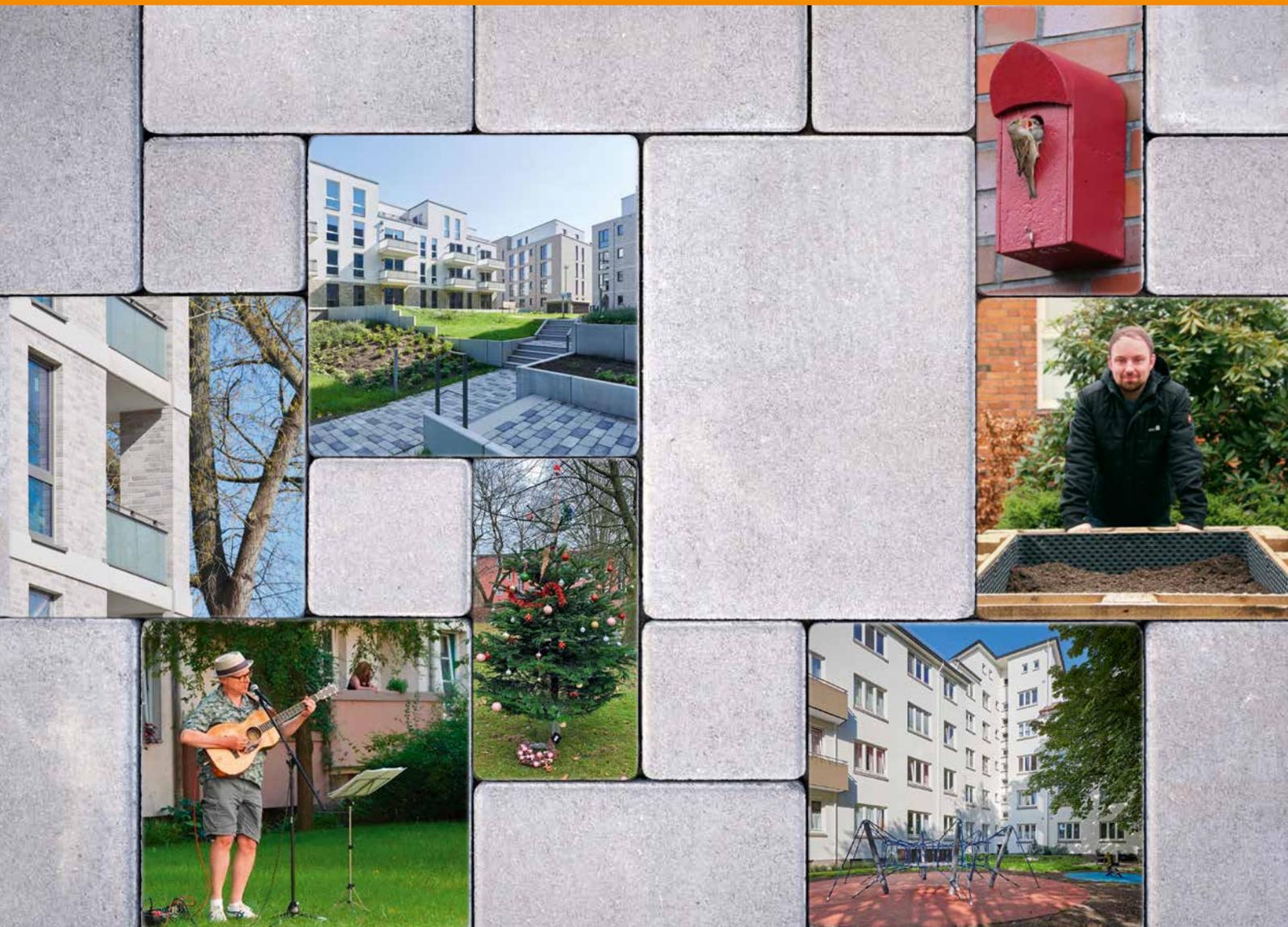




## Geschäftsbericht 2021



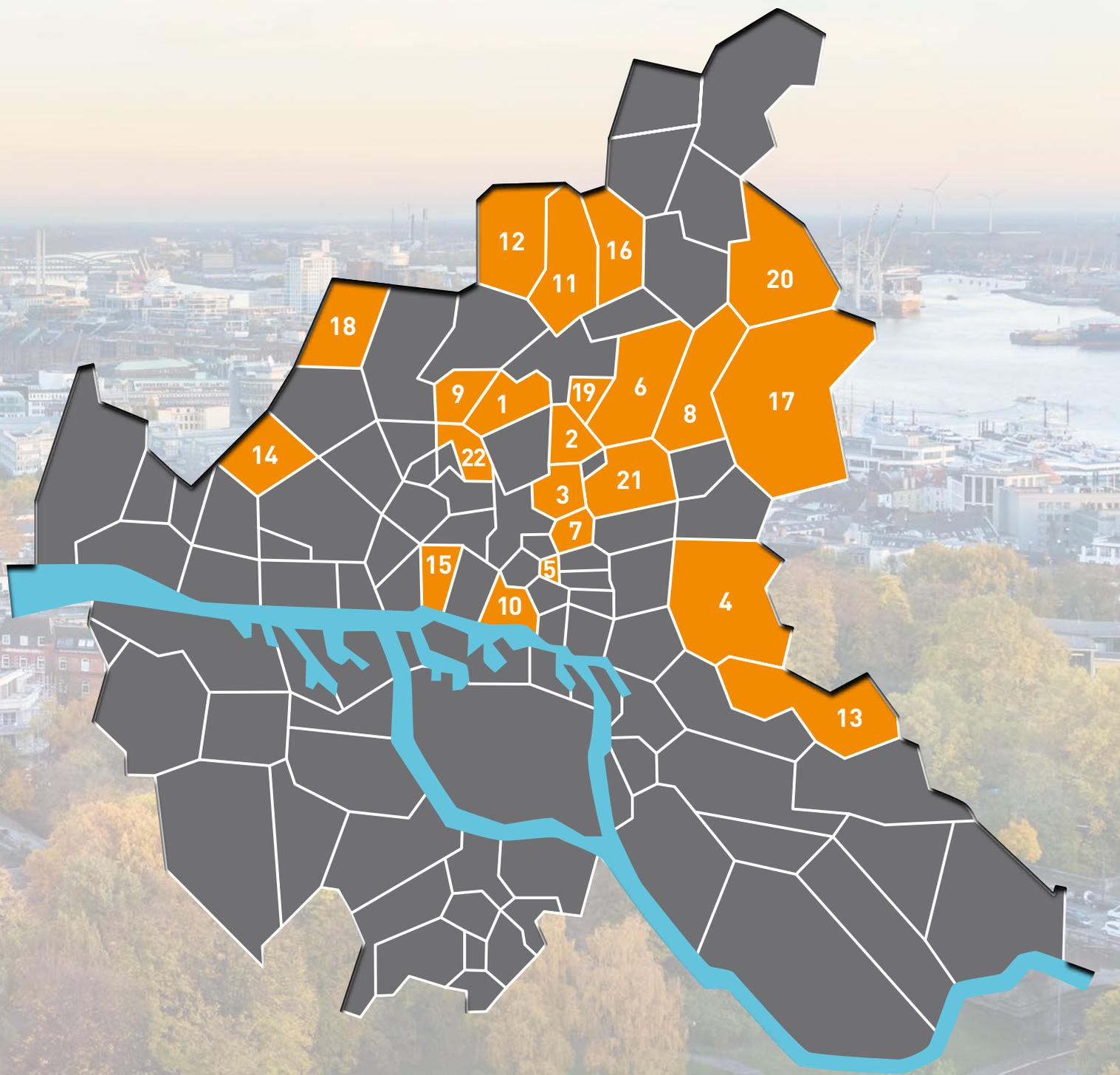


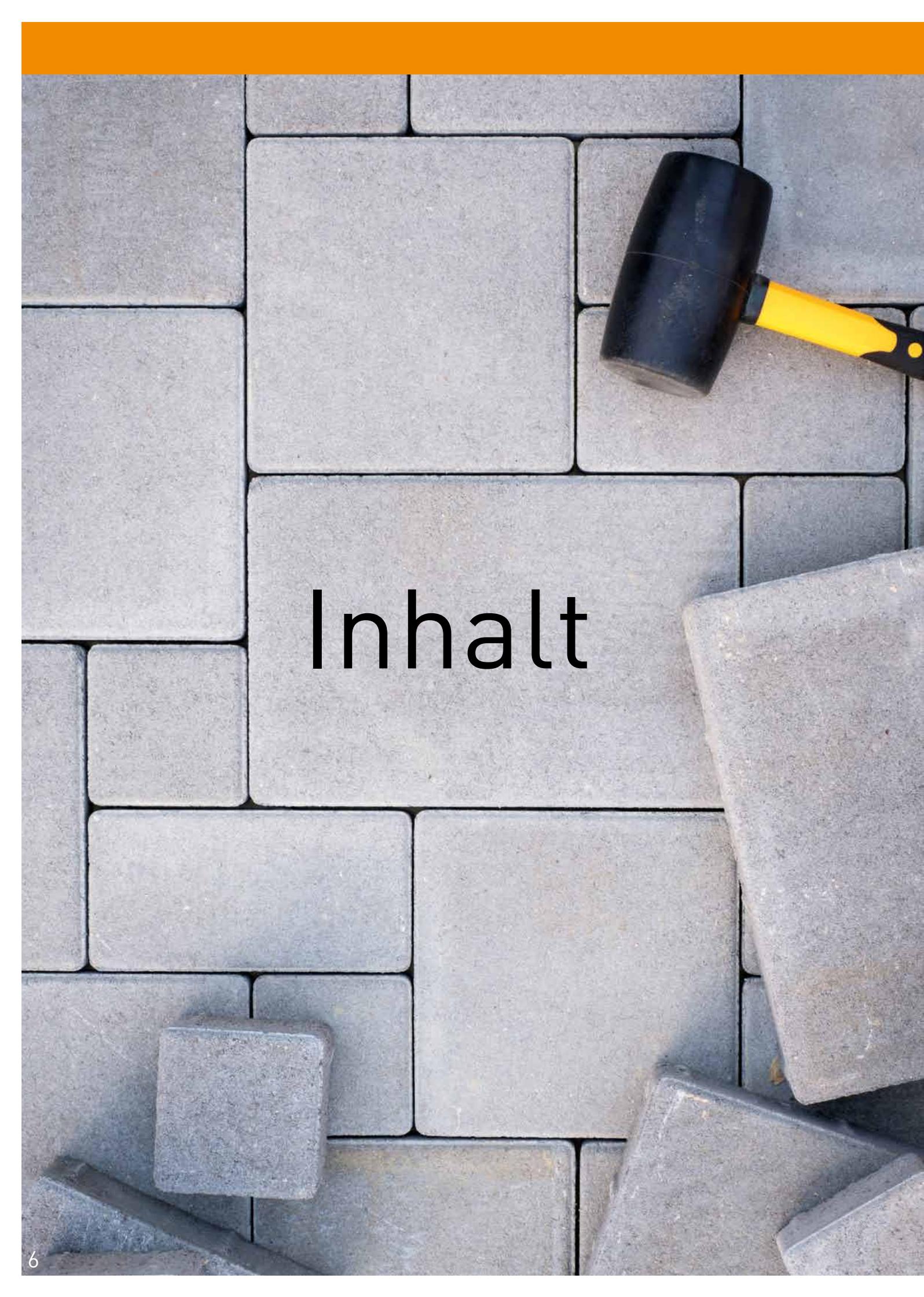
# Geschäftsbericht 2021



# Unser Wohnungsbestand

- 
- An aerial photograph of Hamburg, Germany, showing the city center and surrounding areas. The prominent St. Nikolai Church with its tall spire is visible in the center. A semi-transparent dark grey box is overlaid on the lower right portion of the image, containing a numbered list of 22 districts. The background shows a mix of historic brick buildings, modern apartment blocks, and green spaces with trees.
- 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



The image shows a top-down view of a grey stone paving pattern. A black and yellow rubber mallet is positioned in the upper right quadrant. Several paving stones are scattered around the main pattern, including one large stone on the right and a smaller one in the bottom left. The word "Inhalt" is centered in the middle of the image.

# Inhalt

## Die BDS im Überblick

Unser Wohnungsbestand	4
BDS im Überblick 2021	8
<b>Vorwort des Vorstands</b>	9

## Berichte aus der Genossenschaft

### 2021 – Aktivitäten

<b>Bautätigkeiten</b>	
Neubau Tarpenbeker Ufer	12
Innenhofgestaltung Rübenkamp	16
<b>Spendenaktivitäten</b>	
Soziale Verantwortung	20
<b>Naturschutz</b>	
Engagement für Naturschutz	22
<b>Thema Quartiersentwicklung</b>	
Das Quartier – Leben in einer lebendigen Nachbarschaft	24
Interview mit Sebastian Meyer, Mitgliedermanagement	28

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 32

### Jahresabschluss

<b>Lagebericht</b>	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	46
2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	49
2.1 Vermögenslage	49
2.2 Finanzlage	50
2.3 Ertragslage	52
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	53
<b>Bericht über die gesetzliche Prüfung</b>	57
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	58
<b>Geschäftsbericht 2021</b>	
Bilanz zum 31. Dezember 2021	64
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	66
Anhang des Jahresabschlusses 2021	67
Impressum, Bildnachweis	74

# BDS im Überblick 2021

<b>Ergebnisse im Geschäftsjahr</b>	<b>2021 TEuro</b>	<b>2020 TEuro</b>
Bilanzsumme	268.860	253.034
Geschäftsguthaben	50.295	46.750
Rücklagen	60.170	57.440
Jahresüberschuss	4.570	4.348
Eigenkapitalquote (in%)	41,8	41,9
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	36.026	35.299
Instandhaltungsleistungen	8.741	8.714
Modernisierung	346	827
Neubauinvestitionen	19.973	35.906
<b>Sonstige Daten (Stand 31.12.2021)</b>		
<b>Zahl der Mitglieder</b>	8.345	8.173
Abgänge	-221	-167
Zugänge	393	204
<b>Bewirtschaftete Einheiten insgesamt</b>	7.102	6.677
Wohnungen	5.193	4.926
– nicht preisgebunden	4.402	4.316
– öffentlich gefördert	798	610
Gewerblich genutzte Einheiten	27	24
Garagen und Stellplätze	1.875	1.727
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	315.800	300.091
<b>Gewerblich genutzte Flächen in m<sup>2</sup></b>	5.503	4.797
<b>Wohnungswechsel insgesamt</b>	376	279
<b>Fertig gestellte Wohnungen im Neubau</b>	135	132
im Bau	--	135
<b>Durchschnittliche Nutzungsgebühren in € pro m<sup>2</sup> pro Monat</b>		
öffentlich geförderte Wohnungen	6,13	5,89
nicht preisgebundene Wohnungen	7,79	7,73
<b>Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter insgesamt (Stand 28.02.2022 Vorjahr: 28.02.2021)</b>	57	56
davon weiblich	35	35
davon männlich	22	21
davon Teilzeitbeschäftigte (inkl. Altersteilzeit)	12	11
Auszubildende	2	1
Geringfügig Beschäftigte	1	1

# Vorwort

Sollte jemand noch Zweifel an den drastischen Auswirkungen des bestehenden Klimawandels haben, empfiehlt sich ein Rückblick auf das Jahr 2021. 38 Grad Celsius in der Arktis, eine 300 km lange Schneise der Verwüstung durch Tornados in den USA und die umfangreiche Zerstörung des malerischen Ahrtals durch eine Hochwasserkatastrophe – alles ausgelöst durch Verlagerungen des Windsystems Jetstream, der das Wetter auf der Nordhalbkugel maßgeblich beeinflusst.

Um den Treibhauseffekt als eine Ursache für die dramatischen Veränderungen des Klimas zu begrenzen, verständigt sich die Weltpolitik auf eine Begrenzung des ursächlichen CO<sub>2</sub> Ausstoßes in den nächsten Jahrzehnten. Die Verbrennung fossiler Treibstoffe ist hierbei eine Hauptursache für den CO<sub>2</sub> Ausstoß. Neben Kraftwerken, Produktionsanlagen und Fahrzeugen sind die Gebäude ein Faktor, der hinsichtlich seiner Beheizung in diesem Kontext zu betrachten ist. Um eine Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, müssten beispielweise über 70 Prozent des Hamburger Wohnungsbestandes einer energetischen Sanierung unterzogen werden. Wir reden also von mehr als 630.000 Wohnungen allein in Hamburg. Da eine umfangreiche energetische Sanierung wirtschaftlich nicht nur durch Mieter und Vermieter, z. B. Wohnungsunternehmen, getragen werden kann, ist also der Staat als Geldgeber (Förderer) gefragt.

Ist dieser Klimaschutz für uns also auch bezahlbar? Wie wird die energetische Sanierung des betroffenen Wohnungsbestandes dabei aussehen? Durch umfangreiche Dämmung des Mauerwerks oder eher durch den Einsatz regenerativer Energien? Es sind viele Fragen zu beantworten. Doch wieviel Zeit haben wir wirklich noch?

Wir können und werden als eine Hamburger Wohnungsbaugesellschaft unseren Teil zum Klimaschutz beitragen: Wohnungen energetisch sanieren, Heizungen erneuern, Fassaden sanieren. Doch dabei ist unser finanzieller Spielraum natürlich auch begrenzt. Wir sind vorrangig unseren Mitgliedern verpflichtet durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Wir werden weiterhin dafür sorgen, dass Wohnen für unsere Mitglieder bezahlbar bleibt. Wir haben in den letzten Jahren 132 öffentlich geförderte Wohnungen in Wandsbek gebaut und 135 Wohnungen in Groß Borstel, davon 87 öffentlich gefördert.

