

ICH HABE
GEBURTSTAG



2025

GESCHÄFTSBERICHT

dhu

in Zahlen

<i>in €</i>	2025	2024
<i>Bilanzsumme</i>	363.671.200	345.597.400
<i>Rücklagen</i>	72.051.000	68.471.000
<i>Rückstellungen</i>	8.524.500	8.771.300
<i>Umsatzerlöse</i>	41.580.200	40.600.300
<i>Instandhaltungsleistungen</i>	7.981.500	6.400.200
<i>Bilanzgewinn</i>	1.038.800	1.026.800
<i>Bruttodividende</i>	1.031.500	1.022.500
	2025	2024
<i>Wohnungen</i>	4.448	4.448
<i>Mitglieder</i>	8.214	8.113
<i>Geschäftsanteile</i>	346.328	344.539
<i>Haupt- und neben- amtliche Mitarbeiter</i>	43	43

2025

GESCHÄFTSBERICHT

Gedenken

Wir gedenken unserer 2025
verstorbenen Mitglieder.

Ursula Abraham
Anneliese Bachmann
Sylvia Berg
Franz Braunsteiner
Ibragim Burniyev
Kudret Demir
Marianne Dombrowski
Uwe Dumstrei
Christel Eder
Krystyna Falgowska
Klaus Felgentreff
Rudi Freier
Horst Geske
Gunter Grätz
Jürgen Graudenz
Rosemarie Gruner
Oliver Haker
Asrafil Haji Abolghasemi
Eberhard Heidrich
Brigitte Heinrich
Herma Herbst
Harald Hinsch
Peter Hoffmann
Lieselotte Holthey

Alexander Huck
Thorsten Jacobsen
Hildegard Kelting
Doris Kirschhoch
Birgitt Klimek
Zivanka Kostic
Maria Kreuzer
Charlotte Kriesch
Regina Krohn
Gerhard Kruse
Gabriele Kühl
Rico Küpschull
Gabriele Latton
Renate Lenk
Helga Lewerenz
Ernst Malzkorn
Brigitte Metz
Horst Niewalda
Dietwalt Ost
Jan Pusback
Ingrid Rach
Maria Rechbauer
Bernhard Rilke
Angelika Schäffer

Harry Scharping
Wilfried Scholz
Petra Schoß
Alfred Werner Schröder
Hildegard Schulze
Gudrun Schumacher
Uta Schumacher
Issa Sow
Nazife Teker
Tilo Triebisch
Heidrun Tuchel
Jörg Winter
Chalernporn Witzel
Woldemar Wogau
Ellen Wüstner

Inhalt

- 6** VORWORT DES VORSTANDSTEAMS
- 10** JAHRESABSCHLUSS 2025
- 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



Das Vorstandsteam:
Lisa Winter und
Frank Seeger

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren!

Wir blicken auf ein ereignisreiches Jahr zurück: vom Jubiläum der dhu über die Neubildung des Vorstandsteams und die Vertreterwahl bis hin zu unseren Bauvorhaben und den Herausforderungen des Klimaschutzes. Bei vielen dieser Themen war es notwendig, Klarheit zu schaffen. Das ist oftmals ein Prozess.

Mehrere Rahmenbedingungen haben sich 2025 verändert. Nach dem Ende der Ampelkoalition auf Bundesebene regiert seit Mai 2025 ein schwarz-rotes Bündnis. Das Thema Bauen blieb in der Politik präsent. Noch 2024 wurde ein neues Baugesetzbuch beschlossen, das das Bauen einfacher machen und Kosten senken soll. In Hamburg wurde parallel der sogenannte Hamburg-Standard entwickelt und 2025 vorgestellt. Er soll auch im geförderten Wohnungs-

bau Anwendung finden. Der neue Hamburger Mietenspiegel 2025 wurde veröffentlicht. Und im Oktober 2025 sprachen sich beim Hamburger Zukunftsentscheid mehr als 53 Prozent der abstimmenden Hamburgerinnen und Hamburger dafür aus, ihre Stadt bereits 2040 klimaneutral zu machen. Das sind fünf Jahre früher als geplant. Das sorgte für Diskussionen in der Hamburger Wohnungswirtschaft.

Die dhu begegnet diesen Entwicklungen mit einem klaren Kurs, der unseren Klimapfad und unsere Investitionsentscheidungen zusammenführt.

Wie der Hamburger Zukunftsentscheid wirken sich auch die Entscheidungen der Bundespolitik auf unsere Arbeit aus. Von der neuen Regierung erwarten wir vor allem Verlässlichkeit beim Klimaschutz. Entscheidend ist für uns, wie die

”

**Schon in der Vergangenheit haben wir
viel unternommen, um unsere Gebäude
klimaneutral weiterzuentwickeln. Im Vergleich
zu anderen Unternehmen steht unsere
Genossenschaft dabei gut da.**

Frank Seeger



Wir haben 2025 strategische Leitlinien formuliert, die nun Schritt für Schritt in der Organisation verankert werden. Der Umzug in das neue Büro im Sommer 2026 wird dabei ein wichtiger Meilenstein sein.

Lisa Winter

Förderung von Investitionen, etwa für Wärmepumpen, weiterläuft und wie sich der Ausbau der Fernwärme entwickelt. Für uns als Praktikerinnen und Praktiker mit eigenem Klimapfad steht fest: Wir können nicht vorankommen, wenn sich Gesetze ständig ändern. Es braucht verlässliche Regelungen, die wir umsetzen können. Aus unserer Sicht ist das aktuelle Vorgehen der Bundesregierung schwer einzuschätzen.

Der Weg, den wir mit unserem Klimapfad eingeschlagen haben, ist dabei nur dann realistisch, wenn die Fernwärme auch über 2040 hinaus als klimaneutrale Energiequelle anerkannt wird.

Mit Blick auf den Klimaentscheid ist unsere Haltung eindeutig. Die dhu packt das Thema an. Schon in der Vergangenheit haben wir viel unternommen, um unsere Gebäude klimaneutral weiterzuentwickeln. Im Vergleich zu anderen Unternehmen steht unsere Genossenschaft dabei gut da.

Vorstand, Teamfindung, Vertreterwahl

Auch intern galt es, Klarheit zu schaffen. Zum Jahresende schied Torsten Götsch nach 25 Jahren aus dem Vorstand aus. Der fachliche Übergang ist dank des Engagements und Know-hows aller Beteiligten gut gelungen. In enger Zusammenarbeit mit den Abteilungsleitungen widmen wir uns als Vorstandsteam der dhu den anstehenden Aufgaben.

Neu aufgestellt hat sich 2025 zudem das wichtigste Gremium der Genossenschaft, die Vertreterversammlung. 83 Vertreterinnen und Vertreter sowie 19 Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter wurden von den Mitgliedern Anfang des Jahres neu gewählt. Auf Anregung eines Mitglieds der bisherigen Vertreterversammlung nutzten einige der Kandidierenden dabei erstmals die Möglichkeit, sich online mit Fotos und kurzen Texten vorzustellen. Dieses neue Format fand Anklang. Gleichzeitig konnten erfreulich viele Bewerberinnen und Bewerber gewonnen werden. Die Wahlbeteiligung blieb stabil.

Das dhu-Team

Wir haben 2025 strategische Leitlinien formuliert, die nun Schritt für Schritt in der Organisation verankert werden. Der Umzug in das neue Büro im Sommer 2026 wird dabei ein wichtiger Meilenstein sein.

Gleichzeitig steht die dhu vor einer Verrentungswelle. In den kommenden Jahren scheiden mehrere Mitarbeitende aus dem Unternehmen aus. Das verstehen wir als Aufgabe und Chance, vorausschauend zu planen. Welche Vision verfolgen wir langfristig für die dhu? Welche Kompetenzen braucht unser Team künftig? Wir arbeiten dabei an einem Zusammenspiel aus Kompetenz, Kapazität und Haltung. Ein Beispiel für diese Weiterentwicklung ist der Bereich Nachbarschaftsservice.

Bauen, Modernisieren, Technik

Der Hamburger Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Entsprechend gering ist die Fluktuation bei der dhu, während die Nachfrage konstant hoch bleibt. Wir prüfen daher fortlaufend Möglichkeiten für den Neubau weiterer Wohnungen.

