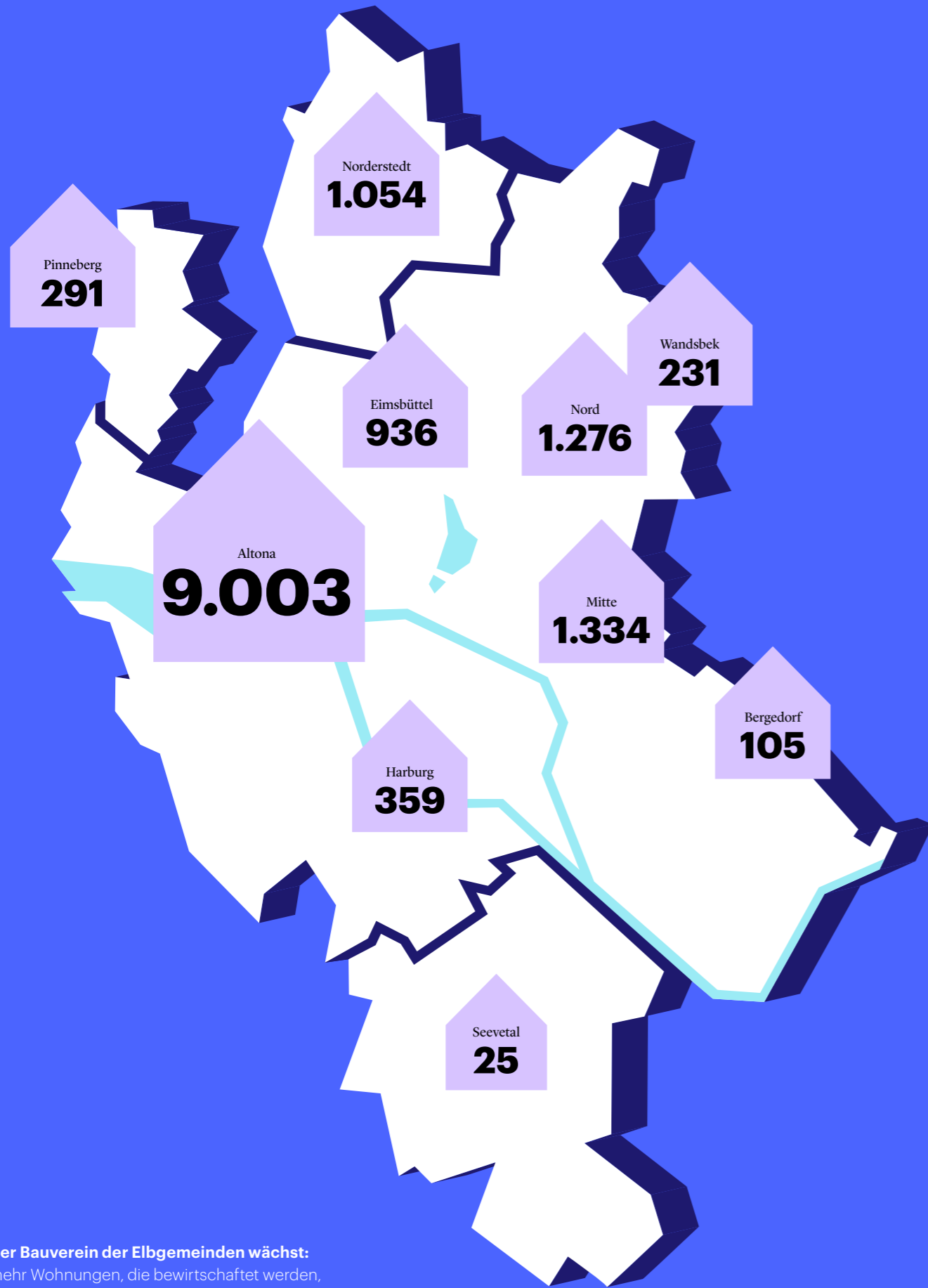
Nachhaltigkeitszahlen

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen – ein Auszug

	Einheit	Daten 2025	Daten 2024
Wohnen			
Energieintensität des Gebäudebestands (klimabereinigt)	kWh/m ² /a	134,71 ¹	142,02 ²
Energieintensität des Gebäudebestands*	kWh/m ² /a	122,46 ¹	122,32 ¹
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands (klimabereinigt) ⁴	kg CO ₂ /m ² /a	20,04 ¹	20,47 ²
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands* ⁴	kg CO ₂ /m ² /a	18,22 ¹	16,99 ²
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands mit Erdgas (klimabereinigt)	kg CO ₂ /m ² /a	29,87 ¹	28,98 ²
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands mit Fernwärme (klimabereinigt) ⁴	kg CO ₂ /m ² /a	9,41 ¹	8,7 ²
Energieeffizienzklassen des Bestands (klimabereinigter Durchschnitt der letzten drei Jahre)			
A+	%	0,2 ¹	0,2 ²
A	%	1,8 ¹	4,1 ²
B	%	7,7 ¹	8,6 ²
C	%	12,4 ¹	14,3 ²
D	%	24,7 ¹	21,5 ²
E	%	36,7 ¹	35,5 ²
F	%	9,3 ¹	8,2 ²
G	%	6,8 ¹	7,1 ²
H	%	0,3 ¹	0,3 ²
Unbekannt	%	0,1 ¹	0,2 ²
Durchschnittsmiete im Bestand	€/m ² /mtl.	7,71	7,49
Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Bestand	%	7,36	7,38
Bewegen			
CO ₂ -Emissionen im Fuhrpark	kg CO ₂	12.057,85	11.445,82
Verbrauch Elektrofahrzeuge	kWh	28.916	25.707
Benzin- und Dieselverbrauch des Fuhrparks	l	0	263
Beteiligen			
Mitarbeitende	VZÄ	133	130
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	Jahre	10,6	11,35
Ausbildungsquote (gemessen an Gesamtanzahl der Mitarbeitenden)	%	5,04	4,41
Weiterbildungsintensität	d/VZÄ	2,3	2,36
Frauen in fachlicher und disziplinarischer Führung	%	17,39	21,74 ³
Bauen			
Durchschnittsmiete bei Erstvermietung (nur Neubau)	€/m ² /mtl.	15,09	9,87
Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Neubau	%	61,29	100

Wirken	Aktueller Stand in 2025 (in %)	Perspektive 2045 (in %)
Transformation in der Energieversorgung		
Fernwärme	43,7	83,1
Energetische Quartierskonzepte	-	9,4
Wärmepumpe	1,3	4,2
Hybridanlagen	-	1,6
BHKW	34,1	0,0
Erdgas	20,9	0,0
Perspektive in Bearbeitung	-	1,7

¹Tatsächlicher Jahreswert – wurde nicht klimabereinigt ²Vorläufige Zahlen ³Zahlen wurden aktualisiert ⁴Zahlen mussten korrigiert werden
⁴Emissionswert 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-Genossenschaft engagieren.

Solide. Nachhaltig. Vorausschauend.

Auch im Jahr 2025 war die Wohnungswirtschaft mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert: hohe Bau- und Modernisierungskosten, anhaltender Investitionsdruck im Bestand, anspruchsvolle Rahmenbedingungen für Neubauprojekte und die Notwendigkeit, Klimaschutz, Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit gleichermaßen im Blick zu behalten. Der BVE hat dennoch Kurs gehalten – wirtschaftlich solide, verantwortungsbewusst im Handeln und mit einem klaren Blick auf die Zukunft.

Auch 2025 investierte der BVE gezielt in die Modernisierung und Instandhaltung seines Bestands und blieb damit seiner Linie treu, bestehende Quartiere zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Parallel wurde der Neubau an den Stellen vorangetrieben, an denen zusätzlicher Wohnraum besonders gebraucht wird – familiengerecht, nachhaltig und passend zum jeweiligen Quartier.

Gleichzeitig wurden wichtige Vorhaben in den Bereichen Energie, Nachhaltigkeit und Digitalisierung weitergeführt: von der Weiterentwicklung der Photovoltaik-Strategie über die Planung und vertragliche Absicherung des Fernwärmeausbaus in vielen weiteren Quartieren bis hin zu intelligenten Lösungen für ein zukunftsfähiges Wärmekonzept. Auch der Glasfaserausbau im Bestand wurde weiter vorangetrieben und setzt ein wichtiges Zeichen für die digitale Zukunftsfähigkeit unserer Quartiere. So zeigt sich auch 2025: Der BVE bleibt ein verlässlicher Partner für seine Mitglieder – gerade in Zeiten des Wandels.