Und wir werden selbstverständlich unseren Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten und weiterhin neben dem Einsatz regenerativer Energien die E-Mobilität unterstützen und Ressourcen schonen.

Am 24. Februar 2022 begann Russland einen Angriffskrieg auf die Ukraine. Diplomatische Verhandlungsgespräche der westlichen Länder mit dem Aggressor führten bisher nicht zum Erfolg. Bis Mitte März wurden ca. 3 Millionen Flüchtlinge aus der Ukraine in europäischen Staaten unbürokratisch aufgenommen, davon rund 120.000 in Deutschland, davon rund 12.000 in Hamburg. Inwieweit die ankommenden Flüchtlinge in Hamburg bleiben werden oder in anderen Regionen zunächst vorübergehend verbleiben, ist noch ungewiss. Der Angriff auf die Ukraine hat zu einem starken Anstieg der Energiepreise geführt.

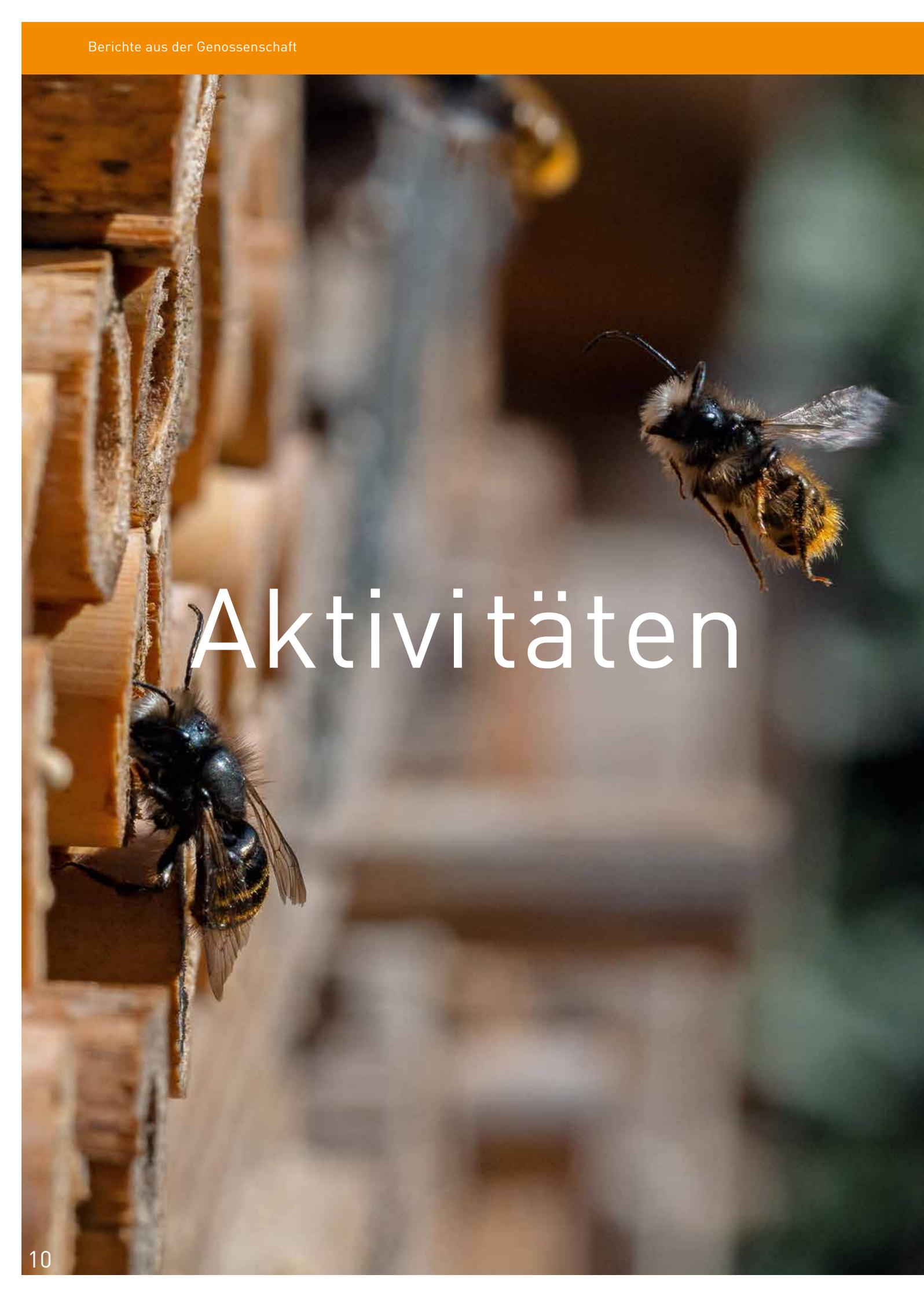
Zum Schluss noch ein Wort zu Corona: Wir befinden uns weiterhin in einer pandemischen Situation, die nun ins dritte Jahr geht, doch sich offensichtlich wohl auch bekämpfen lässt bzw. endemisch wird und uns mit der Hoffnung erfüllt, dass wir im aktuellen Jahr wieder eine Normalität zurückgewinnen können.

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

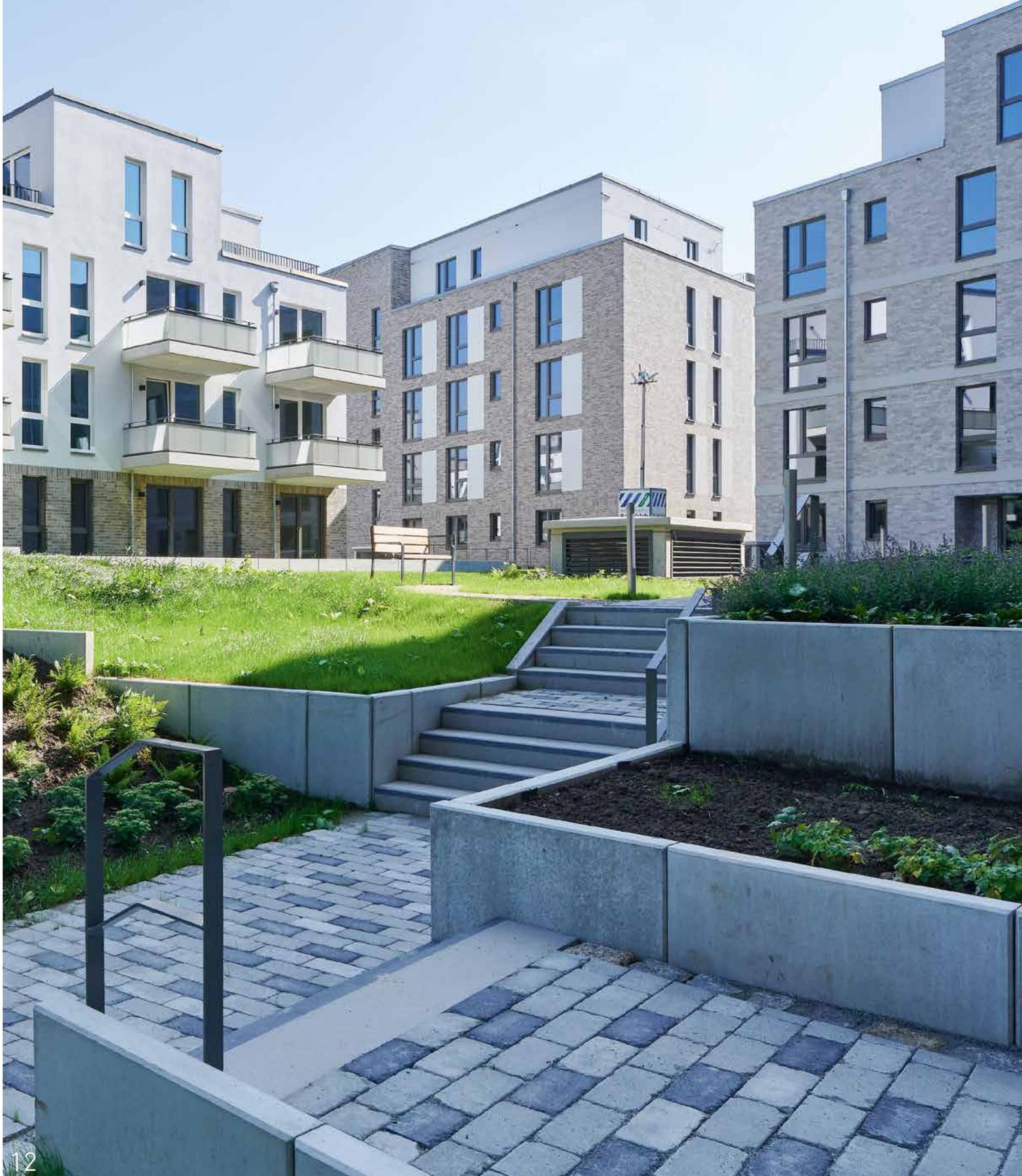
Carsten Rehling

A close-up photograph of two bees on a wooden structure. One bee is perched on the edge of a wooden plank on the left, while the other is flying towards it from the right. The background is blurred, showing more of the wooden structure and some greenery.

# Aktivitäten

2021

# Neubau Tarpnebker Ufer





## Neubau der Wohnanlage „Tarpnebeker Ufer“, Groß-Borstel fertiggestellt

Im Dezember 2019 hat die BDS 135 Wohnungen auf dem Baufeld am „Tarpnebeker Ufer“ im Rahmen eines Bauträgervertrages erworben. Auf rund 11.092 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wurden vier Gebäude mit 87 öffentlich geförderten und 48 frei finanzierten Wohnungen errichtet. 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 Projekt. Die Gebäude bestehen aus drei bis vier Geschossen und einem Staffelgeschoss, sind voll unterkellert mit einer Tiefgarage und den erforderlichen Nebenräumen.

Am 15. Oktober 2021 wurde die Wohnanlage vom Bauträger schlüsselfertig übergeben. Es waren bei Übergabe nur noch kleinere Restarbeiten im Außenbereich zu tätigen. Der Bauverlauf befand sich trotz der Corona-Pandemie im geplanten Zeitrahmen.

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

Es entstanden 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>.

## Naturnahes Wohnen an der Tarpnebeker Ufer

Die BDS erweitert mit den Wohnungen am „Tarpnebeker Ufer“ ihren Bestand an attraktiven 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 Tarpnebeker 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 das Eppendorfer Moor oder der Stadtpark. Im Wohnquartier laden grüne Innenhöfe zur Erholung und Pflege nachbarschaftlicher Kontakte ein. Nebenbei legt 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

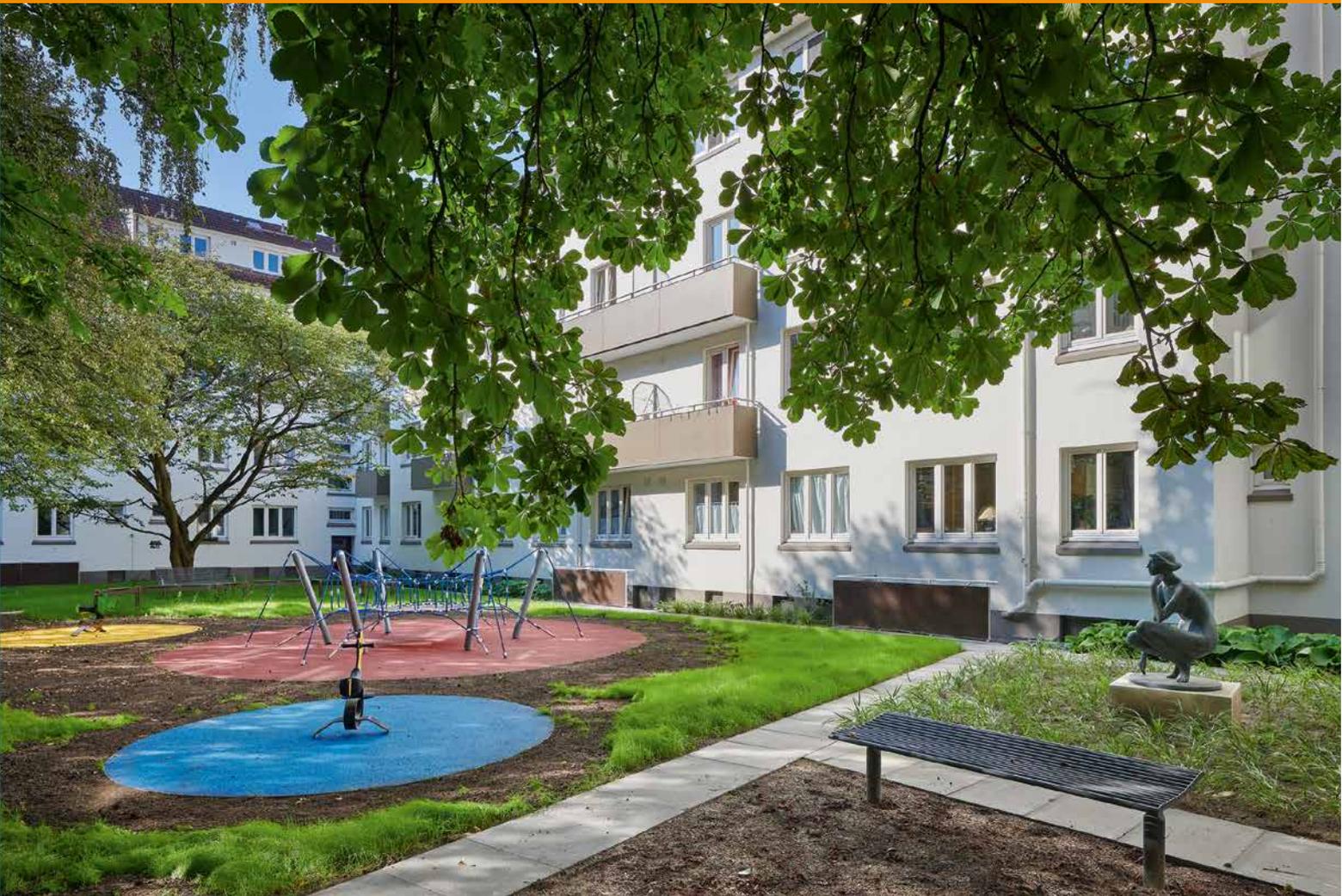
# Neubau Tarpenbeker Ufer





# Innenhofgestaltung Rübenkamp





## Frischzellenkur im Innenhof

Es grünt und blüht in der Wohnanlage Rübenkamp/Alte Wöhr/Grögersweg, denn die BDS hat 2021 eine vollständige Neugestaltung des Innenhofanteiles vorgenommen. Einen besonders schönen Blickfang erhielt der Hof mit der Skulptur „Abendstunde“. Eingeflossen sind bei den Planungen auch die Anregungen der Bewohner aus einer Mitgliederbefragung.

Bereits Ende 2020 erhielt die Hof-Fassade einen neuen Anstrich. Im Frühjahr dieses Jahres folgte der nächste Schritt – die Neugestaltung des Innenhofes. Die Wege erhielten neue Gehwegplatten, Beete und Rasenflächen wurden angelegt und neu bepflanzt. An die Kinder wurde ebenfalls gedacht, denn nun gibt es auch schöne neue Spielgeräte. Eine Sitzcke lädt zum Verweilen oder zu einem Plausch mit der Nachbarschaft ein.

Und während man mit den Nachbarn ein Schwätzchen hält, kann man den Anblick der Skulptur „Abendstunde“ genießen. Sie ist ein Werk des bereits verstorbenen Bildhauers Gerhard Brandes. So war es uns eine große Freude, dass seine Tochter Juliane Brandes das Aufstellen der Skulptur begleitet hat. Juliane Brandes berichtet vom Schaffen ihres Vaters:

## Abendstunde

... ist der Titel der letzten lebensgroßen Arbeit des Hamburger Bildhauers Gerhard Brandes. Seit dem Jahr 2009 hat er bis zu seinem Tod im Jahr 2013, im Alter von 90 Jahren immer wieder an der Figur gearbeitet. Viele Fotos und Zeichnungen, von unterschiedlichen Ansichten des Modells, sind der Arbeit vorausgegangen. Das Thema der hockenden und damit komprimierten Figur hat ihn fasziniert. Die Figur ist in hockender Haltung und trotzdem aufrecht und voll schöner Körperspannung. Das alterslose Gesicht der Frau hat einen träumerischen und zutiefst gelassenen Ausdruck. Eine Quintessenz seines langen Bildhauerlebens, in dem er an die 40 lebensgroße Arbeiten allein für die Stadt Hamburg geschaffen hat: Unter anderem die Kinder mit den Drachen an der Außenalster, die Fischer am Altonaer Balkon und den Fischhändler sowie die Marktfrau auf dem Fischmarkt. Insbesondere die Zusammenarbeit mit Hamburger Wohnungsunternehmen wie auch der BDS war in seinen letzten Lebensjahrzehnten sehr fruchtbar, wie die unterschiedlichen Figuren für verschiedene Bauvorhaben zeigen. So ist die Aufstellung der Abendstunde der krönende Abschluss.

# Innenhofgestaltung Rübenkamp







## Soziale Verantwortung – Spendenaktivitäten der BDS

Für die BDS ist es seit jeher eine Selbstverständlichkeit, gemeinnützige Organisationen mit Spenden oder Sponsoringaktivitäten zu unterstützen. Damit nimmt die Genossenschaft ihre soziale Verantwortung wahr und hilft, wo Hilfe benötigt wird.