2025 lag unser Fokus auf dem Baufortschritt unseres Projekts in Barmbek. An der Steilshooper Straße Ecke Schlicksweg errichten wir gemeinsam mit der coop eG ein Gebäude mit 33 Wohnungen, Büroflächen, einer Tiefgarage, Gewerbeeinheiten und einer Kindertagesstätte. Besonders freuen wir uns auf den geplanten Umzug der Geschäftsstelle in dieses Gebäude im Sommer 2026.

In Barmbek-Nord wurde die umfassende Modernisierung von rund hundert Wohnungen nach langer Vorbereitung konkret. Die Baumaßnahmen haben Anfang 2026 begonnen. Bei Bau- und Modernisierungsprojekten führen städtebauliche Erhaltungsverordnungen häufig zu Verzögerungen, da sie einen erhöhten Abstimmungsbedarf mit sich bringen, etwa bei der Fassadengestaltung.

In Hamm konnten wir die Modernisierung von 160 Wohnungen aus den 1950er-Jahren im Frühjahr 2025 erfolgreich abschließen. Das Ergebnis haben wir im Sommer gemeinsam mit Bewohnerinnen, Bewohnern und Mitarbeitenden gefeiert.

Für unseren Weg zur Klimaneutralität wollen wir weiterhin konsequent von fossilen Brennstoffen wie Gas wegkommen. Drei weitere Wohnanlagen haben wir 2025 auf Fernwärme umgestellt, vier werden 2026 hinzukommen. Gleichzeitig wollen wir die Heizkosten für unsere Mitglieder möglichst niedrig halten. Das gelingt in Teilen durch einen noch bestehenden Gas-Rahmenvertrag mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). Parallel arbeiten wir an praktischen Lösungen vor Ort. 2025 haben wir fünf Heizungsanlagen mithilfe von KI-gestützter Software analysieren und optimieren lassen. 2026 werden weitere Anlagen folgen.

Dort, wo Fernwärme nicht verfügbar ist, setzen wir auf Wärmepumpen. Mehrere Anlagen sind bereits in Betrieb und hier sammeln wir wichtige Erfahrungen. Orientierung bei der Wahl energetischer Maßnahmen bietet zudem die Wärmebedarfsplanung der Stadt Hamburg, die im Sommer 2026 abgeschlossen sein soll.

Extremwetterereignisse wie der Starkregen in Mümmelmannsberg 2024 sind im vergangenen Jahr glücklicherweise ausgeblieben. Mit einem aktualisierten Notfallmanagement sind wir künftig noch besser auf solche Situationen vorbereitet.

Die Stadt Hamburg verfolgt das Ziel, das gesamte Stadtgebiet in den kommenden Jahren flächendeckend mit Glasfaser zu erschließen. Die dhu hat ihren Wohnungsbestand bereits vollständig damit ausgestattet.

Kommunikation mit den Mitgliedern

In der Kommunikation setzen wir weiterhin auf analoge und digitale Formate. Die Mitgliederzeitschrift „bei uns“ erscheint seit Herbst 2025 hybrid und wird auf Wunsch weiterhin gedruckt zugestellt. Das Portal „Meine dhu“ wurde weiterentwickelt. Dort registrierte Mitglieder erhalten online Informationen zu aktuellen Ereignissen. Bei akuten Situationen, etwa bei einem Heizungsausfall, informieren wir ergänzend mit Aushängen im Treppenhaus.

Ebenfalls gut angenommen wird der 2025 eingeführte Chatbot, der sowohl auf der Website als auch in der App zur Verfügung steht. Künftig wollen wir den Bereich Kommunikation weiter ausbauen.

Jubiläum

Ein besonderer Höhepunkt war das 100-jährige Jubiläum der dhu, zu dem ein umfangreiches Buch erschien und das von zahlreichen Projekten begleitet wurde. Unser Konzept sah vor, gemeinsam mit den Gremien zu feiern und das Jubiläum zugleich in die Quartiere zu tragen. Mit Aktionen wie Nachbarschaftsfesten, gemeinsamem Chorsingen und speziellen Angeboten für Mitgliederkinder konnten wir viele Menschen erreichen. Mehr als 800 Mitglieder unterschiedlichen Alters besuchten oder organisierten Jubiläumsveranstaltungen. Die Resonanz war durchweg positiv.

Und das Jubiläum wirkt nach. 2026 haben wir ein weiteres Format erprobt und einen Comic zur Geschichte der dhu veröffentlicht.

Soziales und Gemeinschaft

Großen Stellenwert haben für uns die Arbeit der Sozialen Beratung und die Soziale Quartiersentwicklung. Beide waren 2025 vielfach im Einsatz.



Allein in Mümmelmannsberg fanden rund 60 Veranstaltungen statt. Dort sind aktuell 14 Gruppen aktiv. Viele der von der dhu geförderten Angebote werden von ehrenamtlich Engagierten getragen.

Lisa Winter



**Die Genossenschaft
befindet sich in einem
Entwicklungsprozess mit
einer neu zusammengesetzten
Vertreterversammlung
und einem teilweise neu
aufgestellten Team.**

Frank Seeger

Während die Soziale Beratung vor allem einzelne Mitglieder individuell unterstützt, konzentriert sich die Soziale Quartiersentwicklung auf die Förderung der Gemeinschaft in den Quartieren.

Das Spektrum der Aktivitäten reichte 2025 von Mitmachangeboten und Einladungen über offene Treffen bis hin zu zahlreichen kulturellen und informativen Veranstaltungen. Allein in Mümmeleberg fanden rund 60 Veranstaltungen statt. Dort sind aktuell 14 Gruppen aktiv. Viele der von der dhu geförderten Angebote werden von ehrenamtlich Engagierten getragen.

2026 feiern mehrere Wohnanlagen runde Geburtstage. Die dhu informiert die Mitglieder vor Ort und lädt sie ein, diese Anlässe gemeinsam zu gestalten.

Kooperationen

Auch die genossenschaftliche Zusammenarbeit bleibt ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit. Die dhu hat die bestehende Kooperation mit den Genossenschaften Hamburger Wohnen eG und der Wohnungsgenossenschaft von 1904 weiter intensiviert. Vorstand und Mitarbeitende stehen in regelmäßigem Austausch, was zu Synergien führt.

Darüber hinaus findet ein kontinuierlicher Austausch im Rahmen der Treffen des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sowie bei Veranstaltungen des VNW statt.

Die dhu Stiftung

2025 trat Lisa Winter für Torsten Götsch in den Stiftungsvorstand ein und setzte die erfolgreiche Arbeit fort. Die Stiftung feierte im Jubiläumsjahr der Genossenschaft zugleich ihr zehnjähriges Bestehen und förderte mit rund 39.000 Euro

insgesamt 27 gemeinnützige Projekte in unterschiedlichen Hamburger Stadtteilen.

Die dhu Service GmbH

Auch die dhu Service GmbH agierte 2025 erfolgreich. Unter anderem stellt sie seit Ende 2024 den Mitgliedern Informationen über Verbrauchsdaten von Heizung und Warmwasser zur Verfügung. Über die App sind auch Vergleichsdaten einsehbar. Viele Einsätze gab es zudem für das dreiköpfige Malerteam.

Ein Blick auf die Zahlen

Die dhu wird das Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich mit einem positiven Jahresergebnis abschließen. Die Bilanzsumme und die Rücklagen werden erneut gestiegen sein. Die finanzielle Lage bleibt damit stabil.

Die Genossenschaft befindet sich in einem Entwicklungsprozess mit einer neu zusammengesetzten Vertreterversammlung und einem teilweise neu aufgestellten Team, nun im 101. Jahr ihres Bestehens. Dabei bleiben wir unseren Werten verpflichtet.

Wir blicken zufrieden auf das vergangene Geschäftsjahr und zuversichtlich auf das neue. Unser Dank gilt allen, die dazu beigetragen haben, insbesondere den Mitarbeitenden der dhu, den Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie den Vertreterinnen und Vertretern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hamburg, den 19. Mai 2025

Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG

Frank Seeger und Lisa Winter

Jahresabschluss **2025**

- 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, 24 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

Wirtschaftliche Situation allgemein/BIP

Die wirtschaftliche Entwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg war im Jahr 2025 weiterhin von einem anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistikamt Nord stieg das Bruttoinlandsprodukt Hamburgs im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum nominal um 3,5 Prozent. Preisbereinigt ergab sich ein reales Wachstum von 1,1 Prozent. Damit entwickelte sich Hamburg günstiger als der gesamtdeutsche Durchschnitt, der im gleichen Zeitraum stagnierte. Getragen wurde das Wachstum insbesondere vom Dienstleistungssektor, der in Hamburg strukturell eine herausragende Bedeutung besitzt. Industrie und Baugewerbe zeigten demgegenüber eine differenzierte Entwicklung mit teilweise rückläufiger Dynamik infolge hoher Bau- und Finanzierungskosten sowie konjunktureller Unsicherheiten.

