

BDSBERICHT



Geschäftsbericht 2019



www.bds-hamburg.de

A photograph of a modern glass entrance door leading to an outdoor area with a building and a bicycle. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text "Geschäftsbericht 2019" is positioned in the upper right quadrant of the image.

Geschäftsbericht 2019

Unser Wohnungsbestand

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



Inhalt

Die BDS im Überblick

| | |
|--|---|
| Unser Wohnungsbestand | 4 |
| Ergebnisse des Geschäftsjahres 2019 im Überblick | 8 |
| Vorwort des Vorstands | 9 |

Berichte aus der Genossenschaft

2019 – Aktivitäten

| | |
|-------------------------|----|
| Neubau Wandsbeker Allee | 12 |
| Neubau Pulverhofsweg | 16 |
| Neubau Tarpenbeker Ufer | 20 |

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

24

Jahresabschluss

Lagebericht

| | |
|---|----|
| 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf | 32 |
| 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens | 34 |
| 2.1 Vermögenslage | |
| 2.2 Finanzlage | |
| 2.3 Ertragslage | |
| 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht | 39 |

Bericht über die gesetzliche Prüfung

41

Bericht des Aufsichtsrats

42

Geschäftsbericht 2019

| | |
|-----------------------------------|----|
| Bilanz zum 31. Dezember 2019 | 46 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2019 | 48 |
| Anhang des Jahresabschlusses 2019 | 49 |

Vertreter- und Ersatzvertreterverzeichnis

55

Impressum, Bildnachweis

63

Ergebnisse im Geschäftsjahr

| Ergebnisse im Geschäftsjahr | 2019 TEuro | 2018 TEuro |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Bilanzsumme | 226.789 | 209.952 |
| Geschäftsguthaben | 43.682 | 39.879 |
| Rücklagen | 54.800 | 52.400 |
| Jahresüberschuss | 3.973 | 3.123 |
| Eigenkapitalquote (in%) | 44,1 | 44,7 |
| Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung | 34.701 | 33.741 |
| Instandhaltungsleistungen | 9.149 | 8.828 |
| Modernisierungen | 537 | 146 |
| Neubauinvestitionen | 16.865 | 8.955 |
| Sonstige Daten (Stand 31.12.2019) | | |
| Zahl der Mitglieder | 8.136 | 7.958 |
| Abgänge | -222 | -205 |
| Zugänge | 400 | 309 |
| Bewirtschaftete Einheiten insgesamt | 6.677 | 6.634 |
| Wohnungen | 4.926 | 4.903 |
| - nicht preisgebunden | 4.316 | 4.293 |
| - öffentlich gefördert | 610 | 610 |
| Gewerblich genutzte Einheiten | 24 | 23 |
| Garagen und Stellplätze | 1.727 | 1.708 |
| Wohnfläche in m² | 300.091 | 298.275 |
| Gewerblich genutzte Flächen in m² | 4.797 | 4.602 |
| Wohnungswechsel insgesamt | 358 | 313 |
| Fertig gestellte Wohnungen im Neubau | 23 | 0 |
| im Bau | 267 | 155 |
| Durchschnittliche Nutzungsgebühren in € pro m² pro Monat | | |
| öffentlich geförderte Wohnungen | 5,82 | 5,93 |
| nicht preisgebundene Wohnungen | 7,64 | 7,34 |
| Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter insgesamt (Stand 31.12.2019) | 59 | 53 |
| weiblich | 38 | 34 |
| männlich | 21 | 19 |
| davon Teilzeitbeschäftigte (inkl. Altersteilzeit) | 10 | 9 |
| Auszubildende | 3 | 2 |
| Geringfügig Beschäftigte | 1 | 1 |

Vorwort

In diesem Vorwort tätigen wir zunächst einen Rückblick auf das abgelaufene Geschäftsjahr, über das wir berichten und nehmen Stellung zu den derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen betreffend die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und die BDS im Besonderen – im Normalfall.

Doch die gegenwärtige (Stand: 26. März 2020) weltweite Pandemie durch das Virus Corona-Covid-19 hat die Weltwirtschaft in einem nie zuvor für möglich gehaltenen Ausmaß im Griff und es kann derzeit niemand mit Gewissheit sagen, wann wir über einen Impfstoff oder ein Gegenmittel verfügen und wann die Epidemie ein Ende finden wird. Das Schließen der Außengrenzen der EU und der Bundesrepublik Deutschland zu ihren Nachbarländern, die drastische Einschränkung des Reiseverkehrs, das Schließen von Läden, die nicht der Grundversorgung dienen, das Erlassen von Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen führen zu einem Erliegen der deutschen Wirtschaft. Die Wohnungswirtschaft und die BDS werden auch die Folgen des plötzlichen Einnahmenverlustes vieler Beschäftigte und Selbstständiger zu spüren bekommen. Zwar hat die Bundesregierung am 24. März 2020 einen Rettungsschirm für die Unternehmen und ein Hilfspaket für Selbstständige und Privatpersonen beschlossen, doch ist aus heutiger Sicht ungewiss, ob dieser ausreichen wird und wie lange die derzeitige Phase andauert.