Besonders im Fokus stehen regionale Projekte, die das Miteinander in einer lebendigen Nachbarschaft fördern. Dabei werden z. B. Veranstaltungen wie „Barmbek schwingt“ oder „Kultur im Treppenhaus“ unterstützt. Als Sponsor des Sportvereins Barmbek-Uhlenhorst engagiert sich die BDS auch in der Förderung des Breitensports.

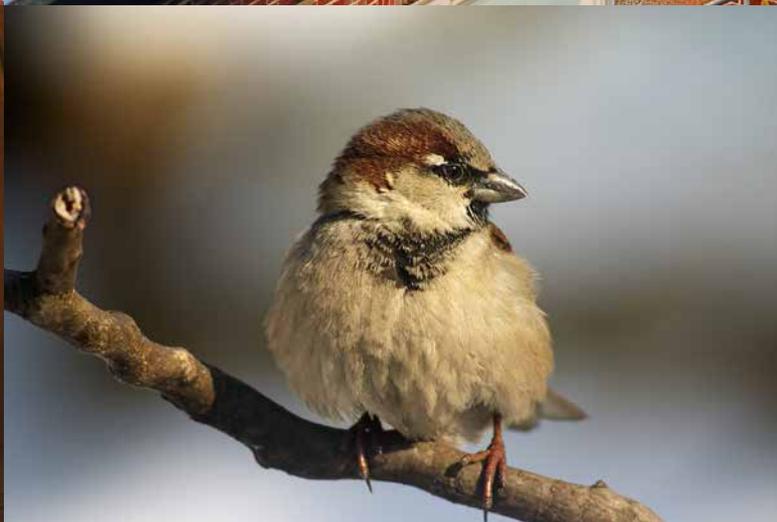
Zahlreiche karitative Organisationen erhalten bei den jährlichen Weihnachtsspenden Zuwendungen. Dabei legt die BDS sehr viel Wert auf Vielfaltigkeit. Unterstützt werden karitative Institutionen, die sich regional für Kinder und Jugendliche, behinderte Menschen, Obdachlose oder den Naturschutz engagieren.

Auch viele Mitarbeiter der BDS machen mit, indem sie auf ihren Geburtstagsblumenstrauß verzichten und stattdessen die Summe spenden. Dabei können sie sich den Spendenaktivitäten der Genossenschaft anschließen oder ein eigenes Herzensprojekt auswählen.

Folgende Projekte wurden im Jahr 2021 unterstützt:

Aktive Nachbarschaften e.V	Unterstützung des Nachbarschaftsvereins der BDS
DESWOS	Mitgliedsbeitrag
Museum d. Arbeit	Mitgliedsbeitrag
Bürgerhaus Barmbek	Kulturarbeit
Deutsche Katastrophenhilfe	Hochwasserofer
Bürgerhaus Barmbek	Barmbek schwingt 2021
Corona-Hilfsfonds	Kulturarbeit
Stiftung Kulturpalast	HipHop Academy
Neuntöter e.V.	Naturschutz
Naturschutzbund Hamburg	Insektenschutz
Hinz- und Kunzt	Obdachlosenhilfe
Dunkelziffer e.V.	Hilfsverein für missbrauchte Kinder und Jugendliche
Fördergemeinschaft Deutsches Kinderherzzentrum e.V.	Hilfe für herzkranken Kinder und Jugendliche
Hamburger Krebsgesellschaft e.V.	Unterstützung für Krebspatienten
Rauhe Haus	Therapiehunde
Kinderhospiz Sternenbrücke	Entlastungspflege und Trauerbegleitung
Lebenshilfe	Pflege von Menschen mit einer geistigen Behinderung
ASB	Wünschewagen
Diakonie	Frauenhaus
SOS Kinderdörfer Hamburg	Hilfe für Kinder in Not
Wege aus der Einsamkeit e. V.	Unterstützung für ältere Menschen
Deutsche Luftrettung	Hilfe für schwer kranke oder verletzte Menschen
DESWOS	Kita-Projekt Bardale, Township Kapstadt
COVAX	Corona-Impfaktion





## Engagement für den Naturschutz – unsere kleinsten Neubauprojekte

Neben unseren über 5.000 Wohneinheiten hat die BDS nun auch 81 Ein-Familienhäuschen errichtet.

### Ein schönes neues Zuhause

Die Bauzeit war zwar rekordverdächtig, dafür haben die Häuschen insgesamt noch nicht einmal die Fläche von einem Quadratmeter. Auch sind die Behausungen eher spärlich ausgestattet. Warmes Wasser, Strom oder eine Heizung sind hier leider Mangelware, aber immerhin gibt es ein Dach über dem Kopf. Die neuen Bewohner der Häuschen kümmert das alles jedoch recht wenig. Sie erfreuen sich höchstwahrscheinlich an der naturnahen Lage und sind fleißig mit der Familienplanung beschäftigt.

Bei unseren neuen Bewohnern handelt es sich um Hausperlinge, umgangssprachlich auch Spatzen genannt. Selbstverständlich durften die gefiederten Gesellen kostenfrei einziehen. Einzige Bedingung: ihren menschlichen Nachbarn Freude bereiten.

## Für mehr Vielfalt im Quartier

In Kooperation mit dem Verein Neuntöter e. V. hat die BDS im Rahmen des Spatzenretter-Projektes an den Fassaden in verschiedenen Wohnanlagen in Bramfeld und Rahlstedt Spatzenhäuser installiert. Zusätzlich werden vom Verein einheimische Sträucher gepflanzt, die den Tieren Nahrung und Schutz bieten.

### Vom Alltagsvogel zur gefährdeten Tierart

Obwohl Spatzen schon immer in enger Symbiose mit dem Menschen gelebt haben, gibt es in zahlreichen Hamburger Stadtteilen nur noch wenig Spatzen. Immer weniger Lebensraum, der Wegfall von Brutplätzen und Verstecken machen dem Spatzen das Leben schwer. Auch das Nahrungsangebot lässt zu wünschen übrig, da im städtischen Bereich immer weniger einheimische Gehölze angebaut wurden. Die Zunahme von Hauskatzen im Freigang leistet einen weiteren Beitrag zur Dezimierung der Populationen. Dabei sind die Vögel ein wichtiger Bestandteil des Ökosystems. Sie vernichten Schädlinge, Parasiten und Essensreste.

Auch in der kommenden Zeit möchten wir in unseren Quartieren für mehr natürliche Vielfalt sorgen und unterstützen naturbezogene Projekte.



## **Das Quartier – Leben in einer lebendigen Nachbarschaft**

Die Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG hat das primäre Ziel, Wohnraum zu schaffen und die Qualität desselbigen zu erhalten. Damit unsere Mitglieder möglichst gut und langfristig bei uns wohnen können, sind Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen natürlich unerlässlich. Für viele Mitglieder gehört zum lebenswerten Wohnen jedoch oft mehr dazu als eine bezahlbare und gute Wohnung.

Als Baugenossenschaft beschreiben wir die Lage einer Wohnung sowie das entsprechende Wohnumfeld mit dem Begriff „Quartier“. Im allgemeinen Sprachgebrauch werden hierfür oft Begriffe, wie „Stadtteil“, „Bezirk“, „Kiez“ oder „Viertel“ verwendet. Mit dem Begriff „Quartier“ möchten wir uns von einem verwaltungstechnischen Verständnis eines geografisch klar eingrenzenden Gebiets entfernen und unsere Perspektive auf die individuellen Eigenschaften und Ausgestaltungen der Quartiere richten, in denen unsere Mitglieder leben. „Quartier“ ist also ein Begriff, der die Lebensrealitäten der Bewohner über die eigene Wohnung hinaus mitbegreift.

Für ein erstes Verständnis bietet sich eine multiperspektive Sichtweise an, die sowohl die messbaren, als auch die nicht direkt sichtbaren Eigenschaften eines Quartiers in den Fokus nimmt.

Auf der einen Seite zählen zu den messbaren Eigenschaften eines Quartiers die Beschaffenheit von Gebäuden, von bestehenden Freiflächen, die vorhandene Infrastruktur sowie das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Kulturangeboten und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zusätzlich geben relevante Sozialstrukturdaten Aufschluss über die Alterszusammensetzung der Bewohner, die durchschnittliche Wohndauer oder den PKW-Anteil. Auch stadttypische Merkmale, wie eine hohe Einwohnerdichte oder Lärmbelastungen durch Verkehr oder Gewerbe tragen zu einem grundlegenden Verständnis über ein Quartier bei.

Schon anhand dieser Datengrundlage lassen sich oft deutliche Unterschiede zwischen verschiedenen Quartieren feststellen. Außerdem helfen bei der Einordnung eines Quartiers absehbare Tendenzen und Annahmen zur allgemeinen Stadtentwicklung.

Zudem definiert sich ein Quartier durch die oft sehr individuellen Perspektiven der Bewohner, die im Wesentlichen als Alltagserfahrungen im nachbarschaftlichen Kontext verstanden werden können. Zentral für diese Sichtweise ist die Erkenntnis, dass ein und dasselbe Quartier für unterschiedliche Mitglieder ebenso unterschiedliche Bedeu-

tungen haben kann. Insofern ist für die Beschreibung und das Verständnis eines Quartiers der Perspektivwechsel hin zum Mitglied als auch zum künftigen Wohnungsinteressenten unumgänglich.

Der Quartiersansatz erweitert somit die oft sehr technische Perspektive auf Wohnraum und Wohnumfeld um die soziale Komponente, die sich im Wesentlichen zwischen den Bewohnern und deren Umfeld selbst widerspiegelt. Wenn wir also von dem Quartier reden, nehmen wir das lokale nachbarschaftliche Leben mit in den Fokus.

## **Quartiere entwickeln**

Im Hinblick auf den vorher beschriebenen Quartiersansatz stehen bei der Quartiersentwicklung stets die oft alltäglichen Bedarfe unserer Mitglieder im Mittelpunkt einer jeden Planung. Insofern lässt sich die Quartiersentwicklung der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG nur schwer im Rahmen eines allgemeingültigen „Rezepts“ vorstellen, da sich unsere Quartiere sowohl in der baulichen Ausgestaltung, durch das infrastrukturelle Umfeld sowie durch die Bewohnerschaft selbst stark unterscheiden. Für eine funktionale Quartiersentwicklung muss die Individualität eines jeden Quartiers mitsamt seiner Bewohnerschaft in Form einer bedarfsgerechten Planung und Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen und Angeboten gewürdigt werden. Gleichwohl verfolgt die BDS das Ziel, quartiersübergreifende Grundlagen zu schaffen, die das Leben im eigenen Quartier fördern. Insofern kann die Quartiersentwicklung der BDS zum einen als Grundlagenschaffung und zum anderen als Durchführung von quartiersspezifischen Projekten verstanden werden.

## **Ressourcen ermitteln**

Unsere Mitglieder, deren Alltagserfahrungen sowie die Anregungen, die wir in Gesprächen und Befragungen erhalten, sehen wir im Rahmen der Quartiersentwicklung als wichtige Ressource, um ein Verständnis darüber zu erlangen, welche Bedarfe in unseren jeweiligen Quartieren existieren. Neben der Erkenntnis über etwaige Bedarfe in unseren Quartieren sind unsere Mitglieder mit ihren vielschichtigen Erfahrungen, Fähigkeiten und ihrem Tatendrang die wichtigste Ressource für eine gelingende Nachbarschaft und eine gute Quartiersentwicklung. Unsere genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung greifen diese Sichtweise schon seit jeher auf.

## **Potentiale fördern**

Insofern liegt der Gedanke nahe, dass wir im Rahmen der Quartiersentwicklung über die uns schon bekannten Ressourcen auch Potentiale ermitteln und fördern wollen, die



in unseren Quartieren existieren. Diese Potentiale können sowohl in unseren Mitgliedern selbst, als auch in Kooperationen mit Akteuren und Institutionen aus den entsprechenden Quartieren liegen. Wichtige Ansprechpartner sind hier beispielsweise Bürgerhäuser, Stadtteilbüros, benachbarte Baugenossenschaften oder Sportvereine.

## **Problemlagen erkennen**

Neben der Förderung von Ressourcen und Potentialen beschäftigt sich die Quartiersentwicklung auch damit, etwaige Problemlagen frühzeitig zu erkennen und zu beheben oder im Idealfall diese präventiv zu verhindern. Problemlagen können im Rahmen der Quartiersentwicklung vor allem als jene verstanden werden, die unseren Mitgliedern das alltägliche Leben in unseren Quartieren erschweren. So führt der quartiersübergreifende demografische Wandel dazu, dass mit dem steigenden Alter unserer Mitglieder beispielsweise körperliche Einschränkungen einhergehen, die es notwendig machen, Barrieren im Wohnraum und Wohnumfeld zu reduzieren.

Aus den Ressourcen, Potentialen und Problemen lassen sich drei grundsätzliche Schwerpunktthemen ableiten:

- Reduzierung von Barrieren
- Förderung der Mobilität
- Ermöglichung von Nachbarschaft

## **Mobilität erhalten**

Urbane Wohnquartiere machen in vielen Fällen ein Auto überflüssig. So entscheiden sich unsere Mitglieder beispielsweise, oft aufgrund von Gedanken zur Nachhaltigkeit und der praktischen Machbarkeit, für das Fahrrad und die öffentlichen Verkehrsmittel als Hauptfortbewegungsmittel. 95 Prozent unserer Wohnquartiere liegen in einer fußläufigen Umgebung von weniger als 5 Minuten zur nächsten Busstation entfernt. Insofern fördern wir das Fahrrad als Mobilitätsform und wollen in den nächsten Jahren unseren Fokus verstärkt auf die Schaffung von quantitativ ausreichenden und qualitativ hochwertigen Fahrradstellplätzen legen. Neben Fahrrädern tragen verschiedene Lebensphasen auch zur Relevanz von anderen Fortbewegungsmitteln bei. So denken wir auch verstärkt über Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen oder Rollatoren nach und achten hierbei im besonderen Maße auf die Reduzierung von Barrieren.

## **Barrierefreie Quartiere sind Quartiere für alle**

Quartiersentwicklung, insbesondere die Schaffung barrierefreier Quartiere, verfolgt das Ziel, dass Bewohnerinnen und Bewohner möglichst lange selbstbestimmt im gewohnten Umfeld leben können, wie es auch dem Bedürfnis

der meisten älteren Menschen entspricht. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wegen und Freiflächen, Infrastrukturausstattung und Sicherheitsempfinden spielen bei der Bewertung des Wohnumfelds eine große Rolle.

Unser Ziel ist es, Beeinträchtigungen im häuslichen Umfeld und im Quartier so entgegenzuwirken, dass die eigenständige Lebensführung, selbst bei steigender Hilfsbedürftigkeit, eben auch so lange wie möglich gewährleistet ist. Diesen Ansatz verfolgen wir bereits mit unserem Angebot der Wohnberatung und Wohnraumanpassung. Im Hinblick auf die Heterogenität von Quartieren liegt der Fokus auf der Frage, wie Quartiere den Bedürfnissen aller Bewohnergruppen im Sinn von „Quartiere für alle“ gerecht werden können.

Was verstehen wir nun aber konkret unter Barrierefreiheit im Quartier? Wir sprechen nicht nur von der Beseitigung von Stolperfallen, der Ergänzung von Treppen im Außenbereich mit Handläufen oder der Schaffung von zusätzlicher Beleuchtung. Wir wollen eine uneingeschränkte Zugänglichkeit und Nutzung der Angebote für alle schaffen.

## **Nachbarschaft ermöglichen**

Diese Zugänglichkeit ist eng mit dem Begriff der Begegnungsräume verbunden. Wir wissen, dass sich Menschen nach Gemeinschaft und Gemeinsamkeiten mit anderen Menschen sehnen. Darüber hinaus wissen wir, dass beispielsweise eine steigende und oft mit dem urbanen Leben einhergehende Anonymität in direkter Weise mit einem Wegfall von Nachbarschaft und dem hieraus wachsenden Thema der Einsamkeit verbunden ist.

Mit der aktiven und passiven Ermöglichung von Nachbarschaft möchten wir diesen gesellschaftlichen Entwicklungen entgegenwirken und zu einem nachhaltigen kommunikativen Miteinander beitragen. Hierfür bieten sich Orte der Begegnung an, die in offizieller Form daher kommen können, wie zum Beispiel durch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Förderung von Nachbarschaftsgruppen. Diese werden durch ein vielfältiges und generationsübergreifendes Angebot zu wichtigen Knotenpunkten. Hierzu zählen auch mitgliederorganisierte Nachbarschaftsfeste, die wir mit der Bereitstellung von Equipment oder einer finanziellen Hilfe unterstützen.

Zudem stellen aber auch Orte, die zum Verweilen oder zum Ausruhen bei längeren Wegstrecken anregen, wie Sitzgelegenheiten an den unterschiedlichsten Orten im Quartier, eine niedrigschwellige Möglichkeit dar, um sich mit Nachbarn zu unterhalten und mit dem eigenen Quartier zu identifizieren.



## Interview mit Sebastian Meyer, Mitgliedermanagement

**Quartiersentwicklung ist in der Wohnungswirtschaft schon lange ein wichtiges Thema. Sollten Wohnungsunternehmen die Entwicklung von Quartieren strategisch oder operativ angehen?**

Das sollten sie sowohl als auch. Für eine gute Quartiersentwicklung muss immer eine mittel- bis langfristige Strategie existieren, die sich im Wesentlichen aus den Werten des Wohnungsunternehmens ergibt. Für eine Baugenossenschaft sind es die genossenschaftlichen Grundprinzipien, die die Ausgangslage für eine Quartiersentwicklung sind. Aus Sicht der Genossenschaft braucht es diese Wertegrundlage auch in der operativen Durchführung. Quartiersentwicklung funktioniert nicht ohne Perspektivwechsel zu den Mitgliedern. Im Endeffekt fördern wir, dass die Mitglieder gut in unseren Anlagen leben können und ihr Quartier oder ihre Nachbarschaft auch aktiv gestalten können.

