

Jahresabschluss 2022

Im Juni 2023 kamen die Vertreterinnen und Vertreter der Baugenossenschaft dhu zur jährlichen Vertreterversammlung zusammen. Die Versammlung beschloss unter anderem über den Jahresabschluss 2022 und die Gewinnverwendung.



Sebastiaan Dickschat ist Leiter des Rechnungswesens und erläutert den Jahresabschluss 2022

Der Abschluss für das Jahr 2022 zeigt, dass die dhu erfolgreich gewirtschaftet hat. Die Genossenschaft erzielte einen Überschuss von 4,2 Millionen Euro und das Eigenkapital konnte somit weiter gestärkt werden. Ein besonderes Ereignis 2022 war die Fertigstellung von 109 Wohnungen in der Julius-Vosseler-Straße.

Deutlich bemerkbar machen sich jedoch die aktuellen Rahmenbedingungen. Unter anderem erschwerten gestiegene Baukosten und geänderte Konditionen der Banken das wirtschaftliche Arbeiten. Die Instandhaltungsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen: Hintergrund ist

unter anderem eine große Zahl an Einzelmodernisierungen. Künftige Investitionen wie zum Beispiel die für das neue Bürogebäude in Barmbek und geplante Modernisierungen in Hamm und Barmbek werden in den nächsten Jahren zu einem Anstieg der Bilanzsumme führen. Die Vorbereitungen laufen, wirken sich aber noch nicht aus.

Wir erläutern an dieser Stelle wieder exemplarisch fünf relevante Größen aus dem Jahresabschluss und verdeutlichen deren Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren.



Der **Geschäftsbericht 2022** steht allen Interessierten zum Download zur Verfügung. Er enthält die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. dhu.diosk.de/GB2022.html

Foto: Steven Haberland

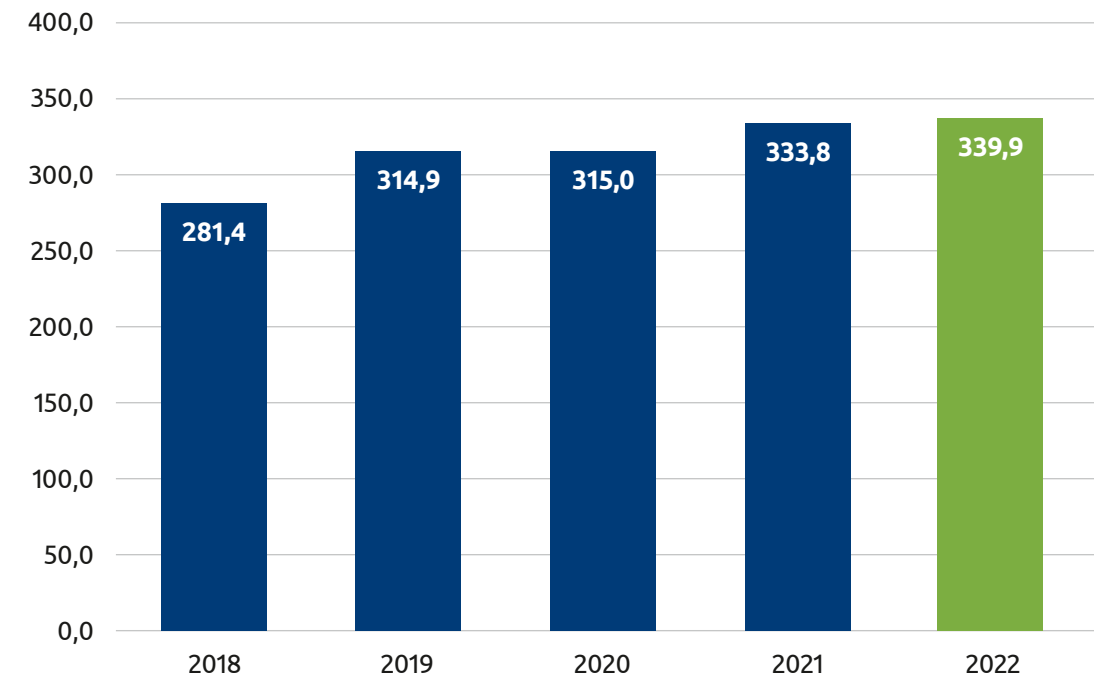
Die Bilanzsumme

Die Bilanzsumme weist den Wert aller Aktiva und Passiva aus. Vergleicht man sie mit den Vorjahren, gibt sie Aufschluss über die Geschäftsentwicklung. Zukünftig wird die dhu zum Beispiel ihre Investitionen noch stärker am Klimaschutz ausrichten. Das wird steigende Bilanzsummen nach sich ziehen.