Unabhängig von der aktuellen Situation möchten wir einen Blick auf die Rahmenbedingungen für die Hamburger Wohnungswirtschaft und insbesondere auf die Aktivitäten der BDS werfen. In der Medienlandschaft war das Jahr 2019 geprägt von der Entwicklung der Mieten in den Ballungsgebieten wie Hamburg, Berlin, München, Frankfurt und Stuttgart. In diesen Metropolregionen trifft eine weiterhin hohe Nachfrage auf ein nur sehr gering wachsendes Angebot. Die Nachfrage nach Wohnungen ist beispielsweise mit ca. 40.000 weitaus höher als die jährlich durchschnittlich in Berlin neu gebauten 46 Wohnungen pro 10.000 Einwohner. Die Entscheidung des Berliner Senats, die Mieten für fünf Jahre einzufrieren, führt jedoch nicht zur Erhöhung des dringend benötigten Wohnungsneubaus. Im Gegenteil. Es werden für Investoren keine Anreize geschaffen, in Neubauwohnungen zu investieren. Hamburg

hat mit seinem Bündnis für das Wohnen seit 2011 insgesamt 56.000 fertiggestellte Neubauwohnungen zu verzeichnen und damit bundesweit Vorbildcharakter.

Auch die BDS kann nicht nur mit ihrem Neubau an der Wandsbeker Allee das Bündnis unterstützen. Wir schaffen 132 öffentlich geförderte Wohnungen für Senioren, Familien, Singles, Paare, Studenten und Azubis, gelegen an einer Hamburger Magistrale, dem Ring 2. Auch mit weiteren Neubauten wie am Pulverhofsweg in Farmsen oder am Tarpenbeker Ufer in Groß Borstel erhöhen wir das Angebot an attraktiven Wohnungen für unsere Mitglieder zusätzlich.

Die Versorgung einer wachsenden Stadt mit mehr und bezahlbarem Wohnraum erfordert eine langfristige Strategie der Politik, keine kurzfristigen Beruhigungsmittel mit negativen Langzeitwirkungen. Daher appellieren wir an die politischen Entscheidungsträger, die Berliner Maßnahmen nicht für Hamburg zu übernehmen. Hier sollte weiterhin an dem erfolgreich eingeschlagenen Weg festgehalten werden. Bei weiter steigenden Baukosten führt ein Mietendeckel dazu, dass an notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gespart werden muss. Dies wäre nicht im Sinne unserer Satzung und unserer Mitglieder. Auch städtische Baugrundstücke nur noch im Rahmen von Erbpachtverträgen zu vergeben, führt aufgrund der schwierigen Finanzierbarkeit zu weniger Neubauinvestitionen. Eine nachhaltige Wohnungspolitik erfordert Maßnahmen mit Weitblick.

