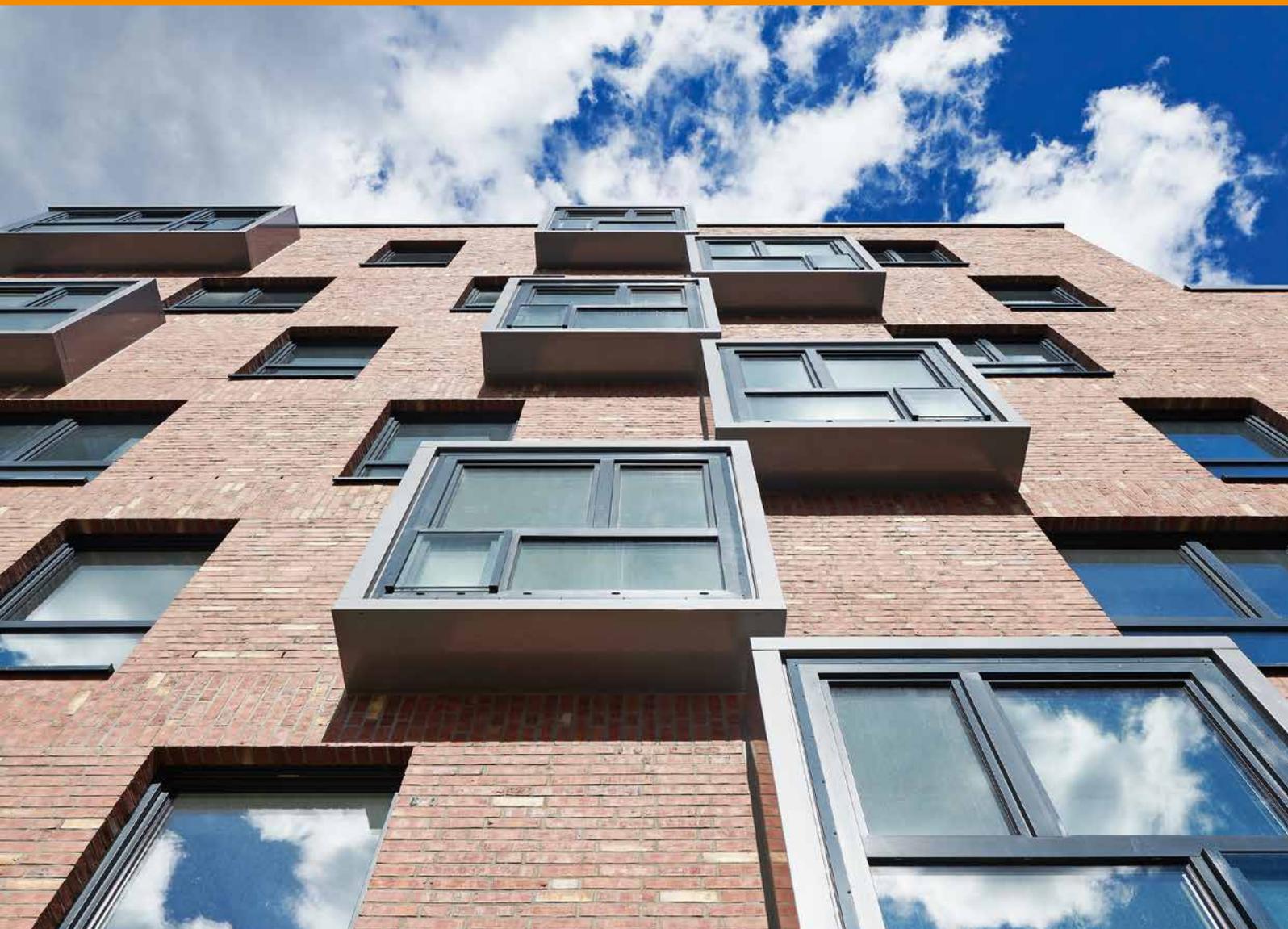




## Geschäftsbericht 2020



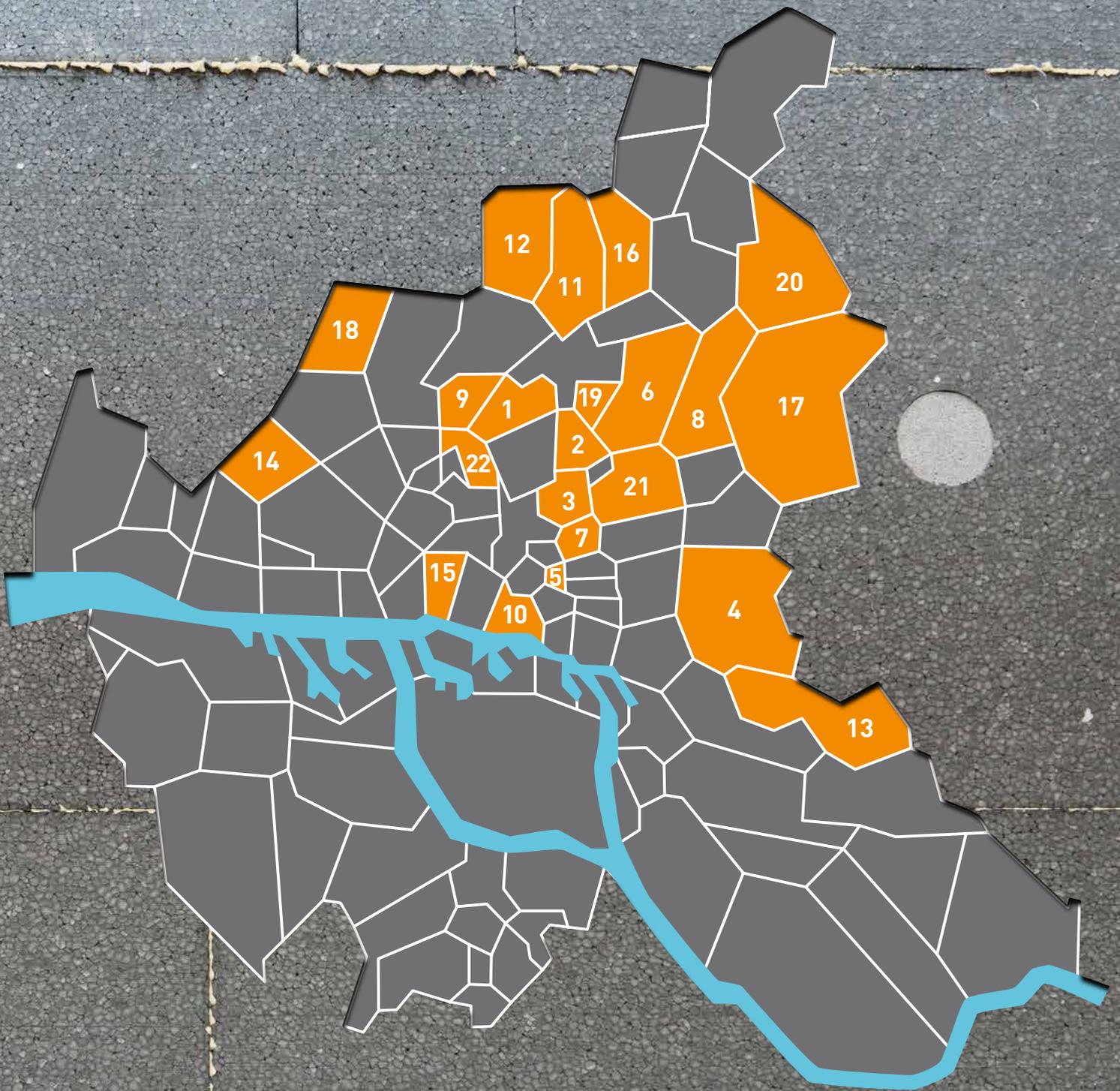


A photograph of a dark, textured door with a peephole and a handle, set against a light-colored wall with a light switch. The door is on the left, and the wall is on the right. The text "Geschäftsbericht 2020" is overlaid on the door.

# Geschäftsbericht 2020

# Unser Wohnungsbestand

- 1 Alsterdorf
- 2 Barmbek-Nord
- 3 Barmbek-Süd
- 4 Billstedt
- 5 Borgfelde
- 6 Bramfeld
- 7 Eilbek
- 8 Farmsen-Berne
- 9 Groß Borstel
- 10 HafenCity
- 11 Hummelsbüttel
- 12 Langenhorn
- 13 Lohbrügge
- 14 Lurup
- 15 Neustadt
- 16 Poppenbüttel
- 17 Rahlstedt
- 18 Schnelsen
- 19 Steilshoop
- 20 Volksdorf
- 21 Wandsbek
- 22 Winterhude





# Inhalt

## Die BDS im Überblick

Unser Wohnungsbestand	4
BDS im Überblick 2020	8
<b>Vorwort des Vorstands</b>	9

## Berichte aus der Genossenschaft

### 2020 – Aktivitäten

Neubau Wandsbeker Allee	12
Neubau Tarpenbeker Ufer	16

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 22

## Jahresabschluss

### Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	30
2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	32
2.1 Vermögenslage	
2.2 Finanzlage	
2.3 Ertragslage	
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	37

### Bericht über die gesetzliche Prüfung 39

### Bericht des Aufsichtsrats 40

### Geschäftsbericht 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020	46
Gewinn- und Verlustrechnung 2020	48
Anhang des Jahresabschlusses 2020	49

## Vertreter- und Ersatzvertreterverzeichnis 55

Impressum, Bildnachweis	63
-------------------------	----

# BDS im Überblick 2020

## Ergebnisse im Geschäftsjahr

	2020 TEuro	2019 TEuro
Bilanzsumme	253.034	226.789
Geschäftsguthaben	46.751	43.682
Rücklagen	57.440	54.800
Jahresüberschuss	4.348	3.973
Eigenkapitalquote (in%)	41,9	44,1
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	35.299	34.701
Instandhaltungsleistungen	8.714	9.149
Modernisierung	827	537
Neubauinvestitionen	35.906	16.865

## Sonstige Daten (Stand 31.12.2020)

### Zahl der Mitglieder

Abgänge	8.173	8.136
Zugänge	-167	-222
	204	400

### Bewirtschaftete Einheiten insgesamt

Wohnungen	6.677	6.677
- nicht preisgebunden	4.926	4.926
- öffentlich gefördert	4.316	4.316
- öffentlich gefördert	610	610
Gewerblich genutzte Einheiten	24	24
Garagen und Stellplätze	1.727	1.715

### Wohnfläche in m<sup>2</sup>

	300.091	300.091
--	---------	---------

### Gewerblich genutzte Flächen in m<sup>2</sup>

	4.797	4.797
--	-------	-------

### Wohnungswechsel insgesamt

	279	358
--	-----	-----

### Fertig gestellte Wohnungen im Neubau

jedoch noch nicht vermietet	132	23
im Bau	135	267

### Durchschnittliche Nutzungsgebühren in € pro m<sup>2</sup> pro Monat

öffentlich geförderte Wohnungen	5,89	5,82
nicht preisgebundene Wohnungen	7,73	7,64

### Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter insgesamt (Stand 28.02.21/31.12.19)

weiblich	56	59
männlich	35	38
davon Teilzeitbeschäftigte (inkl. Altersteilzeit)	21	21
Auszubildende	11	10
Geringfügig Beschäftigte	1	3
	1	1

# Vorwort

Dieser Geschäftsbericht entstand im mittlerweile zweiten Pandemiejahr überwiegend im sogenannten „Homeoffice“ oder „mobilen Arbeiten“. Ausgehend vom Frühjahr 2020, in dem wir über die aktuellen Gegebenheiten berichteten und noch niemand ahnte, dass im Rahmen der aktuellen zweiten Welle das mobile Arbeiten zum Standard würde, Videokonferenzen die Besprechungen ersetzen und man sich nur noch mit FFP2-Maske über leere Büroflure mit entsprechender Abstandswahrung bewegen würde.

Doch sind wir aktuell im Kampf gegen die weltweite Pandemie mit international unterschiedlichem Bekämpfungsfortschritt im Rahmen von Impfungen, Schnell- und Selbsttests unterwegs. Wir stellen aber auch fest, dass unser fortschrittlicher Staat noch Potentiale zur Verfügung hat. Digitale Hemmnisse, bürokratisierte Gesundheitsämter (die vorher niemand kannte), mangelhafte Vorbereitung auf ein „Homeschooling“, schlecht organisiertes Impfmanagement – die Unsicherheit ist derzeit enorm groß. Zehn Wochen lang war kein Friseurbesuch möglich. Urlaub wird wohl vielleicht im Sommer in Deutschland wieder möglich – insgesamt bleibt es spannend.

Spannend ist auch die Frage, ob wir im Juni eine Vertreterversammlung durchführen und auch eine Neu-, bzw. Wiederwahl von Aufsichtsratsmitgliedern persönlich realisieren können, die eigentlich schon im letzten Jahr ihre Amtszeit laut Satzung beendet hätten. Wir merken, dass weder Satzung noch Genossenschaftsgesetz noch eine Wahlordnung für die aktuelle Vertreterwahl eine Pandemie vorsehen. Wir machen das Beste aus der aktuellen Situation; handeln seit Ende März auch im Rahmen des sogenannten „Covid19-Gesetzes“, doch wir bewegen uns immer noch tagtäglich auf einem ungewohnten Terrain. Aus heutiger Sicht wird in diesem Jahr wieder der Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellen, die Vertreter fassen die Beschlüsse im Umlaufverfahren und der Aufsichtsrat muss mit der Wahl weiter warten, bis eine Präsenzveranstaltung wieder möglich ist.

