



dhu

in Zahlen

in €	2022	2021
<i>Bilanzsumme</i>	339.857.300	333.835.800
<i>Rücklagen</i>	59.038.800	55.775.100
<i>Rückstellungen</i>	8.615.100	7.624.700
<i>Umsatzerlöse</i>	37.816.500	35.749.400
<i>Instandhaltungsleistungen</i>	8.556.600	6.460.500
<i>Bilanzgewinn</i>	971.300	941.400
<i>Bruttodividende</i>	966.900	940.000

	2022	2021
<i>Wohnungen</i>	4.447	4.339
<i>Mitglieder</i>	7.790	7.503
<i>Geschäftsanteile</i>	335.958	323.140
<i>Haupt- und neben- amtliche Mitarbeiter</i>	43	42

2022
GESCHÄFTSBERICHT



Gedenken

Wir gedenken unserer 2022 verstorbenen Mitglieder.

Martin Appel
Dieter Bartels
Walter Barthold
Klaus-Rüdiger Bauer
Patrick Beick
Burglind Bleckert
Astrid Blöcker
Vera Bock
Karl-Heinz Bode
Chista Bökenberg
Horst Breuel
Peter Dorofeev
Uwe Drewes
Gerhard Egiedius
Eva Maria Rosalie Enczmann
Ingrid Fischer
Herbert Franck
Matthias Gaack
Else Gross
Gertrud Haack
Reiner Haack
Barbara Hammer
Christina Haupt
Ruth Herrmann
Horst-Dieter Hewicker
Alf Heyer
Ernst Hidde
Roland Hölzing

Werner Huntenburg
Gerhard Iwohn
Christiane Kampe
Teresa Valerie Keler
Annemarie Klute
Angelika Knobloch
Anka Krackow
Silvia Krämer
Rita Krause
Gerhard Labes
Irmtraut Landmann
Peter Landversie
Michael Larsson
Michael Laufer
Marion Luckmann
Wolfgang Lücke
Inge Mallon
Edith Marx
Horst Meyer
Monika Meyer
Hans Joachim Michaelsen
Charli Michel
Liesel Möllmeier
Manfred Muhlack
Helga Nowicki
Gerda Peters
Rolf Pietzko
Gustav Putzer

Jürgen Reichert
Manuela Reinhard
Thomas Richters
Anneliese Ruth
Dieter Schacht
Sabine Schau
Gisela Schaubhut
Peter Schoft
Elisabeth Schmidt
Dieter Schröder
Juliane Schuster
Renate Schwarz
Christel Seibel
Recep Sen
Rosmarie Stanehl
Ursula Stubel
Herbert Sczesny
Nicole Tichel
Sylvia von Lehe
Monika Wasinger
Frank Weidner
Maria Weitendorf
Lotte Weke
Wolf Wietzke
Peter Wolframm
Martha Zadach

Inhalt

- 6** VORWORT DES VORSTANDSTEAMS
- 10** JAHRESABSCHLUSS 2022
- 36** BERICHT DES AUFSICHTSRATS
- 38** VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN
- 40** VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER dhu
- 41** DIE dhu SERVICE GMBH
- 46** DIE dhu STIFTUNG
- 52** MITGLIEDSCHAFTEN UND KOOPERATIONEN
- 53** KONTAKT/IMPRESSUM



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

Liebe Mitglieder, *sehr geehrte Damen und Herren!*

Trotz gleich mehrerer globaler Krisen blickt die dhu positiv auf das vergangene Geschäftsjahr 2022 zurück. Die Baugenossenschaft dhu steht gut da, allerdings sind die Herausforderungen nicht weniger geworden. Da gibt es den seit über einem Jahr herrschenden Krieg in der Ukraine, er ist furchtbar für die betroffenen Menschen – und er hat auch Folgen für die dhu. Er wirkt sich auf die Materialbeschaffung aus und bringt enorme Kostensteigerungen mit sich. Neben den Baukosten steigt die Entlohnung der Handwerker. Auch die Folgen der Coronapandemie beschäftigen uns immer noch.

Wir versuchen durch die Art und Weise, wie wir arbeiten und zur Verfügung stehen, den Mitgliedern ein Stück weit Sicherheit zu vermitteln. Denn wir nehmen aus vielen Gesprächen mit, dass diese Themen auch unsere Mitglieder betreffen, aktuell insbesondere die Inflation.

Auch wenn wir mehr als die Klimathemen im Fokus haben – das Thema Klima überstrahlt alles. Die dhu steht hinter den deutschen Klimazielen und ist seit Jahren mit nachhaltiger Bauweise befasst. Wir setzen unterschiedliche Heizformen ein, nutzen Photovoltaik und verstärkt Elektromobilität. Doch nun gilt es, in kurzer Zeit hohe Auflagen zu erfüllen.

Steigende Energiepreise sind eine Belastung für die Bevölkerung, also auch für unsere Mitglieder. Die Politik federt sie zwar ab – allerdings befristet. Selten wussten wir so wenig, was im nächsten Jahr passieren wird. Aber wir sind zuversichtlich.

”

Wir versuchen durch die Art und Weise, wie wir arbeiten und zur Verfügung stehen, den Mitgliedern ein Stück weit Sicherheit zu vermitteln.

Wir wollen uns nicht daran gewöhnen, was in der Welt geschieht, und helfen, wo es möglich ist.

Die steigenden Energiekosten belasten viele Haushalte. Die Auswirkungen sind spürbar, aber in einem überschaubaren Rahmen. Aus Sicht der dhu sind die Mitglieder anders als befürchtet in der Mehrzahl gut durch das vergangene Jahr und das erste Quartal 2023 gekommen. Die staatlichen Hilfen waren zunächst bis Ende Dezember befristet und wurden verlängert. Wir beobachten, wie sich die Situation weiterentwickelt. Zwei Mitarbeiterinnen, Christine Westermann und Christine Birkholz, stehen jedenfalls betroffenen Mitgliedern im Bedarfsfall mit Rat und Tat zur Seite.

Das Mitarbeiterteam ist gewachsen und hat sich positiv entwickelt. Fünf neue Mitarbeiter und eine Mitarbeiterin wurden 2022/2023 eingestellt, davon zwei Hauswarte. Eine Mitarbeiterin kam aus der Elternzeit zurück. Die Neueinstellungen erfolgen auch durch Wechsel: Zwei Mitarbeiter bereiten sich auf den Ruhestand vor. Die Neuen stellen einen beachtlichen Anteil bei rund 50 Mitarbeitenden dar und wurden gut in das Team aufgenommen.

Die Mitarbeiterbindung haben wir im Fokus; Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bringen sich in etliche Projekte ein. So hat sich das dhu-Team in Workshops bereits mit der Einrichtung des zukünftigen Büros in Barmbek befasst. Gesundheit ist ein Thema im Hause, insbesondere das Fahrradfahren. Letzteres mit Auszeichnung: Die dhu wurde 2022 als fahrradfreundlicher Arbeitgeber mit der Auszeichnung „Gold“ zertifiziert, als eines von zwei Hamburger Unternehmen.

Bei gleich mehreren Vorhaben ist die Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr gut vorangekommen. Die dhu hat trotz mancher Widrigkeiten die gesetzten Ziele erreicht. Ein Highlight war sicherlich die Fertigstellung des Neubaus in der Julius-Vosseler-Straße. Ein ansprechendes Gebäude mit 109 öffentlich geförderten Wohnungen ist entstanden. Die „JVS“ war nicht nur ein anspruchsvolles Bauvorhaben, auch die Wohnungsabteilung war mit der Abwicklung der Vermietung stark gefordert.

Fortschritte machte auch das Bauvorhaben im Schlicksweg in Barmbek, wo neben Wohnun-

gen und Gewerbe auch eine Kita und die Geschäftsstelle der dhu einziehen wird. Für Mai 2023 war der Start mit einem feierlichen Spatenstich geplant. Auch die Modernisierung von 39 Wohnungen in der Ohlsdorfer Straße ist erfolgreich verlaufen.

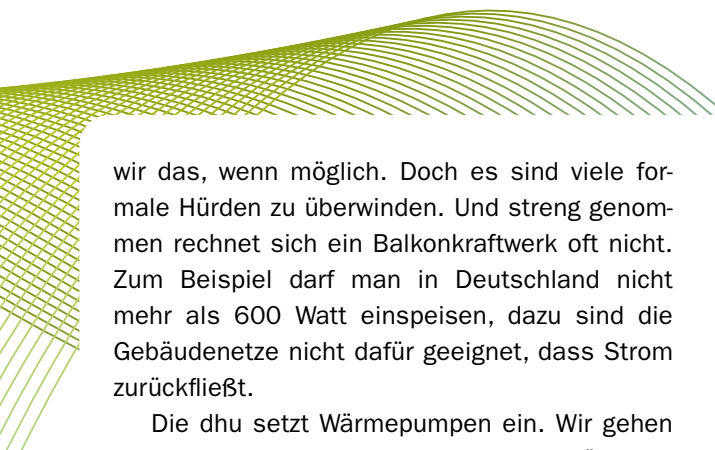
Wir sind überzeugt,
den Gebäudebestand
der Baugenossenschaft
dhu bis zum Jahr 2045
klimaneutral versorgen
zu können.

Mit einem eigenen dhu-Klimapfad strebt die dhu CO₂-Neutralität für den Wohnungsbestand an. Deutschlands gesetztes Ziel, bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen, wird die dhu ganz gewiss erreichen.

Konkret bedeutet das, dass wir uns – weg vom Gas – hin zu regenerativen Energien bewegen. Deshalb haben wir unter anderem 2022 zwei Wohnanlagen in Bramfeld von Gas auf Fernwärme umgestellt. Fernwärme enthält im Energiemix einen wachsenden Anteil aus regenerativen Quellen, deshalb werden wir diese Form der Wärmeversorgung weiter ausbauen.