Mitglieder **23.488**

133 Mitarbeitende

2.797.667 Genossenschaftsanteile

BVEKIDS **1.304**

14.614 Wohnungen

Wohnungsbestand

Der Bestand

Nutzungsentgelt und Instandhaltung/ Modernisierung (nach Alter der Wohnungen)

	Bestand	Baujahr 1899-1969	Baujahr 1970-1999	Baujahr ab 2000
Wohnungen	14.614	6.451	5.943	2.220
Wohnfläche (m ²)	974.089	405.218	398.910	169.961
Nutzungsentgelt (EUR/m ²) (Soll per 31.12.)	7,71	7,28	7,10	10,21
Nutzungsentgelt p. a. (Tsd. EUR) (gebuchte Umsätze)	88.118	34.473	33.152	20.493
Instandhaltung und Modernisierung (Tsd. EUR) ¹	37.049	15.038	19.668	2.343
davon aktivierte Modernisierungen ¹	2.172	0	2.172	0

¹ ohne Gewerbe / Servicebetrieb / Hausmeister

Instandhaltung/ Modernisierung

Kostenart	2025		2024	
	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Kosten (EUR)	Wohn-/Nutzfläche (m ²)
Instandsetzung ²	19.589.793	19,53	18.844.681	18,84
Geplante Großreparaturen	11.230.245	11,19	13.352.639	13,35
Aufwandsmodernisierungen	11.276.748	11,24	5.343.306	5,34
Gesamtaufwand³	42.096.786	41,96	37.540.626	37,53
Aktivierungsfähige Modernisierungen	2.311.202	2,30	1.486.788	1,49
Gesamtkosten	44.407.988	44,26	39.027.414	39,02
³ davon				
an Dritte beauftragt	40.035.923	39,91	35.528.141	35,52
Servicebetrieb / Hausmeister	2.060.863	2,05	2.012.485	2,01

² Grundstücks-, Haus- und Wohnungsinstandsetzung

Instandsetzung / Modernisierung 2025

Maßnahmen

	Tsd. EUR	
Instandsetzung		
Investitionen in die Instandsetzung	19.590	
Haus	5.709	
Wohnung	7.859	
Garage	71	
Außenanlagen	2.246	
Instandsetzungsintensität (EUR / m²)	19,53	
Investitionen in die geplante Instandhaltung	11.230	
Haus	6.495	
Wohnung	1.272	
Garage	490	
Außenanlagen	1.215	
Instandhaltungsintensität (EUR / m²)	11,19	
Modernisierungen / Projekte		
Investition in Aufwandsmodernisierungen	11.277	
Großmodernisierung	4.641	
Einzelmodernisierung	4.227	
Energetische Modernisierung Gebäudehülle	389	
Transformation der Energiezuführung	1.176	
Wohnumfeldverbesserung	200	
Modernisierungsintensität (EUR / m²)	11,24	
Ausgewählte Projekte		
Tinnumer Weg	Wohnkomfort / Wohnumfeldverbesserung / Klimaschutz	5.393
Gr. Brunnenstraße	Wohnumfeldverbesserung / Klimaschutz	186
Wischhofsweg / Furtweg	Wohnumfeldverbesserung	1.555
diverse Projekte Treppenhaussanierungen	Wohnumfeldverbesserung	224
diverse Objekte hydr. Abgleich Heizung	Klimaschutz	749
diverse Projekte Dachsanierungen	Klimaschutz	378
Tegelsberg	Außenanlageninstandsetzung	202
Schnefelder Holt / Arnoldstraße	Balkoninstandhaltung	223
diverse Projekte	Tiefgarageninstandhaltung	368

Bei den Unterkategorien handelt es sich jeweils um einen Auszug.

Projektdurchführung

Neu- und Ersatzneubau

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Baubeginn	Fertigstellung
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	2026
Lütt Iserbrook 37*	Iserbrook	2		700.000	2026	2027
Simrockstraße 128*	Iserbrook	2		800.000	2026	2027
Behringstraße 30*	Ottensen	19	19	8.000.000	2026	2028
Jochen-Fink-Weg 24-30*	Iserbrook	6		2.400.000	2026	2028
Sportplatzring	Stellingen	150 ^{1,2}	150	50.800.000	2026	2029
Fibigerstraße*	Langenhorn	66 ²	66	13.600.000	2028	2029
Langelohstraße*	Groß Flottbek	6		2.100.000	2029	2030
Klövensteen*	Rissen	76		39.000.000	2026	2031
Grüne Heyde	Norderstedt	200 ¹	100	60.000.000	2028	2032
Nachverdichtung DHH/Reihenhäuser*	div. Stadtteile	12		5.360.000	2027	2029
Projektentwicklungen	div. Stadtteile	100		28.000.000		
Gesamt		702	335	243.660.000		
davon Baubeginn ab 2026		639	335	210.760.000		

¹ zzgl. Tiefgarage ² zzgl. gewerblicher Flächen
* Ersatzneubauten

Große Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	davon öffentlich gefördert	Investitionen (EUR)	Baubeginn	Fertigstellung
Tinnumer Weg*	Billstedt	251 ^{1,2,3}	251	66.500.000	2024	2028
Fibigerstraße*	Langenhorn	65 ¹	65	8.000.000	2028	2030
Willi-Hill-Weg	Lurup	78		5.000.000	2029	2030
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			13.600.000		
Gesamt		16.883**	3.921	238.200.000		

¹ zzgl. Tiefgarage ² zzgl. gewerblicher Flächen ³ zzgl. Kita
* öffentlich gefördert nach Modernisierung
** Mehrfachnennung

Transformation der Energiezuführung

Objekt	Stadtteil	Anzahl Wohnungen	Investitionen (EUR)	Baubeginn	Fertigstellung
Fernwärme					
Gr. Brunnenstraße	Ottensen	56	105.000	2026	2026
Sülldorfer Landstraße	Iserbrook	38	70.000	2026	2026
Fischmarkt	Altona-Altstadt	109	150.000	2027	2027
Grimmstraße/Andersenstraße	Iserbrook	70	140.000	2027	2027
Op'n Hainholt	Sülldorf	640	1.300.000	2026	2028
Arnoldstraße/Rothestraße	Ottensen	111	1.700.000	2026	2028
Norderstedt	Norderstedt	564	2.500.000	2024	2029
Schenefelder Holt	Iserbrook	695	1.700.000	2028	2029
Tinnumer Weg	Billstedt	415	900.000	2029	2030
energetische Quartierskonzepte					
Tegelsbarg	Poppenbüttel	208	700.000	2027	2031
Kirchdorf-Süd	Wilhelmsburg	425	300.000	2029	2031
Wärmepumpen					
Süderelbering	Hausbruch	135	500.000	2027	2028
Seegerichtshof	Nienstedten	57	700.000	2028	2030
Bettinastieg	Nienstedten	51	600.000	2029	2030
diverse Projekte	div. Stadtteile		3.020.000		
Gesamt		3.574	14.385.000		

Ausblick

Investition in den Bestand 2026 bis 2030

		Investitionen (EUR)
1. Wohnkomfort – Meine Wohnung	Bäder & Stränge	66.000.000
2. Wohnumfeldverbesserungen – Mein Quartier	Hauseingänge, Treppenhäuser, Außenanlagen etc.	22.000.000
3. Klimaschutz – Unser Klimafahrplan		73.500.000
	davon:	
	Energetische Modernisierung Gebäudehülle	59.000.000
	Transformation der Energiezuführung	9.000.000
	Fernwärme	
	energetische Quartierskonzepte	2.000.000
	Wärmepumpen	3.000.000
	Mobilität	500.000
Gesamt		161.500.000

Lagebericht

1.

Grundlagen des Unternehmens

Rechtliche Grundlagen

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

Ziele und Strategien

Ziel der Genossenschaft ist vorrangig die Wohnungsvergung 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 Mietpolitik.

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 Wohnungsvergung der Mitglieder anfallenden wesentlichen Aufgaben in der Genossenschaft werden von den Bereichen Kaufmännisches Immobilienmanagement, Technisches Immobilienmanagement, Projekte, Unternehmensentwicklung und Digitalisierung, 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 2025 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 2025 bewirtschaftete der BVE 14.614 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 974.088,97 m² sowie sieben Kindertagesstätten, 150 gewerbliche Objekte und 35 Gemeinschaftseinrichtungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 29.116,83 m². Damit ist der BVE die größte Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg.

Darüber hinaus umfasste der eigene Bestand 6.933 Garagen, Carports und Stellplätze in Sammelgaragen, 3.333 Stellplätze im Freien sowie 1.240 sonstige Objekte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl per Saldo um 30 Wohnungen und die Wohnfläche um 3.136,48 m² erhöht. 31 Wohnungszugänge aus der Fertigstellung von Neubauten steht ein Abgang von einer Wohneinheit aufgrund einer Wohnungszusammenlegung gegenüber.

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 20,04 kg CO₂/m² (klimabereinigt). Die Energieintensität des gesamten Gebäudebestands beträgt 134,71 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 Klimapfads stehen vier zentrale Projekte, die zur Erreichung der Klimaziele und zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Bestands 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 & 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 & 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.

Im Hinblick auf die Klimaziele der Bundesregierung und des Klimapfads Hamburg hat der BVE bereits per 31.12.2025 über 62% 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 ergeben unsere Simulationen eine Einsparung von ca. 73%.

Um dieses Ziel weiter zu präzisieren, haben wir unseren Klimapfad im Jahr 2025 weiterentwickelt und insbesondere die objektspezifische Betrachtung unseres Gebäudebestands deutlich vertieft. Dabei konnten wir zahlreiche Annahmen zur klimaneutralen Wärmeversorgung weiter konkretisieren. Dies ermöglicht inzwischen belastbarere Simulationen zur Dekarbonisierung unseres Portfolios bis 2045. Im Hinblick auf den Hamburger Klimaentscheid bereiten wir derzeit die notwendigen Analysen vor. Die umfassende Bewertung der Auswirkungen auf unseren Klimaplan und die potenzielle Weiterentwicklung unserer Strategie ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Darüber hinaus schafft die fortschreitende Einführung eines technischen ERP-Systems die Basis für künftig noch präzisere energetische Bewertungen und objektscharfe Analysen und wird damit die Weiterentwicklung unseres Klimapfads weiter unterstützen.

