

2024

GESCHÄFTSBERICHT

dhu in Zahlen

<i>in €</i>	2024	2023
<i>Bilanzsumme</i>	345.597.400	347.318.700
<i>Rücklagen</i>	68.471.000	63.001.000
<i>Rückstellungen</i>	8.771.300	8.224.500
<i>Umsatzerlöse</i>	40.600.300	39.324.600
<i>Instandhaltungsleistungen</i>	6.400.200	7.816.200
<i>Bilanzgewinn</i>	1.026.800	1.006.400
<i>Bruttodividende</i>	1.022.500	1.006.100
	2024	2023
<i>Wohnungen</i>	4.448	4.448
<i>Mitglieder</i>	8.113	7.978
<i>Geschäftsanteile</i>	344.539	341.846
<i>Haupt- und neben- amtliche Mitarbeiter</i>	43	44

2024
GESCHÄFTSBERICHT

Gedenken

Wir gedenken unserer 2024
verstorbenen Mitglieder.

Horst Ackermann

Siegfried Bast

Jürgen Bauer

Helga Bentfeldt

Stefan Blöcker

Ingeborg Bomm

Carla Burghard

Monika Burmester

Ingrid Busch

Günter Dahlhaus

Lidiya Depta

Norbert Dieckmann

Hans Draack

Joachim Else

Anneliese Everding

Volker Eßwein

Evelyn Fröbe

Andrea Glitscher-Frank

Hanna Gerhardt

Christine Golasch

Wilma Gramkow

Rudolf Groß

Inge Hänsel

Ingrid Herms

Emilie Hildenberg

Gerd Wilhelm Holle

Bernd Willhelm Hoyer

Annette Hübner

Matthias Iding

Hellfried Kaminski

Renate Kastek

Ranno Kauffholtz

Elke Kobow

Dorit Köppinger

Ute Koos

Peter Knoob

Karin Krebber

Wolf-Dieter Landsberger

Günter Lorenz

Siegfried Madeiski

Hans-Georg Meißner

Ernst-Peter Ostrowski

Holger Pfrang

Helga Puchmüller

Ingo Puttkammer

Susanne Radtke

Frank Razum

Helga Reinholdt

Hildegard Rintsch

Jürgen Rückbrodt

Dirk Rühmke

Jürgen Salchow

Mathias Schalle

Hilde Schild

Bruno Schmidt

Herbert Schmidt

Annliese Schraidt

Wolfgang Schümann

Maren Schuldt

Werner Seiler

Joachim Simon

Helmut Skiba

Karl Soltau

Peter Tandetzke

Ilse Margarete Toetz

Gabriela Urban

Karl-Friedrich Viermann

Marion Vogt

Heinz Wedderien

Johanna Wedderien

Helga Winter

Inhalt

- 6** VORWORT DES VORSTANDSTEAMS
- 10** JAHRESABSCHLUSS 2024
- 36** BERICHT DES AUFSICHTSRATS
- 38** VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN
- 40** VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER dhu
- 41** DIE dhu SERVICE GMBH
- 46** DIE dhu STIFTUNG
- 52** MITGLIEDSCHAFTEN UND KOOPERATIONEN
- 53** KONTAKT/IMPRESSUM

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren!

Das Jahr 2024 war geprägt von politischem Streit und Blockaden in Berlin, wodurch gute Ansätze, insbesondere im Bereich Bauen, verloren gingen. Es wurde aus Sicht der dhu oftmals ungeschickt agiert und kommuniziert. Für zusätzliche Herausforderungen sorgten die unklare Kommunikation rund um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und kurzfristig zurückgezogene Förderungen. Das stärkt nicht gerade das Vertrauen in die Verlässlichkeit von Politik.

Mit dem Bruch der Koalition im Herbst 2024 und dem anschließenden Wahlkampf gerieten wichtige Ansätze, darunter der Gebäudetyp E, ein neuer Planungsansatz für einfaches, unbürokratisches Bauen, oder vereinfachte Baugenehmigungen in angespannten Märkten in den Hintergrund.

Auch die dhu war betroffen: Ein geplantes Neubauprojekt in Schleswig-Holstein musste auf Eis gelegt werden, weil übergeordnete Behörden Entscheidungen schuldig blieben.

Hat die Bundespolitik unsere Wahrnehmung auch stark geprägt, unterschied sie sich doch sehr von der Landespolitik, wo 2024 oft konstruktiv zusammengearbeitet wurde. Hamburg ist hier ein gutes Beispiel, aber auch in Schleswig-Holstein, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und NRW gelang ein gutes Miteinander in verschiedenen Koalitionen. Die Auseinandersetzungen in der Bundespolitik führten hingegen eher zu einer Verrohung des Diskurses, zu weniger Solidarität und mehr Polarisierung.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt blieb in Hamburg überaus angespannt, was sich etwa in der weiter zurückgehenden Fluktuation auf 5,1 Prozent zeigte. Neubauten rechnen sich für die dhu derzeit kaum. Gründe dafür sind u.a. die Vergabe von Grundstücken der Stadt ausschließlich im Erbbaurecht sowie stark gestiegene Baukosten und Zinsen. Positiv war die Erhöhung der Fördermittel durch die Stadt, während der neue

”

„Die dhu hat die Möglichkeit, viel zu gestalten – mehr als viele andere Akteure. Nach Jahren sehr guter Rahmenbedingungen gilt es nun, die veränderten Rahmenbedingungen anzunehmen und Lösungen zu entwickeln.“



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

Hamburg-Standard zur Senkung der Baukosten den Neubau zwar zukünftig erleichtern soll, die Auswirkungen in der Umsetzung aber erst noch abzuwarten sind. Wir beobachten diese Entwicklung kritisch, denn Standards zu reduzieren kann auch negative Folgen haben.

Umso mehr haben wir uns über den Baufortschritt unseres Neubaus in Barmbek gefreut, wo gemeinsam mit der coop eG ein Gebäudekomplex mit 33 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen, einer Tiefgarage und einer Kindertagesstätte entsteht. Auch die Geschäftsstelle der dhu wird dort einziehen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2026 geplant. Im November besuchten Vertreterinnen und Vertreter die Baustelle im Rahmen einer Bestandsfahrt, im gleichen Monat wurde Richtfest gefeiert.

Trotz der schwierigen gesellschaftlichen und geopolitischen Lage gibt es durchaus Chancen im Neubau für die dhu. Vor Jahren wollten wir zum Beispiel auf einem Grundstück der Genossenschaft in Bergedorf bauen, doch die Konzepte wurden abgelehnt. Die aktuell amtierende Senatorin Karen Pein versprach, solche Fälle erneut zu prüfen. In solchen Initiativen der Stadt sehen wir generell Chancen, neuen Wohnraum zu erstellen.

