



dhü
Baugenossenschaft

2023

GESCHÄFTSBERICHT

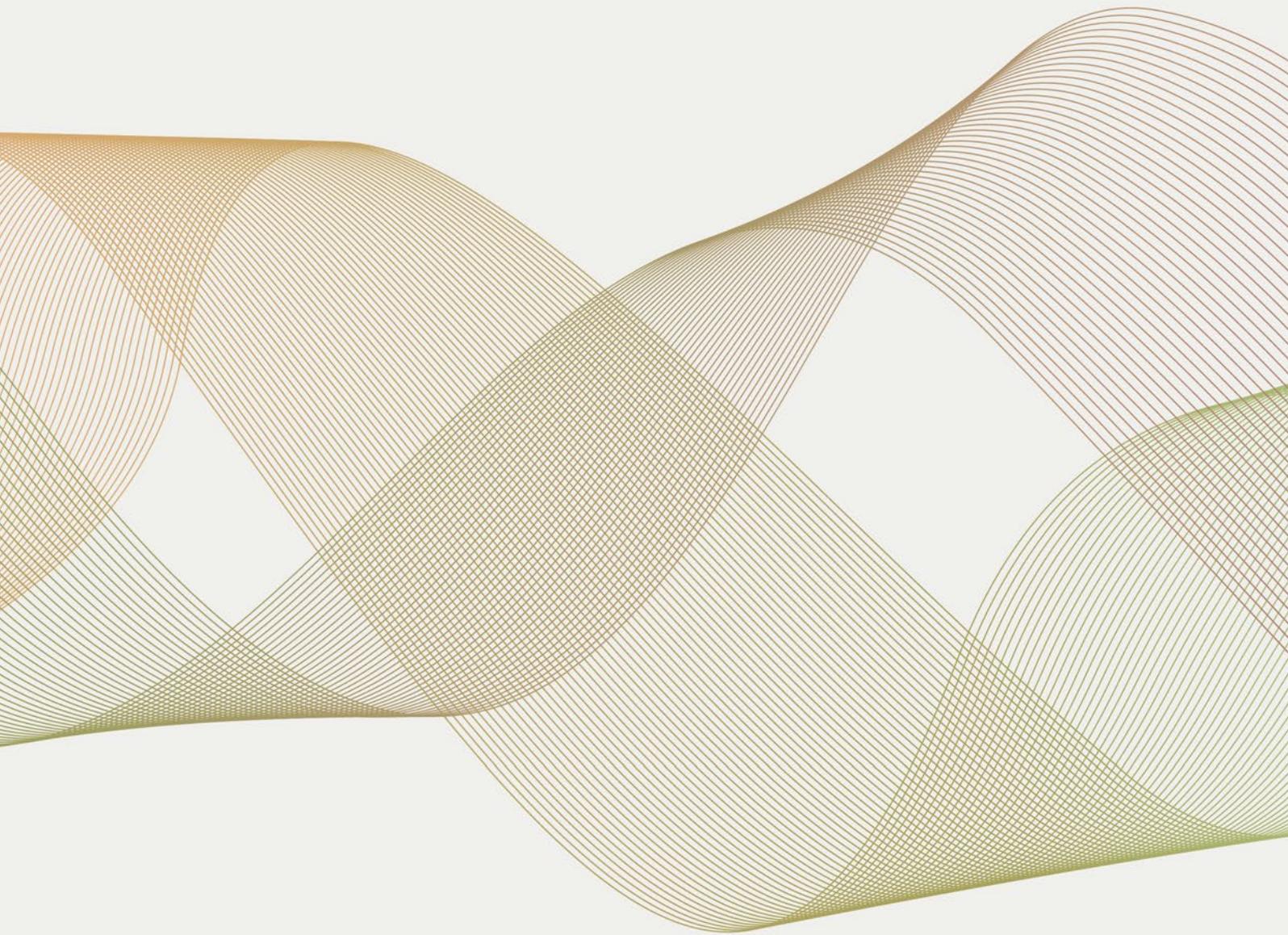
dhu in Zahlen

<i>in €</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Bilanzsumme</i>	347.318.700	339.857.300
<i>Rücklagen</i>	63.488.200	59.038.800
<i>Rückstellungen</i>	8.224.500	8.615.100
<i>Umsatzerlöse</i>	39.324.600	37.816.500
<i>Instandhaltungsleistungen</i>	7.816.200	8.556.600
<i>Bilanzgewinn</i>	1.006.400	971.300
<i>Bruttodividende</i>	1.006.100	966.900
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Wohnungen</i>	4.448	4.447
<i>Mitglieder</i>	7.978	7.790
<i>Geschäftsanteile</i>	341.846	335.958
<i>Haupt- und neben- amtliche Mitarbeiter</i>	44	43

dhu[↑]
Baugenossenschaft

2023

GESCHÄFTSBERICHT



Gedenken

Wir gedenken unserer
2023 verstorbenen Mitglieder.

Heike Albrecht
Hans Herbert Arndt
Mourad Badji
Sibylle Bartz
Silke Bargstädt-Franke
Wilfried Belusa
Burkhard Berndt
Harry Blanckley
Peter Binder
Monika Bögeholz
Michael Börck
Uwe Börner
Peter Boguschewitz
Elisabeth Clasen
Waltraut Classen
Christopher Cudjo
Gregor Paul Daschke
Gerhard Drosdatis
Brunhilde Drosdowski
Bruno Elbers
Susanne Euent
José Ignacio Garcia Martinez
Helmut Gehrke
Jürgen Peter Gerloff
Brigitte Griem

Olaf Götsch
Thomas Gudzent
Alwin Haase
Otto Happernagl
Brigitte Heick
Rudolf Heilmeyer
Siegfried Janke
Frieda Kaiser
Marita Kasten
Ingrid Kesenheimer
Ferdinand Kirchberg
Karl-Heinz Kiunke
Uwe Klahn
Jutta Köhler
Bernd Köncke
Ronald Krotoschin
Karla Kuhlow
Thomas Kulesa
Matthias Lange
Martin Lesmann
Margot Lütjohann
Ursula Maack
Hildegard Mahnke-Feldmeyer
Klaus-Peter Mann
Christine Marschler

Eitel Matthèe
Christa Meier
Rita Meyer
Nicola Paczkowski
Vera C. Peters
Kurt Plessner
Liubov Pochtennova
Manfred-Lothar Putz
Angelika Ravens
Egon Runzel
Gert Sablowski
Dieter Schalk
Werner Schmidt
Christian Schnitt
Erich Schreiber
Ulrich Söhnert
Sonja Stemme
Sigrun von Stillfried Rattonitz
Elfriede Streibel
Ursula Suck
Julia Timm
Adolf Tonn
Horst Wichmann
Ursula Wietzke
Ernst Adolf Zimmermann

Inhalt

6	VORWORT DES VORSTANDSTEAMS
10	JAHRESABSCHLUSS 2023
36	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
38	VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN
40	VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER dhu
41	DIE dhu SERVICE GMBH
46	DIE dhu STIFTUNG
51	KONTAKT/IMPRESSUM
52	MITGLIEDSCHAFTEN UND KOOPERATIONEN

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren!

Das Jahr 2023 war weiterhin geprägt von den Kriegseignissen in Europa. Damit einher gingen steigende Energiepreise und eine große Verunsicherung der Mitglieder angesichts dieser Kostenentwicklung. Doch alle geplanten Vorhaben im Bereich Neubau und Modernisierung konnten umgesetzt werden.

Aktuell bewegt uns eine wesentliche Veränderung im Vorstand: Wir freuen uns sehr, dass Lisa Winter seit April 2024 zum Vorstandsteam gehört. Bis zum Ausscheiden von Torsten Götsch im Herbst 2025 wird die dhu von einem Dreierteam geführt werden.

*Das Vorstandsteam (v. li.): Frank Seeger,
Torsten Götsch und Lisa Winter*





Baulich hat uns vor allem das Vorhaben an der Steilshooper Straße Ecke Schlicksweg beschäftigt. Mit dem Spatenstich startete im Mai 2023 nach jahrelanger Vorarbeit die Bautätigkeit. Für dieses Projekt hatten wir uns die Finanzierung zum Glück noch zu verhältnismäßig günstigen Konditionen rechtzeitig gesichert. Durch die wechselnden Förderbedingungen und allgemein steigenden Kosten kam zwischenzeitlich durchaus die Frage auf, das Bauvorhaben einzustellen. Doch es geht weiter und im April 2024 konnten wir mit dem Kooperationspartner coop eG die Grundsteinlegung vornehmen.