Zukünftige Wärmeversorgung

Die Tochtergesellschaft BVE-DIENSTE GmbH betreibt drei Blockheizkraftwerke (BHKW) in den Heizhäusern des BVE, womit 2.037 Wohnungen teilweise mit Wärme versorgt werden. Mit dem Betrieb von insgesamt 25 BHKWs in unseren Wohnanlagen durch unsere Tochtergesellschaft und externe Partner wird Wärmeenergie umweltfreundlich, energiesparend und dezentral erzeugt. Insgesamt werden 34% unserer Wohnungen über diese Blockheizkraftwerke versorgt. Insgesamt werden heute rund 75% der BVE-Wohnungen durch Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. Für 44% aller Wohnungen erfolgt die Wärmeversorgung über Fernwärme, deren Nutzung in den kommenden Jahren weiter stark ausgebaut wird.

In diese strategische Entwicklung fügt sich auch der Abschluss eines großen Rahmenvertrags im Jahr 2025 ein, durch den in den kommenden Jahren mehr als 2.800 weitere Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können. Unter Einbeziehung der bereits geschlossenen Verträge ergibt sich damit perspektivisch ein Anschluss von insgesamt rund 3.500 Wohnungen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur weiteren Dekarbonisierung unseres Bestands geleistet und zugleich die Grundlage für eine langfristig emissionsärmere Wärmeversorgung geschaffen. Wärme aus Fernwärme wird in den nächsten Jahren eine starke Emissionsminderung erfahren, so dass unsere fernwärmeversorgten Gebäude in Zukunft

von einer CO₂-reduzierten Wärmeversorgung und damit geringen CO₂-Abgaben profitieren. Für den BVE bedeutet dies vor allem mehr Planungssicherheit bei der Umsetzung des Klimapfads. Unsere BHKWs spielen in unserem Klimaplan derzeit weiterhin eine wichtige Übergangsrolle. Als Brückentechnologie produzieren sie effizient Wärme und Strom und tragen damit zur Reduktion der CO₂-Emissionen bei. Durch ihre Funktion als zusammenhängendes Nahwärmenetz bieten sie zudem eine gute Grundlage für weitere energetische Quartierskonzepte.

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 Gas-thermen beheizt werden, an die Fernwärme angeschlossen werden. Auch die Mitglieder im Schenefelder Holt (ca. 695 Wohneinheiten) werden in der Zukunft durch Fernwärme versorgt. Ein Ansatz, dieses Quartier gemeinsam mit weiteren Partnern über die Abwärme des XFEL zu beheizen, wurde aufgrund fehlender Planungssicherheit nicht weiterverfolgt. Daher wurde dieses Quartier mit in den Rahmenvertrag aufgenommen. Die Einbindung des XFEL in die Fernwärmeversorgung wird weiterhin geprüft.

Für unsere Bestände in Billstedt-Kaltenbergen mit 415 Wohneinheiten konnten wir einen LOI für den Fernwärmean-schluss 2029 abschließen. Unsere 564 Wohneinheiten in Norderstedt, die fossil versorgt werden, sollen 2029 an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Damit werden bereits in den kommenden Jahren größere Bestände gemäß unserem Klimapfad transformiert. Bis 2030 werden zudem rund 800 weitere Wohnungen aus dem Rahmenvertrag an das Fernwärmenetz angeschlossen. Weitere 1.300 Wohnungen folgen bis 2035. Im Endausbau werden ca. 83% der BVE-Bestände mit Fernwärme versorgt.

Gleichzeitig wird deutlich, dass die Transformation der Wärmeversorgung zunehmend im Zusammenhang größerer räumlicher Einheiten betrachtet werden muss. Ener-getische Quartierskonzepte gewinnen daher weiter an Bedeutung, da sie unterschiedliche Bausteine einer zu-kunfts-fähigen Energieversorgung sinnvoll miteinander verknüpfen und zusätzliche Synergien erschließen können. Nur in Einzelfällen mit sehr hohem Endenergieverbrauch oder technischen Problemen kann die Dämmung von Ge-bäuden eine Lösung sein.

Ergänzend zu den geplanten Fernwärmeanschlüssen bil-den energetische Quartierskonzepte daher einen zentra-len Baustein der Transformation der Energieversorgung. Der Quartiersansatz zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass er mit möglichst vielen Partnern im Umfeld weitergedacht wird. Weitere Quartierslösungen befinden sich in der Planung. Nachhaltige Mobilitätsangebote – wie die Realisierung eines Mobilitätshubs – komplettieren eine ganzheitliche Quartiersentwicklung. Der BVE plant wei-tere Voruntersuchungen zur Entwicklung energetischer Quartierslösungen in Kirchdorf-Süd und Niendorf und prüft dort gemeinsam mit lokalen Partnern unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten. Vergleichbare Bemühun-gen soll es auch in Poppenbüttel und Eidelstedt geben.

Ziel aller energetischen Quartierslösungen ist es, eine na-hezu dekarbonisierte Wärmeerzeugung zu ermöglichen, um die wohnungspolitischen Klimaziele für 2045 bzw. 2040 zu erreichen. Die Suche nach nachhaltigen und bes-tenfalls regenerativen Energiequellen, wie etwa industrielle Abwärme oder Abwasser für den dafür verstärkten Einsatz von Wärmepumpen, stellt dabei eine zentrale Aufgabe dar.

Energie

Auch in Zukunft wollen wir weiter durch punktuelle Wärme-dämmung, Fensteraustausch und Heizungsoptimierungen Energie sparen. In den Fokus werden hier auch vermehrt dig-itale Systeme zur Energieeinsparung rücken. Im Neubau werden von uns Niedrigenergiehäuser mit Wärmerückge-winnungsanlagen, 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 gestar-tet. Aufgrund der Einsparerfolge des Projekts wurde 2024 ein weiterer langfristiger Monitoringvertrag abgeschlossen, durch den bereits im Jahr 2024 1,1 Mio. kWh Gas und über 200.000 kg CO₂ eingespart werden konnten. Im Jahr 2025 erfolgte eine Ausweitung auf die 30 größten Heizungsan-lagen des BVE. Diese Anlagen haben einen jährlichen Wär-meverbrauch von ca. 56,0 Mio. kWh. Jedes Prozent Einspa-rung spart hier nicht nur Emissionen, sondern auch Kosten für unsere Mitglieder. Darüber hinaus startete Ende 2023 ein weiteres Pilotprojekt, in dem zusätzlich Klein- und Fern-wärmeanlagen digital optimiert werden. Dieses wurde Ende 2025 um 92 weitere Fernwärmeanlagen erweitert, sodass ab 2026 rund 50% unserer durch Fernwärme versorgten Wohnungen kontinuierlich digital überwacht und optimiert werden können. Seit Anfang 2025 läuft außerdem ein Pilot-projekt, bei dem 66 Wohnungen mit digitalen Thermosta-ten ausgestattet wurden. Hier zeigen erste Ergebnisse eine Energieeinsparung von rund 8-10%.

Um den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversor-gung zu erhöhen und gleichzeitig die finanzielle Belastung der Mitglieder zu reduzieren, hat der BVE 2022 ein Projekt zur Realisierung von Photovoltaikanlagen (PV) auf Bestands-dächern gestartet. Dabei führt der BVE die Maßnahmen nicht eigenständig durch, sondern setzt auf eine nach-haltige Energieversorgung durch Photovoltaik im Rahmen von Mieterstrommodellen. Dazu wurden zwei verschiedene Partner für die Ausstattung der Bestandsdächer und den Betrieb der Anlagen ausgewählt. Erste Pilotprojekte wur-den im Laufe des Jahrs 2025 realisiert. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Planung weiterer Umsetzungen ein. Ziel ist es, in den kommenden Jahren rund 4.000 Haus-halten Mieterstrom anbieten zu können. Bereits zum Jah-resende 2025 profitieren über 400 Wohnungen hiervon; zusätzlich haben über 2.100 weitere Haushalte die Mög-lichkeit, vergünstigten Anwohnerstrom aus bestehenden BHKW-Anlagen zu beziehen. Auch bei Neubauten plant der BVE PV-Anlagen. Darüber hinaus wird zukünftig bei Dach-sanierungen immer die Möglichkeit einer Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung geprüft. Mit diesen An-lagen wird lokaler, regenerativer Strom erzeugt, der für zu-künftig notwendige Wärmepumpen und Mieterstrommo-delle genutzt werden kann. Die Dachbegrünung ist dabei ein wichtiger Baustein gegen zunehmende Starkregener-eignisse und verbessert den Ertrag der PV-Anlagen.

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 35 Stück mit Elektroautos belegt.

Mobilitätshubs sind ein wichtiger Schritt vom Individual-verkehr hin zu nachhaltiger Mobilität in unserer Stadt. Neben den bestehenden Mobilitätshubs in Iserbrook und Eidelstedt und dem im Bau befindlichen Mobilitäts-hub in Lurup werden weitere Standorte mit unterschied-lichen 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 Heidreh-men 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.

Mitgliederförderung

Die Zahl der Mitglieder, die von unserem Sozialmanage-ment begleitet, beraten oder betreut werden, ist im Ver-gleich zum Vorjahr erneut gestiegen. In mehr als 515 Fäl-len haben wir Mitglieder persönlich oder telefonisch zu ihren Anliegen unterstützt und in ihren Wohnungen be-sucht. Das BVE-Sozialmanagement bietet eine umfassende Alltagsberatung zu vielfältigen Themen – von finanziellen

Angelegenheiten über psychosoziale Herausforderun-gen wie unorganisiertes Wohnen bis hin zu praktischer Hilfe bei Fahrstuhlaustritten oder größeren Modernisie-rungsmaßnahmen. Bei Konflikten innerhalb von Hausge-meinschaften wurde auch dieses Jahr wieder eng mit der kaufmännischen Mieterbetreuung zusammengearbeitet, um Lösungen zu moderieren oder direkt zu finden. Auf Wunsch begleiten wir unsere Mitglieder zu wichtigen Ter-minen und bieten in Einzelfällen auch sozialpädagogische Betreuung an.