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

Der Vorstand
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Olaf Klie

Carsten Rehling

Aktivitäten



2019

Neubau Wandsbeker Allee



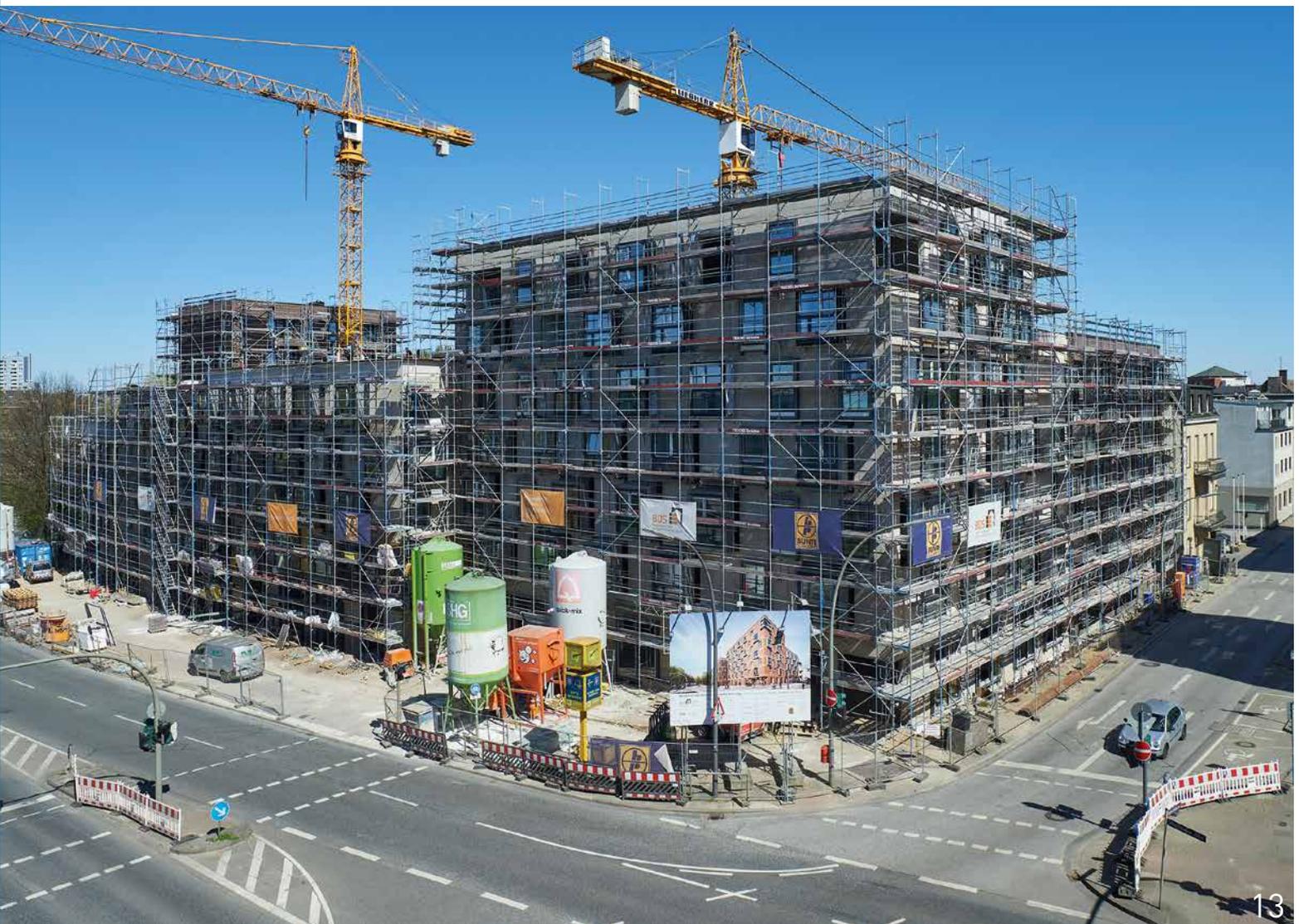
Richtfest an der Wandsbeker Allee/Kattunbleiche

Am 21.11.2019 feierte die BDS mit ca.100 Gästen Richtfest in Wandsbek. Der Einladung folgten Vertreter aus Politik und Verwaltung, Mitarbeiter des Bauunternehmens Bunte, Planer, Architekten und zahlreiche Vertreter der Wohnungswirtschaft.

In seiner Begrüßungsrede hob Vorstand Olaf Klie die Bedeutung des Bauvorhabens zur Unterstützung des gemeinsamen Ziels, in Hamburg weiterhin bezahlbaren Wohnraum anzubieten, hervor. Er bedankte sich bei allen Beteiligten für die geleistete gute Arbeit. Deutliche Worte fand Olaf Klie zur Lage der Wohnungswirtschaft. Er appellierte unter anderem an die Vertreter der Politik und Verwaltung, die Wohnungsbaugenossenschaften bei der Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum besser zu unterstützen sowie insbesondere am Hamburger Bündnis für das Wohnen festzuhalten.

„Ein Glücksfall für Wandsbek“, so bezeichnete Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im anschließenden Grußwort das neueste Bauprojekt der BDS. Sie betonte die Wichtigkeit des Mehrgenerationen-Projektes für den Stadtteil und lobte den vorbildlichen Energie-Standard.

Die BDS baut in einer der attraktivsten Wandsbeker Lagen 132 öffentlich geförderte Wohnungen für alle Generationen und Lebensmodelle. Erstmals in der BDS-Geschichte entstehen auch Appartements für Studenten und Azubis. Außerdem entstehen 700 m² Gewerbefläche sowie eine Tiefgarage mit 45 Stellplätzen. Die Wohnanlage besteht aus fünf Baukörpern, von denen vier als Blockrandbebauung zur Wandsbeker Allee/Kattunbleiche entstehen. Der fünfte Baukörper wird als Solitärbau in den Innenhof eingefügt.



Neubau Wandsbeker Allee



Der Neubau entsteht in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Wandsbeker Quarree, dem Wandsbeker Markt und der Wandsbeker Chaussee. Den angehenden Bewohnern werden mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Gastronomie- und Freizeitangeboten alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens geboten. Diese werden um die Erholungsgebiete in den vielen Parkanlagen entlang der Wandse oder dem nahegelegenen Wandsbeker Gehölz ergänzt. Die U-Bahn direkt vor der Haustür und der große Busbahnhof in unmittelbarer Nähe sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung.