Spannend war auch die Erstellung unseres Neubaufvorhabens an der Wandsbeker Allee. Dieses Projekt, das den Namen „Bunte Bleichen“ bekam, wurde Ende des Jahres fertiggestellt, wobei die Außenanlagen in diesem Frühjahr noch zu beenden sind. Auftretende kleinere Probleme wurden zwar gelöst, doch wie vermietet man 132 Wohnungen in einer Pandemie?

Unser anderes Neubaufvorhaben am „Tarpnbeker Ufer“ in Groß Borstel wird trotz Pandemie plangemäß fertig. Da wir das vorletzte Baufeld sind, war die Erfahrung doch schon recht groß. Unterbrechungen der Lieferkette usw. hielten sich auch in Grenzen.

Doch kommen wir auch zu weiterhin aktuellen Themen, die uns gerade tangieren. Wir erfahren derzeit, dass mögliche zukünftige energetische Modernisierungen ohne eine entsprechende Umlage oder Erhöhungen der Miete eher nicht wirtschaftlich sind. Können wir die Klimaschutzziele erreichen, die sich Hamburg gesetzt hat – unter Berücksichtigung des Ziels des „bezahlbaren Wohnens“? Können die notwendigen energetischen Ertüchtigungen der älteren Gebäude wirklich von den Wohnungsunternehmen unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit geleistet werden? Brauchen wir mehr Förderungen oder Zuschüsse, die sich die Kommunen oder Bundesländer vielleicht bei pandemiebedingten leeren Kassen gar nicht leisten können?

Das bisher erfolgsverwöhnte „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ steht aktuell vor einer noch zu lösenden Aufgabe: Die Stadt Hamburg möchte zukünftigen Wohnungsbau nur noch auf städtischen Grundstücken zulassen, die auf Erbpachtgrundstücken stehen. Die Wohnungsbaugenossenschaften als Bestandhalter sind nicht gerade begeistert, da ohne Eigentumsgrundstücke Sicherheiten für die Finanzierung fehlen. Zudem verkauft die Stadt renditeorientierten Bauträgern städtische Grundstücke, da diese ja nicht mit Erbpacht veräußert werden können. Wohnungsbaugenossenschaften könnten ja auch Eigentumswohnungen bauen, heißt es von der Stadt. Diese Situation könnte die Fortführung des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg zukünftig in Frage stellen. Verstärkte Umweltstandards und Energieauflagen könnten dazu führen, dass der Neubau von Mehrfamilienwohnhäusern in Zukunft vermehrt im Umland stattfindet. Und wie stark steigen die Baukosten noch?

Insgesamt bleibt festzuhalten: Es bleibt spannend! Und bleiben Sie zuversichtlich!

An dieser Stelle möchte der Vorstand allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Tatkraft und ihr Engagement, durch die der tägliche Geschäftsbetrieb und der gute Mitgliederservice erst möglich werden, einen herzlichen Dank aussprechen. Aber auch bei allen Mitgliedern, die sich aktiv in unserer Genossenschaft einbringen und uns Anregungen und Wünsche mitteilen; bei Gremien und externen Geschäftspartnern möchten wir uns für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken. Wir sehen der weiteren Zusammenarbeit mit großen Erwartungen und Freude entgegen.

Der Vorstand  
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Olaf Klie

Carsten Rehling



# Aktivitäten

2020

# Neubau Wandsbeker Allee





## Komplex, herausfordernd und fertig – unser Neubau in Wandsbek

An der Wandsbeker Allee, Ecke Kattunbleiche ist in den vergangenen Jahren ein spannender Gebäudekomplex entstanden, der durch seine markanten Fassaden, die prägnanten Erker und die Ornamentik in den Ziegelfassaden hervorsteht. Spätestens seit Beginn der Arbeiten an der Baugrube im Februar 2018 zeigte sich dem interessierten Passanten, dass dies kein Neubau wie jeder andere wird.

Nach Erwerb des städtischen Grundstücks im Juli 2015 musste erst einmal ein Bebauungsplan aufgestellt und ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bezirk geschlossen werden. Nach Erteilung der Baugenehmigung im Januar 2017 konnte im Oktober 2017 mit den Abbrucharbeiten begonnen werden.

### Baubeginn mit Hemmnissen

Mit Beginn der Baugrubenarbeiten wurde es dann spannend, denn die örtlichen Bedingungen haben es in sich. Auf allen Seiten des Grundstückes gibt es Hemmnisse. Auf der einen Seite der Flusslauf der Wandse, auf der anderen ein U-Bahn-Tunnel, eine angrenzende alte Bausubstanz und große Sielbauwerke der Stadtentwässerung machen eine solche Bauaktivität nicht gerade leichter.

Damit waren einige bauliche Vorkehrungen notwendig, bevor es überhaupt losgehen konnte. Damit die Erschütterungen durch die U-Bahn nicht in das Bauwerk eindringen können, mussten alle Bauteile entlang des U-Bahn-Tunnels mit speziellen Erschütterungsdämmplatten eingekleidet werden.

Das Tiefgeschoss musste aufgrund der besonderen Gegebenheiten in zwei Abschnitten gebaut werden. Es steht auf insgesamt 276 Betonpfählen, ist komplett aus wasserundurchlässigem Beton erstellt und von einer gasdichten Frischbetonverbundfolie umschlossen. Nach Fertigstellung dieser komplexen und zeitaufwendigen Baukonstruktion war es dann schon Herbst 2018. Erst danach

konnte mit dem eigentlichen Hochbau begonnen werden. Das allseits präsente Thema Corona hatte auch hier auf allen Ebenen Einfluss auf den Baufortschritt: Von zwischenzeitlichen Lieferengpässen bestimmter Bauteile über nicht aus dem Pflingsturlaub zurückkehrende Handwerker bis zu Einschränkungen der regelmäßigen Baubesprechungen waren nur einige der Schwierigkeiten.

### Attraktive Wohnungen für alle Generationen

Nun stehen auf einem gemeinsamen Untergeschoss mit Tiefgarage fünf unterschiedlich gestaltete Gebäude mit insgesamt 132 öffentlich geförderten preiswerten Wohnungen für Studenten, Auszubildende, Senioren aber auch für Singles, Paare und Familien zur Anmietung zur Verfügung. Straßenseitig befinden sich im Erdgeschoss drei Gewerbeflächen. Die Gebäude sind energieeffizient konzipiert, unterstützt durch regenerative Energie, erzeugt durch Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern.

Die Wohnanlage wurde Ende 2020 fertiggestellt und die Mieter sind ab Januar 2021 eingezogen. Es freut uns sehr, dass all die Anstrengungen der vergangenen Jahre mit so großen Interesse an diesem tollen Projekt belohnt wurden. Die Mieter fühlen sich wohl, schätzen den Komfort und die attraktive Wohnlage. Die Nähe zum Wandsbeker Markt bietet alle Vorteile urbanen Wohnens, aber auch zahlreiche Möglichkeiten, sich im Grünen zu erholen.

### Das Wichtigste im Überblick:

- rd. 6.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- rd. 700 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- 60 Seniorenwohnungen
- 36 Mehrgenerationenwohnungen
- 36 Appartements für Studenten und Azubis
- 2 Gemeinschaftsräume
- Tiefgarage mit 50 Stellplätzen
- KfW 40 Effizienzhaus-Standard
- Photovoltaik- und Solaranlage
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung

# Neubau Wandsbeker Allee





# Neubau Tarpenbeker Ufer





## Neubau der Wohnanlage „Tarpener Ufer“, Groß Borstel

Im Dezember 2019 hat die BDS 135 Wohnungen auf dem Baufeld am „Tarpener Ufer“ im Rahmen eines Bauträgervertrages erworben. Die Grundstücksfläche beträgt rund 11.092 m<sup>2</sup> und umfasst vier Gebäude mit 87 öffentlich geförderten und 48 frei finanzierten Wohnungen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 9.330 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gehören ein ca. 79 m<sup>2</sup> großer Gemeinschaftsraum, 98 Tiefgaragenstellplätze sowie 300 Fahrradstellplätze zu dem Objekt. Die Gebäude bestehen aus drei bis vier Geschossen und einem Staffelgeschoss, sind voll unterkellert mit einer Tiefgarage und den erforderlichen Nebenräumen.

### Wohnraum für Singles, Paare, Familien und Senioren

Es entstehen von der 1-Zimmer-Wohnung für den Single-Haushalt bis zur großzügigen 4-Zimmer-Wohnung für familiengerechtes Wohnen eine Vielzahl an attraktiven Wohnungsgrößen. Der Wohnungsmix ist sehr vielfältig und ermöglicht die Nutzung als Mehrgenerationenwohnanlage. Alle Wohnungen sind barrierearm erreichbar, 38 Wohnungen sind barrierefrei. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der frei finanzierten Wohnungen beträgt 74,10 m<sup>2</sup>, der geförderten Wohnungen 66,4 m<sup>2</sup>.

Die Fertigstellung der Wohnungen ist für November 2021 geplant. Die Bauarbeiten gehen mit großen Schritten voran. Nachdem die Rohbauarbeiten im Sommer 2020 beendet wurden, ist auch der Einbau der Fenster in allen Häusern abgeschlossen. Die ersten Fassadenabschnitte wurden Ende 2020 fertiggestellt. Unterdessen hat der Ausbau der Wohnungen mit den Trockenbauarbeiten und den technischen Ausbaugewerken begonnen. Der Bauver-

lauf befindet sich trotz der Corona-Pandemie im geplanten Zeitrahmen.

### Naturnahes Wohnen an der Tarpener Ufer

Die BDS erweitert mit den Wohnungen am „Tarpener Ufer“ ihren Bestand attraktiver Wohnungen im Norden von Hamburg. Das Wohnquartier liegt naturnah und gleichzeitig zentral am südlichen Ende des Stadtteils Groß Borstel, zwischen Eppendorf und Lokstedt. Eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Tarpener Ufer verbindet das Quartier mit dem beliebten Wanderweg am nördlichen Ufer sowie dem urbanen Leben auf der Borsteler Chaussee, wo es zahlreiche Geschäfte zum Einkaufen gibt. Ebenfalls schnell erreichbar sind auch das Eppendorfer Moor oder der Stadtpark. Im Wohnquartier laden grüne Innenhöfe zur Erholung und Pflege nachbarschaftlicher Kontakte ein. Neben anlegt die Stadt Hamburg einen öffentlichen Park mit einer großen Spielfläche an.

Projektentwickler und Bauträger des Gesamtprojekts ist die Firma Otto Wulff Projekt Groß Borstel GmbH. Die Größe des gesamten Quartiers beträgt 12 ha mit ca. 940 Wohnungen auf 10 Baufeldern, ergänzt um eine Kita mit 127 Plätzen.

### Das Wichtigste im Überblick:

- rund 9.330 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 87 öffentlich geförderte Wohnungen
- 48 frei finanzierte Wohnungen
- 79 m<sup>2</sup> großer Gemeinschaftsraum
- Tiefgarage mit 98 Stellplätzen
- 300 Fahrradstellplätze
- KfW 55 Effizienzhaus-Standard
- Wärmeversorgung über Blockheizkraftwerk

# Neubau Tarpenbeker Ufer







# Wirtschaftliche

# Rahmenbedingungen

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Wirtschaftliche regionale Situation allgemein

Auch in der Hamburger Wirtschaft sind die Auswirkungen der Corona-Krise deutlich spürbar. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP; Wert aller im Inland erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 nominal (in jeweiligen Preisen) um 4,5 Prozent gesunken. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Minderung der Wirtschaftsleistung um 6,6 Prozent. Das Hamburger Ergebnis entspricht damit der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt sank das Bruttoinlandsprodukt nominal um 4,2 Prozent und real um 6,6 Prozent.

Im verarbeitenden Gewerbe gab es einen deutlichen Rückgang, der in seiner Höhe ebenfalls der Bundesentwicklung entspricht. In den drei für Hamburg bedeutsamen Bereichen Maschinenbau, „Sonstiger Fahrzeugbau“ und „Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen“ kam es zu starken Einbußen im Vergleich zum Halbjahr des Vorjahres.

Auch im Dienstleistungsbereich entsprach der Rückgang der Bundesentwicklung. Hervorzuheben sind hier die sehr deutlichen Einbußen im Gastgewerbe. Auch im für Hamburg wichtigen Großhandel sank die Wirtschaftsleistung, während sich der Einzelhandel vergleichsweise gut behaupten konnte.

## Zahl der Erwerbstätigen und Wohngeldbezug

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise ist die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 erstmals nach 16 Jahren zurückgegangen. Im Vergleich zum Jahr 2019 sank sie um 5.700 auf 1.286.600 Personen. Mit diesem Rückgang um 0,4 Prozent lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung von minus 1,1 Prozent, so das Statistikamt Nord.

Mit einem Anteil von 87 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier sank die Erwerbstätigenzahl in der Jahresfrist um 0,5 Prozent. Im produzierenden Gewerbe entwickelte sich diese Zahl mit einem Rückgang von 0,1 Prozent etwas positiver. Ausschlaggebend war hier ein Anstieg im Baugewerbe um 1,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Am Jahresende 2019 haben 10.477 Haushalte in Hamburg Wohngeld bezogen. Das sind gut sieben Prozent weniger als ein Jahr zuvor, so das Statistikamt Nord.

47 Prozent der Unterstützten waren Einpersonenhaushalte, 14 Prozent Zwei- und 9 Prozent Dreipersonenhaushalte. Der Anteil der Wohngeldempfänger-Haushalte mit vier Personen lag bei 14 Prozent, der mit fünf und mehr Mitgliedern bei 15 Prozent.