Entwicklung der Bevölkerungszahlen

Zum 31. Dezember 2024 lebten nach Angaben des Statistikamt Nord insgesamt 1.862.565 Personen in Hamburg. Die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin durch positive Wanderungsbilanzen geprägt, während der natürliche Saldo negativ bleibt. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 auf rund 2,024 Millionen Personen ansteigen wird.

Mietenentwicklung und Leerstand

Laut Hamburger Mietenstudie 2025, basierend auf der Auswertung von rund 283.000 bestehenden Mietverträgen, ist im Vergleich zur Mietenstudie 2022 die durchschnittliche Nettokaltmiete um 8,8 Prozent gestiegen – von 8,71 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf aktuell 9,11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Jahr 2019 lag sie noch bei 7,98 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Damit steigen die Mieten weiterhin, jedoch langsamer als die Verbraucherpreise, die seit 2022 um 10,8 Prozent zugenommen haben. Der Großteil der Mieten bewegt sich zwischen 7,96 und 10,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; zehn Prozent der Mieten liegen unter 6,96 Euro, 90 Prozent unter 12,18 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Leerstandsquote in Hamburg liegt weiterhin unter einem Prozent und entspricht damit faktisch einer Vollvermietung. Regional zeigt sich, dass in innerstädtischen und westlichen Stadtteilen höhere Mieten verlangt werden als in Randlagen und in den Stadtteilen südlich der Elbe.

Aus wissenschaftlicher Sicht belegt die Studie einen stabil funktionierenden Mietwohnungsmarkt in Hamburg. Zusätzliche Regulierungen werden von der Wohnungswirtschaft daher als nicht erforderlich angesehen. Senat und Wohnungswirtschaftsverbände verfolgen gemeinsam das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,11 Euro pro Quadratmeter im Median wird als Beleg dafür gewertet, dass die Mietbelastung für die Mehrheit der Bestandsmieterinnen und -mieter weiterhin auf einem moderaten Niveau liegt.

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 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	29.815	29.690	29.330
Aufwendungszuschüsse	1.700	1.704	1.960
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Vers.)	10.090	7.981	6.400
Zinsaufwendungen	4.710	4.453	4.361
Jahresüberschuss	1.590	4.614	6.496

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

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind insbesondere aufgrund höherer Erlösschmälerungen (+176 T€) geringer ausgefallen als geplant.

Bei den Instandhaltungsaufwendungen wurden für Großmaßnahmen (-2.502 T€) und Wohnungseinzelmodernisierungen (-348 T€) geringere Aufwendungen als ursprünglich geplant getätigt. Die laufenden Instandhaltungen sind hingegen höher ausgefallen als erwartet (+741 T€).

Die genannten Abweichungen waren ursächlich für das höher als geplant ausgefallene Jahresergebnis. Neben den oben genannten Kennzahlen trugen geringer als geplant angefallene Personalaufwendungen (-255 T€) sowie geringere Abschreibungen (-160 T€) und höhere sonstige betriebliche Erträge (+420 T€) zusätzlich zur Ergebnisabweichung bei.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 7.981,5 T€ nach 6.400,2 T€ im Vorjahr. Dies bedeutet durchschnittliche Aufwendungen in Höhe von 32,71 €/m² (Vorjahr 28,10 €/m²). Zusätzlich wurden, ohne den Abzug von Baukostenzuschüssen, 2,04 Mio. € (Vorjahr 3,73 Mio. €) in aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert.

Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2025 monatlich durchschnittlich 7,96 €/m² nach 7,79 €/m² im Vorjahr. Zusammen mit den Aufwendungszuschüssen aus öffentlicher Förderung in 2025 von 0,47 €/m² (Vorjahr 0,54 €/m²) ergab sich eine durchschnittliche monatliche Gesamtmiete von 8,43 €/m² (Vorjahr 8,33 €/m²). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist von 5,1 % im Vorjahr auf 5,3 % gestiegen.

Im Geschäftsjahr 2025 standen neben vielfältigen Investitionen in den Bestand insbesondere die planmäßige Fertigstellung der Modernisierung von 163 Wohnungen in Hamm im Fokus. 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 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränder. z. Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (inkl. Rechnungsabgrenzungsposten)	347.612,6	95,6	329.295,0	95,3	18.317,6
Umlaufvermögen (einschl. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung)	16.058,6	4,4	16.302,4	4,7	-243,8
Gesamtvermögen	363.671,2	100,0	345.597,4	100,0	18.073,8
Eigenkapital	100.076,9	27,5	96.303,4	27,9	3.773,5
Fremdkapital langfristig					
• Pensionsrückstellungen	8.057,5	2,2	8.189,2	2,4	-131,7
• Verbindlichkeiten	240.411,9	66,1	224.902,0	65,1	15.509,9
Fremdkapital kurzfristig	15.124,9	4,2	16.202,8	4,6	-1.077,9
Gesamtkapital	363.671,2	100,0	345.597,4	100,0	18.073,8

Das Anlagevermögen beträgt 95,6 % 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 Neubautätigkeit. Darüber hinaus wurde in Bauvorbereitung und Modernisierung investiert.

Die Minderung des Umlaufvermögens ist bei höheren sonstigen Vermögensgegenständen und unfertigen Leistungen im Wesentlichen auf den Rückgang der Flüssigen Mittel zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um etwa 5,2 % gestiegener Bilanzsumme 27,5 % (Vorjahr 27,9 %). Die betragsmäßige Veränderung des Eigenkapitals um +3.773,5 T€ ergibt sich durch den Jahresüberschuss (4.614,5 T€) abzüglich der Dividende für das Vorjahr (1.022,5 T€) sowie durch Zugänge bei den Geschäftsguthaben (177,0 T€) und die Erhöhung der Kapitalrücklage (4,5 T€).

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch Darlehensvalutierungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von 26.826,3 T€ erhöht. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen (11.156,3 T€) sowie vorzeitige Rückzahlungen (160,1 T€).

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2026 aufgrund geplanter Modernisierungs- und Neubautätigkeit, bei steigender Bilanzsumme, voraussichtlich leicht sinken.

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

Kapitalflussrechnung	2025 T€	2024 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.614,5	6.496,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.760,8	7.939,1
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-131,7	556,0
Verlust (Vorjahr: Gewinn) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9,6	-21,4
Cashflow nach DVFA/SG*	12.253,2	14.970,2
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauleistungen und Steuerrückstellungen)	-28,9	-54,3
Zunahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Aktiva	-384,9	-224,1
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	516,9	-394,9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	4.264,8	4.001,8
Ertragsteueraufwand	-46,9	5,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.574,2	18.304,6
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-5,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	148,1	118,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-28.689,1	-12.257,7
Auszahlungen für Bausparverträge	-0,2	-114,0
Erhaltene Zinsen	30,0	209,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-28.511,2	-12.049,4
III. Finanzierungsbereich		
Planmäßige Tilgungen	-11.156,3	-10.851,9
Gezahlte Zinsen	-4.294,8	-4.211,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen für Investitionen	26.826,3	4.610,2
Rückzahlungen von Darlehen	-160,1	-1.009,3
Einzahlung in Kapitalrücklage	4,5	5,0
Auszahlungen für Dividenden	-1.022,5	-1.006,1
Veränderung der Geschäftsguthaben	177,0	142,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	10.374,1	-12.320,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-1.562,9	-6.065,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.538,2	10.603,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.975,3	4.538,2

*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 Wohnungsbestands 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 1,79 % 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 16.574,2 T€ reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst (15.451,1 T€) zu bedienen und eine Dividende von 1.022,5 T€ auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag von 100,6 T€ zuzüglich der Einzahlungen aus der Zeichnung von Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage von 181,5 T€ sowie dem Saldo aus Valutierungen/Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 26.666,2 T€ ergibt sich ein Mittelzufluss von 26.948,4 T€. Bei einer Investitionstätigkeit von 28.511,2 T€ führte dies insgesamt zu einem Mittelabfluss von 1.562,9 T€ und entsprechend zu einer Verringerung des Finanzmittelbestands zum 31.12.2025 auf 2.975,3 T€.