Allerdings haben sich die notwendigen Finanzierungsmöglichkeiten zuletzt erheblich verändert: Unter anderem sind die Zinsen stark gestiegen und die Förderprogramme wurden teils deutlich umgestellt. Hinzu kommt der schon genannte Anstieg der Baukosten. In der Folge mussten wir bereits geplante Maßnahmen verschieben. Doch wir sind überzeugt, den Gebäudebestand der Baugenossenschaft dhu bis zum Jahr 2045 klimaneutral versorgen zu können.

Auch Solarenergie spielt eine Rolle. Wir sind mit unterschiedlichen Solaranbietern im Gespräch. Dem Einsatz dieser Energiequelle sind in der Praxis Grenzen gesetzt. Selbst die Anbieter möchten nicht auf jedes Dach eine Anlage bringen. Wenn Mitglieder Photovoltaikmodule auf den Balkonen einsetzen möchten, genehmigen



wir das, wenn möglich. Doch es sind viele formale Hürden zu überwinden. Und streng genommen rechnet sich ein Balkonkraftwerk oft nicht. Zum Beispiel darf man in Deutschland nicht mehr als 600 Watt einspeisen, dazu sind die Gebäudenetze nicht dafür geeignet, dass Strom zurückfließt.

Die dhu setzt Wärmepumpen ein. Wir gehen nicht davon aus, dass Klimaneutralität ausschließlich mit Wärmepumpen erreicht werden kann. Für den Einsatz werden große Mengen an regenerativem Strom benötigt. Alternativen zur Wärmepumpe werden von uns schon länger erprobt, die dhu hat zum Beispiel Erfahrungen mit Pelletheizung und mit Eisspeichern gemacht. Auch die Frage nach grünem Wasserstoff beschäftigt uns. Wasserstoff halten wir für ein spannendes Produkt, dass CO₂-neutral sein könnte.

Hamburg will städtische Grundstücke in Zukunft nur noch im Ausnahmefall verkaufen. Stattdessen sollen Wohnungsunternehmen Erbpachtverträge erhalten. Die dhu hat nur noch drei Erbbaurechte, die aber alle noch sehr lange Laufzeiten haben. Obwohl die dhu die Mehrzahl der ehemaligen Erbbaurechte bereits vor vielen Jahren gekauft hat, bleibt das Erbbaurecht weiterhin ein schwieriges und emotionales Thema. Wir befinden uns im Dialog mit der Stadt, werden mitunter eingeladen von Bürgerschaftsfraktionen. Der Austausch ist uns wichtig; man kann die andere Seite nicht verstehen, wenn man nicht mit ihr spricht. Wir teilen ein Stück weit die Argumente der Stadt Hamburg – mit Grund und Boden sollte nicht spekuliert werden. Trotzdem lehnen die Genossenschaften das ausschließliche Erbbaurecht ab. Die Stadt will die Mieten nicht nach oben treiben, doch wir Genossenschaftler müssten befürchten, dass am Ende der Laufzeit die Häuser an die Stadt zurückgehen. Doch 20 Jahre vorher nicht zu wissen, was mit einem Grundstück passieren wird, ist keine Option für die dhu.

Die oberste Maxime eines Vorstands ist das Wohl der Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Das ist nicht allen Akteuren bewusst. Doch selbstverständlich diskutieren wir darüber, ob es Bedingungen gibt, unter denen die dhu einen Abschluss mit Erbbaurecht in Erwägung ziehen würde. Das Thema bleibt erhalten: Die Stadt Hamburg hat bekanntlich wenig Grundstücke zu vergeben, entwickelt aber zukünftig

weitere Flächen, die auch für die dhu interessant werden könnten.

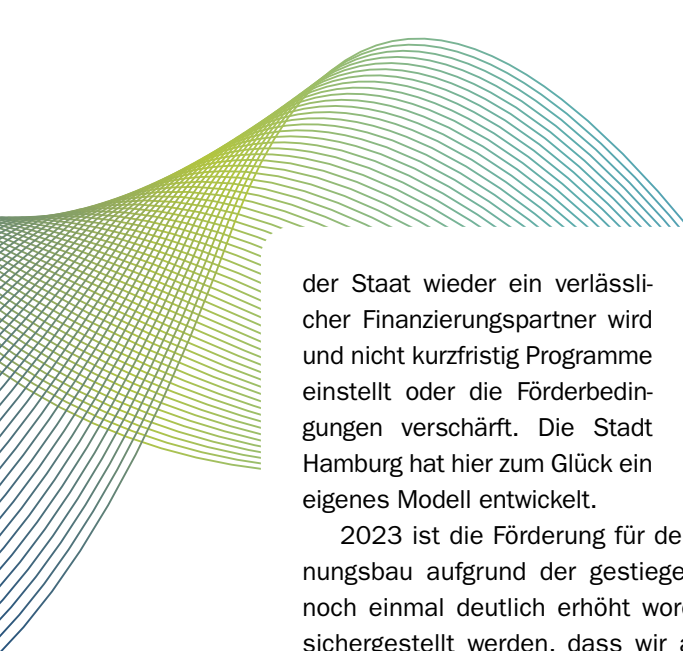
Um das Grundstück herum hat die dhu das jeweilige Quartier im Blick. Viele Genossenschaften, darunter auch die dhu, betreiben bereits seit Jahrzehnten Quartiersentwicklung, zum einen durch günstige Mieten, aber auch durch soziale Beratung. Wir wirken in die Quartiere hinein, oft zusammen mit Kooperationspartnern wie anderen Wohnungsbaugenossenschaften oder der städtischen SAGA – in Mümmelmannsberg zum Beispiel oder in Steilshoop. Die Quartiersentwicklung hat sich professionalisiert. So ist bei der dhu bereits seit Jahren eine Mitarbeiterin eigens für diesen Bereich tätig. Wir werden in Zukunft verstärkt vernetzt in den Bezirken und Quartieren agieren. Ein wichtiges Werkzeug ist auch die dhu Stiftung. Sie ist in unseren Quartieren aktiv und fördert Projekte vor allem dort, wo die Baugenossenschaft Wohnungsbestand besitzt.

Kooperationen werden zunehmend wichtiger. Wir versuchen, stets an andere Genossenschaften in unseren Quartieren heranzutreten, wie in der Lohkoppel in Bramfeld, wo 30 Jahre alte Heizungsanlagen im Jahr 2022 ausgetauscht werden sollten. Gemeinsam mit der Baugenossenschaft der Buchdrucker und der Hanseatischen Baugenossenschaft konnten wir den Versorger Hansewerk Natur davon überzeugen, hier eine Fernwärmeleitung zu legen. Diese wird, eine Selbstverpflichtung von Hansewerk Natur, ab 2030 CO₂-neutral sein. Für die dhu allein, deren Bestand dort nur 129 Wohnungen umfasst, hätte sich das nicht gelohnt.

Förderprogramme sind für die Baugenossenschaft von großer Bedeutung. Trotz geänderter Förderbedingungen hat die Genossenschaft ihre geplanten wirtschaftlichen Ziele erreicht. Die dhu war von den Förderungsumstellungen, also der Einstellung von Förderprogrammen 2022, direkt betroffen. Für die dhu ist es immens wichtig, dass



Trotz geänderter Förderbedingungen hat die Genossenschaft ihre geplanten wirtschaftlichen Ziele erreicht.



der Staat wieder ein verlässlicher Finanzierungspartner wird und nicht kurzfristig Programme einstellt oder die Förderbedingungen verschärft. Die Stadt Hamburg hat hier zum Glück ein eigenes Modell entwickelt.

2023 ist die Förderung für den sozialen Wohnungsbau aufgrund der gestiegenen Baukosten noch einmal deutlich erhöht worden. Damit soll sichergestellt werden, dass wir auch in der Zukunft bezahlbaren Wohnungsbau leisten können. Das begrüßen wir.

Gestiegene Kosten wirkten sich nicht auf die Nutzungsgebühren (Mieten) aus. Die dhu musste starke Preissteigerungen hinnehmen, teilweise bis zu 20 Prozent höhere Stundenverrechnungssätze. Wir haben aber entschieden, aufgrund der insgesamt hohen Inflation mit geringeren Mieterhöhungen klarzukommen. Das funktioniert auch deshalb, weil wir weniger Neubau betreiben.

Der Service für dhu-Mitglieder wurde erweitert. Ein Serviceportal und eine App gingen im Frühjahr an den Start. Ein großes Projekt für die dhu, das alle Mitglieder betrifft und das nach längerer Vorbereitung Ende 2022 Fahrt aufgenommen hatte. Das Portal „Meine dhu“ und eine entsprechende App sind im April gestartet. Wünschenswert ist, dass möglichst viele Mitglieder das Portal und die App zur Erledigung von Formalitäten nutzen. Die Resonanz war gut: Ende April hatten sich bereits mehr als 1.500 Mitglieder registriert.

Im Neubau sind keine großen Maßnahmen geplant, hingegen im Bereich Modernisierung steht in Barmbek und Hamm einiges auf der Agenda. In Barmbek wird die dhu 200 Wohnungen energetisch modernisieren. Geplant ist, dort ein besonderes energetisches Konzept – „Energiesprung“ – umzusetzen, die dhu ist mit der Stadtplanung im Gespräch. Unter anderem ist hierbei eine serielle Vorfertigung geplant. Es wäre das erste Mal, dass dieses Verfahren von einer Hamburger Genossenschaft bei einer Modernisierung eingesetzt würde.

Im Sommer 2023 werden in Hamm 164 Wohnungen umfassend energetisch modernisiert. Das betrifft Gebäude im Curtiusweg, Am Elisabethgehölz und im Mettlerkampsweg.