Insgesamt war die dhu trotz der bekannten Herausforderungen im Wohnungsbau weiterhin aktiv. Alle geplanten Vorhaben im Bereich Neubau und Modernisierung konnten umgesetzt beziehungsweise weiter vorangebracht werden. Die Modernisierung in der Ohlsdorfer Straße wurde mit den Außenanlagen im Frühjahr 2023 abgeschlossen.

Für den geplanten Neubau am jetzigen Standort der Geschäftsstelle, unser „100 Jahre dhu“-Haus, haben wir einen Bauvorbescheid erhalten. Der Bezug der Wohnungen ist für den Herbst 2028 geplant.

Ebenfalls in der Planung ist ein Neubau in der Kolberger Straße in Ammersbek. Baubeginn könnte 2028 sein. Für Sommer 2025 bereiten wir eine Modernisierung für die in der Kolberger Straße befindlichen 35 Wohnungen vor. Diese wurden 1975 gebaut.

Im Herbst 2023 haben wir mit der Modernisierung von mehr als 160 Wohnungen in Hamm begonnen und bereiten eine Modernisierung in Barmbek-Nord vor. Für die 190 Wohnungen hatten wir ein innovatives, in den Niederlanden entwickeltes Verfahren nach dem sogenannten Energiesprong-Prinzip geplant, konnten aber mit dem Bezirk keine Einigung darüber erzielen. Deshalb startet eine herkömmliche energetische Modernisierung voraussichtlich im Sommer 2025. Für 138 Wohnungen in der Berner Chaussee ist ebenfalls eine umfassende Modernisierung für den Sommer 2025 geplant.



„Unsere Entscheidung, die Vorauszahlungen, da, wo es erforderlich war, anzupassen, war richtig. Auch wenn die befürchtete Kostenexplosion der Energiepreise nicht stattgefunden hat.“

Der Ausbau der Glasfasernetze ist in den Wohnanlagen so gut wie abgeschlossen. In den Quartieren freuen wir uns auch über kleine Ergänzungen, wie die sechs Fahrradreparaturstationen, die bei den Mitgliedern gut ankommen.

Wir haben viel bewegt; dahinter stecken viele Köpfe. Das Mitarbeiter-Team ist in Bewegung und gewachsen. Eine Bilanzbuchhalterin und zwei Hauswarte sind hinzugekommen; die Hauswarte Dieter Jacobs und Uwe Schröder gingen in den Ruhestand. Zwei Auszubildende haben ihre Ausbildung erfolgreich beendet; eine davon wurde übernommen und absolviert inzwischen ein duales Studium zur Bauingenieurin.

Das Thema bezahlbarer Wohnraum spielt mittlerweile auch bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter eine Rolle: Die dhu ist ein angenehmer Arbeitgeber, bietet unter anderem viele Sozialleistungen und insgesamt spannende Aufgaben. Aber wenn die Interessenten keine bezahlbaren Wohnungen finden, werden sie in andere Regionen abwandern.

Steigende Kosten betreffen auch die Mitglieder. 2023 waren gestiegene Gaspreise und ein zu erwartender Gasmangel ein Thema. Unsere Entscheidung, die Vorauszahlungen, da, wo es erforderlich war, anzupassen, war richtig. Auch wenn die befürchtete Kostenexplosion der Energiepreise nicht stattgefunden hat. Die Energiepreise haben sich auf einem hohen Niveau stabilisiert.

”

„Mit dem dhu-Klimapfad arbeiten wir daran, unseren Wohnungsbestand bis 2045 zu ertüchtigen. Herausfordernd ist ja nicht der Neubau, sondern der existierende Wohnungsbestand.“

Bei den mit Gas versorgten Wohnungen hat der Rahmenvertrag des VNW geholfen, durch den noch eine Preisstabilität bis Ende 2024 gilt. Hier bleiben unsere Mitglieder bisher von Preissteigerungen verschont. Dies ändert sich allerdings ab 2025, da dann ein neuer Rahmenvertrag mit höheren Preisen gelten wird. Aufgrund der weltpolitischen Lage konnten die bisher sehr günstigen Konditionen nicht mehr erzielt werden und es kommt zu Steigerungen. Es wird gewiss im Einzelfall Bewohner geben, die mit den Erhöhungen zu kämpfen hatten. Doch insgesamt sind unsere Mitglieder, soweit bekannt, relativ gut durch das Jahr gekommen.

Der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen und die Reduktion von Treibhausgasen stehen bei der dhu schon länger auf der Agenda. Mit dem dhu-Klimapfad arbeiten wir daran, unseren Wohnungsbestand bis 2045 zu ertüchtigen. Herausfordernd ist ja nicht der Neubau, sondern der existierende Wohnungsbestand. Stand heute verfügt die dhu über rund 2.550 Wohnungen, die energieeffizient gebaut oder bereits modernisiert worden sind. Bis zu 1.900 Wohnungen in über 40 Wohnanlagen stehen noch auf der Agenda.

Dies bedarf noch erheblicher Investitionen in den Bestand. Wir setzen dabei auf die gesetzlich vorgeschriebene Wärmeplanung der Stadt Hamburg. In der Hansestadt gibt es mehrere Fernwärmenetze. Und es bestehen gute Fördermöglichkeiten durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB). Bis zum Jahr 2045

wird der Wohnungsbestand der dhu mit großer Wahrscheinlichkeit CO₂-neutral sein. Das erfordert noch Anstrengungen von allen Seiten – von den Mitgliedern, die im Wohnungsbestand von Baumaßnahmen betroffen sind, und von den Mitarbeitenden, die viel stemmen müssen. Für die Genossenschaft bedeuten diese Maßnahmen einen finanziellen Kraftakt.

Fremdenfeindliches Verhalten und populistische Parolen werden mehr und teils aggressiv in die Öffentlichkeit getragen. Die dhu positioniert sich deutlich gegen Rechtsextremismus. Und für die Werte, für die unsere Genossenschaft steht: gemeinschaftliches Denken und Handeln und eine Nachbarschaft, in der alle willkommen sind, unabhängig von ihrer Herkunft, von Geschlecht, Alter oder ihrer Religion. Seit fast 100 Jahren praktiziert die Baugenossenschaft diese Gleichbehandlung aller Mitglieder. Die genannten Werte werden in den Quartieren überwiegend respektiert. Sollte das einmal nicht der Fall sein, werden wir mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln einschreiten.

Ein weiteres Thema ist die Quartiersentwicklung. Ein gelungenes Beispiel ist das Quartiershaus.plus in Mümmelmannsberg, entstanden in Kooperation mit der AWO Hamburg, das im März 2023 sein fünfjähriges Bestehen gefeiert hat. Wir arbeiten mit der Stiftung Das Rauhe Haus zusammen und versuchen auch sonst zu kooperieren, wo es möglich ist. Die dhu hat allerdings weder die finanziellen Mittel noch ausreichend Mitarbeitende, um Quartiere allein voranzubringen.

Die dhu Stiftung steht für die Förderung einzelner Projekte, die die Quartiere stärken. 2023 unterstützte die seit 2015 bestehende Stiftung mit fast 40.000 Euro 24 gemeinnützige Projekte in unterschiedlichen Hamburger Stadtteilen.

Die Kommunikation mit den Mitgliedern und der Mitgliederservice sind für uns zentrale Aufgaben. Wir werden weiterhin viel mit den Mitgliedern kommunizieren. Das Niveau der dhu ist bereits sehr gut, doch wir arbeiten daran, noch verständlicher zu vermitteln, worum es bei einer Angelegenheit geht – egal, ob in einem Brief oder

bei einer Information in der Mitgliederzeitschrift. Das im Frühjahr 2023 gestartete Serviceportal „Meine dhu“ ist ein weiterer Baustein in unserer Digitalisierungsstrategie. Nun können registrierte Mitglieder persönliche Daten sehr einfach ändern und Anliegen direkt und zu jeder Zeit an uns schicken. Die Resonanz der Mitglieder darauf ist sehr positiv.

In der Kommunikation geht es übrigens auch um Glaubwürdigkeit. Wenn wir von den Mitgliedern hohen Einsatz zum Thema Klimaschutz erwarten, können wir keine Verbrennermotoren fahren. Dann werden mitunter mal längere Ladezeiten der Elektroautos in Kauf genommen. Und es muss auch kein neues Auto sein, das im Fuhrpark der dhu steht. Frank Seeger ist inzwischen bei den Mitgliedern und in der Branche als passionierter Fahrradfahrer bekannt. Auch das Mitarbeiterteam hat insgesamt inzwischen eine stolze Fahrradkilometerbilanz.