Es besteht bei einem Kreditinstitut weiterhin eine zusätzliche Kreditusage 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 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	5.856,2	7.303,3	-1.447,1
Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr	-25,7	-23,6	-2,1
Bautätigkeit/ Modernisierung Anlagevermögen	-142,7	-318,5	175,8
Betreuungstätigkeit	22,0	16,2	5,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-814,9	-611,5	-203,4
Betriebsergebnis	4.894,9	6.365,9	-1.471,0
Neutrales Ergebnis	-280,7	136,5	-417,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.614,2	6.502,4	-1.888,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,3	-5,9	6,2
Jahresüberschuss	4.614,5	6.496,5	-1.882,0

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

Die Verringerung des Ergebnisses der Bewirtschaftungstätigkeit ist bei höheren Sollmieten insbesondere auf gestiegene Erlösschmälerungen und 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 und niedrigeren Zinserträgen.

Der negative Beitrag des Neutrale Ergebnisses ist geprägt von Aufwendungen im Zusammenhang mit dem 100-jährigen Jubiläum der Genossenschaft. Dem gegenüber stehen Auflösungen von Rückstellungen.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	27,5	27,9
Nominales Eigenkapital	Mio. €	100,08	96,30
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	32,71	28,10
Erhaltungsinvestitionen	€/m ²	39,33	40,23
Kapitaldienstdeckung	%	49,2	48,1
Fluktuationsquote	%	5,3	5,1
Durchschnittliche Wohnungsmiete ohne Aufwendungszuschüsse	€/m ²	7,96	7,79

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).

Die seit Mitte 2024 eingeleiteten Zinssenkungen der Europäische Zentralbank führen zu einer spürbaren Entlastung bei den Finanzierungskosten für neue Darlehen sowie bei der Prolongation bestehender Kredite. Dadurch verbessern sich die Rahmenbedingungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sukzessive. Trotz weiterhin erhöhter Baukosten infolge gestiegener Energie- und Materialpreise sowie bestehender Kapazitätsengpässe zeigt sich insgesamt eine Stabilisierung und leichte Verbesserung des Investitionsumfelds.

Gleichwohl können die weiterhin erhöhten Baukosten sowie das im historischen Vergleich noch gestiegene Zinsniveau dazu führen, dass sich einzelne Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der ursprünglichen Planungsphase wirtschaftlich weniger attraktiv darstellen. Vor dem Hintergrund der eingeleiteten Zinssenkungen und einer sich abzeichnenden Stabilisierung der Kostenentwicklung ist jedoch perspektivisch mit einer schrittweisen Verbesserung der Wirtschaftlichkeit zu rechnen. Möglichen Kostensteigerungsrisiken wird durch angemessene Kostenaufschläge bereits in der Planungsphase sowie durch ein fortlaufendes Projektcontrolling begegnet.

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

Für den Hamburger Mietmarkt erwarten wir auch künftig eine stabile und insgesamt günstige Vermietungssituation mit punktuell moderat steigenden Mieten sowie einem weiter zunehmenden Angebot durch Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen. Darüber hinaus werden energetische Modernisierungen und die Anpassung von Grundrissen im Altbaubestand zur besseren Ausrichtung an die Nachfrage fortgeführt. 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.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Ebenso könnte ein sich verschärfender Fachkräftemangel oder die Änderung ordnungsrechtlicher Vorgaben oder der Förderbedingungen die künftige Geschäftsentwicklung negativ beeinträchtigen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan (Stand: 02.01.2026) ein Ergebnis von 820 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2025 T€	Plan 2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	29.690	30.765
Aufwendungszuschüsse	1.700	1.635
Instandhaltungsaufwendungen (ohne Vers.)	7.981	11.835
Zinsaufwendungen	4.453	4.970
Jahresüberschuss	4.614	820

Unter Berücksichtigung eines per Saldo angenommenen Zuwachses an Geschäftsguthaben von T€ 510,0 sowie einer Dividendenzahlung von 4 % wird unser Eigenkapital trotz des deutlich geringeren Jahresüberschusses weiter gestärkt; zugleich wird die finanzielle Basis für künftige Investitionen nachhaltig verbessert.

Hamburg, den 19. Mai 2026

Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG

Frank Seeger Lisa Winter

Bilanz

zum 31. Dezember 2025

Aktiva	€	2025 €	2024 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		10.954,44	29.978,77
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	298.664.986,56		304.711.004,52
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	588.658,15		645.227,54
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	482.859,00		584.216,58
6. Anlagen im Bau	45.468.230,97		21.476.185,16
7. Bauvorbereitungskosten	1.560.935,53		1.005.918,10
		346.773.323,70	328.430.205,39
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		346.815.028,14	328.490.934,16
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	10.317.736,85		9.922.044,65
2. andere Vorräte	189,18		2.587,35
3. geleistete Anzahlungen	607.136,01		736.271,48
		10.925.062,04	10.660.903,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	167.095,08		63.422,98
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.583,67		8.953,80
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.741.546,06		791.262,37
		1.918.224,81	863.639,15
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.975.318,73		4.538.193,31
2. Bausparguthaben	239.996,55		239.756,79
		3.215.315,28	4.777.950,10
Umlaufvermögen insgesamt		16.058.602,13	16.302.492,73
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten		797.546,20	804.016,08
Bilanzsumme		363.671.176,47	345.597.442,97

Passiva	€	2025 €	2024 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	357.150,00		345.300,00
2. der verbleibenden Mitglieder	25.974.600,00		25.837.125,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	158.625,00		130.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00		26.490.375,00	26.313.375,00 (3.300,00)
II. Kapitalrücklage		496.725,00	492.225,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	9.470.000,00		9.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 470.000,00			(650.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	2.281.000,00		2.281.000,00
3. andere Ergebnisrücklagen	60.300.000,00		57.190.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 3.110.000,00			(4.820.000,00)
		72.051.000,00	68.471.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	4.303,12		317,46
2. Jahresüberschuss	4.614.495,75		6.496.475,66
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.580.000,00		5.470.000,00
		1.038.798,87	1.026.793,12
Eigenkapital insgesamt		100.076.898,87	96.303.393,12
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.057.465,00		8.189.225,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		46.900,00
3. sonstige Rückstellungen	467.002,07		535.158,54
		8.524.467,07	8.771.283,54
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	214.370.530,32		199.848.998,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	26.214.152,19		25.156.989,64
3. erhaltene Anzahlungen	11.302.728,46		11.602.730,11
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.015,66		46.386,07
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.882.528,63		3.573.210,07
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.326,25		0,00
6. sonstige Verbindlichkeiten	118.432,33		176.423,26
		254.961.713,84	240.404.737,78 (139.091,55)
davon Verbindl. aus Steuern: € 50.196,80			
Fremdkapital insgesamt		263.486.180,91	249.176.021,32
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. vorausempfangene Mieten		108.096,69	118.028,53
Bilanzsumme		363.671.176,47	345.597.442,97

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	€	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	41.520.526,03		40.548.104,21
b) aus Betreuungstätigkeit	1.560,00		1.560,00
c) aus and. Lieferungen und Leistungen	58.107,60		50.590,00
		41.580.193,63	40.600.254,21
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		395.692,20	744.648,41
3. sonstige betriebliche Erträge		820.137,26	594.430,88
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		18.314.827,65	15.877.745,38
Rohergebnis		24.481.195,44	26.061.588,12
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.283.885,50		3.137.683,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	744.408,77		1.336.271,26
		4.028.294,27	4.473.954,59
davon für Altersversorgung: € 98.499,64			(760.067,23)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.760.838,14	7.939.128,13
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.542.761,21	1.791.908,65
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		232,50	202,50
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29.784,82	209.594,43
		30.017,32	209.796,93
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.452.872,71	4.360.751,87
davon für Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: € 158.148,00			(149.352,02)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-284,46	5.900,00
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.726.730,89	7.699.741,81
13. sonstige Steuern		1.112.235,14	1.203.266,15
14. Jahresüberschuss		4.614.495,75	6.496.475,66
15. Gewinnvortrag		4.303,12	317,46
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.580.000,00	5.470.000,00
17. Bilanzgewinn		1.038.798,87	1.026.793,12