Besonders im Fokus steht die vielfältige Gruppe der Senio-rinnen und Senioren. Ein – noch nicht besorgniserregen-der, aber auffälliger – Trend, der sich zunehmend zeigt, ist die Vereinsamung sowie die Zunahme psychischer Erkrankungen in verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Wir ver-suchen dies durch vielfältige Angebote abzufedern, hierzu gehören Sport und Spiel, Ausfahrten, aber auch das erfolg-reiche Mittagstischangebot.

Der Bedarf an Unterstützung bei Wohngeldanträgen ist zwar leicht zurückgegangen, bleibt jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau. Zudem suchen immer mehr Men-schen nach Lösungen zur Anpassung ihres Wohnraums, nach sinnvollen Pflegeangeboten und Informationen zum senioren-gerechten Wohnen. Eine neue Möglichkeit, die zu-nehmend Interesse weckt, sind digitale Assistenzsysteme. In einer Musterwohnung haben wir dieses zukunftsweisen-de Angebot vorgestellt, und die Resonanz war sehr positiv. Das zentrale Ziel unseres Sozialmanagements bleibt es, den Menschen zu ermöglichen, ein selbstbestimmtes Le-ben in ihren eigenen vier Wänden und im gewohnten Um-feld zu führen.

Die Kindergenossenschaft BVE KIDS ist jetzt im zwölften Jahr aktiv. Sie ist mit 1.304 Mitgliedskindern weiterhin sehr erfolgreich. Zehn große Veranstaltungen konnten 2025 angeboten werden: ein Insektenhotelbau (für Marienkäfer und verschiedene andere Insekten), die Stadtdetektive (mit einer spannenden Rallye durch die Hamburger Innenstadt), ein Marionettenbau, ein Kinder- und Nachbarschaftsfest in Altona-Altstadt, Eichhörchen im Park (Wissenswertes zum Leben der Eichhörchen in städtischen Parks), eine Kinder- und Nachbarschaftsveranstaltung in Billstedt-Kaltenbergen, Dämmerung im Park (Welche Tiere sind in der Dämmerung aktiv?), eine Metallwerkstatt (Stanzen und Emaillieren) und der Besuch einer Druckwerkstatt (Setzen und Drucken). Zum Jahresende gab es erneut das traditionelle Nikolaus-konzert im Pergolenviertel und eine Kekse-Backaktion in Hamburg-Bahrenfeld.

Schwerpunktthemenfelder der Kindergenossenschaft sind weiterhin Ökologie und Nachhaltigkeit, Gesellschaft und Leben, Entdecken und Experimentieren. Digitale Ange-bote werden über den erfolgreichen Instagram-Kanal ab-gebildet. Dieser ist mit jetzt über 650 Followern und mehr als 530 Beiträgen ziemlich erfolgreich. Drei Infobriefe wur-den versandt, genauso wie Geburtstagsgrüße und Verab-schiedungen zum 18. Geburtstag (inkl. eines kleinen Gut-scheins zum Abschied).

2.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Entgegen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, die 2025 stagnierte, konnte Hamburg ein preisbereinigtes reales Wachstum von zumindest 1,1% verzeichnen.

Maßgeblich dafür ist der Dienstleistungssektor, der strukturell in Hamburg eine herausragende Bedeutung hat. Im Gegensatz dazu konnten Industrie und Bausektor eine differenzierte Entwicklung mit teilweise rückläufiger Dynamik verzeichnen. Ursächlich dafür sind hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie konjunkturelle Unsicherheiten.

Der Arbeitsmarkt in Hamburg konnte sich mit einem Anstieg um 0,9% deutlich von Gesamtdeutschland (0,0%) absetzen. Großen Anteil an dem Aufwärtstrend in Hamburg hat das produzierende Gewerbe, speziell das verarbeitende Gewerbe (+1,4%). Auch 2025 war geprägt vom Fachkräftemangel.

Auch 2025 gingen die Investitionen in den Wohnungsbau mit -2,4% deutlich stärker als die allgemeinen Bauinvestitionen zurück. Ursächlich dafür sind nach wie vor

Lieferengpässe aufgrund des Ukrainekriegs und enorm gestiegene Energiekosten (Vergleich Vorkrisenniveau +48%). Den überwiegenden Anteil an Kosten für Bauleistungen tragen die Ausbauarbeiten, bei denen besonders die gestiegenen Kosten für Heizanlagen und Wassererwärmungsanlagen (z.B. Wärmepumpen) zu gewichten sind. Nichtsdestotrotz hat der Wohnungsbau (Neubau/Modernisierung) mit 59% immer noch einen sehr großen Anteil an den Bauinvestitionen.

Die in den letzten Jahren stark zurückgegangenen Baugenehmigungen erfuhren 2025 mit +11% (im Vergleich zum Vorjahr) einen deutlichen Anstieg.

Hamburg konnte seine führende Rolle im sozialen Wohnungsbau auch im Jahr 2025 weiter festigen. Im geförderten Wohnungsbau konnten 2025 insgesamt 2.742 Wohnungen bewilligt werden, davon entfallen 422 Wohnungen auf Angebote für vordringlich wohnungssuchende Haushalte. Im Bereich der geförderten Modernisierungen konnte Hamburg bei bewilligten Modernisierungsanträgen einen Anstieg von sogar 50% gegenüber dem Vorjahr verzeichnen.

Tabelle 1: Geschäftsverlauf
(Mio. EUR)

	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
Nutzungsentgelte/Sollmieten	94,9	95,6	91,4
Instandhaltungsaufwendungen (Leistungen von Dritten)	46,7	40,0	35,5
Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungen	7,3	7,8	8,1
Jahresüberschuss	13,7	20,3	21,8
Investitionen (nur aktivierungsfähig)	19,5	8,7	11,8

Für sämtliche Wohnraumfördermaßnahmen wurden 2025 Fördermittel in Höhe von rund 735 Mio. EUR Subventionsbarwert durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank bewilligt. Dies ist ein klares Bekenntnis des Senats zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Hamburg. Dies wird sich auch 2026 weiter fortsetzen.

Durch die »Initiative kostenreduziertes Bauen« mit dem Ziel, Einsparpotenziale zu entwickeln, hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der IFB Hamburg ein Instrument an die Hand gegeben, mit dem über den Hamburg-Standard auch im geförderten Wohnungsbau Baukosten gesenkt werden können.

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 2025 anhand einiger Kennzahlen verdeutlichen (siehe Tabelle 1).

Veränderung der Nutzungsentgelte

Der Anstieg der Nutzungsentgelte für Wohnungen resultiert im Jahr 2025 vor allem aus den geplanten regelmäßigen Anpassungen der Nutzungsentgelte, Mietanhebungen aufgrund des Abbaus von Subventionen und Mietanhebungen bei Wiedervermietungen.

Tabelle 2: Ertragslage
(Tsd. EUR)

	2025	2024	2023	2022	2021
Bewirtschaftungstätigkeit	21.816	23.223	22.988	18.470	18.266
Betreuungstätigkeit	-70	-54	-52	-37	-34
Beteiligungen	37	51	-16	136	-38
Mitgliederwesen/Mitgliederförderung	-795	-753	-750	-674	-688
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-362	-532	-1.894	-3.211	-1.177
Steuern	-280	-172	-535	-372	-267
Jahresüberschuss	20.346	21.763	19.741	14.312	16.062

Das Jahressoll der Nutzungsentgelte für Wohnungen hat sich im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Das durchschnittliche Grundnutzungsentgelt (ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich Modernisierungszuschlägen) betrug für Wohnungen per 31. Dezember 7,71 EUR je m² Wohnfläche monatlich gegenüber 7,49 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 5,13% weiter auf einem niedrigen Niveau. Frei gewordene Wohnungen konnten kurzfristig wieder vermietet werden.

Ertragsausfälle

Die Ertragsausfälle aus Leerständen sind auf einem insgesamt niedrigen Niveau: Sie betragen 2025 nur 1,34% der Nutzungsentgelterträge.

Instandhaltungsaufwendungen

Die von Fremdfirmen erbrachten Instandhaltungsleistungen (40 Mio. EUR) liegen aufgrund verzögerter Modernisierungsmaßnahmen rund 7 Mio. EUR unter unserer Prognose. Dennoch stiegen diese gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Mio. EUR.

Unter Einbeziehung eigener Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr insgesamt 42.097 Tsd. EUR aufgewendet (Vorjahr 37.541 Tsd. EUR). Auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bezogen, wurden im Jahr 2025 Kosten für Instandhaltungen inklusive der nicht aktivierten Modernisierungen in Höhe von 41,96 EUR gegenüber 37,53 EUR im Jahr 2024 aufgewendet.

Zinsaufwendungen

Die mehrfache Absenkung der Leitzinsen im ersten Halbjahr 2025 und zum Teil vorweggenommene Markterwartungen haben ab Mitte des Jahres zu einem Seitwärtstrend der Zinsentwicklung mit leichten Schwankungen geführt. Die objektbezogenen Zinsaufwendungen liegen in Höhe von rund 7,8 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahrs.

Durch eine aktive Kreditportfoliosteuerung war es uns möglich, Umschuldungen und Darlehensverlängerungen mit günstigen Zinsen zu sichern.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss ist weiterhin sehr stabil und liegt aufgrund von Verzögerungen von Modernisierungsmaßnahmen über unseren Erwartungen.

