



**dhu**  
Baugenossenschaft

*Geschäftsbericht*

**2020**

# dhu *in* Zahlen

<i>in €</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Bilanzsumme</i>	<b>315.011.600</b>	314.863.900
<i>Rücklagen</i>	<b>52.165.200</b>	51.368.700
<i>Rückstellungen</i>	<b>7.915.100</b>	8.351.800
<i>Umsätze aus Hausbewirtschaftung</i>	<b>35.067.100</b>	33.554.900
<i>Instandhaltungsleistungen</i>	<b>9.011.800</b>	8.596.500
<i>Bilanzgewinn</i>	<b>925.100</b>	656.700
<i>Bruttodividende</i>	<b>924.800</b>	651.700

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Wohnungen</i>	<b>4.342</b>	4.334
<i>Mitglieder</i>	<b>7.335</b>	7.226
<i>Geschäftsanteile</i>	<b>314.286</b>	309.184
<i>Haupt- und neben- amtliche Mitarbeiter</i>	<b>42</b>	41

*Geschäftsbericht*  
**2020**

# Gedenken

## Wir gedenken unserer 2020 verstorbenen Mitglieder.

Jutta Axt  
Margarete Bartelt (2019)  
Elsbeth Baumann  
Vladimir Becker  
Erwin Behrens  
Joachim Beisler  
Karin Binding  
Rainer Böttcher  
Andreas Brodersen  
Heinz Brodrück  
Helmut Brokatzki  
Andreas Buck  
Swen Bülow  
Waldemar Deckert  
Alexander Demburg  
Hildegard Falkenrath  
Hermann Fast  
Herta Fehmer  
Michael Funke  
Inga Görges  
Else Graudenz  
Maria Groß  
Mechthild Haffke  
Erika Hawelka  
Marianne Heyer  
Ursula Jerschke  
Rita Johns  
Marlies Jornitz  
Theodor Kaiser

Udo Kanis  
Hans-Peter Kasten  
Christa Kerl  
Helga Koch  
Marianne Köhn  
Ayten Köleoglu  
Adelheid Kurtz  
Annemarie Kurz  
Brunhilde Langer  
Uwe Laupitz  
Heinz Linzer  
Brigitta Lohrmann  
Helene von Maikowski  
Fritz Marks  
Wolfgang Meiran  
Hans-Otto Meyer  
Ingrid Mohr  
Ursula Mollner  
Angela Otte  
Klaus Paczkowski  
Brigitte Petrick  
Ingeborg Rasner  
Hans Rebhan  
Ursula Ressel  
Dirk Richter  
Erika Rieseler  
Tarja Ristola  
Elvira Rumpf  
Maria Sacht

Christiane Scheffler  
Bärbel Schliestedt  
Sigrid Schmidt  
Bernd Schneider  
Gerda Marika Scholz  
Sylvia Schulz  
Ursula Schulz  
Gesa Schwerthofer  
Heinz Sievers  
Hannelore Sievert  
Horst Sorges  
Kristine Spantig  
Ingrid Stahl  
Jaroslaw Stanik  
Winfried Stiller  
Werner Suck  
Ursula Szameit  
Karin Teige  
Dietrich Urbin  
Irmtraud Wallutt  
Ingrid Warnke  
Christel Werner  
Renate Wiese  
Jan Wolf  
Erol Yesilirmak  
Annerose Ziafat

# Inhalt

- 6 Vorwort des Vorstandsteams
- 12 Bauen und Modernisieren
- 18 Julius-Vosseler-Straße – eine Baureportage
- 26 Die Welt steht kopf – das Coronajahr 2020
- 39 Jahresabschluss 2020
- 64 Bericht des Aufsichtsrats
- 66 Verzeichnis der Wohnanlagen
- 68 Vertreterinnen und Vertreter der dhu
- 69 Die dhu Service GmbH
- 74 Die dhu Stiftung
- 80 Kontakt
- 81 Mitgliedschaften und Kooperationen

# Liebe Mitglieder, *liebe Leserinnen und Leser!*

Die bestimmenden Themen 2020 waren die Coronapandemie, Gesundheitsschutz und Digitalisierung. Dennoch lief unser „normaler“ genossenschaftlicher Alltag in seinen gewohnten Bahnen. Neue Mitarbeiter sind zur dhu gekommen, weitere Wohnungen wurden fertiggestellt und andere modernisiert. Zwei große Bauvorhaben hielten uns in Atem: das Projekt Julius-Vosseler-Straße in Lokstedt und die Planung für das Grundstück am Schlicksweg in Barmbek-Nord. Das Thema Klimaschutz bleibt unverändert im Fokus.

**D**ass eine Wohnungsbaugenossenschaft für ihre Mitglieder da ist, muss eigentlich nicht betont werden. Doch selten war es so herausfordernd, dieser Verpflichtung nachzukommen, wie im Jahr 2020. Die Schließung der Geschäftsstelle, Kontaktvermeidung und immer wieder Distanzhalten – all das war ungewohnt. Aber es gelang und führte zur Entwicklung neuer digitaler Formate. „Wir für euch“ hieß das Motto einer digitalen dhu-Veranstaltung im März 2021 für die 2020 neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft – unser Leitmotiv für die Coronapandemie. „Wir für euch“, das war auch ein Ansporn, fantasievoll und kreativ mit den Auswirkungen umzugehen.

Schließlich standen wir im vergangenen Jahr gleich zweimal vor der Herausforderung, die Genossenschaft sicher durch den sogenannten Lockdown zu steuern. Es galt, die Gesundheit unserer Mitglieder, Geschäftspartner und Mitarbeiter zu schützen, einen rei-



*Das Vorstandsteam: Torsten Götsch und Frank Seeger.*

bungslosen Ablauf der alltäglichen Arbeit zu gewährleisten, die vielen Verordnungen und neu geschaffenen Vorschriften umzusetzen, die umfangreiche, bundesweit verbindliche Lex Corona zu beachten und nebenbei auch noch neue digitale Veranstaltungsformate einzuführen und zu erproben.

Auf das Baugeschehen hat sich die Pandemie 2020 zum Glück kaum negativ ausgewirkt und auf die Arbeitswelt in unserer Genossenschaft war ihr Einfluss an einer Stelle sogar positiv: Auch wir haben die ungewöhnlichen Umstände genutzt, das Thema Digitalisierung voranzubringen. 2020 ist es gelungen, die in Papierform vorliegenden Unterlagen elektronisch zu erfassen, eine entscheidende Grundlage für das mobile Arbeiten als eine Form des sogenannten Homeoffice. Die ersten Mitarbeiter sind bereits gänzlich „papierlos“ im Einsatz. Das wäre vor einem Jahr noch unvorstellbar gewesen. Die mobile Arbeit von zu Hause aus wurde nach anfänglicher Skepsis gut angenommen. Selbst die Hauswarte, deren Tätigkeit ja

*Die ersten Mitarbeiter sind bereits gänzlich „papierlos“ im Einsatz.*

*„Ein weiteres Stück Hamburger  
Stadtentwicklung gestaltet die dhu  
demnächst im Schlicksweg in  
Hamburg-Barmbek mit.“*

überwiegend Präsenz verlangt, können zumindest ihre Büroaufgaben am mobilen Arbeitsplatz verrichten. Auch an dieser Stelle unser Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft für den unter Coronabedingungen mitunter herausfordernden Einsatz.

Die jährliche Vertreterversammlung fand etwas später als üblich im Juli 2020 statt. Sie konnte mit entsprechenden Vorsichtsmaßnahmen noch als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Die regelmäßig stattfindenden Informationsveranstaltungen für die Vertreterinnen und Vertreter, von denen viele neu in die Versammlung gewählt worden waren, mussten dagegen ausfallen. Die Betroffenen wurden im Herbst schriftlich informiert und im Frühjahr 2021 zu einer Veranstaltung in einem digitalen Format eingeladen. Die jährliche Pflichtprüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) fand ebenfalls – einschließlich der Schlussbesprechung – digital statt.

2020 war ein besonderes Jahr – unabhängig davon, ob man selbst oder Angehörige von der Krankheit betroffen waren oder man sich „nur“ mit den Einschränkungen und Veränderungen in der Arbeitswelt auseinandersetzen musste. Wir haben deshalb der Pandemie und dem Umgang der dhu mit ihr einen Schwerpunkt in diesem Bericht gewidmet. Anhand der Erfahrungen von Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zeichnen wir ein Stimmungsbild, das, so hoffen wir, nach einigen Jahren nur noch der Erinnerung dienen wird. Doch wir befürchten, dass das Virus oder ähnliche Phänomene auch in Zukunft zu den Themen gehören, mit denen wir uns als Genossenschaft und Gesellschaft auseinandersetzen müssen. Wir haben für solche Szenarien eine neue Sensibilität entwickelt.

## **Das Geschäftsjahr 2020**

Auch wenn der genossenschaftliche Arbeitsalltag durch die Pandemie anders organisiert werden musste, lief er weitgehend reibungslos und auch Neubau und Modernisierung kamen planmäßig voran. Nach vielen Vorarbeiten war im Herbst 2019 endlich Baubeginn für die mehr als 100 öffentlich geförderten Wohnungen in der Julius-Vosseler-Straße. Ein facettenreiches Bauvorhaben, geprägt von Abstimmungen mit Kleingärtnern im Vorwege, der nahe gelegenen U-Bahnstrecke, den herausfordernden Bodenverhältnissen sowie der Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt und anderen Investoren. 2020 wuchs das Gebäude Pfahl um Pfahl und Stein um Stein heran. Lesen Sie mehr dazu in diesem Bericht ab Seite 18.

## **Schlicksweg – neue Wohnungen, neue Geschäftsstelle**

Ein weiteres Stück Hamburger Stadtentwicklung gestaltet die dhu demnächst in Hamburg-Barmbek mit, wo uns am Schlicksweg ein Grundstück der Stadt anhand gegeben wurde. Die dhu hatte die Grundstücksausschreibung mit einem überzeugenden Konzept gewonnen. Etwa 38 Wohnungen werden hier gebaut, davon 60 Prozent mithilfe öffentlicher Förderung; das gesamte Quartier soll später 700 Wohnungen umfassen.

Unser Konzept sieht unter anderem sechs Mutter/Vater-Kind-Apartments und einen Veranstaltungsraum vor. Auch die Geschäftsstelle der dhu wird voraussichtlich 2024 vom Buchsbaumweg in den Schlicksweg ziehen. Daneben sind im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen geplant, die durch die Coop eG aus Kiel realisiert werden sollen.





Neubau und Bestandswohnungen dicht beieinander – rechts die neu gebauten Wohnungen in der Ohlsdorfer Straße.

Die Erfahrungen aus der Pandemie werden in die Planung der neuen Büroräume einfließen – den Planungsprozess gestalten wir gemeinsam mit den Mitarbeitern. Wir freuen uns auf das Ergebnis und auf die Zusammenarbeit mit den Partnern vor Ort, unter anderem der Coop eG und einem Anbieter von Co-Working-Plätzen sowie den weiteren Akteuren auf dem Gelände.

### **Neue Wohnungen, Pflege des Bestands**

Neubau ist gewiss unsere Leidenschaft, die Pflege des Wohnungsbestands wird jedoch nicht vernachlässigt. Wir haben die umfangreiche Modernisierung unserer Wohnungen in der Bürgerstraße in Barmbek-Süd und im Letzten Heller in Horn fortgesetzt. Die Ergebnisse lassen sich sehen, das finden nicht nur wir, sondern auch unsere Mitglieder.

Allgemein haben wir die Investitionen in Instandhaltung und Reparaturen 2020 erhöht, unter anderem weil die coronabedingt häufiger zu Hause anwesenden Mitglieder mehr Reparaturbedarf meldeten.

Neue Wohnungen wurden in der Ohlsdorfer Straße in Winterhude fertiggestellt, zwölf in einem Neubau und zwei im benachbarten Bleicherhaus, das unter Denkmalschutz steht. Der Neubau ist mit einer Solaranlage versehen, die bei ausreichend getankter Sonnenenergie auch den Altbaubestand mitversorgen kann.

*Die Erfahrungen aus der Pandemie werden in die Planung der neuen Büroräume einfließen.*

## Die EU-Klimaziele

Solar erzeugte Energie ist bei der dhu nichts Besonderes mehr. Alternativen zur konventionellen Energieerzeugung und nachhaltige Bauweisen beschäftigen uns seit Jahren. Der Klimaschutz, durch die Pandemie im vergangenen Jahr scheinbar in den Hintergrund gerückt, bleibt für uns nicht zuletzt wegen der EU-Klimaziele im Fokus. Ab 2020 gelten in Deutschland verbindliche Ziele.

Wir prüfen und ermitteln derzeit im gesamten Wohnungsbestand den Energiebedarf und die Möglichkeiten, CO<sub>2</sub> einzusparen. Zusätzlich begleitet uns die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Sie prüft bei unserem Neubau am Schlicksweg unter anderem Möglichkeiten zur Senkung des Energiebedarfs, den

Einsatz wiederverwertbarer Baumaterialien und die Vermeidung unnötiger Transporte und damit hoher Transportkosten. Ein weiteres Thema ist die bewusste Entscheidung für regionale Bauteile und Baustoffe.

Die Baugenossenschaft dhu eG steht zu den in der EU vereinbarten Klimazielen – jedoch nicht zur jeweils alleinigen Finanzierung der Maßnahmen. Würde die dhu den gesamten Wohnungsbestand wie verlangt bis 2045 klimaneutral stellen, bedeutete das eine nicht leistbare Investition von rund 300 Millionen Euro. Bei diesem Dilemma muss der Staat Lösungen anbieten und möglichst ergebnisoffen forschen. Wie sonst sollen Wohnungsbaugenossenschaften wie die dhu ihren Mitgliedern weiterhin bezahlbaren Wohnraum bieten?

## → Klimaschutz

*Klimaschutz gilt gemeinsam mit dem bezahlbaren Wohnen als die soziale Frage des 21. Jahrhunderts. Im Dezember 2015 wurde auf der internationalen Klimakonferenz („COP 21“) das Pariser Klimaschutzabkommen beschlossen. Alle Staaten hatten sich nach intensiven Verhandlungen darauf verständigt.*

*Die EU hat 2021 beschlossen, die gesetzten Ziele zu erhöhen, und der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts von April 2021 hat – mit Blick auf künftige Generationen – zu einer Verschärfung der deutschen Klimaziele geführt. Bis 2045 soll Deutschland jetzt klimaneutral werden.*



Letzter Heller in Horn: Nach Erneuerung der Dachflächen wandelt nun die Solarthermieanlage Sonnenenergie in Wärme um.



## → Initiative Wohnen 2050

*Die Klimaziele der EU zu erreichen erfordert energisches Handeln: Bislang hatte die Bundesregierung Treibhausgasneutralität bis 2050 angestrebt. Bis 2045 sollen nun die Wohngebäude in Deutschland klimaneutral sein. Das hat die Bundesregierung mit dem Klimaschutzgesetz in einer Entscheidung in Reaktion auf den epochalen Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zur Klimagesetzgebung nach 2030 festgelegt. Durch das Vorziehen des Zieljahres für die Klimaneutralität fehlen der Wohnungswirtschaft fünf Jahre gegenüber dem bereits sehr ambitionierten ursprünglichen Zieljahr 2050, um die Maßnahmen für die Reduzierung des Treibhausgasausstoßes umzusetzen. Die Baugenossenschaft dhu eG hat sich der wohnungswirtschaftlichen Initiative Wohnen 2050 angeschlossen, die fachlichen Austausch bietet und lösungsorientierte Konzepte in der Wohnungswirtschaft entwickeln will.*

🔗 [www.iw2050.de](http://www.iw2050.de)

*„Wir können auf das Mitarbeiterteam zählen und haben im herausfordernden Jahr 2020 gemeinsam viel erfahren und gelernt. Auch das lässt uns positiv gestimmt in die Zukunft schauen.“*

### **Mieten/Nutzungsgebühren**

Die Baugenossenschaft dhu benötigt ausreichend Mittel, um den Wohnungsbestand zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Kosten für Neubau, Modernisierung und Erhalt steigen, ohne Anpassung der Nutzungsgebühren kann die Genossenschaft dies nicht im gleichen Umfang leisten. Die Nutzungsgebühren bei den frei finanzierten Wohnungen werden nach Gesetz angepasst, allerdings in einem geringeren Umfang, als es möglich wäre. Bei den geförderten Wohnungen richtet sich die Anpassung nach den Förderbedingungen.

### **Grundsteuer**

Die ebenfalls in den Vorjahren stark diskutierte Grundsteueranpassung erfolgt in unserer Stadt nach einem eigenen Modell und soll kostenneutral stattfinden. Das begrüßen wir und hoffen, dass Hamburg damit Schule macht. Ab 2025 soll das Modell zur Neuberechnung umgesetzt werden.

Die Perspektiven für die fast einhundert Jahre alte Baugenossenschaft dhu eG sind, bei aller gebotenen Vorsicht, gut. Wir können auf das Mitarbeiterteam, das 2020 um eine Mitarbeiterin und eine Auszubildende gewachsen ist, zählen und haben im herausfordernden Jahr 2020 gemeinsam viel erfahren und gelernt. Auch das lässt uns positiv gestimmt in die Zukunft schauen.

Wir danken allen, die mit uns durch dieses Jahr gegangen sind. Unser besonderer Dank gilt den Vertreterinnen und Vertretern der frisch gewählten Vertreterversammlung und dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hamburg, im Mai 2021

Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG



Frank Seeger



Torsten Götsch

*Die Perspektiven für die fast einhundert Jahre alte dhu sind, bei aller gebotenen Vorsicht, gut.*

# Bauen *und* Modernisieren

Trotz einiger Einschränkungen durch die Coronapandemie ging es auf den Baustellen der dhu kontinuierlich voran. Nachdem 2019 sehr viele Neubauwohnungen bezugsfertig geworden waren, stand 2020 vor allem die Planung für das Grundstück am Schlicksweg in Barmbek-Nord auf der Agenda, außerdem der Baubeginn in der Julius-Vosseler-Straße in Lokstedt und umfangreiche Modernisierungen wie die in der Bürgerstraße in Barmbek-Süd.

Das Baugeschehen wurde vom Austausch mit den Mitgliedern der dhu begleitet – sei es bei Sicherheitsrundgängen in den Quartieren oder bei Workshops von Mitgliedern und Mitarbeitern zur gemeinsamen Planung eines Neubaus in Winterhude.



Schnappschuss: Arbeitspause an der Baustelle Julius-Vosseler-Straße.

## NEUBAU

### Schlicksweg in Barmbek-Nord

Die Planung für unser Zukunftsprojekt in Barmbek-Nord lief auch im Jahr 2020 auf vollen Touren. Doch noch sind viele Fragen zu klären, bevor die Geschäftsstelle der dhu und die ersten Mitglieder voraussichtlich 2023 in die Wohnungen einziehen können. Von den geplanten 38 Wohnungen werden 60 Prozent mithilfe öffentlicher Förderung errichtet.

Auf dem ehemaligen Gelände der Schiffbau-Versuchsanstalt sieht die Stadt Hamburg den Bau eines neuen Quartiers vor – mit mehr als 700 Wohnungen, Nahversorgerzentrum, Kita und einer „grünen Mitte“ mit Kleingärten. Unterschiedliche Investoren sind hier aktiv, darunter auch befreundete Wohnungsgenossenschaften.