**Warum gewinnt das Thema seit einigen Jahren zunehmend an Relevanz?**

Das ist ja ein Thema, das nicht nur Wohnungsunternehmen bewegt. Schon lange fördern Bund, Länder und Kommunen Projekte, die sich auf das Quartier als Lebensmittelpunkt fokussieren. Oft sind Wohnungsunternehmen auch Teil dieser Projekte und bringen ihre Kompetenzen fachgerecht ein.

Der Handlungsbedarf kam mit der Erkenntnis, dass das direkte Lebensumfeld für die Menschen erheblich zu einem gelingenden Alltag beiträgt. Auch Wohnungsunternehmen nutzen diese Sichtweise, um ihren Bewohnern ein möglichst langfristiges und zufriedenes Leben in ihren eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Darüber hinaus können Wohnungsunternehmen ihre Wohnanlagen mit einer strategischen Quartiersentwicklung besser an die Bedarfe der Bewohner anpassen.

**Wie sieht bei der BDS Quartiersentwicklung praktisch aus?**

Wir wollen quartiersübergreifende Grundlagen schaffen und gleichzeitig spezifisch in den Quartieren nachbarschaftliche Projekte unterstützen. Beispielsweise ist die bedarfsgerechte Prüfung und Planung von fahrradgerechten Quartieren ein Grundlagenthema, mit dem wir uns in den nächsten Jahren quartiersübergreifend beschäftigen werden. Das bedeutet, dass wir uns um die Infrastruktur der Fahrradplätze kümmern, weil unsere Wohnungen oft der Ausgangs- und Endpunkt einer Fahrradfahrt sind – zumindest für unsere Bewohner. Dieses Beispiel zeigt ganz gut, dass der Quartiersgedanke die Mobilität unserer Bewohner in den Fokus rückt. Wir denken damit über die Grenzen der Immobilie hinaus.

**Förderung der Nachbarschaften ist ein weiteres zentrales Thema. Welche konkreten Maßnahmen werden dafür bei der BDS ergriffen?**

Konkret fördern wir Nachbarschaftsgruppen mit der Bereitstellung der Gemeinschaftsräume, unterstützen bei der Organisation und Bekanntmachung von Terminen. Außerdem greifen wir unseren Mitgliedern auch bei der Materialbeschaffung unter die Arme. Dabei kann es sich aber auch um ein einfaches Nachbarschaftsfest in der Wohnanlage handeln, dass wir mit der Bereitstellung von Equipment unterstützen. Durch die Corona-Pandemie wurden natürlich diese Förderungen auf ein Minimum reduziert, weil Vieles nicht stattfinden konnte. Aber wir hoffen, dass wir bald wieder aktiv loslegen können.

**Was kann Quartiersentwicklung an dieser Stelle leisten, damit es mit dem Zusammenleben klappt? In einigen Wohnanlagen findet aufgrund der demografischen Entwicklung ein Generationenwechsel statt.**

Richtig. Ein Großteil unseres Bestandes wurden in den 60er und 70er Jahren gebaut. Viele unserer Mitglieder wohnen sozusagen schon immer in ihren Wohnungen und haben ein entsprechendes Alter. Natürlich geht damit einher, dass bei der Gestaltung der Wohnungen und Anlagen das hohe Alter der Mitglieder mitberücksichtigt werden muss, gleichzeitig bedeutet das aber auch, dass sich Wohnanlagen in einem sehr kurzen Zeitraum durch neue Mitglieder verjüngen. Hier müssen wir also mit bestehenden Entwicklungen im Quartier umgehen, damit ein harmonisches Zusammenleben weiterhin gewährleistet ist.

**Was bedeutet das?**

Das bedeutet, dass wir im Rahmen der Neuvermietung immer aktiv auf eine ausgewogene Zusammensetzung unserer Häuser achten.

**Muss das Thema Quartiersentwicklung von allen Bereichen der BDS mitgedacht werden?**

Im Idealfall ist das so. In der Mitgliederbetreuung sind wir gut darin, die Mitglieder und ihren Bedarf einschätzen zu können. Aber wir sind keine Experten für die Vermietung der Wohnungen oder die technische Umsetzung von Maßnahmen. Insofern braucht es hier immer einen Austausch zwischen den Bereichen.

**In welchen Zeiträumen muss man planen?**

Das kommt darauf an. Kleinere Nachbarschaftsprojekte sind immer unkompliziert und kurzfristig umsetzbar. Der Abbau von Barrieren im Quartier ist zum Beispiel ein sehr langfristiges Projekt, das einen hohen Aufwand mit sich bringt.

**Wo liegen die Grenzen der Quartiersentwicklung?**

Die Projekte müssen realisierbar, finanzierbar und bedarfsgerecht sein. Quartiersentwicklung ist aber auch immer ein Aushandlungsprozess verschiedener Bedarfe in der Nachbarschaft. Oft gibt es auch Kompromisslösungen, mit denen sich der Großteil der Bewohner anfreunden kann. Im Endeffekt sind wir jedes Mal auf die Mitwirkung unserer Mitglieder angewiesen.



# Wirtschaftliche

# Rahmenbedingungen

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der andauernden Pandemie

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2021 auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) pandemiebedingt um 4,6 Prozent eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus trotz andauernder Pandemie bei 2,8 Prozent. Dazu beigetragen haben auch massive Unterstützungsprogramme des Staates und die im Weiteren mögliche Lockerung von Corona-Restriktionen.

Gleichwohl ist die Leistung im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal um 0,7 Prozent gesunken. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende. Vor allem der private Konsum und Bauinvestitionen gingen zurück. Die staatlichen Konsumausgaben legten pandemiebedingt zu.

Das BIP war im Gesamtjahr 2021 im Vergleich zu 2019 noch um ca. 2 Prozent niedriger. Gegenüber dem 4. Quartal 2019 lag das BIP 2021 um 1,5 Prozent niedriger (preis-/saison-/kalenderbereinigt). Nachfolgende Corona-Wellen und zunehmende Lieferkettenprobleme dämpften die an sich positive Entwicklung. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zug der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 Prozent. Bis 2020 war das BIP dann positiv – zwischen 0,4 und 4,2 Prozent pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Im EU-Vergleich holt die deutsche Wirtschaft langsamer auf. Allerdings war der vorangegangene Einbruch hier auch deutlich geringer.

Auf der Entstehungsseite des BIP hatte die Pandemie 2020 deutliche Spuren hinterlassen. 2021 ist die Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 Prozent. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 Prozent zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe, ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau, um 3 Prozent. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 Prozent zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4 Prozent. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 Prozent. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur wieder aufwärts gerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2009 bot der private Konsum erneut Unterstützung für die Wirtschaft. Preisbereinigt haben sich die privaten Konsumausgaben auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres stabilisiert. 2020 hatte die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer die Nachfrage nach langlebigen Konsumgütern befeuert. 2021 folgte auch aus Sättigungsgründen die Gegenbewegung. Dagegen wurden kurzlebige Konsumgüter und Reisen stärker nachgefragt. Stützend wirkten auch die primär pandemiegetriebenen Konsumausgaben des Staates (Impfstoffe/Tests). Ausgehend vom bereits hohen Vorjahresniveau stiegen sie erneut (+3,4 Prozent). Die Bauinvestitionen legten nach fünf Jahren mit deutlichen preisbereinigten Zuwächsen nur um 0,5 Prozent zu. Ursächlich waren die weiterhin hohe Nachfrage bei ohnehin ausgelasteten Kapazitäten und der durch die Lieferketten bedingte zunehmende Materialmangel. Nach einem zweistelligen Rückgang 2020 wurde 2021 deutlich mehr in Ausrüstungen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge) investiert (+3,2 Prozent).

Der Außenhandel erholte sich von dem starken Einbruch 2020. Sowohl der Export als auch der Import zogen deutlich an (preisbereinigt +9,4 bzw. 8,6 Prozent). Der preisbereinigte Außenbeitrag lag bei 0,9 Prozent.

Vor Beginn der Pandemie konnte der Staat noch deutliche Überschüsse verbuchen (+52,5 Mrd. Euro in 2019). Hingegen haben nach bisherigen Zahlen auch 2021 pandemiebedingt hohe Ausgaben bei geringeren Einnahmen zu einem Finanzierungsdefizit des Bundes von 155,3 Mrd. Euro geführt. Gemessen am nominalen BIP resultiert für den Staat die gleiche Defizitquote wie im Vorjahr (-4,3 Prozent).

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 3,4 Prozent. Ausschlaggebend war hier der Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg nominal um 1,8 Prozent. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4 Prozent. Mit einem Minus von 10,2 Prozent hatte es hier zuvor auch den stärksten Rückgang gegeben.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2021 deutlich um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 0,5 Prozent). Ausschlaggebend war vor allem das 2. Halbjahr 2021. Treiber waren (anhaltende) Lieferkettenprob-

leme und insbesondere rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 Prozent. Stark stiegen u. a. die Preise für Strom (216 Prozent) und Erdgas (139 Prozent). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 Prozent über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet (+3,3 Prozent).

### **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag**

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 Prozent (zuvor 11,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 Prozent, das Baugewerbe 5,9 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 Prozent (davor 2,2 Prozent). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347,9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+1,4 Prozent) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (z. B. produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe -9,7 Prozent).

### **Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau – stabiles Geschäft getragen vom Wohnungsbau**

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (von 443,78 auf 488,74 Mrd. Euro bzw. +10 Prozent). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,38 Mrd. Euro (+11,4 Prozent gegenüber Vorjahr -real 2,2 Prozent). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. Euro entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legt um 3,5 Prozent und der Wirtschaftsbau um 10,9 Prozent zu (64,40 bzw. 139,95 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2022 wird mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 550,97 Mrd. gerechnet und 2023 mit 585,45 Mrd. Euro (+12,7 bzw. 6,3 Prozent).

Das nominale Bauvolumen legt wegen hoher Preissteigerungen (+8,5 Prozent) stark zu, das reale Wachstum fällt dagegen nur moderat aus (1,6 Prozent). Für das laufende Jahr und 2023 wird bei weiter steigenden Preisen (+10,1 bzw. 3,2 Prozent) mit einem realen Plus von 2,7 bzw. 3 Prozent gerechnet. Die Preissteigerungen sind Folge der weiterhin sehr hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite sowie anhaltender Lieferkettenprobleme. Der Wohnungsbau bleibt eine tragende Säule des Geschehens mit einem erwarteten Plus von real 2,4 bzw. 2,9 Prozent in diesem und im nächsten Jahr. Der Wirtschaftsbau verzeichnet 2021 und in der Prognose 2022 real einen Zuwachs um 1,4 bzw. 3,9 Prozent. 2023 wird ein Plus von 3,6 Prozent erwartet.

### **Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren**

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u. a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 Prozent über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 Prozent. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+38,9 Prozent). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+17,1 Prozent), Klempnerarbeiten (+16,8 Prozent) und Betonarbeiten (+16,5 Prozent). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 Prozent, Metallarbeiten um 17,3 Prozent, Estricharbeiten um 15,6 Prozent. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 Prozent mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 Prozent mehr aufwenden. Raumlufttech-

nische Anlagen verteuerten sich um 16,4 Prozent, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 Prozent, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 Prozent, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 Prozent, hinterlüftete Fassaden um 17,7 Prozent und Verglasungsarbeiten um 14,1 Prozent. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 Prozent zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 Prozent gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 Prozent zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 Prozent gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren sind auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p. a. etc.) und Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

### **Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau**

Das vorher Erwähnte ausgeblendet, sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) niedrig. Gleichzeitig gibt es viel Liquidität, die angelegt werden will. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen. Insbeson-

dere wieder deutlicher anziehende Bauzinsen hätten vor dem Hintergrund des bereits erreichten Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende Folgen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten haben sich trotz Corona bisher nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken weiter die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten damit auf eine Fortsetzung des Aufwärtstrends im Jahr 2022 hin. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

### **2021 erneutes Plus bei den Baugenehmigungen**

2021 wurden nach bisherigem Stand (November) 341.037 genehmigt (+2,8 Prozent gegenüber Vorjahreszeitraum). Dieses Plus betrifft den Neubau fast aller Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser: +1,2 Prozent bzw. +24,6 Prozent, Mehrfamilienhäuser: +0,5 Prozent). Bei Wohnheimen gab es ein Minus von 24,5 Prozent. Für das Gesamtjahr 2021 wird mit gut 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2020 waren es 368.589, davor 360.493 bzw. 346.810. Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen. Die amtierende Bundesregierung verfolgt das Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau). In 2019 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Der Gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2020) um rund 291.000 auf 42,8 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,13 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2010 ist der Wohnungsbestand um 5,7 Prozent beziehungsweise 2,3 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung weiter gestiegen – auf 92 m<sup>2</sup>. Durchschnittlich kommen auf jede Wohnung 1,94 Bewohner (davor 2,02). Gleichwohl leben 10,3 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten

Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15 Prozent deutlich höher als in ländlichen Gebieten (6 Prozent). Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (45,1 bzw. 42,5 Prozent). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,5 bzw. 4,2 Prozent)

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken, die Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Das ohnehin schon sehr hohe Niveau der Gestehungskosten erhält zusätzlich durch eine geringere Materialverfügbarkeit und dadurch auch hier stark steigende Preise weiteren Auftrieb. Im Ergebnis verteuert sich das Produkt Wohnraum weiter, was zu immer weitreichenderen politischen Regulierungsversuchen auf der Wohnkostenseite führt. Damit wächst die Gefahr perspektivisch sinkender Bauantragszahlen. Kurzfristig (Vorzieheffekte) können die vom Bund angekündigten Baustandardverschärfungen aber noch einmal zu mehr Anträgen führen.

### **Fertigstellungen steigend, aber weiter unter Bedarf**

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 bis 320.000 für das Gesamtjahr 2021 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2020 306.376 Wohnungen (davor 293.000). Eine höhere Zahl hatte es zuletzt im Jahr 2001 gegeben (326.187). Trotz stetig steigender Tendenz ist eine Deckung des von der amtierenden Bundesregierung prognostizierten Neubaubedarfs (400.000 p. a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) angesichts insgesamt schwieriger werdender Rahmenbedingungen und weitgehend ausgelasteter Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sehr ambitioniert. Auch die Vorgängerregierung hat ihr Ziel von jährlich 370.000 Wohnungen verfehlt. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 1999 (437.084 bei 500.690 Genehmigungen im Vorjahr).

### **Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998**

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2020) warteten 779.432 genehmigte Wohnungen auf

ihre Fertigstellung (davor 740.400). Das ist der 12. Anstieg in Folge. Auch für 2021 ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so waren es 2008 gut 700.000. 2021 rechnet die Branche mit ca. 900.000 Beschäftigten. Das durch die aktuelle Bundesregierung noch einmal auf 400.000 Wohnungen jährlich angehobene Neubauziel ist auch deshalb fraglich. Dazu kommt, dass die Komplexität von Bauplanung und Ausführung infolge immer schärferer Standards und Anforderungen gewachsen ist, was zusätzliche Anforderungen an die Qualifikation der bauausführenden Seite stellt.

### **Leichter Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, Kurzarbeit weiter auf relativ hohem Niveau, Arbeitslosenquote sinkt, Zuwanderung steigt wieder**

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an (44,8 Mio. Vorjahr). 2020 gab es einen coronabedingten Rückgang der Erwerbstätigkeit um rund 477.000. Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde noch nicht wieder erreicht (-363.000). Allerdings arbeiteten nun viele Erwerbstätige in anderen Wirtschaftsbereichen bzw. Beschäftigungsverhältnissen. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen öffentliche Dienstleister (+2,2 Prozent), Information und Kommunikation (+2,4 Prozent) sowie im Baugewerbe (+1,2 Prozent). Handel, Verkehr und Gastgewerbe mussten wie schon 2020 größere Beschäftigungsverluste verkraften (-1,8 Prozent). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige. Ihre Zahl ging mit dem schon länger anhaltenden Trend weiter zurück. Auf der anderen Seite waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Zudem wurde wieder deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen (ca. 3.77 Mio. Anfang und 880.000 Ende 2021). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert. Für das laufende Jahr rechnet der Bund mit einem Anstieg der Erwerbstätigkeit um ca. 425.000.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamt-

bevölkerung würden ohne Zuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) bis 2040 etwa 8,7 Mio. Arbeitskräfte mehr aus dem Erwerbsleben ausscheiden als neu eintreten. Um das zu kompensieren braucht es laut IBA eine Anhebung des Rentenalters, eine steigende Frauen-Erwerbstätigkeit und eine langfristige Nettozuwanderung von jährlich 400.000. Tatsächlich waren es im Mittel der Jahre 1991 bis 2020 268.000 jährlich.

2021 waren jahresdurchschnittliche 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,7 bzw. 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 Prozent (davor 5,9 Prozent). Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1 Prozent erwartet. Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,9 Prozent davor 11,1 Prozent) und Bayern die niedrigste (2,9 Prozent davor 3,6 Prozent). Der Ausblick auf 2022 ist angesichts der anhaltenden Pandemie und diverser bestehender politischer/wirtschaftlicher Risiken offen.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2021 bezogen knapp 3.796 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.889 Mio.). Für 2022 wird mit weiter sinkenden Zahlen gerechnet.