Anhang

des Jahresabschlusses 2025

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 2025 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 wurde 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 31.12.2025	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2025
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	372.568,26	0,00	0,00	0,00	372.568,26
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	447.031.093,84	502.002,00	0,00	860.371,87	448.393.467,71
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	986.453,36	1.247,85	0,00	0,00	987.701,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.577.096,91	99.392,86	145.342,15	0,00	1.531.147,62
Anlagen im Bau	21.476.185,16	24.942.311,48	89.893,80	-860.371,87	45.468.230,97
Bauvorbereitungskosten	1.005.918,10	697.737,43	142.720,00	0,00	1.560.935,53
Sachanlagen gesamt	473.752.875,24	26.242.691,62	377.955,95	0,00	499.617.610,91
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	474.156.193,50	26.242.691,62	377.955,95	0,00	500.020.929,17

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 2,0 % (Vorjahr: 2,4 %) angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank im November 2025 veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,05 % zum 31.12.2025 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				Buchwert am 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2024 €
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 €		
342.589,49	19.024,33	0,00	361.613,82	10.954,44	29.978,77
142.320.089,32	7.408.391,83	0,00	149.728.481,15	298.664.986,56	304.711.004,52
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
341.225,82	57.817,24	0,00	399.043,06	588.658,15	645.227,54
992.880,33	132.884,74	77.476,45	1.048.288,62	482.859,00	584.216,58
0,00	0,00	0,00	0,00	45.468.230,97	21.476.185,16
0,00	142.720,00	142.720,00	0,00	1.560.935,53	1.005.918,10
145.322.669,85	7.741.813,81	220.196,45	152.844.287,21	346.773.323,70	328.430.205,39
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
145.665.259,34	7.760.838,14	220.196,45	153.205.901,03	346.815.028,14	328.490.934,16

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen sind im Lagebericht mit 28.689,1 T€ dargestellt. Die Abweichung zum Anlagengitter resultiert aus der Hinzurechnung des Mittelabflusses in 2025 für bereits in 2024 im Anlagengitter dargestellte Zugänge (2.213,5 T€) sowie der Verminderung für bereits im Anlagengitter 2025 dargestellte Zugänge, deren Mittelabfluss erst in 2026 erfolgte (694,4 T€). Darüber hinaus sind die Zugänge im Anlagengitter, entgegen der Darstellung im Lagebericht, um Baukostenzuschüsse in Höhe von 927,3 T€ gemindert dargestellt.

2. Die Zugänge beim **Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** betreffen Herstellungskosten für umfassende Modernisierungstätigkeiten sowie die Neugestaltung von Außenanlagen. 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 Herstellungskosten für die Errichtung des neuen Verwaltungsgebäudes sowie der dazugehörigen Wohn- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Im Jahr 2025 sind Baukosten in Höhe von insgesamt 24.942,3 T€ angefallen.

Von den **Anlagen im Bau** wurden Herstellungskosten in Höhe von 860,4 T€ auf **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** umgebucht. Diese betreffen Kosten für fertiggestellte Außenanlagen in drei Wirtschaftseinheiten.

Der Abgang bei den **Anlagen im Bau** in Höhe von 89,9 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 2025 sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 697,7 T€ angefallen.

Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 142,7 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 2025 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	167.095,08	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.583,67	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	1.741.546,06	14.835,00	54.179,00
Gesamtbetrag	1.918.224,81	14.835,00	54.179,00

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 2,19 % ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -165,1 T€.
12. In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Rückstellungen für	T€
Betriebskostenabrechnung einschließlich Ablesung	198,0
Jahresabschlusserstellung, Prüfung und Steuerberatung	128,1

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 53,0 T€ und der Rückstellung von 98,0 T€ wurde auf der Passivseite ein Rückstellungsbetrag in Höhe von 45,0 T€ ausgewiesen.

13. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte stellen sich per 31.12.2025 wie folgt dar (in Klammern die Beträge des Vorjahres):

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon Restlaufzeit		gesichert	Art der Siche- rung
			unter 1 Jahr	1-5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	214.370.530,32 (199.848.998,63)	22.150.113,86 (10.473.726,78)	41.375.731,30 (39.950.559,93)	150.844.685,16 (149.424.711,92)	214.370.530,32 (199.848.998,63)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	26.214.152,19 (25.156.989,64)	870.736,19 (811.396,80)	3.646.973,66 (3.395.374,79)	21.696.442,34 (20.950.218,05)	26.214.152,19 (25.156.989,64)	GPR GPR
erhaltene Anzahlungen	11.302.728,46 (11.602.730,11)	11.302.728,46 (11.602.730,11)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.015,66 (46.386,07)	71.015,66 (46.386,07)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.882.528,63 (3.573.210,07)	2.882.528,63 (3.573.210,07)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.326,25 (0,00)	2.326,25 (0,00)				
sonstige Verbindlichkeiten	118.432,33 (176.423,26)	118.432,33 (176.423,26)				
Gesamtbetrag	254.961.713,84 (240.404.737,78)	37.397.881,38 (26.683.873,09)	45.022.704,96 (43.345.934,72)	172.541.127,50 (170.374.929,97)	240.584.682,51 (225.005.988,27)	

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 31.12.2025 sind Ende Dezember fällige Darlehensraten in Höhe von insgesamt 172,8 T€ enthalten, die erst Anfang Januar 2026 abgebucht wurden.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Fälligkeit von unter einem Jahr und verbleibendem Restkapital von 10.254,4 T€ bestehen aufgrund auslaufender Zinsfestschreibungen bereits Anschlussfinanzierungen.

14. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen Neu-
aufnahmen in Höhe von 26.012,3 T€, denen planmäßige Tilgungen (10.363,5 T€),
Rückzahlungen (160,1 T€) und die Erhöhung kurzfristiger Verbindlichkeiten (68,8 T€)
gegenüberstehen.
15. Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** resul-
tieren aus Zugängen (814,0 T€), denen planmäßigen Tilgungen (792,8 T€) gegenüber-
stehen.
16. Die **erhaltenen Anzahlungen** enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete
Betriebs- und Heizkosten (11.302,7 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 10.107,6 T€ an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.
2. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Versicherungsentschädigungen in Höhe von 549,7 T€, die in gleicher Höhe in den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten sind. Darüber hinaus wurden sonstige Rückstellungen aufgelöst (189,0 T€).
3. Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten auch 7.981,5 T€ Instandhaltungsaufwendungen (ohne Versicherungsschäden).
4. In den **Abschreibungen** sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 142,7 T€ enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestanden aus Bauverträgen der Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie aus weiteren Großmaßnahmen 16.534,5 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 5 bis 28 Monaten. Die aus diesen Verträgen insgesamt resultierenden Leasinggebühren belaufen sich auf 40,0 T€.

2. Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der dhu Service GmbH, Hamburg, mit einem voll eingezahlten Stammkapital von 25,0 T€. Die Höhe des Eigenkapitals beträgt zum 31.12.2025 114,1 T€. Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 18,4 T€.
3. **Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:**

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18,00	8,00
Technische Mitarbeiter	4,00	-
Hauswarte	10,00	2,00
duale Ausbildung	1,00	-
	33,00	10,00

4. **Mitgliederbewegung**

Zahl der Mitglieder

Anfang	2025	8.113
Zugang	2025	240
Abgang	2025	139
Ende	2025	8.214

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 137.475,00 € erhöht.

5. **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

6. **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Andreas Meyer Vorsitzender
Anja Göttisch (stellvertretende Vorsitzende)
Patrizia Tödt Schriftführerin
Rüdiger Hintze
Ragnar Törber
Antje Engel

7. **Mitglieder des Vorstands**

Frank Seeger
Lisa Winter
Torsten Götsch (bis 31.12.2025)

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

9. **Verwendung des Ergebnisses der Baugenossenschaft dhu eG**

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses haben Vorstand und Aufsichtsrat am 19.05.2026 in gemeinsamer Sitzung in getrennter Abstimmung, entsprechend den Satzungsbestimmungen, die Einstellung in Höhe von 470.000,00 € zur **gesetzlichen Rücklage** und in Höhe von 3.110.000,00 € zu den **anderen Ergebnismrücklagen** beschlossen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung nach § 28 j) der Satzung zuzustimmen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 wie folgt zu verwenden:

Vorschlag Gewinnverwendung	€
Bilanzgewinn 2025	1.038.798,87
Ausschüttung Dividende von 4 %	1.031.454,00
Vortrag auf neue Rechnung	7.344,87

Hamburg, den 19. Mai 2026

Vorstand der Baugenossenschaft dhu eG

Frank Seeger Lisa Winter

Vorschlag über die Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung nach § 28 j) der Satzung zuzustimmen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 wie folgt zu verwenden:

Vorschlag Gewinnverwendung	€
Bilanzgewinn 2025	1.038.798,87
Ausschüttung Dividende von 4 %	1.031.454,00
Vortrag auf neue Rechnung	7.344,87

Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024

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 31.12.2024 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 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft. Der Lagebericht für 2024 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 2025 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 13.05.2025

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Viemann (Wirtschaftsprüfer)

Kues (Wirtschaftsprüferin)

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in allen wesentlichen Angelegenheiten zeitnah und umfassend informiert. Dies umfasste insbesondere die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, die Entwicklung des Wohnungsbestandes, Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Fragen der Unternehmensstrategie.