Die Höhe der Wohngeldzahlungen je Haushalt lag bei durchschnittlich 185 Euro im Monat. Das sind drei Euro mehr als ein Jahr zuvor. Während Alleinwohnende monatlich im Mittel mit 122 Euro unterstützt wurden, erhielten Vierpersonenhaushalte 231 Euro und solche mit fünf und mehr Mitgliedern 316 Euro.

Neben diesen reinen Wohngeldhaushalten gab es in Hamburg Ende 2019 weitere 224 wohngeldberechtigte Teilhaushalte, in denen nur ein Teil der Mitglieder Anspruch auf Wohngeld hatte („Mischhaushalte“). Ihre Zahl sank binnen Jahresfrist um 18 Prozent.

Am Jahresende 2019 haben in Hamburg 180.744 Personen Grundsicherungsleistungen nach SGB II erhalten. Das waren mit 9,5 Prozent 0,4 Prozent weniger als ein Jahr zuvor (187.384/9,9 Prozent).

## Anstieg der Bevölkerungszahlen verlangsamt sich

Die Zahl der in Hamburg lebenden Personen ist auch im Jahr 2019 weiter angestiegen. Mit insgesamt 1.847.253 Personen ist sie im Vergleich zum Ende 2018 um 6.074 Personen gewachsen. Damit hat sich der Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre fortgesetzt. Allerdings fällt er im Vergleich zum Vorjahr (plus 10.595 Personen) niedriger aus. Die Verteilung auf 49 Prozent Männer und 51 Prozent Frauen hat sich hingegen zum Vorjahr nicht verändert (903.974 Männer und 943.279 Frauen).

Im Verlauf des Jahres 2019 ist die deutsche Bevölkerung in Hamburg um 2.718 auf 1.541.632 Personen angestiegen. Im gleichen Zeitraum wuchs auch die Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer (plus 3.356), die mit insgesamt 305.621 Personen knapp 17 Prozent der Gesamtbevölkerung in der Hansestadt ausmachten.

Wie in den vergangenen Jahren waren es auch 2019 vor allem die Wanderungsgewinne, die zum Bevölkerungswachstum beigetragen haben. Mit insgesamt plus 5.003 Personen fällt der Saldo im Vergleich zu den Vorjahren jedoch geringer aus. Der Wanderungsgewinn setzt sich aus einem positiven Saldo bei den Ausländern (plus 9.157 Personen) und einem negativen Saldo (minus 4.154 Personen) bei den Deutschen zusammen. Ein Blick auf die

Altersgruppen zeigt, dass der Wanderungsgewinn vor allem auf den Bewegungen der Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen beruht, bei denen im vergangenen Jahr 12.443 Personen mehr zu- als fortgezogen sind. Dem stehen Wanderungsverluste in vielen anderen Altersklassen gegenüber. So ist etwa bei den 35- bis unter 45-Jährigen ein Wanderungsverlust von 2.928 Personen zu registrieren.

Darüber hinaus ist mit 3.466 Personen erneut ein positiver Saldo der sog. natürlichen Bevölkerungsbewegung zu beobachten. Dieser Wert setzt sich aus insgesamt 20.940 Geburten und 17.474 Sterbefällen zusammen. Einfacher ausgedrückt: Mit einer höheren Geburten- als Sterberate zählt Hamburg zu den wachsenden Städten.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. Zudem weisen viele der Hamburger Bürger einen migrantenbasierten Hintergrund auf.

Der Anteil der Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,8 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,7 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit 42,1 Jahre alt.

In Hamburg lebten 2019 auf einem Quadratkilometer 2.515 Menschen – 143 Menschen mehr als im Jahr 1995.

Trotz des aktuell verlangsamten Trends bleibt die Prognose unverändert, dass die Zahl der Einwohner Hamburgs in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Die Vorausberechnung liegt in drei Varianten vor, die sich in der Höhe der angenommenen Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden.

Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs von rund 1,831 Mio. Ende 2017 auf 1,949 Mio. im Jahr 2040 steigen (Variante W1 mit geringerer Zuwanderung). In der Variante W2 mit moderater Zuwanderung wächst die Bevölkerungszahl auf 1,988 Mio. und in der Variante mit der höchsten Zuwanderung (W3) auf 2,051 Mio. Personen.

Als Ursachen dieses Anstiegs werden weiterhin eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen sowie ein Wanderungsgewinn (mehr Zu- als Fortzüge) prognostiziert.

## Einbürgerung und Zuwanderung

In Hamburg wurden im Jahr 2019 5.838 Menschen eingebürgert. Das sind 66 mehr als im Jahr 2018. Ein besonders starker Anstieg war bei der Anzahl der Einbürgerungen aus dem Vereinigten Königreich zu verzeichnen: Nach 308 Fällen im Jahr 2018 wurden 2019 mit 714 Personen mehr als doppelt so viele Briten eingebürgert.

Mit diesen 714 Fällen bildeten die eingebürgerten Briten die größte Gruppe unter den bisherigen Staatsangehörigkeiten. Es folgten Einbürgerungen aus Afghanistan mit 695 und der Türkei mit 529 Personen.

## Grundstücksmarkt

Die Zahl der 2019 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 Prozent zurück auf rund 12.100. Der Geldumsatz stieg nur leicht auf rund 12,3 Milliarden Euro. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2019 insgesamt rund 1,6 Millionen Quadratmeter Land und rund 1,3 Milliarden Euro umgesetzt. Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus:

- Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 57 Prozent
- bebauten Grundstücken mit 34 Prozent,
- unbebauten Bauflächen mit 8 Prozent und
- sonstigen Flächen mit 1 Prozent der Verkäufe.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2019 rund 11 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 27,8-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um sieben Prozent. Im Mittel wurden rund 1.700 Euro pro Quadratmeter zu errichtender Wohnfläche gezahlt. Die Preise von Einfamilienhaus-Bauplätzen stiegen 2019 um 9 Prozent. Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2019 durchschnittlich rund 496.000 Euro.

2019 wurden in Hamburg sowohl 2 Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als auch 2 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ging hingegen um rd. 2 Prozent zurück.

Die Preise für Einfamilienhäuser, einschließlich Grundstück, stiegen um sechs Prozent an. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 2019 rund acht Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

## Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Anfang 2020 gab es in Hamburg 966.164 Wohnungen in 254.661 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,2 Quadratmeter. Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei mehr als 80 Prozent um Mietwohnungen. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 46 Prozent.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Anfang des Jahres 2020 mit 77.491 Wohnungen 8 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 20 002 Wohnungen und damit 25,8 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb der nächsten fünf Jahre auslaufen.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 insgesamt Baugenehmigungen für über 100.000 Wohnungen erteilt.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln.

## Entwicklung der Bauwirtschaft

In allen Bereichen des Bauhauptgewerbes gab es in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 Steigerungsraten von mehr als 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Wirtschaftsbau (plus 68,6 Prozent), Straßenbau (plus 60,9 Prozent) und Wohnungsbau (plus 57,9 Prozent) konnten sich die Hamburger Baubetriebe gleichermaßen über steigende Auftragseingänge freuen.

Die größeren Betriebe des Hamburger Bauhauptgewerbes haben in diesem Zeitraum Aufträge im Wert von knapp 1,57 Mrd. Euro angenommen. Der Wert der Auftragseingänge stieg damit gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 61,5 Prozent.

Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen mit 1,45 Mrd. Euro um 4,8 Prozent über dem der ersten neun Monate des Vorjahres.

Im Juni 2019 gab es in Hamburg 989 Betriebe des Bauhauptgewerbes und damit 13 Prozent mehr als im Juni 2018. Die Zahl der baugewerblich tätigen Personen stieg ebenfalls um 13 Prozent auf knapp 12.000.

## Baugenehmigungen

Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke auch unter den schwierigen Bedingungen des Pandemie-Jahres 2020 erneut die selbst gesetzte Zielmarke von jährlich 10.000 genehmigten Wohneinheiten erreicht.

Die genehmigten Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Hamburger Bezirke:

Bezirk/Gebiet	Genehmigte Wohneinheiten 2020
Hamburg-Mitte	1.464
Altona	924
Eimsbüttel	1.383
Hamburg-Nord	1.728
Wandsbek	2.102
Bergedorf	825
Harburg	1.042
Vorbehaltsgebiete (HafenCity, Mitte Altona)	539
<b>Gesamt</b>	<b>10.007</b>

## Baufertigstellungen und Abgänge

In Hamburg sind im Jahr 2019 insgesamt 9.805 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von 818.670 Quadratmetern (m<sup>2</sup>) fertig gestellt worden. Darunter befanden sich 2.290 neue Wohnungen in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen. Im langjährigen Vergleich erreichte die Fertigstellungszahl damit zwar nicht ganz den Spitzenwert des Jahres 2018, blieb aber weiter auf hohem Niveau. Im Vorjahresvergleich wurden 8,1 Prozent weniger neue Wohnungen und 3,6 Prozent weniger neue Wohnfläche bezugsfertig. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr von 79,6 m<sup>2</sup> auf 83,5 m<sup>2</sup>.

Der Schwerpunkt der Fertigstellungen beim Neubau von Wohngebäuden in Hamburg lag mit 7.653 neuen Wohnungen auch im Jahr 2019 beim Neubau von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 1.395 Wohnungen bezugsfertig. Außerdem wurden 571 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, 155 Wohnungen im Neubau von Nichtwohngebäuden und 31 Wohnungen in Wohnheimen fertig gestellt.

Insgesamt sind im Jahr 2019 in den Hamburger Bezirken 144 Wohnungen abgegangen.

## Mietenentwicklung

Die Mieten betragen 2019 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2019) durchschnittlich 8,66 Euro/m<sup>2</sup>. Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 2,6 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent.

Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 Prozent und damit deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels. 2017 war noch eine Steigerung von 5,2 Prozent gegenüber 2015 zu verzeichnen. Auch in der absoluten Entwicklung halbierte sich das Anstiegsniveau: 2017 betrug der Anstieg 0,42 Euro/m<sup>2</sup> und 2019 nur noch 0,22 Euro/m<sup>2</sup>. Die nächste Erhebung wird für den Mietenspiegel 2021 durchgeführt.

## Bündnis für das Wohnen

Mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und der städtischen SAGA Unternehmensgruppe sowie unter partnerchaftlicher Beteiligung der Hamburger Mietervereine traf der Senat im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verbindliche Absprachen über den Bau von Wohnungen – inklusive der gewünschten Quote von einem Drittel gefördertem Mietwohnraum – sowie der Modernisierung von Mietwohnungen unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Backsteinfassaden und der besseren Versorgung von Wohnungsnotfällen und zum Mietrecht.

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. 2016 wurde ein zweites „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen. Anstatt bis dahin jährlich 6.000 Baugeneh-

migungen zu erteilen, wurde im neuen Bündnis die Erteilung von 10.000 Baugenehmigungen jährlich vereinbart. Seit 2017 werden davon 3.000 Wohnungen, anstatt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert. Das zweite Bündnis endete mit der letzten Legislaturperiode. Im Jahr 2021 soll ein drittes – erweitertes – „Bündnis für Wohnen und Klima“ geschlossen werden. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

Das Ergebnis der gemeinsamen Anstrengungen sind mehr als 100.000 genehmigte Wohneinheiten seit 2011, darunter mehr als 20.000 öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Seit 2013 wurden jährlich mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2019 waren es 9.805 fertiggestellte Wohnungen, zuletzt wurden 1977 so viele Wohnungen gebaut. Mit 192 bewilligten öffentlich geförderten Mietwohnungen pro 100.000 Einwohnern steht Hamburg im Berichtsjahr 2019 erneut mit großem Abstand an der Spitze aller Bundesländer.

## Wohnungsbauförderung

Im Jahr 2020 sind in Hamburg 3.472 Wohnungen im geförderten Neubau fertiggestellt worden. Für weitere 2.643 Neubauwohnungen mit sozialer Bindung hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) im selben Zeitraum die Förderungen bewilligt. Durch die Corona-Schockwellen vor allem des Frühjahrs war es damit erstmals nicht möglich, die 2017 selbst gesetzte Zielzahl von jährlich 3000 Neubaubewilligungen zu erreichen. Verschiedene Investoren hatten erwartete Projekte im Zuge der Pandemie zeitlich zurückgestellt. Die Ziele bleiben aber Maßgabe für die kommenden Jahre: Auch für 2021 und 2022 hat der Senat ein Programm beschlossen, das unter anderem mindestens 3.000 neue geförderte Sozialwohnungen pro Jahr ermöglicht.

Die Wohnraumförderung wird auf hohem Niveau auch in den Jahren 2021 und 2022 fortgesetzt. Weiterhin stehen Mittel für jährlich mindestens 3.000 Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bereit. Die Dauer der Belegungsbindung wird im Neubau zudem deutlich verlängert, auf mindestens 30 statt bislang 20 Jahre sowohl im 1. als auch im 2. Förderweg. Hinzu kommen Mittel für jährlich 5.130 geförderte Modernisierungen pro Jahr und mindestens 800 neue Bindungen im Bestand durch Verlängerungen und Ankäufe.

Die Förderhöhe im Neubau wird für 2021 und dann erneut für 2022 um jeweils zwei Prozent angehoben, um steigen-

den Baukosten Rechnung zu tragen. Zugleich steigen die Anfangsmieten jährlich um zehn Cent, so dass sie im ersten Förderweg für 2021 bei 6,80 Euro pro Quadratmeter liegen und im zweiten Förderweg bei 8,90 Euro. 2022 sind es dann 6,90 bzw. 9 Euro.

### **Investitionsniveau der VNW Mitgliedsunternehmen in Hamburg**

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2019 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,14 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2020 wird ein Anstieg um rund 16 Prozent auf fast 1,4 Milliarden Euro prognostiziert. Für den Bau von Wohnungen wurden rund 575 Millionen Euro an Ausgaben geplant. 50 Prozent aller Investitionen der VNW-Unternehmen flossen in den Neubau, 2020 sollen es 54 Prozent sein.