## Wieder mehr Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist wieder gestiegen. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde zuletzt lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert. Dämpfend hatten auch die anfänglich sehr strengen Corona-Restriktionen gewirkt. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2021 190.816 Asylanträge gestellt (Vorjahre 122.170 bzw. 165.983). Darunter waren 148.233 Erstanträge (Vorjahre 102.581 bzw. 142.509). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind mit weitem Abstand Syrien, gefolgt von Afghanistan, Irak, Türkei (zusammen 53 Prozent aller Antragsteller).

## Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 83,2 Mio. Menschen gelebt. Das entspricht dem Stand der Jahre 2019 und 2020. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011 – Zensus), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg bis 2019.

Ursache der Stagnation im Jahr 2021 war die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 785.000 Geborenen etwa 1,02 Mio. Verstorbene gegenüber. Die Zahl Verstorbener lag 22 Prozent über dem Mittel der Jahre 2017 bis 2020. Der per Saldo entstehende Bevölkerungsrückgang konnte wiederum allein dank gesteigener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Für 2021 wird der Wanderungssaldo nach bisher vorliegenden Zahlen auf rund +295.000 Personen geschätzt (davor +249.000). Den Großteil der Wanderungsgewinne steuerten Rumänien, Syrien und Afghanistan bei. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ.

Im Vorjahr war die Nettozuwanderung auch coronabedingt noch gesunken. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2020) auf 13,7 Prozent (zuvor 12,4 Prozent). 21,9 Millionen Menschen und somit 26,7 Prozent der Bevölkerung in Deutschland haben einen Migrationshintergrund. Eine Person hat nach der hier verwendeten Definition einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde. Im Vergleich zum Vorjahr (30. September 2020) ist jedoch die Bevölkerungszahl fast konstant geblieben (+32 000 bzw. +0,0 Prozent). Seit Anfang 2020 hat die Bevölkerung lediglich im 3. Quartal 2020 (+68 000) und im 3. Quartal 2021 (+93 000) zugenommen. In den anderen Quartalen ist die Bevölkerungszahl konstant oder leicht rückläufig gewesen.

## Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Angesichts der fortgesetzten Stagnation ist offen, ob das bisher allein durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren wieder einsetzt (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Unabhängig davon rechnen die Demografen spätestens ab 2040 mit Bevölkerungsrückgängen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 Prozent (auf 41,5 Mio.) – während die Einwohnerzahl um 1,1 Prozent zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage haben wird.

## **Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld**

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat 2020 stark unter den Pandemie-Folgen gelitten. So sank die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 6,1 Prozent. In der Euro-Zone waren es 6,6 Prozent. Die Spanne lag zwischen +3,4 Prozent (Irland) und -10,8 Prozent (Spanien). Das positive Ergebnis von Irland ist allerdings dem Effekt geschuldet, dass globale Tech-Unternehmen ihr gesamtes EU-Geschäft über ihre dortigen Niederlassungen buchen.

Die Arbeitslosenquote in der EU war entsprechend rückläufig. Stand November 2021 lag sie im Durchschnitt bei 6,5 Prozent (davor rund 7,8 Prozent). Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 2,2 Prozent (Tschechien) und 14,1 Prozent (Spanien).

Für 2022 und 2023 wird für die EU mit einer Belebung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden +4,3 bzw. 2,5 Prozent erwartet. In der Euro-Zone sollen es +4,3 bzw. 2,4 Prozent werden. Mit Blick auf die anhaltende Pandemie, wachsende geopolitische Spannungen, die Brexit-Folgen und weitere Unsicherheiten bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Auch im Euroraum hat die Inflation 2021 deutlich zugelegt (auf 5 Prozent im Dezember 2021 – davor -0,3 Prozent). Auch für 2022 und 2023 wird mit einer erhöhten Inflation gerechnet (+3,3 bzw. über 2 Prozent – EZB). In der EU insgesamt betrug 2021 die Teuerung 5,3 Prozent.

## **Globales Umfeld**

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Corona ist die globale Wirtschaft 2020 um 3,1 Prozent eingebrochen. Lediglich China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte nach anfänglichen Rückgängen über das Gesamtjahr ein Wachstum von 2,3 Prozent ausweisen. Schon 2021 wurde global wieder ein Anstieg gemessen (+5,9 Prozent). Auch 2022 und 2023 wird wieder mit einer wachsenden Weltwirtschaft gerechnet (+4,4 bzw. 3,8 Prozent).

## **Prognose für Deutschland**

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6 und 4 Prozent wachsen. Der Bund rechnet 2022 mit 3,6 Prozent. Für 2023 wird ein Wachstum zwischen 1,5 und rund 2 Prozent erwartet.

Auch unabhängig von Corona gibt es aber zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind u. a. wachsende geopolitische Spannungen zu nennen. Aber auch die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel können wachstumshemmend und inflationstreibend wirken.

## **Wirtschaftliche Situation in Hamburg allgemein**

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 nominal (in jeweiligen Preisen) um 2,5 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Minderung der Wirtschaftsleistung um 0,4 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich unter der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 4,4 Prozent und real um 2,9 Prozent.

Während in Deutschland insgesamt das Verarbeitende Gewerbe einen deutlichen Anstieg der Wirtschaftsleistung zeigt, ist in Hamburg ein Rückgang zu verzeichnen. Die beiden für Hamburg bedeutsamen Bereiche „Sonstiger Fahrzeugbau“ und „Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen“ zeigten im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr erneut einen Rückgang, wohingegen der Maschinenbau ein leichtes Plus verzeichnen konnte.

Der Energiebereich hatte aufgrund einer Kraftwerkschließung eine deutlich dämpfende Wirkung auf die Wirtschaftsentwicklung und auch das Baugewerbe weist preisbereinigt eine negative Wachstumsrate aus. Im Dienstleistungsbereich insgesamt entsprach der Anstieg in den jeweiligen Preisen der Bundesentwicklung. Durch starke Preiseffekte in der für Hamburg bedeutsamen Schifffahrt fällt das preisbereinigte Wachstum des Dienstleistungsbereiches aber deutlich geringer als auf Bundesebene aus. Einen deutlichen Rückgang im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr gab es erneut im Gastgewerbe.

### Zahl der Erwerbstätigen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2021 zum zweiten Mal in Folge leicht zurückgegangen. Im Vergleich zum Jahr 2020 sank sie um 1.400 auf 1.290.000 Personen. Mit diesem Rückgang um 0,1 Prozent lag Hamburg leicht unter der bundesweiten Entwicklung, wo die Anzahl der Erwerbstätigen nahezu unverändert blieb.

Mit einem Anteil von 87 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier blieb die Erwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Im Produzierenden Gewerbe entwickelte sich die Erwerbstätigenzahl mit einem Rückgang um 0,8 Prozent deutlich schlechter. Ausschlaggebend war hier ein Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe um 2,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

### Anstieg der Bevölkerungszahlen verlangsamt sich

Die Zahl der in Hamburg lebenden Personen ist auch im Jahr 2020 weiter angestiegen. Mit insgesamt 1.852.478 Personen ist sie im Vergleich zum Ende 2019 um 5.225 Personen gewachsen. Damit hat sich der Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre fortgesetzt, allerdings fällt er im Vergleich zum Vorjahr (plus 6.074 Personen) niedriger aus. Die Verteilung auf 49 Prozent Männer und 51 Prozent Frauen hat sich hingegen zum Vorjahr nicht verändert (906.933 Männer und 945.545 Frauen).

Im Jahr 2020 ist die deutsche Bevölkerung in Hamburg um 1.003 auf 1.540.629 Personen gesunken. Im gleichen Zeitraum wuchs die Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer (plus 6.228), die mit insgesamt 311.849 Personen knapp 17 Prozent der Gesamtbevölkerung in der Hansestadt ausmachten. Wie in den vergangenen Jahren waren es auch 2020 vor allem die Wanderungsgewinne, die zum Bevölkerungswachstum beigetragen haben. Mit insgesamt plus 4.057 Personen fällt der Saldo im Vergleich zu den Vorjahren jedoch geringer aus.

In jedem Jahr ziehen per Saldo mehr Hamburgerinnen und Hamburger in einen der angrenzenden Kreise als aus dem Umland nach Hamburg. Rechnerisch verliert Hamburg damit jährlich Einwohnerinnen und Einwohner an seine Umlandkreise. Im Jahr 2020 waren es rund 9.000, in den zwei Jahren davor jeweils rund 7.500 Menschen. Hohe Wanderungsverluste gibt es regelmäßig gegenüber den Kreisen Harburg, Stormarn und Pinneberg – im Jahr 2020 waren dies jeweils über 1.700 Menschen. Gegenüber dem Kreis Stade fiel der Verlust dagegen etwas geringer aus (rund 500 Personen).

Der negative Wanderungssaldo zwischen Hamburg und den Umlandkreisen stellt eine Besonderheit dar, denn mit dem restlichen Bundesgebiet sowie mit dem Ausland war dieser Saldo in den vergangenen Jahren regelmäßig positiv. Erneut ist mit 2.123 Personen ein positiver Saldo der sogenannten natürlichen Bevölkerungsbewegung zu beobachten. Dieser Wert setzt sich aus insgesamt 20.431 Geburten und 18.308 Sterbefällen zusammen. Insgesamt bleibt die Hansestadt damit eine wachsende Stadt.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 83,1 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,5 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Bei der letzten Erhebung im Jahr 2018 war die Hamburger Bevölkerung im Durchschnitt 42,1 Jahre alt.

In Hamburg lebten 2020 auf einem Quadratkilometer 2.446 Menschen – 184 Menschen mehr als im Jahr 1995. Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Die Bevölkerungszahl wird nach einer Prognose bis zum Jahr 2035 auf 2,031 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen, was einem Plus von rund 146.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Den Berechnungen zufolge wird im Jahr 2031 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen. Dies ergab eine kleinräumige Bevölkerungsprognose, die das Statistikamt Nord erstellt hat.

Das prognostizierte, anhaltende Bevölkerungswachstum beruht vor allem auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen, die bis zum Jahr 2035 auf insgesamt rund 105.000 Personen geschätzt werden. Zudem wurde ein anhaltend positiver natürlicher Bevölkerungssaldo zugrunde gelegt. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2035

wird dabei angenommen, dass die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle insgesamt um rund 40.000 Personen übertreffen wird.

Auf der Ebene der Stadtteile ist eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Neben den Zu- und Fortzügen sowie den Geburten und Sterbefällen werden in den kleinräumigen Berechnungen auch die Neubaupotenziale im Stadtgebiet berücksichtigt. So ergibt die Prognose, dass Billstedt und Wilhelmsburg bis 2035 mit insgesamt jeweils plus 12.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen.

Wilhelmsburg würde dadurch zum drittgrößten Stadtteil mit rund 65.000 Personen. Bevölkerungreichster Stadtteil bliebe Rahlstedt, in dem durch ein berechnetes Bevölkerungswachstum von insgesamt knapp 6 Prozent rund 97.000 Einwohnerinnen und Einwohner für das Jahr 2035 prognostiziert werden. In zentralen und dicht besiedelten Stadtteilen werden hingegen keine größeren Veränderungen erwartet. So wird für den Stadtteil Sternschanze ein Sinken der Einwohnerzahl von -0,6 Prozent und für Hohe- und Luft-Ost ein Plus von 0,1 Prozent prognostiziert.

## Einbürgerung und Zuwanderung

In Hamburg wurden im Jahr 2020 4.505 Menschen eingebürgert. Das sind 22,9 Prozent weniger als im Jahr 2019. In den vergangenen Jahren haben Afghaninnen und Afghanen die Liste der Einbürgerungen angeführt. Im Jahr 2021 liegen Bürgerinnen und Bürger aus Syrien in Hamburg schon fast gleichauf. Bereits 435 syrische Staatsbürgerinnen und Staatsbürger haben laut dem Amt für Integration in Hamburg einen deutschen Pass erhalten. Knapp 1.700 haben einen Einbürgerungsantrag gestellt. Das ist eine Steigerung von rund 160 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

## Lagebild Geflüchtete

In 2021 verzeichnete Hamburg Gesamtzugänge von 8.548 Personen. Im Vergleich zu den Vorjahren ist dies ein Anstieg von 44,0 Prozent zu 2020 (5.936) beziehungsweise 0,6 Prozent zu 2019 (8.491). Von den Gesamtzugängen verblieben insgesamt 5.538 in Hamburg. Ein Anstieg von 42,1 Prozent im Vergleich zu 2020 (3.896) und auch im Vergleich zu 2019 (4.992) ein Anstieg um 10,9 Prozent. 3.565 Personen davon hatten einen Unterbringungsbedarf, im Vergleich zu 2020 (1.927) ein Anstieg um 85,0 Prozent und um 41,6 Prozent im Vergleich zu 2019 (2.518).

## Struktur der Hamburger Haushalte

In 18 Prozent aller Hamburger Haushalte lebten Ende 2020 Kinder unter 18 Jahren. Dabei bestanden zwischen den Stadtteilen starke Unterschiede. Rund 24,4 Prozent aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg Ende des Jahres 2020 von 54,3 Prozent geringfügig auf 54,4 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 39,1 m<sup>2</sup> in Anspruch. Das sind 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr (38,8 m<sup>2</sup>).

## Grundstücksmarkt

Die Zahl der im Jahr 2020 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent zurück auf 11.700 Verkäufe. Der Geldumsatz ging ebenfalls leicht um 1 Prozent zurück auf 12,1 Milliarden Euro. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2020 insgesamt 2,7 Millionen Quadratmeter Land und 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 33 Prozent,
- unbebauten Bauflächen mit 9 Prozent und
- sonstigen Flächen mit 1 Prozent der Verkäufe.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2020 mit 3.800 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 8 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 29,6-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 16 Prozent. Im Mittel wurden 1.750 Euro pro Quadratmeter zu errichtender Wohnfläche gezahlt. Die Preise von Einfamilienhaus-Bauplätzen stiegen 2020 um 14 Prozent. Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2020 durchschnittlich rund 503.000 Euro und war im Mittel 778 Quadratmeter groß. 2020 wurden in Hamburg 1 Prozent weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und 25 Prozent weniger Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ging um 2 Prozent zurück. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück stiegen um 14 Prozent an. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 2020 13 Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

## Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2020 gab es in Hamburg 976.709 Wohnungen in 256.273 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug wie im vergangenen Jahr 76,2 m<sup>2</sup>. Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 42,1 Prozent, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2020 mit 75.605 Wohnungen 7,7 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 18.275 Wohnungen und damit 24,2 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren 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 bis einschließlich 2020 insgesamt Baugenehmigungen für über 116.441 Wohnungen erteilt.

In diesem Zeitraum bis einschließlich 2021 wurden über 23.500 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten sowie der Wunsch nach größeren Wohnungen, vor allem in innenstadtnahen Vierteln.

## Entwicklung der Bauwirtschaft

Die Auftragseingänge der größeren Betriebe im Bauhauptgewerbe Hamburgs haben in den ersten drei Quartalen 2021 einen Wert von 1,3 Mrd. Euro erreicht. Das sind rund 15 Prozent weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Das größte Minus gab es im Straßenbau. Hier gingen die Auftragseingänge um 42,2 Prozent zurück. Aber auch im Wirtschaftsbau (minus 10,8 Prozent auf 647 Mio. Euro) und Wohnungsbau (minus 7,8 Prozent auf 328 Mio. Euro) konnten die Höchststände aus dem Vorjahr nicht mehr erreicht werden.

Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten neun Monaten 2021 mit knapp 1,4 Mrd. Euro um rund 4 Prozent

unter dem der ersten drei Quartale des Vorjahres. Umsatzrückgänge wurden dabei mit einem Minus von 7 Prozent im Wirtschaftsbau und im Wohnungsbau (-3 Prozent) registriert. Deutliche Umsatzanstiege konnten hingegen im öffentlichen Hochbau (+15 Prozent) verbucht werden.

## Baugenehmigungen

Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke auch unter den schwierigen Bedingungen des Pandemie-Jahres 2021 erneut die selbst gesetzte Zielmarke von jährlich 10.000 genehmigten Wohneinheiten noch übertroffen.

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

Bezirk/Gebiet	Genehmigte Wohneinheiten 2021
Hamburg-Mitte	1.778
Altona	1.524
Eimsbüttel	1.098
Hamburg-Nord	1.980
Wandsbek	2.139
Bergedorf	528
Harburg	870
Vorbehaltsgebiete (HafenCity, Mitte Altona)	290
<b>Gesamt</b>	<b>10.207</b>

## Baufertigstellungen und Abgänge

Im Jahr 2020 wurden in Hamburg 11.269 neue Wohnungen fertiggestellt. Das sind 1.464 Wohnungen bzw. 14,9 Prozent mehr als im Jahr 2019. Unter den neu gebauten Wohnungen befanden sich 2.623 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 2.290 Wohnungen). Mit den neu gebauten Wohnungen entstanden 860.320 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche, 41.650 m<sup>2</sup> mehr (+5,1 Prozent) als im Vorjahr. Die durchschnittliche Größe der neu geschaffenen Wohnungen sank gegenüber dem Vorjahr von 83,5 m<sup>2</sup> auf 76,3 m<sup>2</sup>.

10.736 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 533 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen. Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (9.384 Wohnungen bzw. 87,4 Prozent) im sogenannten Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen). Weitere 1.067 Wohnungen (9,9 Prozent) befanden

sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Darüber hinaus wurden 189 Wohnungen (1,8 Prozent) in Wohnheimen und 96 Wohnungen (0,9 Prozent) in Nichtwohngebäuden (z. B. Büro- und Betriebsgebäude) fertiggestellt.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Neubau und Baumaßnahmen lag bei 10.140. Gegenüber dem Vorjahr mit 11.632 Genehmigungen ein Rückgang um 12,8 Prozent. Insgesamt waren es im Jahr 2020 in den Hamburger Bezirken 714 Wohnungen weniger.