Das geplante „100 Jahre dhu“-Haus kommt, wenn auch in geänderter Planung, voran. Der Ersatzneubau, der am heutigen Standort unserer

”

Die Baugenossenschaft dhu wird auch zukünftig bauen. Die Suche nach geeigneten Grundstücken läuft. Wir prüfen, aufgrund des Erbbaurechts der Stadt jetzt noch bewusster als in der Vergangenheit, was auf dhu-Grundstücken möglich ist.

Geschäftsstelle entstehen soll, ist weiterhin in der Planung. Mittlerweile liegt der Bauvorbescheid vor. Wir haben im Frühjahr im Quartier über den aktuellen Stand informiert. Das Projekt stieß zu Beginn auf großes Interesse von Seiten der Mitglieder, aber vom Bezirk kamen etliche Korrekturen.

Die Baugenossenschaft dhu wird auch zukünftig bauen. Die Suche nach geeigneten Grundstücken läuft. Wir prüfen, aufgrund des Erbbaurechts der Stadt jetzt noch bewusster als in der Vergangenheit, was auf dhu-Grundstücken möglich ist. Ein möglicher Ansatz ist, Garagenhöfe durch Tiefgaragen zu ersetzen und dann auf den frei gewordenen Höfen zu bauen. Wir schauen auch im Umland, wo sich die dhu weiterentwickeln kann. Die Mitglieder werden wir selbstverständlich frühzeitig informieren, wenn Vorhaben konkreter werden.

Neues gibt es bei der dhu Service GmbH. Ein weiterer Maler verstärkt das Team. Alle Heizkostenverteiler sind inzwischen fernauslesbar. Wir sind zufrieden: Die dhu Service GmbH wirtschaftet erfolgreich und geplant ist, diese schrittweise weiterzuentwickeln.

Die dhu Stiftung ist ihrem satzungsgemäßen Auftrag nachgekommen. 30 Projekte mit zusammen rund 43.000 Euro wurden 2022 gefördert, 15 Anträge wurden bereits bis Mitte 2023 gestellt. Einen ausführlichen Bericht finden Sie in dieser Ausgabe des Geschäftsberichtes.

Wir bedanken uns bei allen, die 2022 zum guten Geschäftsergebnis der Baugenossenschaft dhu beigetragen haben.

Hamburg, im Mai 2023

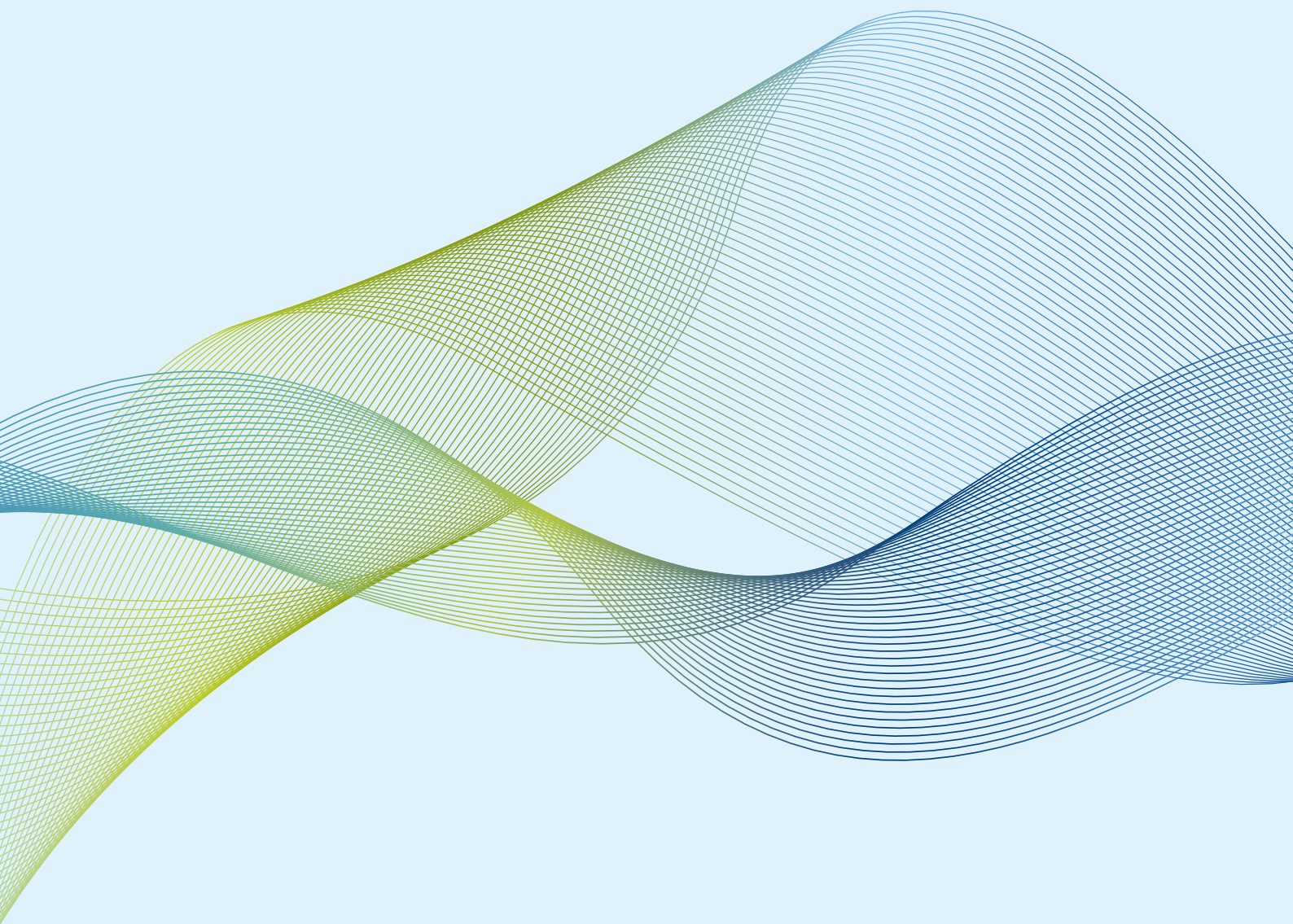
Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG



Frank Seeger



Torsten Götsch



Jahresabschluss **2022**

- 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 4.447 eigene Wohnungen, 1 Gästewohnung, 25 gewerbliche Objekte, 1 eigenes Verwaltungsgebäude, 6 Gemeinschaftseinrichtungen, 26 sonstige Objekte und 2.291 Stellplätze – davon 1.447 in Garagen. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich aufgrund von Neubau um 109 Wohnungen erhöht. Dem steht der Abgang einer Wohnung gegenüber, die im Zuge einer Modernisierung einer gesamten Wirtschaftseinheit aus der Vermietung genommen wurde.

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

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig.

Die Bevölkerungszahl Hamburgs ist im Jahr 2021 leicht gestiegen. Am 31.12.2021 lebten 1.853.395 Personen in der Hansestadt. Das sind 1.457 Personen mehr als Ende 2020, so das Statistikamt Nord.

Die Zunahme der Bevölkerung resultiert daraus, dass mehr Menschen geboren wurden als starben. 21.018 kleine Hamburgerinnen und Hamburger kamen 2021 zur Welt, während 18.845 Bürgerinnen und Bürger im selben Jahr verstarben (Saldo: plus 2.173 Personen).

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. 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 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	27.280	27.378	26.280
Aufwendungszuschüsse	1.800	2.038	1.610
Instandhaltungsaufwendungen	6.700	8.557	6.460
Zinsaufwendungen	4.500	4.477	4.724
Jahresüberschuss	6.240	4.220	4.541

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

Die erhaltenen Aufwendungszuschüsse übersteigen die geplanten Aufwendungszuschüsse, da bei einer Modernisierungs- und einer Neubaumaßnahme der Förderungsbeginn früher als geplant einsetzte.

Sowohl bei den laufenden Instandhaltungen, den Wohnungseinzelmodernisierungen, als auch bei den Großmaßnahmen sind deutlich höhere als geplante Aufwendungen angefallen. Hier wirken sich unter anderem gestiegene Preise sowie eine höhere als erwartete Anzahl notwendiger Wohnungseinzelmodernisierungen aus. Bei den Großmaßnahmen erfolgte der Glasfaserausbau und die Umrüstung der Schließanlagen früher und umfangreicher als ursprünglich geplant.

Aufgrund der aktuell sehr deutlichen Steigerungen bei tariflichen Abschlüssen haben wir unsere langfristige Erwartung bezüglich der durchschnittlichen Entwicklung der Gehälter von 1,5 % p.a. auf 2,0 % p.a. angepasst. Dies führt bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen zu einem einmaligen Mehraufwand in Höhe von 560,3 T€.

Die genannten Abweichungen waren im Wesentlichen ursächlich für das geringer als geplant ausgefallene Jahresergebnis.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 8.556,6 T€ nach 6.460,5 T€ im Vorjahr. Dies bedeutet durchschnittliche Aufwendungen in Höhe von rund 35,49 €/m² (Vorjahr 28,39 €/m²). Zusätzlich wurden, ohne den Abzug von Tilgungszuschüssen, 4,78 Mio. € (Vorjahr 4,85 Mio. €) in aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert

Die Zinsaufwendungen sind in geplanter Höhe angefallen. Im Vergleich zum Vorjahr sind, trotz reger Modernisierungs- und Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression und Umschuldung im Bestand die tatsächlichen Zinsaufwendungen gesunken.

Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2022 monatlich durchschnittlich 7,44 €/m² nach 7,25 €/m² im Vorjahr. Zusammen mit den Aufwendungszuschüssen aus öffentlicher Förderung in 2022 von 0,57 €/m² (Vorjahr 0,46 €/m²) ergab sich eine durchschnittliche monatliche Gesamtmiete von 8,01 €/m² (Vorjahr 7,71 €/m²). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,6 % gegenüber 8,2 % im Vorjahr gesunken.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2022 u. a. von der Fertigstellung von 109 öffentlich geförderten Wohnungen in der Julius-Vosseler-Straße und der planmäßigen Fortführung der Bautätigkeit in der Ohlsdorfer Straße geprägt. Hier werden 38 Wohnungen mit öffentlicher Förderung modernisiert. Der erste Bauabschnitt wurde zu Beginn des Jahres 2022 wieder in die Vermietung aufgenommen. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts ist für die erste Jahreshälfte 2023 vorgesehen.