### **Stromerzeugung und Wasserverbrauch**

In Hamburg sind 2019 rund 9,1 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom erzeugt worden. Das entspricht einem Rückgang von 17,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ursache hierfür ist die deutlich geringere Stromerzeugung aus Kohle, die um rund 23 Prozent gegenüber dem Vorjahr sank. Trotzdem stammte mit 8,4 Mio. MWh und einem Anteil von 91,9 Prozent der weitaus überwiegende Anteil des erzeugten Stroms aus fossilen Energieträgern.

Rund 0,6 Mio. MWh Strom wurden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind gut 4 Prozent mehr als im Vorjahr und entspricht 7,1 Prozent der gesamten Stromerzeugung. Gut ein Drittel des aus erneuerbaren Energien gewonnenen Stroms stammte aus Windenergie, gefolgt von Biomasse mit einem Anteil von einem Viertel. Biogas liegt – nach Klärgas und Klärschlamm – mit einer Strommenge von rund 79.000 MWh und einem Anteil von rund zwölf Prozent an vierter Stelle. Die Stromausspeisung aus Batteriespeichern belief sich auf 21 MWh.

Jeder Hamburger nutzt durchschnittlich 110 Liter Trinkwasser am Tag – als Lebensmittel, aber auch zum Duschen, für die Waschmaschine oder für die Toilette. Pro Jahr fallen für Trink- und Abwasser pro Hamburger Haushalt knapp 400 Euro an.

### **CO<sub>2</sub>-Emissionen: Verursacherbilanz**

Die gesamten Hamburger Emissionen sind nach der Verursacherbilanz von 16.398 Tsd. t im Jahr 2017 auf 16.321 Tsd. t im Jahr 2018 erneut leicht zurückgegangen. Dahinter stehen in erster Linie Veränderungen beim CO<sub>2</sub>-Gehalt des Stroms. Längerfristig sind die Emissionen rückläufig. Seit 1990 sind sie nach der Verursacherbilanz um 21,2 Prozent gesunken.

Auch im Gebäudebereich sind trotz eines Anstiegs der Wohnfläche um ca. 17 Prozent die CO<sub>2</sub>-Emissionen Hamburgs seit 1990 zurückgegangen. Zwei Faktoren stehen hinter dieser Entwicklung. Zum einen ging wegen besserer Dämmung der Heizenergieverbrauch zurück. Zum anderen gab es einen massiven Umstieg von Öl- auf Gasheizungen.

Die Verursacherbilanz bezieht sich auf den Endenergieverbrauch und hat damit einen direkteren Bezug zum Verbrauchsverhalten von Wirtschaft und privaten Haushalten. Sie ist die maßgebliche Bilanz für den Klimaschutz, da sie stärker die Veranlassung – im Sinn der Verursachung – und damit die durch Klimaschutzmaßnahmen in Hamburg beeinflussbaren Faktoren abbildet. Sie wird zur Definition der Hamburger Klimaziele herangezogen und bildet die Grundlage für die Einsparverpflichtungen der Stadt.

Quellen: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Statistikamt Nord



Die Skulptur stellt  
den Wandsbeker Dichter  
und Journalisten  
Matthias Claudius dar.



# Lagebericht

# Lagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

### Das Unternehmen

Die Baugenossenschaft wurde im Jahr 1924 in Hamburg gegründet und erhielt 1932 den Namen „Baugenossenschaft Dennerstraße eGmbH“. Durch eine Fusion im Jahr 1964 entstand ihr heutiger Name: Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG. Das Geschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Betreuung der Mitglieder, die es von einem privaten Vermieter unterscheidet. Die Genossenschaft ist bisher ausschließlich innerhalb der hamburgischen Landesgrenzen tätig. Der Firmensitz befindet sich in Hamburg.

Die Genossenschaft verfügte per 31. Dezember 2020 (Vorjahreszahlen in Klammern) über 4.926 (4.926) eigene Wohnungen ausschließlich im Hamburger Stadtgebiet mit rund 300.091 m<sup>2</sup> (300.091 m<sup>2</sup>) Wohnfläche, 24 (24) gemischt genutzte und gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtfläche von 4.797 m<sup>2</sup> (4.797 m<sup>2</sup>). Des Weiteren sind 1.727 (1.715) Garagen und Stellplätze vorhanden. Wie im Vorjahr werden 12 weitere Garagen fremdverwaltet. Der Neubau in Hamburg Wandsbek wurde im Dezember 2020 fertiggestellt und die 132 Wohnungen sind im Januar 2021 in die Vermietung gegangen.

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2020 Grundstücksflächen mit insgesamt rund 406.841 m<sup>2</sup> (Vorjahr 406.853 m<sup>2</sup>) Die Verringerung um 12 m<sup>2</sup> resultiert aus einer Neuvermessung bei drei Flurstücken; an rund 63.000 m<sup>2</sup> davon besitzt die BDS Erbbaurechte, deren Laufzeiten in den Jahren 2024 bis 2076 enden. Bei rund 7.800 m<sup>2</sup> verfügt die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) über Wiederkaufsrechte, die von ihr in den Jahren 2022 bis 2027 ausgeübt werden können.

### Wirtschaftsbericht

Die wohnungswirtschaftliche Situation Hamburgs ist aus Sicht der BDS geprägt durch eine hohe Nachfrage an Wohnraum bei einem moderat wachsenden Angebot. Durch das Bündnis für das Wohnen ist eine wohnungsbaupolitische Grundlage geschaffen, so dass sich eine restriktive Mietbegrenzung wie in der Hauptstadt in den nächsten Jahren nicht abzeichnen wird.

Daher ist zwar weiterhin von positiven politischen wie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Hamburgs auszugehen, doch hat sich Anfang 2020 das Coronavirus (Covid-Sars-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pande-

mie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage wurde daher ausgegangen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung auf das Gesamtjahr und das erste Halbjahr 2021 zuverlässig einzuschätzen; es wurde jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft gerechnet. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus wurde mit einem Anstieg der Mietausfälle gerechnet.

Es wurde zwar für das zweite Quartal 2020 das Kündigungsrecht bei einer zweimaligen Nichtzahlung der Miete durch die Bundesregierung aufgehoben, doch konnten mit vielen coronabedingt säumigen Mietern Ratenzahlungsvereinbarungen und Stundungen im Rahmen der Möglichkeiten abgeschlossen werden. Zum Jahresende 2020 ging die Anzahl der Säumnisse durch die Mieter wieder zurück.

Aufgrund der durch die im Jahresverlauf erlassenen vorübergehenden Schließungen von Geschäften und Institutionen, Versammlungs- und Kontaktverbote im Rahmen der Allgemeinverfügungen der Hansestadt Hamburg sind bei vielen Unternehmen, Berufstätigen und Selbständigen die Einnahmen eingebrochen. Dieser Liquiditätengpass durch staatliche Verordnung soll zwar durch staatliche Hilfen für Unternehmen und Selbständige sowie Privatpersonen aufgefangen werden, doch bleibt abzuwarten, wie lange die Betroffenen noch auf ihre beantragten Gelder warten müssen bzw. noch beantragen können und wie lange die Einnahmefälle andauern.

### Geschäftsverlauf

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen und regionalen Bedingungen bzw. Veränderungen entwickelt sich die Genossenschaft weiterhin positiv.

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

	Plan 2020 TEuro	Ist 2020 TEuro	Ist 2019 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	28.190	27.703	27.295
Instandhaltungsaufwendungen	9.943	8.714*	9.149*
Zinsaufwendungen	3.344	3.103	3.160
Jahresüberschuss	3.130	4.349	3.973

\*nach Abzug von Versicherungserstattungen

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr geplant. Wegen unserer vorsichtigen Planung fällt der Jahresüberschuss 2020 höher aus als im November 2019 geplant. Einen wichtigen Einfluss hatten hierbei die sehr niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt. Zudem konnten einige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen coronabedingt nicht wie geplant umgesetzt werden.

Nachstehend wird der Geschäftsverlauf der einzelnen Geschäftsbereiche dargestellt.

## **Hausbewirtschaftung**

Die Bewirtschaftung und Pflege des Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der BDS. Der Wohnungsbestand beträgt 4.926 Wohnungen, die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung unseres gesamten Wohnungsbestandes beträgt rund 61 m<sup>2</sup>. Die Nutzungsentgelte für den frei finanzierten Bestand – ohne Betriebs- und Heizkosten – betragen 2020 durchschnittlich 7,73 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (2019: 7,64 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat). Die geringe Steigerung der Nutzungsgebühren resultiert aus Veränderungen und Anpassungen der Mieten im Rahmen der Fluktuation; insbesondere nach Großinstandsetzung von freiwerdenden Wohnungen. Oft werden diese Neuvermietungen jedoch durch die Mietrechtsreform (Mietpreisbremse) gedeckelt. Die letzte Mieterhöhung der Bestandsmieten erfolgte zum 01.01.2019 auf Grundlage des Hamburger Mietenspiegels 2017.

Im gebundenen Bestand lagen die durchschnittlichen Nutzungsentgelte bei 5,89 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (2019: 5,82 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat). Für rund ein Achtel des Wohnungsbestandes bestehen noch Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Anzahl der Wohnungswechsel im Jahr 2020 ist mit 279 Fällen gegenüber der Vorjahreszahl von 358 gesunken, wie auch die durchschnittliche Fluktuationsrate von 5,7% (Vorjahr: 7,3%). Damit ist sie im Vergleich in der Region Hamburg als niedrig zu bewerten und liegt im üblichen Schwankungsbereich der letzten Jahre in der BDS. Die Gründe für die Fluktuation sind vielfältig. Neben dem stattfindenden Generationswechsel in den Wohnanlagen führt auch die beruflich notwendige Mobilität und Flexibilität zum Wegzug aus Hamburg. Auch die Bedürfnisse nach Veränderung in der Wohnungsgröße und Lage aufgrund privater Gründe trägt zum Anteil der Fluktuation bei. Ein Teil der Wiedervermietungen erfolgt innerhalb der bei der BDS wohnenden Mitgliedschaft. Über längere Zeiträume marktbedingt leerstehende Wohnungen sind

bei der BDS nicht zu verzeichnen. Die Notwendigkeit, in den frei werdenden Wohnungen eine Großinstandsetzung durchzuführen, bleibt weiterhin bestehen.

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und der umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungen, die selbst bei optimaler Planung auf Grund der hohen Auslastung der Handwerksbetriebe einige Wochen Zeit in Anspruch nehmen, sind auch 2020 in geringem Maße Erlösschmälerungen entstanden. Aufgrund ansonsten nahezu vollständiger Auslastung und konsequenter Verfolgung von Mietrückständen sind weitere nennenswerte Erlösschmälerungen nicht entstanden. Der sehr geringe Forderungsausfall beträgt im Berichtsjahr 0,09% (Vorjahr: 0,08%) bezogen auf die Jahressollmiete und liegt damit im üblichen Schwankungsbereich der letzten Jahre in der BDS.

## **Instandhaltung**

Die Werterhaltung der Wohnanlagen hat weiterhin einen hohen Stellenwert im Rahmen der Investitionen, um die gute Vermietbarkeit der Wohnungen zu gewährleisten. Neben der konsequenten Instandhaltung und Ausstattungsverbesserung der Wohnungen im Rahmen der Fluktuation wird die laufende Instandhaltung im Rahmen der Bestandspflege sichergestellt. Die Wohnungsgroßinstandsetzungen, die eine vollständige Bad- und Küchenerneuerung, die komplette Erneuerung der Elektroinstallation und der Innenausbauerteile in zeitgemäßer Art beinhalten, werden weiter auf hohem Niveau vorgenommen, um den steigenden Ansprüchen der Bewerber Rechnung zu tragen und zudem die Marktfähigkeit der Altbauwohnungen sicherzustellen.

Schwerpunkte waren ebenfalls geplante Instandsetzungsarbeiten an den Gebäudehüllen mit umfangreichen Fassaden- und Balkonsanierungen, Instandsetzungen von Dachflächen sowie dem Austausch von Haustürenanlagen, Unterhaltungsarbeiten an Treppenhäusern einschließlich Eingangsbereichen, die Sanierung von Elektrohausverteilungen, die Erneuerung von Heizungsanlagen, die kontinuierliche Instandsetzung der Grundstücksentwässerungsanlagen sowie Sanierungspflegeleistungen in den Außenanlagen.

Auf Grund der unsicheren Pandemielage in 2020 wurden einige geplante Instandhaltungsleistungen, welche auch den Innenbereich der bewohnten Wohnungen betroffen hätte, im Sinne des Infektionsschutzes in das Folgejahr verschoben.

2020 wurden für laufende Instandhaltung, Instandhaltung im Rahmen von Nutzerwechseln und zur Wohnungsgroßinstandsetzung 6.768,2 TEuro und an budgetierten Instandhaltungsmaßnahmen 2.070,4 TEuro aufgewendet. Nach Abzug entsprechender Erstattungen aus teilweisen Weiterberechnungen von Instandhaltungsaufwendungen sowie Versicherungserstattungen (124,5 TEuro) sind insgesamt 8.714 TEuro für Instandhaltungsmaßnahmen zu verzeichnen.

### Modernisierungen

In 2020 wurden insgesamt 827,2 TEuro Fremdkosten für die Erstellung einer Feuerwehrezufahrt, die Fertigstellung eines quartiersbezogenen Mehrgenerationen-Spielplatzes und von Modernisierungsmaßnahmen an einem Nahwärmenetz, Baumaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes sowie Planungsleistungen von aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen, aufgewendet.