Im Berichtsjahr fanden insgesamt sieben Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Gegenstand der Beratungen waren unter anderem:

- die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft,
- die Planung und Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen,
- die Entwicklung der Miet- und Betriebskosten,
- die Auswirkungen gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen, insbesondere im Hinblick auf Baukosten und Energiepreise.

Besondere Schwerpunkte lagen im Jahr 2025 auf der Fortführung und Ausweitung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes und dem gemeinsam mit der coop eG errichteten Gebäudekomplex in Barmbek mit 33 Wohnungen, Büroflächen, Gewerbeeinheiten, einem Co-Working-Space und einer Kindertagesstätte, in den auch die neue Geschäftsstelle der dhu einziehen wird. Der Aufsichtsrat hat die entsprechenden Investitionsentscheidungen intensiv begleitet.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2025 ihren 100. Geburtstag gefeiert. In einem umfangreichen Jubiläumsbuch ist die Geschichte der Genossenschaft – von der Gründungszeit über die Kriegs- und Nachkriegsjahre bis hin zu den heutigen Erfolgen und Herausforderungen – aufgearbeitet und dokumentiert worden. Mit zahlreichen Aktionen und Veranstaltungen vor Ort in unseren Wohnquartieren konnten viele Mitglieder den besonderen Geburtstag mitfeiern.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31. Dezember 2024 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts geprüft. Der Abschluss ist für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Positivurteil versehen worden, das keinerlei Beanstandungen enthält.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 sowie der Lagebericht wurden vom Vorstand aufgestellt. Am 19.05.2026 fand die Schlussbesprechung zum Jahresabschluss 2025 mit dem Verband statt, in der das voraussichtliche Prüfungsergebnis vorgestellt wurde. Der Prüfungsbericht wird nach der Vertreterversammlung erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird der Vertreterversammlung die Zahlung einer Dividende von 4 % vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat hat den für das Geschäftsjahr 2025 vom Vorstand erstatteten Lagebericht sowie den zum 31. Dezember 2025 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 Vorstandes über die Verteilung des im Geschäftsjahr 2025 erzielten Bilanzgewinns an und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2025 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2024 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2025, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2025 gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu fassen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Zum Ende des Jahres ist unser langjähriges Vorstandsmitglied Torsten Götsch aus dem Vorstand ausgeschieden. Für seinen weiteren Weg wünschen wir ihm alles Gute und Gesundheit.

Die Vertreterversammlung wurde Anfang des Jahres 2025 neu gewählt. Ihr gehören 83 Vertreterinnen und Vertreter sowie 19 Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter an. Die neu gewählte Vertreterversammlung wird im Juni 2026 erstmals zusammentreten. Bereits im vergangenen Jahr hatten die Mitglieder der Vertreterversammlung Gelegenheit, Mitarbeitende, Vorstand und Aufsichtsrat kennenzulernen. Zudem fand im April 2026 ein gut besuchter Informationsabend statt. Der Aufsichtsrat freut sich auf die Zusammenarbeit mit der Vertreterversammlung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihr Engagement und die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2025. Ebenso gilt der Dank den Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit zur Genossenschaft. Ein besonderer Dank geht an die ausgeschiedenen Vertreterinnen und Vertreter unserer Vertreterversammlung.

Hamburg, den 19. Mai 2026

Für den Aufsichtsrat der Baugenossenschaft dhu eG

Andreas Meyer
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wohnanlagen

Stand 31. Dezember 2025



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	38	1996
	Emil-Janßen-Straße 17, 19	21	1949/ 2011		Lohkoppel 1 - 13, 17 - 35	48	1969
	Emil-Janßen-Straße 13, 15	21	1949			129	1992
	Emil-Janßen-Straße 9, 11	27	1935	Dulsberg	Alter Teichweg 171, 173	54	1970
	Emil-Janßen-Straße 5, 7	27	1935/ 2008		Kulmer Gasse 6 - 10	19	1972
	Hermann-Kauffmann-Str. 4 a + b, 8 a + b	54	1953		Schwetzer Gasse 1 - 7 Alter Teichweg 187 - 193	74	1977
	Hermann-Kauffmann-Str. 25 - 31	32	1956	Eilbek	Kiebitzstraße 1 a, 1 b Conventstraße 7 - 11	50	1956
	Hermann-Kauffmann-Str. 23 Genslerstraße 25 a - e	64	1956		Papenstraße 124, 124 a	20	1957
	Oldachstraße 1 - 9	40	1956		Papenstraße 124 b	12	2013
	Oldachstraße 18	12	1950		Rückertstraße 25, 27 Tiecksweg 9 a + b		
	Schumannstraße 4	7	1981		Seumestraße 24, 26	56	1957
Billstedt	Schleemer Weg 28 a - f	32	1961	Eimsbüttel	Bismarckstraße 57 - 61	32	1928
Blankenese	Bargfredestraße 4, 6 a - m	43	2004	Eppendorf	Im Winkel 6, 8, 10, 12 Salomon-Heine-Weg 26 - 28	32	1928
	Bargfredestraße 8, 8 a - f, 10, 10 a - f, 12, 12 a - f	21	2017/ 2019			17	1984
	Bargfredestraße 14	18	2017	Farmsen-Berne	Heuorts Land 27 - 41	54	1999
	Am Klingenberg 38 a - b	12	1954		Heuorts Land 2 - 18, 3, 5	54	2000
					Heuorts Land 20 - 59	113	2019