## Mietenentwicklung

Der Mietenspiegel für Hamburg erschien am 13. Dezember 2021. Die Mieten betragen demnach 2021 im frei finanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2021) durchschnittlich 9,29 Euro/m<sup>2</sup>. Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 7,3 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 Prozent. Dabei wurde der Betrachtungszeitraum der Mietenspiegel von vier auf sechs Jahre erhöht. Modernisierte und sanierte Wohnungen trugen mit erhöhter Neuvermietungsmiete zum Ergebnis bei.

Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel. Im 1. Quartal 2021 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 11,54 Euro/m<sup>2</sup> und Monat.

Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich dazu Anfang 2021 bei 8,06 Euro/m<sup>2</sup>.

## Wohngeldbezug

Am Jahresende 2020 haben 12.960 Haushalte in Hamburg Wohngeld erhalten. Das sind 24 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Der durchschnittliche Wohngeldanspruch pro Monat stieg um 26 Euro auf 211 Euro je Haushalt.

Die Zunahmen bei Empfängerhaushalten und Wohngeldansprüchen dürften insbesondere mit den Änderungen beim Wohngeldrecht zusammenhängen, mit denen der Gesetzgeber sowohl den Kreis der Berechtigten erweitert als auch die Höhe der Unterstützung angehoben hat.

Neben den reinen Wohngeldhaushalten gab es in Hamburg Ende 2020 noch 270 wohngeldberechtigte Teilhaus-

halte, in denen nur ein Teil der Mitglieder Anspruch auf Wohngeld hatte („Mischhaushalte“). Ihre Zahl hatte sich binnen Jahresfrist um 21 Prozent erhöht.

## Bündnis für das Wohnen

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg setzt seine erfolgreiche Arbeit fort und hält dabei am Ziel von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen fest. Am 23. Juni 2021 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken die Vereinbarung für die laufende 22. Legislaturperiode unterzeichnet.

Zentrales Ziel des Bündnisses ist es auch in seiner dritten Auflage, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die seit Ihrer Einführung 2016 immer erreichte Zielmarke von jährlich 10.000 neu genehmigten Wohnungen hat deshalb auch künftig Bestand.

Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg setzt Hamburg seit 2011 deutschlandweit neue Maßstäbe im Wohnungsneubau: Die Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Die Neubauaktivitäten in Hamburg konnten seither deutlich erhöht und die Zielzahlen regelmäßig übertroffen werden.

Diese erfolgreiche kooperative Wohnungspolitik wurde und wird mit einer Vereinbarung für die 20. Legislaturperiode 2011 begonnen und in der 21. Legislaturperiode (2015 – 2020) sowie in der 22. Legislaturperiode (2020 – 2025) fortgesetzt.

Die wichtigsten Inhalte der aktualisierten Bündnisvereinbarung sind – in Schlagworten: 10.000 neue Wohnungen pro Jahr, mehr öffentlich geförderter Wohnungsneubau, gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik, Klimaschutz und Energieeffizienz, Wohnraum für vorrangig wohnungssuchende Haushalte und Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden.

Das Ergebnis der gemeinsamen Anstrengungen sind mehr als 116.000 genehmigte Wohneinheiten seit 2011, darunter mehr als 30.000 öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Seit 2013 wurden jährlich mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2020 waren es 11.269 fertiggestellte Wohnungen. Mit 143 bewilligten, öffentlich geförderten Mietwohnungen pro

100.000 Einwohnern steht Hamburg im Berichtsjahr 2020 erneut mit großem Abstand an der Spitze aller Länder.

## Wohnungsbauförderung

2021 wurden Förderungen für 2.819 neue Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt. Den Großteil machen 2.073 Sozialwohnungen mit einer Anfangsmiete von monatlich 6,80 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Dies sind die Wohnungen des 1. Förderwegs. Der Bau weiterer 746 Wohnungen wird auf dem 2. Förderweg finanziell unterstützt: Hier liegt die Anfangsmiete bei monatlich 8,90 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Wohnungen stehen auch Menschen mit mittleren Einkommen offen.

Hinzu kamen Förderungen für Bindungsverlängerungen (1.321 Wohnungen) und Bindungsankäufe (36 Wohnungen) sowie Modernisierungen mit neu in Kraft tretenden Bindungen (494). Insgesamt wurden 2021 damit Förderungen für 4.670 Wohnungen mit Bindung bewilligt. Bei diesen Bewilligungen geht es auch um 363 Wohnungen, die vorrangig Wohnungssuchenden vorbehalten sind: 327 davon werden im Neubau entstehen.

Fertiggestellt wurden im vergangenen Jahr 1.895 neue Wohnungen, davon 1.563 im 1. Förderweg und 332 im 2. Förderweg geförderte. Im Vergleich mit den sehr starken Vorjahresergebnissen (2020: 3.472 Fertigstellungen; 2019: 3.717 Fertigstellungen) sind im Jahr 2021 weniger große Projekte mit vielen Wohneinheiten zum Abschluss gelangt. Die Zahl der Fertigstellungen resultiert 2021 stattdessen vor allem aus vielen kleineren Bauvorhaben mit jeweils nur wenigen Wohneinheiten. Festzustellen ist zudem, dass die Komplexität der Bauvorhaben zunimmt.

Ein weiterer Grund für die aktuelle Entwicklung sind die sprunghaften Preissteigerungen für Rohstoffe im Baubereich. Die dadurch notwendig gewordenen Nachverhandlungen der Wohnungsbauunternehmen mit ihren Auftragnehmern der Bauwirtschaft haben auch den Projektfortschritt bereits bewilligter Vorhaben gebremst und damit die Fertigstellungen verzögert.

Verschiedene Investorengruppen nehmen die Förderung für den Neubau sozial gebundener Wohnungen in Anspruch. Den größten Anteil der bewilligten Wohneinheiten (rund 35,5 Prozent) machten im vergangenen Jahr 1.002 Wohnungen des städtischen Wohnungsunternehmens SAGA aus. Dann folgen private Investoren, auf die knapp 33,5 Prozent der bewilligten Wohneinheiten entfielen (943). Genossenschaftliche Projekte erzielten mit Bewilligungen für die Förderung von 643 Wohneinheiten einen

Anteil von rund 22,8 Prozent. Weitere Investoren waren unter anderem Kirchen, Stiftungen und Vereine. In dieser Vielfalt der Investoren zeigt sich, wie im breit aufgestellten Bündnis für das Wohnen in Hamburg alle Akteure soziale Verantwortung übernehmen.

Um dem starken Anstieg der Rohstoffpreise im Lauf des Jahres 2021 direkt Rechnung zu tragen, hebt die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) die Förderung für 2022 deutlich stärker an als ursprünglich geplant: Statt der bislang vorgesehenen 2 Prozent steigt die Förderhöhe im Neubau gegenüber 2021 um 12 Prozent. So stellt Hamburg in schneller Reaktion auf die aktuelle Kostensituation sicher, dass für den dringend benötigten sozialen Wohnungsbau auch im laufenden Jahr günstige Bedingungen herrschen. Um größere Anreize für energetische Modernisierungen zu setzen, wird die Förderung in diesem Bereich auf Einmalzuschüsse direkt nach Fertigstellung umgestellt. Bislang wurden die Zuschüsse über mehrere Jahre verteilt ausgezahlt.

Insgesamt kann die IFB 2022 Förderungen mit einem Wert von bis zu 329 Millionen Euro ausreichen. 2021 lag der Wert bei 324 Millionen Euro. Damit ist auch 2022 wieder die Förderung von mindestens 3.000 Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung möglich sowie von 5.130 Modernisierungen und mindestens 800 neuen Bindungen im Bestand durch Verlängerungen und Ankäufe.

## Investitionsniveau der VNW Mitgliedsunternehmen in Hamburg

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2020 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,22 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2021 wird ein Anstieg um rund 17 Prozent auf fast 1,4 Milliarden Euro prognostiziert. Für den Bau von Wohnungen wurden rund 515 Millionen Euro ausgegeben. 50 Prozent aller Investitionen der VNW-Unternehmen flossen in den Neubau, 2021 sollen es 53 Prozent sein.

## Stromerzeugung und Wasserverbrauch

Im Jahr 2020 wurden in Hamburg 5,0 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom erzeugt. Das entspricht einem Rückgang von 45,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ursache hierfür ist die deutlich geringere Stromerzeugung aus Kohle, die um rund 60 Prozent sank. Trotzdem stammte mit 4,3 Mio. MWh und einem Anteil von 85,1 Prozent der

weitaus überwiegende Anteil der Stromerzeugung aus fossilen Energieträgern.

Rund 0,6 Mio. MWh Strom wurden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind 3 Prozent weniger als im Vorjahr und entspricht 12,6 Prozent der gesamten Stromerzeugung. Gut ein Drittel davon stammte aus Windenergie, gefolgt von Biomasse mit einem Anteil von einem Viertel. Biogas liegt – nach Deponie, Klärgas und Klärschlamm – mit einem Anteil von rund 13 Prozent an vierter Stelle. Die aus Biogas gewonnene Strommenge lag bei rund 79 000 MWh. Die Stromausspeisung aus Batteriespeichern belief sich auf 217 MWh.

Jeder Hamburger nutzt durchschnittlich 110 Liter Trinkwasser am Tag – als Lebensmittel, aber auch zum Duschen, für die Waschmaschine oder die Toilette. Die Versorgung mit einem Kubikmeter – also 1000 Liter – Trinkwasser kostet in Hamburg inklusive Schmutzwasserentsorgung 4 Euro. In einem durchschnittlichen Hamburger 3-Personen-Haushalt fallen für Trink- und Abwasser jährlich knapp 500 Euro an.

## **CO2-Emissionen: Verursacherbilanz**

Die gesamten Hamburger Emissionen sind nach der Verursacherbilanz von 16.321 Tsd. t im Jahr 2018 auf 15.088 Tsd. t im Jahr 2019 erneut zurückgegangen. In den Sektoren Private Haushalte (PHH) und Gewerbe-Handel-Dienstleistungen (GHD) gingen die Emissionen nach der Verursacherbilanz von 7.206 Tsd. t im Jahr 2018 auf 6.435 Tsd. t im Jahr 2019 zurück.

Der größte Teil der Minderung geht auf einen Rückgang des Stromfaktors durch Verbesserung des bundesdeutschen Strom-Mixes zurück. Ursächlich dafür wiederum ist der Ausbau der erneuerbaren Energien sowie eine preisbedingte Substitution von Stromerzeugung aus Kohle durch Stromerzeugung aus Gas.

Ein weiterer Einflussfaktor ist ein Rückgang des Gasverbrauchs bei privaten Haushalten und Gewerbe/Handel/Dienstleistung. Auch längerfristig ist der Gasverbrauch in diesem Sektor rückläufig. Dahinter stehen folgende Trends: die bessere Energieeffizienz im Gebäudebereich, die Substitution von Gas durch Fernwärme und die bessere Energieeffizienz bei der gewerblichen Nutzung von Gas.

Quelle: VNW



# 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 2021 (Vorjahreszahlen in Klammern) über 5.200 (4.926) eigene Wohnungen ausschließlich im Hamburger Stadtgebiet mit rund 315.800 m<sup>2</sup> (300.091 m<sup>2</sup>) Wohnfläche, 27 (24) gemischt genutzte und gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtfläche von 5.503 m<sup>2</sup> (4.797 m<sup>2</sup>). Des Weiteren sind 1.875 (1.727) 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. Der Neubau „Tarpenbeker Ufer“, Baufeld 2, wurde am 15. Oktober 2021 an die BDS übergeben. Die 135 Wohnungen, davon 87 öffentlich gefördert, sollen bis Mai 2022 vermietet werden.

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2021 Grundstücksflächen mit insgesamt rund 406.841 m<sup>2</sup> (Vorjahr 406.841 m<sup>2</sup>). An rund 63.000 m<sup>2</sup> davon besitzt die BDS Erbbaurechte, deren Laufzeiten in den Jahren 2024 bis 2076 enden. Ein Erbbaurecht im Erich-Ziegel-Ring (3.500 m<sup>2</sup>) konnte die BDS Ende des Jahres erwerben. Dieses wurde Anfang 2022 ins Eigentum der BDS übergeben. 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. Es zeichnet sich derzeit ab, dass die BDS die Wiederkaufsrechte in Erbbaurechte umwandeln und die bestehenden Erbbaurechte verlängern wird.

### 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 wohnungs-

baupolitische Grundlage geschaffen, so dass sich eine restriktive Mietbegrenzung wie in der Bundeshauptstadt in den nächsten Jahren nicht abzeichnen wird. In 2020 wurde die Mietpreisbremse für fünf Jahre verlängert und die neue Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag 2021 vorgesehen, die Mieterhöhung nach BGB nach 15 Monaten von 15 (in Hamburg) auf 11 % zu reduzieren.

Daher ist zwar weiterhin von positiven politischen wie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Hamburgs auszugehen, doch hat sich Anfang 2020 das Coronavirus (SARS-CoV-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 wurde daher ausgegangen.

In 2021 war dadurch auch die BDS betroffen. 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 zeichneten sich weiterhin Mietausfälle ab, die jedoch gegenüber dem Vorjahr geringer ausfielen und Ende 2021 wieder das Niveau aus 2019 erreichten.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

### 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:

	<b>Plan 2021 TEuro</b>	<b>Ist 2021 TEuro</b>	<b>Ist 2020 TEuro</b>
Umsatzerlöse aus Mieten	28.677	28.563	27.703
Instandhaltungs- aufwendungen	9.873	8.741*	8.714*
Zinsaufwendungen	2.939	2.993	3.103
Jahresüberschuss	3.511	4.570	4.349

\* nach Abzug von Versicherungserstattungen und Weiterberechnungen

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr geplant. Wegen unserer vorsichtigen Planung fällt der Jahresüberschuss 2021 höher aus als im November 2020 geplant. Insbesondere da einige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen coronabedingt nicht wie geplant umgesetzt wurden.

Nachstehend wird der Geschäftsverlauf der einzelnen Geschäftsbereiche dargestellt.

## Hausbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung und Pflege des Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der BDS. Der Wohnungsbestand beträgt 5.200 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 2021 durchschnittlich 7,79 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (2020: 7,73 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. In 2022 werden wieder Anpassungen der Bestandsmieten vorgenommen aufgrund des im Dezember 2021 erschienen Mietenspiegels, der für die Wohnungen der BDS zum Teil deutliche Erhöhungen der Mieten in den betreffenden Rasterfeldern ausweist. In den Jahren 2020 und 2021 hat die Wohnungswirtschaft – so auch die BDS – mit Rücksicht auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Mieter auf Mietanpassungen nach BGB überwiegend verzichtet.

Im gebundenen Bestand lagen die durchschnittlichen Nutzungsentgelte bei 6,13 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (2020: 5,89 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 2021 ist mit 376 Fällen gegenüber der Vorjahreszahl von 279 gestiegen, wie auch die durchschnittliche Fluktuationsrate von 7,2% (Vorjahr: 5,7%). 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.

Im Rahmen der Corona-Pandemie stieg die Nachfrage nach Wohnungen mit mehr Wohnfläche bzw. nach mehr Zimmern aufgrund zunehmender Home-Office Nutzung der Wohnungen.

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 2021 in geringem Maße Erlösschmälerungen entstanden.

Weiterhin kam es coronabedingt zu bewusst in Kauf genommenen Erlösschmälerungen. Verursacht durch einen von der BDS, zur Wahrung der Hygienevorschriften und Abstandsregeln, zeitversetzten Einzug der Mieter bei den Neubauten. Ferner gestaltete sich die Vermietung der Gewerbeeinheiten in den Neubauten vor dem Hintergrund der Coronakrise schwierig.

Aufgrund ansonsten nahezu vollständiger Auslastung und konsequenter Verfolgung von Mietrückständen sind weitere nennenswerte Erlösschmälerungen nicht entstanden. Der sehr geringe Forderungsausfall beträgt im Berichtsjahr 0,04% (Vorjahr: 0,09%) 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 Wohnungsgrößinstandsetzungen, 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 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 Erneuerung einer Aufzugsanlage, die Reduktion von Barrieren im Außenbereich einschließlich Verbesserung der Wegebeleuchtung sowie Sanierung von Kinderspielplatzflächen.

Auf Grund der auch in 2021 unsicheren Pandemielage wurden einige geplante Instandhaltungsleistungen, welche auch den Innenbereich der bewohnten Wohnungen betroffen hätte, im Sinne des Infektionsschutzes in das Folgejahr verschoben.

2021 wurden für laufende Instandhaltung, Instandhaltung im Rahmen von Nutzerwechseln und zur Wohnungsgrößinstandsetzung 7.334,5 TEuro und an budgetierten Instandhaltungsmaßnahmen 1.529,3 TEuro aufgewendet. Nach Abzug entsprechender Erstattungen aus teilweisen Weiterberechnungen von Instandhaltungsaufwendungen sowie Versicherungserstattungen (122,3 TEuro) sind insgesamt 8.741 TEuro für Instandhaltungsmaßnahmen zu verzeichnen.

## Modernisierungen

In 2021 wurden insgesamt 337,6 TEuro Fremdkosten für die Modernisierung einer Innenhoffläche, Erweiterung von Fahrradhäuser- und Stellplätzen, Baumaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes sowie Planungsleistungen von aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen, aufgewendet.

