

**dhu**<sup>↑</sup>  
Baugenossenschaft

*Geschäftsbericht*

**2021**



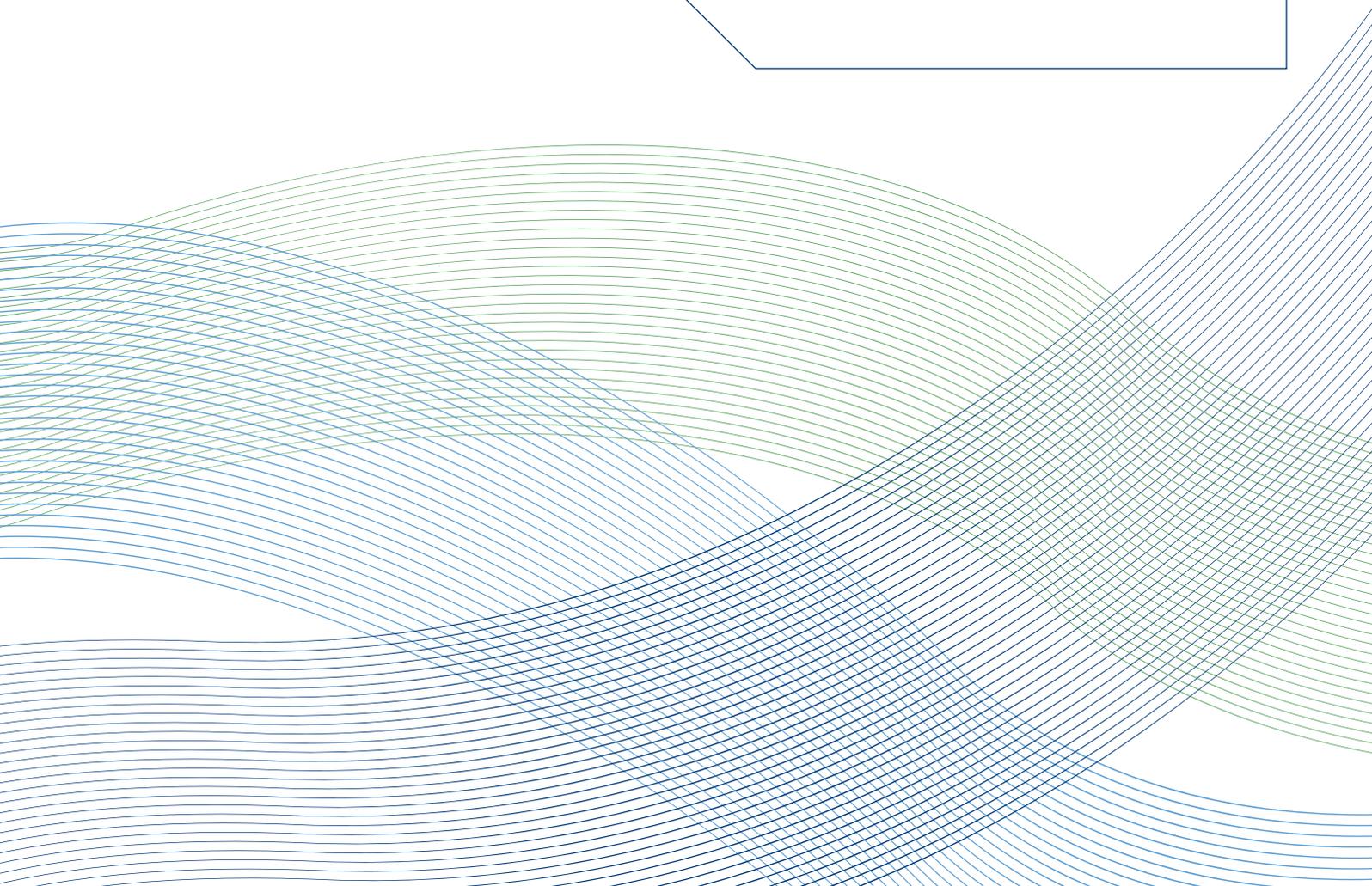
# *dhu in* **Zahlen**

in €	2021	2020
Bilanzsumme	<b>333.835.800</b>	315.011.600
Rücklagen	<b>55.775.100</b>	52.165.200
Rückstellungen	<b>7.624.700</b>	7.915.100
Umsätze aus Hausbewirtschaftung	<b>35.742.600</b>	35.067.100
Instandhaltungsleistungen	<b>6.460.500</b>	9.011.800
Bilanzgewinn	<b>941.400</b>	925.100
Bruttodividende	<b>940.000</b>	924.800

	2021	2020
Wohnungen	<b>4.339</b>	4.342
Mitglieder	<b>7.503</b>	7.335
Geschäftsanteile	<b>323.140</b>	314.286
Haupt- und neben- amtliche Mitarbeiter	<b>42</b>	42

**dhu**<sup>↑</sup>  
Baugenossenschaft

*Geschäftsbericht*  
**2021**



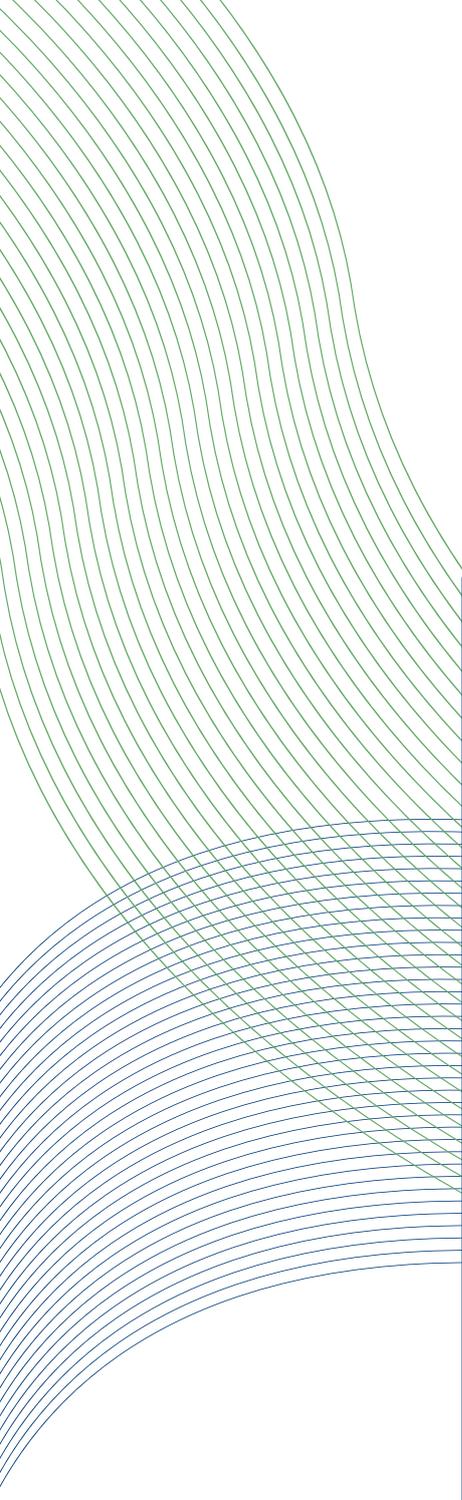
# Gedenken

**Wir gedenken unserer**  
*2021 verstorbenen Mitglieder.*

Ingrid Albers  
Konstantin Bäcker  
Rita Bauer  
Jadwiga Behrendt  
Gesa Belusa  
Stephan Braun  
Peter Brehmeier  
Werner Brüning  
Erika Bünz  
Angelina Burnijew  
Saim Cakmak  
Ursula Diehr  
Ingrid Dose  
Heike Ehlert  
Georg Fischer  
Ingrid Funk  
Wiltrut Gehrke  
Edelgard Gensmer  
Josef Golasch  
Eilli Goldammer  
Lieselotte Graafen  
Aloissia Graf  
Ilse Groth  
Getraude Gstader  
Regine Haeger

Heinrich Heinich  
Gerhard Heitmann  
Cornelia Heuwieser  
Ertan Howar  
Annemarie Jarick  
Renate Juretzka  
Heike Kaselitz  
Julia Kim  
Inge Kirchhoff  
Michael Kissinger  
Sigrid Köhn  
Dorothea Kokott  
Ralf Koncis  
Ralph Koßmann  
Madalena Krämer  
Manfred Kraft  
Wilfried Lobsien  
Marion Markgraf  
Moritz Nass  
Hartmut Nassat  
Karin Petrick  
Iris Pfeiffer  
Renate Rathje  
Christiane Reincke  
Hans Richter

Bernd Rickmann  
Bernhard Rintsch  
Ingrid Römer  
Baronin Lore von Rosen  
Jens Rubbert  
Ingrid Saathoff  
Raimund Schlee  
Ingeburg Schmitz  
Ursula Schnitt  
Marta Schröter  
Lars Schultze  
Manfred Sevke  
Helga Soetebier  
Lore Gertrud Steinhoff  
Ingrid Stolle  
Margot Sundmaker  
Ingrid Teoh  
Helmut Tessin  
Waltraud Viermann  
Inge Völzer  
Andy Marc Weissmann  
Andreas Zeugner  
Prof. Dr. Ulrich Zunke



# Inhalt

- 6** Vorwort des Vorstandsteams
- 10** Jahresabschluss 2021
- 36** Bericht des Aufsichtsrats
- 38** Verzeichnis der Wohnanlagen
- 40** Vertreterinnen und Vertreter der dhu
- 41** Die dhu Service GmbH
- 46** Die dhu Stiftung
- 51** Mitgliedschaften und Kooperationen
- 52** Kontakt



Das Vorstandsteam: Frank Seeger (li.) und Torsten Götsch

# Liebe Mitglieder, *sehr geehrte Damen und Herren!*

**T**rotz einiger Beeinträchtigungen durch die Pandemie ist das Jahr 2021 gut verlaufen, auf die Geschäfte unserer Baugenossenschaft und die Mitglieder haben sich die Ereignisse bislang wenig ausgewirkt. Dafür sind wir dankbar.