Bereits im Dezember 2021 wurde 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 %. Nach dem Vorliegen einer vollziehbaren Baugenehmigung wurde in der ersten Jahreshälfte 2022 der vollständige Kaufpreis fällig und der Miteigentumsanteil am Grundstück ging auf die Baugenossenschaft dhu über. Das bereits in Vorjahren gezahlte Anhandgabeentgelt wurde hierbei auf den Kaufpreis angerechnet.

Ein im Dezember 2022 unterzeichneter Teilungsvertrag sieht die Aufteilung der auf die Baugenossenschaft dhu eG entfallenden Gebäudeteile auf zwei Grundbücher vor. Eines soll das „Wohnen Süd“ mit 15 Wohnungen sowie einer Clusterwohnung mit sechs Einheiten, einer Gemeinschaftsfläche und eines Betreuerzimmers beinhalten. Das andere „Büro/Gewerbe dhu“ ist für die gewerblich genutzten Einheiten (u. a. Büroräume, Kita, Coworking-Space) vorgesehen. Den Grundbüchern soll auch eine feste Anzahl an Stellplätzen in der Tiefgarage zugeordnet werden.

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 Eigenkapitals geführt hat.

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränder. z. Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	324.159,1	95,4	320.326,4	96,0	3.832,7
Umlaufvermögen (einschl. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung)	15.698,2	4,6	13.509,4	4,0	2.188,8
Gesamtvermögen	339.857,3	100,0	333.835,8	100,0	6.021,5
Eigenkapital	85.737,3	25,2	81.488,2	24,4	4.249,1
Fremdkapital langfristig					
• Pensionsrückstellungen	7.704,3	2,3	7.014,6	2,1	689,7
• Verbindlichkeiten	232.578,2	68,4	231.628,5	69,4	949,7
Fremdkapital kurzfristig	13.837,5	4,1	13.704,5	4,1	133,0
Gesamtkapital	339.857,3	100,0	333.835,8	100,0	6.021,5

Das Anlagevermögen beträgt 95,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

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

Der Anstieg des Umlaufvermögens ist bei geringeren Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen im Wesentlichen auf die Zunahme der Flüssigen Mittel und unfertigen Leistungen zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um fast 2 % gestiegener Bilanzsumme 25,2 % (Vorjahr 24,4 %). Die betragsmäßige Veränderung des Eigenkapitals um +4.249,1 T€ ergibt sich durch den Jahresüberschuss (4.219,9 T€) abzüglich der Dividende für das Vorjahr (940,0 T€) sowie durch Zugänge bei den Geschäftsguthaben (955,5 T€) und die Erhöhung der Kapitalrücklage (13,7 T€).

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch Darlehensvalutierungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von 13.668,5 T€ und dem Zugang aus Umschuldung (3,0 T€) erhöht. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen (9.682,3 T€), Tilgungszuschüsse (2.365,6 T€) sowie vorzeitige Rückzahlungen u. a. (673,9 T€).

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2023 trotz geplanter Modernisierungs- und Neubautätigkeit, bei steigender Bilanzsumme, voraussichtlich leicht steigen.

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

Kapitalflussrechnung	2022 T€	2021 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.219,9	4.541,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.056,0	6.681,5
Zunahme langfristiger Rückstellungen	689,7	546,5
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-410,4	-14,8
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,8	0,0
Cashflow nach DVFA/SG*	11.557,0	11.754,3
Abnahme (Vorjahr: Abnahme) kurzfristiger Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauleistungen und Steuerrückstellungen)	-53,3	-807,8
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Aktiva	105,8	-116,9
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-535,8	307,8
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	4.335,4	4.498,7
Ertragsteueraufwand	9,0	20,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.418,1	15.657,0
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-13,5	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	12,3	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.456,8	-24.493,5
Auszahlungen für Bausparvertrag	-52,5	-40,2
Erhaltene Zinsen	3,5	3,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.507,1	-24.530,6
III. Finanzierungsbereich		
Planmäßige Tilgungen	-9.682,3	-8.884,7
Gezahlte Zinsen	-4.338,9	-4.501,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen für Investitionen	13.668,5	23.408,9
Rückzahlungen von Darlehen	-673,9	-9,9
Zugang aus Umschuldung	3,0	0,0
Einzahlung in Kapitalrücklage	13,7	9,9
Auszahlungen für Dividenden	-940,0	-924,8
Veränderung der Geschäftsguthaben	955,5	627,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-994,4	9.725,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.916,7	851,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.827,5	1.975,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.744,1	2.827,5

*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 2053. 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 1,87 % nach 1,94 % 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 15.418,1 T€ reichte aus, den planmäßigen Kapitaleinsatz (14.021,2 T€) zu bedienen und eine Dividende von 940,0 T€ auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag von 456,9 T€ zuzüglich der Einzahlungen aus der Zeichnung von Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage von 969,2 T€ sowie dem Saldo aus Valutierungen/Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 12.997,6 T€ ergibt sich ein Mittelzufluss von 14.423,7 T€. Bei einer Investitionstätigkeit von 12.507,1 T€ führte dies insgesamt zu einem Mittelzufluss von 1.916,7 T€ und entsprechend zu einer Erhöhung des Finanzmittelbestands zum 31.12.2022 auf 4.744,1 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 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.144,5	5.028,4	-883,9
Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr	-28,4	-55,7	27,3
Bautätigkeit/ Modernisierung Anlagevermögen	-5,7	-96,3	90,6
Betreuungstätigkeit	4,3	2,5	1,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-874,9	-836,3	-38,6
Betriebsergebnis	3.239,8	4.042,5	-802,7
Neutrales Ergebnis	989,1	519,5	469,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.228,9	4.562,0	-333,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-9,0	-20,9	11,9
Jahresüberschuss	4.219,9	4.541,1	-321,2

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

Die Veränderung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung ist bei gestiegenen Sollmieten und Aufwendungszuschüssen insbesondere auf gestiegene Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen zurückzuführen.

Geringere Aufwendungen für Bereitstellungszinsen führten zu einer Verbesserung 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 Zuschüssen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen sowie 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	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	25,2	24,4
Nominelles Eigenkapital	Mio. €	85,74	81,49
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	35,49	28,39
Erhaltungsinvestitionen	€/m ²	51,23	44,60
Kapitaldienstdeckung	%	47,7	48,0
Fluktuationsquote	%	7,6	8,2
Durchschnittliche Wohnungsmiete ohne Aufwendungszuschüsse	€/m ²	7,44	7,25

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. Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien werden durch den Zinsanstieg erschwert. 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).

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

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.

Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Energiebedarf für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen (insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen) könnte jedoch trotz Einsparmaßnahmen weiter anwachsen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

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. Diesbezüglich hat die Baugenossenschaft dhu eG ihre Klimastrategie bereits anpasst.

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 CO₂-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.

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 und Beratungsangebote 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.

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.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan (Stand: 24.01.2023) ein Ergebnis von 4.830 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	27.378	28.300
Aufwendungszuschüsse	2.038	2.030
Instandhaltungsaufwendungen	8.557	7.950
Zinsaufwendungen	4.477	4.400
Jahresüberschuss	4.220	4.830

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

Hamburg, den 9. Mai 2023

Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG



Frank Seeger



Torsten Götsch

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		20.725,40	18.817,33
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	308.483.401,98		279.745.192,81
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	52.710,00		100.302,48
3. Grundstücke ohne Bauten	6.598.930,87		2.535,60
4. technische Anlagen und Maschinen	494.582,89		539.145,97
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	299.248,83		254.124,43
6. Anlagen im Bau	4.716.217,44		37.027.068,05
7. Bauvorbereitungskosten	3.341.520,36		2.259.922,47
8. geleistete Anzahlungen	0,00		204.000,00
		323.986.612,37	320.132.291,81
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. andere Finanzanlagen	5.750,00		5.750,00
		30.750,00	30.750,00
Anlagevermögen insgesamt		324.038.087,77	320.181.859,14
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	8.989.902,35		8.144.038,13
2. andere Vorräte	2.472,02		1.375,05
		8.992.374,37	8.145.413,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	131.475,57		76.707,62
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	621,44		0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.738,13		9.971,27
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.443.689,87		2.121.038,96
		1.580.525,01	2.207.717,85
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.744.095,48		2.827.530,66
2. Bausparguthaben	381.201,39		328.701,83
		5.125.296,87	3.156.232,49
Umlaufvermögen insgesamt		15.698.196,25	13.509.363,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten		121.017,90	144.543,21
Bilanzsumme		339.857.301,92	333.835.765,87

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	406.875,00		402.075,00
2. der verbleibenden Mitglieder	25.193.925,00		24.226.275,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	126.375,00		143.325,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.925,00		25.727.175,00	24.771.675,00 (9.225,00)
II. Kapitalrücklage		477.775,00	464.125,00
III. Ergebnismrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	7.800.000,00		7.370.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 430.000,00			(460.000,00)
2. Bauernenerungsrücklage	2.281.000,00		2.281.000,00
3. andere Ergebnismrücklagen	48.480.000,00		45.660.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.820.000,00			(3.140.000,00)
		58.561.000,00	55.311.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.412,22		306,11
2. Jahresüberschuss	4.219.927,08		4.541.132,12
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	3.250.000,00		3.600.000,00
		971.339,30	941.438,23
Eigenkapital insgesamt		85.737.289,30	81.488.238,23
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.704.324,00		7.014.568,00
2. Steuerrückstellungen	9.200,00		21.000,00
3. sonstige Rückstellungen	901.610,19		589.137,74
		8.615.134,19	7.624.705,74
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.490.139,83		218.730.184,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	12.175.178,60		13.022.984,27
3. erhaltene Anzahlungen	9.706.511,73		9.028.883,93
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.342,68		21.056,80
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.922.438,46		3.565.957,02
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		27.350,87
7. sonstige Verbindlichkeiten	70.198,10		235.142,46
		245.405.809,40	244.631.559,87 (203.987,18)
davon Verbindl. aus Steuern: € 43.892,56			
Fremdkapital insgesamt		254.020.943,59	252.256.265,61
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. vorausempfangene Mieten		99.069,03	91.262,03
Bilanzsumme		339.857.301,92	333.835.765,87