Die dhu hatte eine Grundstücksausschreibung der Stadt Hamburg gewonnen und 2019 den vorgeschriebenen Architekturwettbewerb intensiv begleitet. Das Konzept der dhu sieht unter anderem sechs Mutter/Vater-Kind-Apartments und einen Veranstaltungsraum vor. Inzwischen hat die Stadt das Grundstück für die Übergabe vorbereitet und der Genossenschaft anhand gegeben.

### Neubau am jetzigen Standort der Geschäftsstelle

Noch ist es Zukunftsmusik, doch in einigen Jahren Realität: Am Standort der jetzigen Geschäftsstelle im Buchsbaumweg in Winterhude wird nach dem für 2024 geplanten Umzug nach Barmbek ein Neubau errichtet. Das Besondere: Unter dem Titel „100 Jahre dhu“-Haus bringen sich Mitarbeiter und Mitglieder in die Planung ein, zuletzt bei

### Bebauungsplan der Stadt Hamburg: Barmbek-Nord 11

*Im gesamten Projektgebiet sollen mehr als 700 Wohnungen entstehen. Im Dezember 2020 waren die vorbereitenden Maßnahmen der Stadt zur Übergabe der Grundstücke weitgehend abgeschlossen.*

#### Informationen zum neuen Quartier:

[www.immobiliengig.hamburg.de/projekte/barmbek](http://www.immobiliengig.hamburg.de/projekte/barmbek)



An der Ohlsdorfer Straße entstanden 12 Wohnungen mit öffentlicher Förderung.

dem bereits zweiten Workshop im Februar 2020. Die Pandemie brachte die Workshops zum Pausieren; sobald wie möglich geht es weiter.

### **Julius-Vosseler-Straße in Lokstedt**

Unter den Hausnummern 106 und 108 entsteht ein Neubau mit mehr als 100 öffentlich geförderten Wohnungen. Anfang 2020 haben die Bauarbeiten auf dem Grundstück begonnen, 2021 waren die ersten Häuser im Rohbau fertiggestellt. Die Bewohner werden voraussichtlich Mitte 2022 einziehen können. Mehr zu dem spannenden Bauvorhaben auf den Seiten 18 bis 25.

### **Ohlsdorfer Straße in Winterhude**

Neuer Wohnraum in einem eng bebauten Quartier: An der Ohlsdorfer Straße, wo die dhu bereits 39 Wohnungen besitzt, sind 12 weitere mit öffentlicher Förderung fertiggestellt worden. Eine Solaranlage auf dem Dach versorgt den Neubau und bei Überschüssen auch den Altbaubestand mit Energie. Auch in die beiden neuen Wohnungen im denkmalgeschützten Nachbargebäude zogen im Februar 2020 die Bewohner ein.

## **MODERNISIERUNG**

### **Ohlsdorfer Straße in Winterhude**

Für die 39 Wohnungen in der Ohlsdorfer Straße 42 a und b und 36 bis 40, errichtet um 1936, wurde 2020 eine umfangreiche Modernisierung in zwei Bauabschnitten vorbereitet. Im Frühjahr 2021 haben die Arbeiten begonnen: Zunächst werden die Häuser 42 a und b saniert, im Frühjahr 2022 geht es mit den Hausnummern 36 bis 40 weiter. Die Bewohner ziehen vorübergehend in Ersatzwohnungen. Erneuert werden unter anderem die Balkone sowie Bäder und Küchen.

### **Bürgerstraße in Barmbek-Süd**

Die dhu modernisiert in der Bürgerstraße 31 bis 37 eine Anlage mit jetzt 32 Wohnungen aus dem Jahr 1955: Unter anderem werden Bäder erneuert und Balkone vergrößert. Außerdem ist ein Aufzug nachträglich eingebaut worden. Grundrissveränderungen schaffen größere Wohnungen.

Während der Arbeiten im ersten Bauabschnitt waren die Bewohner vorübergehend ausgezogen. Im Herbst 2020 kehrten sie in ihre Wohnungen



*Zur Sonne hin ausgerichtet und mit Abstand zu Schornsteinen und Leitungen – Solarthermieanlage auf dem Dach der Wohnanlage Letzter Heller.*



*Fassaden der Wohnanlage Letzter Heller: Insgesamt 56 Wohnungen wurden hier modernisiert.*

zurück. Anfang 2021 hat der zweite Bauabschnitt begonnen. Die Maßnahme wird voraussichtlich 2021 abgeschlossen sein.

### **Letzter Heller in Horn**

Für die Modernisierung von 56 Wohnungen, errichtet 1972, waren zwei Jahre veranschlagt worden, die Arbeiten begannen 2019 und wurden 2021 abgeschlossen. Dabei wurden Lüftungsanlagen installiert, Heizkörper ausgetauscht sowie Balkone und Dächer saniert, außerdem brachte man Solaranlagen an. Im Letzten Heller 32 wurde zudem im Eingangsbereich ein Fahrstuhl eingebaut, der Anfang 2021 in Betrieb gegangen ist.

### **Instandhaltungen und Reparaturen**

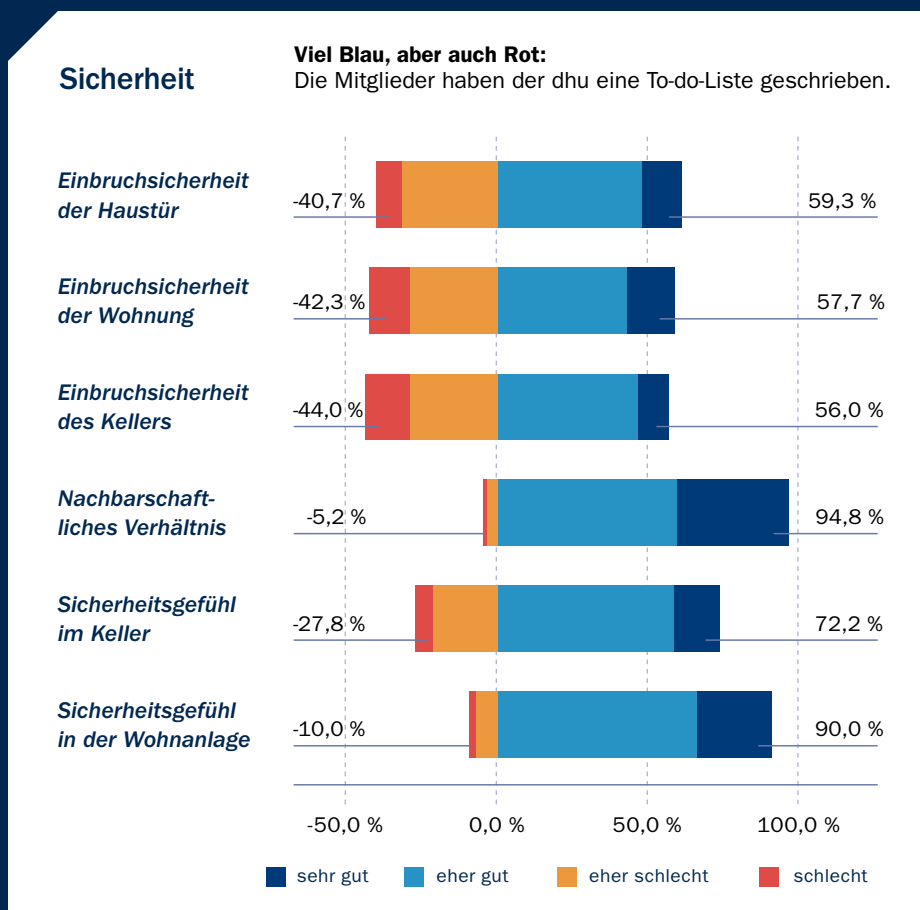
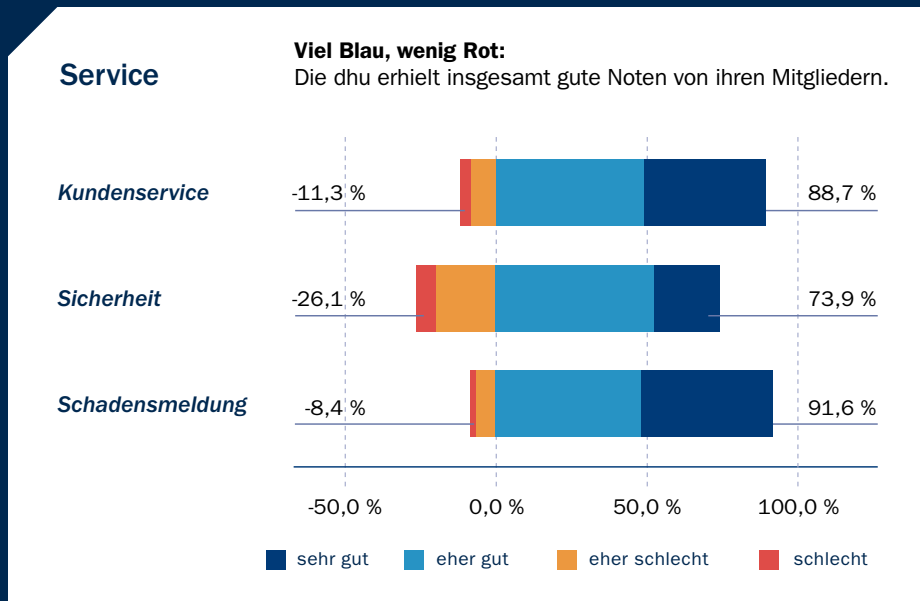
Für Instandhaltungen und Reparaturen hat die dhu im vergangenen Geschäftsjahr 9 Millionen Euro eingesetzt, im Vorjahr waren es 8,6 Millionen. Mehre tausend kleinere Instandhaltungs- und Reparaturaufträge wurden bearbeitet.



*Der Fahrstuhl am Haus Letzter Heller 32 befindet sich im Eingangsbereich, fährt bis in den Keller und ging im Frühjahr 2021 in Betrieb.*

## → Auswertung der Mitgliederbefragung

Über 4.000 Mitglieder, fast 56 Prozent der Befragten, hatten sich an der Umfrage im Herbst 2019 beteiligt. Die Mitglieder gaben viele Hinweise für Verbesserungen, unter anderem beim Thema Sicherheit. Doch die Zufriedenheit mit der dhu und die Beurteilung ihrer Arbeit fielen durchweg positiv aus.





# „Die ökologische Uhr tickt!“



Jan-Philipp Sterly,  
Leiter der Technischen Abteilung

„Bauen hat seinen Preis!“ Und der Anstieg der Baukosten sei 2020 enorm gewesen, benennt Jan-Philipp Sterly, Leiter der Technischen Abteilung, eine der Herausforderungen des vergangenen Geschäftsjahrs. Gleichzeitig rückten Klimaschutz und Klimaziele stärker in den Fokus. „Denn die ökologische Uhr tickt.“

Es gehe hierbei auch um die Bedürfnisse der Mitglieder und die Finanzierbarkeit von Maßnahmen: „Was kann die dhu für den Klimaschutz tun, ohne die Mitglieder zu stark durch steigende Kosten zu belasten, und wie wichtig sind die einzelnen Umweltaspekte den Mitgliedern überhaupt?“ Doch wenn nach Ablauf der Fristen der CO<sub>2</sub>-Wert nicht stimme, würde es teuer für die dhu.

Die deutschen Klimaschutzziele sehen vor, dass bis zum Jahr 2045 sukzessive alle Gebäude klimaneutral gestellt sein müssen. Diese Ziele seien auch ein wichtiges Kriterium bei der Neubauplanung. Zudem gehe es darum, wie viel Energie verbraucht und wie diese erzeugt werde. Auch die Nachhaltigkeit der Baustoffe und das Baustoffrecycling rückten zunehmend in den Fokus. Die dhu entwickelt, unter anderem in einem Gemeinschaftsprojekt mit der Baugenossenschaft der Buchdrucker, entsprechende Konzepte. Jan-Philipp Sterly bringt es auf den Punkt: „Wir haben Verantwortung für diese eine Erde, die wir haben.“

## SERVICE

### Neue Hauswartbezirke

Um Fahrwege zu verkürzen und so mehr Zeit für die Einsätze in den Wohnanlagen zu schaffen, wurden 2020 die Bezirke der zehn dhu-Hauswarte neu aufgeteilt.

### Fortsetzung der Sperrmülltermine

Anklang bei den Mitgliedern fand auch 2020 das Angebot zur Sperrmüllabholung in den Wohnanlagen. Regelmäßig, spätestens alle zwei Jahre, wird ein solcher Termin angeboten. Die Mitarbeiter der dhu leisten bei Bedarf tatkräftige Unterstützung.

### Sicherheitsrundgänge

Als eine Konsequenz der umfangreichen Mitgliederbefragung 2019 fanden 2020 in einigen Wohn-

anlagen Rundgänge von dhu-Mitarbeitern und Vorstand statt. Vor Ort nutzten die Bewohner die Gelegenheit zum Austausch mit dem Team und gaben Anregungen zur Weiterentwicklung der Außenanlagen.

### Einbruchschutzbudget

Die dhu hat auch 2020 den Einbau mechanischer Einbruchsicherungen unterstützt und dabei einen Großteil der Kosten übernommen. Rund 100 Wohnungen der Genossenschaft erhielten bisher Maßnahmen zum Einbruchschutz. Das Angebot wird 2021 fortgesetzt.



Der Bezirk Eimsbüttel wächst. 2020 wurde der Bau von 1.300 Wohneinheiten genehmigt. Die Baugenossenschaft dhu eG ist in Lokstedt mit 109 öffentlich geförderten Wohnungen dabei.





# EIN *HUNDERT* NEUN *Baureportage*

Dieser Neubau ist das derzeit größte Bauprojekt der dhu: Mit 109 Wohnungen ist die Baugenossenschaft dhu eG an der geplanten Julius-Vosseler-Siedlung in Lokstedt beteiligt. Auf zwei Baufeldern entstehen insgesamt 238 Wohnungen mit einer Fläche von mehr als 19.000 Quadratmetern. Gedacht vor allem für junge Familien, werden neben Wohnungen eine Kita und ein Spielplatz errichtet, außerdem zwei Tiefgaragen und ein großzügiger grüner Innenhof mit weiteren Spiel- und Erholungsmöglichkeiten. Dieses anspruchsvolle Bauvorhaben hielt schon im Vorwege einige Herausforderungen bereit.



# 2011

## Vorgeschichte: Stadtpark Eimsbüttel

Bereits 2011 hatte die Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossen, das im Besitz der Stadt befindliche Grundstück an der Julius-Vosseler-Straße 106 bis 108 in Lokstedt für Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die auf dem 16.000 Quadratmeter großen Grundstück befindlichen 35 Kleingärten sollten auf Ersatzflächen umziehen und dem Grüngürtel „Stadtpark Eimsbüttel“ zugeordnet werden.

# 2017

## Städtebaulicher Wettbewerb

2017 wurde der städtebauliche Wettbewerb abgeschlossen: Das Hamburger Büro SEHW Architekten überzeugte mit seinem Entwurf. Er sieht unter anderem einen weitläufigen Innenhof mit Spiel- und Grünflächen vor, der von Süden und Norden öffentlich zugänglich ist. Auf der Grundlage des Entwurfs wurde ein bauvorhabenbezogener Bebauungsplan ausgearbeitet und abgestimmt. An diesem Prozedere sind der Bezirk, die Architekten, Fachingenieure, Bauherren und Bürgerinitiativen beteiligt. Mit dem neuen B-Plan wurde das Planungsrecht für das Grundstück festgesetzt.

# 2015

## Grundstückstausch

Die Baugenossenschaft dhu verhandelte mit dem Bezirksamt und der Stadt und erhielt 2015 den Zuschlag für die Fläche. Er erfolgte im Tausch gegen ein Grundstück der dhu an der Hagenbeckstraße 100 bis 112, auf dem sich 56 Wohnungen befanden. Die dhu hatte hier langfristig Neubau vorgesehen; ein Neubebauungsantrag war bereits 2008 genehmigt worden.

In der Julius-Vosseler-Straße plante die dhu nun den Bau von fast doppelt so vielen Wohnungen – rund 100 und mit öffentlicher Förderung. Ein Teil der Kleingärten, die von der Julius-Vosseler-Straße umziehen mussten, sollte auf dem Grundstück an der Hagenbeckstraße einen neuen Platz bekommen.



## Erschütterungen durch die U-Bahn

Unmittelbar am Grundstück der Julius-Vosseler-Siedlung entlang verläuft das Gleisbett der Linie U2 der Hamburger Hochbahn. Eine große Herausforderung, denn die Erschütterungen des Schienenverkehrs könnten in die Gebäude übertragen werden. Ein in Auftrag gegebenes Erschütterungsgutachten lag im April 2017 vor. Es ergab, dass zur Verminderung von Erschütterungen eine ein Meter starke Sohle unter das Fundament der Gebäude gelegt werden musste. Als Schallschutzmaßnahme – neben der U-Bahn verursacht auch die viel befahrene Julius-Vosseler-Straße Lärm – wurden später sogenannte Prallscheiben (Glas-scheiben vor dem eigentlichen Fenster) eingebaut.



*dhu-Wohnungsbestand an der Hagenbeckstraße, der ursprünglich für Neubau vorgesehen war.*

## Schrebergärten ziehen um

Die betroffenen Schrebergärtner erhielten das Angebot, in den Nachbarverein der Eimsbütteler Gartenfreunde oder in eine neue Anlage mit 14 Kleingärten auf der Fläche des alten dhu-Hauses an der Hagenbeckstraße 100 bis 112 umzuziehen. Sie wurden außerdem für den Umzug finanziell entschädigt. Sowohl die Kleingärtner als auch die Bewohner der Hagenbeckstraße, wo die neuen Kleingärten entstehen sollten, protestierten. Doch es konnten für alle Beteiligten Lösungen gefunden werden. Das Bezirksamt Eimsbüttel und der Chef des Landesbundes der Gartenfreunde erarbeiteten einen Kompromiss, nach dem alle Kleingärtner Ersatzparzellen im Umkreis von 500 Metern erhalten sollten. Ende 2018 wurden die letzten Kleingärten abgebaut.

Die dhu unterstützte die Bewohner der Hagenbeckstraße bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Dazu gehörte auch die Option, in die geplante Wohnanlage an der Julius-Vosseler-Straße zu ziehen.