Die Baugenossenschaft dhu hat darüber hinaus die Möglichkeit, viel zu gestalten – mehr als

viele andere Akteure. Nach Jahren sehr guter Rahmenbedingungen gilt es nun, die veränderten Rahmenbedingungen anzunehmen und Lösungen zu entwickeln. Die dhu nutzt diese Situation konstruktiv und blickt mit einer positiven Einstellung nach vorne, und das könnte zukünftig auch wieder Neubau umfassen. Dass die Genossenschaft 2025 ihr 100-jähriges Bestehen feiert, zeigt, wie gut sie auch unter sich ständig ändernden Rahmenbedingungen navigieren kann.

Ein wichtiges Ziel bleibt die energetische Modernisierung unserer Bestände, um langfristig unabhängig von fossilen Energieträgern zu sein. 2024 wurden zwei weitere Wohnanlagen von Gas auf Fernwärme umgestellt. Zudem haben wir die umfassende Modernisierung von mehr als 160 Wohnungen in Hamm, die seit 2023 lief, im Frühjahr 2025 erfolgreich abgeschlossen. Wir danken den dortigen Mitgliedern herzlich für ihre Geduld.

Die geplante Modernisierung von 96 Wohnungen in Barmbek gestaltet sich jedoch schwierig. Trotz guter Argumente konnte der Bezirk nicht vom modernen Verfahren „Energiesprung“, das auf vorgefertigte Bauelemente setzt und die Bauzeit deutlich verringert hätte, überzeugt werden. Daher hat die dhu das Vorhaben auf eine klassische Modernisierung umgestellt, was die Maßnahme deutlich verlängert und auch mehr



„Unser Fokus liegt derzeit klar auf Bestandsmaßnahmen, da Neubau unter den aktuellen Rahmenbedingungen nur schwer darstellbar ist.“

Geduld von den Bewohnerinnen und Bewohnern erfordert. Verzögerungen entstanden durch die langsame Kommunikation mit den Behörden, durch späte Nachforderungen oder lange Wartezeiten auf Antworten. Die Maßnahmen in Barmbek beginnen voraussichtlich 2025. Trotz der genannten Hindernisse sind Modernisierungen wichtig – für die Bewohnerinnen und Bewohner und für die dhu. Sie steigern die Qualität der Wohnungen.

Der Fokus liegt derzeit klar auf Bestandsmaßnahmen, da Neubau unter den aktuellen Rahmenbedingungen, wie bereits beschrieben, nur schwer darstellbar ist. Dennoch prüfen wir kontinuierlich Kaufangebote für Grundstücke, oft gemeinsam mit anderen Unternehmen, sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten auf eigenen Grundstücksflächen. Leitlinie des Vorstands ist stets das Beste für die Genossenschaft.

Hervorzuheben bleibt noch das Starkregenereignis in Mümmelmansberg im Sommer 2024. Es hat viel gemeinsamen Einsatz und Geduld der Mitglieder gefordert. Glücklicherweise kam niemand zu Schaden. Die dhu arbeitet weiter daran, die Liegenschaften dort, wo es sinnvoll und möglich erscheint, klimaresilient umzubauen. Mit extremen Wetterverhältnissen müssen wir, gerade in Europa, aufgrund des Klimawandels leider rechnen.

Die dhu steht wirtschaftlich gesund da, Rücklagen und Eigenkapital stiegen im Jahr 2024 weiter. Die Genossenschaft wirtschaftet umsichtig,

setzt ihre Finanzmittel gezielt ein, prüft Fördermöglichkeiten und erhöht die Nutzungsgebühren mit Augenmaß. Die Nutzungsgebühren betragen im Durchschnitt 7,79 Euro pro Quadratmeter. Anpassungen sind erforderlich, da auch die dhu den steigenden Kosten nicht entgehen kann. In den vergangenen Jahren stiegen neben den Materialkosten auch die Kosten für Handwerkerstunden und die Personalkosten aufgrund von höheren Tarifsteigerungen als in der Vergangenheit deutlich.

Ein bedeutendes Ereignis 2024 war zudem der Eintritt von Lisa Winter in den Vorstand. Das Team wurde bis Ende 2025 erweitert, da Torsten Götsch zum Jahresende aus dem Vorstand ausscheidet. Dies führte bereits jetzt zu einer Neuaufteilung und Weiterentwicklung der Aufgabenbereiche. Auch für mehrere Personen im Ruhestand aus dem dhu-Team konnten wir rechtzeitig Ersatz finden. Der Fachkräftemangel hat die Genossenschaft bisher nicht beeinträchtigt. Zwar gab es im Hauswartteam mehrere Ausfälle, diese konnten jedoch erfolgreich kompensiert werden.

Die dhu ist in vielen Bereichen in einer Übergangsphase – im Vorstand, in der IT-Abteilung, in der Mitarbeiterschaft insgesamt. Es stehen weitreichende Veränderungen in den nächsten Jahren an, unter anderem der Umzug vom alten in das neue Büro. Diese Übergänge, ihre Chancen und Herausforderungen, gilt es gut zu gestalten, dabei das Alte zu würdigen und alle Beteiligten auf den bestmöglichen Weg in das Neue zu bringen.

Der dhu sind lebendige Nachbarschaften und vernetzte Quartiere wichtig; gerade in turbulenten Zeiten ist das eigene Zuhause im besten Fall ein sicherer Hafen. Dafür setzt sich die Genossenschaft ein.

Es ist uns ein Anliegen, noch mehr Mitgliedern verständlich zu machen, dass Genossenschaft auch Teilhabe bedeutet, und dazu einzuladen, das Wohnen in der Genossenschaft nicht nur zu „konsumieren“, sondern mitzugestalten.

In der Kommunikation gegenüber Politik, Banken und Versicherungen wird es zukünftig stärker als bisher um Nachhaltigkeitsberichterstattung gehen. Die dhu lebt bereits den Dreiklang aus

sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit und wird das dementsprechend dokumentieren.

Gesundheit ist ebenfalls eine wichtige Form der Nachhaltigkeit. Der Vorstand hatte auch 2024 die Gesundheit und Resilienz der Mitarbeitenden und die Stärkung der Zufriedenheit im Team im Blick.

Im dhu-eigenen Bereich der Sozialen Quartiersentwicklung setzte die Genossenschaft im vergangenen Jahr erneut auf gemeinschaftsfördernde Angebote, um Nachbarschaften zu stärken, Menschen ins Gespräch zu bringen und Einsamkeit entgegenzuwirken.

Seit fast zehn Jahren setzt sich die dhu Stiftung für den sozialen Zusammenhalt in Hamburger Quartieren ein. Sie förderte 2024 wieder eine Vielzahl an Projekten – bevorzugt in Quartieren, in denen die Baugenossenschaft dhu eG Wohnungen besitzt. Mit einer Gesamtsumme von rund 30.000 Euro konnten 25 Projekte unterstützt werden.

Auch die Service GmbH hat sich gut entwickelt. 2024 erstellte sie zum ersten Mal die Heizkostenabrechnungen für alle Objekte der Genossenschaft für das Jahr 2023. Seit Dezember 2024 stellt die Genossenschaft über die dhu Service GmbH den Mitgliedern außerdem die monatliche Information über die Verbrauchsdaten von Heizung und Warmwasser zur Verfügung.