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.801.367,53		35.742.639,17
b) aus Betreuungstätigkeit	2.082,22		2.082,22
c) aus and. Lieferungen und Leistungen	13.035,20		4.710,00
		37.816.484,95	35.749.431,39
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		845.864,22	285.025,74
3. sonstige betriebliche Erträge		1.329.605,79	863.435,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.088.610,02	13.907.629,13
Rohergebnis		22.903.344,94	22.990.263,80
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.694.621,70		2.614.149,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.507.011,78		1.427.426,27
		4.201.633,48	4.041.576,19
davon für Altersversorgung: € 997.840,94			(934.193,06)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.055.985,92	6.681.493,82
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.834.203,87	1.898.969,28
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	151,88		136,88
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.295,50		17.861,14
		10.447,38	17.998,02
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.476.549,29	4.723.884,59
davon für Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: € 131.902,00			(125.834,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.953,90	20.893,44
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.336.465,86	5.641.444,50
13. sonstige Steuern		1.116.538,78	1.100.312,38
14. Jahresüberschuss		4.219.927,08	4.541.132,12
15. Gewinnvortrag		1.412,22	306,11
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.250.000,00	3.600.000,00
17. Bilanzgewinn		971.339,30	941.438,23

ANHANG

des Jahresabschlusses 2022

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 31.12.2022 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 2022 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, die vor dem Geschäftsjahr 2022 entstanden sind, 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 31.12.2022	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	311.687,86	13.518,40	0,00	0,00	325.206,26
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	400.578.686,98	60.494,62	0,00	35.544.241,33	436.183.422,93
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.651.848,77	0,00	0,00	0,00	1.651.848,77
Grundstücke ohne Bauten	24.279,10	6.047.459,65	0,00	548.935,62	6.620.674,37
technische Anlagen und Maschinen	748.341,12	0,00	0,00	0,00	748.341,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.188.860,70	144.885,47	52.290,84	0,00	1.281.455,33
Anlagen im Bau	37.027.068,05	3.223.012,19	0,00	-35.533.862,80	4.716.217,44
Bauvorbereitungskosten	2.259.922,47	1.732.156,25	295.244,21	-355.314,15	3.341.520,36
geleistete Anzahlungen	204.000,00	0,00	0,00	-204.000,00	0,00
Sachanlagen gesamt	443.683.007,19	11.208.008,18	347.535,05	0,00	454.543.480,32
Finanzanlagen					
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
Finanzanlagen gesamt	30.750,00	0,00	0,00	0,00	30.750,00
Anlagevermögen insgesamt	444.025.445,05	11.221.526,58	347.535,05	0,00	454.899.436,58

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 2,0 % (Vorjahr: 1,5 %) angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2022 veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % zum 31.12.2022 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 01.01.2022 €	Abschreibungen		Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2021 €
	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €			
292.870,53	11.610,33	0,00	304.480,86	20.725,40	18.817,33
120.833.494,17	6.866.526,78	0,00	127.700.020,95	308.483.401,98	279.745.192,81
1.551.546,29	47.592,48	0,00	1.599.138,77	52.710,00	100.302,48
21.743,50	0,00	0,00	21.743,50	6.598.930,87	2.535,60
209.195,15	44.563,08	0,00	253.758,23	494.582,89	539.145,97
934.736,27	85.693,25	38.223,02	982.206,50	299.248,83	254.124,43
0,00	0,00	0,00	0,00	4.716.217,44	37.027.068,05
0,00	0,00	0,00	0,00	3.341.520,36	2.259.922,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	204.000,00
123.550.715,38	7.044.375,59	38.223,02	130.556.867,95	323.986.612,37	320.132.291,81
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
0,00	0,00	0,00	0,00	30.750,00	30.750,00
123.843.585,91	7.055.985,92	38.223,02	130.861.348,81	324.038.087,77	320.181.859,14

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen sind im Lagebericht mit 12.456,8 T€ dargestellt. Die Abweichung zum Anlagengitter resultiert aus der Hinzurechnung des Mittelabflusses in 2022 für bereits in 2021 im Anlagengitter dargestellte Zugänge (1.601,2 T€) sowie der Verminderung für bereits im Anlagengitter 2022 dargestellte Zugänge, deren Mittelabfluss erst in 2023 erfolgte (2.314,4 T€). Darüber hinaus sind die Zugänge im Anlagengitter, entgegen der Darstellung im Lagebericht, um Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.962,0 T€ gemindert dargestellt.

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

Auf die Grundstücke mit Wohnbauten wurden die Herstellungskosten eines Neubaus inklusive Grundstück und Außenanlagen, einer im 1. Bauabschnitt fertiggestellten Modernisierungsmaßnahme sowie von Außenanlagen weiterer drei Wirtschaftseinheiten von den Anlagen im Bau (35.533,9 T€) umgebucht.

Von den Bauvorbereitungskosten wurden Herstellungskosten für die Neugestaltung einer Außenanlage in Höhe von 10,4 T€ auf die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

3. Der Zugang bei den **Grundstücken ohne Bauten** betrifft Grundstückskosten, entsprechend den im Grundstückskaufvertrag festgelegten Miteigentumsverhältnissen, für das Neubauvorhaben Schlicksweg (6.047,5 T€).

Von den Bauvorbereitungskosten wurden bereits im Jahr 2021 für das Grundstück im Schlicksweg angefallene Erwerbsnebenkosten umgebucht (344,9 T€).

Von den geleisteten Anzahlungen wurde das in Vorjahren geleistete Anhandgabeentgelt für das Grundstück im Schlicksweg, welches mit dem Kaufpreis verrechnet wurde, umgebucht (204,0 T€).

Mit Beginn der Bautätigkeit werden die angefallenen Kosten auf Anlagen im Bau umgebucht.

4. Unter den **Anlagen im Bau** werden derzeit Herstellungskosten einer Modernisierungsmaßnahme sowie zusammenhängender Außenanlagen von drei Wirtschaftseinheiten ausgewiesen. Im Jahr 2022 sind Baukosten in Höhe von 3.223,0 T€ angefallen.

Von den Anlagen im Bau wurden 35.533,9 T€ auf Wohnbauten umgebucht.

5. Die **Bauvorbereitungskosten** enthalten Planungskosten für diverse Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie für die Neugestaltung von Außenanlagen. Im Jahr 2022 sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.732,2 T€ angefallen.

Von den Bauvorbereitungskosten wurden Erwerbsnebenkosten in Höhe von 344,9 T€ auf Grundstücke ohne Bauten umgebucht.

Darüber hinaus wurden Bauvorbereitungskosten für die Neugestaltung einer Außenanlage auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht (10,4 T€).

Der Abgang von Bauvorbereitungskosten in Höhe von 295,2 T€ resultiert aus der Weiterberechnung an einen am Bauvorhaben Schlicksweg beteiligten Investor. Weiterberechnet wurden angefallene Planungs- und Entwicklungsleistungen entsprechend den im Grundstückskaufvertrag festgelegten Miteigentumsverhältnissen. Der vollständige Zahlungseingang erfolgte Anfang 2023.

6. Die **geleisteten Anzahlungen** für ein Grundstück im Schlicksweg (204,0 T€) wurden auf Grundstücke ohne Bauten umgebucht.
7. Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.
8. **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden wie folgt:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	(Vorjahr)
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	131.475,57	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	621,44	0,00	(0,00)
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.738,13	0,00	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	1.443.689,87	788,21	(51.521,26)
Gesamtbetrag	1.580.525,01	788,21	(51.521,26)

9. Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
10. Die **Flüssigen Mittel** unterliegen zum Stichtag keiner Verfügungsbeschränkung.
11. 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 1,44 % ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 443,7 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.
12. In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Rückstellungen	T€
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	345,0
Betriebskostenabrechnung einschließlich Ablesung	207,6
Jahresabschlusserstellung, Prüfung und Steuerberatung	179,2

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 113,4 T€ und der Rückstellungen von 181,8 T€ wurde auf der Passivseite ein Rückstellungsbetrag in Höhe von 68,4 T€ ausgewiesen.

13. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich per 31.12.2022 wie folgt dar (in Klammern die Beträge des Vorjahres):

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Siche- rung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	220.490.139,83 (218.730.184,52)	12.923.274,82 (12.980.409,14)	41.472.279,18 (40.444.149,75)	166.094.585,83 (165.305.625,63)	220.490.139,83 (218.730.184,52)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	12.175.178,60 (13.022.984,27)	472.517,35 (866.365,02)	1.963.459,64 (1.880.104,50)	9.739.201,61 (10.276.514,75)	12.175.178,60 (13.022.984,27)	GPR GPR
erhaltene Anzahlungen	9.706.511,73 (9.028.883,93)	9.706.511,73 (9.028.883,93)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.342,68 (21.056,80)	41.342,68 (21.056,80)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.922.438,46 (3.565.957,02)	2.922.438,46 (3.565.957,02)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (27.350,87)	0,00 (27.350,87)				
sonstige Verbindlichkeiten	70.198,10 (235.142,46)	70.198,10 (235.142,46)				
Gesamtbetrag	245.405.809,40 (244.631.559,87)	26.136.283,14 (26.725.165,24)	43.435.738,82 (42.324.254,25)	175.833.787,44 (175.582.140,38)	232.665.318,43 (231.753.168,79)	

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 31.12.2022 sind Ende Dezember fällige Darlehensraten in Höhe von insgesamt 87,1 T€ enthalten, die erst Anfang Januar 2023 abgebucht wurden.

14. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen Neuaufnahmen in Höhe von 13.688,5 T€, die Erhöhung kurzfristiger Verbindlichkeiten (15,6 T€) und den Zugang aus Umschuldung (3,0 T€), denen planmäßige Tilgungen (9.227,7 T€), Rückzahlungen (333,8 T€) sowie Tilgungszuschüsse (2.365,6 T€) gegenüberstehen.
15. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** resultieren aus planmäßigen Tilgungen (454,6 T€) und Rückzahlungen (340,1 T€).

16. Die **erhaltenen Anzahlungen** enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (9.706,5 T€).
17. 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 8.359,2 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.
2. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Versicherungsentschädigungen in Höhe von 313,2 T€, die in gleicher Höhe in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten sind. Darüber hinaus wurden Baukostenzuschüsse (349,0 T€) und Tilgungszuschüsse (403,6 T€) einer nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahme ertragswirksam vereinnahmt.
3. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch 8.556,6 T€ Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsschäden).
4. In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 6,8 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 weiteren Großmaßnahmen 4.715,7 T€ nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen. Zusätzlich bestehen im Rahmen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit finanzielle Verpflichtungen aus Architektenverträgen. Zur Finanzierung der Maßnahmen werden überwiegend Fremdmittel in Anspruch genommen.

Außerdem bestehen Leasingverträge für Fahrzeuge mit einer Restlaufzeit von 3 bis 41 Monaten. Die aus diesen Verträgen insgesamt resultierenden Leasinggebühren belaufen sich auf 80,9 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 31.12.2022 65,9 T€. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 23,1 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	2,50
Auszubildende	2,00	-
	33,50	9,25

5. Mitgliederbewegung

Zahl der Mitglieder

Anfang	2022	7.503
Zugang	2022	461
Abgang	2022	174
Ende	2022	7.790

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 967.650,00 € 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 Göttisch	(stellvertretende Vorsitzende)
Frank Razum	Schriftführer
Rüdiger Hintze	
Patrizia Tödt	
Ragnar Törber	(ab 15.06.2022)
Johannes Lindner	(bis 15.06.2022)

8. Mitglieder des Vorstands

Frank Seeger
Torsten Götsch

9. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, bestehen nicht.

10. Verwendung des Ergebnisses der Baugenossenschaft dhu eG

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses haben Vorstand und Aufsichtsrat am 09.05.2023 in gemeinsamer Sitzung in getrennter Abstimmung, entsprechend den Satzungsbestimmungen, die Einstellung in Höhe von 430.000,00 € **zur gesetzlichen Rücklage** und in Höhe von 2.820.000,00 € zu den **anderen Ergebnismrücklagen** beschlossen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung nach § 30 k) der Satzung zuzustimmen und den **Bilanzgewinn** des Geschäftsjahres 2022 wie folgt zu verwenden:

Vorschlag Gewinnverwendung	€
Bilanzgewinn 2022	971.339,30
Ausschüttung Dividende von 4 %	966.891,00
Vortrag auf neue Rechnung	4.448,30

Hamburg, den 9. Mai 2023

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 2022 wie folgt zu verwenden:

Vorschlag Gewinnverwendung	€
Bilanzgewinn 2022	971.339,30
Ausschüttung Dividende von 4 %	966.891,00
Vortrag auf neue Rechnung	4.448,30

Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021

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 31.12.2021 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.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft. Der Lagebericht für 2021 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 2022 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 10.05.2022

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands umfassend über die Entwicklung der Genossenschaft informiert, darüber mit dem Vorstand beraten sowie deren Führung der Geschäfte der Genossenschaft überwacht. Der Aufsichtsrat ist bei allen Maßnahmen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden worden und hat aufgrund der Berichte des Vorstands zustimmungspflichtige Geschäfte diskutiert, geprüft und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat darüber hinaus regelmäßig mit dem Vorstand in Kontakt gestanden, um z.B. die gemeinsamen Sitzungen vorzubereiten.

Der Vorstand hat sich mit dem Aufsichtsrat in sieben gemeinsamen Sitzungen satzungskonform 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 2021 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts geprüft. Der Abschluss ist für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Positivurteil versehen worden, das keinerlei Beanstandungen enthält.

Unser Neubau von 109 geförderten Wohnungen in der Julius-Vosseler-Straße ist 2022 planmäßig fertiggestellt und bezogen worden. Nach der Realisierung des Neubaus in der Ohlsdorfer Straße ist auch die Modernisierung der dort befindlichen Bestandswohnungen erfolgreich vorangetrieben worden. Die Grundsteinlegung für unser Bauvorhaben am Schlicksweg ist für Mitte 2023 geplant.

Aufgrund personeller Engpässe bei Handwerksbetrieben sowie fehlender Baumaterialien konnten allerdings nicht alle Modernisierungsmaßnahmen wie geplant begonnen werden. Dagegen sind vermehrt Wohnungseinzelmodernisierungen durchgeführt worden. Auch in den vor uns liegenden Jahren werden Instandsetzungen und Modernisierungen insbesondere im Bereich der energetischen Optimierung zum Schutz unseres eigenen Lebensumfeldes einen erheblichen Teil unserer Investitionsmittel und personellen Ressourcen binden. Dabei müssen und werden wir die finanziellen Belastungen unserer Mitglieder für das Thema Wohnen sehr genau im Blick behalten. Dazu passt, dass die durchschnittliche Miete von € 7,25 in 2021 nur um 19 Cent auf € 7,44 gestiegen ist. Die vorhandenen Spielräume für eine Erhöhung sind vom Vorstand bewusst nicht voll ausgeschöpft worden. Grundstücke in Hamburg zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen zu erwerben und neu zu bebauen wird zunehmend schwieriger.

Die Aktivitäten unserer dhu-Service GmbH haben sich auch im Jahre 2022 weiterhin positiv entwickelt. Wir konnten einem weiteren Bewerber einen attraktiven Arbeitsplatz anbieten. Wie auch für andere Unternehmen gestaltet sich die Suche nach geeigneten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besonders im handwerklichen Bereich schwierig. Der Aufsichtsrat folgt dem Vorstand in der Zielsetzung, dass die Genossenschaft zur Sicherung ihrer Handlungsfähigkeit im handwerklichen Bereich zukünftig einen Teil der Arbeiten mit eigenem Personal wird erledigen müssen.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird der Vertreterversammlung die Zahlung einer Dividende von 4 % vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat hat den für das Geschäftsjahr 2022 vom Vorstand erstatteten Lagebericht sowie den zum 31. Dezember 2022 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.

Ebenso schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des im Geschäftsjahr 2022 erzielten Bilanzgewinns an und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2022 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2021 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu fassen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Gestützt auf die Planungen des Vorstands für das Jahr 2023 ff ist der Aufsichtsrat trotz gesamtwirtschaftlicher schwieriger Rahmenbedingungen und absehbarer zusätzlicher Belastungen aus z.B. energetischen Modernisierungsmaßnahmen am Wohnungsbestand hinsichtlich einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft zuversichtlich.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft spricht der Aufsichtsrat für ihren großen persönlichen Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr seinen besonderen Dank aus.

Hamburg, den 9. Mai 2023

Aufsichtsrat der Baugenossenschaft dhu eG

Andreas Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrats

WOHNANLAGEN

Stand 31. Dezember 2022



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

Stadtteil	Straße	Anzahl Whg.	Baujahr				
Hamm	Am Hünenstein 3, 5, 7	28	1961	Poppenbüttel	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	Rahlstedt	Kühlungsborner Straße 13 - 17	36	1999
	Curtiusweg 6, 8, 10	38	1951		Kühlungsborner Straße 40 - 52	56	1999
	Hirtenstraße 21 a - c	24	1960	Schnelsen	Jungborn 18 - 42	100	1975
	Horner Weg 42, 42 a - e, 44	56	1954				
	Horner Weg 36, 38, 38 a - d	50	1954	Steilshoop	Erich-Ziegel-Ring 60 - 66	32	1973
	Mettlerkampsweg 13 - 19	50	1951				
	Quellenweg 5, 7, 9	39	1950	Volksdorf	Tunnkoppelring 62		
	Sievekingsallee 17 a - d, 19 a - c	43	1965		Tunnkoppelstieg 19 - 23	36	1984
	Sievekingsallee 19 d - e	13	1969	Wandsbek	Stephanstraße 14 - 18, 18 a - d	42	1958
	Sievekingsallee 39 - 40						
	Launitzweg 1	28	1952	Winterhude	Alter Güterbahnhof 13 c + d	16	2013
Horn	Sievekingsallee 43 - 49				Alter Güterbahnhof 12 c	19	2013
	Launitzweg 2				Buchsbaumweg 2 - 4		
Jenfeld	Schulenbeksweg 1, 3	59	1954		Vogelbeerenweg 1, 3		
	Wurmsweg 1 - 9				Efeuweg 7 - 9	64	1930
	Chateaufstraße 6	90	1950		Buchsbaumweg 6, 8	17	1938
Langenhorn					Buchsbaumweg 10	9	1938
	Letzter Heller 28 - 36	56	1972		Buchsbaumweg 10 a, BÜRO		1973
Lohbrügge	Neubertbogen 10, 10 a, 12	8	1998		Buchsbaumweg 12, 14, 16	26	1938
	Neubertbogen 14 - 20				Elebeken 12	16	2014
	Jenfelder Straße 152 - 162	115	1996		Goldbekufer 1		
Lokstedt					Goldbekplatz 6		
	Kiwittsmoor 32	32	1976		Semperstraße 1, 3	48	1926
Mümmel- mannsberg	Korachstraße 32 - 48				Goldbekufer 2 - 5	45	1928
	Fanny-David-Weg 2 - 6	72	1965		Goldbekufer 6		
	Julius-Vosseler-Straße 106 a - d, 108 a - d	109	2022		Forsmannstraße 31, 33	36	1928
Mümmel- mannsberg					Hainbuchenweg 3, 5	17	1939
	Lietbargredder 9 - 23	68	1977		Hainbuchenweg 5 a + b	12	2009
	Rahewinkel 11 - 37	132	1978		Jarrestraße 34 - 38 a + b, 40	55	1990
Mümmel- mannsberg	Steinbeker Hauptstraße 189 - 195	24	1976		Jarrestraße 28 - 32, 32 a + b	43	1991
	Wilhelm-Lehmbruck-Straße 1 - 17				Semperstraße 5 - 11		
	Wilhelm-Lehmbruck-Straße 2 - 8				Forsmannstraße 29	60	1926
Neu- allermöhe	Steinbeker Hauptstraße 181 - 187				Timmermannstraße 3, 5		
	Godenwind 50 - 56				Himmelstraße 22	34	1929
	Gustav-Klimt-Weg 1 - 4	216	1976		Ohlsdorfer Straße 32 + 34	2	2021
Niendorf					Ohlsdorfer Straße 34 a + b	12	2020
	Schippelsweg 38 a - c	21	1961		Ohlsdorfer Straße 36 - 40, 42 a + b	38	1936
	Schippelsweg 32 - 40, jew. a + b	44	1963		Veerstücken 2 - 8	22	1939
Ohlsdorf	Ohmoor 1 a - f	26	1964		Vogelbeerenweg 5	22	2008
					Vogelbeerenweg 11	21	2008
					Vogelbeerenweg 13, 15		
Othmarschen	Fuhlsbütteler Damm 84 - 88	21	1957		Braamkamp 18, 20		
	Birnweg 5 - 11	28	1959		Buchsbaumweg 18, 20	49	1931
	Wolkausweg 17 a + b	18	2019				
Othmarschen	Johann-Mohr-Weg 24 a - d	44	2006				