Investitionen

Nach erfolgter Genehmigung fließt aktuell ein Großteil unserer Investitionen in die Vollmodernisierung der Großwohnsiedlung am Tinnumweg. Baualtersbedingt werden in den kommenden Jahren weitere umfangreiche Instandsetzungen in unseren Beständen erforderlich sein. Durch ergänzende kontinuierliche energetische Modernisierung der Gebäude und die Umstellung auf regenerative Wärmeversorgung bleibt der Fokus bei den Aufwendungen auf den notwendigen Klimaschutzmaßnahmen dabei unverändert.

Dank günstiger Finanzierungskosten und Förderbedingungen stehen das große Neubauvorhaben am Sportplatzring und auch das Vorhaben in der Behringstraße kurz vor Baubeginn. Neubauprojekte dieser Art werden aufgrund weiterhin hoher Baukosten künftig ausschließlich unter Anwendung angepasster, kostenreduzierter Standards in nachhaltiger Bauweise realisiert werden können. Ansonsten liegt der Schwerpunkt der Neubautätigkeit auf dem Bestandsersatz baufälliger Objekte und der Nachverdichtung unserer Bestände.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 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 trotz der planmäßig angepassten Nutzungsgebühren bei gleichzeitig höheren Aufwendungen für die Bewirtschaftung, insbesondere durch höhere Aufwendungen bei der Instandhaltung, das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit um 1.407 Tsd. EUR verringert.

Mitgliederwesen/Mitgliederförderung

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

Sonstiger Geschäftsbetrieb

Der sonstige Geschäftsbetrieb umfasst neben dem neutralen Ergebnis (resultierend insbesondere aus Grundstückserlösen, der Rückzahlung von Sanierungsausgleichsbeträgen, 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). Die Verringerung des negativen Ertrags aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb um insgesamt 170 Tsd. EUR resultiert insbesondere aus zurückerstatteten Sanierungsausgleichsbeträgen der Stadt Hamburg (403 Tsd. EUR). Dem gegenüber steht ein um 192 Tsd. EUR erhöhtes Ergebnis aus den nicht aktivierten Baukosten. Die übrigen Kosten innerhalb des sonstigen Geschäftsbetriebs entsprechen in etwa dem Vorjahr.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen im Jahr 2025 bezogen auf die einzelne Einheit und das Jahr 579,16 EUR (Vorjahr: 532,79 EUR) einschließlich Mitgliederwesen und Mitgliederförderung sowie 530,88 EUR (Vorjahr: 486,94 EUR) ohne Mitgliederwesen und Mitgliederförderung.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahrs 2025 wie in Tabelle 3 dar. Die Vermögenslage ist geordnet und die Kapitalstruktur solide.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,80 Mio. EUR verringert. Den ausgewiesenen Zugängen zum Anlagevermögen in Höhe von 8,68 Mio. EUR stehen Verringerungen in Höhe von 15,47 Mio. EUR gegenüber, die im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen sind.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Grundstück Schumacherstraße veräußert, Grundstücksankäufe wurden keine getätigt.

Die Steigerung des Eigenkapitals um 13,4 Mio. EUR resultiert vor allem aus dem Jahresergebnis.

Die Eigenkapitalquote beträgt 49,4% (Vorjahr: 47,2%) und ist bei gesunkener Bilanzsumme gestiegen. Der Genossenschaft stehen zum Bilanzstichtag Mittel in Höhe von 677,9 Mio. EUR langfristig zur Verfügung. Das langfristige Vermögen von 674,6 Mio. EUR ist damit mit 100,5% (Vorjahr: 100,0%) 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 321,9 Mio. EUR zur Verfügung.

**Tabelle 3:
Vermögenslage**

	31. Dezember 2025		31. Dezember 2024		Veränderungen Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	674.449	92,45	681.247	92,75	-6.798
Rechnungsabgrenzungsposten	131	0,02	168	0,02	-37
	674.580	92,47	681.415	92,77	-6.835
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Umlaufvermögen	54.929	7,53	52.997	7,22	1.932
Rechnungsabgrenzungsposten	25	0,00	123	0,01	-98
	54.954	7,53	53.120	7,23	1.834
Gesamtvermögen	729.534	100,00	734.535	100,00	-5.001
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	360.135	49,37	346.732	47,20	13.403
Rückstellungen	6.303	0,86	7.250	0,99	-947
Fremdkapital	311.430	42,69	327.286	44,56	-15.856
	677.868	92,92	681.268	92,75	-3.400
Kurz- und mittelfristiger Bereich					
Rückstellungen	5.251	0,72	6.182	0,84	-931
Verbindlichkeiten	46.203	6,33	46.878	6,38	-675
Rechnungsabgrenzungsposten	212	0,03	207	0,03	5
	51.666	7,08	53.267	7,25	-1.601
Gesamtkapital	729.534	100,00	734.535	100,00	-5.001

Tabelle 4: Kapitalflussrechnung

gemäß DRS 21 (Tsd. EUR)

	2025	2024
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	20.346	21.763
Cashflow DVFA/SG (Mio. EUR)	(33.810)	(35.910)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.253	46.008
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit		
	-7.074	-11.954
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
	-29.500	-35.233
	679	-1.179
IV. Entwicklung des Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	679	-1.179
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember des Vorjahrs	22.096	23.275
Finanzmittelbestand Geschäftsjahr	22.775	22.096

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 2025 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 gesunkenen Jahresüberschuss von 1,4 Mio. EUR insgesamt um 2,1 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr verringert. Im Vorjahresvergleich hat sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 8,8 Mio. EUR verringert.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow der Investitionstätigkeit wird nach wie vor durch die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (2025: 9,0 Mio. EUR) geprägt. Im Wesentlichen betreffen die Auszahlungen Neubauvorhaben und Großmodernisierungen, 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 -14,5 Mio. EUR sowie um Zinsaufwendungen von -7,9 Mio. EUR und Dividendenauszahlungen von -5,8 Mio. EUR. Weiterhin war eine Veränderung des Geschäftsguthabens von -1,2 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 0,7 Mio. EUR auf 22,8 Mio. EUR erhöht.

Liquidität

Die Liquidität des BVE ist gesichert. Die Zahlung einer Dividende von 4 % auf die eingezahlten Geschäftsguthaben für das Jahr 2025 in Höhe von rund 5,7 Mio. EUR ist gewährleistet. Ende März 2026 liegen bereits Kreditzusagen in Höhe von 22,5 Mio. EUR für Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben vor, die erst nach dem Bilanzstichtag valutiert werden. Darüber hinaus stehen dem BVE insgesamt zusätzliche Kreditlinien ohne grundpfandrechtliche Besicherung in Höhe von 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 2024 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	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	49,37	47,20
Eigenkapitalrentabilität	%	5,73	6,33
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,92	4,11
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	7,71	7,49
Fluktuationsquote	%	5,13	5,08
Ertragsausfälle aus Leerständen	%	1,34	1,73
Instandhaltungskosten (Dritte)	€/m ²	39,90	35,52
Investitionen (nur aktivierungsfähig)	Mio. €	8,70	11,80

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 betriebliche 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 Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten bei den wärmeversorgten 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 Geschäftsbetriebs bedingen fortlaufende zielgerichtete Investitionen in den Bereichen der IT-Sicherheit.

Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Chancenbericht

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

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

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

Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet der BVE auf Basis der Unternehmensplanung (27.11.2025) 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 211 Mio. EUR für 639 Wohnungen, die überwiegend öffentlich gefördert oder im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geplant sind, werden in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand noch erhöhen. 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.

Im Jahr 2025 wurden Modernisierungsaufwendungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Energetische Modernisierung Gebäudehülle und Energiezuführung) in Höhe von 3,5 Mio. EUR getätigt. Für die Jahre 2026 bis 2029 sind weitere Modernisierungsaufwendungen hierfür in Höhe von 74 Mio. EUR vorgesehen.

Wir prognostizieren für das Jahr 2026 steigende Sollmieten auf 99 Mio. EUR im Rahmen unserer regelmäßigen Nutzungsentgeltanpassungen, der Erhöhung der Kostensätze 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 2026 in Höhe von rund 8 Mio. EUR, da sich unsere Finanzierungstätigkeiten im Rahmen von Umschuldungen während der Niedrigzinsphase weiterhin positiv auswirken. Als Instandhaltungsaufwendungen inklusive der nicht aktivierten Modernisierungen planen wir für 2026, bedingt durch die planmäßige Fortführung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms, mit rund 46 Mio. EUR. Bei Zutreffen unserer zugrunde liegenden Annahmen erwarten wir für 2026 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 18 Mio. EUR. Dazu planen wir 2026 Investitionen für Modernisierung und Neubau in Höhe von rund 39 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.