Der Abschluss 2022 mit den Angaben im Anhang und im Lagebericht zeigt, dass die Genossenschaft die Bilanzsumme insbesondere durch Investitionen ins Anlagevermögen erheblich beeinflusst hat. Die Baugenossenschaft dhu hat – mit rund 120 Millionen Euro in fünf Jahren – große Summen in den Bestand investiert.

2022
339,9
Mio. €

Bilanzsumme in Mio. €



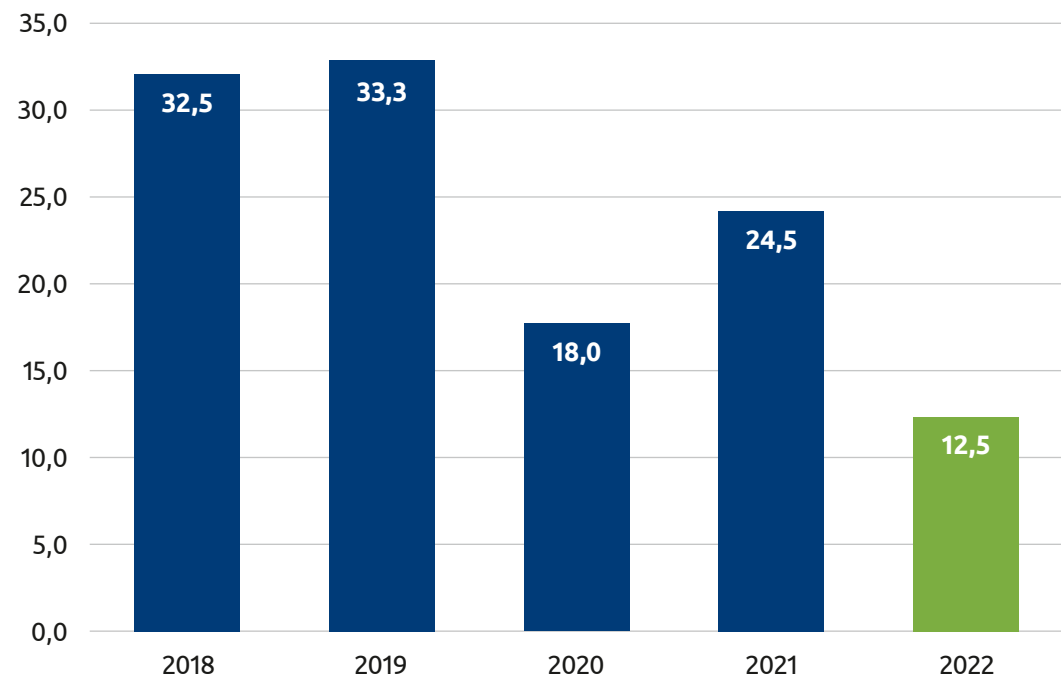
Die Investitionen

Hinter den Investitionen verbergen sich die einzelnen realen Neubau- und Modernisierungsprojekte der dhu. Die Investitionen werden in der Bilanz dem Anlagevermögen zugeschrieben, da sie dauerhaft für den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft bestimmt sind. Zu den größten Investitionen gehören die **Modernisierungen** in Mümmelmannsberg, der Sievekingsallee, der Korachstraße/Fanny-David-Weg, der Bürgerstraße und der Ohlsdorfer Straße sowie die **Neubauten** im Heuorts Land, der Julius-Vosseler-Straße, der Bargfredestraße und der Ohlsdorfer Straße.

Besonders hohe Investitionen weisen die Jahre 2018 und 2019 auf, bedingt durch die teilweise zeitliche Überlappung der großen Neubauten im Heuorts Land und der Julius-Vosseler-Straße. Der Neubau Heuorts Land wurde im Jahr 2019 fertiggestellt. Hierdurch erklärt sich der Rückgang der Investitionen im Jahr 2020. Vorbereitet werden aktuell Investitionen für den Neubau im Schlicksweg/Ecke Steilshooper Straße. Hier entstehen neben einer neuen Verwaltung sowohl Wohnungen als auch Gewerbeflächen.