Abschließend betonen wir, dass die Baugenossenschaft für Vielfalt und Toleranz steht. Wir handeln im Rahmen unserer Möglichkeiten und bleiben den genossenschaftlichen Werten treu.

Den gesellschaftlichen Verwerfungen, die sich an manchen Stellen zeigen, setzt die dhu bewusst Verlässlichkeit und Vertrauen entgegen. Sie bleibt konsistent in ihrer Entwicklung, innoviert und pilotiert, um positive Impulse zu setzen, beispielsweise 2025 im Bereich Nachbarschaftsservice und Mitgliederkommunikation.

Wir möchten, dass das Thema Wohnen, insbesondere das gemeinschaftliche Wohnen, stärker in den gesellschaftlichen Fokus rückt. Denn gemeinschaftliches Wohnen, wie es Genossenschaften ermöglichen, kann aus Sicht des Vorstands auch den Zusammenhalt in der Gesellschaft stärken. Die dhu bleibt deshalb, wo es möglich ist, offen für neue Mitglieder. Rund jede zweite Wohnung wurde 2024 an neue Mitglieder vergeben.

Das Geschäftsjahr 2024 ist aus unserer Sicht erfolgreich verlaufen. Wir danken herzlich allen, die dazu beigetragen haben. Unser besonderer Dank für die gute Zusammenarbeit gilt der Vertreterversammlung, die in dieser Besetzung 2025 das letzte Mal zusammenkommen wird.

Hamburg, den 13. Mai 2025

Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG

Frank Seeger Torsten Götsch Lisa Winter

„Es ist uns ein Anliegen, noch mehr Mitgliedern verständlich zu machen, dass Genossenschaft auch Teilhabe bedeutet, und dazu einzuladen, das Wohnen in der Genossenschaft nicht nur zu ‚konsumieren‘, sondern mitzugestalten.“

Jahresabschluss **2024**

- 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, 26 gewerbliche Objekte, 1 eigenes Verwaltungsgebäude, 6 Gemeinschaftseinrichtungen, 26 sonstige Objekte und 2.306 Stellplätze – davon 1.460 in Garagen.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor -0,3 %). Auch preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das 10. Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003. Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und energieintensive Wirtschaftszweige. Die Bruttowertschöpfung sank erneut um 3,0 % (davor -2,0 %). Insbesondere das verarbeitende Gewerbe verzeichnete Einbußen (-3,0 %).

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (-3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Dagegen legte die Produktion im Tiefbau, getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schiene und andere Infrastrukturen zu.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (-4,3 %) – Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit 2019 legten sie um gut 40 % zu (Ø 8,0 % p. a.). Der Wohnungsbau musste einen preisbereinigten Rückgang um 5,0 % verzeichnen. Auch Investitionen in Fabriken oder Bürogebäude waren rückläufig (-2,6 %). Die staatlichen Bauinvestitionen legten zu (+1,2 %), getrieben durch die drängendere Sanierung bzw. den notwendigen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 % (davor +5,3 bzw. +29,7 %). Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 % (davor +14 %). Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger. Kraftstoffe waren um 3,2 % günstiger. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2024 bei +2,9 % gelegen (statt 2,2 %). Gleichwohl bewegen sich die Energiepreise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 %.

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, werde sich voraussichtlich in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistikamts Nord werde die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf 2,024 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen. Das entspricht einem Zuwachs von rund 83.500 Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüber 2022. Den Berechnungen zufolge werde im Jahr 2030 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen.

Das prognostizierte anhaltende Bevölkerungswachstum beruht auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen (Differenz aus Zu- und Fortzügen). Diese werden bis zum Jahr 2040 auf insgesamt rund 85.100 Personen geschätzt. Damit wird der für diesen Zeitraum erwartete negative natürliche Bevölkerungssaldo (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) mehr als kompensiert: Bis 2040 wird den Annahmen zufolge die Zahl der Sterbefälle die der Geburten um rund 1.600 Personen übertreffen.

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 2024 T€	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	29.030	29.330	28.513
Aufwendungszuschüsse	1.975	1.960	1.823
Instandhaltungsaufwendungen	9.300	6.400	7.816
Zinsaufwendungen	4.330	4.361	4.265
Jahresüberschuss	4.090	6.496	5.442

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

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind insbesondere aufgrund geringerer Erlösschmälerungen (-166 T€) und Anpassungen nach II. Berechnungsverordnung (35 T€) höher ausgefallen als geplant.

Bei den Instandhaltungsaufwendungen wurden für Großmaßnahmen (-2.296 T€) und Wohnungseinzelmodernisierungen (-259 T€) geringere Aufwendungen als ursprünglich geplant getätigt. Zudem fiel der Aufwandsanteil einer Modernisierungsmaßnahme in Hamm aufgrund baulicher Umstände geringer aus als erwartet (-190 T€).

Die genannten Abweichungen waren im Wesentlichen ursächlich für das höher als geplant ausgefallene Jahresergebnis. Neben den oben genannten Kennzahlen trugen höher als geplant angefallene Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen (-295 T€) sowie höhere Abschreibungen (406 T€) zusätzlich zur Ergebnisabweichung bei.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 6.400,2 T€ nach 7.816,2 T€ im Vorjahr. Dies bedeutet durchschnittliche Aufwendungen in Höhe von 28,10 €/m² (Vorjahr 31,93 €/m²). Zusätzlich wurden, ohne den Abzug von Tilgungszuschüssen, 3,73 Mio. € (Vorjahr 2,95 Mio. €) in aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert.

Die Zinsaufwendungen sind in geplanter Höhe angefallen.

Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2024 monatlich durchschnittlich 7,79 €/m² nach 7,62 €/m² im Vorjahr. Zusammen mit den Aufwendungszuschüssen aus öffentlicher Förderung in 2024 von 0,54 €/m² (Vorjahr 0,50 €/m²) ergab sich eine durchschnittliche monatliche Gesamtmiete von 8,33 €/m² (Vorjahr 8,12 €/m²). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist von 6,9 % im Vorjahr auf 5,1 % gesunken.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2024 u. a. von der planmäßigen Fortführung der Modernisierung von insgesamt 163 Wohnungen in Hamm geprägt. Zudem wurde u. a. die Modernisierung von insgesamt 35 Wohnungen in Ammersbek und 190 Wohnungen in Barmbek vorbereitet.

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 Mitte 2026 fertiggestellt.