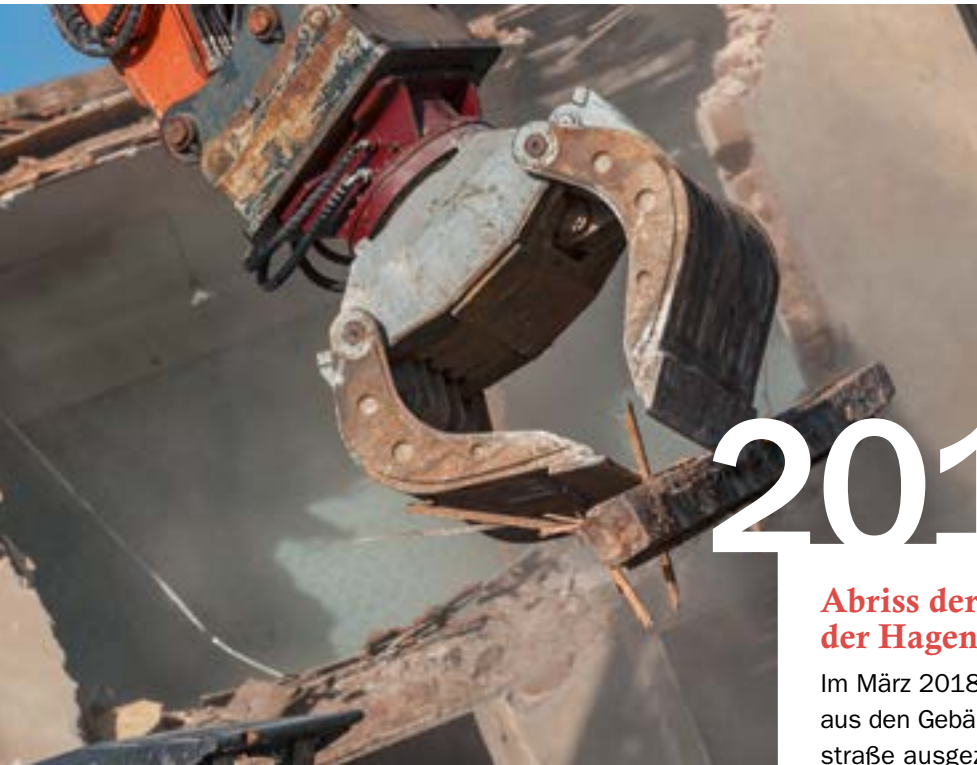


### → Fakten zur Julius-Vosseler-Siedlung

- insgesamt 238 Wohnungen mit jeweils 3 bis 5 Geschossen auf einer Fläche von 19.170 m<sup>2</sup>; davon 109 öffentlich geförderte dhu-Wohnungen
- Architekten: SEHW, Hamburg
- Infrastruktur: Spielplatz, Hofanlage (Kindergarten nicht auf dem dhu-Baufeld)

### → Fakten zu den dhu-Wohnungen

- alle Wohnungen barrierefrei, ausgenommen Dachgeschoss
- Gründächer
- insgesamt 74 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage, davon aktuell 3 mit Ladestation für E-Mobilität
- 245 überdachte Fahrradstellplätze sowie Fahrradbügel im Außenbereich
- 2015 Planungsbeginn
- Ende 2019 Beginn Pfahlgründung, 2020 Baubeginn der Häuser
- 2022 voraussichtliche Fertigstellung



# 2018

## **Abriss der Häuser in der Hagenbeckstraße**

Im März 2018 waren alle Bewohner aus den Gebäuden an der Hagenbeckstraße ausgezogen, der Rückbau wurde vorbereitet. In den folgenden Monaten erfolgten die Abrissarbeiten.

## **Lang ersehntes grünes Licht**

Die Abstimmungen mit dem Bezirksamt waren langwierig, doch im Frühling 2019 wurde die Baugenehmigung erteilt. Im Herbst gab es endlich grünes Licht für die vorbereitenden Maßnahmen und restlichen Abbrucharbeiten: Auf dem Grundstück Julius-Vosseler-Straße befanden sich zwei kleinere Häuser.

## **Bodenuntersuchung Julius-Vosseler-Straße**

Erste Bodenuntersuchungen im März 2018 ergaben, dass auf dem Gelände mit einem Torf-Mergel-Sand-Gemisch schwierige Bodenverhältnisse vorlagen. Der Baubeginn wurde für den Sommer 2019 prognostiziert. Im Januar 2019 wurde ein erstes Baugrundgutachten erstellt.

# 2019



*2019 konnte das Bauschild aufgestellt werden. Dahinter verbirgt sich eine lange Geschichte.*

# „Herausfordernd von Anfang an“

**Die Architektin Patrizia Hermann verstärkt seit 2015 das Team der Technischen Abteilung. Sie begleitet das Bauvorhaben in der Julius-Vosseler-Straße und ist begeistert von seiner Komplexität.**

„Selten habe ich ein so spannendes Bauvorhaben erlebt: angefangen beim Umgang mit den schwierigen Bodenverhältnissen über die Herausforderung, mit dem Schallschutz und den Erschütterungen durch die dort fahrende U-Bahn umzugehen, bis hin zum Entscheidungsprozess für eine Pfahlgründung.

Vorweg gab es bereits eine langwierige Planung. Der Grundstückstausch mit der Stadt Hamburg, beziehungsweise dem Bezirk Eimsbüttel, und der Umzug von 35 Kleingärten zogen sich über mehrere Jahre hin.

Auch vor Baubeginn gab es viele Details mit der Baubehörde, den Ingenieuren und Baufirmen zu klären. Ab da war es spannend, den Prozess, vor allem die Pfahlgründung, zu begleiten und die acht Häuser entstehen zu sehen. Zum Glück gab

es bei dem Projekt bisher kaum Verzögerungen durch die Pandemie. Als im April 2020 der letzte Pfahl angepasst und die Kellerwände hochgezogen waren, ging es zügig weiter. Ein Meilenstein war der erste Trockenbau, als die Räume erkennbar wurden. Inzwischen sind die ersten Häuser komplett fertiggestellt – der Einzug der Bewohner 2022 scheint nicht mehr fern.“



2020

### Bäume in der Tiefgarage

Als architektonische und landschaftsgärtnerische Besonderheit hat das zuständige Grünamt sich entschieden, vier große Bäume – Zuckerahorn und Spitzahorn – in die Tiefgarage zu pflanzen. Hintergrund ist eine Vorgabe aus dem Bebauungsplan. Er sieht auf beiden Baufeldern Pflanzinseln für großkronige Bäume vor; so soll ein parkähnlicher Charakter entstehen. Da aber der gesamte Innenhof durch Tiefgaragen unterbaut ist, mussten in den Garagen Bereiche für die Bäume ausgespart werden, damit sich deren Wurzeln im Erdreich entwickeln können. Auf den Decken der Tiefgaragen gibt es nämlich nur eine Pflanzhöhe von etwa 60 Zentimetern – zu wenig für einen großen Baum.



Die Baustelle als Wimmelbild: Die Erdhügel für die Bäume im Tiefgeschoss sind links zu sehen, rechts ein Teil der insgesamt 400 Betonpfähle.

### Pfahlgründung

Da der Wasserspiegel auf dem Gelände hoch ist, entschied man sich für eine Pfahlgründung. Dabei werden mit einem Bohrgerät tiefe Löcher in die Erde gebohrt, in welche Bewehrungskörbe hinuntergelassen werden. Die Löcher werden schließlich mit Beton ausgegossen. Die so entstehenden Betonpfähle bohren sich in der Julius-Vosseler-Straße 12 bis 15 Meter tief in die Erde, bis hinunter zu den tragfähigen Schichten. Darauf wird dann die Sohle gesetzt, sodass die Pfähle das Fundament der Häuser bilden. Die Arbeiten gestalteten sich schwierig, erst im Herbst 2020 konnte die Pfahlgründung abgeschlossen werden – mehr als 400 Betonpfähle wurden insgesamt verarbeitet.

### Baubeginn für die ersten Häuser

Im Mai 2020 starteten die eigentlichen Bauarbeiten. Bis Anfang Dezember waren die Tiefgarage und das Untergeschoss errichtet.

Die ersten drei Häuser, an der Bahnseite, waren zu dieser Zeit im Rohbau fertiggestellt. An der Straßenseite konnte man das Erdgeschoss schon langsam erkennen.







## **Der Neubau nimmt Fahrt auf**

Ende Februar befanden sich alle acht dhu-Häuser im Rohbau, auch die übrigen Häuser des privaten Investors wuchsen schnell in die Höhe. Bis Mitte Mai war bei allen Häusern die oberste Geschossdecke fertiggestellt. In den anderen Häusern war zu diesem Zeitpunkt schon der Trockenbau, in einigen die Wohnungen fertig. Im Sommer wird überall der Innenausbau im vollen Gange sein.



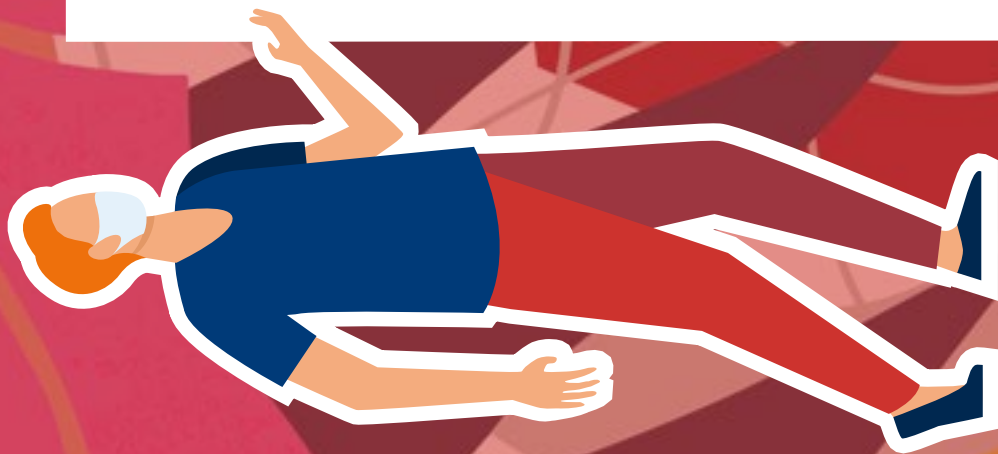
*Der Hof wird mehr und mehr sichtbar. Der Einzug der ersten Bewohner ist für Mitte 2022 geplant.*





Das Coronajahr 2020

Die Welt  
steht  
Kopf



## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser!

Im März 2020 hat etwas begonnen, dessen Ende zurzeit nicht absehbar ist: Ein sich schnell verbreitendes Virus greift tief in unseren Alltag ein und stellt auf den Kopf, was uns vertraut und lieb ist. Angefangen bei den Umgangsformen miteinander bis hin zur Sicherheit so mancher beruflichen Existenz, von der Bedrohung unserer Gesundheit ganz zu schweigen.

Von einer möglichen Spaltung der Gesellschaft war schon zu Beginn die Rede. Mittlerweile sind die Risse zahlreich geworden, die unterschiedliche Gruppen voneinander trennen – in Jung und Alt etwa; in Kinder, die zu Hause gefördert werden, und jene, die eher sich selbst überlassen sind; in Gesunde und Kranke; in Menschen, die in gesicherten Arbeitsverhältnissen stecken, und andere, für die das nicht gilt; in gut versorgte Ruheständler und solche, die auch im Alter auf jene Jobs angewiesen sind, die sich 2020 plötzlich nicht mehr ausüben ließen.

Als Baugenossenschaft, deren Geschäft das Errichten und Pflegen von Wohnungen für ihre Mitglieder ist, bietet die dhu ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sichere Arbeitsplätze – niemand musste Angst haben, wegen Corona seinen Job zu verlieren. Und auch Mitglieder, die wegen der Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, mussten nicht um ihre Wohnung bangen. Die zuständigen Mitarbeiterinnen der dhu standen und stehen ihnen noch immer zur Seite, wenn es um Fragen zu staatlichen oder anderen Hilfen geht. So konnte vielen Mitgliedern geholfen werden.

**Mit dem folgenden Stimmungsbild wollen wir das außergewöhnliche Jahr 2020 aus Sicht des dhu-Teams einfangen.** Dazu haben wir einzelne Mitarbeiter nach ihren persönlichen Eindrücken befragt: Wie haben sie dieses Coronajahr erlebt, teils gar als von der Krankheit direkt Betroffene? Wie hat die Pandemie den eigenen Arbeitsplatz, die Tätigkeit beeinflusst? Und wie sind die Mitglieder durch diese ungewöhnliche Zeit gekommen? Auch das spiegelt sich im Kontakt mit der dhu wider.

Diese Erinnerungen möchten wir festhalten. Dabei ist eines schon jetzt deutlich geworden: **Mit Empathie und dem Vertrauen zueinander sowie der Erkenntnis, dass jede und jeder andere Voraussetzungen hat, sind wir weit gekommen.**

Das dhu-Team arbeitet anders und ist ein anderes geworden. Der Respekt vor dem Gut Gesundheit, aber auch die zuvor teils skeptisch betrachtete Digitalisierung haben uns weit vorangebracht. Bei aller gebotenen Vorsicht vor neuen Einschränkungen und deren Folgen schauen wir gespannt, aber auch positiv in die Zukunft.

Ihr dhu-Vorstand  
Frank Seeger und Torsten Götsch

*Mit Empathie  
und dem Vertrauen  
zueinander sowie  
der Erkenntnis,  
dass jede und jeder  
andere Voraus-  
setzungen hat,  
sind wir weit  
gekommen.“*

## „Kein Normalbetrieb bei der dhu“



Christian Sterr

Ein Gespräch mit Christian Sterr, Coronabeauftragter und verantwortlich für Organisationsentwicklung und Projektmanagement.

barschaftliche Verhältnis von Verständnis und Rücksichtnahme geprägt. Auch die Hauswarte, die häufig und lange Maske trügen, seien hoher Belastung ausgesetzt.

### Die dhu lernt aus der Situation

Seit Beginn der zweiten Welle im Oktober 2020 sind die Mitarbeiter noch einmal verstärkt dazu angehalten, möglichst oft mobil zu arbeiten. Es funktionieren insgesamt immer besser, sagt Christian Sterr. Die Arbeitszeit wurde immer weiter flexibilisiert, zugleich rüstete die Genossenschaft technisch auf. Nach einer Lernphase von einigen Wochen stand die Versorgung. Die dhu macht in dem Bereich kontinuierlich Fortschritte. Auch bei vielen Mitarbeitern gebe es einen Kompetenzzuwachs. Das direkte Über-die-Schulter-Schauen sei durch das mobile Arbeiten zwar weniger geworden, dafür gebe es eine neue Art von Austausch: Per Telefon, Video oder gelegentlich im Büro finde gegenseitiges Lernen statt – mit Kollegen, mit denen man vor der Pandemie oft gar nicht so viel zu tun hatte. Nach seiner Einschätzung habe man bei diesem Prozess niemanden verloren. Alles in allem seien die Mitarbeiter flexibler geworden. Die Kollegen sind zunehmend abteilungsüber-

gestiegen sowie basierend auf den Empfehlungen eines von der dhu beauftragten Dienstleisters für Arbeitsschutz. Die Hygiene-Standards regeln unter anderem das Verhalten an den Arbeitsplätzen und in Geschäftsgebäuden. „Ich bin zeitweise mit dem Zollstock umhergegangen und habe die Abstände ausgemessen“, erzählt er. Die Kontakte zu Mitgliedern, Kunden und Dienstleistern wurden beschränkt und Regeln für notwendige Termine in bewohnten Wohnungen festgelegt. Die Leitlinie dabei für den Projektmanager: „Der Schutz der beteiligten Menschen hat Priorität.“ Auch die Mitglieder hätten sich verständnisvoll gezeigt und in der Regel nur die notwendigsten Termine vereinbart. Mittlerweile steige allerdings die Zahl der Beschwerden über Nachbarn: „Die Bewohner sind einfach mehr zu Hause, merken daher mehr voneinander und melden sich deswegen häufiger zu Wort.“ Insgesamt bleibe das nach-

„Ende Februar 2020 ging es los“, erinnert sich Christian Sterr an den Beginn der Pandemie. „Inzwischen gibt es seit über einem Jahr keinen Normalbetrieb mehr bei der dhu.“ Die Geschäftsstelle wurde für Mitglieder und andere Besucher geschlossen, die Belegschaft anfangs zunächst in zwei Gruppen eingeteilt, die abwechselnd in den Büros und mobil von zu Hause (im Homeoffice) arbeiteten. Externe Termine beschränkte die Genossenschaft auf das Nötigste, das galt auch für die Hauswarte. „Kontakte mussten vermieden, aber der Betrieb möglichst reibungslos aufrechterhalten werden.“ Dabei richtet sich die Genossenschaft strikt nach den behördlichen Verordnungen. Bereits im April fixierte Christian Sterr aus zahlreichen E-Mails und Rundschreiben umfangreiche Arbeitsschutzstandards für die dhu, alle entwickelt nach den Vorgaben des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales, der Stadt Hamburg und des Robert Koch-

greifend im Einsatz, viele nahmen auch Aufgaben wahr, die über ihre Tätigkeitsbereiche hinausgingen. Man helfe einander noch mehr, gerade weil nicht mehr jeder ständig in der Geschäftsstelle anwesend sei. Routine ist inzwischen die große Zahl von Telefon- und Videokonferenzen. Selbst größere neue Projekte mit Dienstleistern fänden mittlerweile auf die Weise statt. Insgesamt gibt es eine Öffnung für neue Kommunikationsformen. Auch ein Treffen der Vertreter fand am 20. März 2021 digital statt.

#### **Wie es weitergeht**

Für die Vertreterversammlung 2021 werden derzeit verschiedene Varianten durchgespielt, denn noch ist nicht absehbar, was im kommenden Juni erlaubt sein wird. Es ist das zweite Jahr, in dem das Coronavirus den Ablauf der Versammlung verändern wird. 2020 hatte sie zwar stattgefunden, blieb aber auf das Wesentliche beschränkt. „Es ist angedacht, der Vertreterversammlung eine Satzungsänderung für das Jahr 2022 vorzuschlagen“, sagt Christian Sterr. Die Satzung müsse flexibler werden. Es müsse weitere Optionen für die Versammlung geben, die juristisch abgesichert sind. Sie soll mehrgleisig konzipiert werden, auch mit Blick in die Zukunft.

Die Digitalisierung wird die dhu ebenfalls weiter ausbauen, da ist sich der Projektmanager sicher. Und auch das mobile Arbeiten werde an Bedeutung gewinnen. Derzeit gebe es unter den Mitarbeitern eine große Bereitschaft, neue Dinge auszuprobieren. Er ist zuversichtlich, dass diese erhalten bleibt.

Christian Sterr ist erleichtert, dass die Verläufe der von Corona direkt betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bisher sehr mild waren. Und in allen Fällen wurde überprüft und festgestellt, dass sich niemand durch seine Tätigkeit bei der dhu infiziert hatte. Seit der Pandemie bestehe bei der Genossenschaft noch mehr Zusammenhalt und ein guter Umgang miteinander. Das gelte auch für viele Mitglieder, meint er. Deren Verständnis für die coronabedingten Einschränkungen basiere nicht zuletzt auf dem jahrelangen Einsatz der Genossenschaft für ihre Mitglieder. Die dhu habe sich dieses Vertrauen eben beharrlich erarbeitet. ■



*Die dhu wird die Digitalisierung weiter ausbauen. Und auch das mobile Arbeiten wird weiter an Bedeutung gewinnen.“*



Torsten Götsch und Frank Seeger

## Wechsel von Büropräsenz und mobilem Arbeiten

„Wir tun alles für den Schutz des Mitarbeiter-teams und unserer Mitglieder“, berichtet Frank Seeger. „Und bewusst vergeben wir weiterhin umfangreiche Aufträge an Handwerker und Bau-firmen, um auch hier möglichst Arbeitsplätze zu sichern.“

Datenarchivierung und starke Datenleitungen nehmen insgesamt an Bedeutung zu. Das wirkt sich auch auf die Wohnungsausstattung aus: Die dhu wird ihren Bestand, wo noch nicht ge-schehen, nach und nach mit Glasfaserkabeln ausstatten.