Hamburg, den 21. Mai 2026
Der Vorstand



Michael Wulf



Axel Horn

Bilanz

Bilanz zum 31. Dezember 2025 – Aktiva

	2025	2024
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	273.617,00	298.767,20
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	656.318.403,55	641.575.740,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.271.939,25	1.716.304,35
3. Grundstücke ohne Bauten	3.669.328,15	3.669.328,15
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	390.282,74	433.611,24
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.914,55	223.630,13
7. Anlagen im Bau	4.962.508,75	27.653.351,26
8. Bauvorbereitungskosten	4.994.501,72	3.711.312,20
9. Geleistete Anzahlungen	1.966.774,89	1.780.973,13
	674.094.218,75	680.866.816,34
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	674.449.074,40	681.246.822,19
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	27.876.781,36	25.674.678,25
2. Andere Vorräte	1.087.201,44	1.080.054,61
	28.963.982,80	26.754.732,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	571.649,34	563.919,23
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.349,92	7.950,61
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	272.590,58	582.541,61
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	37.286,90
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.336.320,54	2.954.221,45
	3.188.910,38	4.145.919,80
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	22.775.559,42	22.096.291,65
	22.775.559,42	22.096.291,65
Umlaufvermögen insgesamt	54.928.452,60	52.996.944,31
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	156.058,16	290.935,56
Bilanzsumme	729.533.585,16	734.534.702,06

Bilanz zum 31. Dezember 2025 – Passiva

	2025	2024
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	1.613.407,15	1.777.841,23
- der verbleibenden Mitglieder	142.973.176,09	143.879.966,23
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.270.324,85	1.373.454,06
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	40,00	(2.627,37)
	145.856.908,09	147.031.261,52
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	31.112.037,00	29.077.486,43
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	2.034.550,57	(2.176.277,07)
2. Bauerneuerungsrücklage	92.050.000,00	85.800.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	6.250.000,00	(7.000.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	84.650.000,00	78.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs eingestellt	6.250.000,00	(7.000.000,00)
	207.812.037,00	193.277.486,43
III. Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	655.585,92	836.702,34
- Jahresüberschuss	20.345.495,69	21.762.760,70
- Einstellungen in Ergebnisrücklagen	14.534.550,57	16.176.277,07
	6.466.531,04	6.423.185,97
Eigenkapital insgesamt	360.135.476,13	346.731.933,92
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.951.326,00	6.893.920,00
2. Steuerrückstellungen	142.788,00	90.915,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	280.000,00	280.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	5.179.473,52	6.167.091,34
	11.553.587,52	13.431.926,34
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	262.277.979,38	274.509.382,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.152.096,31	52.776.659,40
3. Erhaltene Anzahlungen	34.457.465,66	33.940.086,99
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	643.501,00	806.872,63
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	24.168,00	28.320,00
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.106.119,82	11.489.049,77
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.384,17	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	966.098,91	614.083,15
davon aus Steuern	0,00	(140.104,84)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.810,28	(384,53)
	357.632.813,25	374.164.453,99
D. Rechnungsabgrenzungsposten	211.708,26	206.387,81
Bilanzsumme	729.533.585,16	734.534.702,06

Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2025
(EUR)

	2025	2024
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	121.713.735,67	116.933.671,27
b) aus Betreuungstätigkeit	184.089,64	152.015,97
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	407.705,07	920.342,86
	122.305.530,38	118.006.030,10
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.202.103,11	1.255.674,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	108.250,00	142.750,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.076.861,23	3.501.705,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	67.359.363,14	60.054.585,64
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	38.534,48	23.579,24
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	217.190,48	1.091.669,89
	67.615.088,10	61.169.834,77
Rohergebnis	61.077.656,62	61.736.325,24
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.652.315,14	7.476.822,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.736.529,00	1.748.328,54
davon für Altersversorgung	173.328,58	(311.213,31)
	9.388.844,14	9.225.150,84
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.111.444,58	14.721.158,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.064.208,94	4.519.520,77
9. Erträge aus Beteiligungen	1,34	50.001,34
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	(50.000)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	496.518,63	796.941,34
davon aus verbundenen Unternehmen	756,67	(866,67)
davon aus der Abzinsung von langfristigen Forderungen	37.551,07	(9.232,88)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.064.912,70	8.420.646,95
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen	118.534,00	(130.450,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	280.298,12	172.122,39
13. Ergebnis nach Steuern	23.664.468,11	25.524.668,56
14. Sonstige Steuern	3.318.972,42	3.761.907,86
15. Jahresüberschuss	20.345.495,69	21.762.760,70
16. Gewinnvortrag	655.585,92	836.702,34
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	14.534.550,57	16.176.277,07
18. Bilanzgewinn	6.466.531,04	6.423.185,97

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 vertraglich 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 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (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-Verlust-Rechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Tabelle 6:
Anlagenpiegel 2025
(EUR)

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahrs	Abgänge des Geschäftsjahrs	Umbuchungen (+/-) des Geschäftsjahrs	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Stand 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahrs	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.	Buchwert Stand 01.01.	Buchwert Stand 31.12.
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.483.679,96	0,00	-107.843,60	0,00	0,00	1.375.836,36	-1.184.912,76	-25.146,20	107.839,60	-1.102.219,36	298.767,20	273.617,00
2. Geleistete Anzahlungen												
	1.483.679,96	0,00	-107.843,60	0,00	0,00	1.375.836,36	-1.184.912,76	-25.146,20	107.839,60	-1.102.219,36	298.767,20	273.617,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.090.961.558,13	2.987.917,24	0,00	26.367.325,78	0,00	1.120.316.801,15	-449.385.817,40	-14.612.580,20	0,00	-463.998.397,60	641.575.740,73	656.318.403,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.900.575,24	0,00	-362.793,73	0,00	0,00	5.537.781,51	-4.184.270,89	-81.571,37	0,00	-4.265.842,26	1.716.304,35	1.271.939,25
3. Grundstücke ohne Bauten	3.669.328,15	0,00	0,00	0,00	0,00	3.669.328,15	0,00	0,00	0,00	0,00	3.669.328,15	3.669.328,15
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	103.723,39	0,00	0,00	0,00	0,00	103.723,39	-1.158,24	0,00	0,00	-1.158,24	102.565,15	102.565,15
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.128.326,72	113.810,85	-5.751,02	0,00	0,00	1.236.386,55	-694.715,48	-157.139,35	5.751,02	-846.103,81	433.611,24	390.282,74
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.503.519,35	429.309,88	-360.584,21	0,00	0,00	2.572.245,02	-2.279.889,22	-235.007,46	360.566,21	-2.154.330,47	223.630,13	417.914,55
7. Anlagen im Bau	27.653.351,26	3.676.483,27	0,00	-26.367.325,78	0,00	4.962.508,75	0,00	0,00	0,00	0,00	27.653.351,26	4.962.508,75
8. Bauvorbereitungskosten	3.711.312,20	1.283.189,52	0,00	0,00	0,00	4.994.501,72	0,00	0,00	0,00	0,00	3.711.312,20	4.994.501,72
9. Geleistete Anzahlungen	1.780.973,13	185.801,76	0,00	0,00	0,00	1.966.774,89	0,00	0,00	0,00	0,00	1.780.973,13	1.966.774,89
	1.137.412.667,57	8.676.512,52	-729.128,96	0,00	0,00	1.145.360.051,13	-456.545.851,23	-15.086.298,38	366.317,23	-471.265.832,38	680.866.816,34	674.094.218,75
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	0,00	0,00	0,00	0,00	30.374,25	30.374,25
2. Beteiligungen	50.864,40	0,00	0,00	0,00	0,00	50.864,40	0,00	0,00	0,00	0,00	50.864,40	50.864,40
	81.238,65	0,00	0,00	0,00	0,00	81.238,65	0,00	0,00	0,00	0,00	81.238,65	81.238,65
Anlagevermögen insgesamt	1.138.977.586,18	8.676.512,52	-836.972,56	0,00	0,00	1.146.817.126,14	-457.730.763,99	-15.111.444,58	474.156,83	-472.368.051,74	681.246.822,19	674.449.074,40

Bei den Herstellungskosten wurden im Jahr 2025 bei Neubauten und Modernisierungen Eigenleistungen für Bauleitungs-, Projektleitungs- und Bauverwaltungsleistungen innerhalb der Grenzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Höhe von 108,25 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 2025.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr und flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Voraussichtlich langfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden nach der Nettomethode bewertet. Dabei wurden von der Bundesbank vorgegebene Marktzinssätze verwendet. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden direkt abgeschrieben.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Als Wohnungsgenossenschaft ist der Bauverein der Elbgemeinden nur

mit 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 2,06% (im Vorjahr 1,90%) 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 2025 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,06%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,22%) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von -85 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 2025 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 2025 mehr als drei Jahre im Unternehmen beschäftigt sind, wurden auf Basis eines

versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Dabei kamen die Heubeck-Richttafeln 2018 G, ein Rechnungszinssatz von 2,22% gemäß dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre sowie der aktuelle Entgelttarifvertrag vom 14. November 2025 (Mindestlaufzeit bis zum 31. Dezember 2027) zur Anwendung. Der Tarifvertrag beinhaltet Anpassungen zum 01. Januar 2026 und zum 01. Februar 2027. Ab dem 01.02.2028 wurde zudem ein Gehaltstrend von 2,4% berücksichtigt. Für die Berechnung wurde weiterhin eine jährliche Fluktuationsrate von 2,0% sowie die bestehende Betriebsvereinbarung zu Jubiläumzahlungen einbezogen.

Auch für die Berechnung der langfristigen Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurden die veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssätze verwendet. Sonstige Rückstellungen, deren Inanspruchnahme im Jahr 2025 erwartet wird, werden nicht abgezinst.

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

C

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

Bilanz

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

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

Die Grundstücke ohne Bauten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht 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.

Die Zugänge bei den geleisteten Anzahlungen betreffen Kosten für die Multimediaverkabelung.