Im Juni 2015 hat die Genossenschaft eine gemeinnützige Stiftung gegründet und mit einem Grundkapital in Höhe von 250,0 T€ ausgestattet. Entsprechend dem Beschluss 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 die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands 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 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränder. z. Vorjahr T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	329.295,0	95,3	325.089,1	93,6	4.205,9
Umlaufvermögen (einschl. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung)	16.302,4	4,7	22.229,6	6,4	-5.927,2
Gesamtvermögen	345.597,4	100,0	347.318,7	100,0	-1.721,3
Eigenkapital	96.303,4	27,9	90.665,3	26,1	5.638,1
Fremdkapital langfristig					
· Pensionsrückstellungen	8.189,2	2,4	7.633,2	2,2	556,0
· Verbindlichkeiten	224.902,0	65,1	233.461,0	67,2	-8.559,0
Fremdkapital kurzfristig	16.202,8	4,6	15.559,2	4,5	643,6
Gesamtkapital	345.597,4	100,0	347.318,7	100,0	-1.721,3

Das Anlagevermögen beträgt 95,3 % 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).

Die Veränderung des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Flüssigen Mittel zurückzuführen. Die Zunahme bei den anderen Vorräten wird durch die Verringerung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ausgeglichen.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um etwa 0,5 % gesunkener Bilanzsumme 27,9 % (Vorjahr 26,1 %). Die betragsmäßige Veränderung des Eigenkapitals um + 5.638,1 T€ ergibt sich durch den Jahresüberschuss (6.496,5 T€) abzüglich der Dividende für das Vorjahr (1.006,1 T€) sowie durch Zugänge bei den Geschäftsguthaben (142,7 T€) und die Erhöhung der Kapitalrücklage (5,0 T€).

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch Darlehensvalutierungen für Modernisierungsmaßnahmen von 4.610,2 T€ erhöht. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen (10.851,9 T€), Tilgungszuschüsse (1.308,0 T€) sowie vorzeitige Rückzahlungen (1.009,3 T€).

Kapitalflussrechnung	2024 T€	2023 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	6.496,5	5.442,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.939,1	7.429,7
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	556,0	-71,2
Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	0,0	-2,0
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-21,4	-28,5
Cashflow nach DVFA/SG*	14.970,2	12.770,0
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauleistungen und Steuerrückstellungen)	-54,3	-15,2
Zunahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Aktiva	-224,1	-1.408,5
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-394,9	2.884,2
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	4.001,8	4.001,1
Ertragsteueraufwand	5,9	40,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.304,6	18.272,4
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-5,7	-41,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	118,5	86,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.257,7	-9.748,2
Saldo aus Rückfluss und Auszahlungen für Bausparverträge	-114,0	255,4
Erhaltene Zinsen	209,6	109,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.049,4	-9.338,7
III. Finanzierungsbereich		
Planmäßige Tilgungen	-10.851,9	-10.434,8
Gezahlte Zinsen	-4.211,3	-4.110,5
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen für Investitionen	4.610,2	15.997,1
Rückzahlungen von Darlehen	-1.009,3	-4.011,9
Einzahlung in Kapitalrücklage	5,0	9,4
Auszahlungen für Dividenden	-1.006,1	-966,9
Veränderung der Geschäftsguthaben	142,7	443,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12.320,7	-3.074,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-6.065,5	5.859,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	10.603,7	4.744,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.538,2	10.603,7

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

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2025 aufgrund geplanter Modernisierungs- und Neubautätigkeit, bei steigender Bilanzsumme, voraussichtlich leicht sinken.

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

3.2. Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Kapitalmarktdarlehen handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen bis zum Jahr 2053. Darüber hinaus bestehen Darlehen für öffentlich geförderte Objekte, für die je nach Programmart besondere Bedingungen gelten. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,87 % nach 1,76 % 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 18.304,6 T€ reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst (15.063,2 T€) zu bedienen und eine Dividende von 1.006,1 T€ auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag von 2.235,3 T€ zuzüglich der Einzahlungen aus der Zeichnung von Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage von 147,7 T€ sowie dem Saldo aus Valutierungen/Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 3.600,9 T€ ergibt sich ein Mittelzufluss von 5.983,9 T€. Bei einer Investitionstätigkeit von 12.049,4 T€ führte dies insgesamt zu einem Mittelabfluss von 6.065,5 T€ und entsprechend zu einer Verringerung des Finanzmittelbestands zum 31.12.2024 auf 4.538,2 T€.

Es besteht bei einem Kreditinstitut weiterhin eine zusätzliche Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt 5 Mio. €.

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 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	7.303,3	6.037,3	1.266,0
Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr	-23,6	-28,6	5,0
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-318,5	-21,4	-297,1
Betreuungstätigkeit	16,2	6,9	9,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-611,5	-667,7	56,2
Betriebsergebnis	6.365,9	5.326,5	1.039,4
Neutrales Ergebnis	136,5	156,3	-19,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.502,4	5.482,8	1.019,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5,9	-40,7	34,8
Jahresüberschuss	6.496,5	5.442,1	1.054,4

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

Die Veränderung des Ergebnisses der Bewirtschaftungstätigkeit ist bei höheren Verwaltungskosten insbesondere auf gestiegene Sollmieten sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Der negative Beitrag im Bereich Bautätigkeit und Modernisierung resultiert aus Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten.

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

Der positive Beitrag des Neutrales Ergebnisses ist geprägt von der Auflösung von Rückstellungen und Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen. Dem gegenüber stehen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem 100-jährigen Jubiläum der Genossenschaft.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	27,9	26,1
Nominales Eigenkapital	Mio. €	96,30	90,67
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	28,10	31,93
Erhaltungsinvestitionen	€/m ²	40,23	41,55
Kapitaldienstdeckung	%	48,1	47,9
Fluktuationsquote	%	5,1	6,9
Durchschnittliche Wohnungsmiete ohne Aufwendungszuschüsse	€/m ²	7,79	7,62

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. 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).

Dennoch führen immer noch hohe EZB-Leitzinsen zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Dies erschwert Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ebenso wie deutlich gestiegene Baukosten aufgrund hoher Energie- und Materialpreise bei knappen Kapazitäten.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabel oder sogar gänzlich unrentabel geworden sind. Künftige Kostensteigerungsrisiken werden durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

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 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 gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. 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.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung

und den Kennzahlen führen kann. Ebenso könnte ein sich verschärfender Fachkräftemangel oder die Änderung ordnungsrechtlicher Vorgaben oder der Förderbedingungen die künftige Geschäftsentwicklung negativ beeinträchtigen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan (Stand: 28.01.2025) ein Ergebnis von 1.590 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2024 T€	Plan 2025 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	29.330	29.815
Aufwendungszuschüsse	1.960	1.700
Instandhaltungsaufwendungen	6.400	10.090
Zinsaufwendungen	4.361	4.710
Jahresüberschuss	6.496	1.590