### Personal, Organisation und Geschäftsleitung

Der Personalbestand der BDS umfasste im Jahr 2020 durchschnittlich 53 Personen, davon waren 38 in Vollzeit tätig und neun in Teilzeit; ein Beschäftigter davon befand sich durchschnittlich in Altersteilzeit. Daneben waren zwei Auszubildende, eine Werkstudentin und eine geringfügig Beschäftigte für die BDS tätig. Zwei Mitarbeiterinnen waren durchschnittlich im Mutterschutz bzw. Elternzeit. Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich elf Hauswarte in der IMSH Immobilienmanagementservice Hamburg GmbH, Hamburg, (IMSH) beschäftigt. Die IMSH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der BDS und führt ausschließlich Dienstleistungen für die BDS aus (s. u.).

Für die MitarbeiterInnen der BDS und der IMSH gelten der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie darüber hinaus verschiedene Betriebsvereinbarungen. Die BDS Gruppe bildet kontinuierlich Immobilienkaufleute aus und fördert die berufliche Qualifikation der Beschäftigten.

### Mitgliederwesen

Die Zahl der Mitglieder ist im Berichtszeitraum von 8.136 auf 8.173 leicht gestiegen. Der Mitgliederzuwachs ist im Wesentlichen auf Neumitgliedschaften im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Dauernutzungsvertrags zurückzuführen.

Das von der Genossenschaft eingerichtete Mitgliedermanagement trägt erheblich zur Zufriedenheit der Mitglieder in unseren Wohnanlagen und zur Erhaltung guter Nachbarschaften bei. Die Mitglieder des Vereins Aktive Nachbarschaften e. V. (ehemals Senioren-Selbsthilfe e. V.) möchten über die vielfältigen Veranstaltungen und Nachbarschaftstreffs für ältere Mitglieder hinaus die Eigeninitiative der Mitglieder aller Altersgruppen fördern und die Angebote von Nachbarn für Nachbarn sinnvoll erweitern.

### Verbundene Unternehmen

Die BDS ist alleinige Gesellschafterin der 2012 gegründeten IMSH Immobilienmanagementservice Hamburg GmbH, Hamburg (IMSH), mit einem Stammkapital von 250 TEuro. Gegenstand des Unternehmens sind Aufgaben und Dienstleistungen zur Unterstützung der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der BDS.

### Beteiligungen

Die BDS hält an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg (GBS), einem Zusammenschluss mit vier weiteren Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, einen Geschäftsanteil von 20%.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2020 und die Vorjahreswerte sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Eigenkapitalquote ist durch die Investitionen in den Wohnungsneubau etwas gesunken und beträgt 41,85% (Vorjahr: 44,1%) bei einer Bilanzsumme in Höhe von 253.034,3 TEuro (im Vorjahr: 226.789,2 TEuro). Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel sowie langfristige Rückstellungen gedeckt. Das Sachanlagevermögen beträgt rund 88,8% der Bilanzsumme. Der langfristige Bereich (Eigenkapital, Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten) stellt 95,1% der Bilanzsumme dar. Das Sachanlagevermögen hat sich 2020 im Wesentlichen durch Investitionen für Neubauten erhöht. Dem Zugang zu den Investitionen stehen planmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von rund 4,9 Mio. Euro gegenüber. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

## Die Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalveränderung der Genossenschaft ergeben in gekürzter und zusammengefasster Form folgendes Bild:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Sachanlagen	224.680,5	88,8	192.407,2	84,9	32.273,3
Finanzanlagen	300,1	0,1	300,1	0,1	0,0
Bausparguthaben	8.347,4	3,3	7.003,2	3,1	1.344,2
	<b>233.328,0</b>	<b>92,2</b>	<b>199.710,5</b>	<b>88,1</b>	<b>33.617,5</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorräte	7.438,7	2,9	7.535,3	3,3	-96,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.374,0	0,9	818,7	0,4	1.555,3
Liquide Mittel	9.870,3	4,0	18.702,7	8,2	-8.832,4
Rechnungsabgrenzung	23,3	0,0	22,0	0,0	1,3
	<b>19.706,3</b>	<b>7,8</b>	<b>27.078,7</b>	<b>11,9</b>	<b>-7.372,4</b>
	<b>253.034,3</b>	<b>100,0</b>	<b>226.789,2</b>	<b>100,0</b>	<b>26.245,1</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	105.906,1	41,9	100.058,4	44,1	5.847,7
Pensionsrückstellungen	3.650,3	1,4	3.709,5	1,7	-59,2
Andere Rückstellungen	119,8	0,1	182,0	0,1	-62,2
Verbindlichkeiten (Darlehen)	130.842,4	51,7	111.153,2	49,0	19.689,2
	<b>240.518,6</b>	<b>95,1</b>	<b>215.103,1</b>	<b>94,9</b>	<b>25.415,5</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Andere Rückstellungen	850,4	0,3	699,7	0,3	150,7
Verbindlichkeiten	11.549,3	4,6	10.885,3	4,8	664,0
Rechnungsabgrenzung	116,0	0,0	101,1	0,0	14,9
	<b>12.515,7</b>	<b>4,9</b>	<b>11.686,1</b>	<b>5,1</b>	<b>829,6</b>
	<b>253.034,3</b>	<b>100,0</b>	<b>226.789,2</b>	<b>100,0</b>	<b>26.245,1</b>

Die Zunahme des Eigenkapitals setzt sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
	rund Euro	rund Euro
Zugang der Geschäftsguthaben (Saldo)	3.069.135	3.802.787
Jahresüberschuss	4.348.453	3.973.191
Dividende (Vorjahr)	-1.569.897	-1.467.625
<b>Erhöhung des Eigenkapitals</b>	<b>5.847.692</b>	<b>6.308.353</b>

## 2.2 Finanzlage

Im Rahmen des Finanz- und Cashmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber Kreditinstituten und anderen Gläubigern jederzeit termingerecht nachkommt. Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Berichtsjahres gegeben. Die überwiegend langfristigen Darlehen valutieren in Euro und sind ausschließlich mit deutschen Kreditinstituten abgeschlossen, so dass Währungsrisiken nicht vorhanden sind. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Derivative Finanzinstrumente wurden auch im Jahr 2020 nicht in Anspruch genommen. Über die abgeschlossenen Darlehen hinaus verfügt die BDS über einen verbindlichen Dispositions-Kreditrahmen in ausreichender Höhe. Die Zinsentwicklung wird im Zuge des Risikomanagements laufend beobachtet. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei Annuitäten, vermehrter Sondertilgungen und der im Zeitablauf gleichmäßiger verteilten Zinsbindungsfristen werden die Zinsänderungsrisiken zukünftig als gering eingestuft.

Die BDS hat durch ihre langjährige Strategie, die Anzahl der Gläubiger im Grundbuch zu reduzieren, ihre Position gegenüber Kreditgebern stetig verbessert. Eine kontinuierliche Anzahl von freien Grundbüchern ermöglicht gute Vertragskonditionen bei Neuabschlüssen. Der hohe Tilgungsanteil bei den auslaufenden Annuitäten sowie Sondertilgungen tragen ebenfalls zur weiteren Entschuldung bei. Auch durch die gezielte und ausgewogene Auswahl der Gläubiger und die Vermeidung von Klumpenrisiken bei der Neuaufnahme von Fremdfinanzierungen hat die BDS ihr Darlehensportfolio weiter optimiert. Zudem stehen durch angesparte Bausparverträge ausreichend Finanzmittel zur Verfügung.

Die BDS geht davon aus, dass sich aufgrund ihrer nachhaltigen Unternehmensstrategie keine Hindernisse oder Risiken bei der Nachfrage nach Hypothekenfinanzierungen ergeben.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der nachfolgenden Kapitalflussrechnung. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Jahr 2020 rund 12.759 TEuro und berücksichtigt im Wesentlichen die Hinzurechnung der Abschreibungen von 4.945 TEuro und der Zinsaufwendungen von 3.006,5 TEuro. Dieser reichte damit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4% aus, sondern stand darüber hinaus auch für Investitionszahlungen zur Verfügung.

Im Investitionsbereich sind insgesamt rund 39.798 TEuro geflossen. Die Investitionen betrafen vorwiegend das Neubauprojekt in Hamburg-Wandsbek. Der Finanzierungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch die Valutierung von Darlehen, die geleisteten Tilgungen sowie die Auszahlung der Dividende. Im Ergebnis wurden per Saldo rund 8.832 TEuro aus dem Finanzmittelbestand zur Zahlung für Neubauvorhaben anstelle von Krediten genutzt. Der Finanzmittelbestand betrug damit am Bilanzstichtag rund 9.870 TEuro, im Vorjahr rund 18.703 TEuro. Der Finanzmittelbestand sinkt wie geplant, da er zur Finanzierung des Kaufs der projektierten Wohnanlage in Hamburg-Groß Borstel genutzt wurde. Es besteht eine Kreditlinie bei der Hamburger Sparkasse in Höhe von 1.500 TEuro, die im Geschäftsjahr wieder nicht in Anspruch genommen wurde.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der BDS auch zukünftig gesichert bleiben.

## Die Finanzlage

### Kapitalflussrechnung

	2020	Vorjahr
	TEuro	TEuro
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
+/- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4.348,5	3.973,2
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.945,3	4.898,9
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-121,4	-125,6
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	6,0	1,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>9.178,4</b>	<b>8.747,5</b>
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-45,0	-186,7
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	504,1	84,8
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	112,9	-20,6
+ Zinsaufwendungen	3.006,5	3.043,5
- Zinserträge	-36,2	-36,0
-/+ Ertragssteuerzahlungen	38,3	17,8
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.759,0</b>	<b>11.650,3</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7,5	7,1
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-38.492,1	-17.291,4
- Auszahlungen für Investitionen in Bausparverträge	-1.344,2	-1.340,0
+ Erhaltene Zinsen	30,6	36,2
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-39.798,2</b>	<b>-18.588,1</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	3.069,1	3.802,8
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	24.100,0	14.100,0
- planmäßige Tilgungen	-4.410,8	-4.120,8
- außerplanmäßige Tilgung / Darlehensrückzahlungen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	24,9	63,1
- Gezahlte Zinsen	-3.006,5	-3.043,5
- Auszahlungen für Dividenden	-1.569,9	-1.467,6
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>18.206,8</b>	<b>9.334,0</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-8.832,4	2.396,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	18.702,7	16.306,5
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>9.870,3</b>	<b>18.702,7</b>

## 2.3 Ertragslage

Die Ertragslage 2020 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Sie wird, wie in den Vorjahren, im Wesentlichen durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist in 2020 gegenüber dem Vorjahr in erster Linie durch coronabedingt geringere umgesetzte Aufwendungen für Instandhaltungen geprägt. Die Kapitalkosten für langfristige Darlehen des Bestandes tragen durch Zinsdegression sowie fortschreitende Tilgung auch unter Berücksichtigung von zinsgünstigen Neuaufnahmen für Neubau und ggf. Modernisierung zur Verbesserung des Ergebnisses bei.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist insbesondere geprägt durch Zinsen für Objektfinanzierungen während der Bauzeit. Das Finanzergebnis wird geprägt durch die Aufzinsung von Rückstellungen und sonstigen Finanzierungskosten. Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebs weist insbesondere Aufwendungen des Mitgliedermanagements aus. Das neutrale Ergebnis fällt im Gegensatz zum Vorjahr geringerer aus, da es keine so hohen Rückstellungsaufösungen wie in 2019 gab.

Durch Nachzahlungen aufgrund einer Betriebsprüfung der Vorjahre ist eine Nachzahlung an Körperschaft- und Gewerbesteuer entstanden.

## Die Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2020	Vorjahr	Veränderungen
	TEuro	TEuro	TEuro
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	5.891,4	5.193,7	697,7
Ergebnis aus der Bautätigkeit und Modernisierung im Anlagevermögen	-405,0	-463,4	58,4
Finanzergebnis	-250,1	-146,5	-103,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-757,3	-730,4	-26,9
Neutrales Ergebnis	2,6	137,1	-134,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-133,1	-17,3	-115,8
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.348,5</b>	<b>3.973,2</b>	<b>375,3</b>

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

		2020	2019
Eigenkapitalquote	%	41,85	44,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	4,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	7,48	7,4
Fluktuationsquote	%	5,7	7,3
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,3	0,9
Durchschnittliche Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	29,0	30,5

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die BDS hat im Rahmen ihrer Geschäftsfelder neben den allgemeinen Risiken aufgrund konjunktureller und wirtschaftlicher Entwicklungen auch branchenspezifische Unsicherheiten zu berücksichtigen. Das Risikomanagement ist daher wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Es besteht aus monatlichem Berichtswesen, Controlling, Bestands- und Kreditportfoliomanagement sowie Zinsmanagement. Zum internen Kontrollsystem der BDS gehören auch Regelungen zur Compliance. Weiterhin bestehen neben den gesetzlichen Bestimmungen unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen im Rahmen der IT Organisation.

Ein vom externen Datenschutzbeauftragten empfohlener testweiser Angriff auf unser IT-System („Cyber-Attacke“) von außen wurde im Oktober 2019 durchgeführt und konnte von der BDS erfolgreich abgewehrt werden, so dass dieser Test erfolgreich bestanden und die Sicherheit unseres IT Systems bestätigt wurde.

Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig aktualisiert.

Des Weiteren werden die externen Marktfaktoren regelmäßig beobachtet. Damit ist die frühzeitige Identifizierung von negativen Entwicklungen und Risiken gesichert und es können gegebenenfalls effektive Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen werden. Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-Sars-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiterhin auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einer gewissen Kontinuität der Mietauffälle zu rechnen. Doch ist mit einer Eindämmung der Pandemie im Laufe des Jahres 2021 durch fortschreitende Immunität der weltweiten Bevölkerung durch erfolgreiche Impfungen gegen das Corona-Virus zu rechnen, so dass sich ab 2021 die wirtschaftliche Lage deutlich stabilisieren wird.