## Personal, Organisation und Geschäftsleitung

Der Personalbestand der BDS umfasste im Jahr 2021 durchschnittlich 53 Personen, davon waren 39 in Vollzeit tätig und 9 in Teilzeit; ein Beschäftigter davon befand sich durchschnittlich in Altersteilzeit. Daneben war eine Auszubildende, eine Werkstudentin und eine geringfügig Beschäftigte für die BDS tätig. Eine Mitarbeiterin war durchschnittlich im Mutterschutz bzw. Elternzeit. Im Geschäftsjahr 2021 waren im Schnitt 11 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 und Mitarbeiter 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 8.173 auf 8.345 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 %. Die Beteiligung an der GBS wurde zum 31.12.2022 gekündigt.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2021 und die Vorjahreswerte sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Eigenkapitalquote ist durch die Investitionen in den Wohnungsneubau etwas gesunken und beträgt 41,77% (Vorjahr: 41,85%) bei einer Bilanzsumme in Höhe von 268.859,8 TEuro (im Vorjahr: 253.034,3 TEuro).

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel sowie langfristige Rückstellungen gedeckt. Das Sachanlagevermögen beträgt rund 89,3% der Bilanzsumme. Der langfristige Bereich (Eigenkapital, Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten) stellt 95,4% der Bilanzsumme dar. Das Sachanlagevermögen hat sich 2021 im Wesentlichen durch Investitionen für Neubauten erhöht. Dem Zugang zu den Investitionen stehen planmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von rund 5.417 TEuro 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:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Sachanlagen	239.947,9	89,3	224.680,5	88,8	15.267,4
Finanzanlagen	300,1	0,1	300,1	0,1	0,0
Bausparguthaben	9.699,4	3,6	8.347,4	3,3	1.352,0
	<b>249.947,4</b>	<b>93,0</b>	<b>233.328,0</b>	<b>92,2</b>	<b>16.619,4</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorräte	8.096,5	3,0	7.438,7	2,9	657,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.289,0	0,5	2.374,0	0,9	-1.085,0
Liquide Mittel	9.507,3	3,5	9.870,3	4,0	-363,0
Rechnungsabgrenzung	19,6	0,0	23,3	0,0	-3,7
	<b>18.912,4</b>	<b>7,0</b>	<b>19.706,3</b>	<b>7,8</b>	<b>-793,9</b>
	<b>268.859,8</b>	<b>100,0</b>	<b>253.034,3</b>	<b>100,0</b>	<b>15.825,5</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	112.309,2	41,8	105.906,1	41,9	6.403,1
Pensionsrückstellungen	3.693,2	1,4	3.650,3	1,4	42,9
Andere Rückstellungen	56,0	0,0	119,8	0,1	-63,8
Verbindlichkeiten (Darlehen)	140.427,7	52,2	130.842,4	51,7	9.585,3
	<b>256.486,1</b>	<b>95,4</b>	<b>240.518,6</b>	<b>95,1</b>	<b>15.967,5</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Andere Rückstellungen	1.150,9	0,4	850,4	0,3	300,5
Verbindlichkeiten	11.110,4	4,1	11.549,3	4,6	-438,9
Rechnungsabgrenzung	112,4	0,0	116,0	0,0	-3,6
	<b>12.373,7</b>	<b>4,6</b>	<b>12.515,7</b>	<b>4,9</b>	<b>-142,0</b>
	<b>268.859,8</b>	<b>100,0</b>	<b>253.034,3</b>	<b>100,0</b>	<b>15.825,5</b>

Die Zunahme des Eigenkapitals setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	rund Euro	rund Euro
Zugang der Geschäftsguthaben (Saldo)	3.545.100	3.069.136
Jahresüberschuss	4.569.843	4.348.453
Dividende (Vorjahr)	-1.711.824	-1.569.897
<b>Erhöhung des Eigenkapitals</b>	<b>6.403.119</b>	<b>5.847.692</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 2021 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 2021 rund 13.021,2 TEuro und berücksichtigt im Wesentlichen die Hinzurechnung der Abschreibungen 5.417,1 TEuro und der Zinsaufwendungen von 2.807,8 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 24.645,2 TEuro geflossen. Die Investitionen betrafen vorwiegend das Neubauprojekt in Hamburg-Groß Borstel. Der Finanzierungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch die Valutierung von Darlehen, die geleisteten Tilgungen sowie die Auszahlung der Dividende. Der Finanzmittelbestand betrug damit am Bilanzstichtag rund 9.507,3 TEuro, im Vorjahr rund 9.870,3 TEuro. 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

	2021	Vorjahr
	TEuro	TEuro
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
+/- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4.569,8	4.348,5
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.417,1	4.945,3
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-20,9	-121,4
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9,4	6,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>9.956,6</b>	<b>9.178,4</b>
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-430,5	-45,0
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	428,5	504,1
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	272,5	112,9
+ Zinsaufwendungen	2.807,8	3.006,5
- Zinserträge	-41,5	-36,2
-/+ Ertragsteueraufwand/-ertrag	45,3	0,0
-/+ Ertragssteuerzahlungen	-17,3	38,3
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.021,2</b>	<b>12.759,0</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	213,2	7,5
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-23.541,7	-38.492,1
- Auszahlungen für Investitionen in Bausparverträge	-1.352,0	-1.344,2
+ Erhaltene Zinsen	35,3	30,6
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-24.645,2</b>	<b>-39.798,2</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	3.545,1	3.069,1
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	15.608,0	24.100,0
- planmäßige Tilgungen	-4.587,7	-4.410,8
- außerplanmäßige Tilgung / Darlehensrückzahlungen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen und Baukostenzuschuss	1.215,2	24,9
- Gezahlte Zinsen	-2.807,8	-3.006,5
- Auszahlungen für Dividenden	-1.711,8	-1.569,9
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11.261,0</b>	<b>18.206,8</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-363,0	-8.832,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	9.870,3	18.702,7
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>9.507,3</b>	<b>9.870,3</b>

## 2.3 Ertragslage

Die Ertragslage 2021 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 2021 gegenüber dem Vorjahr in erster Linie durch coronabedingt geringere umgesetzte Aufwendungen für Instandhaltungen geprägt, sowie dem höheren Bestand an vermieteten Wohnungen aufgrund Neubau. 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 Mitglieder-managements aus.

## Die Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2021	Vorjahr	Veränderungen
	TEuro	TEuro	TEuro
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	6.354,1	5.891,4	462,7
Ergebnis aus der Bautätigkeit und Modernisierung im Anlagevermögen	-726,1	-405,0	-321,1
Finanzergebnis	-290,5	-250,1	-40,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-794,7	-757,3	-37,4
Neutrales Ergebnis	72,3	2,6	69,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-45,3	-133,1	87,8
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.569,8</b>	<b>4.348,5</b>	<b>221,3</b>

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

		2021	2020
Eigenkapitalquote	%	41,77	41,85
Eigenkapitalrentabilität	%	4,07	4,1
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	7,54	7,48
Fluktuationsquote	%	7,2	5,7
Leerstandsquote zum Stichtag	%	3,0	1,3
Durchschnittliche Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	27,68	29,0

### 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.

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 (SARS-CoV-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. Trotz Impfungen und gemildertem Verlauf der Krankheit, ist es weiterhin schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist immer noch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind auch in 2021 die Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen aufgrund von Lieferengpässen. Mietrückstände und -ausfälle haben sich wieder auf das Niveau der Vor-Corona-Zeit eingependelt. Es ist mit einer Eindämmung der Pandemie im Laufe des Jahres 2022 durch fortschreitende Immunität der weltweiten Bevölkerung durch erfolgende Impfungen gegen das Corona-Virus zu rechnen, so dass sich ab Mitte 2022 die wirtschaftliche Lage stabilisieren wird.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Angepasst an die Nachfragesituation wird diesem Risiko durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung des Bestandes 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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Für die nächsten Jahre konnte die BDS mit den Versorgern noch mittelfristige Belieferungsverträge abschließen. Dadurch, dass sich die Versorger an den Börsen Energie einkaufen, ist in den nächsten Jahren auch für unsere Mieter eine Preisentwicklung verbunden.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher seit Längerem konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der eigenen Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

### 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 ener-

getische 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-CoV-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 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 3.566 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß der Finanzplanung (Stand: 10.01.2022) aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2021 TEuro	Plan 2022 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	28.563	29.968
Instandhaltungsaufwendungen	8.741*	10.153
Zinsaufwendungen	2.993	2.943
Jahresüberschuss	4.570	3.566

\* nach Abzug von Versicherungserstattungen und Weiterberechnungen

Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung, Heizungsoptimierung von 5.800 TEuro zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgesehen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Hamburg, 20. April 2022

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 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

### **Grundsätzliche Feststellungen**

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

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung 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 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung 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 23.04.2021

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
Prüfungsdienst  
Kues  
Wirtschaftsprüferin

# Bericht des Aufsichtsrats

Das Gremium setzte sich 2021 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 (bis 14.10.2021)	Dipl.-Ingenieur		Technikausschuss
Jan Deniz (ab 14.10.2021)	Dipl.-Ingenieur		Technikausschuss
Matthias Gottschalk	Dipl.-Kaufmann Wirtschaftsprüfer/ Steuerberater		Prüfungs- und Planungsausschuss
Jan Kopfmann (bis 14.10.2021)	Dipl.-Betriebswirt		Prüfungs- und Planungsausschuss
Torsten Gerke ab 14.10.2021)	Dipl.-Handelslehrer		Prüfungs- und Planungsausschuss

Das Jahr 2021 war aufgrund der andauernden Corona-Pandemie erneut ein besonders herausforderndes Jahr. Es forderte wieder von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BDS, dem Vorstand, den Gremien und unseren Mitgliedern Einschränkungen und besondere Anstrengungen.

Auch in 2021 hat sich die konsequente Umsetzung des etablierten Maßnahmen- und Schutzkonzeptes für unsere Mitglieder und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BDS bewährt.

Der Aufsichtsrat ist dankbar, 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 aller zu gewährleisten. Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die hohe Motivation, auch unter diesen schwierigen Bedingungen den Geschäftsbetrieb aufrechterhalten zu haben.

Die Arbeit und die Themen des Aufsichtsrats standen auch im Jahr 2021 im Schatten von Corona. So konnten wieder nicht alle Sitzungen in Präsenz stattfinden und auch die Ausschussarbeit erfolgte überwiegend per Videokonferenzen. Es war leider erneut notwendig, die ursprünglich für den 29. Mai 2021 geplante Vertreterrundfahrt ausfallen zu lassen, ebenso betraf dies bedauerlicherweise auch die für den 22. Juni 2021 geplante Vertreterversammlung.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf ihrer ersten gemeinsamen Sitzung am 17. Februar 2021 beschlossen, aufgrund der Corona-Pandemie auch 2021 keine ordentliche Vertreterversammlung in Präsenz im ersten Halbjahr 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 Mittwoch, der 30. Juni 2021 festgelegt. Dieser Tag ersetzte somit die ordentliche Vertreterversammlung.

Das Umlaufverfahren startete am 28. Mai 2021 in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und auf Basis der vorangegangenen rechtlichen Prüfung durch Herrn Professor Dr. Keßler. Es wurden alle notwendigen und erforderlichen Beschlüsse mit großer Mehrheit gefasst. An der Stimmenauszählung haben seitens des Aufsichtsrats Karin Timmermann und Jan Kopfmann teilgenommen. Die eingegangenen Fragen zum Geschäftsbericht 2020 des Aufsichtsrats inkl. der Antworten sind an alle Vertreterinnen und Vertreter versandt worden. Der Aufsichtsrat dankt nochmals allen Beteiligten und insbesondere den Vertreterinnen und Vertretern an dieser Stelle für ihre Mitwirkung und das erfolgreiche Zustandekommen dieses rechtlich notwendigen Verfahrens.

Die anstehenden Wahlen zum Aufsichtsrat wurden zunächst mit der Wirkung ausgesetzt, dass sich die Amtszeiten der betroffenen Aufsichtsratsmitglieder bis zum nächsten Wahltermin automatisch verlängerten.

In einer außerordentlichen Vertreterversammlung am 14. Oktober 2021 in Präsenz im Festsaal des Hotels Grand Elysée wurden die Wahlen nachgeholt. Zur Neubestellung standen die Mandate der Herren Peter Gero, Jan Kopfmann, Wilfried Jastremski, Klaus Ehlers und Matthias Gottschalk an. Mit Peter Gero und Jan Kopfmann stellten sich zwei Aufsichtsratsmitglieder nicht mehr zu Wahl. Als neue Aufsichtsratsmitglieder wurden von der Vertreterversammlung Jan Deniz und Torsten Gerke gewählt. Wiedergewählt wurden der Aufsichtsratsvorsitzende Wilfried Jastremski sowie die Aufsichtsratsmitglieder Klaus Ehlers und Matthias Gottschalk.

Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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. Daneben informierte der Vorstand den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und seine Stellvertreterin regelmäßig in gesonderten Jour fixe Terminen über aktuelle Themen. Die Zusammenarbeit des Gremiums mit dem Vorstand war gut und vertrauensvoll.

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 2022. 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 Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand insbesondere in fünf planmäßigen gemeinsamen Sitzungen am 17. Februar (Videokonferenz), 22. April (Videokonferenz), 9. Juni (Videokonferenz), 22. September, 4. November (Begehung Bauvorhaben Tarpenbeker Ufer) und 8. Dezember 2021 (Videokonferenz) berichten.

In einer ersten außerordentlichen gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 27. Januar 2021 (Videokonferenz) wurde seitens des Vorstands über die aktuelle

Situation der BDS in der Corona-Krise insbesondere zu den Aspekten Vermietung, Instandhaltung, Homeoffice-Regelungen und Hygienekonzepte berichtet.

Die drei Ausschüsse des Aufsichtsrats, der Mitglieder-ausschuss, 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, ausgewählte Themenfelder besprochen und hinterfragt.

Der Mitgliederausschuss hatte seinen Schwerpunkt in der Bearbeitung der Themen aus dem Jahresbericht des Mitglieder-managements. Besondere Vertiefungen erfolgten im Thema „Aktive Nachbarschaften“, in direkten Gesprächen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Mitglieder-managements. Zudem stand der Nutzerwechselprozess im Fokus der Ausschussarbeit.

Der Technikausschuss konzentrierte sich mit Schwerpunkt auf drei Themen. Zum einen die Auswirkungen der Klimagesetznovelle auf die BDS und deren Klimaschutzaktivitäten. Zum anderen ging es um den Abschluss der Projekte der Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Grundstücksentwässerung sowie dem Freiflächenmanagement. Schließlich galt es, die technischen Baubudgets und die Umsetzungsstände nachzuverfolgen.

Der Prüfungs- und Planungsausschuss befasste sich insbesondere mit den jährlich wiederkehrenden Themen Fortschreibung der mehrjährigen Unternehmensplanung sowie Prüfung des Jahresabschlusses und führte Besprechungen mit den Verbandsprüfern über die Ergebnisse der Verbandsprüfung (Haupt- und Vorprüfung).

Über die Arbeitsergebnisse der jeweiligen Ausschüsse wurde in den Gesamtgremiumssitzungen berichtet und beraten.

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 schließt ab mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 4.570 TEuro (Vorjahr: 4.348,5 TEuro). Die Eigenkapitalquote der Baugenossenschaft beträgt 41,8% (41,9% im Vorjahr). Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021 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 2022 wird vorgeschlagen, dem Jahresabschluss 2021 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 2020 und der Geschäftsführung der Jahre 2020 und 2021 (bis zum Prüfungstichtag 23. April 2021) wurden in gemeinsamer Sitzung mit dem Prüfer des Verbands am 9. Juni 2021 (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 2021 enthält gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz das zusammengefasste Ergebnis der Pflichtprüfung sowie das uneingeschränkte Testat.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

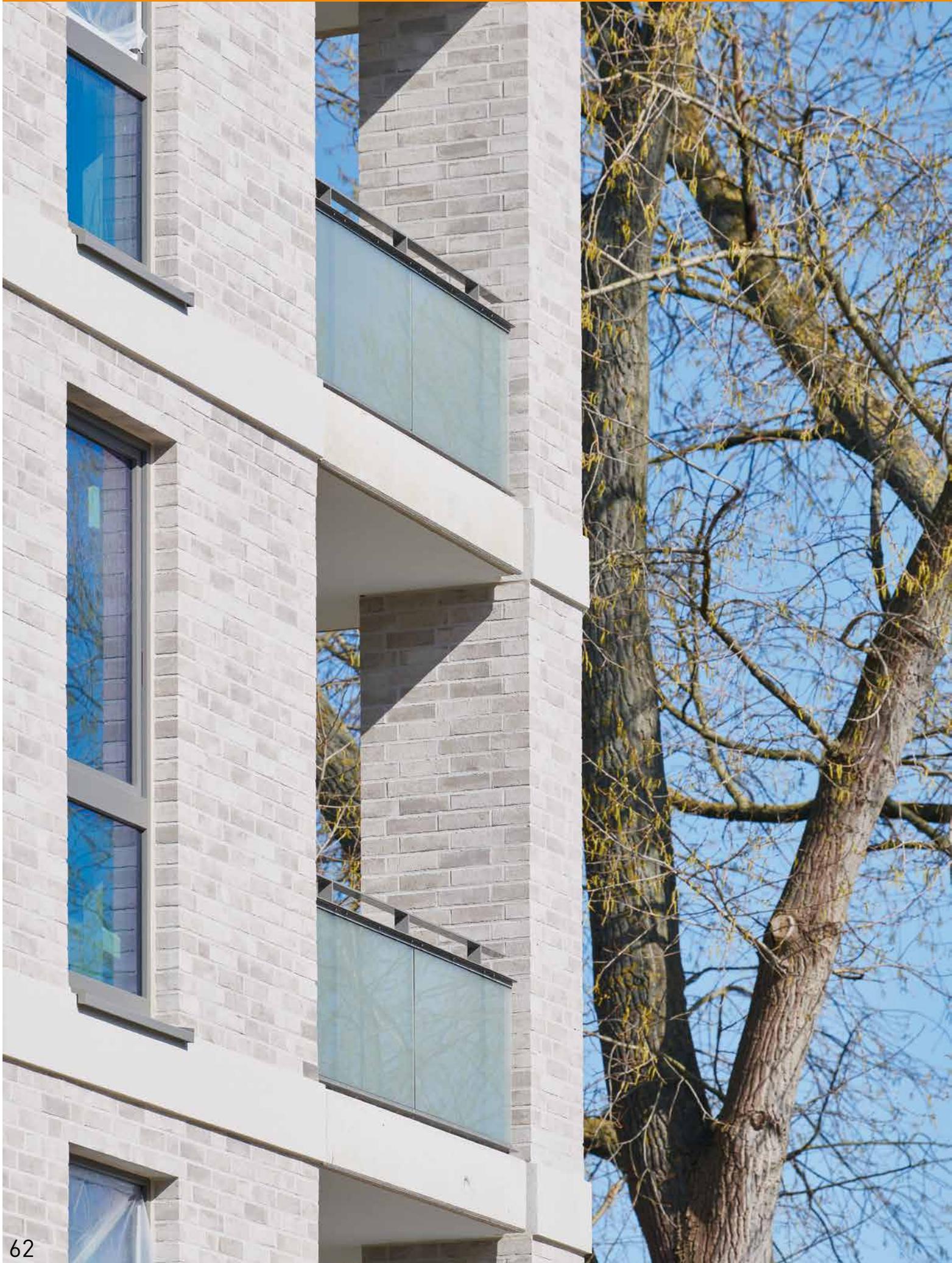
Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für ihre erfolgreiche Tätigkeit und das große Engagement aus. Der Aufsichtsrat dankt auch den Vertreterinnen und Vertretern sowie den Verantwortlichen des Vereins Aktive Nachbarschaften e.V. für ihr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