### Vorstandsarbeit in Zeiten der Pandemie

Der zweiköpfige Vorstand der Genossenschaft wechselt sich beim mobilen Arbeiten und der Büropräsenz ab. Es soll möglichst jeweils ein Vorstandsmitglied in der Geschäftsstelle anwe-send sein. Ein Großteil der alltäglichen Bespre-chungen, etwa die wöchentlichen Abteilungslei-terrunden, laufe nun per Video ab, sagt Frank Seeger. Inzwischen nehme er an manchen Ta-gen an gleich drei bis vier Videokonferenzen teil. Die Vorteile seien offenkundig, aber es gebe auch Nachteile: Für eine Führungskraft sei bei-spielsweise bei einem Gespräch der persönl-iche Eindruck, das spontane Feedback wichtig. Das werde in einer virtuellen Runde weniger deutlich. „Zugleich muss man darauf achtge-ben, dass eher introvertierte Teilnehmer nicht verloren gehen. Wir entwickeln folglich andere Formen von Moderation.“

Für eine gute Teamatmosphäre spielten zudem Zusammenkünfte wie Betriebsausflüge und Weihnachtsfeiern eine nicht zu unterschätzen-de Rolle. Auch für die Integration neuer Mitar-beiter seien Feste bedeutsam: „Unsere neuen Mitarbeiter wissen zum Beispiel gar nicht, wie die dhu ohne Corona funktioniert.“

Im Arbeitsalltag des dhu-Vorstands hat die Pandemie ebenfalls Spuren hinterlassen. Die Arbeitsbedingungen und Aufgabenstellungen haben sich verändert.

### Verantwortung für die Mitarbeiter

Die Genossenschaft lässt den Mitarbeitern Freiraum, die Situation mit der Pandemie zu ge-stalten. „Wenn die Hauswarte beispielsweise Bedenken haben, eine Wohnung zu betreten, können sie sich dagegen entscheiden.“ Mobi-les Arbeiten, anfangs mit Skepsis betrachtet, ist inzwischen zum Alltag geworden und für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich. Die dhu hat ausreichend Endgeräte zur Verfügung gestellt und – ebenso wichtig – gleichzeitig für beschleunigte Digitalisierung von Akten ge-sorgt. Die Möglichkeiten von Videokonferenzen im Kontakt mit den Mitgliedern, zum Beispiel bei einer Vermietung, seien noch ausbaufähig. Da mangle es aber teilweise auch an entspre-chender Technik bei den Mitgliedern.

### Die Mitglieder

Die dhu ist weiterhin für ihre Mitglieder erreich-bar, der Geschäftsbetrieb werde aufrechterhal-ten. Zugleich nimmt die Genossenschaft Rück-sicht darauf, wenn Mitglieder keine persönlichen Termine in der Wohnung vereinbaren möchten. Veranstaltungen, die die dhu sonst regelmä-ßig für ihre Mitglieder ausrichtet, wurden auf längere Sicht abgesagt, die Nachbarschafts-treffs und Gemeinschaftsräume geschlossen. Neue digitale Formate sind in der Erprobung. Die Nachbarschaftstreffs hat die dhu der Stadt Hamburg zur Nutzung als mobile Impfzentren angeboten.

Zur Schließung der Spielplätze im Frühjahr 2020 aufgrund der Hamburger Verordnung habe man sich durchringen müssen, merkt Frank Seeger noch an. Mitglieder übten Kritik. Das sei nicht genossenschaftlich, hieß es unter anderem. Doch es ging nicht anders. „Wir haben jedoch abgelehnt, Verstöße zu verfolgen, und haben auch keine Kontrollen durchgeführt.“

Die Perspektive? „Wir warten alle auf sinkende Infektionszahlen und damit auf eine ‚neue‘ Nor-malität. Aber auch mit einer Impfung: Das Virus wird uns erhalten bleiben!“ ■

## „Wie ist es Ihnen ergangen?“ Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter berichten

Das Jahr 2020 hat jede und jeder anders erlebt. Ob persönlich von der Krankheit betroffen, von der Umstellung auf mobiles Arbeiten oder „nur“ vom räumlichen Abstand der Kollegen zueinander: Das Coronavirus veränderte den Alltag und die Zusammenarbeit.

**Was hat das Team der dhu beruflich besonders herausgefordert? Wie hat sich der berufliche Alltag durch die Pandemie verändert?**

**Anja Lübbersmeyer**, Mitarbeiterin im Rechnungswesen und zuständig für Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, berichtet: „Beim ersten Lockdown wurden die Mitarbeiter in zwei feste Gruppen eingeteilt, die abwechselnd in der Geschäftsstelle waren. Das fand ich schon sehr surreal, die Kollegen nur noch unregelmäßig und dann unter Coronabedingungen zu sehen.“

Beim mobilen Arbeiten gebe es ein Für und Wider: „Wenn ich von zu Hause arbeite, muss ich mich nicht durch den Stau quälen und einen Parkplatz suchen. Aber mir fehlen die Kollegen. Und die Trennung von Arbeit und Privatleben fällt mir schwer.“ Erst nach einiger

Zeit habe sie abends ihr Telefon in den Flugmodus umgestellt und konsequent nicht mehr in die Mails geschaut.

**Anika Weimann**, zuständig für Soziale Quartiersentwicklung, meint: „Auch beruflich war das Jahr 2020 sehr herausfordernd, weil Planungen laufend verändert, Konzepte angepasst, Termine abgesagt, verschoben oder neuen Bedingungen angepasst werden mussten. Es war und ist bis heute ein hohes Maß an Flexibilität und Improvisationstalent gefragt.“ Das betreffe technische Neuerungen ebenso wie die Digitalisierung. In dem Ausmaß sei es neu gewesen, aber: „Ich empfinde es auch als spannend.“

Eine sehr gute neue Erfahrung sei das mobile Arbeiten von zu Hause aus. Zusammen mit der Digitalisierung habe es den Alltag stark beeinflusst. „Allerdings fällt es mir schwer, auf die vielen persönlichen Kontakte zu verzichten, sei es zu den Mitgliedern, den Kollegen oder den Projektpartnern. Das ist in meinem Arbeitsfeld befremdlich und nicht schön. Ich vermisse es sehr, im direkten Kontakt mit Menschen und im Gespräch Ideen und Projekte zu entwickeln.“

**Jan Paul**, Leiter der Wohnungsabteilung, findet, die Schließung der Geschäftsstelle und das verstärkte Arbeiten im Homeoffice wirkten sich auch auf die Zusammenarbeit im Team aus. „Inzwischen ist der Wunsch, etwas in Präsenz zu besprechen, stärker geworden, so



*Mir fehlen die Kollegen.  
Und die Trennung von  
Arbeit und Privatleben  
fällt mir schwer.“*

Anja Lübbersmeyer



mein Eindruck. Viele Kollegen möchten daher häufig persönlich ins Büro kommen.“ Der Austausch per Zoom funktioniert, doch durch die Technik dauere es anfangs manchmal etwas länger. Er kommuniziere lieber über das Telefon und finde auch eine Telefonkonferenz ganz in Ordnung.

**Norbert Wegner**, zuständig für Instandhaltung und Einzelmodernisierungen, berichtet, dass die Handwerker wegen der Pandemie stärker zeitversetzt und nacheinander arbeiten müssten. Dadurch erfordere die Modernisierung einer Wohnung, wie sie zum Beispiel nach dem Auszug eines langjährigen Bewohners anstehe, mehr Zeit. Wurdem dafür bisher rund sechs Wochen veranschlagt, seien es nun etwa neun.

„Außerdem sind jetzt überall, wo die dhu modernisiert, einige Mitglieder im Homeoffice. Es kommen viele Reaktionen auf den Lärm, häufig verbunden mit der Frage, ob die Modernisierung nicht verschoben werden könne. Aber die dhu kann die Wohnungen, die modernisiert werden müssen, nicht leer stehen lassen.“ Und die Handwerkereinsätze könne man ebenfalls nicht stormieren – es hingen Termine und auch Arbeitsplätze daran. Das vermittelt Norbert Wegner den Mitgliedern stets aufs Neue; es sei keine einfache Aufgabe. Um die Geräuschbelastung erträglicher zu machen, bringe er mitunter sogenannte „Micky Maus“-Kopfhörer vorbei, die man von Baustellen kennt. Der Lärm werde dann deutlich gemindert.

Bei **Jan-Philipp Sterly**, dem Leiter der Technischen Abteilung, klappt das mobile Arbeiten bereits sehr gut: Ins Büro gehe er nur, wenn dies wirklich erforderlich sei. Momentan arbeite er zu fast fünfzig Prozent im Homeoffice, das wäre sogar noch zu steigern. Doch es gebe Situationen, da sei per-

sönliche Präsenz wichtig. Zwischen den Vor- und Nachteilen von Online-Meetings sieht er einen „schmalen Grat“. Man halte sich in-between an Meeting-Regeln, die Abläufe funktionierten. „Aber man bekommt nicht mit, wie es dem Einzelnen geht, ob er sich wohlfühlt oder gerade vor Ärger platz.“ Und nicht jeder Mitarbeiter könne alles mobil erledigen. Obwohl die Genossenschaft bereits relativ viel digitalisiert habe, sei es allein aus Gründen des Datenschutzes manchmal wichtig, eine Datei in der Geschäftsstelle auszudrucken.

Eine **langjährige Mitarbeiterin** aus der Mietenbuchhaltung erzählt, wie sich die Digitalisierung auf ihren Arbeitsplatz auswirkt und wie sie das mobile Arbeiten für sich gestaltet. „Ich drucke inzwischen gar nichts mehr aus, sondern bearbeite alles am Bildschirm. Es fällt kaum noch Papier an.“ Am Anfang habe sie sich schwergetan, von zu Hause aus zu arbeiten. „Es war eine Herausforderung, mich in meinem Alter auf die technischen Neuerungen einzustellen. Aber ich habe es Stück für Stück gemeistert – heute lächle ich über die Anfänge, die mir so schwerfielen.“

Die dhu habe auf dem schnellsten Wege dafür gesorgt, dass die technischen Mittel für mobiles Arbeiten zur Verfügung standen. Und seitdem genug Vorgänge digitalisiert seien, bringe ihr das mobile Arbeiten Spaß. Sie habe sich ihren Arbeitsplatz in der Wohnung eingerichtet,



*Die Handwerker müssen stärker zeitversetzt arbeiten. Dadurch erfordert die Modernisierung einer Wohnung mehr Zeit.“*

Norbert Wegner







*Es fehlen der Small Talk und der fachliche Austausch. Der Klebstoff im Zwischenmenschlichen – das sind die Nettigkeiten.“*

Christine Westermann

sei mit einem guten Bürostuhl ausgestattet, habe dazu ein schönes Bild gekauft, das nun an der Wand hängt. Und die Digitalisierung mache es möglich: „Wenn jemand mich zu Hause anruft, kann ich fast jede Auskunft geben.“ Selbstbewusst sagt sie: „Ich arbeite von zu Hause, weil ich es kann.“ Sie habe sich eine Struktur aufgebaut, säße jeden Morgen um sieben Uhr korrekt gekleidet am Schreibtisch. Das sei ihr wichtig, sagt sie lächelnd, um arbeiten zu können. Normalerweise sei sie häufig in den Wohnungsbeständen unterwegs. Der persönliche Kontakt fehle natürlich. Dafür hat die Zahl der Kontakte über Telefon zugenommen. „Insgesamt klappt es gut.“

**Christine Westermann**, zuständig für die Soziale Beratung, bewertet die Nutzung der technischen Möglichkeiten positiv. „Als ältere Mitarbeiterin sehe ich im mobilen Arbeiten auch langfristig einen Vorteil: Ich kann wählen, von wo ich arbeite; die lange Fahrtzeit fällt nicht jeden Tag an. Das sehe ich als persönliche Bereicherung – eine Option zu haben und selbst zu gestalten.“ Was sie technisch zum Arbeiten benötige, stehe hundertprozentig zur Verfügung. „Doch es fühlt sich anders an, es fehlen der Small Talk und der fachliche Austausch. Der Klebstoff im Zwischenmenschlichen – das sind die Nettigkeiten.“ Solche Dinge ergäben sich im normalen Alltag oft ganz beiläufig im Gespräch. Natürlich finde Austausch auch weiterhin statt, nur habe er nun eine andere Qualität. Eine echte Herausforderung zu Hause sei die Abgrenzung. „Mein

Mann arbeitet teils im Homeoffice. Was ist denn noch privat, wenn plötzlich die ganze Wohnung zum Arbeitsraum wird?“ Ihr fehlen in der Coronazeit die sozialen Kontakte – zu den Kollegen, aber auch zu den Mitgliedern. Denn normalerweise ist sie viel in den Quartieren unterwegs. „Durch die Pandemie wurde uns viel abverlangt, aber wir wurden im Unternehmen gut versorgt. Ich fühle mich die ganzen Monate gut geschützt.“ Dennoch – es bleibe die psychische Belastung.

**Moritz Prochno**, Mitarbeiter der Wohnungsabteilung, kommt aus persönlichen Gründen jeden Tag ins Büro. Früh morgens gehe er auf ein leeres Bürogebäude zu, so sein Empfinden zur Zeit der Schließung. Und tagsüber seien die Türen der Kollegen aus Sicherheitsgründen oft geschlossen: „Ich vermisse das Leben im Haus und die Zusammenarbeit mit meinen Kollegen.“

Auch der persönliche Kontakt zu den Mitgliedern ist derzeit reduziert. „Normalerweise führe ich am Tag mehrere persönliche Gespräche mit Mitgliedern. Darin geht es etwa um die Bewerbung für eine Wohnung, mögliche neue Mitglieder stellen sich vor oder es erfolgen Nachbesprechungen zu einem Vertrag.“

Moritz Prochno meint, es habe zwar weniger Kündigungen im Jahr 2020 gegeben, dennoch wurden Wohnungen neu vermietet. „Die Vermietungsgespräche finden jetzt jedoch per Telefon statt, ohne direkten Kontakt. Trotzdem verschaffe ich mir einen Eindruck von den zukünftigen Bewohnern, schaue, ob jemand in eine Hausgemeinschaft passt.“

## Wie haben die Mitglieder auf die Pandemie und die coronabedingten Einschränkungen reagiert?

**Moritz Prochno** hat festgestellt, dass die Mitglieder im Lockdown weniger Verständnis für Modernisierungsmaßnahmen, Arbeiten im Haus oder in der Nachbarwohnung zeigten. „Es war 2020 schwerer zu vermitteln, dass diese Arbeiten zur Verbesserung des Gesamtbestands beitragen und in gewissen Abständen einfach notwendig sind. Eine Modernisierung dient ja langfristig allen.“ Die Menschen seien feinfühlicher geworden, verbrächten mehr Zeit zu Hause und bekämen mehr voneinander mit. Doch viele zeigten nach wie vor Verständnis für die Situation. Und noch eines habe sich geändert: „Bei jedem Gespräch wird anfangs erst einmal darüber gesprochen, wie es einem geht. Zum Schluss wünscht man einander dann alles Gute. Auch das ist ernst gemeint.“

**Anja Lübbersmeyer** meint: „Besonders beim ersten Lockdown hatten die Mitglieder nach meinem Eindruck viel Verständnis für die Einschränkungen – zum Beispiel dafür, dass weniger Termine in den Wohnungen vereinbart werden konnten.“ Sie findet, das Telefon klinge in ihrer Abteilung weniger als sonst. „Es ist stiller geworden. Seltene Zeiten sind es.“

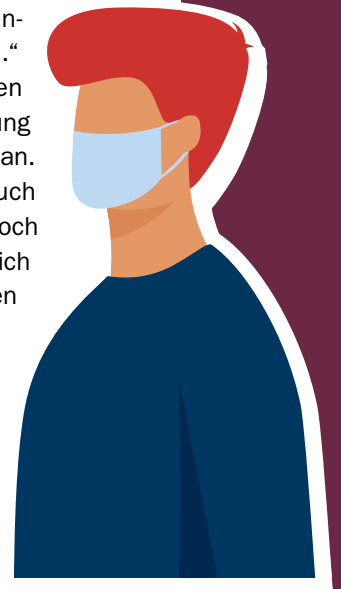
**Jan Paul** ist positiv überrascht, wie viel Verständnis die Mitglieder zeigten. Der Umgangston sei überwiegend freundlich geblieben. Es gebe weni-

Moritz Prochno



ger Missstimmung, als angesichts der belastenden Situation zu vermuten wäre. Und noch etwas ist 2020 deutlich geworden: „Die dhu-Geschäftsstelle ist für viele Mitglieder ein wichtiger Anlaufpunkt – manchmal sogar, um einfach nur mit jemandem zu sprechen.“ Im Januar 2021 etwa standen wegen einer bevorstehenden Modernisierung einige Gespräche mit Mitgliedern an. „Das waren Themen, die man teils auch am Telefon hätte klären können. Doch die Betroffenen wollten lieber persönlich vorbeikommen!“ Die Gespräche fanden alle unter Coronabedingungen statt.

**Anika Weimann** stellt fest, es gebe „mehr Fürsorge und Hilfsbereitschaft unter Nachbarn, vor allem älteren Mitgliedern gegenüber.“ Dennoch litten viele unter der Situation. Häufig werde die Sehnsucht nach Gemeinschaft und Kontakt sowie die Sorge um die eigene und



*Die dhu-Geschäftsstelle ist für viele Mitglieder ein wichtiger Anlaufpunkt – manchmal sogar, um einfach nur mit jemandem zu sprechen.“*

Jan Paul



*Die Mitglieder haben noch immer viel Verständnis dafür, dass Aufträge derzeit primär nach Priorität bearbeitet werden.“*

Jan-Philipp Sterly

die Gesundheit nahestehender Menschen thematisiert. „Darüber wollen und müssen sich die Bewohner austauschen.“ Besonders berührt hätten sie Äußerungen wie diese: „Ich sehne mich so sehr nach einer Umarmung.“

**Christine Westermann** kommt es so vor, als bestehe bei den wenigen Hausbesuchen, die noch stattfinden, oft eine Anspannung: „Man muss den Gesprächspartner unter Umständen bitten, die Maske aufzusetzen oder die Balkontür zu öffnen. Das macht befangen.“

Sie erfährt in Gesprächen viel über die Belastungen, die Homeschooling und Homeoffice für die Mitglieder mit sich bringen. „Ich habe Verständnis für den Stress der Mitglieder, bin ja zum Teil selbst betroffen. Auf jeden Fall hat der Leidensdruck zugenommen, das eigene Ich rückt in den Vordergrund.“ Die Konflikte hätten dadurch eine neue Qualität. Vor allem die Empfindlichkeit für alltägliche Wohngeräusche – sie bezeichnet es bewusst nicht als Lärm – habe zugenommen. Durch vermehrte Tätigkeit im Homeoffice gebe es ein stärkeres Bedürfnis nach Ruhe.

Das bestätigt auch **Jan-Philipp Sterly**. Zwar hätten die Mitglieder noch immer viel Verständnis dafür, dass Aufträge derzeit primär nach Priorität bearbeitet würden. Sie schickten bei einem Schaden sogar oft ein Foto von der Situation vor Ort und hielten sich mit Anfragen generell etwas zu-

rück. „Doch das Fell wird dünner – auf beiden Seiten, denn die Mitglieder sind mehr zu Hause.“ Die Hauswarte seien dem Ärger manchmal ausgesetzt.