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 in

den Bestand angepasst an die Nachfragesituation wird diesem Risiko begegnet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen in Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für die BDS in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Immer öfter werden auch Volltilgungsdarlehen abgeschlossen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren. Für diese Zeitspanne ist der Zins festgeschrieben und kann seitens des Gläubigers nicht verändert werden.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

#### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Das bewährte Finanzplanungssystem unterstützt die Unternehmensführung in ihren Entscheidungen bei der Planung der zukünftigen Aktivitäten und der resultierenden mittel- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen. Hinsichtlich der Ertragslage geht die BDS mittelfristig von einer weiteren positiven Entwicklung der Ergebnisse der wesentlichen Geschäftsfelder aus. Die prognostizierte demografische Entwicklung Hamburgs bis 2030 lässt eine weiter steigende Anzahl der Bevölkerung und somit der Haushalte in Hamburg sowie die wachsende Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen erwarten.

Auch in der 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 Instandsetzung der Wohnungen im Rahmen des Nutzerwechsels. Zusätzliche Wohnungsverkäufe werden nicht durchgeführt.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Quartiersentwicklungsansätze und Beratungsangebote im Rahmen des Mitglieder- und Sozialmanagements sowie der Verein „Aktive Nachbarschaften e.V.“ werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die BDS 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.

### 3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio erweitern. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen durchgeführt.

Zusammenfassend sind außer der den noch nicht abzuschätzenden Folgen der Epidemie durch den Coronavirus Sars-2 keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage führen könnten. Auch ist das seit Mai 2020 bestehende betriebliche Maßnahmen- und Schutzkonzept und das in der BDS bestehende Krisenmanagementsystem eine gute Voraussetzung, um zukünftig außerordentliche Krisen wie der Corona Pandemie wirksam zu begegnen.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 3.511 TEuro erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß der Finanzplanung (Stand: November 2020) aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	<b>Ist 2020 TEuro</b>	<b>Plan 2021 TEuro</b>
Umsatzerlöse aus Mieten	27.703	28.677
Instandhaltungsaufwendungen	8.714*	9.873
Zinsaufwendungen	3.103	2.939
Jahresüberschuss	4.348	3.511

\* nach Abzug von Versicherungserstattungen

Hamburg, 22. April 2021

Der Vorstand  
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Olaf Klie

Carsten Rehling

# Bericht über die gesetzliche Prüfung

## **Zusammengefasstes Prüfungsergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG bei der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG, Hamburg**

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 von §§ 316 ff. 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 Tochtergesellschaften gründen und 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 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 08.05.2020

## **Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.**

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern

– Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Kues

Wirtschaftsprüferin

# Bericht des Aufsichtsrats

Das Gremium setzte sich 2020 aus folgenden Mitgliedern mit den genannten Aufgabenbereichen zusammen:

Wilfried Jastremski	Rechtsanwalt	Vorsitzender	
Karin Timmermann	Kauffrau	stellv. Vorsitzende	Mitgliederausschuss
Klaus Ehlers	Dipl.-Ingenieur	Schriftführer	Technikausschuss
Mevlüde Yüce	Dipl.-Betriebswirtin		Mitgliederausschuss
Peter Gero	Dipl.-Ingenieur		Technikausschuss
Matthias Gottschalk	Dipl.-Kaufmann Wirtschaftsprüfer/ Steuerberater		Prüfungs- und Planungsausschuss
Jan Kopfmann	Dipl.-Betriebswirt		Prüfungs- und Planungsausschuss

Das Jahr 2020 war aufgrund der Corona-Pandemie ein besonderes und herausforderndes Jahr. Es forderte von allen Mitarbeitern der BDS, den Gremien und unseren Mitgliedern außerordentliche Anstrengungen.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat ausführlich und regelmäßig über die Infektionsschutzmaßnahmen bei der BDS. Seit Beginn der Pandemie setzt die BDS konsequent ihr betriebliches Maßnahmenkonzept um. Das Konzept beinhaltet alle notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter und der Mitglieder. Es wird ständig an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Die Genossenschaft orientiert sich dabei an den Vorgaben der Behörden, der zuständigen Ämter für Gesundheits- und Arbeitsschutz sowie den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen. Im Krisenstab der BDS erfolgt ein wöchentliches Monitoring der Maßnahmen, das auch eine Prüfung der aktuellen Pandemielage und der behördlichen Verordnungen beinhaltet.

Seit März 2020 bietet die BDS mobiles Arbeiten von zuhause an. Dafür wurden die Mitarbeiter mit Technik und Arbeitsmaterialien ausgestattet, Videokonferenzen eingeführt und Geschäftsabläufe digitalisiert. Notwendige Präsenztermine wie Wohnungsübergaben oder Baubesprechungen finden ausschließlich unter Gewährleistung des Infektionsschutzes statt. Während der gesamten Zeit handelte die BDS frühzeitig wie z. B. bei der Bestellung von Schutzmasken.

Besondere Aufmerksamkeit legt die BDS auf ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In Zusammenarbeit mit dem Fürstenberg-Institut wird eine kostenlose Beratung angeboten, die Mitarbeiter in belastenden Situationen berät. Außerdem wurde eine Gefährdungsanalyse psychischer Belastungen durchgeführt und es erfolgte eine Schulung

der Führungskräfte. Als weitere Maßnahme befragten externe Berater Mitarbeiter zur Zufriedenheit mit den Infektionsschutzmaßnahmen. Dabei erhielt die BDS durchweg ein außerordentlich positives Feedback.

Jede Woche werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vom Krisenstab über die aktuelle Pandemielage in Deutschland und Hamburg sowie über Änderungen am betrieblichen Maßnahmenkonzept informiert. Im Januar 2021 hat das Maßnahmenkonzept der BDS die Überprüfung des Amtes für Arbeitsschutz bestanden.

Auch unsere Mitglieder werden von der BDS in der Pandemiezeit sehr gut betreut. Haben Mitglieder pandemiebedingt Schwierigkeiten mit der Mietzahlung werden individuelle Lösungen gefunden. Das Mitgliedermanagement der Genossenschaft vermittelt in Nachbarschaftskonflikten und kümmert sich um Mitglieder, die von der Pandemie psychisch stark belastet sind.

Der Aufsichtsrat stellt mit großer Zufriedenheit fest, dass der Vorstand seiner Sorgfaltspflicht jederzeit vorbildlich nachgekommen ist und bewertet es als großen Erfolg, dass die BDS bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt sehr gut und ohne nennenswerte Einschränkungen durch die Pandemie gekommen ist. Das Agieren der Genossenschaft in der Pandemielage war und ist von Entschlossenheit und Sorgfalt geprägt, um den Schutz der Mitarbeiter und Mitglieder zu gewährleisten. Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeitern für die hohe Motivation, auch unter diesen schwierigen Bedingungen den Geschäftsbetrieb aufrecht erhalten zu haben und weiterhin aufrechtzuerhalten.

Die Arbeit und die Themen des Aufsichtsrats wurden im Jahre 2020 ebenfalls von Corona stark betroffen. So konn-

ten natürlich nicht alle Sitzungen in Präsenz stattfinden und auch die Ausschussarbeit erfolgte überwiegend per Videokonferenzen. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats wurde in dem Zusammenhang durch Beschluss um die Bestimmung ergänzt, ... „dass bei gegebenen nachvollziehbaren Umständen Beschlussfassungen des Aufsichtsrates auf elektronischem Wege, insbesondere per Videokonferenzen zulässig sind.“ Es war leider alternativlos notwendig, die ursprünglich für den 16.05.2020 geplante Vertreterausfahrt ausfallen zu lassen, ebenso betraf dies bedauerlicher Weise auch die für den 23.06.2020 geplante Vertreterversammlung.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf ihrer zweiten gemeinsamen außerordentlichen Sitzung am 04.08.2020 beschlossen, aufgrund der Corona-Pandemie 2020 keine Vertreterversammlung in Präsenz durchzuführen und die notwendigen Beschlüsse gemäß Artikel 2 § 3 (1) Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht im Umlaufverfahren zu treffen. Als Tag der Beschlussfassung wurde Donnerstag, der 15.10.2020 festgelegt. Dieser Tag ersetzte somit die ordentliche Vertreterversammlung.

Das Umlaufverfahren startete am 26.08.2020 in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und auf Basis einer rechtlichen Prüfung und Begleitung durch Herrn Professor Dr. Keßler. Es wurden alle notwendigen und erforderlichen Beschlüsse mit großer Mehrheit positiv beschlossen. An der Stimmenauszählung haben seitens des Aufsichtsrats Karin Timmermann und Klaus Ehlers teilgenommen. Die eingegangenen Fragen zum Geschäftsbericht 2020 des Aufsichtsrats inkl. der Antworten sind an alle Vertreterinnen und Vertreter versandt worden. Der Aufsichtsrat dankt allen Beteiligten und insbesondere den Vertretern an dieser Stelle für ihre Mitwirkung und das erfolgreiche Zustandekommen dieses rechtlich notwendigen Verfahrens.

Nicht durchgeführt wurden die üblichen anstehenden Wahlen zum Aufsichtsrat. Im Jahr 2020 liefen die Amtszeiten der Herren Peter Gero und Jan Kopfmann ab. Vorstand und Aufsichtsrat haben insoweit mit Respekt vor dem Recht der Vertreterversammlung, noch in der Sitzung eigene Kandidaten zu benennen, davon abgesehen, eine Neuwahl im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen. Insoweit bestimmt die aktuelle Rechtslage auf Basis der entsprechenden besonderen Verordnungen zur Corona-Pandemie, dass die Amtszeiten der betroffenen Aufsichtsratsmitglieder sich bis zum nächsten Wahltermin (voraussichtlich Vertreterversammlung 2021) automatisch verlängern.

Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 regelmäßig über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht. Er war in alle Entscheidungen einbezogen, die nach Gesetz und Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften. Die Zusammenarbeit des Gremiums mit dem Vorstand war gut und vertrauensvoll.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand insbesondere in fünf planmäßigen gemeinsamen Sitzungen am 19. Februar, 8. April (Videokonferenz), 10. Juni (Videokonferenz), 21. September und 9. Dezember 2020 berichten.

In einer ersten außerordentlichen gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 13.05.2020 (Videokonferenz) wurde seitens des Vorstands über die aktuelle Situation der BDS in der Corona-Krise insbesondere zu den Aspekten Mietrückstände, Homeoffice-Regelungen und Hygienekonzepte berichtet. Des Weiteren wurde über die Prüfung durch den VNW berichtet. Die Prüfung fand auf Grund der Covid19-Pandemie vollständig digital statt und war sehr gut vom Rechnungswesen der BDS organisiert und vorbereitet worden. Des Weiteren wurde in dieser Sitzung die Empfehlung der VNW-Prüfer umgesetzt, möglichst zeitnah den Jahresabschluss vom Aufsichtsrat festzustellen, damit die gekündigten Geschäftsguthaben fristgerecht ausgezahlt werden können.

Die drei Ausschüsse des Aufsichtsrats, der Mitgliederausschuss, der Technikausschuss und der Prüfungs- und Planungsausschuss, haben jeweils in ihren Aufgabengebieten und auf Basis eines abgestimmten Jahresplanes gemeinsam mit dem Vorstand in gesonderten Sitzungen, diese ebenfalls ganz überwiegend per Videokonferenzen, Sachthemen besprochen und Prüfungen durchgeführt. Dabei hatte der Mitgliederausschuss seinen Schwerpunkt in der Zusammenarbeit mit dem neu aufgestellten Mitgliedermanagementteam der BDS und der Bearbeitung der Themen aus dem Jahresbericht des Mitgliedermanagements 2019. Besondere Fragestellungen ergaben sich aus den Themen Quartiersentwicklung, dem Projekt Ideenbörse für Nachbarschaftsaktivitäten und der Wohnungsberatung für besondere Wohnbedürfnisse der Mitglieder. Die Begleitung des Vereins Aktive Nachbarschaften e. V. war ebenfalls Gegenstand der Ausschussarbeit.

Der Technikausschuss befasste sich in seinen Sitzungen u. a. mit den Neubau- und Modernisierungsprojekten der

BDS; hier insbesondere mit dem Großprojekt in Groß Borstel. Betrachtet wurden auch die Kostenentwicklungen des technischen Gebäudemanagements im Vergleich zu den geplanten Budgets. Einen gesonderten Schwerpunkt bildeten die Fragen zur Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien und der Konzepte zu Elektrohausanschlüssen für E-Mobilität. Begleitet wurde der Prozess für die Einführung eines neuen ERP-Systems in der BDS. Der Prüfungs- und Planungsausschuss befasste sich insbesondere mit den jährlich wiederkehrenden Themen Fortschreibung des Finanzplanes und Prüfung des Jahresabschlusses, führte Besprechungen mit den Verbandsprüfern über die Ergebnisse der Verbandsprüfung. Über die Arbeitsergebnisse der jeweiligen Ausschüsse wurde in den Gesamtgremiumssitzungen berichtet und beraten.

Gegenstand des intensiven Austausches von Vorstand und Aufsichtsrat waren insbesondere die Beratung der Ergebnisse der gesetzlichen Prüfung durch den Verband, die Fortschreibung der integrierten Finanzplanung und die Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2021. Weitere Themen waren die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung der zu treffenden Beschlüsse durch die Vertreterversammlung. Laufend und wiederkehrend wurden in den Sitzungen die Berichte zur Geschäftslage und zum Bautenstand der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, zu Aktivitäten hinsichtlich der Grundstücksbeschaffung für zukünftigen Neubau, die Unternehmenskennziffern des Controllings und der Risikoüberwachung und die Personalkennziffern erörtert.