12,5 ²⁰²² Mio. €

Investitionen in Mio. €



Das Anlagevermögen

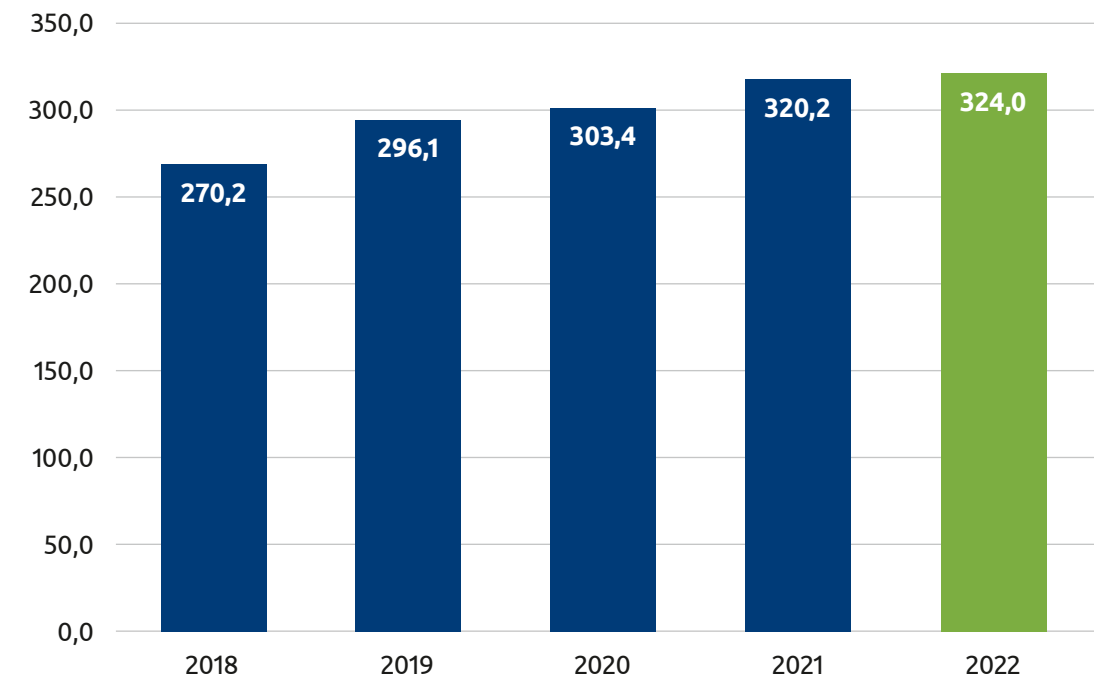
Das Anlagevermögen beschreibt jenen Teil der Aktivseite der Bilanz, der dauerhaft dem Geschäftsbetrieb dient. Damit grenzt es sich vom kurzfristigen Umlaufvermögen ab. Durch jährliche Abschreibungen wird nach handelsrechtlichen Vorgaben eine Wertkorrektur auf das Anlagevermögen vorgenommen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens zeigt, dass die Investitionen die Abschreibungen deutlich übersteigen und damit nachhaltig in den Gebäudebestand investiert wurde. Diese Investitionen haben den Fortbestand der Genossenschaft im Fokus und nicht kurzfristige Geschäfte.

Das verdeutlichen die Zahlen: Die dhu hat in den vergangenen fünf Jahren rund 120 Millionen Euro in den Gebäudebestand investiert. Im gleichen Zeitraum waren aber nur rund 32 Millionen Euro abzuschreiben. Das bedeutet, dass die Genossenschaft an Substanz gewonnen und für wirtschaftliche Potenziale in der Zukunft gesorgt hat.