Die Coronapandemie scheint nicht vorbei, doch wir sind gut durch diese Zeit gekommen und haben inzwischen eine gewisse Normalität erreicht – dank vieler Vorsichtsmaßnahmen, die wir getroffen und die die Mitglieder und Mitarbeitenden mitgetragen haben.

Dennoch hält uns der Alltag in Atem. Unsere Solidarität gilt den Menschen in der Ukraine und wir helfen im Rahmen unserer Möglichkeiten. Die Gästewohnung der dhu haben wir auf Anregung mehrerer Mitglieder einer Flüchtlingsfamilie zur Verfügung gestellt. Die Wohnungswirtschaft



*Wir stehen zu den EU-Klimazielen und sind seit Jahren mit dem Thema befasst. Die dhu wird ihre Klimaziele erreichen, davon sind wir überzeugt.*

organisiert weitere Unterstützung. Auch wir sind unter anderem mit Spenden dabei.

Doch da die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ohnehin groß ist, bringen die zusätzlichen Anfragen weitere Herausforderungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Wohnungsvergabe mit sich. Die starke Nachfrage nach günstigem Wohnraum besteht seit längerer Zeit. Für Menschen in prekären Verhältnissen ist es besonders schwer: Zurzeit leben in Hamburg etwa 30.000 Menschen in öffentlicher Unterbringung. Das allein bedeutet einen Bedarf von mehr als 10.000 Wohnungen, mehr als die gesamte Bauleistung eines einzigen Jahres. Die dhu kommt auf jeden Fall der mit der Stadt getroffenen Kooperationsvereinbarung nach, hier Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Die Erfüllung des Förderauftrags, Wohnraum für die Mitglieder zu bauen und zu erhalten, ist folglich von wachsender Bedeutung. Doch die Umsetzung ist von zeitraubenden Abstimmungen begleitet. Die Zahl der Vorschriften sowie die Erwartungen der Behörden nehmen keinesfalls ab. Von der Planung eines Gebäudes oder einer Maßnahme bis zur Fertigstellung vergehen in der Regel mehrere Jahre. Zudem sind für den Neubau geeignete Grundstücke im Hamburger Stadtgebiet kaum mehr verfügbar. Bei Nachverdichtungen auf eigenen Grundstücken ist viel Überzeugungsarbeit bei den dort Wohnenden, in der Politik und bei den Behörden zu leisten.

Laut aktuellem Mietenspiegel hat sich das Wohnen in der Hansestadt gegenüber 2019 um 7,3 Prozent verteuert. Diese Entwicklung bereitet uns Sorgen. Wer keinen öffentlich geförderten Wohnraum beziehen kann, leidet besonders unter den Erhöhungen. Dabei gehört in Hamburg knapp die Hälfte der Wohnungen dem kommunalen Unternehmen SAGA und den Wohnungsgenossenschaften. Das wirkt sich dämpfend auf den Mietpreis aus.

Die dhu passt die Mieten, die genossenschaftlichen Nutzungsgebühren, jedenfalls nicht an, weil es der Markt hergibt, ist aber auf Erhöhungen angewiesen. Am Beispiel der Instandhaltung lässt sich das verdeutlichen: Durch die erwarteten Kostensteigerungen bei Handwerksfirmen haben wir nur die Möglichkeit, weniger Instandhaltungsmaßnahmen umzusetzen oder geschätzt einige 100.000 Euro mehr auszugeben.

Die dhu hat Verantwortung für den Wohnungsbestand – er ist zu pflegen und zu erhalten. Um dieser Aufgabe weiterhin gerecht zu werden, spielen Erhöhungen eine wichtige Rolle.

Auch die Anforderung, bis 2045 klimaneutral zu sein, muss erfüllt werden. Wir stehen zu den EU-Klimazielen und sind seit Jahren mit dem Thema befasst. Die dhu wird ihre Klimaziele erreichen, davon sind wir überzeugt. Die Umsetzung der Ziele bringt allerdings hohen finanziellen Aufwand mit sich. Verschiedene Berechnungen gehen von einem zusätzlichen Bedarf von 1.000 Euro

pro m<sup>2</sup> für die energetische Modernisierung aus – für die dhu wäre das ein zusätzlicher Aufwand von 280 Millionen Euro, auf 25 Jahre verteilt. Durch Förderprogramme und mögliche Standardisierung könnten die Kosten sinken. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass die Preise für Modernisierungsmaßnahmen aktuell steigen und sich das auch auf die dhu auswirken wird.

Was, bei aller Anerkennung der Klimaziele, bedacht werden muss: In unseren Gebäuden werden wir immer Energie verbrauchen. Das ist nicht zu ändern, denn zumindest geheizt und gekocht wird immer. Aber die Art der verbrauchten Energie muss sich ändern, sie muss CO<sub>2</sub>-neutral sein.

Um dieses Ziel langfristig zu erreichen, benötigen wir vor allem Planungssicherheit und schnellere Bearbeitungszeiten bei den Behörden. Es hat allein sechs Jahre gedauert, die jetzt laufende energetische Modernisierung in der Ohlsdorfer Straße vorzubereiten.

Zugleich kritisieren wir praxisferne Anforderungen wie die, auf jedes Dach eine Photovoltaikanlage zu setzen. Das ist allein aus Gründen der Statik und der Ausrichtung nicht überall sinnvoll. Um größere CO<sub>2</sub>-Einsparungen zu erzielen, ist Flexibilität nötig und es braucht Konzepte, die möglichst über die einzelne Wohnanlage hinausgehen. Wir machen einen ersten Schritt und überdenken für die mögliche Modernisierung des Wohnungsbestandes in der Barmbeker Oldachstraße und der Hermann-Kauffmann-Straße ein quartierübergreifendes energetisches Konzept.

Doch schon jetzt gilt: Wir alle müssen, wo immer möglich, Energie einsparen. Die Energiekosten sind 2021 deutlich gestiegen, verursacht unter anderem durch den kälteren Winter und die CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Durch die vereinbarten Vorauszahlungen für die Heizkosten werden 2022 vermutlich nur geringe Nachzahlungen fällig. Aber wir werden nicht umhinkommen, die Vorauszahlungen anzupassen, da sich die Energiepreise weiter erhöhen werden.

Bei der Energieerzeugung möchten sich Mitglieder zunehmend engagieren und fragen zum Beispiel nach Sonnenkollektoren für Balkone. Dieses Engagement begrüßen wir und klären derzeit die Rahmenbedingungen.

Erfreulich sind die Lockerungen der Corona-Maßnahmen. Im April haben wir die Geschäftsstelle, die Nachbartreffs und die Gemeinschaftsräume wieder geöffnet. Am Mittwoch jeder Woche soll bis 18 Uhr geöffnet sein, damit möglichst alle Mitarbeitenden für die Mitglieder persönlich erreichbar sind.

Zugleich hat sich das mobile Arbeiten bei der dhu bewährt und bleibt als Angebot für die Mitarbeitenden bestehen. Auch im neuen Büro am Schlicksweg wird dies gelten. Wir möchten ein attraktiver Arbeitgeber bleiben und sind auf einem guten Weg.

Auch der Umzug der Geschäftsstelle nach Barmbek ist näher gerückt. Das Bauvorhaben am Schlicksweg ist in der konkreten Planung. Mit einem wichtigen Schritt ging es weiter: Der Grundstückskaufvertrag wurde Ende 2021 unterschrieben – in Gemeinschaft mit der coop eG Kiel, die die Einzelhandelsflächen und im nördlichen Teil das frei finanzierte Wohnen übernehmen wird. Die dhu besitzt rund 60 Prozent der Gesamtfläche und gestaltet die geplante Kita und das geförderte Wohnen im südlichen Teil. Auch eine Wohngemeinschaft mit mehreren Eltern-Kind-Einheiten wird dort einziehen, betreut durch die AWO. Wahrscheinlicher Baubeginn ist in diesem Jahr, Fertigstellung wahrscheinlich Ende 2024. Keine Kleinigkeit: Die im Januar zeitweilig auf der Kippe stehende KfW-Förderung für den Nichtwohnteil konnte gesichert werden.