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 schließt ab mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 4.348,5 TEuro (Vorjahr: 3.973,2 TEuro). Die Eigenkapitalquote der Baugenossenschaft beträgt 41,9% (44,1% im Vorjahr). Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020 mit der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang sowie den Lagebericht des Vorstands geprüft und keine abweichenden Feststellungen getroffen. Die Geschäftsführung war nach Überzeugung des Aufsichtsrats geordnet und ordnungsgemäß. Der Vertreterversammlung 2021 wird vorgeschlagen, dem Jahresabschluss 2020 zuzustimmen und ihn damit festzustellen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von 4% auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag entspricht Gesetz und Satzung.

Die Ergebnisse der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2019 und der Geschäftsführung der Jahre 2019 und 2020 (bis zum Prüfungstichtag 8. Mai 2020) wurden in gemeinsamer Sitzung mit dem Prüfer des Verbands am 10. Juni 2020 (Videokonferenz) erörtert. Der Prüfungsbericht wurde von Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung beraten und gebilligt. Der Bericht enthält keine materiellen Beanstandungen oder Auflagen, so dass der Aufsichtsrat empfiehlt, bei der Beratung in der Vertreterversammlung auf die Verlesung des Prüfungsberichts zu verzichten. Der vorliegende Geschäftsbericht 2020 enthält gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz das zusammengefasste Ergebnis der Pflichtprüfung sowie das uneingeschränkte Testat.

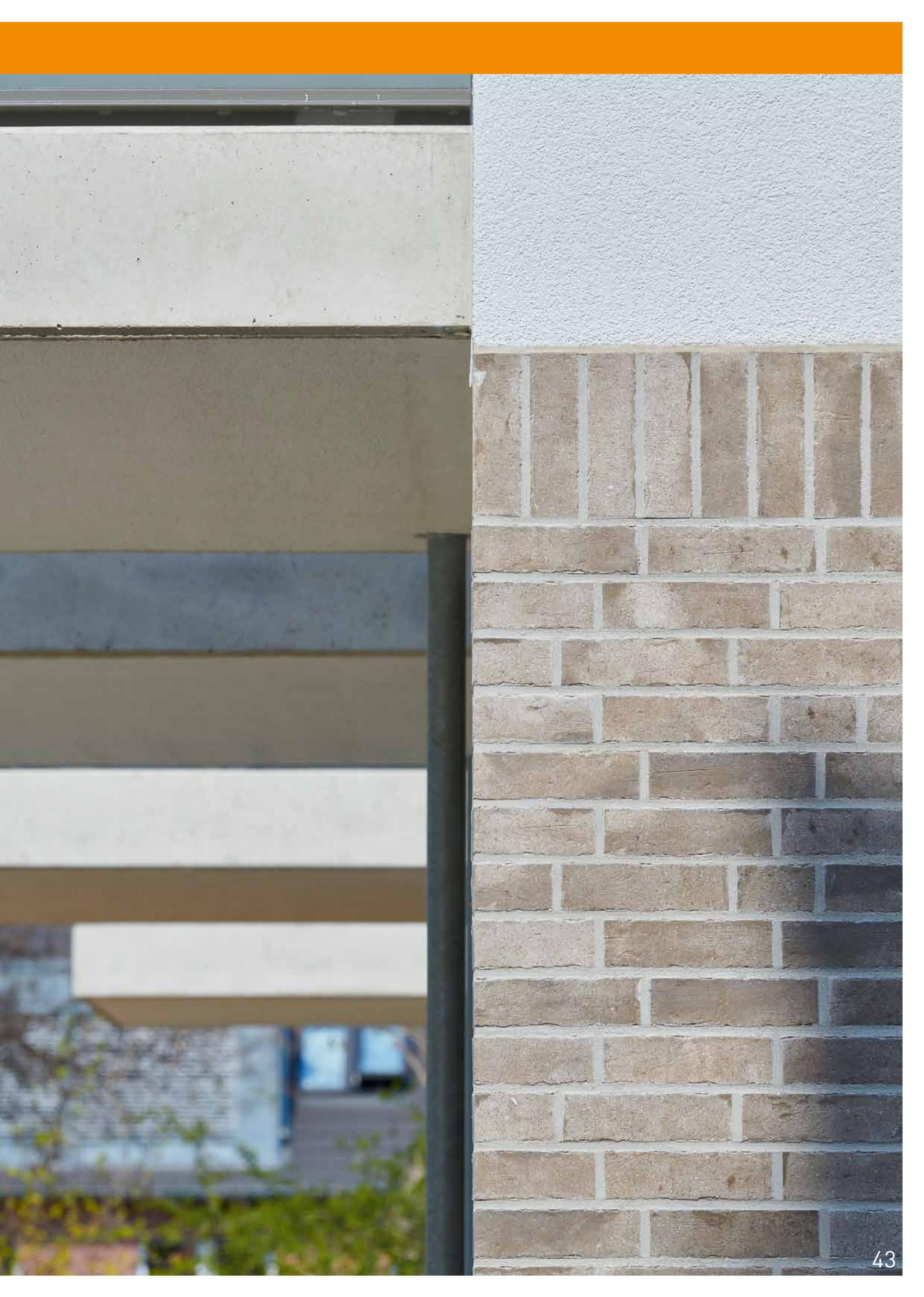
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

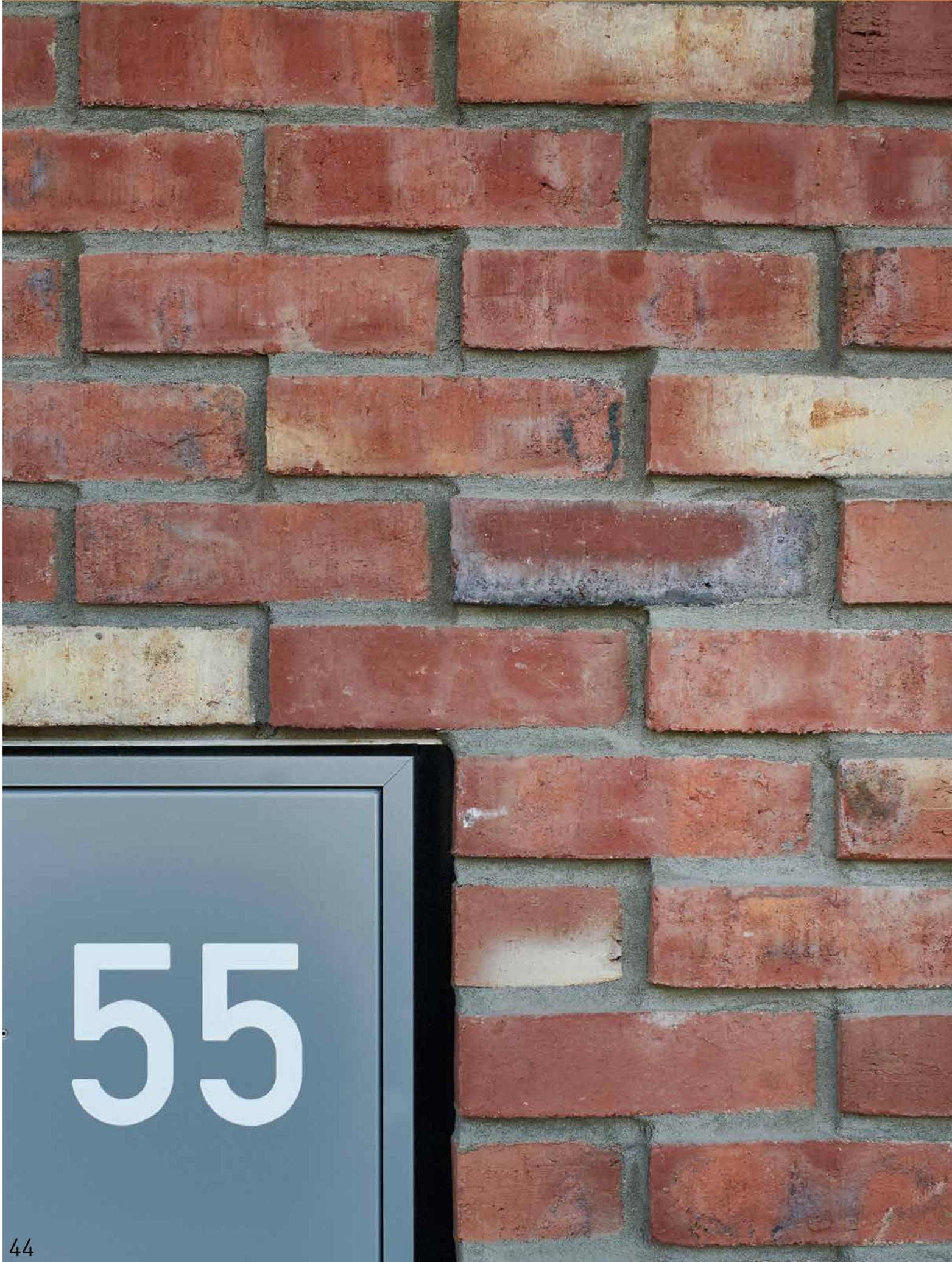
Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für ihre erfolgreiche Tätigkeit und das große Engagement aus. Der Aufsichtsrat dankt auch den Vertreterinnen und Vertretern sowie den Verantwortlichen des Vereins Aktive Nachbarnschaften e.V. für ihr ehrenamtliches Engagement zum Wohle der Genossenschaftsgemeinschaft.

Hamburg, 22. April 2021

Vorsitzender  
des Aufsichtsrats  
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Wilfried Jastremski





Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung

Anhang

# Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	2020	2019
	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>59.359,74</b>	<b>47.951,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	190.086.147,55	162.981.278,89
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.421.516,74	4.556.325,74
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.140.173,51	2.159.327,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.800,51	441.220,51
6. Anlagen im Bau	223.792,00	21.648.951,70
7. Bauvorbereitungskosten	795.078,16	289.104,53
8. Geleistete Anzahlungen	26.656.765,32	283.055,35
	<b>224.621.274,30</b>	<b>192.359.264,74</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	250.000,00
2. Beteiligungen	50.052,00	50.052,00
	<b>300.052,00</b>	<b>300.052,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>	<b>224.980.686,04</b>	<b>192.707.267,74</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	<b>7.438.695,38</b>	<b>7.535.285,41</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	177.900,91	230.617,65
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.813,45	4.858,13
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.191.270,89	583.247,22
	<b>2.373.985,25</b>	<b>818.723,00</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.870.253,34	18.702.690,16
2. Bausparguthaben	8.347.404,86	7.003.220,05
	<b>18.217.658,20</b>	<b>25.705.910,21</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>	<b>28.030.338,83</b>	<b>34.059.918,62</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>23.280,09</b>	<b>22.015,38</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>253.034.304,96</b>	<b>226.789.201,74</b>

<b>Passivseite</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		346.892,00	474.552,00
2. der verbleibenden Mitglieder		46.065.669,59	42.848.125,60
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		338.208,00	358.956,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	766,41	<b>46.750.769,59</b>	<b>43.681.633,60</b>
(Vorjahr: 355,62)			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage		8.300.000,00	7.860.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	440.000,00		
(Vorjahr: 400.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage		38.000.000,00	36.000.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	2.000.000,00		
(Vorjahr: 1.800.000,00)			
3. Andere Ergebnismrücklagen		11.140.000,00	10.940.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	200.000,00		
(Vorjahr: 200.000,00)			
		<b>57.440.000,00</b>	<b>54.800.000,00</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag		6.899,89	3.606,10
2. Jahresüberschuss		4.348.453,35	3.973.190,67
3. Einstellung in die Ergebnismrücklagen		-2.640.000,00	-2.400.000,00
		<b>1.715.353,24</b>	<b>1.576.796,77</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>105.906.122,83</b>	<b>100.058.430,37</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.650.309,00	3.709.539,00
2. Steuerrückstellungen		55.107,00	17.290,00
3. Sonstige Rückstellungen		915.089,98	864.440,00
		<b>4.620.505,98</b>	<b>4.591.269,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		103.179.278,16	82.505.575,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		27.663.070,59	28.647.573,18
3. Erhaltene Anzahlungen		8.284.128,34	8.106.857,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		66.727,04	62.906,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.965.928,54	2.597.072,68
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen		136.596,09	24.315,66
7. Sonstige Verbindlichkeiten		95.915,76	94.146,18
– davon aus Steuern:	41.001,33	<b>142.391.644,52</b>	<b>122.038.447,48</b>
(Vorjahr: 48.753,25)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	3.697,68		
(Vorjahr: 5.292,20)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>116.031,63</b>	<b>101.054,89</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>253.034.304,96</b>	<b>226.789.201,74</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.299.487,71	34.701.028,49
b) aus Betreuungstätigkeit	4.096,56	4.082,46
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	174.052,24	180.109,16
	<b>35.477.636,51</b>	<b>34.885.220,11</b>
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-96.590,03	199.568,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	323.731,00	219.626,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	268.010,96	539.795,41
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-16.120.269,92	-16.735.188,25
<b>Rohergebnis</b>	<b>19.852.518,52</b>	<b>19.109.022,24</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.982.085,20	-3.009.577,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-890.210,76	-971.389,57
– davon für Altersversorgung: -334.693,14 (im Vorjahr: -427.261,77)		
	<b>-3.872.295,96</b>	<b>-3.980.966,74</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.945.327,45	-4.898.922,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.519.021,27	-2.166.175,41
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36.209,92	35.976,58
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.103.396,47	-3.159.707,37
– davon aus Aufzinsung Rückstellungen: -96.878,38 (im Vorjahr: -116.234,73)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-133.103,29	-17.290,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>5.315.584,00</b>	<b>4.921.936,31</b>
13. Sonstige Steuern	-967.130,65	-948.745,64
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>4.348.453,35</b>	<b>3.973.190,67</b>
15. Gewinnvortrag	6.899,89	3.606,10
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-2.640.000,00	-2.400.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>1.715.353,24</b>	<b>1.576.796,77</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2020

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen unter der Nr. 403 des Genossenschaftsregisters des Amtsgerichts Hamburg.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Wohnungswirtschaft vom 16.10.2020. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung bei den einzelnen Posten angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar mit den diesjährigen Angaben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Abschreibungen auf Programme und Software bemessen sich auf eine Nutzungsdauer von drei Jahren.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, aktive latente Steuern nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

Für die in dem Bilanzposten A.II.1 „Wohnbauten“ ausgewiesenen Wohngebäude wird eine Nutzungsdauer von 99 bzw. für Neubauten von 75 Jahren, für die in dem Bilanzposten A.II.2 „Geschäfts- und andere Bauten“ eine Nutzungsdauer von 50 bzw. 25 Jahren angenommen. In Wohngebäuden integrierte einzelne Gewerbeeinheiten werden mit einer Nutzungsdauer von 25 bzw. 34 Jahren angesetzt. Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden, die einer energetischen Großmodernisierung unterzogen wurden, wird – je nach Restnutzungsdauer – um bis zu 25 Jahre erhöht. Für Einzelgaragen wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren und für Außenanlagen eine Nutzungsdauer von 10 bis 20 Jahren angenommen.