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				
	Horner Weg 36, 38, 38 a - d	50	1954	Steilshoop	Erich-Ziegel-Ring 60 - 66	32	1973
	Mettlerkampsweg 13 - 19	50	1951				
	Quellenweg 5, 7, 9	39	1950	Volksdorf	Tunnkoppelring 62		
	Sievekingsallee 17 a - d, 19 a - c	43	1965		Tunnkoppelstieg 19 - 23	36	1984
	Sievekingsallee 19 d - e	13	1969	Wandsbek	Stephanstraße 14 - 18, 18 a - d	42	1958
	Sievekingsallee 39 - 41						
	Launitzweg 1	28	1952	Winterhude	Alter Güterbahnhof 13 c + d	16	2013
Horn	Sievekingsallee 43 - 49				Alter Güterbahnhof 12 c	20	2013
	Launitzweg 2				Buchsbaumweg 2 - 4		
Jenfeld	Schulenbeksweg 1, 3	59	1954		Vogelbeerenweg 1, 3		
	Wurmsweg 1 - 9				Efeuweg 7 - 9	64	1930
Langenhorn	Chateaufstraße 6	90	1950		Buchsbaumweg 6, 8	17	1938
					Buchsbaumweg 10	9	1938
Lohbrügge					Buchsbaumweg 10 a, BÜRO		1973
					Buchsbaumweg 12, 14, 16	26	1938
Lokstedt					Elebeken 12	16	2014
					Goldbekufer 1		
					Goldbekplatz 6		
Mümmel- mannsberg					Semperstraße 1, 3	48	1926
					Goldbekufer 2 - 5	45	1928
					Goldbekufer 6		
Neu- allermöhe					Forsmannstraße 31, 33	36	1928
					Hainbuchenweg 3, 5	17	1939
					Hainbuchenweg 5 a + b	12	2009
Niendorf					Jarrestraße 34 - 38 a + b, 40	55	1990
					Jarrestraße 28 - 32, 32 a + b	43	1991
					Semperstraße 5 - 11		
Ohlsdorf					Forsmannstraße 29	60	1926
					Timmermannstraße 3, 5		
					Himmelstraße 22	34	1929
Othmarschen					Ohlsdorfer Straße 32 + 34	2	2021
					Ohlsdorfer Straße 34 a + b	12	2020
					Ohlsdorfer Straße 36 - 40, 42 a + b	38	1936
Poppenbüttel					Veerstücken 2 - 8	22	1939
					Vogelbeerenweg 5	22	2008
					Vogelbeerenweg 11	21	2008
Rahlstedt					Vogelbeerenweg 13, 15		
					Braamkamp 18, 20		
					Buchsbaumweg 18, 20	49	1931
Schnelsen				Winterhude	Alter Güterbahnhof 13 c + d	16	2013
					Alter Güterbahnhof 12 c	20	2013
					Buchsbaumweg 2 - 4		
Steilshoop					Vogelbeerenweg 1, 3		
					Efeuweg 7 - 9	64	1930
					Buchsbaumweg 6, 8	17	1938
Volksdorf					Buchsbaumweg 10	9	1938
					Buchsbaumweg 10 a, BÜRO		1973
					Buchsbaumweg 12, 14, 16	26	1938
Wandsbek					Elebeken 12	16	2014
					Goldbekufer 1		
					Goldbekplatz 6		
Winterhude					Semperstraße 1, 3	48	1926
					Goldbekufer 2 - 5	45	1928
					Goldbekufer 6		
Hamm					Forsmannstraße 31, 33	36	1928
					Hainbuchenweg 3, 5	17	1939
					Hainbuchenweg 5 a + b	12	2009
Horn					Jarrestraße 34 - 38 a + b, 40	55	1990
					Jarrestraße 28 - 32, 32 a + b	43	1991
					Semperstraße 5 - 11		
Jenfeld					Forsmannstraße 29	60	1926
					Timmermannstraße 3, 5		
					Himmelstraße 22	34	1929
Langenhorn					Ohlsdorfer Straße 32 + 34	2	2021
					Ohlsdorfer Straße 34 a + b	12	2020
					Ohlsdorfer Straße 36 - 40, 42 a + b	38	1936
Lohbrügge					Veerstücken 2 - 8	22	1939
					Vogelbeerenweg 5	22	2008
					Vogelbeerenweg 11	21	2008
Lokstedt					Vogelbeerenweg 13, 15		
					Braamkamp 18, 20		
					Buchsbaumweg 18, 20	49	1931
Mümmel- mannsberg							
Neu- allermöhe							
Niendorf							
Ohlsdorf							
Othmarschen							

Vertreterinnen und Vertreter

Stand 31. Dezember 2025

	Nachname	Vorname		Nachname	Vorname
A	Adler Aslan	Jens-Uwe Sonja	K	Kirchhoff Koch Kratzmann Krog Krüger Kruse	Ines Ann-Katrin Michael Lisa Tim Michael
B	Dr. Balzer Başol Beck Dr. Bendel Bentin Berger Bleckwedel Böckermann Breisig Brücken Burmeister Busch Busch	Christoph Furkan Simone Larissa Jonas Berthold Patrick Hedda Margarete Tim Frank Thomas Claudia	L	Landwehr Laß Lorenzen Löwl	Jutta Janine Kerstin Christin
C	Cohrs	Christian	M	Malicke Morgenthal Dr. Näther Nerlich	Oliver Judith Jürgen Andrea
D	Dettmer Dittmann-Wulff Domin Domnitz Dudda Dunkel	Claudia Claudia Gunter Armin Uwe Detlef	O	Osswald	Kirstin
E	Eggers Ehrhardt	Florian Bettina	P	Paczkowski Paulsen Pfadler Poiret	Frank Jonas Lennart Oliver Sebastian
F	Fischer Frank Franzen	Lea Sandro Thomas	R	Rademann Rübel	Michael Anna
G	Gladiator Grau Grau Grimberg Grunenberg	Stefanie Maren Brigitte Thomas Bruno	S	Dr. Schilgen Schmidt Scholz Schröder Schulz Dr. Shim Sinne Steiger Stuht Szepan	Benjamin Sandra Andreas Silke Michael David Ulrike Helga Wiebke Manuela
H	Häger Hansen Harmsen Hempel Hogrefe Hops	Henning Wiebke Kerstin Charlotte Nico Carolin	T	Tauschke Tauschke Theel Thormählen-Börck	Bettina Miriam Ingo Ute
I	Imbeck	Sabine	V	Venegas Voss	Kirsten Antje
J	Janetzko Jasper Jürgensen	Holger Rebecca Britta	W	Wendt Werbelow Werbelow	Danny Susan Rolf
			Z	Ziemer	Manfred



Jahresabschluss **2025**

42 BILANZ

44 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

45 ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

Bilanz

zum 31. Dezember 2025

Aktiva	2025 €	2024 €
A. Anlagevermögen		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	0,00	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.493,57	9.677,71
Anlagevermögen insgesamt	18.493,57	9.677,71
B. Umlaufvermögen		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.326,25	0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	30.537,15	10.878,23
III. Guthaben bei Kreditinstituten	145.387,05	201.809,36
Umlaufvermögen insgesamt	178.250,45	212.687,59
Bilanzsumme	196.744,02	222.365,30

Passiva	2025 €	2024 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	89.124,31	107.568,51
Eigenkapital insgesamt	114.124,31	132.568,51
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	12.400,00	12.400,00
2. sonstige Rückstellungen	2.936,00	3.236,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.592,47	47.767,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.583,67	8.953,80
3. sonstige Verbindlichkeiten	1.107,57	17.439,46
Fremdkapital insgesamt	82.619,71	89.796,79
Bilanzsumme	196.744,02	222.365,30

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	€	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		405.770,89	402.259,05
2. sonstige betriebliche Erträge		2.420,21	1.380,70
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	199.820,80		127.988,66
		199.820,80	127.988,66
Rohergebnis		208.370,30	275.651,09
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	153.412,20		153.283,12
b) soziale Abgaben	36.820,58		34.282,92
		190.232,78	187.566,04
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.064,14	4.515,24
6. sonstige Aufwendungen		30.133,58	45.847,28
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	12.144,32
8. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		-18.060,20	25.578,21
9. sonstige Steuern		384,00	112,00
10. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		-18.444,20	25.466,21
11. Gewinnvortrag/Verlustvortrag		107.568,51	82.102,30
Bilanzgewinn		89.124,31	107.568,51

Anhang

des Jahresabschlusses 2025

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 31.12.2025 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 2025 keine Bezüge.
5. Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2025 keine Bezüge.
6. Geschäftsführende:
Frank Seeger
Lisa Winter (ab 01.08.2025)
Torsten Götsch (bis 31.12.2025)
7. Mitglieder des Aufsichtsrats:
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 19. Mai 2026

Geschäftsführung der dhu Service GmbH

Frank Seeger Lisa Winter



Stiftungsarbeit **im Jahr 2025**

Hamburg gilt als starke Stiftungsstadt und bietet eine Vielzahl von Einrichtungen, die von engagierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Unternehmen ins Leben gerufen wurden. Auch viele Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften fördern – wie die dhu – Projekte über eine eigene Stiftung. Die Stiftung der dhu wurde 2015 gegründet und feierte im Jubiläumsjahr der Genossenschaft zugleich ihr zehnjähriges Bestehen.

Für ein besseres Miteinander aller Generationen, Nationalitäten und Kulturen – seit 2015 wirkt die dhu Stiftung

Seit ihrer Gründung konnte die dhu Stiftung eine große Zahl sozialer Projekte unterstützen. Gemäß den Förderrichtlinien geschieht dies vor allem in den Quartieren, in denen die Baugenossenschaft dhu eG über Wohnraum verfügt.

Ehrenamtlicher Vorstand

Der Vorstand der Stiftung ist ehrenamtlich tätig und besteht aus der Sozialpädagogin Anika Weimann, dem dhu-Aufsichtsratsvorsitzenden Andreas Meyer, der Genossenschaftsvorständin Lisa Winter (seit 2025) und Benjamin Schilgen

(Mitglied der dhu-Vertreterversammlung). Gemeinsam setzen sich die Akteure mit ihrem Einsatz für ein besseres Miteinander über alle Generationen, Nationalitäten und Kulturen hinweg ein.