Aktuell freuen wir uns, dass ab Mitte des Jahres die 109 öffentlich geförderten Wohnungen in der Julius-Vosseler-Straße bezogen werden. Ein tolles, aber in der Entstehung auch sehr herausforderndes Projekt ist damit zu einem guten Abschluss gekommen. In die Wohnungen mit unter-

*Wir benötigen vor allem Planungssicherheit und schnellere Bearbeitungszeiten bei den Behörden. Es hat allein sechs Jahre gedauert, die jetzt laufende energetische Modernisierung in der Ohlsdorfer Straße vorzubereiten.*



*Das Bauvorhaben am Schlicksweg ist in der konkreten Planung. Mit einem wichtigen Schritt ging es weiter: Der Grundstückskaufvertrag wurde Ende 2021 unterschrieben – in Gemeinschaft mit der coop eG Kiel.*

schiedlichen Größen werden einige Familien und auch etliche neue Mitglieder einziehen. Auch das freut uns sehr.

Im Bereich der Modernisierungen setzen wir die geplanten Maßnahmen fort, die durch die Pandemie erfreulicherweise nur gering verzögert wurden: 39 Wohnungen in Winterhude werden aktuell modernisiert, für weitere 75 Wohnungen in Hamm und rund 200 in Barmbek sind Maßnahmen geplant. 2021 haben wir die Modernisierung von 56 Wohnungen in Horn und 32 in Barmbek abgeschlossen.

Aufsichtsrat und Vertreter begleiten die Entwicklung der Genossenschaft. Die Zusammenarbeit verlief gut, wenn auch mit weniger persönlichen Begegnungen aufgrund der Coronabedingungen.

Zum Beispiel hat der für den persönlichen Austausch wichtige Vertreter-Info-Tag 2021 leider nicht stattgefunden. Der digitale Infovormittag für die Vertreterinnen und Vertreter Ende März konnte trotz überwiegend positiver Resonanz ein persönliches Treffen nicht ersetzen. Die Vertreterversammlung im Juni wurde, auf das Wesentliche beschränkt, in Präsenz abgehalten.

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern der Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Mitarbeitenden und Vorstand, befasst sich mit einer Anpassung der Satzung und Wahlordnung. Es geht dabei um Erfahrungen und Auswirkun-

gen aus der Pandemiezeit. Die Beschlüsse dazu werden voraussichtlich 2023 in der Vertreterversammlung gefasst.

Vor drei Jahren haben wir, um Kosten zu senken, die dhu Service GmbH gegründet. Diese Entscheidung war richtig. Wir sind stolz darauf, zwei Arbeitsplätze, für eine Malerin und einen Maler, geschaffen zu haben. Die Malerarbeiten sind von guter Qualität, das bestätigen die Mitglieder. Darüber hinaus wurden die Vorbereitungen für die Ausstattung aller Wohnungen im Jahr 2022 mit fernauslesbaren Geräten zur Ermittlung des Heizkostenverbrauchs vorangetrieben. Wir erwarten für die dhu Service GmbH ein positives Jahresergebnis.

Die dhu Stiftung ist ihrem satzungsgemäßen Auftrag nachgekommen. Corona hat sich auch hier ausgewirkt; viele Projektträger mussten ihre Förderanträge entsprechend anpassen. 28 Projekte wurden 2021 mit zusammen fast 48.000 Euro gefördert, 13 Anträge wurden bereits bis Mitte 2022 gestellt.

Für die Zukunft wünschen wir uns vor allem mehr Frieden in der Welt. Mit Blick auf die dhu freuen wir uns auf mehr persönlichen Austausch in den Gremien und den Quartieren.

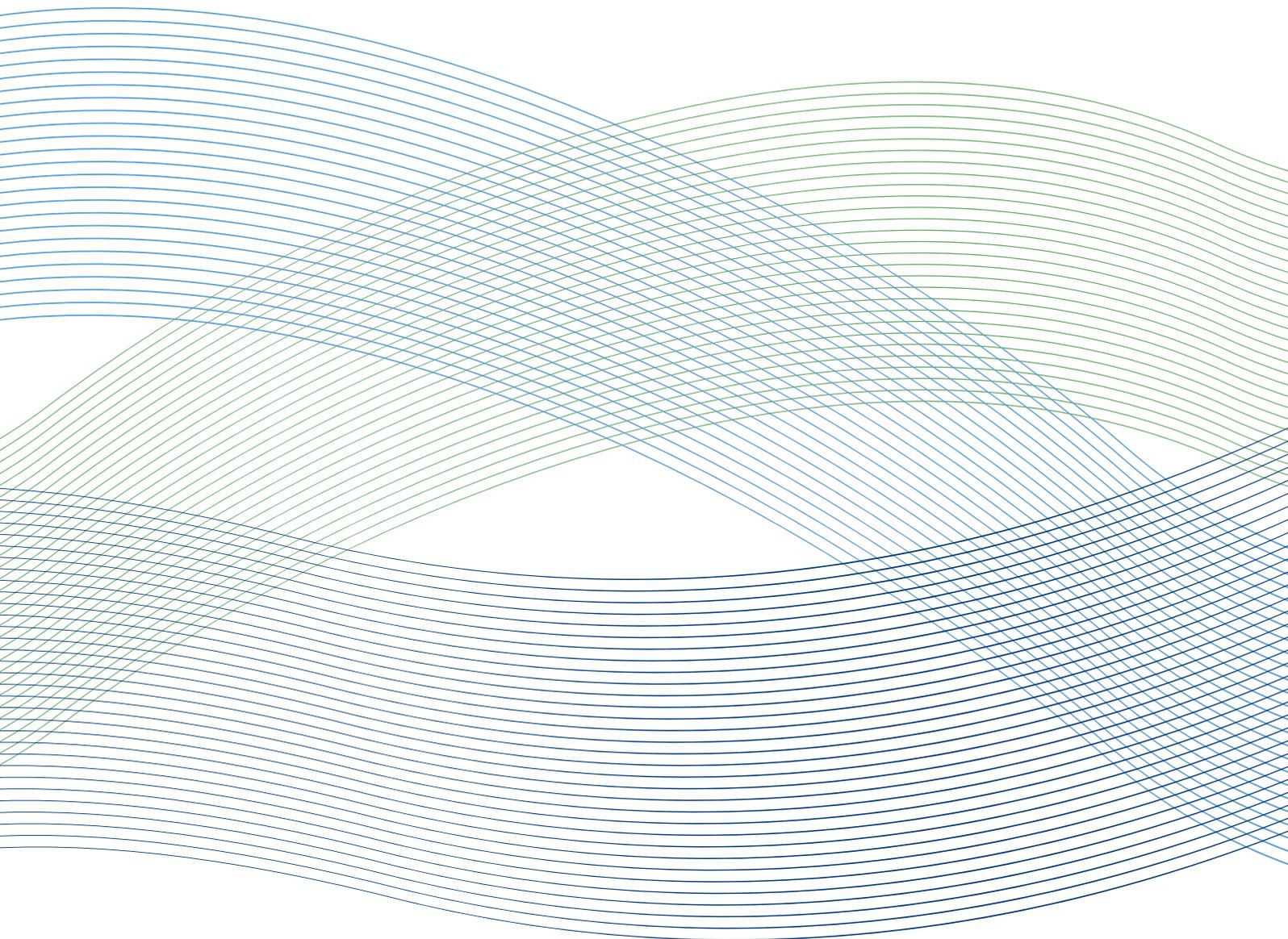
Angesichts der weiteren Herausforderungen vertrauen wir darauf, dass unsere Unternehmensform, das engagierte Mitarbeitersteam sowie die Vertreterversammlung und der Aufsichtsrat unser Handeln weiterhin tragen und begleiten. Wir danken allen, die zum guten Abschluss dieses Geschäftsjahres beigetragen haben.

Hamburg, im Mai 2022

Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG

Frank Seeger

Torsten Götsch



# **JAHRES** *ABSCHLUSS* *2021*

- 12** Lagebericht
- 22** Bilanz
- 24** Gewinn- und Verlustrechnung
- 25** Anhang des Jahresabschlusses
- 34** Vorschlag über die Gewinnverwendung
- 35** Prüfungsergebnis

# Lagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 4.339 eigene Wohnungen, 1 Gästewohnung, 24 gewerbliche Objekte, 1 eigenes Verwaltungsgebäude, 6 Gemeinschaftseinrichtungen, 27 sonstige Objekte und 2.217 Stellplätze – davon 1.373 in Garagen. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich aufgrund von Neubau um 2 Wohnungen erhöht. Dem steht der Abgang von 5 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 dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-COV-2) weltweit ausgebreitet. Mit einer ausgeprägten Rezession hat sich die Coronapandemie stark auf die globalen Volkswirtschaften ausgewirkt und sorgt auch weiterhin für verstärkte Unsicherheiten in verschiedensten Märkten. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Dabei gibt es Anzeichen, dass sich die sozialen Einschnitte zum Zeitpunkt unserer Berichterstattung entspannen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in ihrer Geschäftstätigkeit während der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Erhebliche Einflüsse in Form von Absagen oder Verschiebungen von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen waren auch im aktuellen Berichtszeitraum 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.