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)

Forderungen aus Vermietung	571.649,34	(563.919,23)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.349,92	(7.950,61)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	272.590,58	(582.541,61)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	(37.286,90)
Sonstige Vermögensgegenstände	2.336.320,54	(2.954.221,45)
Gesamtbetrag	3.188.910,38	(4.145.919,80)

Vorjahreszahlen in Klammern

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	571.649,34	(563.919,23)	56.305,79	(44.827,81)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.349,92	(7.950,61)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	272.590,58	(582.541,61)	0,00	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	(37.286,90)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	2.336.320,54	(2.954.221,45)	906.295,01	(1.665.807,42)
Gesamtbetrag	3.188.910,38	(4.145.919,80)	962.600,80	(1.710.635,23)

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	2.278
unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahrs nachgeholt wurde	1.054
Messdienstleister und Heizkosten	930
Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte von Bestandsobjekten gemäß der Energieeinsparverordnung	385
Jahresabschluss-, Steuerberatungs- und Prüfungskosten einschließlich der Rückstellung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	336
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Jubiläumzahlungen, Berufsgenossenschaftsbeiträge	186

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)

Andere sonstige betriebliche Erträge (davon Kostenerstattungen)	1.235 (1.070)
Versicherungsentschädigungen	1.010
Anlagenverkäufe	707
der Auflösung von Pensionsrückstellungen	621
der Auflösung von anderen Rückstellungen	412

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

(Tsd. EUR)

Sächliche Verwaltungsaufwendungen	4.501
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Mietforderungen	388
Nebenkosten der Geldbeschaffung	66

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 457 Tsd. EUR aus der Verzinsung von Tagesgeldkonten. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 119 Tsd. EUR Zinsaufwendungen für Rückstellungen.

Tabelle 8: Verbindlichkeitspiegel 2025
(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	262.277.979,38 (274.509.382,05)	18.823.417,80 (20.872.661,04)	63.981.908,16 (66.100.257,91)	179.472.653,42 (187.536.463,10)	262.277.979,38 (274.509.382,05)	Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.152.096,31 (52.776.659,40)	2.235.694,37 (2.520.764,03)	7.489.146,62 (7.668.291,26)	39.427.255,32 (42.587.604,11)	49.152.096,31 (52.776.659,40)	Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	34.457.465,66 (33.940.086,99)	34.457.465,66 (33.940.086,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	643.501,00 (806.872,63)	643.501,00 (806.872,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	24.168,00 (28.320,00)	24.168,00 (28.320,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.106.119,82 (11.489.049,77)	10.106.119,82 (11.489.049,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	5.384,17 (0,00)	5.384,17 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	966.098,91 (614.083,15)	473.506,04 (364.068,47)	492.592,87 (250.014,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
				0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	357.632.813,25 (374.164.453,99)	66.769.256,86 (70.021.822,93)	71.963.647,65 (74.018.563,85)	218.899.908,74 (230.124.067,21)	311.430.075,69 (327.286.041,45)	

Vorjahreszahlen
in Klammern

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken von unter einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich überwiegend um laufende planmäßige Tilgungen objektgebundener Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

d

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft hat aus der früheren Veräußerung von bebauten Erbbaurechten den Grundeigentümern gegenüber die Bürgschaft für die Erbbauzinsen übernommen. Das Inkasso der von den Hauseigentümern zu leistenden Erbbauzinsen (2025: 78 Tsd. EUR) läuft über die Genossenschaft.

Die Genossenschaft hat Bürgschaften in Höhe von 220 Tsd. EUR zur Besicherung für von der BVE-DIENSTE GmbH aufgenommene Darlehen übernommen, die zum 31. Dezember 2025 insgesamt mit 51 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 490 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 53,9 Mio. EUR sowie Grundstücksgeschäfte 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 31.12.2024 1.075 Tsd. EUR, davon 30 Tsd. EUR Gezeichnetes Kapital. Im Jahr 2024 wurde ein Jahresfehlbetrag von 6 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 2025 mit einem Jahresüberschuss von 12 Tsd. EUR. Neben diesen Beteiligungen besitzt die Genossenschaft keine weiteren Teile an anderen Gesellschaften.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Genossenschaft erhielt 2025 für Gaslieferungen im Jahr 2024 Schlussrechnungen in Höhe von 19 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 877 Tsd. EUR (davon sind 290 Tsd. EUR in den sonstigen Rückstellungen enthalten).

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 2025 hat das Kreditinstitut einen auf der Grundlage des von Bloomberg verwendeten Black-Scholes-Modells errechneten positiven Marktwert des Forward-Swaps in Höhe von 464 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 Devisen, Zinssätzen oder anderen Erträgen abhängt, hat die Genossenschaft nicht abgeschlossen.

Anzahl der Mitarbeitenden

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

Anzahl der Mitarbeitenden	Anzahl der Mitarbeitenden	Davon Teilzeit
Verwaltung	85	16
Hausmeister	23	0
Servicebetrieb	18	3
Gesamt	126	19

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 906.790,14 EUR verringert. Die Haftung der Mitglieder ist auf die gezeichneten Geschäftsanteile beschränkt.

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Mitglieder (Stand: 01.01.2025)	23.437
Zugänge	516
Abgänge	465
Mitglieder (Stand: 31.12.2025)	23.488

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstands

Michael Wulf, Axel Horn

Mitglieder des Aufsichtsrats

Thies Adam, Waldemar Bulawa, Ulf Dallmann, Dr. Jürgen Duwe (stellv. Vorsitzender), Bettina Harms-Goldt (Vorsitzende), Annegret Henningsen, Dr. Hauke Kloust, Per Olaf Krahnstöver, Markus Lohmann, Hendrik Schewe, Thomas Schneegans, Horst Wenzel

Gewinnverwendung

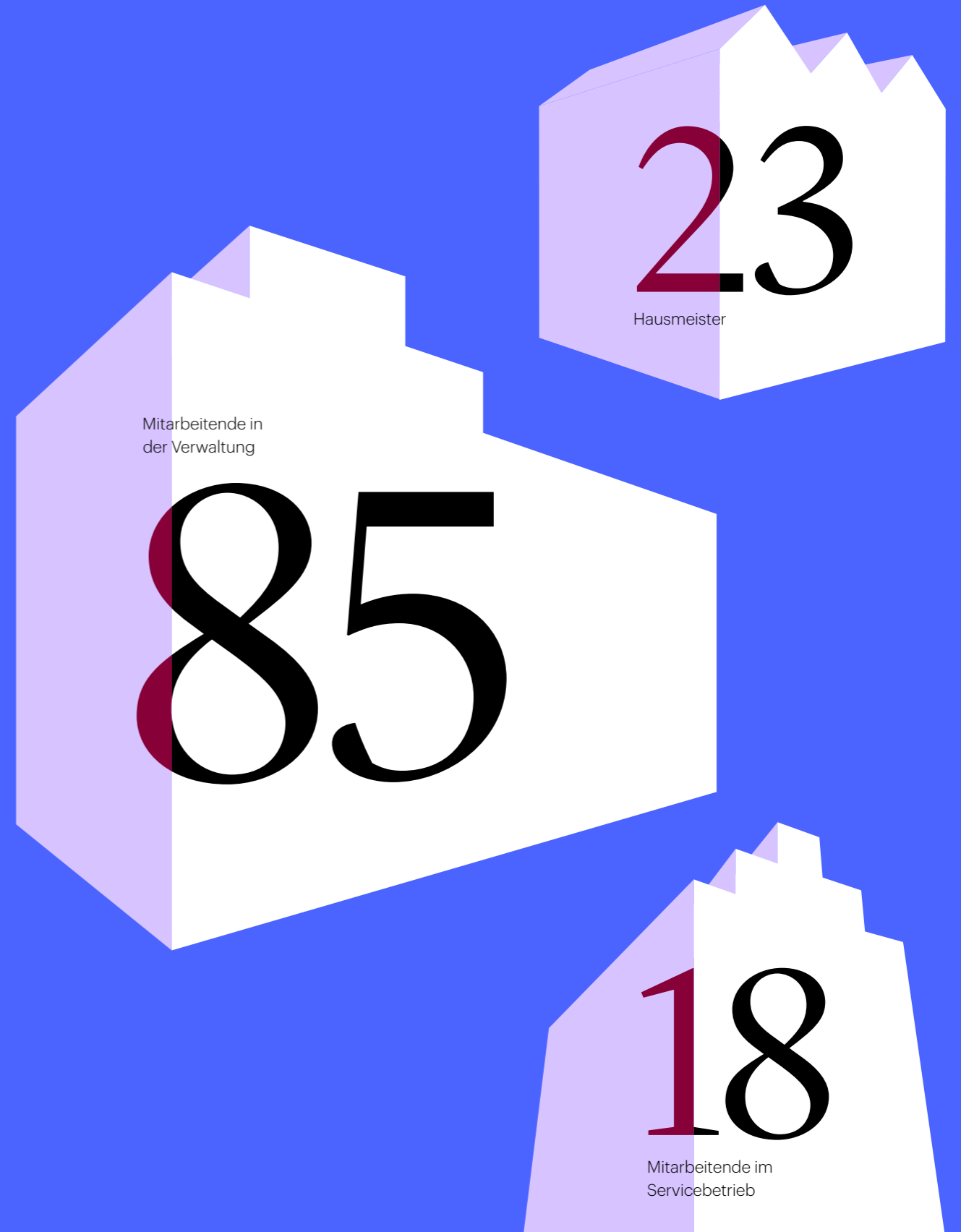
Gemäß Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat am 21. Mai 2026 wurden 2.035 Tsd. EUR in die gesetzliche Rücklage, 6.250 Tsd. EUR in die Bauerneuerungsrücklage und 6.250 Tsd. EUR in die anderen Rücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 35 und § 39 Abs. 3 der Satzung zuzustimmen und aus dem verbleibenden Betrag von 6.467 Tsd. EUR Dividenden von 5.738 Tsd. EUR auszuschütten und 729 Tsd. EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Hamburg, den 21. Mai 2026
Der Vorstand


Michael Wulf


Axel Horn

Mitglieder & Mitarbeitende



Einblick



Bornheide 61-77
Osdorf
Modernisierung
Spielplatz & Außenanlagen
2024



Strandkai
HafenCity
Fertigstellung 2024/25
43 Wohneinheiten

Schenefelder Holt
Schenefeld
Fertigstellung 2025
16 Reihenhäuser



Hospitalstraße
Altona
PV-Ausbau 2025

in die Quartiere

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat ist im Jahr 2025 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 Bautenstände und Neubauplanung sowie die Entwicklung der internen Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung. Vor Ort informierte sich der Aufsichtsrat über die langfristige Planung für Quartiere in Osdorf.