**Mehrere Mitarbeiter der dhu waren selbst von COVID-19 betroffen. Wie haben sie die Erkrankung und die Zeit der Quarantäne erlebt?**

**Annika Brockstedt**, befasst mit Projektarbeit, erzählt, dass man Weihnachten 2020 zusammen im größeren Familienkreis habe feiern wollen. Doch über den Kindergarten, den ihr zweijähriger Sohn besuche, kam Corona in die Familie. „Weihnachten waren wir in Quarantäne, aber wir haben es uns trotzdem schön gemacht.“

Die Verläufe waren zu Anfang sehr anstrengend. Sie und ihr Mann hätten unterschiedliche Symptome gehabt. Die Genesung habe sehr lange gedauert, sie seien etwa noch einen Monat müde und kaputt gewesen. „Es war erschreckend festzustellen, dass man kurzzeitig nicht mehr funktioniert hat.“ Nachbarn, Freunde und die Familie hätten sie allerdings gut unterstützt. Dafür ist sie dankbar. „Man musste nur alles langfristig planen.“

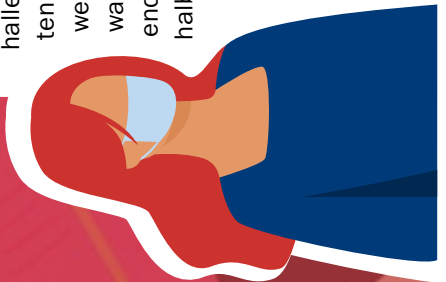
**Jan Paul** berichtet von seiner Familie: „Für uns war es nur eine Frage der Zeit, bis wir die Krankheit bekommen.“ Man sei jedoch entspannt gewesen, habe keine Angst gehabt, einen schweren Verlauf zu bekommen. „Bei mir, meiner Frau und unseren beiden Kindern ging es im Oktober und November 2020 los. Wo wir uns angesteckt haben, ist bis heute unklar.“ In der Phase der Krankheit hatten die Kinder keine Symptome und er nur wenige, nur bei seiner Frau sei hohes Fieber aufgetreten. Jan Paul hat bisher keine Spätfolgen festgestellt und ist froh, dass er und seine Familie die Krankheit gut überstanden haben.

Was hat die **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter privat** besonders herausgefordert?

Neben den Sorgen um Angehörige und Freunde findet es **Anja Lübbersmeyer** „weiterhin schwer auszuhalten, dass man fast nichts unternehmen kann. Reisen waren geplant, in der Kunsthalle hätte ich mir gern eine Ausstellung mit seltenen Exponaten angeschaut – das ist alles nichts geworden.“ Es gebe nur wenige Freunde, die man treffen könne. „Im ersten Lockdown war noch alles neu und es gab die Hoffnung, dass zum Jahresende vielleicht alles vorbei ist. Und nun? Gefühlt ist seit einem halben Jahr alles gleich.“

Eine **Mitarbeiterin aus der Mietenbuchhaltung** berichtet, dass sie sich privat sehr zurückhalte. Natürlich leide sie unter den Einschränkungen: „Früher ging ich zum Beispiel dreimal in der Woche zum Sport, das vermisse ich!“ Doch sie schließt ihren Bericht mit dem Appell, man müsse sich auch freuen können über das, was gut laufe.

**Moritz Prochno** sagt, er vermisse den Fußball, besonders den HSV, und er gehe doch so gerne ins Kino. Viele Freunde habe er seit über einem Jahr nicht mehr gesehen, doch es werde viel telefoniert, Kontakt per WhatsApp gehalten. Die Opfer, die er bringe, betrachte er als solidarischen Beitrag. Er ist überzeugt, „dass irgendwann die schweren Zeiten eine entfernte Erinnerung sein werden.“



„Ich habe vieles in meinem Stadtteil neu entdeckt und fand die Renaissance des Spaziergangs wunderbar.“

Anika Weimann

**Anika Brockstedt** meint: „Das Gefühl, während der Quarantäne nirgends hinzudürfen, war sehr bedrückend.“ Anschließend habe man mit Familienmitgliedern viel Digitalkontakt gehalten. Und auf dem Spielplatz treffe man sich nur mit wenigen Eltern oder ginge mit anderen spazieren.

**Anika Weimann** ergänzt, dass es auch schöne Momente im Coronajahr gegeben habe: „Gut gefallen hat mir, dass allgemein weniger konsumiert wurde, das gilt für meine Person, aber auch für mein Umfeld.“

Ihr habe überraschend gut gefallen, Urlaub in Deutschland zu machen. „Wir haben neue, wunderschöne Plätze und Gegenden entdeckt und festgestellt: Manchmal liegt das Gute tatsächlich ganz nah.“ Sie habe auch vieles in ihrem Stadtteil neu entdeckt. „Und die Renaissance des Spaziergangs – einfach wunderbar.“ ■



Jan-Philipp Sterly

„Es ist wichtig zu wissen, was einem guttut.“

Ein Gespräch mit Jan-Philipp Sterly, Leiter der Technischen Abteilung.

Es war Mitte November 2020, als Jan-Philipp Sterlys Frau morgens bemerkte, dass sie nichts riechen und schmecken konnte. Man habe sofort in der Schule, im Kindergarten und bei der Baugenossenschaft dhu eG angerufen, erzählt er. „Zum Glück waren die Institutionen auf die Situation gut vorbereitet.“

Nach dem Coronatest beim Arzt habe sich seine Frau in Quarantäne begeben. Zwei Tage später lag das Testergebnis vor: Es war positiv. Der Arzt rief an und erkundigte sich nach dem Befinden. Das Gesundheitsamt ordnete an, dass die Familie mit ihren beiden Kindern das Grundstück nicht verlassen dürfe. „Das war ein Verbot“, stellt Jan-Philipp Sterly fest. Inzwischen waren drei von vier Familienmitgliedern positiv getestet worden.

Am Tag zuvor hatte der Leiter der Technischen Abteilung längere Zeit direkten Kontakt mit einem der dhu-Hauswarte gehabt. Eine Gruppenbesprechung mit vielen Leuten, die mit großem Abstand und viel Lüften stattgefunden hatte, galt als unbedenklich. Der Hauswart jedoch musste sich auf Anordnung der Gesundheitsbehörde für 14 Tage in Quarantäne begeben.

Gleich nach seinem Test habe er die anderen Eltern in der Schulklasse seines Sohnes informiert, sagt Jan-Philipp Sterly. „Daraufhin ging die ganze erste Klasse in Quarantäne.“ Insgesamt rund 30 Kinder. „Die Lehrer machten einen tollen Job. Sie verteilten persönlich Arbeitsbögen für die Schüler, luden YouTube-Videos hoch und kümmerten sich intensiv um die Kinder.“

Jeden Tag meldete sich das Gesundheitsamt und fragte nach. Etliche Freunde und Kollegen hätten sofort Unterstützung angeboten. „Einmal klingelte es an der Tür und davor standen zwei Kaffeebecher voll Punsch auf dem Boden.“ Freunde hatten diese vor die Tür gestellt. Mit entsprechendem Abstand habe man den Punsch sehr genossen. „Eine tolle Geste.“

Die dhu war zu diesem Zeitpunkt längst auf mobiles Arbeiten eingestellt, sodass Jan-Philipp Sterly gut von zu Hause arbeiten konnte. Allerdings, merkt er lächelnd an, gab es ab Mitte der zweiten Woche schon mal hier und da Spannungen – man habe das Grundstück ja nicht verlassen dürfen. „Doch wir haben uns in der Situation eingerichtet und versucht, Ausgleiche zu schaffen. Insgesamt sind wir als Familie daran gewachsen und noch näher zusammengerückt.“ Es sei besonders in solchen Zeiten wichtig, dass man wisse, was einem selbst oder den anderen guttue.

Kommuniziert wurde viel über Zoom und er habe festgestellt, dass eine Struktur des Tagesablaufs sehr wichtig sei. Positiver Effekt: Er habe die Zeit gefunden, mal in Ruhe etwas zu lesen.

„Wir wissen bis heute nicht, wie das Virus in die Familie kam. Darüber haben wir uns viele Gedanken gemacht.“ Er selbst habe keinerlei Symptome gehabt und es habe ihn sehr nachdenklich gemacht, dass man Corona und die Folgen so wenig überblicken kann. „Das war und bleibt erschreckend.“ ■



*Insgesamt sind wir als Familie daran gewachsen und noch näher zusammengerückt.“*

**Frank Seeger erlebte 2020 als ein Jahr in mehreren Rollen: als Vorstand der dhu, aber auch als Familienvater und von der Pandemie persönlich Betroffener.**

## „Die oberste Maxime lautete: Kontakte reduzieren.“



Frank Seeger

In der Anfangsphase der Pandemie sorgte sich die Familie, Frank Seeger und seine Frau haben drei Kinder, besonders um den Schutz der Großeltern. Diese sind bereits über 80 Jahre alt. Neben möglichen eigenen Vorerkrankungen ging es in dieser Zeit vor allem um den richtigen Umgang mit anderen. Wie ließe sich die Verbreitung des Virus am besten verhindern? „Die oberste Maxime lautete ja: Kontakte reduzieren“, sagt Frank Seeger.

Auch für seine Kinder war das ein großes Thema. Sie mussten zum Beispiel feststellen, dass nur die Hälfte der anderen Kinder in der Schule war. Es sei schwer gewesen, ihnen die Zusammenhänge und die zeitliche Perspektive zu vermitteln. „Kinder haben ein anderes Zeitempfinden.“ Gleichzeitig galt es, den Lernalltag zu organisieren: Das sogenannte Distanzlernen und Home-schooling hätten auf der einen Schule gut funktioniert, auf der anderen nur leidlich.

Das Thema Corona rückte deutlich näher, als sich eine Freundin der Familie mit COVID-19 infizierte. „Sie ist Ende 30 und berichtete von längerer Erschöpfung nach ihrer Erkrankung“, erzählt Frank Seeger.

Als die Infektionen nach einem einigermaßen entspannten Sommer im Herbst wieder anstiegen, traf es auch Familie Seeger. An einem Dienstagmorgen im November ging es los: „Meine Frau rief an und sagte mir, dass sie nicht mehr riechen und schmecken könne.“ Sie begab sich zum Hausarzt, um sich testen zu lassen. Frank Seeger nahm aus dem Büro sofort alles Notwendige mit, holte seine Tochter von der Schule ab. Das Gesundheitsamt meldete sich am nächsten Morgen und fragte, mit wem die Familie Kontakt gehabt habe. Als Kontaktperson ersten Grades durfte Frank Seeger das Grundstück nicht verlassen und musste nach dem Coronatest beim Arzt auf direktem Wege nach Hause fahren.

Er selbst, seine Frau und zwei der Kinder wurden positiv getestet, das jüngste hingegen nicht. Ein bedrückender Moment war es, den betroffenen Kindern zu sagen, dass sie positiv getestet wur-

den. „Ich sagte, wie ich es oft tue, ‚das bekommen wir hin‘. Aber ich wusste diesmal nicht, ob es gut gehen würde.“

Die Zeit der häuslichen Isolierung habe die Familie zum Glück gut überstanden, erzählt Frank Seeger. Auch die Organisation von Einkauf und Co. habe gut funktioniert. Nachbarn hätten geholfen. „Und wir lernten die App für den Lieferservice vom Supermarkt schätzen.“ Insgesamt habe die Familie kaum Krankheitssymptome entwickelt, was ihn aber auch nachdenklich gestimmt habe.

„Kinder haben ein anderes Zeitempfinden. Es ist schwer, ihnen die Zusammenhänge und die zeitliche Perspektive zu vermitteln.“

Nach dem offiziellen Schluss der Quarantäne – „für mich war es an einem Donnerstag um 24 Uhr so weit“ – gab es allerdings keine große Erleichterung. Seine Frau habe noch länger eine erhöhte Erschöpfung festgestellt. Wenn er es mit einer Prüfung vergleiche, nach deren Ablegen man froh sei, dass es vorbei ist, war es bei dieser Erkrankung anders. „Corona macht etwas mit einem.“

Als er merkte, dass man die Krankheit ohne Symptome durchleben könne, sei ihm klar geworden, warum die Inzidenz steige, obwohl viele sich vorsichtig verhalten. „Wäre meine Frau nicht erkrankt, hätte ich mich nicht testen lassen, ich hatte ja keine Symptome.“ Auch wenn es für die Familie erst einmal gut ausgegangen sei – die Auseinandersetzung mit der Krankheit bleibe. Doch seit dem Frühjahr 2021 wachse die Anzahl der Geimpften in der Bevölkerung, das sei ein gutes Signal. ■

# JAHRES ABSCHLUSS 2020

- 40 Lagebericht
- 50 Bilanz
- 52 Gewinn- und Verlustrechnung
- 53 Anhang des Jahresabschlusses
- 62 Vorschlag über die Gewinnverwendung
- 63 Prüfungsergebnis

# Lagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 4.342 eigene Wohnungen, 1 Gästewohnung, 24 gewerbliche Objekte, 1 eigenes Verwaltungsgebäude, 6 Gemeinschaftseinrichtungen, 28 sonstige Objekte und 2.218 Stellplätze – davon 1.374 in Garagen. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich aufgrund von Neubau um 12 Wohnungen erhöht. Dem steht der Abgang von 4 Wohnungen aufgrund von Zusammenlegungen gegenüber.

Unsere Wohnungen werden nahezu ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sich mit der Genossenschaft identifizieren.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Mit einer ausgeprägten Rezession wirkt sich die Coronapandemie stark auf die globalen Volkswirtschaften aus. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die Genossenschaft hat besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahmen in der Coronapandemie getroffen. Es wurde verstärkt mobil von zu Hause aus und auch im Wechselbetrieb gearbeitet. Zeitweise wurde die Geschäftsstelle für Besucher geschlossen. Erhebliche Einflüsse in Form von Absagen oder Verschiebungen von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen waren ebenso wenig zu verzeichnen wie ein deutlicher Anstieg von Mietausfällen. Insgesamt sind pandemiebedingt keine nennenswerten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft eingetreten.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig.

Die Bevölkerungszahl Hamburgs ist auch im Jahr 2019 gestiegen. Am 31.12.2019 lebten 1.847.253 Personen (903.974 Männer und 943.279 Frauen) in der Hansestadt. Das sind 6.074 Personen mehr als Ende 2018, so das Statistikamt Nord.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen.

Gemäß Statistischem Landesamt wurde für unser Bundesland eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl Hamburgs bis 2040 auf rund 2,0 Mio. anwächst.



Ursache dieses Anstiegs sind eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen sowie ein Wanderungsgewinn durch mehr Zu- als Fortzüge.

Hieraus leiten wir auch für die Zukunft einen Mietwohnungsbedarf für die Stadt Hamburg ab.

## 2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	25.640	25.635	24.605
Aufwendungszuschüsse	1.700	1.875	1.526
Instandhaltungsaufwendungen	7.575	9.012	8.596
Zinsaufwendungen	5.200	4.866	5.223
Jahresüberschuss	2.900	1.710	2.357

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich folgende Abweichungen insgesamt ergebnismindernd ausgewirkt:

Neben den regulär für das Geschäftsjahr 2020 gezahlten Aufwendungszuschüssen sind, nach erfolgter Nachweiserbringung zur Einhaltung der Förderbedingungen bei zwei Neubauten, nachträglich für Zeiträume vor 2020 Auszahlungen bewilligt worden. In den Planzahlen waren die nachträglichen Zuschüsse nicht enthalten.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber den Planzahlen deutlich erhöht. Während die Aufwendungen für Wohnungseinzelmodernisierungen unwesentlich von den Planzahlen abweichen, wurde bei den laufenden Instandhaltungen im Geschäftsjahr 2020 mehr als geplant aufgewendet. Ebenso wurde bei den Großmaßnahmen ein höherer Mitteleinsatz notwendig.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 9.011,8 T€ nach 8.596,5 T€ im Vorjahr. Dies bedeutet durchschnittliche Aufwendungen in Höhe von rund 36,34 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 35,96 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden, ohne den Abzug von Tilgungszuschüssen, 2,25 Mio. € (Vorjahr 7,45 Mio. €) in aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert.

Die Zinsaufwendungen sind im Wesentlichen wegen geringerer Geldbeschaffungskosten und Bereitstellungszinsen (-215,0 T€) niedriger ausgefallen als geplant. Darüber hinaus wirkten sich günstigere Finanzierungs- und Förderbedingungen positiv aus.

Die Zinsaufwendungen sind trotz reger Modernisierungs- und Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression und Umschuldung im Bestand gesunken.

Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2020 monatlich inkl. Aufwendungszuschüssen durchschnittlich 7,61 €/m<sup>2</sup> nach 7,41 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr, davon entfallen auf Aufwendungszuschüsse in 2020 0,53 €/m<sup>2</sup> nach 0,44 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Bei der Berechnung wurden die Wohnflächen der Neubauten zeitanteilig berücksichtigt. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 6,1 % gegenüber 8,1 % im Vorjahr gesunken.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2020 von der Fertigstellung eines Neubaus mit 12 öffentlich geförderten Wohnungen in der Ohlsdorfer Straße in Winterhude geprägt. Bei 2 weiteren Wohnungen im denkmalgeschützten Nachbargebäude wurde im Februar 2021 ebenfalls die Vermietung aufgenommen.

Daneben wurde unter anderem die Bautätigkeit in der Julius-Vosseler-Straße planmäßig fortgeführt. Hier soll die endgültige Fertigstellung von 109 öffentlich geförderten Wohnungen Anfang 2022 erfolgen.

Im Juni 2015 hat die Genossenschaft eine gemeinnützige Stiftung gegründet und mit einem Grundkapital in Höhe von 250,0 T€ ausgestattet. Wie in 2016, 2017, 2018 und 2019 wurde auch in 2020 das Grundkapital um 50,0 T€ erhöht. Entsprechend des Beschlusses der Vertreterversammlung vom 10.06.2015 hält die Stiftung damit die vorgesehenen Anteile an der Genossenschaft in Höhe von 500,0 T€.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Baugenossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt haben und die Ertragslage, bei nahezu unverändertem Personalbestand, weiter zur Stärkung des nominellen Eigenkapitals geführt hat.

### 3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### 3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränder. z. Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	303.545,4	96,4	296.258,6	94,1	7.286,8
Umlaufvermögen (einschl. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung)	11.466,2	3,6	18.605,3	5,9	-7.139,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>315.011,6</b>	<b>100,0</b>	<b>314.863,9</b>	<b>100,0</b>	<b>147,7</b>
Eigenkapital	77.234,3	24,5	75.572,4	24,0	1.661,9
Fremdkapital langfristig					
· Pensionsrückstellungen	6.468,1	2,1	6.095,6	1,9	372,5
· Verbindlichkeiten	217.114,3	68,9	217.528,4	69,1	-414,1
Fremdkapital kurzfristig	14.194,9	4,5	15.667,5	5,0	-1.472,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>315.011,6</b>	<b>100,0</b>	<b>314.863,9</b>	<b>100,0</b>	<b>147,7</b>

Das Anlagevermögen beträgt 96,4 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die Unterdeckung ist vorübergehend und resultiert aus vorgezogenem Eigenmitteleinsatz. Durch die Valutierung zugesagter Darlehen im Geschäftsjahr 2021 wird die Unterdeckung ausgeglichen.

Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Investitionen im Rahmen der Bautätigkeit (Bauvorbereitung, Neubau und Modernisierung).