Bei den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zeigte sich auch im Berichtsjahr, dass die Coronapandemie die Art der Zusammenarbeit entscheidend geprägt hat. Es wird unabhängig von der aktuellen pandemischen Lage verstärkt mobil von zu Hause gearbeitet,

wobei auf die Erfahrungen der vorangegangenen Monate aufgebaut werden konnte. Die zeitweise Schließung der Geschäftsstelle für Besucher wurde Anfang April 2022 aufgehoben.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig.

Die Bevölkerungszahl Hamburgs ist auch im Jahr 2020 gestiegen. Am 31.12.2020 lebten 1.852.478 Personen (906.933 Männer und 945.545 Frauen) in der Hansestadt. Das sind 5.225 Personen mehr als Ende 2019, 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 Bevölkerungsprognose bis 2035 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl Hamburgs bis 2035 auf rund 2,031 Mio. anwächst und bereits 2031 erstmals die Grenze von 2 Mio. übertrifft.

Ursache dieses Anstiegs sind weiterhin erwartete Wanderungsgewinne durch mehr Zu- als Fortzüge sowie eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen.

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 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	26.100	26.280	25.635
Aufwendungszuschüsse	1.730	1.610	1.875
Instandhaltungsaufwendungen	7.000	6.460	9.012
Zinsaufwendungen	4.650	4.724	4.866
Jahresüberschuss	4.800	4.541	1.710

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich geringfügige Abweichungen ergeben:

Die geplanten Aufwendungszuschüsse enthalten Zuschüsse für eine Wirtschaftseinheit, bei der die Anspruchsvoraussetzungen noch nicht vorlagen. Mit den Zuschussbeträgen wird aber zeitversetzt gerechnet.

Während die Aufwendungen für die laufenden Instandhaltungen und Wohnungseinzelmodernisierungen der Höhe nach planmäßig erfolgten, sind für Großmaßnahmen deutlich geringere Aufwendungen angefallen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 6.460,5 T€ nach 9.011,8 T€ im Vorjahr. Dies bedeutet durchschnittliche Aufwendungen in Höhe von rund 28,39 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 36,34 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden, ohne den Abzug von Tilgungszuschüssen, 4,85 Mio. € (Vorjahr 2,25 Mio. €) in aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert.

Die geplanten Zinsaufwendungen sind aufgrund angefallener Bereitstellungszinsen geringfügig höher ausgefallen, im Vergleich zum Vorjahr aber insgesamt trotz reger Modernisierungs- und Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression und Umschuldung im Bestand tatsächlich gesunken.

Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2021 monatlich inkl. Aufwendungszuschüssen durchschnittlich 7,71 €/m<sup>2</sup> nach 7,61 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr, davon entfallen auf Aufwendungszuschüsse in 2021 0,46 €/m<sup>2</sup> nach 0,53 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 8,2 % gegenüber 6,1 % im Vorjahr gestiegen.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2021 u. a. von der planmäßigen Fortführung der Bautätigkeit in der Julius-Vosseler-Straße geprägt. Hier wurden 109 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Mit der Vermietung der Wohnungen wird im Juni 2022 begonnen.

Daneben wurde im Dezember 2021 zusammen mit der coop eG ein Kaufvertrag über ein in Barmbek belegenes Grundstück geschlossen. Der ideelle Miteigentumsanteil der Baugenossenschaft dhu eG beläuft sich auf 59,89 %. Der Anteil der coop eG beträgt dementsprechend 40,11 %.

Die bereits in Vorjahren begonnene Planung zur Bebauung, der auf die Baugenossenschaft dhu eG entfallenden Eigentumsanteile, sieht nach derzeitigem Stand neben der Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes und einer Kita auch die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen vor.

Daneben wurde zu Beginn des Jahres 2021 in der Ohlsdorfer Straße in Winterhude, in einem denkmalgeschützten Gebäude, die Vermietung aufgenommen.

Im Juni 2015 hat die Genossenschaft eine gemeinnützige Stiftung gegründet und mit einem Grundkapital in Höhe von 250,0 T€ ausgestattet. Entsprechend des Beschlusses der Vertreterversammlung vom 10.06.2015 wurde das Grundkapital in den Folgejahren aufgestockt. Danach hält die Stiftung 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 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränder. z. Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	320.326,4	96,0	303.545,4	96,4	16.781,0
Umlaufvermögen (einschl. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung)	13.509,4	4,0	11.466,2	3,6	2.043,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>333.835,8</b>	<b>100,0</b>	<b>315.011,6</b>	<b>100,0</b>	<b>18.824,2</b>
Eigenkapital	81.488,2	24,4	77.234,3	24,5	4.253,9
Fremdkapital langfristig					
· Pensionsrückstellungen	7.014,6	2,1	6.468,1	2,1	546,5
· Verbindlichkeiten	231.628,5	69,4	217.114,3	68,9	14.514,2
Fremdkapital kurzfristig	13.704,5	4,1	14.194,9	4,5	-490,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>333.835,8</b>	<b>100,0</b>	<b>315.011,6</b>	<b>100,0</b>	<b>18.824,2</b>

Das Anlagevermögen beträgt 96,0 % 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 2022 wird die Unterdeckung ausgeglichen.

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

Der Anstieg des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Flüssigen Mittel und kurzfristiger Forderungen zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um fast 6 % gestiegener Bilanzsumme 24,4 % (Vorjahr 24,5 %). Die betragsmäßige Veränderung des Eigenkapitals um +4.253,9 T€ ergibt sich durch den Jahresüberschuss (4.541,1 T€) abzüglich der Dividende für das Vorjahr (924,8 T€) sowie durch Zugänge bei den Geschäftsguthaben (627,7 T€) und die Erhöhung der Kapitalrücklage (9,9 T€).

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch Darlehensvalutierungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von 23.408,9 T€ erhöht. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen (8.884,8 T€) und vorzeitige Rückzahlungen (9,9 T€).

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2022 trotz geplanter Modernisierungs- und Neubautätigkeit, bei steigender Bilanzsumme, voraussichtlich leicht steigen.

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

Kapitalflussrechnung	2021 T€	2020 T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	4.541,1	1.710,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.681,5	6.629,1
Zunahme langfristiger Rückstellungen	546,5	372,5
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-14,8	-21,9
<b>Cashflow nach DVFA/SG*</b>	<b>11.754,3</b>	<b>8.689,8</b>
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) kurzfristiger Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauleistungen und Steuerrückstellungen)	-807,8	852,9
Zunahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Aktiva	-116,9	-336,2
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	307,8	-5,8
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	4.498,7	4.705,9
Ertragsteueraufwand	20,9	17,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.657,0</b>	<b>13.923,6</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-13,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-24.493,5	-17.964,6
Auszahlungen für Bausparvertrag	-40,2	-39,8
Erhaltene Zinsen	3,1	2,7
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-24.530,6</b>	<b>-18.015,3</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Planmäßige Tilgungen	-8.884,7	-8.183,0
Gezahlte Zinsen	-4.501,7	-4.708,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen für Investitionen	23.408,9	8.639,3
Einzahlung aus der Valutierung zur Zwischenfinanzierung	0,0	3.000,0
Rückzahlungen von Darlehen	-9,9	0,0
Rückzahlung von Zwischenfinanzierungsmitteln	0,0	-2.000,0
Einzahlung in Kapitalrücklage	9,9	6,5
Auszahlungen für Dividenden	-924,8	-651,7
Veränderung der Geschäftsguthaben	627,7	597,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9.725,4</b>	<b>-3.300,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>851,8</b>	<b>-7.392,2</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.975,7	9.367,9
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>2.827,5</b>	<b>1.975,7</b>

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

### 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 generiert wird, sodass 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 1,94 % nach 2,17 % 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 15.657,0 T€ reichte aus, den planmäßigen Kapaldienst (13.386,4 T€) zu bedienen und eine Dividende von 924,8 T€ auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag von 1.345,8 T€ zuzüglich der Einzahlungen aus der Zeichnung von Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage von 637,6 T€ sowie dem Saldo aus Valutierungen/Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 23.399,0 T€ ergibt sich ein Mittelzufluss von 25.382,4 T€. Bei einer Investitionstätigkeit von 24.530,6 T€ führte dies insgesamt zu einem Mittelzufluss von 851,8 T€ und entsprechend zu einer Erhöhung des Finanzmittelbestands zum 31.12.2021 auf 2.827,5 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 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	5.028,4	2.565,3	2.463,1
Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr	-55,7	-54,4	-1,3
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-96,3	-78,1	-18,2
Betreuungstätigkeit	2,5	2,4	0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-836,3	-710,1	-126,2
Betriebsergebnis	4.042,5	1.725,1	2.317,4
Neutrales Ergebnis	519,5	2,0	517,5
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.562,0	1.727,1	2.834,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-20,9	-17,0	-3,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.541,1</b>	<b>1.710,1</b>	<b>2.831,0</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 sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Gestiegene Aufwendungen für Bereitstellungszinsen führten zu einem Rückgang des Ergebnisses aus der Bautätigkeit und Modernisierung.