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

Hamburg, den 13. Mai 2025

Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG

Frank Seeger Torsten Götsch Lisa Winter

Bilanz

zum 31. Dezember 2024

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		29.978,77	46.326,79
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	304.711.004,52		310.036.756,69
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.117,89		5.117,89
3. Grundstücke ohne Bauten	2.535,60		2.535,60
4. technische Anlagen und Maschinen	645.227,54		498.264,81
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	584.216,58		561.066,77
6. Anlagen im Bau	21.476.185,16		12.532.698,85
7. Bauvorbereitungskosten	1.005.918,10		771.256,07
		328.430.205,39	324.407.696,68
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		328.490.934,16	324.484.773,47
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	9.922.044,65		9.177.396,24
2. andere Vorräte	2.587,35		2.142,05
3. geleistete Anzahlungen	736.271,48		783.333,76
		10.660.903,48	9.962.872,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	63.422,98		206.008,24
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.953,80		13.243,54
3. sonstige Vermögensgegenstände	791.262,37		1.318.014,25
		863.639,15	1.537.266,03
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.538.193,31		10.603.708,64
2. Bausparguthaben	239.756,79		125.751,45
		4.777.950,10	10.729.460,09
Umlaufvermögen insgesamt		16.302.492,73	22.229.598,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten		804.016,08	604.325,24
Bilanzsumme		345.597.442,97	347.318.696,88

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	345.300,00		388.950,00
2. der verbleibenden Mitglieder	25.837.125,00		25.632.375,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	130.950,00		149.325,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.300,00		26.313.375,00	26.170.650,00 (6.075,00)
II. Kapitalrücklage		492.225,00	487.175,00
III. Ergebnismrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	9.000.000,00		8.350.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 650.000,00			(550.000,00)
2. Bauernenerungsrücklage	2.281.000,00		2.281.000,00
3. andere Ergebnismrücklagen	57.190.000,00		52.370.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 4.820.000,00			(3.770.000,00)
		68.471.000,00	63.001.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	317,46		4.448,30
2. Jahresüberschuss	6.496.475,66		5.441.985,16
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	5.470.000,00		4.440.000,00
		1.026.793,12	1.006.433,46
Eigenkapital insgesamt		96.303.393,12	90.665.258,46
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.189.225,00		7.633.231,00
2. Steuerrückstellungen	46.900,00		41.000,00
3. sonstige Rückstellungen	535.158,54		550.250,99
		8.771.283,54	8.224.481,99
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	199.848.998,63		210.868.022,08
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	25.156.989,64		22.664.470,92
3. erhaltene Anzahlungen	11.602.730,11		11.447.999,17
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.386,07		62.949,46
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.573.210,07		3.197.128,09
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		10.020,88
6. sonstige Verbindlichkeiten	176.423,26		71.290,78
		240.404.737,78	248.321.881,38 (41.044,26)
davon Verbindl. aus Steuern: € 139.091,55			
Fremdkapital insgesamt		249.176.021,32	256.546.363,37
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. vorausempfangene Mieten		118.028,53	107.075,05
Bilanzsumme		345.597.442,97	347.318.696,88

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	40.548.104,21		39.284.915,04
b) aus Betreuungstätigkeit	1.560,00		2.161,46
c) aus and. Lieferungen und Leistungen	50.590,00		37.533,10
		40.600.254,21	39.324.609,60
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		744.648,41	187.493,89
3. sonstige betriebliche Erträge		594.430,88	513.278,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		15.877.745,38	16.473.375,90
Rohergebnis		26.061.588,12	23.552.006,39
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.137.683,33		2.874.049,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.336.271,26		684.373,77
		4.473.954,59	3.558.423,44
			(135.048,57)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.939.128,13	7.429.702,02
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.791.908,65	1.814.205,27
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	202,50		165,63
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	209.594,43		109.373,75
		209.796,93	109.539,38
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.360.751,87	4.265.349,97
davon für Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: € 149.352,02			(133.432,03)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.900,00	40.691,78
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.699.741,81	6.553.173,29
13. sonstige Steuern		1.203.266,15	1.111.188,13
14. Jahresüberschuss		6.496.475,66	5.441.985,16
15. Gewinnvortrag		317,46	4.448,30
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.470.000,00	4.440.000,00
17. Bilanzgewinn		1.026.793,12	1.006.433,46

Anhang

des Jahresabschlusses 2024

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. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) Beachtung.
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 2024 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 wurden 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.
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.
14. Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Heubeck berechnet. Für laufende Pensio-

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2024	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2024
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	+/- €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	366.856,26	5.712,00	0,00	0,00	372.568,26
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	444.946.621,13	2.084.472,71	0,00	0,00	447.031.093,84
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.651.848,77	0,00	0,00	0,00	1.651.848,77
Grundstücke ohne Bauten	24.279,10	0,00	0,00	0,00	24.279,10
technische Anlagen und Maschinen	792.216,35	194.237,01	0,00	0,00	986.453,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.557.238,83	173.769,80	153.911,72	0,00	1.577.096,91
Anlagen im Bau	12.532.698,85	9.018.834,69	87.486,38	12.138,00	21.476.185,16
Bauvorbereitungskosten	771.256,07	565.333,43	318.533,40	-12.138,00	1.005.918,10
Sachanlagen gesamt	462.276.159,10	12.036.647,64	559.931,50	0,00	473.752.875,24
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	462.673.765,36	12.042.359,64	559.931,50	0,00	474.156.193,50

nen 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 2,4 % (Vorjahr: 2,0 %) angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2024 veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 % zum 31.12.2024 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 01.01.2024 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2023 €
320.529,47	22.060,02	0,00	342.589,49	29.978,77	46.326,79
134.909.864,44	7.410.224,88	0,00	142.320.089,32	304.711.004,52	310.036.756,69
1.646.730,88	0,00	0,00	1.646.730,88	5.117,89	5.117,89
21.743,50	0,00	0,00	21.743,50	2.535,60	2.535,60
293.951,54	47.274,28	0,00	341.225,82	645.227,54	498.264,81
996.172,06	141.035,55	144.327,28	992.880,33	584.216,58	561.066,77
0,00	0,00	0,00	0,00	21.476.185,16	12.532.698,85
0,00	318.533,40	318.533,40	0,00	1.005.918,10	771.256,07
137.868.462,42	7.917.068,11	462.860,68	145.322.669,85	328.430.205,39	324.407.696,68
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
138.188.991,89	7.939.128,13	462.860,68	145.665.259,34	328.490.934,16	324.484.773,47

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen sind im Lagebericht mit 12.257,7 T€ dargestellt. Die Abweichung zum Anlagengitter resultiert aus der Hinzurechnung des Mittelabflusses in 2024 für bereits in 2023 im Anlagengitter dargestellte Zugänge (1.126,6 T€) sowie der Verminderung für bereits im Anlagengitter 2024 dargestellte Zugänge, deren Mittelabfluss erst in 2025 erfolgte (2.213,5 T€). Darüber hinaus sind die Zugänge im Anlagengitter, entgegen der Darstellung im Lagebericht, um Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.308,0 T€ gemindert dargestellt.

2. Die Zugänge beim **Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** betreffen Herstellungskosten für umfassende Modernisierungstätigkeiten sowie die Neugestaltung von Außenanlagen. Tilgungs- und Baukostenzuschüsse wurden in Abzug gebracht.
3. Unter den **Grundstücken ohne Bauten** wird ein in Hamburg-Billstedt belegenes Grundstück mit 1.879 m² Größe ausgewiesen.
4. Unter den **Anlagen im Bau** werden derzeit überwiegend Herstellungskosten für die Errichtung des neuen Verwaltungsgebäudes sowie der dazugehörigen Wohn- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Zusätzlich werden Herstellungskosten für die Errichtung von Außenanlagen in Höhe von 136,7 T€ ausgewiesen. Im Jahr 2024 sind Baukosten in Höhe von insgesamt 9.018,8 T€ angefallen.