Die Verringerung des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf die Abnahme der Flüssigen Mittel zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei leicht gestiegener Bilanzsumme 24,5 % (Vorjahr 24,0 %). Die betragsmäßige Veränderung des Eigenkapitals um +1.661,9 T€ ergibt sich durch den Jahresüberschuss (1.710,1 T€) abzüglich der Dividende für das Vorjahr (651,7 T€) sowie durch Zugänge bei den Geschäftsguthaben (597,0 T€) und die Erhöhung der Kapitalrücklage (6,5 T€).

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch Darlehensvalutierungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von 8.639,3 T€ sowie für Zwischenfinanzierungsmittel von 3.000,0 T€ erhöht. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen (8.183,0 T€), Rückzahlungen von Zwischenfinanzierungsmitteln (2.000,0 T€) sowie die Verminderung durch Tilgungszuschüsse (1.870,3 T€).

Kapitalflussrechnung	2020 T€	2019 T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	1.710,1	2.357,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.629,1	6.010,8
Zunahme langfristiger Rückstellungen	372,5	506,2
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-21,9	-28,7
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	-1.173,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG*</b>	<b>8.689,8</b>	<b>7.672,3</b>
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) kurzfristiger Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauleistungen und Steuerrückstellungen)	852,9	-6,8
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-336,2	629,1
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-5,8	93,4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	4.705,9	4.960,1
Ertragsteueraufwand	17,0	0,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.923,6</b>	<b>13.348,9</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-13,6	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	1.724,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-17.964,6	-33.291,6
Auszahlungen für Bausparvertrag	-39,8	-39,4
Erhaltene Zinsen	2,7	2,3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-18.015,3</b>	<b>-31.604,5</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Planmäßige Tilgungen	-8.183,0	-6.969,6
Gezahlte Zinsen	-4.708,6	-4.962,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen für Investitionen	8.639,3	26.794,6
Einzahlung aus der Valutierung zur Unternehmensfinanzierung	0,0	11.791,2
Einzahlung aus der Valutierung zur Zwischenfinanzierung	3.000,0	8.500,0
Rückzahlungen von Darlehen	0,0	-2.616,1
Rückzahlung von Zwischenfinanzierungsmitteln	-2.000,0	-6.500,0
Zugang aus Umschuldung	0,0	99,7
Einzahlung in Kapitalrücklage	6,5	15,0
Auszahlungen für Dividenden	-651,7	-848,8
Veränderung der Geschäftsguthaben	597,0	1.281,1
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.300,5</b>	<b>26.584,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-7.392,2</b>	<b>8.329,2</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	9.367,9	1.038,7
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.975,7</b>	<b>9.367,9</b>

\*DVFA/SG = Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./  
Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2021 durch die geplante Modernisierungs- und Neubautätigkeit, bei steigender Bilanzsumme, voraussichtlich leicht zurückgehen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

### 3.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividendenzahlung weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Kapitalmarktdarlehen handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen bis zum Jahr 2049. Darüber hinaus bestehen Darlehen für öffentlich geförderte Objekte, für die je nach Programmart besondere Bedingungen gelten. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,17 % nach 2,28 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der nebenstehenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG\*, die wiederum unter der Anwendung des DRS 21 erstellt wurde.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 13.923,6 T€ reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst (12.891,6 T€) zu bedienen und eine Dividende von 651,7 T€ auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag von 380,3 T€ zuzüglich der Einzahlungen aus der Zeichnung von Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage von 603,5 T€ sowie dem Saldo aus Valutierungen/Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 9.639,3 T€ ergibt sich ein Mittelzufluss von 10.623,1 T€. Bei einer Investitionstätigkeit von 18.015,3 T€ führte dies insgesamt zu einem Mittelabfluss von 7.392,2 T€ und entsprechend zu einer Verminderung des Finanzmittelbestands zum 31.12.2020 auf 1.975,7 T€.

Es bestehen bei zwei Kreditinstituten weiterhin zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 13 Mio. €, von denen zum Jahresende 3 Mio. € in Anspruch genommen waren.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

### 3.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.565,3	1.745,2	820,1
Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr	-54,4	-76,0	21,6
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-78,1	-104,5	26,4
Betreuungstätigkeit	2,4	4,3	-1,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-710,1	-925,4	215,3
Betriebsergebnis	1.725,1	643,6	1.081,5
Neutrales Ergebnis	2,0	1.714,6	-1.712,6
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.727,1	2.358,2	-631,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-17,0	-1,1	-15,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.710,1</b>	<b>2.357,1</b>	<b>-647,0</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich insbesondere aus der Hausbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Veränderung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung ist bei höheren Abschreibungen auf gestiegene Sollmieten und Aufwendungszuschüsse sowie geringere Zinsen und Verwaltungskosten zurückzuführen.

Geringere Aufwendungen für Bereitstellungszinsen führten zu einer Verbesserung des Ergebnisses der Bautätigkeit und Modernisierung.

Der negative Ergebnisbeitrag des sonstigen Geschäftsbetriebs resultiert im Wesentlichen aus verrechneten Kosten und übrigen Aufwendungen.

Das Neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 war geprägt von Versicherungsschädigungen aufgrund des Brandschadens Beim Gesundbrunnen sowie von Buchgewinnen aus dem Verkauf von Anlagevermögen. Im Geschäftsjahr 2020 gleichen sich geringfügige Erträge und Aufwendungen nahezu aus.

### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	24,5	24,0
Nominales Eigenkapital	Mio. €	77,23	75,57
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m <sup>2</sup>	36,34	35,96
Erhaltungsinvestitionen	€/m <sup>2</sup>	43,86	61,49
Kapitaldienstdeckung	%	46,9	45,7
Fluktuationsquote	%	6,1	8,1
Durchschnittliche Wohnungsmiete ohne Aufwendungszuschüsse	€/m <sup>2</sup>	7,07	6,97

## 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, macht es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen. Der Anteil der Gewerbemieten beträgt bei der Genossenschaft jedoch weniger als 1 %.

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Sowohl unser Risikomanagement- als auch unser Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung im Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung

auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

## **4.2. Chancen der künftigen Entwicklung**

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbartreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

## **4.3. Prognosebericht**

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Aufgrund der aktuellen Marktlage ist nicht mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Coronapandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen, und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.



Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 4.800 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2020 T€	Plan 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	25.635	26.100
Aufwendungszuschüsse	1.875	1.730
Instandhaltungsaufwendungen	9.012	7.000
Zinsaufwendungen	4.866	4.650
Jahresüberschuss	1.710	4.800

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 18. Mai 2021

**Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG**



Frank Seeger



Torsten Götsch

# Bilanz

zum 31. Dezember 2020

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		<b>28.932,97</b>	<b>25.033,93</b>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	282.147.720,18		279.488.196,64
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	147.894,96		195.487,44
3. Grundstücke ohne Bauten	2.535,60		2.535,60
4. technische Anlagen und Maschinen	584.670,33		611.958,92
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	335.587,49		359.837,19
6. Anlagen im Bau	17.753.892,40		13.473.343,71
7. Bauvorbereitungskosten	2.157.083,52		1.739.970,50
8. geleistete Anzahlungen	204.000,00		204.000,00
		<b>303.333.384,48</b>	<b>296.075.330,00</b>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. andere Finanzanlagen	5.750,00		5.750,00
		<b>30.750,00</b>	<b>30.750,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>303.393.067,45</b>	<b>296.131.113,93</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	7.859.012,39		7.527.417,47
2. andere Vorräte	530,42		2.502,94
		<b>7.859.542,81</b>	<b>7.529.920,41</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	60.889,67		43.927,57
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	140.722,95		150.000,00
3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.780,63		1.820,26
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.135.131,05		1.263.164,38
		<b>1.342.524,30</b>	<b>1.458.912,21</b>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.975.673,91		9.367.876,46
2. Bausparguthaben	288.465,73		248.625,82
		<b>2.264.139,64</b>	<b>9.616.502,28</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>11.466.206,75</b>	<b>18.605.334,90</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>152.286,71</b>	<b>127.475,54</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>315.011.560,91</b>	<b>314.863.924,37</b>

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	431.175,00		292.875,00
2. der verbleibenden Mitglieder	23.570.325,28		23.188.312,84
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	142.500,00		65.775,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 300,00		<b>24.144.000,28</b>	<b>23.546.962,84</b> (225,00)
II. Kapitalrücklage		<b>454.225,00</b>	<b>447.725,00</b>
III. Ergebnismrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	6.910.000,00		6.730.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 180.000,00			(240.000,00)
2. Bauernenerungsrücklage	2.281.000,00		2.281.000,00
3. andere Ergebnismrücklagen	42.520.000,00		41.910.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 610.000,00			(1.470.000,00)
		<b>51.711.000,00</b>	<b>50.921.000,00</b>
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	4.995,90		9.569,75
2. Jahresüberschuss	1.710.106,72		2.357.133,16
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	790.000,00		1.710.000,00
		<b>925.102,62</b>	<b>656.702,91</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>77.234.327,90</b>	<b>75.572.390,75</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.468.075,00		6.095.575,00
2. Steuerrückstellungen	16.985,50		840,00
3. sonstige Rückstellungen	1.430.069,35		2.255.372,70
		<b>7.915.129,85</b>	<b>8.351.787,70</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.771.816,14		203.861.595,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	13.467.831,92		13.899.679,81
3. erhaltene Anzahlungen	8.991.504,05		8.696.305,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.540,21		25.559,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.431.841,31		4.284.186,87
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.500,00		0,00
7. sonstige Verbindlichkeiten	83.561,47		76.878,34
		<b>229.769.595,10</b>	<b>230.844.205,55</b> (49.358,20)
davon Verbindl. aus Steuern: € 43.459,12			
<b>Fremdkapital insgesamt</b>		<b>237.684.724,95</b>	<b>239.195.993,25</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. vorausempfangene Mieten		<b>92.508,06</b>	<b>95.540,37</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>315.011.560,91</b>	<b>314.863.924,37</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.067.054,40		33.554.931,06
b) aus Betreuungstätigkeit	2.082,22		1.798,09
c) aus and. Lieferungen und Leistungen	4.008,00		2.500,00
		<b>35.073.144,62</b>	<b>33.559.229,15</b>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		331.594,92	110.247,74
3. sonstige betriebliche Erträge		374.536,73	2.155.105,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.205.889,45	15.503.352,96
<b>Rohergebnis</b>		<b>19.573.386,82</b>	<b>20.321.229,41</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.532.484,82		2.440.248,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.025.601,53		1.110.084,29
		<b>3.558.086,35</b>	<b>3.550.332,47</b>
davon für Altersversorgung: € 556.642,03			(669.478,24)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.629.102,32	6.010.763,41
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.725.634,57	2.191.784,54
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	151,88		151,14
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.467,58		31.005,94
		<b>25.619,46</b>	<b>31.157,08</b>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.866.276,87	5.223.452,25
davon für Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: € 144.252,00			(156.671,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		16.971,60	1.065,20
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.802.934,57	3.374.988,62
13. sonstige Steuern		1.092.827,85	1.017.855,46
14. Jahresüberschuss		1.710.106,72	2.357.133,16
15. Gewinnvortrag		4.995,90	9.569,75
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		790.000,00	1.710.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>925.102,62</b>	<b>656.702,91</b>

# Anhang

## des Jahresabschlusses 2020

### A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft dhu eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (Reg. Nr. GnR 427).

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.
2. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:
2. **Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.
3. Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2020 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.
4. Als betriebsgewöhnlich wurden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

• Immaterielle Vermögensgegenstände	3-10 Jahre
• Wohngebäude inkl. Tiefgaragen	80 Jahre
• Wohngebäude – Neubauten inkl. Tiefgaragen ab 2013	60 Jahre
• Einzel-Garagen bzw. eigenständige Tiefgaragen	25 Jahre
• Außenanlagen	15 Jahre
• Geschäftsbauten	50 Jahre
• technische Anlagen und Maschinen	5-20 Jahre
• Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-25 Jahre
5. Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt. Bei umfangreichen Modernisierungen von Wohnanlagen wurde die Nutzungsdauer neu festgesetzt. Bei Abrissplanungen wurde die Nutzungsdauer entsprechend verkürzt.
6. Anschaffungskosten für Rechte an Erbbaugrundstücken werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben, höchstens aber über 80 Jahre.

7. Anschaffungskosten für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800 € netto wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang erfasst.
8. **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.
9. Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen und Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.
10. Die Forderungen und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem Barwert bewertet. Angewandt wurde der Zinssatz 4,0 %.
11. Von dem Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB, Disagien nicht abzugrenzen, wurde Gebrauch gemacht.
12. Aktive latente Steuern wurden infolge der Inanspruchnahme nach § 274 Abs. 1 HGB nicht aktiviert.
13. Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2020	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2020
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>418.696,89</b>	<b>13.592,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>432.289,77</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	387.511.051,45	196.393,92	0,00	8.800.141,63	396.507.587,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.651.848,77	0,00	0,00	0,00	1.651.848,77
Grundstücke ohne Bauten	24.279,10	0,00	0,00	0,00	24.279,10
technische Anlagen und Maschinen	730.850,56	17.490,56	0,00	0,00	748.341,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.124.882,93	101.095,32	20.344,76	0,00	1.205.633,49
Anlagen im Bau	13.473.343,71	12.864.510,71	0,00	-8.583.962,02	17.753.892,40
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	1.739.970,50	697.972,45	0,00	-216.179,61	2.221.763,34
	204.000,00	0,00	0,00	0,00	204.000,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>406.460.227,02</b>	<b>13.877.462,96</b>	<b>20.344,76</b>	<b>0,00</b>	<b>420.317.345,22</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
andere Finanzanlagen	5.750,00	0,00	0,00	0,00	5.750,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>30.750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.750,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>406.909.673,91</b>	<b>13.891.055,84</b>	<b>20.344,76</b>	<b>0,00</b>	<b>420.780.384,99</b>

und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte nach der Projected Unit Credit Methode ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % (Vorjahr: 1,5 %) angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank im November 2020 veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,34 % zum 31.12.2020 zugrunde gelegt.

14. Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Bewertung von Jubiläumsrückstellungen erfolgte nach einem steuerlichen Bewertungsverfahren.
15. Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel:

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020 €	Abschreibungen		Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €			
393.662,96	9.693,84	0,00	403.356,80	28.932,97	25.033,93
108.022.854,81	6.337.012,01	0,00	114.359.866,82	282.147.720,18	279.488.196,64
1.456.361,33	47.592,48	0,00	1.503.953,81	147.894,96	195.487,44
21.743,50	0,00	0,00	21.743,50	2.535,60	2.535,60
118.891,64	44.779,15	0,00	163.670,79	584.670,33	611.958,92
765.045,74	125.345,02	20.344,76	870.046,00	335.587,49	359.837,19
0,00	0,00	0,00	0,00	17.753.892,40	13.473.343,71
0,00	64.679,82	0,00	64.679,82	2.157.083,52	1.739.970,50
0,00	0,00	0,00	0,00	204.000,00	204.000,00
<b>110.384.897,02</b>	<b>6.619.408,48</b>	<b>20.344,76</b>	<b>116.983.960,74</b>	<b>303.333.384,48</b>	<b>296.075.330,00</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.750,00	5.750,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.750,00</b>	<b>30.750,00</b>
<b>110.778.559,98</b>	<b>6.629.102,32</b>	<b>20.344,76</b>	<b>117.387.317,54</b>	<b>303.393.067,45</b>	<b>296.131.113,93</b>

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen sind im Lagebericht mit 17.964,6 T€ dargestellt. Die Abweichung zum Anlagengitter resultiert aus der Hinzurechnung des Mittelabflusses in 2020 für bereits in 2019 im Anlagengitter dargestellte Zugänge (3.949,3 T€) sowie der Verminderung für bereits im Anlagengitter 2020 dargestellte Zugänge, deren Mittelabfluss erst in 2021 erfolgte (1.612,5 T€). Darüber hinaus sind die Zugänge im Anlagengitter, entgegen der Darstellung im Lagebericht, um Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.750,3 T€ gemindert dargestellt.

2. Die Zugänge beim Posten **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** betreffen Herstellungskosten für umfassende Modernisierungstätigkeiten und bereits aktivierte Neubauten sowie für die Neugestaltungen diverser Außenanlagen in Höhe von insgesamt 1.946,7 T€. Im Anlagenspiegel sind die Zugänge um Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.750,3 T€ reduziert dargestellt.

Auf die Grundstücke mit Wohnbauten wurden, nach deren Fertigstellung, die Herstellungskosten für zwei Neubauten sowie eines fertiggestellten Teilabschnitts von den Anlagen im Bau (8.687,6 T€) umgebucht.

Nach der Erweiterung eines Wohngebäudes um eine Aufzugsanlage wurden 112,5 T€ von den Bauvorbereitungskosten umgebucht.

3. Unter den **Anlagen im Bau** werden derzeit zwei Bauvorhaben sowie im Bau befindliche Außenanlagen mehrerer Wirtschaftseinheiten ausgewiesen. Im Jahr 2020 sind Baukosten in Höhe von 12.864,5 T€ angefallen.

Auf die Anlagen im Bau wurden Bauvorbereitungskosten für die Neugestaltung der Außenanlagen für mehrere Wirtschaftseinheiten mit Baubeginn im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von insgesamt 103,7 T€ umgebucht.

Von den Anlagen im Bau wurden nach Fertigstellung von zwei Wirtschaftseinheiten sowie der Fertigstellung eines Bauabschnitts einer Wirtschaftseinheit 8.687,6 T€ auf Wohnbauten umgebucht.

4. Die **Bauvorbereitungskosten** enthalten Planungskosten für diverse Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie für die Neugestaltung von Außenanlagen. Im Jahr 2020 sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 698,0 T€ angefallen.

Von den Bauvorbereitungskosten wurden 103,7 T€ auf die Anlagen im Bau und 112,5 T€ auf die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

5. Unter den **geleisteten Anzahlungen** ist ein Anhandgabeentgelt für ein Grundstück im Schlicksweg (204,0 T€) ausgewiesen.

6. Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.



7. **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden wie folgt:

<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>insgesamt</b>	<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</b>	<b>(Vorjahr)</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Forderungen aus Vermietung	60.889,67	0,00	(0,00)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	140.722,95	0,00	(0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.780,63	0,00	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	1.135.131,05	402.225,65	(479.101,64)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.342.524,30</b>	<b>402.225,65</b>	<b>(479.101,64)</b>

8. Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
9. Die **Flüssigen Mittel** unterliegen zum Stichtag keiner Verfügungsbeschränkung.
10. Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre von 1,64 % ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 743,6 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.
11. In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

<b>Rückstellungen</b>	<b>T€</b>
Rückstellungen für bereits erbrachte Bauleistungen	753,0
Betriebskostenabrechnung einschließlich Ablesung	205,9
Jahresabschlusserstellung, Prüfung und Steuerberatung	211,3

In den sonstigen Rückstellungen sind auch Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen enthalten. Zur Wahrung des Insolvenzschutzes wurden für die Berechtigten verpfändete Sparkonten eingerichtet. Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden die Rückstellungen mit dem Guthaben an diesen Sparkonten, die allein den Berechtigten zustehen und dem Zugriff anderer Gläubiger entzogen sind, saldiert. Nach Saldierung des Sparguthabens von 20,5 T€ und der Rückstellungen von 63,9 T€ wurde auf der Passivseite ein Rückstellungsbetrag in Höhe von 43,4 T€ ausgewiesen.

12. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich per 31.12.2020 wie folgt dar (in Klammern die Beträge des Vorjahres):

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicherung
	€	€	Restlaufzeit			
			unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.771.816,14 (203.861.595,04)	11.586.036,70 (12.727.112,72)	47.335.687,43 (45.110.516,15)	144.850.092,01 (146.023.966,17)	203.771.816,14 (203.861.595,04)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.467.831,92 (13.899.679,81)	516.538,48 (503.506,38)	1.919.628,31 (1.862.917,80)	11.031.665,13 (11.533.255,63)	13.467.831,92 (13.899.679,81)	GPR GPR
erhaltene Anzahlungen	8.991.504,05 (8.696.305,53)	8.991.504,05 (8.696.305,53)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.540,21 (25.559,96)	19.540,21 (25.559,96)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.431.841,31 (4.284.186,87)	3.431.841,31 (4.284.186,87)				
sonstige Verbindlichkeiten	83.561,47 (76.878,34)	83.561,47 (76.878,34)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>229.766.095,10</b> (230.844.205,55)	<b>24.629.022,22</b> (26.313.549,80)	<b>49.255.315,74</b> (46.973.433,95)	<b>155.881.757,14</b> (157.557.221,80)	<b>217.239.648,06</b> (217.761.274,85)	

GPR = Grundpfandrecht

Bei den Restlaufzeitvermerken zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich um Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zum 31.12.2020 sind Ende Dezember fällige Darlehensraten in Höhe von insgesamt 125,3 T€ enthalten, die erst Anfang Januar 2021 abgebucht wurden.

13. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen Neuaufnahmen in Höhe von 11.639,3 T€, planmäßige Tilgungen (7.751,2 T€), Rückzahlungen (2.000,0 T€), Tilgungszuschüsse (1.870,3 T€) sowie die Verminderung kurzfristiger Verbindlichkeiten (107,6 T€).

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurde ein Tilgungszuschuss in Höhe von 120,0 T€ bereits in 2019 berücksichtigt, da die Anspruchsvoraussetzungen erfüllt waren. Die Gutschrift erfolgte jedoch erst in 2020.

14. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** resultieren aus planmäßigen Tilgungen (431,8 T€).
15. Die **erhaltenen Anzahlungen** enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (8.991,5 T€).
16. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen auch 7.533,1 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.
2. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Versicherungsentschädigungen in Höhe von 296,2 T€, die in gleicher Höhe in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten sind.
3. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch 9.011,8 T€ Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsschäden).
4. In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 21,9 T€ aus der Aufzinsung von Baukostenzuschüssen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben Heuorts Land hat die Genossenschaft mit der Freien und Hansestadt Hamburg zusätzlich zu einem Grundstückskaufvertrag einen Erschließungsvertrag geschlossen. Zur Sicherung der sich aus dem Erschließungsvertrag ergebenden Verpflichtungen hat die Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft über den Betrag von 110,0 T€ zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg hinterlegt.

2. Zum Bilanzstichtag bestanden aus Bauverträgen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit 20.406,7 T€ nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen. Zusätzlich bestehen im Rahmen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit finanzielle Verpflichtungen aus Architektenverträgen. Zur Finanzierung der betreffenden Neubau- und Modernisierungsobjekte werden überwiegend Fremdmittel in Anspruch genommen.

Außerdem bestehen Leasingverträge für Fahrzeuge mit einer Restlaufzeit von 11 bis 44 Monaten. Die aus diesen Verträgen insgesamt resultierenden Leasinggebühren belaufen sich auf 157,0 T€.

3. Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der dhu Service GmbH, Hamburg, mit einem voll eingezahlten Stammkapital von 25,0 T€. Die Höhe des Eigenkapitals beträgt zum 31.12.2020 33,0 T€. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3,5 T€.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17,00	6,00
Technische Mitarbeiter	4,00	-
Hauswarte	10,00	2,75
Auszubildende	1,40	-
	<b>32,40</b>	<b>8,75</b>

5. Mitgliederbewegung

**Zahl der Mitglieder**

Anfang	2020	7.226
Zugang	2020	285
Abgang	2020	176
Ende	2020	7.335

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 382.012,44 € erhöht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrats

Andreas Meyer      Vorsitzender  
Anja Götsch        (stellvertretende Vorsitzende)  
Frank Razum        Schriftführer  
Patrizia Tödt  
Johannes Lindner  
Rüdiger Hintze

8. Mitglieder des Vorstands

Frank Seeger  
Torsten Götsch

## E. Weitere Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, bestehen nicht.
2. Verwendung des Ergebnisses der Baugenossenschaft dhu eG

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses haben Vorstand und Aufsichtsrat am 18.05.2021 in gemeinsamer Sitzung in getrennter Abstimmung, entsprechend den Satzungsbestimmungen, die Einstellung in Höhe von 180.000,00 € zur **gesetzlichen Rücklage** und in Höhe von 610.000,00 € zu den **anderen Ergebnisrücklagen** beschlossen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung nach § 30 k) der Satzung zuzustimmen und den **Bilanzgewinn** des Geschäftsjahres 2020 wie folgt zu verwenden:

<b>Vorschlag Gewinnverwendung</b>	<b>€</b>
Bilanzgewinn 2020	925.102,62
Ausschüttung Dividende von 4 %	924.796,51
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>306,11</b>

Hamburg, den 18. Mai 2021

**Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG**



Frank Seeger



Torsten Götsch

# Vorschlag über die Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung nach § 30 k) der Satzung zuzustimmen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 wie folgt zu verwenden:

<b>Vorschlag Gewinnverwendung</b>	<b>€</b>
Bilanzgewinn 2020	925.102,62
Ausschüttung Dividende von 4 %	924.796,51
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>306,11</b>

# Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB.

## **Grundsätzliche Feststellungen**

Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs. Vorrangiger Zweck der Genossenschaft ist die Gewährleistung einer guten und sicheren Wohnungsversorgung für Mitglieder der Genossenschaft.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

## **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft**

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird neben dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung auch durch das Neutrale Ergebnis, das durch den Verkauf eines Grundstücks geprägt ist, wesentlich beeinflusst.

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 15.05.2020

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
Prüfungsdienst  
gez. Kues (Wirtschaftsprüferin)

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands über die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Im Rahmen seiner Aufgaben – festgehalten in Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung – hat sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand beraten, ihn bei der Geschäftsführung unterstützt sowie kontrolliert. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat darüber hinaus regelmäßig mit dem Vorstand in Kontakt gestanden, um zum Beispiel die Aufsichtsratssitzungen vorzubereiten.

Der Aufsichtsrat ist bei allen Entscheidungen mit grundsätzlicher Bedeutung eingebunden worden und hat aufgrund mündlicher Berichte des Vorstands zustimmungspflichtige Geschäfte diskutiert, geprüft und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat mit regelmäßig wiederkehrenden Themen, wie der Investitions-, Finanz- und Wirtschaftsplanung, der Prüfung des Jahresabschlusses sowie der Besprechung des Prüfungsberichtes beschäftigt. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die zu erwartenden kurz- und mittelfristigen Auswirkungen der Coronapandemie auf die Genossenschaft diskutiert und dem Vorschlag des Vorstands zur Reduzierung der Dividende für das Geschäftsjahr 2019 zugestimmt.

Im Frühjahr 2020 wurde eine neue Vertreterversammlung gewählt, die zu gut der Hälfte aus neu gewählten Vertreterinnen und Vertretern besteht. Wir danken allen ausgeschiedenen Vertretern und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit der neu gewählten Vertreterversammlung.

In seiner Sitzung im Mai 2020 hat der Aufsichtsrat aufgrund der Einführung des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 mit einer Bilanzsumme von € 314.863.924,37 festgestellt.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31. Dezember 2019 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts geprüft. Der Abschluss ist für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Positivurteil versehen worden, das keinerlei Beanstandungen enthält.

Erfreuliches hat es im Neubaubereich der dhu gegeben. Der Bau in der Ohlsdorfer Straße konnte fertiggestellt und bezogen werden. Unser Bau in der Julius-Vosseler-Straße mit mehr als 100 Wohnungen liegt trotz coronabedingter Unterbrechungen im Zeitplan. Die Bezugsfertigkeit erwarten wir für das Frühjahr 2022.

Die Aktivitäten unserer dhu Service GmbH entwickeln sich weiterhin positiv. Die Leistungspalette der Gesellschaft soll ausgebaut werden.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird der Vertreterversammlung wieder eine auf 4 % erhöhte Dividende vorgeschlagen. Die Planungen für das Jahr 2021 lassen eine anhaltend positive Geschäftsentwicklung erwarten.



Der Aufsichtsrat hat den für das Geschäftsjahr 2020 vom Vorstand erstatteten Lagebericht sowie den zum 31. Dezember 2020 aufgestellten Jahresabschluss, das Inventar und die Erläuterungen eingehend beraten und geprüft. Er stellt fest, dass sowohl alle relevanten Geschäftsvorfälle als auch die wirtschaftliche Lage der dhu den gesetzlichen sowie satzungsgemäßen Anforderungen entsprechend wiedergegeben wurden. Der Aufsichtsrat stimmt daher den Ausführungen des Vorstands im Lagebericht ohne Einschränkungen zu.

Weiter schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands über die Verteilung des im Geschäftsjahr 2020 erzielten Bilanzgewinns an und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstands für das Jahr 2020 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 gemäß dem Vorschlag des Vorstands zu fassen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Das Thema Coronavirus beherrscht unverändert unser Leben. Aktuell ist vieles nicht planbar und die Einschränkungen im alltäglichen Leben sind für uns alle zu spüren. Der Vorstand hat zusammen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nach Meinung des Aufsichtsrats geeignete Maßnahmen ergriffen, damit die Mitglieder auch künftig sorgenfrei in ihren vertrauten vier Wänden leben können und der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft gesichert ist.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft und allen Vertreterinnen und Vertretern für die im Interesse unserer Mitglieder geleistete Arbeit in gerade diesen herausfordernden Zeiten ganz besonders herzlich.

Hamburg, den 18. Mai 2021

**Aufsichtsrat der Baugenossenschaft dhu eG**

Andreas Meyer  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Wohnanlagen

Stand 31. Dezember 2020



Stadtteil	Straße	Anzahl Whg.	Baujahr				
<b>Ammersbek</b>	Kolberger Straße 2 a - c	35	1975	<b>Borgfelde</b>	Von-Graffen-Straße 10, 12, 14 Beim Gesundbrunnen 9 - 15	112	1950
<b>Barmbek</b>	Bachstraße 100, 102 Martensweg 1	19	1957	<b>Bramfeld</b>	Bauernrosenweg 25, Haus 1 - 3	18	1969
	Bürgerstraße 31 - 37	36	1956		Berner Chaussee 154 + a - g, 156 - 160	100	1978
	Emil-Janßen-Straße 21	15	1933		Berner Chaussee 160 a - c	38	1996
	Emil-Janßen-Straße 17, 19	21	1949/ 2011		Bramfelder Chaussee 55 - 61	48	1969
	Emil-Janßen-Straße 13, 15	21	1949		Lohkoppel 1 - 13, 17 - 35	129	1992
	Emil-Janßen-Straße 9, 11	27	1935	<b>Dulsberg</b>	Alter Teichweg 171, 173	54	1970
	Emil-Janßen-Straße 5, 7	27	1935/ 2008		Kulmer Gasse 6 - 10	19	1972
	Hermann-Kauffmann-Str. 4 a + b, 8 a + b	54	1953		Schwetzer Gasse 1 - 7 Alter Teichweg 187 - 193	74	1977
	Hermann-Kauffmann-Str. 25 - 31	32	1956	<b>Eilbek</b>	Kiebitzstraße 1 a, 1 b Conventstraße 7 - 11	50	1956
	Hermann-Kauffmann-Str. 23 Genslerstraße 25 a - e	64	1956		Papenstraße 124, 124 a	20	1957
	Oldachstraße 1 - 9	40	1956		Papenstraße 124 b	12	2013
	Oldachstraße 18	12	1950		Rückertstraße 25, 27 Tiecksweg 9 a + b Seumestraße 24, 26	56	1957
	Schumannstraße 4	7	1981	<b>Eimsbüttel</b>	Bismarckstraße 57 - 61	32	1928
<b>Billstedt</b>	Schleemer Weg 28 a - f	32	1961	<b>Eppendorf</b>	Im Winkel 6, 8, 10, 12 Salomon-Heine-Weg 26 - 28	32	1928
<b>Blankenese</b>	Bargfredestraße 4, 6 a - m	43	2004			17	1984
	Bargfredestraße 8, 8 a - f, 10, 10 a - f, 12, 12 a - f	21	2017/ 2019	<b>Farmsen-Berne</b>	Heuorts Land 27 - 41	54	1999
	Bargfredestraße 14	18	2017		Heuorts Land 2 - 18, 3, 5	54	2000
	Am Klingenberg 38 a - b	12	1954		Heuorts Land 20 - 59	113	2019

<b>Stadtteil</b>	<b>Straße</b>	<b>Anzahl Whg.</b>	<b>Baujahr</b>						
<b>Hamm</b>	Am Hünenstein 3, 5, 7	28	1961	<b>Poppenbüttel</b>	Vörstekoppel 53	6	2009		
	Curtiusweg 2 - 4				Vörstekoppel 51, 51 a - e	18	2010		
	Am Elisabethgehölz 9, 11				Vörstekoppel 55, 55 a - k	12	2009		
	Mettlerkampsweg 11	75	1951		<b>Rahlstedt</b>	Kühlungsborner Straße 13 - 17	36	1999	
	Curtiusweg 6, 8, 10	39	1951			Kühlungsborner Straße 40 - 52	56	1999	
	Hirtenstraße 21 a - c	24	1960		<b>Schnelsen</b>	Jungborn 18 - 42	100	1975	
	Horner Weg 42, 42 a - e, 44	56	1954			<b>Steilshoop</b>	Erich-Ziegel-Ring 60 - 66	32	1973
	Horner Weg 36, 38, 38 a - d	50	1954		<b>Volksdorf</b>		Tunnkoppelring 62		
	Mettlerkampsweg 13 - 19	50	1951			Tunnkoppelstieg 19 - 23	36	1984	
	Quellenweg 5, 7, 9	39	1950		<b>Wandsbek</b>	Stephanstraße 14 - 18, 18 a - d	42	1958	
	Sievekingsallee 17 a - d, 19 a - c	43	1965			<b>Winterhude</b>	Alter Güterbahnhof 13 c + d	16	2013
	Sievekingsallee 19 d - e	13	1969		Alter Güterbahnhof 12 c		19	2013	
	Sievekingsallee 39 - 40				Buchsbaumweg 2 - 4				
	Launitzweg 1	28	1952		Vogelbeerenweg 1, 3				
	Sievekingsallee 43 - 49				Efeuweg 7 - 9		64	1930	
	Launitzweg 2				Buchsbaumweg 6, 8		17	1938	
Schulenkampsweg 1, 3	59	1954	Buchsbaumweg 10	9	1938				
Wurmsweg 1 - 9			Buchsbaumweg 10 a, BÜRO		1973				
Chateaufstraße 6	90	1950	Buchsbaumweg 12, 14, 16	26	1938				
<b>Horn</b>	Letzter Heller 28 - 36	56	1972	Elebeken 12	16		2014		
	<b>Jenfeld</b>	Neubertbogen 10, 10 a, 12	8	1998	Goldbekufer 1				
Neubertbogen 14 - 20				Goldbekplatz 6					
Jenfelder Straße 152 - 162		115	1996	Semperstraße 1, 3	48		1926		
<b>Langenhorn</b>	Kiwittsmoor 32	32	1976	Goldbekufer 2 - 5	45		1928		
		<b>Lohbrügge</b>	Korachstraße 32 - 48				Goldbekufer 6		
Fanny-David-Weg 2 - 6	72		1965	Forsmannstraße 31, 33	36		1928		
<b>Lokstedt</b>	Von-Eicken-Straße 12, 14, 15		35	1977	Hainbuchenweg 3, 5	17	1939		
	Lohkoppelweg 44 a - d, 46 a - d		76	2012	Hainbuchenweg 5 a + b	12	2009		
	<b>Mümmel- mannsberg</b>		Lietbargredder 9 - 23	68	1977	Jarrestraße 34 - 38 a + b, 40	55	1990	
			Rahewinkel 11 - 37	132	1978	Jarrestraße 28 - 32, 32 a + b	43	1991	
Steinbeker Hauptstraße 189 - 195		24	1976	Semperstraße 5 - 11					
Wilhelm-Lehmbruck-Straße 1 - 17				Forsmannstraße 29	60	1926			
Wilhelm-Lehmbruck-Straße 2 - 8				Timmermannstraße 3, 5					
Steinbeker Hauptstraße 181 - 187				Himmelstraße 22	34	1929			
Godenwind 50 - 56				Ohlsdorfer Straße 36 - 40, 42 a + b	39	1936			
Gustav-Klimt-Weg 1 - 4		216	1976	Ohlsdorfer Straße 34 a + b	12	2020			
<b>Neu- allermöhe</b>	Del-Banco-Kehre 2 - 14	71	1986	Veerstücken 2 - 8	22	1939			
	Lilo-Gloeden-Kehre 1, 3, 3 a			Vogelbeerenweg 5	22	2008			
<b>Niendorf</b>	Fanny-Lewald-Ring 131 - 139	53	1990	Vogelbeerenweg 11	21	2008			
	Schippelsweg 38 a - c	21	1961	Vogelbeerenweg 13, 15					
	Schippelsweg 32 - 40, jew. a + b	44	1963	Braamkamp 18, 20					
<b>Ohlsdorf</b>	Ohmoor 1 a - f	26	1964	Buchsbaumweg 18, 20	49	1931			
	Fuhlsbütteler Damm 84 - 88	21	1957						
	Birnweg 5 - 11	28	1959						
<b>Othmarschen</b>	Wolkausweg 17 a + b	18	2019						
	Johann-Mohr-Weg 24 a - d	44	2006						

# Vertreterinnen und Vertreter

Stand 31. Dezember 2020

	Nachname	Vorname		Nachname	Vorname	
<b>A</b>	Adler	Jens-Uwe	<b>K</b>	Ketelhut	Horst	
<b>B</b>	Balzer	Dr. Christoph		Klörs	Detlev	
	Basler	Dr. Wolf		Knaack	Jan-Kristoff	
	Bayer	Pascal		Köhler	Reiner	
	Bendel	Dr. Larissa		Kühl	Willi	
	Binding	Oliver	<b>L</b>	Lipka	Hubert	
	Binding	Otto		Lorenzen	Kerstin	
	Blum	Bodo		Poiret (Lubritz)	Sebastian	
	Brackmann	Axel		Lücke	Wolfgang	
	Breisig	Margarete	<b>M</b>	Malicke	Oliver	
	Breuer	Thomas		Markhoff-Baumbach	Catrin	
	Brückler	Sabrina		Marschler	Klaus	
	Buchwald	Lavinia		Mathies	Franziska	
	Busche	Jörg		Mell	Gisela	
Buth	Felix					
<b>D</b>	de Jesus	Joao Paulo	<b>N</b>	Nerlich	Andrea	
	de Jong	Silke		Nielsen	Gisela	
	Dethlefs	Pascal	<b>O</b>	Osse	Andrea	
	Dittmann-Wulff	Claudia		Ostrowski	Ernst-Peter	
	Ditzon	Robert				
	Driesner	Sabine		<b>P</b>	Paczkowski	Frank
	Dudda	Uwe			Pavlyk	Mila
	Duen	Vanessa			Peters	Kai
<b>E</b>	Eck	Bernhard		Pfadler	Oliver	
	Eggers	Florian		Pohlmann	Sven	
	Ehrhardt	Bettina	<b>R</b>	Raddatz	Peer	
	Eiken	Maria		Rößler	Hans-Jürgen	
	Eisen	Hans-Joachim				
<b>F</b>	Freitag	Ortrud	<b>S</b>	Schacht	Dieter	
	Fritz	Katrin		Schilgen, Dr.	Benjamin	
<b>G</b>	Gabriel	Traute		Schreiner	Steffen	
	Gellert	Astrid		Schröder	Silke	
	Gladiator	Stefanie		Schulz	Ilse	
	Grau	Brigitte	Schütt	Marcus		
	Grau	Maren	Stiriz	Christian		
	Gritz	Annika	<b>T</b>	Tauschke	Bettina	
<b>H</b>	Hagen	Armin		Tauschke	Miriam	
	Harmsen	Kerstin		Troischt	Irmgard	
	Hartig	Matthias	<b>U</b>	Uhl	Detlef	
	Haseloff	Henning		<b>V</b>	Völschau, Dr.	Erk
	Hennings	Renate			Völschau	Johannes Julius
	Hops	Carolin Regina				
	Howe	Kenneth Matthew	<b>W</b>	Wegner	Susanne	
<b>I</b>	Imbeck	Sabine		Wewer	Till	
	<b>J</b>	Janetzko		Tim Ohle	Weyer	Wolfgang
		Jasper		Rebecca	Wieland	Reinhard
Jürgensen	Britta	Wolter	Astrid-Maria			
			<b>Z</b>	Zellmann	Peter	

# JAHRES ABSCHLUSS 2020

- 70 Bilanz
- 72 Gewinn- und Verlustrechnung
- 73 Anhang des Jahresabschlusses



# Die dhu Service GmbH

Die dhu Service GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Baugenossenschaft dhu eG und hat 2019 ihre Tätigkeit aufgenommen. Sie führt für die dhu unterschiedliche Leistungen rund um das Wohnen aus. 2019 wurde eine Malerin eingestellt, zum 1. März 2020 ein Malermeister.