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

Das Neutrale Ergebnis ist geprägt von der Auflösung von Rückstellungen.

### 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	24,4	24,5
Nominales Eigenkapital	Mio. €	81,49	77,23
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m <sup>2</sup>	28,39	36,34
Erhaltungsinvestitionen	€/m <sup>2</sup>	44,60	43,86
Kapitaldienstdeckung	%	48,0	46,9
Fluktuationsquote	%	8,2	6,1
Durchschnittliche Wohnungsmiete ohne Aufwendungszuschüsse	€/m <sup>2</sup>	7,25	7,07

## 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Baugenossenschaft dhu eG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmens-eigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dieses Risiko wird auch weiterhin durch die globalen Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung und deren Auswirkungen negativ beeinflusst. Betroffen sind neben dem Bereich Neubau ebenso die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

#### 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.

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.

#### 4.3. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Auch der weitere Verlauf der Coronapandemie ist nur schwer vorhersehbar und kann ebenfalls das Erreichen geplanter Werte bei einzelnen Kennzahlen erschweren.

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 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 6.240 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2021 T€	Plan 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	26.280	27.280
Aufwendungszuschüsse	1.610	1.800
Instandhaltungsaufwendungen	6.460	6.700
Zinsaufwendungen	4.724	4.500
Jahresüberschuss	4.541	6.240

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

Hamburg, den 10. Mai 2022

**Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG**



Frank Seeger



Torsten Götsch

# Bilanz

zum 31. Dezember 2021

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		<b>18.817,33</b>	<b>28.932,97</b>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	279.745.192,81		282.147.720,18
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	100.302,48		147.894,96
3. Grundstücke ohne Bauten	2.535,60		2.535,60
4. technische Anlagen und Maschinen	539.145,97		584.670,33
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.124,43		335.587,49
6. Anlagen im Bau	37.027.068,05		17.753.892,40
7. Bauvorbereitungskosten	2.259.922,47		2.157.083,52
8. geleistete Anzahlungen	204.000,00		204.000,00
		<b>320.132.291,81</b>	<b>303.333.384,48</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>320.181.859,14</b>	<b>303.393.067,45</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	8.144.038,13		7.859.012,39
2. andere Vorräte	1.375,05		530,42
		<b>8.145.413,18</b>	<b>7.859.542,81</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	76.707,62		60.889,67
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		140.722,95
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.971,27		5.780,63
4. sonstige Vermögensgegenstände	2.121.038,96		1.135.131,05
		<b>2.207.717,85</b>	<b>1.342.524,30</b>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.827.530,66		1.975.673,91
2. Bausparguthaben	328.701,83		288.465,73
		<b>3.156.232,49</b>	<b>2.264.139,64</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>13.509.363,52</b>	<b>11.466.206,75</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>144.543,21</b>	<b>152.286,71</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>333.835.765,87</b>	<b>315.011.560,91</b>

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	402.075,00		431.175,00
2. der verbleibenden Mitglieder	24.226.275,00		23.570.325,28
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	143.325,00		142.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 9.225,00		<b>24.771.675,00</b>	<b>24.144.000,28</b> (300,00)
II. Kapitalrücklage		<b>464.125,00</b>	<b>454.225,00</b>
III. Ergebn isrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	7.370.000,00		6.910.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 460.000,00			(180.000,00)
2. Bauern euerungsrücklage	2.281.000,00		2.281.000,00
3. andere Ergebn isrücklagen	45.660.000,00		42.520.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 3.140.000,00			(610.000,00)
		<b>55.311.000,00</b>	<b>51.711.000,00</b>
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	306,11		4.995,90
2. Jahresüberschuss	4.541.132,12		1.710.106,72
3. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	3.600.000,00		790.000,00
		<b>941.438,23</b>	<b>925.102,62</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>81.488.238,23</b>	<b>77.234.327,90</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.014.568,00		6.468.075,00
2. Steuerrückstellungen	21.000,00		16.985,50
3. sonstige Rückstellungen	589.137,74		1.430.069,35
		<b>7.624.705,74</b>	<b>7.915.129,85</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	218.730.184,52		203.771.816,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	13.022.984,27		13.467.831,92
3. erhaltene Anzahlungen	9.028.883,93		8.991.504,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.056,80		19.540,21
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.565.957,02		3.431.841,31
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.350,87		3.500,00
7. sonstige Verbindlichkeiten	235.142,46		83.561,47
		<b>244.631.559,87</b>	<b>229.769.595,10</b> (43.459,12)
davon Verbindl. aus Steuern: € 203.987,18			
<b>Fremdkapital insgesamt</b>		<b>252.256.265,61</b>	<b>237.684.724,95</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. voraus empfangene Mieten		<b>91.262,03</b>	<b>92.508,06</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>333.835.765,87</b>	<b>315.011.560,91</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.742.639,17		35.067.054,40
b) aus Betreuungstätigkeit	2.082,22		2.082,22
c) aus and. Lieferungen und Leistungen	4.710,00		4.008,00
		<b>35.749.431,39</b>	<b>35.073.144,62</b>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		285.025,74	331.594,92
3. sonstige betriebliche Erträge		863.435,80	374.536,73
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.907.629,13	16.205.889,45
<b>Rohergebnis</b>		<b>22.990.263,80</b>	<b>19.573.386,82</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.614.149,92		2.532.484,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.427.426,27		1.025.601,53
		<b>4.041.576,19</b>	<b>3.558.086,35</b>
davon für Altersversorgung: € 934.193,06			(556.642,03)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.681.493,82	6.629.102,32
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.898.969,28	1.725.634,57
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	136,88		151,88
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.861,14		25.467,58
		<b>17.998,02</b>	<b>25.619,46</b>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.723.884,59	4.866.276,87
davon für Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: € 125.834,00			(144.252,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		20.893,44	16.971,60
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.641.444,50	2.802.934,57
13. sonstige Steuern		1.100.312,38	1.092.827,85
14. Jahresüberschuss		4.541.132,12	1.710.106,72
15. Gewinnvortrag		306,11	4.995,90
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.600.000,00	790.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>941.438,23</b>	<b>925.102,62</b>

# Anhang

## des Jahresabschlusses 2021

### 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 31.12.2021 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 2021 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.
4. Als betriebsgewöhnlich wurden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

• Immaterielle Vermögensgegenstände	3-10 Jahre
• Wohngebäude inkl. Tiefgaragen (bis 2012)	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 31.12.2021	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	
	€	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>432.289,77</b>	<b>0,00</b>	<b>120.601,91</b>	<b>0,00</b>	<b>311.687,86</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	396.507.587,00	499.678,21	0,00	3.571.421,77	400.578.686,98
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	748.341,12	0,00	0,00	0,00	748.341,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.205.633,49	23.170,93	39.943,72	0,00	1.188.860,70
Anlagen im Bau	17.753.892,40	22.137.455,70	0,00	-2.864.280,05	37.027.068,05
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	2.157.083,52	1.821.979,97	1.011.999,30	-707.141,72	2.259.922,47
	204.000,00	0,00	0,00	0,00	204.000,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>420.252.665,40</b>	<b>24.482.284,81</b>	<b>1.051.943,02</b>	<b>0,00</b>	<b>443.683.007,19</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>420.715.705,17</b>	<b>24.482.284,81</b>	<b>1.172.544,93</b>	<b>0,00</b>	<b>444.025.445,05</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 Dezember 2021 veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % zum 31.12.2021 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 01.01.2021 €	Abschreibungen			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2020 €
	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €				
403.356,80	10.115,64	120.601,91	292.870,53	18.817,33	28.932,97	
114.359.866,82	6.473.627,35	0,00	120.833.494,17	279.745.192,81	282.147.720,18	
1.503.953,81	47.592,48	0,00	1.551.546,29	100.302,48	147.894,96	
21.743,50	0,00	0,00	21.743,50	2.535,60	2.535,60	
163.670,79	45.524,36	0,00	209.195,15	539.145,97	584.670,33	
870.046,00	104.633,99	39.943,72	934.736,27	254.124,43	335.587,49	
0,00	0,00	0,00	0,00	37.027.068,05	17.753.892,40	
0,00	0,00	0,00	0,00	2.259.922,47	2.157.083,52	
0,00	0,00	0,00	0,00	204.000,00	204.000,00	
<b>116.919.280,92</b>	<b>6.671.378,18</b>	<b>39.943,72</b>	<b>123.550.715,38</b>	<b>320.132.291,81</b>	<b>303.333.384,48</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>117.322.637,72</b>	<b>6.681.493,82</b>	<b>160.545,63</b>	<b>123.843.585,91</b>	<b>320.181.859,14</b>	<b>303.393.067,45</b>	

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen sind im Lagebericht mit 24.493,5 T€ dargestellt. Die Abweichung zum Anlagengitter resultiert aus der Hinzurechnung des Mittelabflusses in 2021 für bereits in 2020 im Anlagengitter dargestellte Zugänge (1.612,5 T€) sowie der Verminderung für bereits im Anlagengitter 2021 dargestellte Zugänge, deren Mittelabfluss erst in 2022 erfolgte (1.601,2 T€).