Auf die Anlagen im Bau wurden Herstellungskosten in Höhe von 12,1 T€ von den Bauvorbereitungskosten umgebucht.

Der Abgang bei den Anlagen im Bau in Höhe von 87,5 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 Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Im Jahr 2024 sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 565,3 T€ angefallen.

Von den Bauvorbereitungskosten wurden Herstellungskosten in Höhe von 12,1 T€ auf Anlagen im Bau umgebucht.

Darüber hinaus wurden Abschreibungen in Höhe von 318,5 T€ auf die Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

6. Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.
7. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **geleisteten Anzahlungen** wurden im Jahr 2023 für benötigte Bauteile zur Umrüstung der Schließanlagen im Gebäudebestand getätigt. Die Anzahlungen wurden im Jahr 2024 um verbaute Bauteile aufwandswirksam gemindert.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	63.422,98	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.953,80	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	791.262,37	54.179,00	93.523,00
Gesamtbetrag	863.639,15	54.179,00	93.523,00

9. Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
10. Die **Flüssigen Mittel** unterliegen zum Stichtag keiner Verfügungsbeschränkung.
11. Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre von 1,96 % ein Unterschiedsbetrag in Höhe von - 78,1 T€.
12. In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Rückstellungen für	T€
Betriebskostenabrechnung einschließlich Ablesung	205,7
Jahresabschlusserstellung, Prüfung und Steuerberatung	149,9

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 146,7 T€ und der Rückstellungen von 190,6 T€ wurde auf der Passivseite ein Rückstellungsbetrag in Höhe von 43,9 T€ ausgewiesen.

13. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich per 31.12.2024 wie folgt dar (in Klammern die Beträge des Vorjahres):

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon Restlaufzeit			Art der Sicherung
			gesichert			
	€	€	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	199.848.998,63 (210.868.022,08)	10.473.726,78 (10.166.059,84)	39.950.559,93 (41.032.055,85)	149.424.711,92 (159.669.906,39)	199.848.998,63 (210.868.022,08)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.156.989,64 (22.664.470,92)	811.396,80 (1.780.236,16)	3.395.374,79 (3.304.386,05)	20.950.218,05 (17.579.848,71)	25.156.989,64 (22.664.470,92)	GPR GPR
erhaltene Anzahlungen	11.602.730,11 (11.447.999,17)	11.602.730,11 (11.447.999,17)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.386,07 (62.949,46)	46.386,07 (62.949,46)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.573.210,07 (3.197.128,09)	3.573.210,07 (3.197.128,09)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (10.020,88)	0,00 (10.020,88)				
sonstige Verbindlichkeiten	176.423,26 (71.290,78)	176.423,26 (71.290,78)				
Gesamtbetrag	240.404.737,78 (248.321.881,38)	26.683.873,09 (26.735.684,38)	43.345.934,72 (44.336.441,90)	170.374.929,97 (177.249.755,10)	225.005.988,27 (233.532.493,00)	

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 31.12.2024 sind Ende Dezember fällige Darlehensraten in Höhe von insgesamt 104,0 T€ enthalten, die erst Anfang Januar 2025 abgebucht wurden.

14. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen Neuaufnahmen in Höhe von 356,0 T€, denen planmäßige Tilgungen (10.099,4 T€), Tilgungszuschüsse (1.308,0 T€) und die Erhöhung kurzfristiger Verbindlichkeiten (32,4 T€) gegenüberstehen.
15. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** resultieren aus Zugängen (4.254,2 T€), denen Rückzahlungen (1.009,2) sowie planmäßigen Tilgungen (752,5 T€) gegenüberstehen.
16. Die **erhaltenen Anzahlungen** enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (11.602,7 T€).
17. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten neben den Mieterträgen auch 9.227,2 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.
2. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Versicherungsentschädigungen in Höhe von 395,9 T€, die in gleicher Höhe in den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten sind. Darüber hinaus wurden sonstige Rückstellungen aufgelöst (101,3 T€).
3. Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten auch 6.400,2 T€ Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsschäden).
4. In den **Abschreibungen** sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 318,5 T€ 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 25.058,6 T€ nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen. Zur Finanzierung der Maßnahmen werden überwiegend Fremdmittel in Anspruch genommen.

Außerdem bestehen Leasingverträge für Fahrzeuge mit einer Restlaufzeit von 6 bis 17 Monaten. Die aus diesen Verträgen insgesamt resultierenden Leasinggebühren belaufen sich auf 17,7 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 31.12.2024 132,6 T€. Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 25,5 T€.
4. **Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:**

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17,00	8,00
Technische Mitarbeiter	4,00	-
Hauswarte	11,00	2,00
duale Ausbildung	1,00	-
	33,00	10,00

5. Mitgliederbewegung

Zahl der Mitglieder

Anfang	2024	7.978
Zugang	2024	285
Abgang	2024	150
Ende	2024	8.113

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 204.750,00 € 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

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 13.05.2025 in gemeinsamer Sitzung in getrennter Abstimmung, entsprechend den Satzungsbestimmungen, die Einstellung in Höhe von 650.000,00 € zur **gesetzlichen Rücklage** und in Höhe von 4.820.000,00 € 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 2024 wie folgt zu verwenden:

Vorschlag Gewinnverwendung	€
Bilanzgewinn 2024	1.026.793,12
Ausschüttung Dividende von 4 %	1.022.490,00
Vortrag auf neue Rechnung	4.303,12

Hamburg, den 13. Mai 2025

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 2024 wie folgt zu verwenden:

Vorschlag Gewinnverwendung	€
Bilanzgewinn 2024	1.026.793,12
Ausschüttung Dividende von 4 %	1.022.490,00
Vortrag auf neue Rechnung	4.303,12

Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023

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

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

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 31.12.2023 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 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft. Der Lagebericht für 2023 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 2024 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 13.05.2024

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

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat – wie auch in den Vorjahren – durch turnusmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands über die Entwicklung der Genossenschaft und ihrer Aktivitäten informiert, darüber mit dem Vorstand diskutiert und beraten sowie dessen Führung der Geschäfte der Genossenschaft überwacht. Der Aufsichtsrat ist bei allen Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung vom Vorstand eingebunden worden und hat zustimmungspflichtige Vorhaben diskutiert und geprüft. Erforderliche Beschlüsse wurden jeweils gefasst.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in sieben gemeinsamen Sitzungen mit den jährlich wiederkehrenden Themen wie der Investitions-, Finanz- und Wirtschaftsplanung, der Prüfung des Jahresabschlusses und der Besprechung des Prüfungsberichtes sowie den regelmäßigen Themen wie zum Beispiel den laufenden Baumaßnahmen beschäftigt.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31. Dezember 2023 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts geprüft. Der Abschluss ist für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Positivurteil versehen worden, das keinerlei Beanstandungen enthält.