Der Prüfungsbericht des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zum Geschäftsjahr 2024 wurde durch die Prüfer erläutert. Der Managementreport des Vorstands wurde gemeinsam beraten. Anhand des Berichts wurden mögliche zentrale Risiken für die Genossenschaft untersucht 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 Rahmen einer Klausurtagung besichtigte der Aufsichtsrat gemeinsam mit den Führungskräften des BVE das zukunftsweisende Neubauquartier Prinz Eugen Park in München. Auf einem ehemaligen Kasernengelände sind dort insgesamt 1.800 Wohnungen neu entstanden, darunter auch eine ökologische Mustersiedlung, mit 570 in nachhaltiger Holz- und Holzhybridbauweise errichteten Wohnungen. Zusätzlich wurden auch das »B&O Bau Forschungs-Quartier« in Bad Aiblingen besichtigt, eine Art Reallabor für nachhaltige und innovative Holzarchitektur. Mehrere Mitglieder des Aufsichtsrats nutzten die Arbeitstagung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen in Lübeck, um sich über aktuelle Themen der Wohnungswirtschaft zu informieren.

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.

Bericht des Bau- und Umweltausschusses

Der Bau- und Umweltausschuss führte im Berichtsjahr insgesamt sieben Baubesichtigungen durch. Dabei wurden folgende Quartiere begangen:

- Grünebergstraße, Behringstraße, Lisztstraße, Griegstraße, Helmholtzstraße, Große Brunnenstraße
- Osdorfer Born, Barlskamp,
- Quellmoor, Süderelbering, Bauernweide
- Tinnumer Weg (Modernisierung)

In den Terminen vor Ort und weiteren sechs Sitzungen wurde gemeinsam mit dem Vorstand über die Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung in den jeweiligen Wohnanlagen gesprochen. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf der energetischen, nachhaltigen und kostengünstigen Bestandsentwicklung. Besonders ausführlich wurde der Bauausschuss über die Vorbereitungen und den Fortgang der umfangreichen Modernisierung am Tinnumer Weg informiert, der aktuell umfangreichsten Modernisierungsmaßnahme im BVE. Um seinen Aufgaben gerecht zu werden, hat sich der Ausschuss fortgebildet. Dafür wurde die im Bau befindliche Kraft-Wärme-Anlage der Hamburger Energiewerke an der Dradenau besichtigt. Von hier aus soll zukünftig die Fernwärmeversorgung für Haushalte im Westen Hamburgs erfolgen. Darüber hinaus wurde anhand eines kostengünstig errichteten Neubaus in Geesthacht über mögliche Ansätze der Kostenersparnis für den BVE gesprochen.

Der Ausschuss fühlte sich stets gut informiert, alle Fragen des Ausschusses wurden ausführlich besprochen.

Bericht des Personal- und Prüfungsausschusses

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

- Ablaufplan des Jahresabschlusses für das Jahr 2024
- Jahresabschluss der Kurt Denker-Stiftung des Bauverein der Elbgemeinden eG und Durchführung der damit einhergehenden Belegprüfung
- Entwicklung der BVE KIDS Kindergenossenschaft
- Personal-Controlling und Personalentwicklung
- Belegprüfung (stichprobenartig) der sächlichen Verwaltungskosten
- Jahresabschluss 2024
- Unternehmensentwicklung/Digitalisierung/IT-Entwicklung
- Stand und Planung zur Durchführung des Klimafahrplans
- Aktuelle Entwicklung der CO₂-Bilanz und der CO₂-Abgaben
- Prüfungsbericht 2024
- Jahresfinanzplanung für Neubauten, Modernisierung und Großprojekte
- Bericht der internen Revision
- Baukostenentwicklung

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

Bericht des Satzungs- und Schlichtungsausschusses

Der Ausschuss wurde im Berichtszeitraum zu keinen besonderen Streitfällen angerufen, die eine unabhängige Schlichtung zwischen Mitgliedern und der Verwaltung erforderlich gemacht hätten.

Darüber hinaus hat der Ausschuss anhand von Stichproben aus allen Neuvermietungen und den Erstvermietungen von Wohnungen in Neubauten die Einhaltung der internen Richtlinien des BVE für die Vergabe von Wohnraum überprüft. Beanstandungen haben sich hieraus nicht ergeben.

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

Hamburg, 2025
Vorsitzende des Aufsichtsrats


Bettina Harms-Goldt

Personal- und Prüfungsausschuss:

Dr. Hauke Kloust (Vorsitzender),
Thies Adam,
Bettina Harms-Goldt,
Thomas Schneegans

Satzungs- und Schlichtungsausschuss:

Dr. Jürgen Duwe (Vorsitzender),
Per Olaf Krahnstöver

Bau- und Umweltausschuss:

Horst Wenzel (Vorsitzender),
Waldemar Bulawa,
Ulf Dallmann,
Annegret Henningsen,
Markus Lohmann,
Hendrik Schewe

Impressum

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

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

www.bve.de

Ansprechpersonen

Mathias Christmann, Felix Ebeling

Konzept & Gestaltung

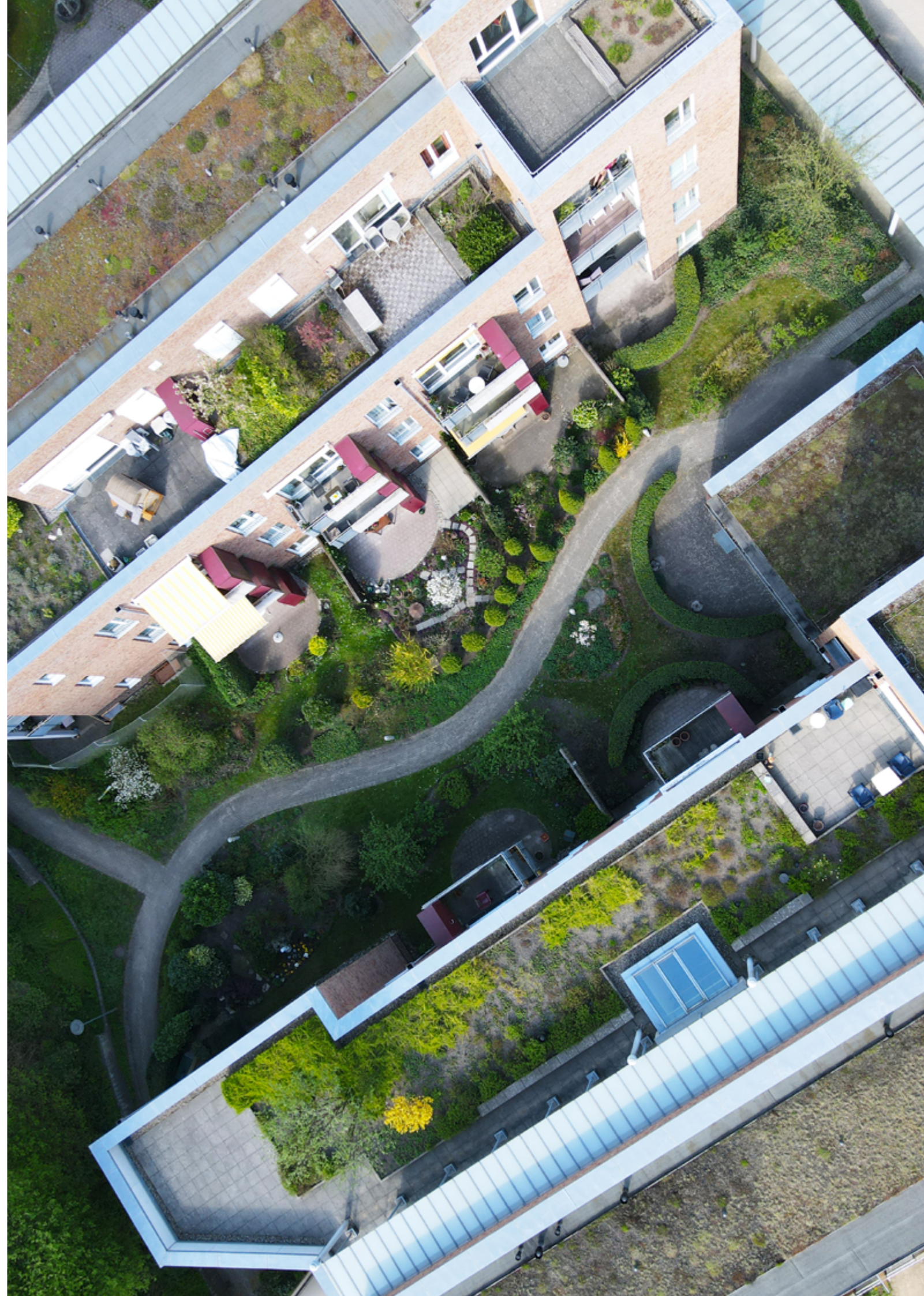
ELGA Design

Redaktion

CCAW PR und Text

Fotos

Patrick Runte, Timo Neuscheler,
Yannik Willing



Bauverein der Elbgemeinden eG

Heidrehmen 1, 22589 Hamburg

Postfach 55 01 80, 22561 Hamburg

T 040/244 22-0

E service@bve.de

www.bve.de