2. Die Zugänge beim **Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** betreffen Herstellungskosten für umfassende Modernisierungstätigkeiten und bereits aktivierte Neubauten sowie für die Neugestaltung von Außenanlagen.

Auf die Grundstücke mit Wohnbauten wurden die Herstellungskosten, nach der Fertigstellung des zweiten von zwei Bauabschnitten einer Wirtschaftseinheit sowie der Neugestaltung von Außenanlagen diverser Wirtschaftseinheiten, von den Anlagen im Bau (3.507,7 T€) umgebucht.

Von den Bauvorbereitungskosten wurden Herstellungskosten für die Neugestaltung der Außenanlage einer Wirtschaftseinheit in Höhe von 63,7 T€ auf die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

3. Unter den **Anlagen im Bau** werden derzeit eine Neubau- und eine Modernisierungsmaßnahme sowie im Bau befindliche Außenanlagen mehrerer Wirtschaftseinheiten ausgewiesen. Im Jahr 2021 sind Baukosten in Höhe von 22.137,5 T€ angefallen.

Auf die Anlagen im Bau wurden Bauvorbereitungskosten für die Neugestaltung der Außenanlagen für mehrere Wirtschaftseinheiten mit Baubeginn im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von insgesamt 643,4 T€ umgebucht.

Von den Anlagen im Bau wurden nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts einer Wirtschaftseinheit sowie der Fertigstellung von Außenanlagen dieser und weiterer Wirtschaftseinheiten insgesamt 3.507,7 T€ auf Wohnbauten umgebucht.

4. Die **Bauvorbereitungskosten** enthalten Planungskosten für diverse Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie für die Neugestaltung von Außenanlagen. Im Jahr 2021 sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.822,0 T€ angefallen.

Von den Bauvorbereitungskosten wurden 643,4 T€ auf die Anlagen im Bau und 63,7 T€ auf die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Der Abgang von Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.012,0 T€ resultiert aus dem Einstieg eines zusätzlichen Investors in das Bauvorhaben Schlicksweg. Entsprechend den im Grundstückskaufvertrag festgelegten Miteigentumsverhältnissen wurden bereits in Vorjahren geleistete Planungs- und Entwicklungskosten weiterberechnet. Der dazugehörige Zahlungseingang erfolgte Anfang 2022.

5. Unter den **geleisteten Anzahlungen** ist ein Anhandgabeentgelt für ein Grundstück im Schlicksweg (204,0 T€) ausgewiesen. Das Anhandgabeentgelt wird auf den Kaufpreis des Grundstückskaufvertrags angerechnet.

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	76.707,62	0,00	(0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.971,27	0,00	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	2.121.038,96	51.521,26	(402.225,65)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.207.717,85</b>	<b>51.521,26</b>	<b>(402.225,65)</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 1,35 % ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 606,4 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>
Betriebskostenabrechnung einschließlich Ablesung	210,3
Jahresabschlusserstellung, Prüfung und Steuerberatung	217,6

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 51,2 T€ und der Rückstellungen von 88,1 T€ wurde auf der Passivseite ein Rückstellungsbetrag in Höhe von 36,9 T€ ausgewiesen.

12. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich per 31.12.2021 wie folgt dar (in Klammern die Beträge des Vorjahres):

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
		€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	218.730.184,52 (203.771.816,14)	12.980.409,14 (11.586.036,70)	40.444.149,75 (47.335.687,43)	165.305.625,63 (144.850.092,01)	218.730.184,52 (203.771.816,14)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.022.984,27 (13.467.831,92)	866.365,02 (516.538,48)	1.880.104,50 (1.919.628,31)	10.276.514,75 (11.031.665,13)	13.022.984,27 (13.467.831,92)	GPR GPR
erhaltene Anzahlungen	9.028.883,93 (8.991.504,05)	9.028.883,93 (8.991.504,05)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.056,80 (19.540,21)	21.056,80 (19.540,21)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.565.957,02 (3.431.841,31)	3.565.957,02 (3.431.841,31)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.350,87 (3.500,00)	27.350,87 (3.500,00)				
sonstige Verbindlichkeiten	235.142,46 (83.561,47)	235.142,46 (83.561,47)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>244.631.559,87</b> (229.769.595,10)	<b>26.725.165,24</b> (24.632.522,22)	<b>42.324.254,25</b> (49.255.315,74)	<b>175.582.140,38</b> (155.881.757,14)	<b>231.753.168,79</b> (217.239.648,06)	

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 31.12.2021 sind Ende Dezember fällige Darlehensraten in Höhe von insgesamt 124,7 T€ enthalten, die erst Anfang Januar 2022 abgebucht wurden.

13. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen Neuaufnahmen in Höhe von 23.408,9 T€, planmäßige Tilgungen (8.439,9 T€), Rückzahlungen (9,9 T€) sowie die Verminderung kurzfristiger Verbindlichkeiten (0,7 T€).
14. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** resultieren aus planmäßigen Tilgungen (444,8 T€).
15. Die **erhaltenen Anzahlungen** enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (9.028,9 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 7.815,6 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.
2. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Versicherungsentschädigungen in Höhe von 329,8 T€, die in gleicher Höhe in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten sind.
3. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch 6.460,4 T€ Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsschäden).
4. In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 14,8 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 17,9 T€ zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg hinterlegt.
2. Zum Bilanzstichtag bestanden aus Bauverträgen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie aus einem Grundstückskaufvertrag 13.179,6 T€ nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen. Zusätzlich bestehen im Rahmen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit finanzielle Verpflichtungen aus Architektenverträgen. Zur Finanzierung der Maßnahmen werden überwiegend Fremdmittel in Anspruch genommen.

Außerdem bestehen Leasingverträge für Fahrzeuge mit einer Restlaufzeit von 7 bis 47 Monaten. Die aus diesen Verträgen insgesamt resultierenden Leasinggebühren belaufen sich auf 110,0 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 31.12.2021 42,8 T€. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 9,8 T€.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17,50	6,50
Technische Mitarbeiter	4,00	-
Hauswarte	10,00	3,00
Auszubildende	2,00	-
	<b>33,50</b>	<b>9,50</b>

5. Mitgliederbewegung

**Zahl der Mitglieder**

Anfang	2021	7.335
Zugang	2021	361
Abgang	2021	193
Ende	2021	7.503

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 655.949,72 € 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  
Rüdiger Hintze  
Johannes Lindner  
Patrizia Tödt

8. Mitglieder des Vorstands

Frank Seeger  
Torsten Götsch

9. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag:

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft dhu eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

10. Verwendung des Ergebnisses der Baugenossenschaft dhu eG

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses haben Vorstand und Aufsichtsrat am 10.05.2022 in gemeinsamer Sitzung in getrennter Abstimmung, entsprechend den Satzungsbestimmungen, die Einstellung in Höhe von 460.000,00 € zur **gesetzlichen Rücklage** und in Höhe von 3.140.000,00 € 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 2021 wie folgt zu verwenden:

<b>Vorschlag Gewinnverwendung</b>	<b>€</b>
Bilanzgewinn 2021	941.438,23
Ausschüttung Dividende von 4 %	940.026,01
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1.412,22</b>

Hamburg, den 10. Mai 2022

**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 2021 wie folgt zu verwenden:

<b>Vorschlag Gewinnverwendung</b>	<b>€</b>
Bilanzgewinn 2021	941.438,23
Ausschüttung Dividende von 4 %	940.026,01
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1.412,22</b>

# Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020

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 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 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 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2021 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 18.05.2021

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

# Bericht des Aufsichtsrats

Wie in der Vergangenheit hat sich der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2021 durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes über die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig mit dem Vorstand über aktuelle Veränderungen und Maßnahmen ausgetauscht.

Der Aufsichtsrat hat auch in 2021 aufgrund der Berichte des Vorstandes zustimmungspflichtige Geschäfte diskutiert, geprüft und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Aufgrund der staatlichen Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie haben nur wenige Termine in Präsenz stattfinden können.