Der Stand unseres Neubauvorhabens am Schlicksweg entspricht der Planung. Nach seiner Fertigstellung Mitte 2026 ist geplant, das Bürogebäude am Buchsbaumweg baulich zu entwickeln und einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. In Hamburg-Hamm haben wir die Modernisierung von 163 Wohnungen fortgeführt. In Ammersbek und Barmbek planen wir im Anschluss vergleichbare Maßnahmen für über 200 Wohnungen.

Trotz der im Geschäftsjahr 2024 weiter reduzierten und insgesamt sehr niedrigen Nutzerfluktuation (Fluktuationsrate in 2024: 5,1 %; Vorjahr 6,9 %) in unseren Wohnungsbeständen sind auch im Jahre 2024 vermehrt Wohnungseinzelmodernisierungen durchgeführt worden. Die durchschnittliche Miete von € 7,62 in 2023 ist moderat um 17 Cent auf € 7,79 gestiegen.

Die Aktivitäten unserer dhu Service GmbH haben sich auch im Jahre 2024 weiterhin positiv entwickelt. Das Geschäftsjahr schließt mit einem zufriedenstellenden Jahresergebnis.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird der Vertreterversammlung die Zahlung einer Dividende von 4 % vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat hat den für das Geschäftsjahr 2024 vom Vorstand erstatteten Lagebericht sowie den zum 31. Dezember 2024 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.

Auch schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands über die Verteilung des im Geschäftsjahr 2024 erzielten Bilanzgewinns an und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstands für das Jahr 2024 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2023 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2024 gemäß dem Vorschlag des Vorstands zu fassen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Der überwiegende Teil unserer Investitionen wird voraussichtlich auch in den folgenden Jahren geprägt sein von der Fortführung von Modernisierungsmaßnahmen und der energetischen Sanierungen unserer Wohnungsbestände. Zu auskömmlichen Bedingungen wollen wir uns auch gern unverändert dem Wohnungsneubau zuwenden. Weiterhin herausfordernde politische sowie gesellschaftliche Entwicklungen werden auch Einfluss auf die Situation in der Hansestadt Hamburg nehmen. Wir werden diese Indikatoren aufmerksam beobachten und ihren Einfluss sowie ihre Auswirkungen auf die Geschäftspolitik der Genossenschaft jeweils aktuell bewerten müssen.

Für das Engagement des Vorstands, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft sowie der Vertreterinnen und Vertreter zugunsten aller unserer Mitglieder im Jahre 2024 bedankt sich der Aufsichtsrat ausdrücklich.

Hamburg, den 13. Mai 2025

Aufsichtsrat der Baugenossenschaft dhu eG

Andreas Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wohnanlagen

Stand 31. Dezember 2024



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

Stadtteil	Straße	Anzahl Whg.	Baujahr	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		
Chateauneufstraße 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		
Mümmelmannsberg	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			
Neuallermöhe	Del-Banco-Kehre 2 - 14	71	1986	Veerstücken 2 - 8	22	1939		
	Lilo-Gloeden-Kehre 1, 3, 3 a			Vogelbeerenweg 5	22	2008		
Niendorf	Fanny-Lewald-Ring 131 - 139	53	1990	Vogelbeerenweg 11	21	2008		
	Schippelsweg 38 a - c	21	1961	Vogelbeerenweg 13, 15				
	Schippelsweg 32 - 40, jew. a + b	44	1963	Braamkamp 18, 20				
Ohlsdorf	Ohmoor 1 a - f	26	1964	Buchsbaumweg 18, 20	49	1931		
	Fuhlsbütteler Damm 84 - 88	21	1957					
	Birnweg 5 - 11	28	1959					
Othmarschen	Wolkausweg 17 a + b	18	2019					
	Johann-Mohr-Weg 24 a - d	44	2006					

Vertreterinnen und Vertreter

Stand 31. Dezember 2024

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



Jahresabschluss **2024**

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

Bilanz

zum 31. Dezember 2024

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	9.677,71	14.192,95
Anlagevermögen insgesamt	9.677,71	14.192,95
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	10.020,88
3. sonstige Vermögensgegenstände	10.878,23	6.461,44
III. Guthaben bei Kreditinstituten	201.809,36	135.957,41
Umlaufvermögen insgesamt	212.687,59	152.439,73
Bilanzsumme	222.365,30	166.632,68

Passiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	107.568,51	82.102,30
Eigenkapital insgesamt	132.568,51	107.102,30
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	12.400,00	30.800,00
2. sonstige Rückstellungen	3.236,00	2.313,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.767,53	12.076,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.953,80	13.243,54
3. sonstige Verbindlichkeiten	17.439,46	1.097,39
Fremdkapital insgesamt	89.796,79	47.453,93
Bilanzsumme	222.365,30	166.632,68

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		402.259,05	367.282,14
2. sonstige betriebliche Erträge		1.380,70	1.800,64
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	127.988,66		105.995,46
		127.988,66	105.995,46
Rohergebnis		275.651,09	263.087,32
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	153.283,12		138.573,00
b) soziale Abgaben	34.282,92		33.310,25
		187.566,04	171.883,25
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.515,24	3.490,65
6. sonstige Aufwendungen		45.847,28	26.617,45
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12.144,32	19.800,00
8. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		25.578,21	41.295,97
9. sonstige Steuern		112,00	112,00
10. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		25.466,21	41.183,97
11. Gewinnvortrag/Verlustvortrag		82.102,30	8.018,00
Bilanzgewinn		107.568,51	82.102,30

Anhang

des Jahresabschlusses 2024

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 31.12.2024 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. Als betriebsgewöhnlich wurden bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung Nutzungsdauern von 3-6 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 drei Mitarbeitende beschäftigt.
4. Die Geschäftsführenden erhielten für das Geschäftsjahr 2024 keine Bezüge.
5. Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2024 keine Bezüge.
6. Geschäftsführende:
Frank Seeger
Torsten Götsch
7. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Patrizia Tödt – Vorsitzende
Rüdiger Hintze
Ragnar Törber
8. Sitz der Gesellschaft: Buchsbaumweg 10a, 22299 Hamburg
9. Alleingesellschafterin: Baugenossenschaft dhu eG
Buchsbaumweg 10a, 22299 Hamburg

Hamburg, den 31. März 2025

Geschäftsführung der dhu Service GmbH

Frank Seeger Torsten Götsch



Stiftungsarbeit im Jahr 2024

Seit 2015 setzt sich die dhu Stiftung für den sozialen Zusammenhalt in Hamburger Quartieren ein. Ob Schreibprojekte und Zukunftstage, Musikförderung für Kinder oder das Üben der deutschen Sprache in Gesprächsgruppen: Die dhu Stiftung förderte auch 2024 wieder eine Vielzahl an Projekten – bevorzugt in Quartieren, in denen die Baugenossenschaft dhu eG Wohnungen besitzt.