Schwerpunkt Kinder und Jugendliche

2025 förderte die dhu Stiftung im Hamburger Stadtgebiet eine große Anzahl von Projekten für Kinder und Jugendliche. Darunter beispielsweise kostenlose Schwimmkurse für Kinder in Bramfeld, ein regelmäßiges Nachmittagsprogramm im Kindertreff Steilshoop, Schulworkshops über Hanseatic Help e.V. zum Thema Textilrecycling und ein Angebot außerschulischer Lernförderung in der Arche Jenfeld.

Eines der vom Stiftungsvorstand ausgewählten Projekte befähigt junge Menschen, kritisch zu denken, Positionen zu vertreten und gemeinsam Lösungen für globale Herausforderungen zu entwickeln. Erstmals unterstützte die dhu Stiftung das Projekt „SveN – Simulation der Vereinten Nationen“. In einer zweitägigen Simulation übernehmen dabei Jugendliche die Rollen von Delegierten. Sie vertreten die Interessen ihres Landes in diplomatischen Verhandlungen und erleben auf diese Weise hautnah, wie internationale Politik



*Gemeinsam feiern,
gemeinsam helfen:
Unter diesem Motto
veranstaltete der ASB
im Sommer 2025 ein
Kinder- und Familien-
fest in Jenfeld.*



Jede Woche ein buntes Nachmittagsprogramm im Kindertreff in Steilshoop: Unterstützt von der dhu Stiftung finden auch gemeinsame Ausflüge statt.

funktioniert. Die dhu Stiftung ermöglichte das Projekt für eine Schülerinnengruppe der Stadtteilschule Mümmelmannsberg.

Den sogenannten „Zukunftstag“ ermöglichte die dhu Stiftung an zwei Hamburger Schulen in Niendorf und Jenfeld. Über die Initiative für wirtschaftliche Jugendbildung IWJB gGmbH wurden hier im Rahmen von Projekttagen Grundlagen in den Bereichen Finanzen, Steuern, Krankenkasse und Miete vermittelt – wichtige Themen, die in den Lehrplänen meist kaum vorkommen.

Doch auch andere Altersgruppen stehen regelmäßig im Fokus der dhu Stiftung. Dazu zählen etwa das Biografie- und Schreibprojekt „Glücksgeschichten“ des ASB Ortsverbands Eimsbützel für Seniorinnen und Senioren sowie „Fit im Park“, ein Bewegungsangebot ebenfalls für ältere Menschen.

Außerdem unterstützte die dhu Stiftung das Projekt „Kochen ist Heimat“ für Menschen mit und ohne Migrationshintergrund in Dulsberg, das Sinus Hospiz in Barmbek sowie verschiedene Initiativen, die obdachlosen Menschen helfen, ihren oft schweren Alltag zu bewältigen.



» Zustiftungen und Spenden

Die dhu Stiftung ist berechtigt, Spenden und Zustiftungen entgegenzunehmen und hierfür steuerlich abzugsfähige Zuwendungsbestätigungen auszustellen. Wer die Stiftung langfristig stärken möchte, kann dies durch eine Zustiftung tun. Diese fließt dauerhaft in das Stiftungsvermögen ein und erhöht es nachhaltig. Für die Erfüllung der Stiftungszwecke dürfen ausschließlich die daraus erwirtschafteten Erträge verwendet werden. Spenden hingegen ermöglichen es der Stiftung, ihre Aufgaben und Zwecke kurzfristig zu erfüllen. Jede Form der Unterstützung ist willkommen!

Spendenkonto

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

» Ziele, Förderung, Spenden

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.

2025 förderte die Stiftung mit rund 39.000 Euro 27 gemeinnützige Projekte in unterschiedlichen Hamburger Stadtteilen.

Die dhu Stiftung erhielt im Laufe des Jahres 2025 rund 26.000 Euro Spenden sowie eine Dividende, denn die Stiftung ist Mitglied der Baugenossenschaft dhu.

» Förderanträge willkommen

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.

Wie man überschüssige Lebensmittel sinnvoll nutzt und Saisonales haltbar macht, lernen Interessierte in der Fermentationswerkstatt im Kulturklinker Barmbek.



» Alle Projekte 2025 im Überblick

- **ASB Landesverband HH e.V.**
Sommerfest HH Nordost 2025
- **ASB Ortsverband HH Eimsbüttel e.V.**
ASB-Glücksgeschichten 2025
- **Bergedorf Bille Stiftung**
Nachtwanderung Hamburger Jugendfeuerwehr 2025
- **CaFée mit Herz e.V.**
Unterstützung Vereinsarbeit
- **Die Arche Christliches Kinder- und Jugendwerk Kinderstiftung**
Lernort für die Arche Jenfeld – außerschulische Lernförderung
- **Die Stadtinsel e.V.**
Kindertreff Steilshoop
- **Elisabeth-Kleber-Stiftung**
Hanseatic Help e.V./Schulworkshops im Rahmen des AK Stiftungen Hamburger Wohnungsgenossenschaften
- **Gesellschaft für Politik und Wirtschaft e.V./ Haus Rissen**
SVeN – Simulation der Vereinten Nationen/ Stadteilschule Mümmelmannsberg
- **Go Banyo gGmbH**
Duschbus
- **Hamburger mit Herz e.V.**
Sprachcafé Winterhude
- **Hilfsverein St. Ansgar e.V.**
Alimaus
- **Interkulturelle Schülerinnen Initiative ISI e.V.**
Unterstützung Vereinsarbeit
- **IWJB gGmbH**
Zukunftstag Gymnasium Ohmoor/Niendorf und Max-Schmeling-Stadteilschule/Jenfeld
- **KinderKinder e.V.**
Stadtteiltournee: Suddenly, Islands (Internationales Theaterfestival für junges Publikum)
- **KulturKlinker Barmbek e.V.**
Fermentationswerkstatt: Mikrokultur trifft Stadtteilkultur und KulturBewegt! 2025 Stadtteilstadtteilfest
- **Movego Jugendhilfe gGmbH**
Aktivspielplatz Bahrenfeld
- **ParkSportInsel e.V.**
Fit im Park/Hammer Park
- **Sinus Hospiz Barmbek**
Spende für Hospizarbeit
- **Stadtteiltreff AGDAZ e.V.**
Internationales Stadtteilstadtteilfest Steilshoop 2025
- **Stiftung Kultur Palast Hamburg**
HipHop Academy und Klangstrolche
- **TeachFirst gGmbH**
Fellow Emil Krause Schule
- **Terra Africa e.V.**
Afrikanischer Frühling 2025
- **Über den Tellerrand Hamburg e.V.**
Kochen ist Heimat/Dulsberg
- **Wir bewegen Kids gGmbH**
Schwimmspaß Bramfeld

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

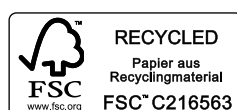
Text: textpertin Bärbel Wegner, textpertin-hamburg.de (S. 6-9 und 47-49)

Design: mitra Kommunikation, mitra.hamburg

Bildnachweis: Steven Haberland: Titel, S. 6; ASB Hamburg: S. 48; Stadtinsel Hamburg: S. 49;
Kulturklinker Barmbek eV: S. 50

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

Unser Geschäftsbericht 2025 ist auf CoffeeCup Paper gedruckt. Das Recyclingpapier wird zu 25 % aus Einwegpapierbechern und zu 75 % aus Altpapier hergestellt.



Mitgliedschaften und Kooperationen

- 1. FC Hellbrook e.V. von 1967
- ADFC e.V.
- Allianz für Entwicklung und Klima
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Barrierefrei Leben e.V., Beratungszentrum für Technische Hilfen und Wohnraumanpassung
- Betriebssportverband Hamburg e.V.
- BG prevent
- Botanischer Verein zu Hamburg e.V.
- Coop eG
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- FfG Münster – Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen e.V.
- Förderkreis der Evangelischen Stiftung Alsterdorf e.V.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Hamburger Volksbank eG
- Hamburger Wohnungsbau- genossenschaften e.V.
- Handelskammer Hamburg
- Historiker-Genossenschaft eG
- IG Fuhlsbüttler Straße e.V.
- Initiative Wohnen 2050 e.V.
- Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
- Kooperation WohnPlus3
- ProQuartier Hamburg, Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH
- VBG – Verwaltungs-Berufsgenossenschaft e.V.
- VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- VNW – Landesverband Hamburg e.V.
- Verein zur Förderung des Clusters Erneuerbare Energien Hamburg e.V.
- Versorgungswerk der Wohnungswirtschaft e.V.
- WERTE erleben e.V.
- Wohnen in Genossenschaften e.V.