Ein weiterer Service für die Mitglieder ist die Tochterfirma der dhu, die dhu Service GmbH. Diese hat erfolgreich gewirtschaftet. Das Jahr 2023 war das erste Jahr, in dem die Heizkostenabrechnung für alle Objekte der Genossenschaft durch die dhu Service GmbH erstellt wurde. Die Abrechnung ist noch nicht störungsfrei verlaufen. Dieser Geschäftsbereich wird neu aufgebaut und entsprechend läuft noch nicht alles rund. Doch wir sind auf einem guten Weg. Die dhu Service GmbH wird weiterentwickelt; unter anderem ist geplant, den Mitgliedern zukünftig durch die dhu Service GmbH die vorgeschriebene Information über Verbrauchsdaten von Heizung und Warmwasser zur Verfügung zu stellen.

Die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat verlief vertrauensvoll und intensiv. Der Aufsichtsrat hat sich 2023 unter anderem mit der Bestellung eines neuen Vorstandsmitglieds beschäftigt, da Torsten Götsch auf eigenen Wunsch Ende 2025 seine Vorstandstätigkeit beenden wird. Bei der 51. Vertreterversammlung 2023 wurde eine lange vorbereitete Änderung der Satzung und Wahlordnung beschlossen. Bei der gleichen Versammlung wurde Antje Engel als Nachfolgerin für den aus Altersgründen aus dem Amt scheidenden Frank Razum gewählt. Wir trauern um unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied. Frank Razum ist im Februar 2024 verstorben.

Alle fünf Jahre wird zur Vertreterwahl aufgerufen, 2025 wird das wieder der Fall sein. Wir freuen uns über Mitglieder, die kandidieren wollen oder andere für dieses Amt vorschlagen.

Die Baugenossenschaft dhu wird im nächsten Jahr 100 Jahre alt werden. Wir bereiten uns schon länger darauf vor; unter anderem begleitet eine Arbeitsgruppe im Hause die Entstehung einer Publikation. Wir sind gespannt auf die Ergebnisse.

Das vergangene Geschäftsjahr ist aus unserer Sicht zufriedenstellend verlaufen. Wir danken allen, die zum Erfolg des Unternehmens beigetragen haben.

Hamburg, den 7. Mai 2024

Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG

Frank Seeger Torsten Götsch Lisa Winter

„In der Kommunikation geht es übrigens auch um Glaubwürdigkeit. Wenn wir von den Mitgliedern hohen Einsatz zum Thema Klimaschutz erwarten, können wir keine Verbrennermotoren fahren.“





Jahresabschluss 2023

- 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 4.448 eigene Wohnungen, 1 Gästewohnung, 25 gewerbliche Objekte, 1 eigenes Verwaltungsgebäude, 6 Gemeinschaftseinrichtungen, 26 sonstige Objekte und 2.303 Stellplätze – davon 1.459 in Garagen. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich aufgrund einer Wohnungsteilung um eine Wohnung erhöht.

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 gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, verharrte die Bauwirtschaft, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um 5,3 % (davor + 29,7 %). Gleichzeitig spiegelten sich in den monatlichen Inflationsraten die Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen (Energiepreisbremsen). Zudem setzte im Jahresverlauf gestützt durch die bessere Versorgungslage eine Entspannung bei der Preisentwicklung ein. Im Oktober und November wurde eine rückläufige Preisentwicklung gemessen. Gleichwohl bewegen sich die Preise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Im Schnitt wurde 2023 Haushaltsenergie um 14 % teurer. Erdgas kostete 14,7 %, Strom 12,7 % mehr als 2022. Leichtes Heizöl verbilligte sich 2023 deutlich um 22,2 %.

Die Bevölkerungszahl Hamburgs ist im Jahr 2022 gestiegen. Am 31.12.2022 lebten 1.945.532 Personen in der Hansestadt. Das sind 91.597 Personen mehr als Ende 2021, so das Statistikamt Nord.

Die Zunahme der Bevölkerung resultiert aus einem positiven Saldo aus Zu- und Fortzügen. 19.054 kleine Hamburgerinnen und Hamburger kamen 2022 zur Welt, während 19.877 Bürgerinnen und Bürger im selben Jahr verstarben (Saldo: minus 823 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 2040 erstellt. Danach ist zu

erwarten, dass die Einwohnerzahl Hamburgs bis 2040 auf rund 2,024 Mio. anwächst und bereits 2030 erstmals die Grenze von 2 Mio. übertrifft.

Ursache dieses Anstiegs bis 2040 sind weiterhin erwartete Wanderungsgewinne durch mehr Zu- als Fortzüge bei einer leicht negativen prognostizierten Bilanz aus Geburten und Sterbefällen für den gleichen Betrachtungszeitraum.

Hieraus leiten wir auch für die Zukunft einen Mietwohnungsbedarf für die Stadt Hamburg und damit einen günstigen Wohnungsmarkt für unser Geschäftsgebiet ab.

2.2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2023 T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	28.300	28.513	27.378
Aufwendungszuschüsse	2.030	1.823	2.038
Instandhaltungsaufwendungen	7.950	7.816	8.557
Zinsaufwendungen	4.400	4.265	4.477
Jahresüberschuss	4.830	5.442	4.220

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

Bei den Umsatzerlösen aus Mieten sind insbesondere aufgrund von BGB-Erhöhungen und Neuvermietungsanpassungen die Erlöse leicht stärker gestiegen als geplant.

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

Bei den Instandhaltungsaufwendungen wurden geringere Aufwendungen für Großmaßnahmen durch erhöhte Aufwendungen für Wohnungseinzelmodernisierungen sowie für laufende Instandhaltungsaufwendungen nahezu kompensiert.

Die genannten Abweichungen waren im Wesentlichen ursächlich für das höher als geplant ausgefallene Jahresergebnis. Neben den oben genannten Kennzahlen trug ein geringer als geplant angefallener Personalaufwand (- 251 T€) zusätzlich zur Ergebnisverbesserung bei.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 7.816,2 T€ nach 8.556,6 T€ im Vorjahr. Dies bedeutet durchschnittliche Aufwendungen in Höhe von 31,93 €/m² (Vorjahr 35,49 €/m²). Zusätzlich wurden, ohne den Abzug von Tilgungszuschüssen, 2,95 Mio. € (Vorjahr 4,78 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 betragen in 2023 monatlich durchschnittlich 7,62 €/m² nach 7,44 €/m² im Vorjahr. Zusammen mit den Aufwendungszuschüssen aus öffentlicher Förderung in 2023 von 0,50 €/m² (Vorjahr 0,57 €/m²) ergab sich eine durchschnittliche monatliche Gesamtmiete von 8,12 €/m² (Vorjahr 8,01 €/m²). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 6,9 % gegenüber 7,6 % im Vorjahr gesunken.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2023 u. a. von der planmäßigen Fortführung der Bautätigkeit in der Ohlsdorfer Straße geprägt. Hier wurden 38 Wohnungen mit öffentlicher Förderung modernisiert. Der zweite und damit letzte Bauabschnitt wurde im ersten Halbjahr des Jahres 2023 wieder in die Vermietung aufgenommen. Zudem wurde u. a. mit der Modernisierung von insgesamt 163 Wohnungen in Hamm begonnen.

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 %.

In der ersten Hälfte des Jahres 2023 wurde mit der Bebauung, auf Grundlage der bereits in Vorjahren erstellten Planung, begonnen. Für die auf die Baugenossenschaft dhu eG entfallenden Eigentumsanteile werden neben einem neuen Verwaltungsgebäude und einer Kita auch Wohn- und Gewerbeflächen sowie eine feste Anzahl an Stellplätzen in der Tiefgarage geschaffen. Nach derzeitigem Baufortschritt wird das Gebäude voraussichtlich Anfang 2026 fertiggestellt.

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 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränder. z. Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	325.089,1	93,6	324.159,1	95,4	930,0
Umlaufvermögen (einschl. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung)	22.229,6	6,4	15.698,2	4,6	6.531,4
Gesamtvermögen	347.318,7	100,0	339.857,3	100,0	7.461,4
Eigenkapital	90.665,3	26,1	85.737,3	25,2	4.928,0
Fremdkapital langfristig					
· Pensionsrückstellungen	7.633,2	2,2	7.704,3	2,3	-71,1
· Verbindlichkeiten	233.461,0	67,2	232.578,2	68,4	882,8
Fremdkapital kurzfristig	15.559,2	4,5	13.837,5	4,1	1.721,7
Gesamtkapital	347.318,7	100,0	339.857,3	100,0	7.461,4

Das Anlagevermögen beträgt 93,6 % 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) sowie dem Rückkauf eines Dauernutzungsrechts.