Das Wichtigste im Überblick:

- 6.400 m² Wohnfläche
- 700 m² Gewerbefläche
- 60 Seniorenwohnungen
- 36 Mehrgenerationenwohnungen
- 36 Appartements für Studenten und Azubis
- Tiefgarage mit 45 Stellplätzen
- KfW 40 Effizienzhaus-Standard
- Photovoltaik- und Solaranlage
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung



Neubau Pulverhofsweg



Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Pulverhofsweg, Hamburg-Farmsen

In unmittelbarer Nähe zu einem größeren Wohnungsbestand der BDS ist ein weiteres Neubauvorhaben mit 23 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit sowie 19 Stellplätzen in der Tiefgarage entstanden. Der Erstbezug hat im Dezember 2019 begonnen. Die 2- bis 5-Zimmerwohnungen haben eine Größe von 43 bis 125 m² auf einer Gesamtwohnfläche von rund 1.860 m². Individuelle und vielfach barrierefreie Grundrisszuschnitte erfüllen vielschichtige Wohnwünsche.

Alle Wohnungen und das Kellergeschoss sind über einen Aufzug erreichbar. Großzügige Balkone und Dachterrassen sowie die modern ausgestatteten Wohnungen bieten ein hohes Maß an Wohnqualität. Unter anderem sind sie mit hochwertigem Parkett, einer modernen Einbauküche und im Erdgeschoss mit elektrisch gesteuerten Fensterrollläden ausgestattet. Behaglichkeit und zusätzlichen Komfort liefern Handtuchheizkörper in den Badezimmern und eine Fußbodenheizung in allen Räumen. Geschickt angeordnete Fensterflächen ermöglichen lichtdurchflutete Wohnbereiche.

Der sich durch die Gebäudeform ergebende rückwärtig gelegene Innenhof bietet einen geschützten Freiraum, der insbesondere auch den Bedürfnissen von Familien mit Kindern zugutekommt. Gleichzeitig gewährt er eine

Kommunikationszone für alle Bewohner. Auch das Wohnumfeld lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Bachlauf der Berner Au sowie der Kupferpark mit dem Kupferteich. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

Das Objekt wurde im Niedrigenergiehausstandard KfW-Effizienzhaus 55 erstellt. Hoch gedämmte Fassaden und Dächer, modernste Heizungstechnik mit Fußbodenheizung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung ermöglichen die optimierte Energieeffizienz.

Die im Erdgeschoss befindliche Gewerbeeinheit mit einer Grundfläche von rund 170 m² hat neben der attraktiven Kreuzungslage am Berner Heerweg eine großzügige Freiterrasse.

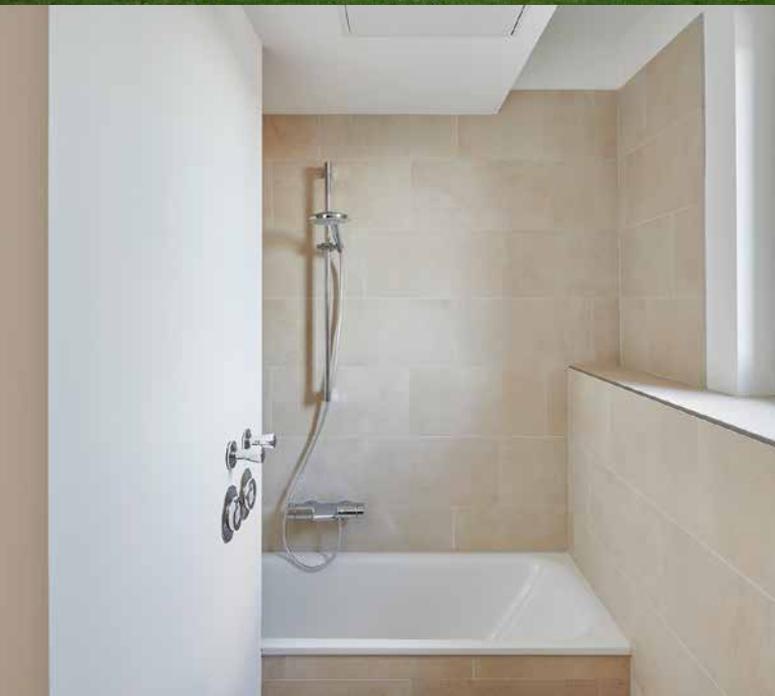
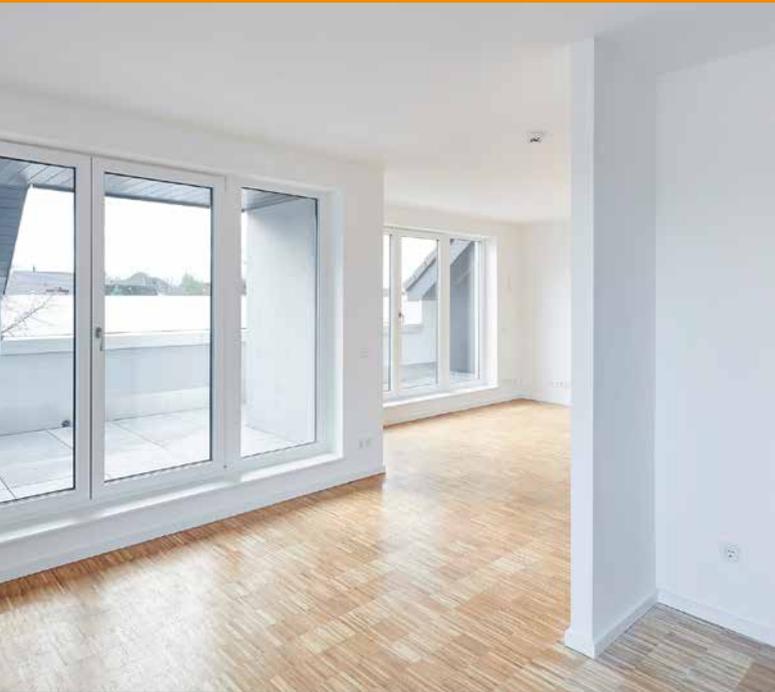
Die BDS hat dieses Projekt von der Bauträgerin Pulverhof Projektentwicklungsgesellschaft mbH Co.KG erworben. Für die Planung zeichnet sich die siebrechtmünzheimer architekten GmbH aus Hamburg verantwortlich.