Der Zukunftstag in Schulen ist ein Crashkurs zu existenziellen Themen.

Von „Silber & Smart“ bis „Zukunftstag“ – soziale Projekte für alle Generationen

In Zeiten, die zunehmend geprägt sind von gesellschaftlichen Herausforderungen wie Armut, Einsamkeit und Rechtsextremismus, gewinnt die Stiftungsarbeit an Bedeutung. Die dhu Stiftung setzt sich für ein besseres Miteinander über alle Generationen, Nationalitäten und Kulturen hinweg ein, wenn sie in Hamburg soziale Projekte unterstützt.

In 2024 standen vor allem unterschiedliche Generationen im Fokus der dhu Stiftung – für Kinder und Jugendliche erhielten beispielsweise folgende Projekte eine Förderung:

- Der sogenannte „Zukunftstag“ richtete sich an Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Ohmoor in Hamburg-Niendorf. Über die Initiative für wirtschaftliche Jugendbildung IWJB gGmbH wurden im Rahmen eines Projekt-tages Grundlagen in den Bereichen Finanzen, Steuern, Krankenkasse und Miete vermittelt. Wichtige Themen, die die Lehrpläne meist nicht aufgreifen.
- Das Kindermusikfestival „laut und luise“ fand im Juni in Planten un Blomen statt. Es wird jährlich von KinderKinder e.V. veranstaltet. Junge Menschen können dort kostenlos musizieren und Instrumente kennenlernen.
- Bereits zum wiederholten Mal gefördert wurden zwei Projekte der Stiftung Kulturpalast Hamburg in Billstedt: die „Klangstrolche“, ein Projekt für musikalische Früherziehung, und die „HipHop Academy“, die Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen alle Facet-

ten der HipHop-Kultur näherbringt. Von Tanz über Gesang bis Streetart ist alles dabei – das Ganze natürlich gepaart mit ganz viel Teamspirit.

- Auch Bildungsinitiativen wie TeachFirst gGmbH und ISI e.V. oder Freizeitangebote wie der Aktivspielplatz Bahrenfeld bekamen eine Förderung.

Unterstützung erhielten zudem Projekte für Senioren, darunter:

- „ASB-Glücksgeschichten“, so heißt ein Biografie- und Schreibprojekt des Arbeiter-Samariter-Bundes. Im September 2024 startete die Ausbildung zum „Glücksgeschichten-Schreiber“. Die Teilnehmenden bestärken ältere Menschen darin, ihre Geschichten zu erzählen, und schreiben sie auf.
- Für die Bücherhallen gab es eine Förderung für das Projekt „Silber & Smart“. Es setzt sich für die digitale Teilhabe von Senioren ein und wird an mehreren Standorten durchgeführt.
- Außerdem unterstützte die dhu Stiftung ein offenes, kostenloses Bewegungsangebot für Senioren im Hammer Park – „Fit im Park“, initiiert von dem Verein ParkSportInsel e.V.

Darüber hinaus förderte die dhu Stiftung Kräuterwanderungen, Chorprojekte, verschiedene Musikfestivals und Stadtteilfeste in Barmbek, Steilshoop und Jenfeld. Diese Projekte richteten sich an alle Generationen und Kulturen. Sie führten verschiedenste Menschen zusammen.



Beim Musikfest „laut und luise“ verwandeln Tausende Kinder den Park Planten und Blomen in einen Abenteuer-spielplatz der Töne.

» Spenden und Zustiftungen

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

Spendenkonto:

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



» Die dhu Stiftung

Die dhu Stiftung verfolgt soziale Ziele und wird ehrenamtlich geleitet. Es geht ihr darum, Bildung zu vermitteln und Nachbarschaften zu fördern sowie Generationen, Nationalitäten und Kulturen miteinander ins Gespräch zu bringen.

2024 förderte die Stiftung mit rund 30.000 Euro 25 gemeinnützige Projekte in unterschiedlichen Hamburger Stadtteilen.

Die dhu Stiftung erhielt im Laufe des Jahres 2024 Spenden sowie eine Dividende als Mitglied der Baugenossenschaft 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.

Den Förderantrag sowie weitere Informationen finden Sie unter: dhu-stiftung.de



Schreiben will gelernt sein! Workshops für das Biografie- und Schreibprojekt „ASB-Glücksgeschichten“ bereiten darauf vor.



Digitale Teilhabe für ältere Menschen: Silber & Smart ist ein kostenloses Schulungsangebot der Hamburger Bücherhallen.

» Alle Projekte 2024 im Überblick

- **ASB Ortsverband Hamburg-Eimsbüttel e.V.**
Glücksgeschichten – ASB-Besuchsdienst mit Mehrwert
- **Bergedorf Bille Stiftung**
Nachtwanderung Hamburger Jugendfeuerwehr
- **Bücherhallen Medienprojekte gGmbH**
Silber & Smart 2024
- **Bürgerhaus Allermöhe e.V.**
Kräuterwanderungen 2024
- **CaFée mit Herz e.V.**
Spende für Kältebus
- **Gitarre Hamburg.de gGmbH**
Gitarre Billstedt 2024–2025
- **Goldbekhaus e.V.**
Restaurierung Ganesha-Schrein
- **Hey Kirche e.V.**
Wandsbeker Stadtteilstadt
- **ISI e.V.**
Spende für Vereinstätigkeit
- **IWJB gGmbH**
Zukunftstag Gymnasium Ohmoor/
Hamburg-Niendorf
- **KinderKinder e.V.**
Kindermusikfest „laut und luise“ 2024
- **KulturKlinker Barmbek e.V.**
Innenhofereignisse 2024 und
KulturBewegt 2024
- **Madrigalchor Eppendorf e.V.**
Requiem „A Path of Hope“
- **Mobile Bullysuppenküche e.V.**
Spende für Vereinstätigkeit
- **Movego gGmbH**
Aktivspielplatz Bahrenfeld – Honorarkräfte
- **ParkSportInsel e.V.**
Fit im Park/Hammer Park
- **Ruderverein an den Teichwiesen e.V.**
Ferienpass-Aktion
- **Salon International e.V.**
48h Jenfeld
- **Sprachbrücke-Hamburg e.V.**
Arbeitskreis Stiftungen Hamburger
Wohnungsgenossenschaften – Ausstattung
Gesprächsrundentaschen
- **Stadtteiltreff AGDAZ e.V.**
Internationales Stadtteilstadt Steilshoop 2024
- **Stiftung Kultur Palast**
HipHop Academy und Klangstrolche
- **TeachFirst gGmbH**
Fellow Emil-Krause-Schule/Barmbek-Dulsberg
- **Terra Africa e.V.**
Afrikanischer Frühling 2024

Kontakt



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



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



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: Titel, S. 7; IWJB gGmbH: S. 48; Richard Stöhr: S. 48 (1); ASB Arbeiter-Samariter-Bund: S. 48 (2); Bücherhallen Hamburg: S. 49

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

Unser Geschäftsbericht 2024 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