Der Anstieg des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Flüssigen Mittel zurückzuführen. Darüber hinaus haben sich die geleisteten Anzahlungen und die Rechnungsabgrenzungsposten gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um etwa 2 % gestiegener Bilanzsumme 26,1 % (Vorjahr 25,2 %). Die betragsmäßige Veränderung des Eigenkapitals um +4.928,0 T€ ergibt sich durch den Jahresüberschuss (5.442,0 T€) abzüglich der Dividende für das Vorjahr (966,9 T€) sowie durch Zugänge bei den Geschäftsguthaben (443,5 T€) und die Erhöhung der Kapitalrücklage (9,4 T€).

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch Darlehensvalutierungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von 15.997,1 T€ erhöht. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen (10.434,8 T€), Tilgungszuschüsse (667,7 T€), vorzeitige Rückzahlungen (1.011,9 T€) sowie die Rückzahlung von Zwischenfinanzierungsmitteln (3.000,0 T€).

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2024 trotz geplanter Modernisierungs- und Neubautätigkeit, bei steigender Bilanzsumme, voraussichtlich leicht steigen.

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

Kapitalflussrechnung	2023 T€	2022 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	5.442,0	4.219,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.429,7	7.056,0
Abnahmen (Vorjahr: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-71,1	689,7
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-2,0	-410,4
Gewinn (Vorjahr: Verlust) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-28,5	1,8
Cashflow nach DVFA/SG*	12.770,1	11.557,0
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauleistungen und Steuerrückstellungen)	-15,2	-53,3
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-1.408,5	105,8
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	2.884,2	-535,8
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	4.001,1	4.335,4
Ertragsteueraufwand	40,7	9,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.272,4	15.418,1
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-41,6	-13,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	86,4	12,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.748,2	-12.456,8
Saldo aus Rückfluss und Auszahlungen für Bausparverträge	255,4	-52,5
Erhaltene Zinsen	109,4	3,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.338,7	-12.507,1
III. Finanzierungsbereich		
Planmäßige Tilgungen	-10.434,8	-9.682,3
Gezahlte Zinsen	-4.110,5	-4.338,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen für Investitionen	15.997,1	13.668,5
Rückzahlungen von Darlehen	-4.011,9	-673,9
Zugang aus Umschuldung	0,0	3,0
Einzahlung in Kapitalrücklage	9,4	13,7
Auszahlungen für Dividenden	-966,9	-940,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	443,5	955,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.074,1	-994,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	5.859,6	1.916,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.744,1	2.827,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	10.603,7	4.744,1

*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 1,76 % nach 1,87 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben 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 18.272,4 T€ reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst (14.545,3 T€) zu bedienen und eine Dividende von 966,9 T€ auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag von 2.760,2 T€ zuzüglich der Einzahlungen aus der Zeichnung von Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage von 452,9 T€ sowie dem Saldo aus Valutierungen/Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 11.985,2 T€ ergibt sich ein Mittelzufluss von 15.198,3 T€. Bei einer Investitionstätigkeit von 9.338,7 T€ führte dies insgesamt zu einem Mittelzufluss von 5.859,6 T€ und entsprechend zu einer Erhöhung des Finanzmittelbestands zum 31.12.2023 auf 10.603,7 T€.

Es besteht bei einem Kreditinstitut weiterhin eine zusätzliche Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt 10 Mio. €, die zum Jahresende nicht in Anspruch genommen war.

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 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	6.037,3	4.144,5	1.892,8
Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr	-28,6	-28,4	-0,2
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-21,4	-5,7	-15,7
Betreuungstätigkeit	6,9	4,3	2,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-667,7	-874,9	207,2
Betriebsergebnis	5.326,5	3.239,8	2.086,7
Neutrales Ergebnis	156,3	989,1	-832,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.482,8	4.228,9	1.253,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-40,7	-9,0	-31,7
Jahresüberschuss	5.442,1	4.219,9	1.222,2

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

Die Veränderung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung ist insbesondere auf gestiegene Sollmieten sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

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

Das Neutrale Ergebnis ist geprägt von der Auflösung von Rückstellungen, Vereinnahmung von Verbindlichkeiten sowie Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen. Im Vorjahr war das Neutrale Ergebnis im Wesentlichen auf Zuschüsse für nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	26,1	25,2
Nominelles Eigenkapital	Mio. €	90,67	85,74
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	31,93	35,49
Erhaltungsinvestitionen	€/m ²	41,55	51,23
Kapitaldienstdeckung	%	47,9	47,7
Fluktuationsquote	%	6,9	7,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete ohne Aufwendungszuschüsse	€/m ²	7,62	7,44

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

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).

Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien werden durch das weiter bestehende hohe Zinsniveau sowie durch deutlich gestiegene Baukosten erschwert. Ursächlich für die seit langem hohen Baukosten sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise und knappe Kapazitäten.

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

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. Künftige Kostensteigerungsrisiken werden durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

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.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher weiter konsequent das Ziel, den Energiebedarf für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Dennoch können aus der hohen Gesamtbelastung für Mieter in Zukunft Erlösausfälle resultieren.

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.

Schwer vorhersehbar sind die weiteren Entwicklungen der Inflation, insbesondere der Energiepreise, des Zinsniveaus und auch des Fachkräftemangels. Ebenso könnten Änderungen ordnungsrechtlicher Vorgaben oder der Förderbedingungen zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan (Stand: 16.01.2024) ein Ergebnis von 4.090 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2023 T€	Plan 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	28.513	29.030
Aufwendungszuschüsse	1.823	1.975
Instandhaltungsaufwendungen	7.816	9.300
Zinsaufwendungen	4.265	4.330
Jahresüberschuss	5.442	4.090

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

Hamburg, den 7. Mai 2024

Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG

Frank Seeger Torsten Götsch Lisa Winter

Bilanz

zum 31. Dezember 2023

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		46.326,79	20.725,40
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	310.036.756,69		308.483.401,98
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.117,89		52.710,00
3. Grundstücke ohne Bauten	2.535,60		6.598.930,87
4. technische Anlagen und Maschinen	498.264,81		494.582,89
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	561.066,77		299.248,83
6. Anlagen im Bau	12.532.698,85		4.716.217,44
7. Bauvorbereitungskosten	771.256,07		3.341.520,36
		324.407.696,68	323.986.612,37
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		324.484.773,47	324.038.087,77
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	9.177.396,24		8.989.902,35
2. andere Vorräte	2.142,05		2.472,02
3. geleistete Anzahlungen	783.333,76		0,00
		9.962.872,05	8.992.374,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	206.008,24		131.475,57
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		621,44
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.243,54		4.738,13
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.318.014,25		1.443.689,87
		1.537.266,03	1.580.525,01
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.603.708,64		4.744.095,48
2. Bausparguthaben	125.751,45		381.201,39
		10.729.460,09	5.125.296,87
Umlaufvermögen insgesamt		22.229.598,17	15.698.196,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten		604.325,24	121.017,90
Bilanzsumme		347.318.696,88	339.857.301,92

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	388.950,00		406.875,00
2. der verbleibenden Mitglieder	25.632.375,00		25.193.925,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	149.325,00		126.375,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 6.075,00		26.170.650,00	25.727.175,00 (2.925,00)
II. Kapitalrücklage		487.175,00	477.775,00
III. Ergebn isrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	8.350.000,00		7.800.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 550.000,00			(430.000,00)
2. Bauern euerungsrücklage	2.281.000,00		2.281.000,00
3. andere Ergebn isrücklagen	52.370.000,00		48.480.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 3.890.000,00			(2.820.000,00)
		63.001.000,00	58.561.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	4.448,30		1.412,22
2. Jahresüberschuss	5.441.985,16		4.219.927,08
3. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	4.440.000,00		3.250.000,00
		1.006.433,46	971.339,30
Eigenkapital insgesamt		90.665.258,46	85.737.289,30
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.633.231,00		7.704.324,00
2. Steuerrückstellungen	41.000,00		9.200,00
3. sonstige Rückstellungen	550.250,99		901.610,19
		8.224.481,99	8.615.134,19
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	210.868.022,08		220.490.139,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	22.664.470,92		12.175.178,60
3. erhaltene Anzahlungen	11.447.999,17		9.706.511,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.949,46		41.342,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.197.128,09		2.922.438,46
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.020,88		0,00
7. sonstige Verbindlichkeiten	71.290,78		70.198,10
		248.321.881,38	245.405.809,40 (43.892,56)
davon Verbindl. aus Steuern: € 41.044,26			
Fremdkapital insgesamt		256.546.363,37	254.020.943,59
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. voraus empfangene Mieten		107.075,05	99.069,03
Bilanzsumme		347.318.696,88	339.857.301,92