Dieser Neubau am Pulverhofsweg ergänzt sehr gut unser bestehendes Wohnungsangebot für unsere Mitglieder in diesem Stadtteil.



Neubau Pulverhofsweg





Neubau Tarpenbeker Ufer



Neubau einer Wohnanlage am Tarpenbeker Ufer, Groß Borstel Die BDS erweitert ihren Bestand im Hamburger Norden

Die Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG erweitert ihren Wohnungsbestand um 135 Wohnungen. Die zu erstellenden Wohneinheiten auf dem erworbenen Bau-
feld 2 im Stadtteil Groß Borstel gehören zum Bauprojekt „Tarpenbeker Ufer“ mit insgesamt 10 Baufeldern.

Die Grundstücksfläche beträgt rd. 11.092 m² und umfasst vier Gebäude mit 87 öffentlich geförderten und 48 frei finanzierten Wohnungen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 9.334 m². Zusätzlich gehören ein ca. 81 m² großer Gemeinschaftsraum, 98 Tiefgaragenstellplätze sowie 300 Fahrradstellplätze zu den BDS-Wohnungen. Die Gebäude bestehen aus drei bis vier Geschossen und einem Staffelgeschoss, sind voll unterkellert mit einer Tiefgarage und den erforderlichen Nebenräumen. Die Energieeffizienzhäuser nach KfW 55 werden zentral über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt.

Es entstehen von der 1-Zimmer-Wohnung für den Single-Haushalt bis zur großzügigen 4-Zimmer-Wohnung für familiengerechtes Wohnen eine Vielzahl an attraktiven Wohnungsgrößen. Der Wohnungsmix ist sehr vielfältig und ermöglicht die Nutzung als Mehrgenerationenwohnanlage. Alle Wohnungen sind barrierearm erreichbar, 38 Wohnungen sind barrierefrei. Die durchschnittliche

Wohnungsgröße der frei finanzierten Wohnungen beträgt 74,10 m², der geförderten Wohnungen 66,40 m².

Die BDS erweitert mit dem im Dezember 2019 erfolgten Erwerb ihren Bestand um attraktive Wohnungen im Norden von Hamburg. Das Tarpenbeker Ufer ist ein naturnahes und gleichzeitig zentral gelegenes Wohnquartier am südlichen Ende des Stadtteils Groß Borstel – verkehrsgünstig gelegen zwischen Eppendorf und Lokstedt. Der Siemersplatz, die Buslinien 5 (Richtung Hbf) und 281 (Richtung U-Bahn Lattenkamp) sowie Versorgungsmöglichkeiten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Die Wohnungen der BDS sind voraussichtlich im Februar 2022 bezugsfertig.

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, ergänzt um eine Kita mit 127 Plätzen. Die Wohnprojekte entstehen auf insgesamt 10 Baufeldern entlang des südlichen Ufers der Tarpenbek.



Wirtschaftliche

Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aktuelle wirtschaftliche Lage im Frühjahr 2020

Die sich im Februar 2020 entwickelnde weltweite Corona-Pandemie, ausgelöst im Dezember 2019 durch das Virus COVID-19 (Coronavirus SARS-CoV-2) in der chinesischen Großstadt Wuhan, hat im März 2020 auch Deutschland getroffen. Nachdem Rückkehrer aus Wuhan das Virus in Norditalien eingeschleppt hatten, entwickelte sich in der Alpenregion ein Epizentrum der Pandemie. Die Außengrenze der EU sowie die Grenze Deutschlands zu ihren Nachbarstaaten wurden am 16. März 2020 geschlossen. Anschließend haben die Bundesländer zur Einschränkung der Ausbreitung der Pandemie differenzierte Ausgangsbeschränkungen getroffen und unter anderem Geschäfte, die nicht der Grundversorgung dienen, geschlossen. Der weltweite Reiseverkehr wurde drastisch eingeschränkt und Kontaktbeschränkungen erlassen, so dass viele Branchen und Dienstleister ihre Tätigkeiten ruhen lassen mussten („Shutdown“).