Der Vorstand hat sich mit dem Aufsichtsrat in sechs gemeinsamen Sitzungen weiterhin mit regelmäßig wiederkehrenden Themen, wie der Investitions-, Finanz- und Wirtschaftsplanung, der Prüfung des Jahresabschlusses sowie der Besprechung des Prüfungsberichtes beschäftigt.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31. Dezember 2020 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts geprüft. Der Abschluss ist für das Geschäftsjahr 2020 mit einem Positivurteil versehen worden, das keinerlei Beanstandungen enthält.

Unser Neubau in der Julius-Vosseler-Straße wird nach planmäßiger Fertigstellung im Frühjahr 2022 übergeben. Die Planungen für das Projekt Schlicksweg entwickeln sich positiv, sind aber auch herausfordernd. Aufgrund der bereits eingetretenen Zinswende am Kapitalmarkt hat der Vorstand vorsorglich Maßnahmen getroffen, die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens weitgehend sicherzustellen. Die Aktivitäten unserer dhu Service GmbH entwickeln sich auch im Jahre 2021 sehr positiv. Aufgrund der guten Erfahrungen wollen wir die Anzahl der Mitarbeitenden erhöhen und das Leistungsspektrum erweitern. Dabei gestaltet sich die Suche nach geeigneten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besonders im handwerklichen Bereich schwierig.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird der Vertreterversammlung die Zahlung einer Dividende von 4 % vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat hat den für das Geschäftsjahr 2021 vom Vorstand erstatteten Lagebericht sowie den zum 31. Dezember 2021 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 Vorstandes im Lagebericht ohne Einschränkungen zu.

Ebenso schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des im Geschäftsjahr 2021 erzielten Bilanzgewinns an und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2021 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2020 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu fassen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Gestützt auf die Planungen für das Jahr 2022 ist der Aufsichtsrat trotz vieler gesamtwirtschaftlicher Einschränkungen hinsichtlich einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft zuversichtlich.

Sowohl dem Vorstand als auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft und allen Vertreterinnen und Vertretern dankt der Aufsichtsrat für die im Interesse unserer Mitglieder geleistete Arbeit sehr herzlich.

Hamburg, den 10. Mai 2022

**Aufsichtsrat der Baugenossenschaft dhu eG**

Andreas Meyer  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Wohnanlagen

Stand 31. Dezember 2021



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	32	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		
	Schumannstraße 4	7	1981		Seumestraße 24, 26	56	1957
<b>Billstedt</b>	Schleemer Weg 28 a - f	32	1961	<b>Eimsbüttel</b>	Bismarckstraße 57 - 61	32	1928
<b>Blankenese</b>	Bargfredestraße 4, 6 a - m	43	2004	<b>Eppendorf</b>	Im Winkel 6, 8, 10, 12 Salomon-Heine-Weg 26 - 28	32	1928
	Bargfredestraße 8, 8 a - f, 10, 10 a - f, 12, 12 a - f	21	2017/ 2019			17	1984
	Bargfredestraße 14	18	2017	<b>Farmsen-Berne</b>	Heuorts Land 27 - 41	54	1999
	Am Klingenberg 38 a - b	12	1954		Heuorts Land 2 - 18, 3, 5	54	2000
					Heuorts Land 20 - 59	113	2019



# Vertreterinnen und Vertreter

Stand 31. Dezember 2021

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

# **JAHRES** *ABSCHLUSS* *2021*

- 42 Bilanz
- 44 Gewinn- und Verlustrechnung
- 45 Anhang des Jahresabschlusses

# Bilanz

zum 31. Dezember 2021

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	15.173,12	11.249,44
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>15.173,12</b>	<b>11.249,44</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	27.350,87	3.500,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	3.230,72	0,00
III. Guthaben bei Kreditinstituten	17.411,54	31.111,05
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>47.993,13</b>	<b>34.611,05</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>63.166,25</b>	<b>45.860,49</b>

Passiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	17.804,93	8.018,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>42.804,93</b>	<b>33.018,00</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	6.550,00	5.180,00
2. sonstige Rückstellungen	2.758,00	800,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.971,27	5.780,63
2. sonstige Verbindlichkeiten	1.082,05	1.081,86
<b>Fremdkapital insgesamt</b>	<b>20.361,32</b>	<b>12.842,49</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>63.166,25</b>	<b>45.860,49</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		139.959,93	131.097,36
2. sonstige betriebliche Erträge		15.172,75	0,00
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.730,00		1.800,00
		<b>2.730,00</b>	<b>1.800,00</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>152.402,68</b>	<b>129.297,36</b>
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	96.274,02		85.001,66
b) soziale Abgaben	21.645,67		18.757,41
		<b>117.919,69</b>	<b>103.759,07</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.538,84	3.014,62
6. sonstige Aufwendungen		12.182,83	16.987,50
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.832,39	2.000,00
8. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		9.928,93	3.536,17
9. sonstige Steuern		142,00	0,00
10. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		9.786,93	3.536,17
11. Gewinnvortrag/Verlustvortrag		8.018,00	4.481,83
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		<b>17.804,93</b>	<b>8.018,00</b>

# Anhang

## des Jahresabschlusses 2021

### 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 31.12.2021 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. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dem unter der Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesenen Fahrzeug wurde eine Nutzungsdauer von 6 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 2021 keine Bezüge.
5. Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2021 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. Alleingesellschafterin: Baugenossenschaft dhu eG  
Buchsbaumweg 10a, 22299 Hamburg

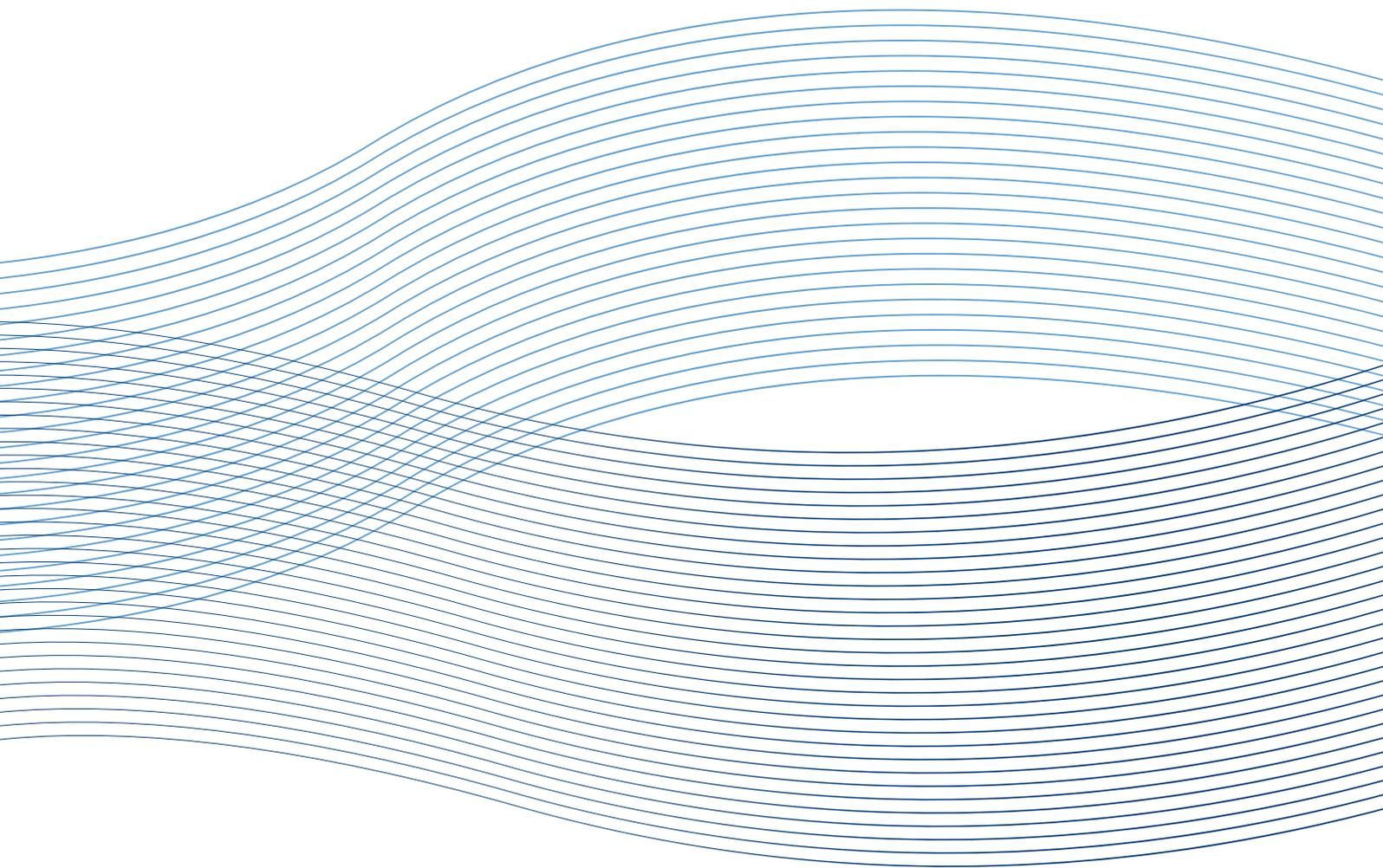
Hamburg, den 23. März 2022



Frank Seeger



Torsten Götsch



# Stiftungsarbeit *im Jahr 2021*

Bildung vermitteln, Nachbarschaften fördern, Generationen, Nationalitäten und Kulturen miteinander verbinden – für diese Ziele setzt sich die dhu Stiftung seit ihrer Gründung im Juni 2015 ein. Sie ist überwiegend in den Hamburger Quartieren aktiv, in denen die Baugenossenschaft dhu eG Wohnungen besitzt. Auch und besonders während der Coronapandemie.