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.284.915,04		37.801.367,53
b) aus Betreuungstätigkeit	2.161,46		2.082,22
c) aus and. Lieferungen und Leistungen	37.533,10		13.035,20
		39.324.609,60	37.816.484,95
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		187.493,89	845.864,22
3. sonstige betriebliche Erträge		513.278,80	1.329.605,79
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.473.375,90	17.088.610,02
Rohergebnis		23.552.006,39	22.903.344,94
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.874.049,67		2.694.621,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	684.373,77		1.507.011,78
		3.558.423,44	4.201.633,48
davon für Altersversorgung: € 135.048,57			(997.840,94)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.429.702,02	7.055.985,92
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.814.205,27	1.834.203,87
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	165,63		151,88
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	109.373,75		10.295,50
		109.539,38	10.447,38
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.265.349,97	4.476.549,29
davon für Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: € 133.432,03			(131.902,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		40.691,78	8.953,90
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.553.173,29	5.336.465,86
13. sonstige Steuern		1.111.188,13	1.116.538,78
14. Jahresüberschuss		5.441.985,16	4.219.927,08
15. Gewinnvortrag		4.448,30	1.412,22
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.440.000,00	3.250.000,00
17. Bilanzgewinn		1.006.433,46	971.339,30

Anhang

des Jahresabschlusses 2023

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 31.12.2023 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 2023 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.
4. Als betriebsgewöhnlich wurden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

• Immaterielle Vermögensgegenstände	3-5 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 den Rückkauf eines Dauernutzungsrechts wurden über die zum Kaufzeitpunkt bestehende Restlaufzeit abgeschrieben.
8. Anschaffungskosten für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800 € netto wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang erfasst.
9. **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.
10. Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen und Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.
11. 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 %.
12. Von dem Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB, Disagien nicht abzugrenzen, wurde Gebrauch gemacht.
13. Aktive latente Steuern wurden infolge der Inanspruchnahme nach § 274 Abs. 1 HGB nicht aktiviert.

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2023	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	
	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	325.206,26	41.650,00	0,00	0,00	366.856,26
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	436.183.422,93	2.196.827,09	0,00	6.566.371,11	444.946.621,13
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.651.848,77	0,00	0,00	0,00	1.651.848,77
Grundstücke ohne Bauten	6.620.674,37	0,00	0,00	-6.596.395,27	24.279,10
technische Anlagen und Maschinen	748.341,12	46.266,71	2.391,48	0,00	792.216,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.281.455,33	375.450,96	99.667,46	0,00	1.557.238,83
Anlagen im Bau	4.716.217,44	4.819.805,56	22.033,68	3.018.709,53	12.532.698,85
Bauvorbereitungskosten	3.341.520,36	454.310,72	35.889,64	-2.988.685,37	771.256,07
Sachanlagen gesamt	454.543.480,32	7.892.661,04	159.982,26	0,00	462.276.159,10
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	454.899.436,58	7.934.311,04	159.982,26	0,00	462.673.765,36

14. Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen 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: 2,0 %) angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2023 veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82 % zum 31.12.2023 zugrunde gelegt.
15. 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.
16. 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:

Abschreibungen						
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022	
€	€	€	€	€	€	€
304.480,86	16.048,61	0,00	320.529,47	46.326,79	20.725,40	
127.700.020,95	7.209.843,49	0,00	134.909.864,44	310.036.756,69	308.483.401,98	
1.599.138,77	47.592,11	0,00	1.646.730,88	5.117,89	52.710,00	
21.743,50	0,00	0,00	21.743,50	2.535,60	6.598.930,87	
253.758,23	42.584,79	2.391,48	293.951,54	498.264,81	494.582,89	
982.206,50	113.633,02	99.667,46	996.172,06	561.066,77	299.248,83	
0,00	0,00	0,00	0,00	12.532.698,85	4.716.217,44	
0,00	0,00	0,00	0,00	771.256,07	3.341.520,36	
130.556.867,95	7.413.653,41	102.058,94	137.868.462,42	324.407.696,68	323.986.612,37	
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	
130.861.348,81	7.429.702,02	102.058,94	138.188.991,89	324.484.773,47	324.038.087,77	

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen sind im Lagebericht mit 9.748,2 T€ dargestellt. Die Abweichung zum Anlagengitter resultiert aus der Hinzurechnung des Mittelabflusses in 2023 für bereits in 2022 im Anlagengitter dargestellte Zugänge (2.314,4 T€) sowie der Verminderung für bereits im Anlagengitter 2023 dargestellte Zugänge, deren Mittelabfluss erst in 2024 erfolgte (1.126,6 T€). Darüber hinaus sind die Zugänge im Anlagengitter, entgegen der Darstellung im Lagebericht, um Tilgungszuschüsse in Höhe von 667,7 T€ gemindert dargestellt.

2. Die Zugänge beim **Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** betreffen, neben Restkosten für Neubautätigkeit in früheren Jahren, Herstellungskosten für umfassende Modernisierungstätigkeiten, die Neugestaltung von Außenanlagen sowie Anschaffungskosten für den Rückkauf eines Dauernutzungsrechts.

Auf die Grundstücke mit Wohnbauten wurden die Herstellungskosten für die Fertigstellung des 2. Bauabschnitts einer Modernisierungsmaßnahme sowie Herstellungskosten von fertiggestellten Außenanlagen weiterer drei Wirtschaftseinheiten von den Anlagen im Bau (6.190,7 T€) umgebucht.

Von den Bauvorbereitungskosten wurden Herstellungskosten für die Modernisierung von drei Wirtschaftseinheiten in Höhe von 375,7 T€ auf die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

3. Unter den **Grundstücken ohne Bauten** wird ein in Hamburg-Billstedt belegenes Grundstück mit 1.879 m² Größe ausgewiesen.

Mit Beginn der Bautätigkeit wurden Grundstücks- und Erwerbsnebenkosten für das Neubauvorhaben Schlicksweg von den Grundstücken ohne Bauten auf Anlagen im Bau umgebucht (6.596,4 T€).

4. Unter den **Anlagen im Bau** werden derzeit Herstellungskosten für die Errichtung des neuen Verwaltungsgebäudes sowie der dazugehörigen Wohn- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Im Jahr 2023 sind Baukosten in Höhe von 4.819,8 T€ angefallen.

Auf die Anlagen im Bau wurden Herstellungskosten von den Bauvorbereitungskosten (2.613,0 T€) sowie den Grundstücken ohne Bauten (6.596,4 T€) umgebucht.

Von den Anlagen im Bau wurden 6.190,7 T€ auf Wohnbauten umgebucht.

Der Abgang bei den Anlagen im Bau in Höhe von 22,0 T€ resultiert aus der Weiterberechnung an einen am Bauvorhaben Schlicksweg beteiligten Investor. Weiterberechnet wurden durch die Baugenossenschaft dhu eG beauftragte, angefallene Herstellungskosten entsprechend den im Grundstückskaufvertrag festgelegten Miteigentumsverhältnissen.

5. Die **Bauvorbereitungskosten** enthalten Planungskosten für diverse Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie für die Neugestaltung von Außenanlagen. Im Jahr 2023 sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 454,3 T€ angefallen.

Von den Bauvorbereitungskosten wurden Herstellungskosten in Höhe von 2.613,0 T€ auf Anlagen im Bau umgebucht.

Darüber hinaus wurden Bauvorbereitungskosten auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht (375,7 T€).

Der Abgang von Bauvorbereitungskosten in Höhe von 35,9 T€ resultiert aus der Weiterberechnung an einen am Bauvorhaben Schlicksweg beteiligten Investor. Weiterberechnet wurden angefallene Planungs- und Entwicklungsleistungen entsprechend den im Grundstückskaufvertrag festgelegten Miteigentumsverhältnissen.

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

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen wurden auf benötigte Bauteile zur Umrüstung der Schließanlagen im Gebäudebestand geleistet.

7. **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	206.008,24	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	13.243,54	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	1.318.014,25	93.523,00	788,21
Gesamtbetrag	1.537.266,03	93.523,00	788,21

8. Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

9. Die **Flüssigen Mittel** unterliegen zum Stichtag keiner Verfügungsbeschränkung.

10. Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre von 1,74 % ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 98,2 T€.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

11. In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Rückstellungen	T€
Betriebskostenabrechnung einschließlich Ablesung	205,9
Jahresabschlusserstellung, Prüfung und Steuerberatung	166,7

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 147,6 T€ und der Rückstellungen von 215,5 T€ wurde auf der Passivseite ein Rückstellungsbetrag in Höhe von 67,9 T€ ausgewiesen.

12. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich per 31.12.2023 wie folgt dar (in Klammern die Beträge des Vorjahres):

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon Restlaufzeit			Art der Siche- rung	
	€	€	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		gesichert €
			€	€	€		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	210.868.022,08 (220.490.139,83)	10.166.059,84 (12.923.274,82)	41.032.055,85 (41.472.279,18)	159.669.906,39 (166.094.585,83)	210.868.022,08 (220.490.139,83)	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	22.664.470,92 (12.175.178,60)	1.780.236,16 (472.517,35)	3.304.386,05 (1.963.459,64)	17.579.848,71 (9.739.201,61)	22.664.470,92 (12.175.178,60)	GPR GPR	
erhaltene Anzahlungen	11.447.999,17 (9.706.511,73)	11.447.999,17 (9.706.511,73)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.949,46 (41.342,68)	62.949,46 (41.342,68)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.197.128,09 (2.922.438,46)	3.197.128,09 (2.922.438,46)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.020,88 (0,00)	10.020,88 (0,00)					
sonstige Verbindlichkeiten	71.290,78 (70.198,10)	71.290,78 (70.198,10)					
Gesamtbetrag	248.321.881,38 (245.405.809,40)	26.735.684,38 (26.136.283,14)	44.336.441,90 (43.435.738,82)	177.249.755,10 (175.833.787,44)	233.532.493,00 (232.665.318,43)		

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 31.12.2023 sind Ende Dezember fällige Darlehensraten in Höhe von insgesamt 71,5 T€ enthalten, die erst Anfang Januar 2024 abgebucht wurden.

13. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen Neuaufnahmen in Höhe von 8.997,1 T€, denen planmäßige Tilgungen (9.878,3 T€), Rückzahlungen (4.011,9 T€), Tilgungszuschüsse (667,7 T€), Abgänge aus Umschuldungen (4.045,8 T€) und die Verminderung kurzfristiger Verbindlichkeiten (15,6 T€) gegenüberstehen.
14. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** resultieren aus Zugängen (7.000,0 T€) und Zugängen aus Umschuldungen (4.045,8 T€), denen planmäßigen Tilgungen (556,5 T€) gegenüberstehen.

15. Die **erhaltenen Anzahlungen** enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (11.448,0 T€).
16. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen auch 8.923,9 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.
2. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Versicherungsentschädigungen in Höhe von 344,6 T€, die in gleicher Höhe in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten sind. Darüber hinaus wurden sonstige Rückstellungen aufgelöst (58,6 T€).
3. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch 7.816,2 T€ Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsschäden).
4. In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 3,2 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 24.763,8 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 6 bis 29 Monaten. Die aus diesen Verträgen insgesamt resultierenden Leasinggebühren belaufen sich auf 36,8 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 31.12.2023 107,1 T€. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 41,2 T€.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17,25	8,00
Technische Mitarbeiter	4,00	-
Hauswarte	10,75	1,50
Auszubildende	1,50	-
duale Ausbildung	0,50	-
	34,00	9,50

5. Mitgliederbewegung

Zahl der Mitglieder

Anfang	2023	7.790
Zugang	2023	348
Abgang	2023	160
Ende	2023	7.978

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 438.450,00 € 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 Götsch	(stellvertretende Vorsitzende)
Patrizia Tödt	Schriftführerin
Rüdiger Hintze	
Ragnar Törber	
Antje Engel	(ab 15.06.2023)
Frank Razum	(bis 15.06.2023)

8. Mitglieder des Vorstands

Frank Seeger
Torsten Götsch
Lisa Winter (ab 01.04.2024)

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 07.05.2024 in gemeinsamer Sitzung in getrennter Abstimmung, entsprechend den Satzungsbestimmungen, die Einstellung in Höhe von 550.000,00 € **zur gesetzlichen Rücklage** und in Höhe von 3.890.000,00 € zu den **anderen Ergebnisrücklagen** beschlossen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung nach § 30 k) der Satzung zuzustimmen und den **Bilanzgewinn** des Geschäftsjahres 2023 wie folgt zu verwenden:

Vorschlag Gewinnverwendung	€
Bilanzgewinn 2023	1.006.433,46
Ausschüttung Dividende von 4 %	1.006.116,00
Vortrag auf neue Rechnung	317,46

Hamburg, den 7. Mai 2024

Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG

Frank Seeger Torsten Götsch Lisa Winter

Vorschlag über die Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung nach § 30 k) der Satzung zuzustimmen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 wie folgt zu verwenden:

Vorschlag Gewinnverwendung	€
Bilanzgewinn 2023	1.006.433,46
Ausschüttung Dividende von 4 %	1.006.116,00
Vortrag auf neue Rechnung	317,46

Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022

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 31.12.2022 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft. Der Lagebericht für 2022 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 2023 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 12.05.2023

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

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands detailliert über die Entwicklung der Genossenschaft informiert, darüber mit dem Vorstand beraten sowie dessen Führung der Geschäfte der Genossenschaft überwacht. Der Aufsichtsrat ist wie üblich bei allen Entscheidungen von genereller Bedeutung vom Vorstand eingebunden worden und hat zustimmungspflichtige Vorhaben diskutiert und geprüft. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich darüber hinaus anlassbezogen mit dem Vorstand im Austausch befunden.

Der Vorstand hat sich mit dem Aufsichtsrat in sechs gemeinsamen Sitzungen mit turnusmäßig wiederkehrenden Themen wie der Investitions-, Finanz- und Wirtschaftsplanung, der Prüfung des Jahresabschlusses sowie der Besprechung des Prüfungsberichtes beschäftigt. Mitte November 2023 sind die neue Satzung und Wahlordnung in einer außerordentlichen Vertreterversammlung abgestimmt und anschließend beim zuständigen Registergericht eingereicht worden. Die Eintragung im Genossenschaftsregister ist am 28. Dezember 2023 erfolgt.

Im Zuge der Nachfolge für unser Ende 2025 ausscheidendes Vorstandsmitglied Torsten Götsch haben wir zum 1. April 2024 Frau Lisa Winter als neues Vorstandsmitglied begrüßen können.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31. Dezember 2022 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts geprüft. Der Abschluss ist für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Positivurteil versehen worden, das keinerlei Beanstandungen enthält.

In der Ohlsdorfer Straße sind 38 Wohnungen planmäßig modernisiert und wieder bezogen worden. Die Grundsteinlegung für unser Neubauvorhaben am Schlicksweg ist Mitte 2023 erfolgt. Der Baufortschritt entspricht trotz zwischenzeitlicher, auch witterungsbedingter, Verzögerungen der Planung. Die Fertigstellung ist für Anfang 2026 vorgesehen. In Hamburg-Hamm haben wir mit der Modernisierung von 163 Wohnungen begonnen.

Aufgrund der Nutzerfluktuation in den Wohnungsbeständen der dhu sind auch im Jahr 2023 vermehrt Wohnungseinzelmodernisierungen durchgeführt worden. Die durchschnittliche Miete ist von € 7,44 in 2022 um 18 Cent auf € 7,62 in 2023 gestiegen. Sollten der dhu Grundstücke oder Bestandsimmobilien in Hamburg zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen angeboten werden, ist die Genossenschaft auch in der aktuellen Situation am Erwerb interessiert.

Die Aktivitäten der dhu Service GmbH haben sich im Jahre 2023 weiterhin positiv entwickelt. Das Geschäftsjahr schließt mit einem zufriedenstellenden Jahresüberschuss.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird der Vertreterversammlung die Zahlung einer Dividende von 4 % vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat hat den für das Geschäftsjahr 2023 vom Vorstand erstatteten Lagebericht sowie den zum 31. Dezember 2023 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 2023 erzielten Bilanzgewinns an und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2023 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2022 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2023, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu fassen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Modernisierungsmaßnahmen und energetische Sanierungen unserer Wohnungsbestände werden nicht nur im laufenden Jahr einen erheblichen Teil der Investitionen der dhu bestimmen. Wir blicken trotz herausfordernder Rahmenbedingungen und schwieriger werdender politischer Entwicklungen weiterhin zuversichtlich auf die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft. Hierfür wollen und werden wir alles tun.