Die Coronavirus-Krise erfasst nahezu alle Branchen und Wirtschaftszweige in Deutschland. Das Wirtschaftsinstitut ifo sieht eine schwere Rezession heraufziehen.

Quelle: ntv am 26. März 2020.

Der endgültige ifo-Geschäftsklimaindex für März 2020 fiel auf 86,1 Punkte von 96,0 Zählern im Februar 2020.

Ifo: „Dies ist der stärkste jemals gemessene Rückgang im wiedervereinigten Deutschland und der niedrigste Wert seit Juli 2009. Es ist davon auszugehen, dass es mindestens zwei Quartale lang eine schwere Rezession geben wird. Es kann im Gesamtjahr einen Einbruch beim Bruttoinlandsprodukt zwischen 5 und 20 Prozent geben, je nach Länge des Shutdowns.“

Zwar hat die Bundesregierung am 24. März 2020 ein umfassendes Hilfspaket für die betroffenen Unternehmen, Selbstständigen und Privatpersonen beschlossen, doch ist aus derzeitiger Sicht noch nicht abzusehen, wie lange der Shutdown und die Pandemie noch andauern wird. Ein Gegenmittel oder ein Impfstoff gegen das Virus wird dieses Jahr nicht mehr erwartet. (Stand: 26. März 2020)

Wirtschaftliche Lage in Hamburg für das Geschäftsjahr 2019

Wirtschaftliche Situation in Hamburg allgemein

Die positive wirtschaftliche Entwicklung setzte sich auch 2019 fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg im ersten Halbjahr 2019 gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 nominal um 3,4 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich ein Wirtschaftswachstum von real plus 1,6 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der bei 2,4 Prozent nominal und 0,4 Prozent real lag. Auch das Hamburger Baugewerbe wuchs deutlich.

Zahl der Erwerbstätigen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2019 weiter angestiegen und zeigt damit seit 16 Jahren eine positive Entwicklung. Im Vergleich zum Jahr 2018 stieg sie um 19.000 auf 1.293.200 Personen. Mit diesem Wachstum von 1,5 Prozent lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von plus 0,9 Prozent. Mit einem Anteil von 87 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier stieg die Erwerbstätigenzahl in Jahresfrist um 1,4 Prozent. Das Produzierende Gewerbe zeigte in Hamburg mit plus 2,4 Prozent ebenfalls ein im Vergleich zur bundesweiten Entwicklung überdurchschnittliches Wachstum. Am Jahresende 2018 haben in Hamburg 237.200 Personen ganz oder teilweise von Sozialleistungen zur laufenden Lebensführung gelebt. Das waren 2,3 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Insgesamt bezogen 12,9 Prozent der Hamburger Bevölkerung Sozialleistungen zur laufenden Lebensführung (Vorjahr: 13,3 Prozent). Bei den Deutschen sank die Quote zwischen 2017 und 2018 von 9,6 auf 9,2 Prozent, bei den Ausländerinnen und Ausländern von 32,1 auf 31,4 Prozent. Die Arbeitslosenquote betrug im Juli 2018 6,3 Prozent (Vorjahr: 6,8 Prozent).

Hamburg wächst weiter

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Die Vorausberechnung liegt in drei Varianten vor, die sich in der Höhe der angenommenen Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs von rund 1,831 Mio. Ende 2017 auf 1,949 Mio. im Jahr 2040 steigen (Variante W1 mit geringerer Zuwanderung). In der Variante W2 mit moderater Zuwanderung wächst die Bevölkerung Hamburgs auf 1,988 Mio.

und in der Variante mit der höchsten Zuwanderung (W3) auf 2,051 Mio. Personen. Ursachen dieses Anstiegs sind eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen sowie ein Wanderungsgewinn durch mehr Zu- als Fortzüge.

Bevölkerungszahl weiterhin über 1,8 Millionen

Die Bevölkerungszahl Hamburgs ist auch im Jahr 2018 gestiegen. Am 31.12.2018 lebten 1.841.179 Personen in der Hansestadt. Das sind 10.595 Personen mehr als Ende 2017. Die Verteilung auf 49 Prozent Männer und 51 Prozent Frauen hat sich zum Vorjahr nicht verändert (902.048 Männer und 939.131 Frauen). Während die Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer um 6.048 auf 302.265 Personen stieg, wuchs die deutsche Bevölkerung im selben Zeitraum um 4.547 auf 1.538.914 Frauen und Männer. Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der Gesamtbevölkerung betrug damit Ende 2018 gut 16 Prozent. Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten.