Architekten- und Verwaltungskosten wurden in Höhe von 99,9 TEuro für das Neubauprojekt Wandsbeker Allee/ Kattunbleiche bei den Wohnbauten und in Höhe von 223,8 TEuro für den Neubau Tarpenbeker Ufer bei den Anlagen im Bau aktiviert. Fremdkapitalzinsen sowie Grundsteuern während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Für „Technische Anlagen und Maschinen“ wird eine Nutzungsdauer von 8 bis 20 Jahren und für „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ von drei bis zehn Jahren angenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel unter „Abgang“ gezeigt.

In den Finanzanlagen wurden die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten angesetzt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Bei der Ermittlung der unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen aus Vermietung sowie die anderen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens wurden bei erkennbaren Risiken aktivisch wertberichtigt.

Langfristige Ansprüche aus rätierlich auszahlenden Zuschüssen werden mit dem Barwert bilanziert.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage des Anwartschaftsbarwertverfahrens (projected unit credit method) sowie der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck berechnet. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Rentensteigerung von 1,5% sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,30% zum 31. Dezember 2020 zu Grunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren gegenüber den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 213,8 TEuro. Der Anteil aus der Zinsänderung beträgt 96,1 TEuro. Eine Fluktuation bei den Rentenanwärtern oder -berechtigten sowie Lohn- und Gehaltssteigerungen waren nicht zu berücksichtigen.

Die Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

# Entwicklung des Anlagevermögens, der Forderungen und Verbindlichkeiten

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.104.081,42</b>	<b>55.326,40</b>	<b>4.217,07</b>	<b>0,00</b>	<b>1.155.190,75</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	271.784.213,43	-1.226.249,79	15.441,53	32.615.495,41	303.158.017,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.816.931,36	0,00	0,00	0,00	6.816.931,36
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	3.570.979,58	8.841,95	12.896,07	179.250,09	3.746.175,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.982.923,37	111.242,40	135.453,25	0,00	1.958.712,52
Anlagen im Bau	21.648.951,70	11.227.398,50	0,00	-32.652.558,20	223.792,00
Bauvorbereitungskosten	289.104,53	543.273,92	33.708,39	-3.591,90	795.078,16
Geleistete Anzahlungen	283.055,35	26.512.305,37	0,00	-138.595,40	26.656.765,32
	<b>306.376.159,83</b>	<b>37.176.812,35</b>	<b>197.499,24</b>	<b>0,00</b>	<b>343.355.472,94</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00
Beteiligungen	50.052,00	0,00	0,00	0,00	50.052,00
	<b>300.052,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300.052,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>307.780.293,25</b>	<b>37.232.138,75</b>	<b>201.716,31</b>	<b>0,00</b>	<b>344.810.715,69</b>

Kumulierte Abschreibungen Vorjahre 01.01.2020	Zugang Abschreibungen 2020	Abgang Abschreibungen 2020	Umbuchungen Abschreibungen 2020	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.056.130,42	43.917,66	4.217,07	0,00	1.095.831,01	59.359,74	47.951,00
108.802.934,54	4.284.376,96	15.441,53	0,00	113.071.869,97	190.086.147,55	162.981.278,89
2.260.605,62	134.809,00	0,00	0,00	2.395.414,62	4.421.516,74 0,51	4.556.325,74 0,51
1.411.652,07	207.246,04	12.896,07	0,00	1.606.002,04	2.140.173,51	2.159.327,51
1.541.702,86	241.269,40	122.060,25	0,00	1.660.912,01	297.800,51	441.220,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	223.792,00	21.648.951,70
0,00	33.708,39	33.708,39	0,00	0,00	795.078,16	289.104,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.656.765,32	283.055,35
<b>114.016.895,09</b>	<b>4.901.409,79</b>	<b>184.106,24</b>	<b>0,00</b>	<b>118.734.198,64</b>	<b>224.621.274,30</b>	<b>192.359.264,74</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	250.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.052,00	50.052,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300.052,00</b>	<b>300.052,00</b>
<b>115.073.025,51</b>	<b>4.945.327,45</b>	<b>188.323,31</b>	<b>0,00</b>	<b>119.830.029,65</b>	<b>224.980.686,04</b>	<b>192.707.267,74</b>

**Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:**

	Insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2020	Vorjahr	2020	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	177.900,91	230.617,65	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.813,45	4.858,13	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.191.270,89	583.247,22	194.873,64	196.788,89
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.373.985,25</b>	<b>818.723,00</b>	<b>194.873,64</b>	<b>196.788,89</b>

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenpiegel dargestellt (siehe Übersicht „Entwicklung des Anlagevermögens“).

Die negativen Zugänge in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren aus von den Herstellungskosten in Abzug gebrachten Tilgungszuschüssen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von 1.435 TEuro.

Die positiven Zugänge beinhalten im Wesentlichen die Herstellungskosten einer Feuerwehrezufahrt am Grögersweg in Höhe von rund 150 TEuro.

Die Umbuchung ergibt sich im Wesentlichen aus den Kosten für das Gebäude, das Grundstück, die Außenanlagen und deren Nebenkosten für den Neubau in Wandsbek.

Die Zugänge bei den „Anlagen im Bau“ beinhalten die Herstellungskosten des Neubauvorhabens Tarpenbeker Ufer. Der große Unterschied zum Vorjahr entsteht durch die Fertigstellung des Neubaus in Wandsbek.

Die Bauvorbereitungskosten umfassen im Wesentlichen die Vorplanungskosten für zukünftige Bauvorhaben und aktivierungsfähige Modernisierungen.

Der Posten „Geleistete Anzahlungen“ beinhaltet im Wesentlichen die Anzahlungen für den Neubau Tarpenbeker Ufer in Höhe von 26.376 TEuro.

Der Bilanzposten „Unfertige Leistungen“ stellt die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten 2020 dar.

In der Bilanz werden unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ im Wesentlichen Forderungen aus Vorauszahlungen an die Wärme Hamburg GmbH in Höhe von 248,2 TEuro, sowie aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 1.435 TEuro für Neubauvorhaben aufgeführt.

Des Weiteren sind zwei Guthaben in Höhe von rund 134,0 TEuro ausgewiesen, die für eine Insolvenzversicherung zur Absicherung von Altersteilzeitguthaben (Festgeld 129,5 TEuro) und als Kautions für angemietete Lager (Sparbuch 4,5 TEuro) verpfändet wurden.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten als größte Einzelposten einen Betrag in Höhe von 235,5 TEuro für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, 119,8 TEuro für künftige Belastungen aus der Altersteilzeit und 235,6 TEuro für Instandhaltungsleistungen, die innerhalb der ersten drei Monate im folgenden Geschäftsjahr nachgeholt werden.

### Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen in Höhe von 69 TEuro, sowie aus Weiterberechnungen von Instandhaltungsaufwendungen an Mitglieder und Firmen in Höhe von 55,1 TEuro ausgewiesen.

In „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 96,9 TEuro aus der Aufzinsung von Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Die BDS ist mit 20 % an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg (GBS), beteiligt. Zum 31. Dezember 2019 beträgt das Eigenkapital 371,2 TEuro. 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 9,7 TEuro erwirtschaftet.

Die BDS ist alleinige Gesellschafterin der 2012 gegründeten IMSH Immobilienmanagementservice Hamburg GmbH, Hamburg (IMSH), mit einem Stammkapital von

250.000,00 Euro. Gegenstand des Unternehmens sind Aufgaben und Dienstleistungen zur Unterstützung der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der BDS. Zum 31. Dezember 2019 beträgt das Eigenkapital 253,0 TEuro. Im Jahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 10,6 TEuro erwirtschaftet. Seit dem 1. Januar 2016 wird die Hauswarttätigkeit für die BDS von der IMSH übernommen.

## Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte stellen sich wie folgt dar:

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt)

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	Davon Restlaufzeit			Art der Sicherheit
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.179.278,16 (82.505.575,19)	3.007.942,95 (3.426.195,15)	12.802.995,35 (12.391.049,44)	87.368.339,86 (66.688.330,60)	Grundpfandrechte*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.663.070,59 (28.647.573,18)	1.069.920,57 (932.834,02)	4.638.817,38 (4.098.540,45)	21.954.332,64 (23.616.198,71)	Grundpfandrechte*)
	<b>130.842.348,75</b> (111.153.148,37)	<b>4.077.863,52</b> (4.359.029,17)			
Erhaltene Anzahlungen	8.284.128,34 (8.106.857,87)	8.284.128,34 (8.106.857,87)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.727,04 (62.906,72)	50.643,92 (46.823,60)	16.083,12 (16.083,12)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.965.928,54 (2.597.072,68)	2.965.928,54 (2.597.072,68)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	136.596,09 (24.315,66)	136.596,09 (24.315,66)			
Sonstige Verbindlichkeiten	95.915,76 (94.146,18)	95.915,76 (94.146,18)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>142.391.644,52</b> (122.038.447,48)	<b>15.611.076,17</b> (15.228.245,16)	<b>17.457.895,85</b> (16.505.673,01)	<b>109.322.672,50</b> (90.304.529,31)	<b>130.842.348,75</b> (111.153.148,37)

\*) überwiegend Buchgrundschulden

2. Die gesetzlich geforderte Angabe über durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

- 38 Vollzeitbeschäftigte, davon
- 30 kaufmännische Angestellte,
- 6 technische Angestellte,
- 2 Hausverwalter  
bzw. Mitarbeiter im Regiebetrieb;

weitere Beschäftigte:

- 9 Teilzeitbeschäftigte,
- 1 Werkstudentin,
- 1 geringfügig Beschäftigte,
- 2 Mitarbeiterinnen in Mutterschutz  
bzw. Elternzeit,
- 2 Auszubildende.

3. Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von 1.969,8 TEuro, welchen wir zur Anschlussfinanzierung von KfW-Darlehen abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.

4. Es bestehen Haftungsverhältnisse zum 31. Dezember 2020 gegenüber einem Mieter der Wohnanlage Herrengraben, Hamburg-Neustadt, hinterlegten Kautionen in Höhe von 1,6 TEuro. Der zweite Mieter hat in 2020 umgewandelt in Genossenschaftsanteile.

5. Es bestehen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Bauträgervertrag mit der Tarpenbeker Ufer GmbH vom 20.12.2019 in Höhe von 21.203 TEuro.

6. Mitgliederbewegung 2020

Anfangsbestand:	8.136
Zugang:	204
Abgang:	167
Endbestand:	8.173

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 3.218 TEuro erhöht.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:  
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –  
Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

8. Mitglieder des Vorstands:

Olaf Klie,  
Carsten Rehling

9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Wilfried Jastremski, Vorsitzender,  
Karin Timmermann, stellv. Vorsitzende,  
Klaus Ehlers, Schriftführer,  
Mevlüde Yüce,  
Peter Gero,  
Matthias Gottschalk,  
Jan Kopfmann

10. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
Dividende 4 % *)	1.711.824,15	1.569.896,88
Vortrag auf neue Rechnung	3.529,09	6.899,89
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.715.353,24</b>	<b>1.576.796,77</b>

\*) Die Dividende wird drei Wochen nach Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung ausgezahlt.

Hamburg, 22. April 2021

Der Vorstand  
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Olaf Klie

Carsten Rehling

# Impressum

## **Geschäftsbericht 2020**

Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG  
Gegründet am 25. April 1924

Eingetragen unter der Nr. 403  
im Genossenschaftsregister  
beim Amtsgericht Hamburg

Verwaltungsgebäude:  
Hufnerstraße 28  
22083 Hamburg

[www.bds-hamburg.de](http://www.bds-hamburg.de)

Geschäftsbericht für die Zeit  
vom 1. Januar 2020  
bis 31. Dezember 2020

## **Bildnachweis**

alle Fotos  
**Markus Tollhopf**  
außer  
S. 4/5: view7  
S. 6/7: glitzyglitzy  
S. 8: Ingo Friedrich  
by stock.adobe.com

## **Redaktion und Text:**

Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

## **Konzeption und Gestaltung:**

serres, design.  
[www.serres-design.de](http://www.serres-design.de)