VERTRETERINNEN UND VERTRETER

Stand 31. Dezember 2022

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

Jahresabschluss
2022

42 BILANZ

44 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

45 ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
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	12.414,32	15.173,12
Anlagevermögen insgesamt	12.414,32	15.173,12
B. Umlaufvermögen		
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	0,00	27.350,87
3. sonstige Vermögensgegenstände	4.047,21	3.230,72
III. Guthaben bei Kreditinstituten	70.755,00	17.411,54
Umlaufvermögen insgesamt	74.802,21	47.993,13
Bilanzsumme	87.216,53	63.166,25

Passiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	40.918,33	17.804,93
Eigenkapital insgesamt	65.918,33	42.804,93
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	11.000,00	6.550,00
2. sonstige Rückstellungen	3.367,00	2.758,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.738,13	9.971,27
2. sonstige Verbindlichkeiten	2.193,07	1.082,05
Fremdkapital insgesamt	21.298,20	20.361,32
Bilanzsumme	87.216,53	63.166,25

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		179.327,73	139.959,93
2. sonstige betriebliche Erträge		3.299,54	15.172,75
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.055,20		2.730,00
		11.055,20	2.730,00
Rohergebnis		171.572,07	152.402,68
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	98.397,16		96.274,02
b) soziale Abgaben	22.048,79		21.645,67
		120.445,95	117.919,69
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.758,80	8.538,84
6. sonstige Aufwendungen		14.522,36	12.182,83
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.619,56	3.832,39
8. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		23.225,40	9.928,93
9. sonstige Steuern		112,00	142,00
10. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		23.113,40	9.786,93
11. Gewinnvortrag/Verlustvortrag		17.804,93	8.018,00
Bilanzgewinn/Bilanzverlust		40.918,33	17.804,93

ANHANG

des Jahresabschlusses 2022

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 31.12.2022 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 2022 keine Bezüge.
5. Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2022 keine Bezüge.
6. Geschäftsführer:
Frank Seeger
Torsten Götsch
7. Mitglieder des Aufsichtsrats:
Patrizia Tödt – Vorsitzende
Rüdiger Hintze (ab 30.10.2022)
Frank Razum
Johannes Lindner (bis 30.10.2022)
8. Sitz der Gesellschaft: Buchsbaumweg 10a, 22299 Hamburg
9. Alleingesellschafterin: Baugenossenschaft dhu eG
Buchsbaumweg 10a, 22299 Hamburg

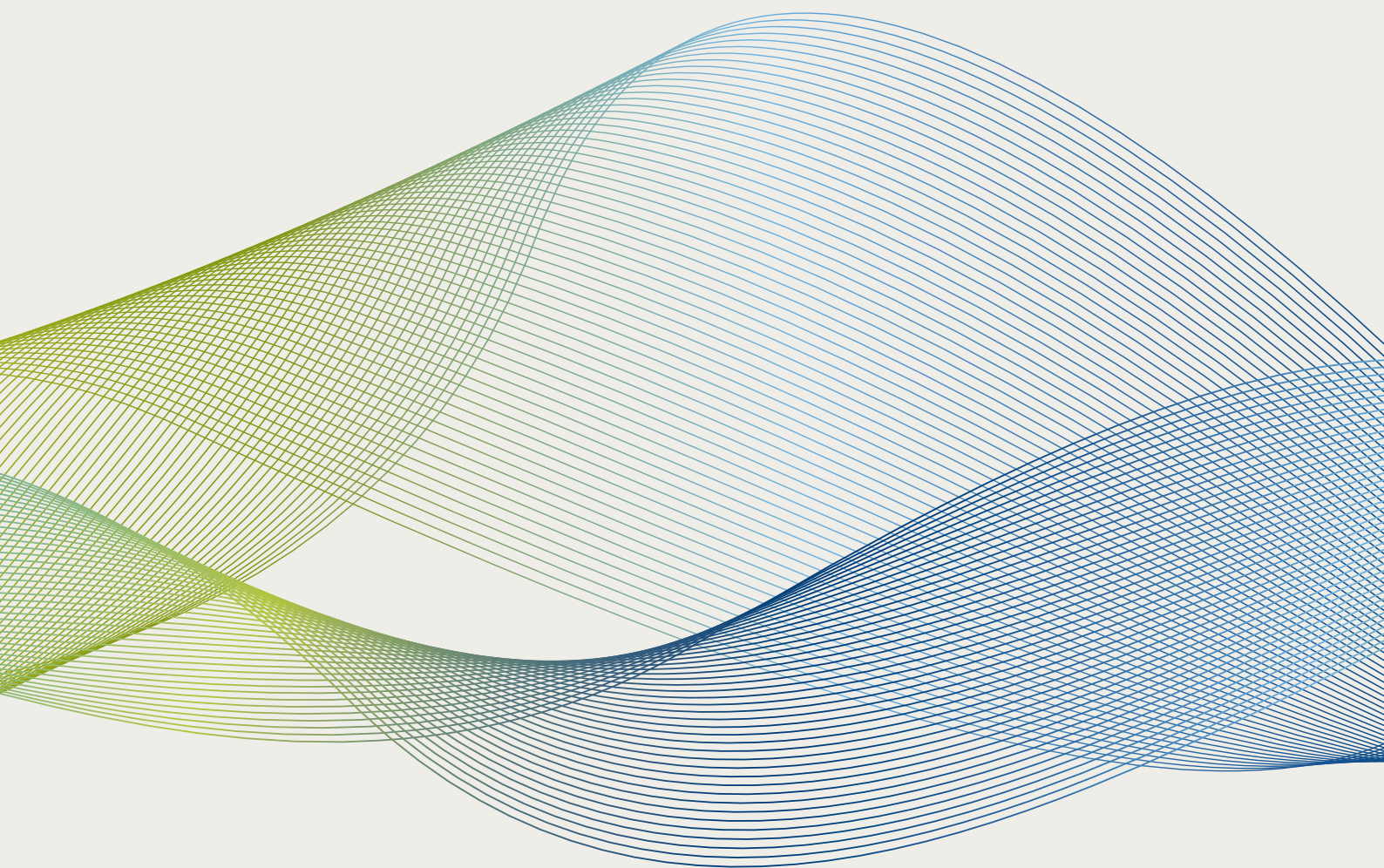
Hamburg, den 27. März 2023



Frank Seeger



Torsten Götsch



Stiftungsarbeit **im Jahr 2022**

Die dhu Stiftung setzt sich seit acht Jahren für soziale Ziele ein. Es geht darum, Bildung zu vermitteln und Nachbarschaften zu fördern sowie Generationen, Nationalitäten und Kulturen miteinander zu verbinden. Die dhu Stiftung ist überwiegend in den Hamburger Quartieren aktiv, in denen die Baugenossenschaft dhu eG Wohnungen besitzt. Sie förderte auch 2022 zahlreiche Projekte in unterschiedlichen Hamburger Stadtteilen.