Der Anteil der HamburgerInnen, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,6 Prozent, der Anteil der zwischen 18 und 29-jährigen 16,0 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter zwischen 2017 und 2040 von 99.000 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit 42,1 Jahre alt. In Hamburg leben auf einem Quadratkilometer 2.505 Menschen – 133 Menschen mehr als im Jahr 1995. Verglichen damit sind es in München 4.686 und in Berlin 4.055 Menschen pro Quadratkilometer.

Haushalte mit Kindern

Ende 2018 lebten in rund 17,8 Prozent der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren – vor rund 30 Jahren waren es noch 25 Prozent. Zwischen den Stadtteilen bestehen dabei starke Unterschiede. Die höchsten Anteile an Haushalten mit Kindern gibt es in Billwerder (38 Prozent) und Neuallermöhe (33 Prozent), die niedrigsten in innerstädtischen Gebieten wie Barmbek-Nord und St. Georg (unter 11 Prozent). Ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte.

Anzahl der Einpersonenhaushalte steigt weiter

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist Ende des Jahres 2018 in Hamburg seit 2009 von 51,6 Prozent auf 54,5 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 39,6 Quadratmetern in Anspruch. Noch im Jahr 1964 waren das lediglich 20,5 Quadratmeter. Die meisten Einpersonenhaushalte weist auf Bezirksebene

Hamburg-Nord mit 63 Prozent auf. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote sogar 70 Prozent. Im Bezirk Bergedorf leben mit einem Anteil von nur 43 Prozent die wenigsten allein. Der durchschnittliche Hamburger Haushalt umfasst 1,8 Personen.

Lagebild Geflüchtete

Insgesamt waren 2019 in Hamburg noch sechs Erstaufnahmeeinrichtungen sowie das Ankunftscenter in Betrieb. Dort lebten zum Stichtag (30.09.2019) 1.195 Menschen, 468 Personen im Ankunftscenter und 727 Personen in Erstaufnahmen. Zum 30.09.2019 gab es darüber hinaus 120 Folgeunterkünfte mit rund 33.200 Plätzen. In Hamburg wurden im dritten Quartal 2019 2.222 Flüchtlinge registriert, 954 Personen wurden nach dem „Königsteiner Schlüssel“ in andere Bundesländer verteilt. Von den 1.268 Hamburg zugewiesenen Personen machten 650 einen Unterbringungsbedarf geltend. Seit Ende 2018 haben sich die Zugangszahlen über einen längeren Zeitraum auf einem deutlich niedrigeren Niveau stabilisiert. Die zentrale Koordinierungsstelle für Flüchtlinge in Hamburg (ZKF) wurde vor diesem Hintergrund im November 2019 in eine Stabstelle Flüchtlinge und übergreifende Aufgaben (SFA) überführt.

Grundstücksmarkt

Die Zahl der 2018 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 300 auf rund 12.400. Der Geldumsatz stieg dabei um 10 Prozent auf 12,1 Milliarden Euro. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2018 insgesamt rund 2,7 Millionen Quadratmeter Land und rund 1,7 Milliarden Euro umgesetzt. Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus 57 Prozent Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten, 33 Prozent bebauten Grundstücken, 9 Prozent unbebauten Bauflächen und 1 Prozent sonstigen Flächen. 2018 wurden in Hamburg 6 Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser, 2 Prozent mehr Eigentumswohnungen und 13 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhausbauplätze ging gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent zurück, die Zahl der Bauplätze für Geschosswohnungsbau um 1 Prozent. Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2018 rund 7 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 25,3-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Bei Mehrfamilienhausbauplätzen gab es einen Preisanstieg um 20 Prozent.

Entwicklung der Bauwirtschaft

Die in Hamburg ansässigen Baugewerbeunternehmen haben im Jahr 2018 mehr als 70,0 Mio. Euro in Sachanlagen investiert. Das ist ein neuerlicher Anstieg um knapp 60 Prozent, nachdem sich die Investitionssumme bereits im Jahr 2017 um 38 Prozent erhöhte.

In den größeren Betrieben im Hamburger Bauhauptgewerbe ist der baugewerbliche Umsatz im Jahr 2018 um 13,9 Prozent auf gut 1,8 Mrd. Euro gestiegen. Den größten Zuwachs gab es mit plus 32 Prozent im Wohnungsbau. Der Wert der Auftragseingänge sank gegenüber 2017 um zehn Prozent auf 1,3 Mrd. Euro. Während das Volumen im Wohnungsbau (plus vier Prozent) und im öffentlichen und Verkehrsbau (plus 16 Prozent) wuchs, sank der Auftragswert im gewerblichen und industriellen Bau um 30 Prozent. Die Zahl der baugewerblich tätigen Personen stieg im Monatsdurchschnitt um 13 Prozent auf gut 6.400 Personen. Insgesamt wurden 7,3 Mio. Arbeitsstunden geleistet, das sind 14 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Wohnungsbau stieg das Arbeitsvolumen mit plus 22 Prozent am deutlichsten; im gewerblichen und industriellen Bau legte es um 13 Prozent zu.