## Bilanz

zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	0,00	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.249,44	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>11.249,44</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.500,00	2.644,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
III. Guthaben bei Kreditinstituten	31.111,05	32.943,31
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>34.611,05</b>	<b>35.587,31</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>45.860,49</b>	<b>35.587,31</b>

Passiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	8.018,00	4.481,83
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>33.018,00</b>	<b>29.481,83</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	5.180,00	3.180,00
2. sonstige Rückstellungen	800,00	600,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.780,63	1.820,26
2. sonstige Verbindlichkeiten	1.081,86	505,22
<b>Fremdkapital insgesamt</b>	<b>12.842,49</b>	<b>6.105,48</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>45.860,49</b>	<b>35.587,31</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		131.097,36	57.991,86
2. sonstige betriebliche Erträge		0,00	0,00
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.800,00		1.660,00
		<b>1.800,00</b>	<b>1.660,00</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>129.297,36</b>	<b>56.331,86</b>
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	85.001,66		33.026,67
b) soziale Abgaben	18.757,41		7.379,27
		<b>103.759,07</b>	<b>40.405,94</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.014,62	0,00
6. sonstige Aufwendungen		16.987,50	5.894,72
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.000,00	3.180,00
8. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.536,17	6.851,20
9. sonstige Steuern		0,00	0,00
10. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		3.536,17	6.851,20
11. Gewinnvortrag/Verlustvortrag		4.481,83	-2.369,37
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		<b>8.018,00</b>	<b>4.481,83</b>



# Anhang

## des Jahresabschlusses 2020

### A. Allgemeine Angaben

Die dhu Service GmbH hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg (Reg. Nr. HRB 148772).

1. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.
2. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dem unter der Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesenen Fahrzeug wurde eine Nutzungsdauer von sechs Jahren zugrunde gelegt.
2. Forderungen werden mit dem Nennbetrag angesetzt.
3. Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nominalwert angesetzt.
4. Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.
5. Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### C. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine in der Bilanz nicht angegebenen Haftungsverhältnisse.
2. Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.
3. Während des Geschäftsjahres waren durchschnittlich zwei Mitarbeiter beschäftigt.
4. Die Geschäftsführer erhielten für das Geschäftsjahr 2020 keine Bezüge.
5. Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2020 keine Bezüge.
6. Geschäftsführer:  
Frank Seeger  
Torsten Götsch
7. Mitglieder des Aufsichtsrats:  
Patrizia Tödt – Vorsitzende  
Johannes Lindner  
Frank Razum
8. Sitz der Gesellschaft: Buchsbaumweg 10a, 22299 Hamburg
9. Alleingeschafterin: Baugenossenschaft dhu eG  
Buchsbaumweg 10a, 22299 Hamburg

Hamburg, den 29. März 2021



Frank Seeger



Torsten Götsch



Um Umwelterziehung und das Konzept „Bildung für eine nachhaltige Entwicklung“ (BNE) geht es bei dem Projekt „Kita21 – Die Zukunftsgestalter“.



# Die dhu Stiftung *im Jahr 2020*

Fünf Jahre war es im Juni 2020 her,  
dass die dhu Stiftung gegründet wurde.

Seither setzt sie sich in Hamburg für  
eine soziale Quartiersentwicklung ein und  
unterstützt gemeinnützige Projekte insbe-  
sondere dort, wo die Baugenossenschaft  
dhu eG über Wohnraum verfügt.

**dhu**<sup>↑</sup>  
Stiftung

**S**tadtteilkultur fördern, Vereinsamung entgegenwirken, Hilfe-  
stellungen für Senioren, Kinder und Jugendliche leisten – diese  
Stiftungsziele gelten erst recht, seitdem die Coronapandemie  
tief in unseren Alltag eingreift. Viele soziale Träger waren durch die  
Hamburger Allgemeinverfügungen ab Mitte März zunächst gezwun-  
gen, ihre Projekte auf Eis zu legen. Im Laufe des Jahres gelang es  
aber immer besser, die verschiedenen Veranstaltungen und Initia-  
tiven an die neuen Bedingungen anzupassen. Das Thema Wohnen  
schließt für die dhu Stiftung auch das Thema Wohnungslosigkeit  
ein. Da wohnungslose Menschen während der Pandemie zusätz-  
lichen Herausforderungen ausgesetzt sind und Unterstützung benö-  
tigen, wurden 2020 entsprechende Projekte gefördert.

„Durch Corona haben wir gelernt, Abstand zu halten und trotz-  
dem Nähe zuzulassen“, sagt Anika Weimann vom Stiftungsvorstand.  
„Wenn auch viele Präsenzveranstaltungen abgesagt werden muss-  
ten, so sind auf der anderen Seite doch ganz erstaunliche und wun-  
derbare neue Formate und Ideen entstanden. Die Projektinitiatoren  
und ihre Ehrenamtlichen waren und sind ja weiterhin aktiv. Sie sind  
auf finanzielle Unterstützung durch gemeinnützige Einrichtungen wie  
unsere Stiftung angewiesen.“

*Die Projektinitiatoren  
und Ehrenamtliche  
waren und sind  
weiterhin aktiv.*

## Vom „KulturLöffel“ bis zum digitalen Tisch – beispielhafte Projekte 2020

*Das Konzept der Veranstaltungsreihe „KulturLöffel“ wurde als erstes von der Pandemie umgeworfen.*

Der „KulturLöffel“ vom Bürgerhaus Barmbek war eine der ersten von der dhu Stiftung geförderten Veranstaltungsreihen, deren Konzept von der Pandemie umgeworfen wurde. Nur beim Start im Februar konnten sich die Barmbeker noch wie geplant zum gemeinsamen Kochen, Klönen und Kulturgenießen im Bürgerhaus treffen. Dann setzten die Corona-Schutzmaßnahmen dem Kochen in der Gruppe ein Ende – nicht aber der Veranstaltungsreihe: Wer kochen wollte, konnte sich zu den nächsten Terminen einfach die Zutaten samt Rezept vor Ort abholen und alles zu Hause zubereiten. Zum Essen ging es dann mit dem fertigen Gericht zurück zum Bürgerhaus. Abgerundet wurde die geschmackliche Reise von Kulturbeiträgen oder gemeinsamen Aktionen, die zum kulinarischen Thema passten und, je nach Infektionslage, mal vor Ort, mal digital stattfanden.



*„KulturBewegt!“ mal anders: Weil die Barmbeker nicht in großer Zahl zu dem beliebten Stadtteilstadtteilfest kommen konnten, kamen die Künstler eben mit vielen kleinen Auftritten zu den Menschen.*

*Die Vorführungen fanden zum Beispiel in Innenhöfen statt. So wurden Balkone zu Rängen.*





Der digitale Tisch im AWO Seniorenzentrum „Haus Billelal“ funktioniert wie ein überdimensionales Tablet.

Kreativen Ersatz entwickelte das Bürgerhaus auch für das beliebte Stadtteilst „KulturBewegt!“. Wenn die Menschen vor Ort nicht in großer Zahl zu dem Fest kommen konnten, mussten die bereits gebuchten Künstler eben mit vielen kleinen Auftritten zu den Menschen kommen. Die Idee zu „Kultur im Treppenhaus“ war geboren. Und so wurden den ganzen Sommer über einzelne Treppenhäuser zu Klangkörpern, aber auch Innenhöfe zu Bühnen, Balkone zu Rängen und Nachbarschaften zu einer Kulturgemeinschaft. Denn sich zunicken, lächeln und zuhören, das geht auch mit Abstand. Die dhu Stiftung setzt die Projektförderung auch im Sommer 2021 fort, wenn das Bürgerhaus erneut „on Tour mit Kultur“ geht.

Im „Haus Billelal“ wusste man etwas Abwechslung im Corona-Alltag ebenfalls zu schätzen und so schaffte das AWO Seniorenzentrum im vergangenen Jahr mithilfe der dhu Stiftung einen digitalen Aktivitätstisch für die Bewohner an. Er funktioniert wie ein überdimensionales Tablet, mit dem sich Gedächtnis und Feinmotorik dank verschiedenster Apps trainieren lassen. Das Angebot reicht vom virtuellen Volleyballspiel über Memory bis hin zum munteren Begriffe-Raten. Auch Filme und Musik kann der digitale Tisch abspielen und ist in Zeiten, in denen Besuche und andere Aktivitäten nur eingeschränkt möglich sind, ein willkommener Zeitvertreib.



*„Durch Corona haben wir gelernt, Abstand zu halten und trotzdem Nähe zuzulassen.“*

Anika Weimann

## → Die dhu Stiftung

*Seit fünf Jahren unterstützt die dhu Stiftung ihrer Satzung entsprechende Projekte. Insgesamt fast 150.000 Euro wurden bisher an Projekte vergeben. Im Jahr 2020 waren es 25.808 Euro. Rund 23.300 Euro gingen der Stiftung wiederum an Spenden zu. Das Stiftungskapital beträgt nun 500.000 Euro. Fünf Jahre lang hat die Baugenossenschaft dhu, bei der die dhu Stiftung Mitglied ist, jährlich 50.000 Euro zum Stiftungsvermögen beigetragen. Mit den Zinserträgen aus diesem Vermögen sowie weiteren Zuwendungen kann die dhu Stiftung gemeinnützige Projekte fördern. Die Entscheidung darüber trifft der Stiftungsvorstand, der regelmäßig zusammenkommt.*

Mehr zur Stiftung: [www.dhu-stiftung.de](http://www.dhu-stiftung.de)

Um Umwelterziehung und das Konzept „Bildung für eine nachhaltige Entwicklung“ (BNE) geht es dagegen bei dem Projekt „Kita21 – Die Zukunftsgestalter“. Die von der dhu Stiftung unterstützte Umweltstiftung „S.O.F. Save Our Future“ fördert mit dem Projekt Kindertageseinrichtungen bei der Vermittlung zukunftsrelevanter Themen des 21. Jahrhunderts. Sie reichen von der Wasserversorgung über Ernährung, Energie und Klimawandel bis hin zu Abfall und Konsum. S.O.F. bietet Fortbildungen und Beratung für pädagogische Fachkräfte, Kitaleitungen und Kitaträger an und vergibt den Titel „Kita21“ an Einrichtungen, die das Bildungskonzept praktizieren. In Hamburg sind bereits 187 Kindertagesstätten ausgezeichnet worden. Mehr als 800 pädagogische Fachkräfte und Kitabeschäftigte haben die Fortbildungsangebote der S.O.F. in Anspruch genommen und setzen das Erlernte zusammen mit rund 22.000 Kindern um.

## → Spenden und Zustiftungen

*Die dhu Stiftung darf Spenden und Zustiftungen entgegennehmen und steuerlich abzugsfähige Zuwendungsbestätigungen ausstellen. Mithilfe der Spenden kann die Stiftung ihre Aufgaben und Zwecke kurzfristig noch besser erfüllen. Wer die Stiftungstätigkeit langfristig unterstützen möchte, kann auch die Form der Zustiftung wählen. Diese Mittel werden dem Vermögen der Stiftung dauerhaft zugefügt und erhöhen so das Stiftungsvermögen. Nur die daraus entstehenden Erträge dürfen dann für die Stiftungszwecke verwendet werden.*

***Ihre Spende ist willkommen!***

### **Spendenkonto:**

*dhu Stiftung  
Hamburger Volksbank  
IBAN DE05 2019 0003 0019 5908 06  
BIC GENODEF1HH2*



Zukunftsthemen wie Ernährung, Wasserversorgung oder der Klimawandel stehen bei der Bildungsinitiative „Kita21“ im Mittelpunkt.



## → Die dhu Stiftung förderte 2020 folgende Projekte:

- **AWO Seniorenzentrum Mümmelmansberg gGmbH („Haus Billelal“):**  
Anschaffung digitaler Aktivitätstisch
- **AWO Tagespflege Quartiershaus.plus:**  
Durchführung Märchennachmittag und Anschaffung Beamer
- **Bücherhallen Medienprojekte gGmbH:**  
Dialog in Deutsch
- **Bürgerhaus Barmbek e.V.:**  
„KulturLöffel“ und „Kultur im Treppenhaus/  
Innenhofereignisse“ sowie Aufstockung  
„Kultur im Treppenhaus/Innenhofereignisse“
- **Der Kinderschutzbund – Landesverband  
Hamburg:**  
Projekt „Starke Eltern/Starke Kinder“
- **„Die Arche“ Kinderstiftung Christliches  
Kinder- und Jugendwerk (Standort Jenfeld):**  
Nachhilfe und Abendessen für Teenager
- **Freunde alter Menschen e.V.:**  
Unterstützung des Vereins (Aufstockung IT  
und Produktion neuer Imagefilm)
- **GitarreHamburg.de gGmbH:**  
Aufbau Gitarrenorchester Hamburger Osten
- **Hamburg Leuchtfeuer gGmbH:**  
Wohnprojekt „Festland“
- **Hilf Mahl! gGmbH:**  
Unterstützung der Initiative  
(Unterstützung von Obdachlosen)
- **Hoffnungsorte Hamburg – Verein für Innere  
Mission – Hamburger Stadtmission:**  
Unterstützung der Institution  
(Projekte für Obdachlose)
- **Interkulturelle Schülerinnen Initiative ISI e.V.:**  
Unterstützung des Vereins (Bildung/Nachhilfe)
- **KinderKinder e.V.:**  
Theaterstück „Nebensache“  
(umgewidmet für das „Klangfest 2021“) und  
Aufstockung „Klangfest 2021“
- **Schulverein Elfenwiese 3 e.V.:**  
Schülerzeitung
- **Stiftung Kultur Palast:**  
„HipHop Academy“ und „Klangstrolche“
- **S.O.F. Save Our Future Umweltstiftung:**  
„Kita21“-Fortbildung für Erzieher
- **TeachFirst Deutschland gGmbH:**  
Unterstützung eines Fellows an der  
Fritz-Schumacher-Schule Langenhorn  
und eines Fellows an der Otto-Hahn-Schule  
Jenfeld
- **Winternotprogramm für Obdachlose e.V.:**  
Unterstützung des Programms zur  
Unterbringung von Obdachlosen im Winter

# Kontakt



## Baugenossenschaft

Baugenossenschaft dhu eG  
Buchsbaumweg 10a  
22299 Hamburg-Winterhude

Tel. 040 514943-0  
Fax 040 514943-43  
info@dhu.hamburg  
www.dhu.hamburg



## Service

dhu Service GmbH  
Buchsbaumweg 10a  
22299 Hamburg-Winterhude

Tel. 040 514943-0  
Fax 040 514943-43  
service@dhu.hamburg  
www.dhu.hamburg



## Stiftung

dhu Stiftung  
Buchsbaumweg 10a  
22299 Hamburg-Winterhude

Tel. 040 514943-0  
Fax 040 514943-43  
willkommen@dhu-stiftung.de  
www.dhu-stiftung.de

### Spendenkonto

dhu Stiftung  
Hamburger Volksbank  
IBAN DE05 2019 0003 0019 5908 06  
BIC GENODEF1HH2

# Impressum

### Sprachregelung:

Zur besseren Lesbarkeit wird auf die ständige gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

**Text:** textpertin Bärbel Wegner, [www.textpertin-hamburg.de](http://www.textpertin-hamburg.de)

**Design:** mitra Kommunikationsagentur GmbH, [www.mitra.hamburg](http://www.mitra.hamburg)

**Titelbild:** Auf dem Titel sehen Sie das Bauvorhaben in der Julius-Vosseler-Straße in Lokstedt.

**Bildnachweis:** Steven Haberland; außer Titel, S. 12/13, 21 (1), 24, 25 (3): dhu; S. 20: Freie u. Hansestadt Hamburg (Vorhaben- u. Erschließungsplan); S. 20: sehwa Architekten (Visualisierung); S. 22 (1 danimages, 1 Bartosz), 26-38 Hintergrund (Angelina Bambina), 74 (Andrey), 78 (MNSstudio), 79 (golubovy); Adobe Stock; S. 26-36 Illustrationen: pch.vector/freepik; S. 76: Bürgerhaus Barmbek; S. 77: AWO Hamburg (1)

**Druck:** Unser Geschäftsbericht 2020 ist klimaneutral (ID-Nr. 21100556, [www.klima-druck.de](http://www.klima-druck.de)) auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier mit zertifizierten, lebensmittelechten Farben gedruckt.



# Mitgliedschaften und Kooperationen

- 1. FC Hellbrook e.V. von 1967
- Allianz für Entwicklung und Klima
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Barrierefrei Leben e.V., Beratungszentrum für Technische Hilfen und Wohnraumanpassung
- Botanischer Verein zu Hamburg e.V.
- Coop eG
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- FfG Münster – Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen e.V.
- Förderkreis der Evangelischen Stiftung Alsterdorf e.V.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Hamburger Volksbank eG
- Hamburger Wohnungsbau-Genossenschaften e.V.
- Handelskammer Hamburg
- Historiker-Genossenschaft eG
- IG Fuhlsbüttler Straße e.V.
- Konfetti im Kopf e.V.
- Plant-for-the-Planet Foundation
- ProQuartier Hamburg, Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH
- Verein zur Förderung der Stadtteilarbeit in Lohbrügge e.V.
- VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- VNW – Landesverband Hamburg e.V.
- WERTE erleben e.V.
- Wohnen in Genossenschaften e.V.
- WohnPlus3





**dhu.hamburg**