→ Die dhu Stiftung förderte 2022 folgende Projekte

- **AWO Tagespflege Quartiershaus.plus:**
Musikalisches Puppentheater
- **ASB Hamburg:** Anschaffung E-Lastenfahrrad für Freiwilligendienst
- **Barmbeker Verein für Kultur u. Arbeit e.V. – Zinnschmelze:** Welcome Music Session
- **Bücherhallen Medienprojekte gGmbH:**
Dialog in Deutsch
- **Bürgerhaus Barmbek e.V.:** Kultur im Treppenhaus und Innenhofereignisse
- **Bürgerhaus Barmbek e.V.:** ZUSAMMENKUNFT – für ein nachhaltiges Barmbek
- **BürgerStiftung:** Bündnis Ukraine-Hilfe
- **Bücherhallen gGmbH:** Ukrainehilfe – gemeinsame Förderung mit dem Arbeitskreis Stiftungen Hamburger Wohnungsgenossenschaften
- **Förderverein Winternotprogramm für Obdachlose e.V.**
- **GitarreHamburg.de gGmbH:**
Bündnis für Bildung Billstedt 2.1
Jugendgitarrenorchester
- **Goldbekhaus e.V.:** Podcast und Weihnachtsmärchen
- **Hamburger Tafel e.V.**
- **ISI e.V.**
- **Johanniter Landesverband Hamburg:**
Lacrima Trauergruppen für Kinder
- **Jugendfeuerwehr Hamburg:**
Nachtwanderung – gemeinsame Förderung mit dem Arbeitskreis Stiftungen Hamburger Wohnungsgenossenschaften
- **Movego gGmbH:** Honorarkräfte für Abenteuerspielplatz Bahrenfeld
- **Nachtcfé Hamburg e.V.:** Hamburger Gesundheitsmobil
- **NestWerk e.V.:** Los geht's!
Hamburg entdecken
- **NestWerk e.V.:** Mehrfachförderung
Schwimmspaß Bramfeld
- **Stiftung Alsterdorf:** Barrierefreie Homepage
LENA Barmbek u. Steilshoop
- **Stiftung Generationen-Zusammenhalt:**
KulturistenHoch2 – biografisch/Lesereihe
- **Stiftung Kulturpalast:** HipHop Academy,
Klangstrolche und Grünes Billstedt
- **Teach First gGmbH:** Fellows Otto-Hahn-Schule
Jenfeld und Fritz-Schumacher-Schule
Langenhorn
- **Terra Africa e.V.:** Afrikanischer Frühling

Die „Welcome Music Session“ in der Zinnschmelze, getragen vom Barmbeker Verein für Kultur und Arbeit e.V. und von der dhu Stiftung gefördert, lädt Menschen jeder Herkunft ein, gemeinsam Musik zu machen.





Kostenfreie Schwimmkurse für Schulklassen und Jugendliche – die dhu Stiftung förderte ein Angebot von NestWerk e.V.

Grün und musikalisch lautet das Motto in Billstedt – die dhu Stiftung förderte über die Stiftung Kulturpalast Hamburg unter anderem das Projekt „Klangstrolche“.



Die Stiftung blickt auf ein aktives Jahr zurück: 2022 war von den letzten Auswirkungen der Coronapandemie und von den Folgen des Kriegsgeschehens in der Ukraine geprägt. Doch eindeutig positiv wirkte sich bei den Antragstellern aus, dass nach zwei Jahren pandemiebedingter Pause viele Projekte endlich wieder in Präsenz stattfinden konnten.

So förderte die dhu Stiftung insgesamt 30 soziale, sehr unterschiedliche Projekte in verschiedenen Hamburger Stadtteilen, satzungsgemäß vorzugsweise dort, wo die Baugenossenschaft dhu über Wohnungsbestand verfügt. Förderzusagen wurden in Höhe von etwas mehr als 43.000 Euro erteilt. Die dhu Stiftung erhielt im Laufe des Jahres 2022 rund 18.700 Euro Spenden. Rund 20.000 Euro Dividende hat die dhu Stiftung von der Baugenossenschaft dhu erhalten. Die dhu Stiftung ist Mitglied der dhu.

Bewährt hat sich mittlerweile die Zusammenarbeit mit Hamburger Stadtteil-Kulturzentren bzw. Bürgerhäusern. Etliche befinden sich in den Quartieren, wo auch die dhu über Wohnungsbestand verfügt. 28 Stadtteil-Kulturzentren fördert Hamburg derzeit, 17 Geschichtswerkstätten und darüber hinaus weitere Institutionen wie Bürgerhäuser und Kulturzentren in der ganzen Stadt.

Die dhu Stiftung förderte 2022 Projekte im Bürgerhaus Barmbek, im Goldbekhaus in Winterhude, in der Zinnschmelze in Barmbek sowie im Kulturpalast Billstedt. Im **Bürgerhaus Barmbek e.V.** fanden beispielsweise Kulturangebote in Treppenhäusern und Aktivitäten in den Innenhöfen statt – während der Pandemie ein guter Ersatz für das Stadtteilstfest. Der **Goldbekhaus e.V.** entwickelte, von der Stiftung unterstützt, den Podcast „Goldbek-Kanal – die Nachbarschaftswelle“. Vor allem 2022 eine Möglichkeit, die Nachbar-



„Fit im Park“ wird in Kooperation mit ParkSportInsel e.V. für ein Jahr finanziert von der dhu Stiftung und weiteren genossenschaftlichen Stiftungen.

schaft während der Pandemie mit digitaler Kultur zu versorgen. Die dhu Stiftung förderte dort auch das Winterhuder Weihnachtsmärchen, ein Angebot für Schulklassen und Kindergruppen. In der **Zinnschmelze** – dem Barmbeker Verein für Kultur und Arbeit e.V. – unterstützte der Stiftungsvorstand gern das Projekt „Welcome Music Session“; das Angebot sieht monatliches Musizieren von Menschen unterschiedlicher Herkunft vor.

Die **Stiftung Kulturpalast Billstedt** erhielt eine Förderung für die inzwischen überregional bekannte HipHop Academy, die Trainingsmöglichkeiten für Jugendliche zwischen 8 bis 25 Jahren in allen Bereichen der HipHop-Kultur bietet. Das Projekt Klangstrolche, welches die Stiftung ebenfalls unterstützte, hat die musikalische Frühförderung zum Ziel. Auch der Projektantrag zu „Grünes Billstedt – Umwelt- und Urban Gardening Projekte für ein nachhaltiges Billstedt“ überzeugte und erhielt eine Förderung.

Unter den geförderten Einzelprojekten ist ein Angebot von **NestWerk e.V.** hervorzuheben. Der Verein ermöglicht es Schulklassen und Jugendlichen in Hamburg, kostenfrei an Schwimmkursen teilzunehmen. Pandemiebedingt fand bekanntlich kein Schwimmunterricht für Kinder statt und der Bedarf an Schwimmkursen ist sehr groß. Viele Kurse in Sportvereinen sind ausgebucht.

Darüber hinaus hat die dhu Stiftung die Ukrainehilfe in Hamburg unterstützt. Das ist kein Widerspruch zu den Stiftungszielen, denn das Bundesamt für Finanzen hat 2022 Spenden für Geflüchtete unabhängig vom Stiftungszweck ermöglicht. Die dhu Stiftung spendete über die BürgerStiftung Hamburg an das **Bündnis Ukrainehilfe Hamburg**, um ukrainischen Schutzsuchenden schnell und unbürokratisch zu helfen und ihnen das Ankommen in Hamburg zu erleichtern. Weitere Unterstützung für Menschen aus der Ukraine erfolgte zusammen mit dem Arbeitskreis Stiftungen Hamburger Wohnungsgenossenschaften an die **Bücherhallen Medienprojekte gGmbH** für unterschiedliche Aktionen, Anschaffungen und Veranstaltungen.

Die Arbeit der dhu Stiftung ist weiterhin von Bedeutung, bis April 2023 gab der Stiftungsvorstand bereits 13 Förderzusagen in Höhe von rund 25.000 Euro. Gefördert werden 2023 unter anderem der **Verein ParkSportInsel**, mit einem Bewegungsangebot für Ältere namens „Fit im Park“ im Hammer Park, zusammen mit den Stiftungen der Wohnungsgenossenschaften von 1904 und 1902 eG. Auch die Anträge der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. für ein Frühlingsferienprogramm der **Waldschule Niendorfer Gehege** und das Angebot von **Kräuterwanderungen** im Bürgerhaus Allermöhe e.V. wurden bewilligt.

Kontakt zur Stiftung



dhu Stiftung
Buchsbaumweg 10a
22299 Hamburg-Winterhude

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

➔ Spenden und Zustiftungen

Weiterhin ist jede Zuwendung willkommen! Die dhu Stiftung darf Spenden und Zustiftungen entgegennehmen und steuerlich abzugsfähige Zuwendungsbestätigungen ausstellen. Mithilfe der Spenden kann die Stiftung ihre Aufgaben und Zwecke kurzfristig besser erfüllen. Wer die Stiftungstätigkeit langfristig unterstützen möchte, wählt die Form der Zustiftung. Diese Mittel werden dem Vermögen der Stiftung dauerhaft zugefügt und erhöhen auf diese Weise das Stiftungsvermögen. Nur die daraus entstehenden Erträge dürfen dann für die Stiftungszwecke verwendet werden.

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

Mitgliedschaften und Kooperationen

- 1. FC Hellbrook e.V. von 1967
- ADFC e.V.
- Allianz für Entwicklung und Klima
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- B.A.D. Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH
- Barrierefrei Leben e.V., Beratungszentrum für Technische Hilfen und Wohnraumanpassung
- Betriebssportverband Hamburg e.V.
- 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



♦ Partner für Sport, Fitness und Gesundheit



Kontakt

dhu[↑] Baugenossenschaft

Baugenossenschaft dhu eG
Buchsbaumweg 10a
22299 Hamburg-Winterhude

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

dhu> Service

dhu Service GmbH
Buchsbaumweg 10a
22299 Hamburg-Winterhude

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

Impressum

Text: textpertin Bärbel Wegner, www.textpertin-hamburg.de

Design: mitra Kommunikation, www.mitra.hamburg

Bildnachweis: Steven Haberland: S. 6; Maike Bernd: S. 48; Nestwerk: S. 49 o.;
Stefanie Hörmann, Stiftung Kulturpalast: S. 49 u.; Parksportinsel: S. 50

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

Unser Geschäftsbericht 2022 ist klimaneutral gedruckt. Für den Einband wurde der Verpackungskarton LA VIE RECYCLÉE verwendet, für die Innenseiten das Papier Nautilus. Beide Materialien sind zu 100 % aus Altpapier hergestellt. Beim Digitaldruck wurden zertifizierte, lebensmittelechte Farben eingesetzt.