Der Stiftungsvorstand  
(v. li.): Torsten Götsch,  
Anika Weimann,  
Andreas Meyer,  
Dr. Benjamin Schilgen



Das Coronavirus hat das gesamte Jahr 2021 geprägt und auch die Tätigkeit der dhu Stiftung beeinflusst. Wie bereits im Jahr zuvor mussten an die dhu Stiftung gerichtete Förderungsanträge oftmals angepasst werden, weil zum Beispiel geplante Veranstaltungen nicht möglich waren. Gleichzeitig blieb der Förderbedarf hoch. Denn die Projektinitiatoren und ihre Ehrenamtlichen waren weiterhin aktiv. Sie mussten neue, kreative Formate entwickeln, um ihre Zielgruppen zu erreichen. Auf finanzielle Unterstützung durch

gemeinnützige Einrichtungen wie die dhu Stiftung waren sie oft angewiesen wie nie zuvor.

Kinder und Jugendliche haben in der Pandemie besonders gelitten. Deshalb hat die dhu Stiftung mehrere Projekte für Familien und junge Menschen gefördert, darunter:

- „Los geht's“: Mit diesem Projekt ermöglicht der Verein NestWerk e.V. Schulklassen und Jugendgruppen aus sozial benachteiligten Stadtteilen kostenfrei spannende Freizeitaktivitäten.



NestWerk e.V. ermöglicht Kindern und Jugendlichen attraktive Freizeitaktivitäten, die viele von ihnen in Hamburg nicht selbstverständlich erleben können.

- Der Elternkurs „**Starke Eltern – Starke Kinder**“ des Kinderschutzbundes Hamburg informiert über allgemeine Erziehungsthemen, bringt Eltern miteinander ins Gespräch und zeigt Wege auf, Konflikte innerhalb der Familie ohne Strafe, Härte und Erniedrigung zu lösen.

Das Förderungsspektrum der dhu Stiftung ist groß, die Stiftungszwecke vielfältig. Das ermöglicht der dhu Stiftung, Projekte für verschiedene Zielgruppen zu unterstützen sowie gesellschaftliche und quartiersbezogene Themen zu bewegen. Ein Überblick für das Jahr 2021:

- Wie können wir nachhaltig auf unsere Umgebung und den Klimawandel einwirken, welche Folgen hat die Stadtteilentwicklung der vergangenen Jahre für das Zusammenleben in unseren Nachbarschaften? Jedes Quartal setzt der Podcast „**Goldbek-Kanal – Die Nachbarschaftswelle**“ ein anderes Thema auf die Agenda. Entstanden aus dem Gedanken heraus, den Kontakt zu Kulturinteressierten trotz Pandemiebeschränkungen aufrechtzuerhalten, konzentriert sich die Audio-Plattform des Winterhuder Goldbekhauses inzwischen verstärkt auf die großen Veränderungsprozesse unserer Zeit. Neben Expertinnen und Experten kommen dabei auch stadteigene Initiativen zu Wort, die den Blick auf Winterhude und Umgebung lenken. Und auch lokale Künstlergruppen finden eine Bühne.

## → 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. Jede Zuwendung ist willkommen!*

### Spendenkonto:

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



Goldbek  
Kanal

Goldbekhaus in Winterhude: Das Stadtteilkulturzentrum ist seit 2020 auch digital mit einer eigenen Audio-Plattform vertreten.

*„KulturistenHoch2“ entwickelt Angebote für ältere Menschen und verbindet sie über kostenlose Kulturbesuche mit Jugendlichen.*



- Immer mehr Hamburgerinnen und Hamburger – darunter vor allem auch alte Menschen – sind auf staatliche Leistungen angewiesen. Dank dem Projekt „**KulturistenHoch2**“ können sie dennoch Kulturangebote wahrnehmen.
- Mit den „**Pfoten-Buddies**“ unterstützt die Zeitspender-Agentur des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) Hamburg bedürftige Tierhalter. Diese erhalten kostenlose Unterstützung, wenn sie die Versorgung ihrer Vierbeiner nicht mehr allein bewerkstelligen können – sei es aus Altersgründen oder wegen körperlicher, seelischer oder wirtschaftlicher Beeinträchtigungen. Ziel ist es, allen Hilfesuchenden ehrenamtlich Helfende aus der Nachbarschaft an die Seite zu stellen. Hamburgerinnen und Hamburger, die ein Herz für Mensch und Tier haben, können sich bei der Agentur melden und angeben, welche Hilfestellung ihnen möglich ist, vom Gassigehen mit dem Hund bis hin zur temporären Pflege eines Haustiers.
- Der **Wünschewagen** des ASB kommt zu schwer kranken Menschen, um sie in ihrer letzten Lebensphase noch einmal an ihre Wunschziele zu bringen, ans Meer zum Beispiel oder gar zum Heimspiel des HSV. Für die medizinisch-pflegerische Begleitung der Fahrgäste ist gesorgt.
- Unter dem Titel „**Planet Billstedt**“ fand Mitte August 2021 ein großes Stadtteilmusical mit rund 400 Aktiven vor und hinter den Kulissen statt. Das Musical wurde initiiert von der Stiftung Kultur Palast. Mit der Frage „Wie wollen wir in Zukunft leben?“ reisten die Zuschauernden per Doppeldeckerbus oder Fahrrad zu vier Open-Air-Aufführungsorten.
- Mit der Reihe „**ZusammenKUNFT – für ein nachhaltiges Barmbek**“ geht das Bürgerhaus Barmbek e.V. der Frage nach, was jede und jeder im Alltag für Nachhaltigkeit tun kann. Das Projekt soll die Teilnehmenden motivieren, die eigenen Gewohnheiten zu hinterfragen.
- „**Die Medienboten**“ der Hamburger Bücherhallen bringen bei Bedarf Bücher auch ins Haus. Die dhu Stiftung unterstützte das Projekt gemeinsam mit dem Arbeitskreis Stiftungen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften.
- „**Kultur im Treppenhaus und Innenhofereignisse**“ – dieser Titel war auch 2021 wieder Programm, als das Bürgerhaus Barmbek „on Tour mit Kultur“ den Sommer einleitete. Wo Künstlerinnen und Künstler auftraten, wurden Treppenhäuser zu Klangkörpern, Innenhöfe zu Bühnen, Balkone zu Rängen – und sich zunicken, lächeln und zuhören, das ging auch mit Abstand.
- Weiterhin im Fokus der Stiftungsarbeit: das Thema Obdachlosigkeit – so hat die dhu Stiftung für den Verein „**Winternotprogramm für Obdachlose e.V.**“ gespendet.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 28 Projekte mit einer Gesamtsumme von rund 48.000 Euro gefördert. Rund 20.600 Euro gingen der dhu Stiftung an Spenden zu. Herzlichen Dank an alle Spenderinnen und Spender – dank dieser großzügigen Zuwendungen kann die dhu Stiftung wichtige Projekte in den Quartieren fördern!

# 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.
- 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



# Kontakt



## Baugenossenschaft

**Baugenossenschaft dhu eG**  
Buchsbaumweg 10a  
22299 Hamburg-Winterhude  
Tel. 040 514943-0  
info@dhu.hamburg  
www.dhu.hamburg



## Service

**dhu Service GmbH**  
Buchsbaumweg 10a  
22299 Hamburg-Winterhude  
Tel. 040 514943-0  
service@dhu.hamburg  
www.dhu.hamburg



## Stiftung

**dhu Stiftung**  
Buchsbaumweg 10a  
22299 Hamburg-Winterhude  
Tel. 040 514943-0  
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)

**Bildnachweis:** Steven Haberland: S. 6, 48 (1); NestWerk: S. 48 (1); Goldbekhaus: S. 49; KulturistenHoch2: S. 50



Unser Geschäftsbericht 2021 ist klimaneutral gedruckt. Für den Einband wurde der Graskarton Nature-Board® verwendet, der aus Altpapier mit bis zu 30 % Grasanteil hergestellt wurde. Die Papierfabrik für diesen besonderen Karton befindet sich in Tornesch bei Hamburg. Die Innenseiten wurden auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier gedruckt. Beim Druck wurden zertifizierte, lebensmittel-echte Farben eingesetzt.