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

Hamburg, den 7. Mai 2024

Aufsichtsrat der Baugenossenschaft dhu eG

Andreas Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wohnanlagen

Stand 31. Dezember 2023



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

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			Steilshoop	Erich-Ziegel-Ring 60 - 66	32	1973	
	Horner Weg 36, 38, 38 a - d	50	1954		Volksdorf		Tunnkoppelring 62			
	Mettlerkampsweg 13 - 19	50	1951			Tunnkoppelstieg 19 - 23	36	1984		
	Quellenweg 5, 7, 9	39	1950		Wandsbek	Stephanstraße 14 - 18, 18 a - d	42	1958		
	Sievekingsallee 17 a - d, 19 a - c	43	1965			Winterhude	Alter Güterbahnhof 13 c + d	16	2013	
	Sievekingsallee 19 d - e	13	1969				Alter Güterbahnhof 12 c	20	2013	
	Sievekingsallee 39 - 40						Buchsbaumweg 2 - 4			
	Launitzweg 1	28	1952				Vogelbeerenweg 1, 3			
	Sievekingsallee 43 - 49						Efeuweg 7 - 9	64	1930	
Launitzweg 2			Buchsbaumweg 6, 8	17			1938			
Schulenbeksweg 1, 3	59	1954	Buchsbaumweg 10	9			1938			
Wurmsweg 1 - 9			Buchsbaumweg 10 a, BÜRO				1973			
Chateaufstraße 6	90	1950	Buchsbaumweg 12, 14, 16	26			1938			
Horn	Letzter Heller 28 - 36	56	1972	Elebeken 12			16	2014		
	Jenfeld	Neubertbogen 10, 10 a, 12	8	1998			Goldbekufer 1			
		Neubertbogen 14 - 20					Goldbekplatz 6			
Jenfelder Straße 152 - 162		115	1996	Semperstraße 1, 3			48	1926		
Langenhorn	Kiwittsmoor 32	32	1976	Goldbekufer 2 - 5			45	1928		
	Lohbrügge	Korachstraße 32 - 48			Goldbekufer 6					
Fanny-David-Weg 2 - 6		72	1965	Forsmannstraße 31, 33	36	1928				
Julius-Vosseler-Straße 106 a - d, 108 a - d		109	2022	Hainbuchenweg 3, 5	17	1939				
Lokstedt	Von-Eicken-Straße 12, 14 ,15	35	1977	Hainbuchenweg 5 a + b	12	2009				
	Lohkoppelweg 44 a - d, 46 a - d	76	2012	Jarrestraße 34 - 38 a + b, 40	55	1990				
Mümmel- mannsberg	Lietbargredder 9 - 23	68	1977	Jarrestraße 28 - 32, 32 a + b	43	1991				
	Rahewinkel 11 - 37	132	1978	Semperstraße 5 - 11						
	Steinbeker Hauptstraße 189 - 195	24	1976	Forsmannstraße 29	60	1926				
	Wilhelm-Lehmbruck-Straße 1 - 17			Timmermannstraße 3, 5						
	Wilhelm-Lehmbruck-Straße 2 - 8			Himmelstraße 22	34	1929				
	Steinbeker Hauptstraße 181 - 187			Ohlsdorfer Straße 32 + 34	2	2021				
	Godenwind 50 - 56			Ohlsdorfer Straße 34 a + b	12	2020				
Gustav-Klimt-Weg 1 - 4	216	1976	Ohlsdorfer Straße 36 - 40, 42 a + b	38	1936					
Neu- allermöhe	Del-Banco-Kehre 2 - 14	71	1986	Veerstücken 2 - 8	22	1939				
	Lilo-Gloeden-Kehre 1, 3, 3 a			Vogelbeerenweg 5	22	2008				
	Fanny-Lewald-Ring 131 - 139	53	1990	Vogelbeerenweg 11	21	2008				
Niendorf	Schippelsweg 38 a - c	21	1961	Vogelbeerenweg 13, 15						
	Schippelsweg 32 - 40, jew. a + b	44	1963	Braamkamp 18, 20						
	Ohmoor 1 a - f	26	1964	Buchsbaumweg 18, 20	49	1931				
Ohlsdorf	Fuhlsbütteler Damm 84 - 88	21	1957							
	Birnweg 5 - 11	28	1959							
	Wolkausweg 17 a + b	18	2019							
Othmarschen	Johann-Mohr-Weg 24 a - d	44	2006							

Vertreterinnen und Vertreter

Stand 31. Dezember 2023

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

Jahresabschluss 2023

- 42** BILANZ
- 44** GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 45** ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

Bilanz

zum 31. Dezember 2023

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	14.192,95	12.414,32
Anlagevermögen insgesamt	14.192,95	12.414,32
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	10.020,88	0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	6.461,44	4.047,21
III. Guthaben bei Kreditinstituten	135.957,41	70.755,00
Umlaufvermögen insgesamt	152.439,73	74.802,21
Bilanzsumme	166.632,68	87.216,53

Passiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	82.102,30	40.918,33
Eigenkapital insgesamt	107.102,30	65.918,33
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	30.800,00	11.000,00
2. sonstige Rückstellungen	2.313,00	3.367,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.076,45	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.243,54	4.738,13
3. sonstige Verbindlichkeiten	1.097,39	2.193,07
Fremdkapital insgesamt	59.530,38	21.298,20
Bilanzsumme	166.632,68	87.216,53

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		367.282,14	179.327,73
2. sonstige betriebliche Erträge		1.800,64	3.299,54
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	105.995,46		11.055,20
		105.995,46	11.055,20
Rohergebnis		263.087,32	171.572,07
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	138.573,00		98.397,16
b) soziale Abgaben	33.310,25		22.048,79
		171.883,25	120.445,95
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.490,65	2.758,80
6. sonstige Aufwendungen		26.617,45	14.522,36
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		19.800,00	10.619,56
8. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		41.295,97	23.225,40
9. sonstige Steuern		112,00	112,00
10. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		41.183,97	23.113,40
11. Gewinnvortrag/Verlustvortrag		40.918,33	8.018,00
Bilanzgewinn		82.102,30	40.918,33

Anhang

des Jahresabschlusses 2023

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 31.12.2023 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.

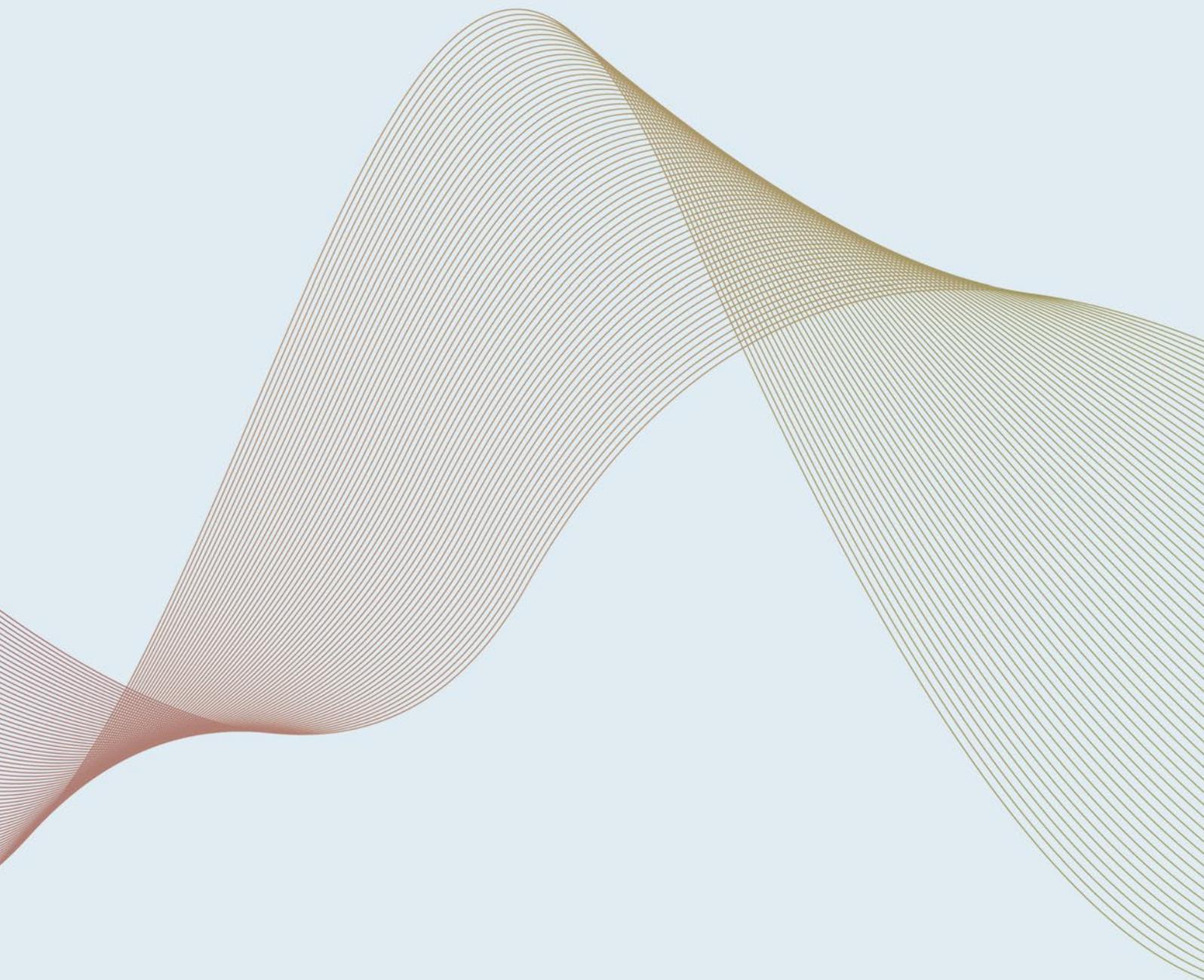
C. Sonstige Angaben

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 3 Mitarbeitende beschäftigt.
4. Die Geschäftsführenden erhielten für das Geschäftsjahr 2023 keine Bezüge.
5. Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2023 keine Bezüge.
6. Geschäftsführer:
Frank Seeger
Torsten Götsch
7. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Patrizia Tödt – Vorsitzende
Rüdiger Hintze
Ragnar Törber (ab 15.06.2023)
Frank Razum (bis 15.06.2023)
8. Sitz der Gesellschaft: Buchsbaumweg 10a, 22299 Hamburg
9. Alleingesellschafterin: Baugenossenschaft dhu eG
Buchsbaumweg 10a, 22299 Hamburg