324,0 ²⁰²² Mio. €

Anlagevermögen in Mio. €



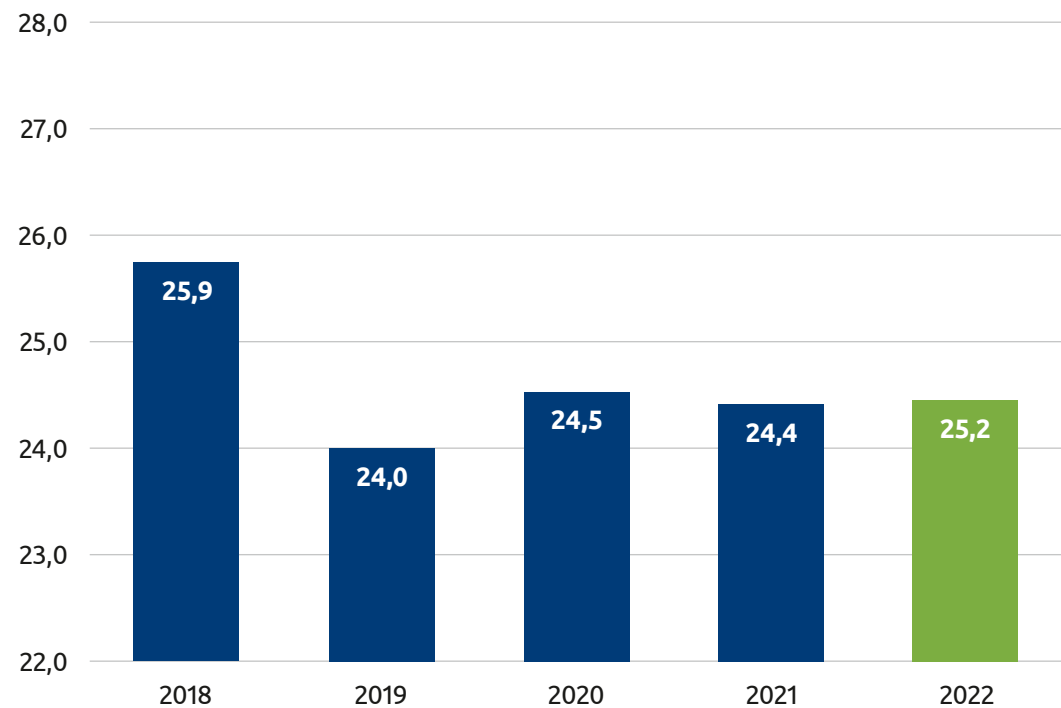
Die Eigenkapitalquote

An dieser Kennzahl lässt sich die wirtschaftliche Stärke eines Unternehmens ablesen. Die Eigenkapitalquote hat sich bei der dhu seit 2018 trotz erwirtschafteter Jahresüberschüsse auf konstantem Niveau gehalten. Hohe Investitionen drücken wie eine Last auf die Eigenkapitalquote, da bei der Bildung dieser Kennzahl das vorhandene Eigenkapital zur Bilanzsumme ins Verhältnis gesetzt wird. Dieser Effekt tritt dann auch bei nominell steigendem Eigenkapital auf.

Eine stabile Eigenkapitalquote hilft der Genossenschaft, sich eine attraktive Finanzierung bei den Banken zu sichern. Durch wirtschaftlich sinnvolle Investitionen lässt sich die Eigenkapitalquote nachhaltig stärken. Eine Immobilie trägt typischerweise im späteren Zyklus, insbesondere nach vollständiger Tilgung der dazugehörigen Kredite, zur Stärkung des Eigenkapitals bei. Die Investitionen von heute bedeuten also wirtschaftliche Stärke von morgen. Sie stehen für eine sichere Zukunft unserer Genossenschaft.

25,2 % 2022

Eigenkapitalquote in %



Das Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder und die Rücklagen bilden das Eigenkapital der Genossenschaft. Die jährlichen Zu- und Abgänge der Mitglieder beeinflussen den Wert des Geschäftsguthabens. Dieser hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Wirtschaftliche Jahresüberschüsse können entsprechend den Satzungsbestimmungen den Rücklagen zugeführt oder für die Ausschüttung an die Mitglieder in Form einer Dividende – bis maximal vier Prozent auf das Geschäftsguthaben – verwendet werden. Inzwischen sind es fast 1 Million Euro, die die Genossenschaft an ihre Mitglieder ausschüttet. Über die prozentuale Höhe der Ausschüttung beschließt jährlich die Vertreterversammlung.

85,7 2022
Mio. €

Die bilanziell ausgewiesenen Rücklagen liegen nicht auf Bankkonten, sondern sind ein Buchwert. Sie sichern die Rücklagenbildung und mögliche Dividendenausschüttungen in der Zukunft, denn die erwirtschafteten finanziellen Mittel stecken längst wieder als Eigenkapitalanteil in den nächsten Bauprojekten. Die Genossenschaft sorgt so nachhaltig für den Fortbestand und erfüllt den Generationenvertrag.

Eigenkapital in Mio. €