Hamburg, 20. April 2022

Vorsitzender  
des Aufsichtsrats  
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Wilfried Jastremski





Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung

Anhang

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	2021	2020
	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>160.702,24</b>	<b>59.359,74</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	232.309.646,28	190.086.147,55
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.288.536,74	4.421.516,74
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.059.082,51	2.140.173,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.917,51	297.800,51
6. Anlagen im Bau	0,00	223.792,00
7. Bauvorbereitungskosten	888.958,52	795.078,16
8. Geleistete Anzahlungen	15.132,48	26.656.765,32
	<b>239.787.274,55</b>	<b>224.621.274,30</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>240.248.028,79</b>	<b>224.980.686,04</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	<b>8.096.500,13</b>	<b>7.438.695,38</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	161.208,91	177.900,91
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.881,07	4.813,45
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.122.887,33	2.191.270,89
	<b>1.288.977,31</b>	<b>2.373.985,25</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.507.287,14	9.870.253,34
2. Bausparguthaben	9.699.389,72	8.347.404,86
	<b>19.206.676,86</b>	<b>18.217.658,20</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>	<b>28.592.154,30</b>	<b>28.030.338,83</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>19.601,96</b>	<b>23.280,09</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>268.859.785,05</b>	<b>253.034.304,96</b>

<b>Passivseite</b>		<b>2021</b>	<b>2020</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		446.368,00	346.892,00
2. der verbleibenden Mitglieder		49.419.253,98	46.065.669,59
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		430.248,00	338.208,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	2.600,00	<b>50.295.869,98</b>	<b>46.750.769,59</b>
	(Vorjahr: 766,41)		
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage		8.760.000,00	8.300.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	460.000,00		
	(Vorjahr: 440.000,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage		40.070.000,00	38.000.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	2.070.000,00		
	(Vorjahr: 2.000.000,00)		
3. Andere Ergebnisrücklagen		11.340.000,00	11.140.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	200.000,00		
	(Vorjahr: 200.000,00)		
		<b>60.170.000,00</b>	<b>57.440.000,00</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag		3.529,09	6.899,89
2. Jahresüberschuss		4.569.842,68	4.348.453,35
3. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		-2.730.000,00	-2.640.000,00
		<b>1.843.371,77</b>	<b>1.715.353,24</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>112.309.241,75</b>	<b>105.906.122,83</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.693.213,00	3.650.309,00
2. Steuerrückstellungen		83.107,00	55.107,00
3. Sonstige Rückstellungen		1.123.760,23	915.089,98
		<b>4.900.080,23</b>	<b>4.620.505,98</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		118.059.518,44	103.179.278,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		22.368.184,97	27.663.070,59
3. Erhaltene Anzahlungen		8.635.678,43	8.284.128,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		64.541,22	66.727,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.260.797,71	2.965.928,54
6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen		24.498,04	136.596,09
7. Sonstige Verbindlichkeiten		124.885,96	95.915,76
– davon aus Steuern:	53.834,67	<b>151.538.104,77</b>	<b>142.391.644,52</b>
	(Vorjahr: 41.001,33)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	6.008,69		
	(Vorjahr: 3.697,68)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>112.358,30</b>	<b>116.031,63</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>268.859.785,05</b>	<b>253.034.304,96</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	2021	2020
	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.026.989,84	35.299.487,71
b) aus Betreuungstätigkeit	4.101,74	4.096,56
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	217.657,37	174.052,24
	<b>36.248.748,95</b>	<b>35.477.636,51</b>
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	657.804,75	-96.590,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	68.563,00	323.731,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	367.680,81	268.010,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-16.930.132,50	-16.120.269,92
<b>Rohergebnis</b>	<b>20.412.665,01</b>	<b>19.852.518,52</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.040.480,28	-2.982.085,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.052.817,36	-890.210,76
– davon für Altersversorgung: -481.566,31 (im Vorjahr: -334.693,14)		
	<b>-4.093.297,64</b>	<b>-3.872.295,96</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.417.084,90	-4.945.327,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.365.488,79	-2.519.021,27
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41.533,13	36.209,92
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.993.123,81	-3.103.396,47
– davon aus Aufzinsung Rückstellungen: -80.170,00 (im Vorjahr: -96.878,38)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-45.304,00	-133.103,29
<b>12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>5.539.899,00</b>	<b>5.315.584,00</b>
13. Sonstige Steuern	-970.056,32	-967.130,65
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>4.569.842,68</b>	<b>4.348.453,35</b>
15. Gewinnvortrag	3.529,09	6.899,89
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-2.730.000,00	-2.640.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>1.843.371,77</b>	<b>1.715.353,24</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2021

## 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 3, bei Lizenzen von 5 Jahre.

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 „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ ausgewiesenen Wohngebäude wird eine Nutzungsdauer von 99 bzw. für Neubauten von 75 Jahren, für die in dem Bilanzposten A.II.2 „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ ausgewiesenen Bauten eine Nutzungsdauer von 50 bzw. 25 Jahren angenommen. In Wohngebäuden integrierte einzelne Gewerbeeinheiten werden mit einer Nutzungsdauer von 25, 34 bzw. 75 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 19 Jahren und für eine Lärmschutzwand von 25 Jahren angenommen.

Architekten- und Verwaltungskosten wurden in Höhe von 23,5 TEuro für das Neubauprojekt Wandsbeker Allee/ Kattunbleiche bei den „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ und in Höhe von 37,5 TEuro für den Neubau Tarpenbeker Ufer bei den „Anlagen im Bau“ aktiviert. Ebenso wurden 7,5 TEuro für die Innenhofmodernisierung im Rübenkamp 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 3 bis 10 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 1,87% zum 31. Dezember 2021 zu Grunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren gegenüber den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 155,9 TEuro. Der Anteil aus der Zinsänderung beträgt 80,1 TEuro. Eine Fluktuation bei den Rentenanwärtern oder -berechtigten sowie Lohn- und Gehaltssteigerungen waren nicht zu berücksichtigen.

# Entwicklung des Anlagevermögens, der Forderungen und Verbindlichkeiten

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.155.190,75</b>	<b>160.634,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.315.824,82</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	303.158.017,52	-1.106.041,23	200.000,00	48.296.229,87	350.148.206,16
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	3.746.175,55	13.743,61	16.093,86	115.800,27	3.859.625,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.958.712,52	126.091,46	104.222,21	0,00	1.980.581,77
Anlagen im Bau	223.792,00	37.500,00	0,00	-261.292,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	795.078,16	149.072,35	53.353,08	-1.838,91	888.958,52
Geleistete Anzahlungen	26.656.765,32	21.507.266,39	0,00	-48.148.899,23	15.132,48
	<b>343.355.472,94</b>	<b>20.727.632,58</b>	<b>373.669,15</b>	<b>0,00</b>	<b>363.709.436,37</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>344.810.715,69</b>	<b>20.888.266,65</b>	<b>373.669,15</b>	<b>0,00</b>	<b>365.325.313,19</b>

Kumulierte Abschreibungen Vorjahre 01.01.2021	Zugang Abschrei- bungen 2021	Abgang Abschrei- bungen 2021	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>1.095.831,01</b>	<b>59.291,57</b>	<b>0,00</b>	<b>1.155.122,58</b>	<b>160.702,24</b>	<b>59.359,74</b>
113.071.869,97	4.766.689,91	0,00	117.838.559,88	232.309.646,28	190.086.147,55
2.395.414,62	132.980,00	0,00	2.528.394,62	4.288.536,74	4.421.516,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
1.606.002,04	207.594,88	13.053,86	1.800.543,06	2.059.082,51	2.140.173,51
1.660.912,01	197.175,46	103.423,21	1.754.664,26	225.917,51	297.800,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	223.792,00
0,00	53.353,08	53.353,08	0,00	888.958,52	795.078,16
0,00	0,00	0,00	0,00	15.132,48	26.656.765,32
<b>118.734.198,64</b>	<b>5.357.793,33</b>	<b>169.830,15</b>	<b>123.922.161,82</b>	<b>239.787.274,55</b>	<b>224.621.274,30</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	250.000,00
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>300.052,00</b>	<b>300.052,00</b>
<b>119.830.029,65</b>	<b>5.417.084,90</b>	<b>169.830,15</b>	<b>125.077.284,40</b>	<b>240.248.028,79</b>	<b>224.980.686,04</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	
	2021	Vorjahr	2021	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	161.208,91	177.900,91	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.881,07	4.813,45	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.122.887,33	2.191.270,89	664.503,58	194.873,64
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.288.977,31</b>	<b>2.373.985,25</b>	<b>664.503,58</b>	<b>194.873,64</b>

Die Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen notwendigen Erfüllungsbetrages. 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.

### **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 überwiegend aus von den Herstellungskosten in Abzug gebrachten Einmalzuschüssen der IFB Hamburg in Höhe von 1.008 TEuro.

Der Abgang von 200 TEuro resultiert aus der Rückzahlung der Ausgleichszahlung für die originär geplante Fußgängerbrücke an dem Neubau Wandsbeker Allee/Kattunbleiche. Der Bau der Brücke wurde seitens der Stadt Hamburg verworfen. Die Umbuchung ergibt sich im Wesentlichen aus der Aktivierung der geleisteten Anzahlungen für den fertiggestellten Neubau Tarpenbeker Ufer.

Bei den „Anlagen im Bau“ wurden alle im Bau befindlichen Anlagen fertiggestellt und aktiviert.

Die Bauvorbereitungskosten umfassen Vorplanungskosten für aktivierungsfähige Modernisierungen.

Der Bilanzposten „Unfertige Leistungen“ stellt die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten 2021 dar.

In der Bilanz werden unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ im Wesentlichen Forderungen aus IFB Zuschüssen in Höhe von 629,0 TEuro für den Neubau in Wandsbek aufgeführt. Der wesentliche Unterschied zum Vorjahr resultiert aus der Zahlung der Forderung aus Tilgungszuschüssen und der abgerechneten Forderung mit der Hamburg Wärme GmbH.

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 245,5 TEuro für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und 466,2 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 78,4 TEuro, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 58,9 TEuro ausgewiesen.

In den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 80,2 TEuro aus der Aufzinsung von Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen enthalten, sowie 105,1 TEuro aus der Abzinsung von Forderungen.

## 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	118.059.518,44 (103.179.278,16)	4.007.064,14 (3.007.942,95)	17.003.870,53 (12.802.995,35)	97.048.583,77 (87.368.339,86)	118.059.518,44 (103.179.278,16)	Grundpfandrechte*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.368.184,97 (27.663.070,59)	983.791,54 (1.069.920,57)	4.258.794,12 (4.638.817,38)	17.125.599,31 (21.954.332,64)	22.368.184,97 (27.663.070,59)	Grundpfandrechte*)
	<b>140.427.703,41</b> (130.842.348,75)	<b>4.990.855,68</b> (4.077.863,52)				
Erhaltene Anzahlungen	8.635.678,43 (8.284.128,34)	8.635.678,43 (8.284.128,34)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.541,22 (66.727,04)	48.458,10 (50.643,92)	16.083,12 (16.083,12)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.260.797,71 (2.965.928,54)	2.260.797,71 (2.965.928,54)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.498,04 (136.596,09)	24.498,04 (136.596,09)				
Sonstige Verbindlichkeiten	124.885,96 (95.915,76)	124.885,96 (95.915,76)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>151.538.104,77</b> (142.391.644,52)	<b>16.085.173,92</b> (15.611.076,17)	<b>21.278.747,77</b> (17.457.895,85)	<b>114.174.183,08</b> (109.322.672,50)	<b>140.427.703,41</b> (130.842.348,75)	

\*) überwiegend Buchgrundschulden

## D. Sonstige Angaben

- Die BDS ist mit 20 % an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg (GBS), beteiligt. Zum 31. Dezember 2020 beträgt das Eigenkapital 381,4 TEuro. 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 10,2 TEuro erwirtschaftet. Die Beteiligung an der GBS wurde zum 31.12.2022 gekündigt.

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 2021 beträgt das Eigenkapital 277,6 TEuro. Im Jahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 11,5 TEuro erwirtschaftet. Seit dem 1. Januar 2016 wird die Hauswarttätigkeit für die BDS von der IMSH übernommen.

- Die gesetzlich geforderte Angabe über durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

- 39 Vollzeitbeschäftigte, davon
- 30 kaufmännische Angestellte
- 7 technische Angestellte
- 2 Hausverwalter  
bzw. Mitarbeiter im Regiebetrieb

weitere Beschäftigte:

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

- Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von 2.506,6 TEuro, welchen wir zur Anschlussfinanzierung von KFW-Darlehen abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.
- Es besteht ein Haftungsverhältnis zum 31. Dezember 2021 gegenüber einem Mieter der Wohnanlage Herrengaben, Hamburg-Neustadt, hinterlegte Kautions in Höhe von 1,6 TEuro.

- Es bestehen finanzielle Verpflichtungen zum 31.12.2021 im Zusammenhang mit dem Erwerb des Erbpachtgrundstücks im Erich-Ziegel-Ring von 1.420,0 TEuro.

- Mitgliederbewegung 2021

Anfangsbestand:	8.173
Zugang:	393
Abgang:	221
Endbestand:	8.345

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 3.354 TEuro erhöht.

- Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbands:

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

- Mitglieder des Vorstands:

Olaf Klie,  
Carsten Rehling

- Mitglieder des Aufsichtsrats:

Wilfried Jastrembski, Vorsitzender,  
Karin Timmermann, stellv. Vorsitzende,  
Klaus Ehlers, Schriftführer,  
Peter Gero (bis 14.10.2021),  
Mevlüde Yüce,  
Matthias Gottschalk,  
Jan Kopfmann (bis 14.10.2021),  
Torsten Gerke (ab 14.10.2021),  
Jan Deniz (ab 14.10.2021).

- Nachtragsberichterstattung

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der BDS, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten

(Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

#### 11. Gewinnverwendungsvorschlag

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

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Dividende 4% *)	1.838.572,86	1.711.824,15
Vortrag auf neue Rechnung	4.798,91	3.529,09
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.843.371,77</b>	<b>1.715.353,24</b>

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

Hamburg, 20.04.2022

Der Vorstand  
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Olaf Klie

Carsten Rehling

# Impressum

## Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2021

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 2021  
bis 31. Dezember 2021

## Bildnachweis

Markus Tollhopf  
Titelseite links oben, rechts unten  
S. 3, 9, 12, 13, 14, 15 Architektur, 16, 17, 18,  
19 Architektur und Skulptur, 30, 44, 56, 61, 62,  
Umschlag hinten

S. 20 rechts oben Matchbox Südafrika  
links Mitte Bürgerhaus Barmbek  
rechts unten Jonas Walzberg  
HipHopAcademy – ein Projekt der  
Stiftung Kulturpalast

Neuntöter e. V.  
Titelseite rechts oben,  
S. 22, 23 oben links

Angelika Köstel  
Titelseite unten links,  
S. 26 unten links

BDS  
S. 19 Skulpturen oben rechts, 26 oben links

Diana Hempel  
S. 15 Skulptur, 23 oben rechts, unten links  
S. 26 oben rechts, 28

istockphoto.com  
S. 4/5 Jürgen Sack, 20 links oben J-Picture,  
23 rechts unten Maksym Gorpenyuk,  
24, 26 links Mitte monkeybusinessimages

stock.adobe.com  
S. 6 Ivan Kmit, 7 Anatolij Babiy, 11 Sabine Se,  
20 rechts Mitte Anna Bizon, rechts unten Kerstin,  
26 rechts Mitte Halfpoint,  
unten rechts Fractal Pictures

## Redaktion und Text:

Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

## Konzeption und Gestaltung:

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