Hamburg, den 27. März 2024

Geschäftsführung der dhu Service GmbH

Frank Seeger Torsten Götsch



Stiftungsarbeit im Jahr 2023

Räume für Austausch und Begegnung schaffen, Kultur, Sport und das soziale Leben im Viertel fördern – das ist vor dem Hintergrund von Energie- und Klimakrise, Krieg und Inflation wichtiger denn je. Vor allem in Stadtteilen, in denen die Baugenossenschaft dhu eG über Wohnraum verfügt, setzt sich die dhu Stiftung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt ein und unterstützt gemeinnützige Projekte.



Kurse für mehr Teilhabe: Das Projekt „Silber & Smart“ richtet sich an ältere Menschen ab 60 Jahren, die im Rahmen von Schulungen ihre Fähigkeiten im Umgang mit Tablets, Smartphones und dem Internet trainieren können.

Innerhalb der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften fördern und unterstützen zehn genossenschaftliche Stiftungen Projekte in vielen Stadtteilen Hamburgs. Eine davon ist die dhu Stiftung. Sie besteht seit 2015, verfolgt soziale Ziele und wird ehrenamtlich geleitet. Es geht darum, Bildung zu vermitteln und Nachbarschaften zu fördern sowie Generationen, Nationalitäten und Kulturen miteinander ins Gespräch zu bringen. Die dhu Stiftung ist überwiegend in den Hamburger Quartieren aktiv, in denen die Baugenossenschaft dhu Wohnungen besitzt.

2023 förderte die Stiftung mit fast 40.000 Euro 24 gemeinnützige Projekte in unterschiedlichen Hamburger Stadtteilen. Dazu zählten Outdoor- und Sportangebote für Erwachsene wie „Fit im Park“ (ParkSportInsel e.V.), der „Schwimmspaß Bramfeld“ (NestWerk e.V.) für Kinder und Kräuterwanderungen in Neuallermöhe (Bürgerhaus Allermöhe e.V.) für verschiedene Altersgruppen. Im Kulturbereich wurden etliche Musikprojekte gefördert, unter anderem **Pop-up-Konzerte in Jenfeld** (Salon International e.V.), das **Kindermusikfest „laut und luise“** (KinderKinder e.V.) und

für den Nachwuchs das Projekt „Gitarre Billstedt“ (GitarreHamburg gGmbH). Bildungsangebote wie die der Bücherhallen, „Dialog in Deutsch“ und „Silber & Smart“, waren wieder dabei und auch die **Neugestaltung eines Schulgartens** (Schulverein der Robert-Koch-Schule e.V.) erhielt Unterstützung. Ein weiteres Schulprojekt befasste sich mit dem Architekten Fritz Schumacher (Denkmalverein Hamburg e.V.).

Die dhu Stiftung erhielt im Laufe des Jahres 2023 rund 20.000 Euro Spenden sowie knapp 20.000 Euro Dividende von der Baugenossenschaft dhu. Die dhu Stiftung ist Mitglied der dhu.

Die Bandbreite der geförderten Projekte ist groß – Förderanträge sind willkommen. Ein Schwerpunkt liegt auf Projekten, die in Gemeinschaft mit anderen Förderern und Kooperationspartnern getragen und durchgeführt werden. Wichtig ist, dass das beantragte Projekt von einem Verein oder einer Stiftung durchgeführt wird, sich in konkreter Planung befindet und in absehbarer Zeit realisiert werden soll. Der Förderantrag sowie weitere Informationen sind unter dhu-stiftung.de zu finden.



So spannend und lecker kann die Natur vor der eigenen Haustür sein: Bei Kräuterwanderungen erkunden die Teilnehmenden aller Altersgruppen die Umgebung rund um die Seen und Fleete in Neuallermöhe. Gemeinsam gehen sie der Frage nach, welche wilden Kräuter und Pflanzen essbar sind.



Brücken bauen mit Musik: Beim Festival „48h Jenfeld“ im September 2023 bespielten Musikmachende unterschiedlicher Kulturen, Genres, Professionalisierung- und Altersstufen ein ganzes Wochenende ihre Nachbarschaft.

» 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 Stiftungs-

vermögen. 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



Klangspaß für die Kleinen: Beim Musikfest „laut und luise“ im Juni 2023 verwandelten Tausende Kinder den Park Planten und Blumen wieder in einen Abenteuerspielplatz der Töne. Jedes Jahr besuchen das Fest etwa 25.000 bis 30.000 Hamburgerinnen und Hamburger.

» Von „Dialog in Deutsch“ bis „Gitarre Billstedt“ – dhu Stiftung förderte 2023 eine breite Palette an Projekten

- **Arbeitskreis Stiftungen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften:**
Nachtwanderung Jugendfeuerwehr Hamburg
- **Bücherhallen Medienprojekte gGmbH:**
Silber & Smart 2023, Dialog in Deutsch
- **Bürgerhaus Allermöhe e.V.:**
Kräuterwanderungen Neuallermöhe 2023
- **Denkmalverein Hamburg e.V.:**
Schumacher macht Schule
- **Gitarre Hamburg gGmbH:**
Gitarre Billstedt 2023-2024
- **Hauptkirche St. Jacobi:**
Obdachlosenhilfe
- **ISI e.V.:**
Spende für Vereinstätigkeit
- **KinderKinder e.V.:**
Kindermusikfest „laut und luise“ 2023
- **Movegeo gGmbH:**
Aktivspielplatz Bahrenfeld – Honorarkräfte
- **NestWerk e.V.:**
Schwimmspaß Bramfeld
- **ParkSportInsel e.V.:**
„Fit im Park“ (Hammer Park, zwei Gruppen)
- **Salon International e.V.:**
Pop-Up-Konzerte Jenfeld
- **Schülerpaten e.V.:**
Förderung Patenschaften/Tandems
- **Schulverein der Robert-Koch-Schule e.V.:**
Ausstattung/Anschaffungen Schulgarten
- **SDW Waldschule Niendorf:**
Naturpädagogisches Ferienprogramm
Frühjahr 2023
- **Stadtteiltreff AGDAZ:**
33. Internationales Stadtteilstfest Steilshoop
- **Stiftung KulturPalast:**
HipHop Academy und Klangstrolche
- **TeachFirst gGmbH:**
Fellow Emil-Krause-Schule/Barmbek-Dulsberg
- **Terra Africa e.V.:**
Afrikanischer Frühling 2023

Kontakt

dhu
Baugenossenschaft

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

dhu >
Service

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

dhu
Stiftung

dhu Stiftung
Buchsbaumweg 10a
22299 Hamburg-Winterhude
Tel. 040 514943-0
willkommen@dhu-stiftung.de
dhu-stiftung.de

Impressum

Text: textperten Bärbel Wegner, textperten-hamburg.de

Design: mitra Kommunikation, mitra.hamburg

Bildnachweis: Steven Haberland: S. 6; Simon Reindl: S. 48; Ronja Schäfer: S. 49 (2);

Musik aus Jenfeld: S. 49 (1); Christiane Stephan: S. 49 (1); AdobeStock (Piman Khrutmuang): Titel

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

Unser Geschäftsbericht 2023 ist auf CoffeCup Paper gedruckt. Das Recyclingpapier wird zu 25 % aus Einwegpapierbechern und zu 75 % aus Altpapier hergestellt. Beim Digitaldruck wurden zertifizierte, lebensmittelechte Farben eingesetzt.



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 Fuhsbüttler 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