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

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2018 gab es in Hamburg 956.476 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,1 Quadratmeter. Insgesamt werden ca. 720.000 – also rund 75 Prozent – der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei 87,4 Prozent um Mietwohnungen. Mit gut 20 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 46 Prozent. Die je Einwohner in Hamburg zur Verfügung stehende Wohnfläche betrug 2018 durchschnittlich 38,5 Quadratmeter.

Anfang des Jahres 2019 betrug der Anteil der Sozialwohnungen mit 75.716 Wohnungen 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.037 Wohnungen und damit 25,1 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 insgesamt Baugenehmigungen für über 96.000 Wohnungen erteilt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten sowie der Wunsch nach größeren Wohnungen v. a. in innenstadtnahen Vierteln.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen 2019 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2019) durchschnittlich 8,66 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro/m² bzw. 2,6 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent. Der Mietenanstieg in Hamburg liegt im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 mit 2,6 Prozent unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 Prozent und damit deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels. 2017 war noch eine Steigerung von 5,2 Prozent gegenüber 2015 zu verzeichnen. Auch in der absoluten Entwicklung halbierte sich das Anstiegsniveau: 2017 betrug der Anstieg 0,42 Euro/m² und 2019 nur noch 0,22 Euro/m².

Steigende Wohnkostenbelastung auch durch steigende Nebenkosten

Grundsätzlich verteuern auch steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie zwischen 2000 und 2018 um 80 Prozent gestiegen (ohne Strom). Haushaltsstrom wurde um 107 Prozent teurer. Die Nettokaltmieten über den Gesamtbestand stiegen im selben Zeitraum lediglich um 24 Prozent – die allgemeine Teuerung legte im Vergleichszeitraum um 30 Prozent zu. Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate/Inflation insgesamt zuletzt auf 1,5 Prozent in 2017 und 1,8 Prozent in 2018 an. Für 2019 wird mit 1,4 Prozent gerechnet.

Baugenehmigungen

Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke 2019 erneut das Ziel erreicht, jedes Jahr den Bau von mindestens 10.000 neuen Wohnungen zu ermöglichen. Seit 2011 wurden in Hamburg insgesamt Baugenehmigungen für über 96.000 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2019 wurde der Bau von ins-

gesamt 12.715 neuen Wohnungen genehmigt. Alle Bezirke haben ihre Zielzahlen erreicht und größtenteils deutlich übertroffen. Hamburg hat für das Wohnungsbauprogramm das Personal in den Bezirken aufgestockt. Ende 2018 gab es einen Bauüberhang von 24.920 genehmigten aber noch nicht errichteten Wohnungen. Die genehmigten Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Hamburger Bezirke:

| Genehmigte Wohneinheiten | 2018 |
|---|---------------|
| Hamburg-Mitte | 1.078 |
| Altona | 1.407 |
| Eimsbüttel | 1.560 |
| Hamburg-Nord | 1.818 |
| Wandsbek | 2.260 |
| Bergedorf | 854 |
| Harburg | 1.149 |
| Vorbehaltsgebiete (Mitte Altona, HafenCity) | 1.117 |
| Gesamt | 11.243 |

Baufertigstellungen und Abgänge

In Hamburg sind im Jahr 2018 insgesamt 10.674 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von 849.430 Quadratmetern fertig gestellt worden. Bei der absoluten Anzahl der fertig gestellten Wohnungen wird Hamburg nur von Berlin übertroffen. Im Vergleich zum Jahr 2017 wurden damit 34,8 Prozent mehr neue Wohnungen und 26,4 Prozent mehr neue Wohnfläche bezugsfertig. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen verringerte sich dabei im Vergleich zu 2017 von 84,8 Quadratmetern auf 79,6 Quadratmeter. Mit 8.139 neuen Wohnungen und einer Zunahme in Jahresfrist von 53,6 Prozent lag der Schwerpunkt der Fertigstellungen in Hamburg eindeutig im Geschosswohnungsbau (Neubau von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen). Beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern erhöhte sich die Zahl der fertig gestellten Wohnungen um 3,3 Prozent auf 1.420 Wohnungen. Außerdem wurden 850 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, 141 Wohnungen in Wohnheimen und 124 Wohnungen im Neubau von Nichtwohngebäuden (zum Beispiel Büro- und Betriebsgebäude) fertig gestellt. Insgesamt sind im Jahr 2018 in den Hamburger Bezirken 401 Wohnungen abgegangen.

Bündnis für das Wohnen

Mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA Unternehmensgruppe sowie unter partnerschaftlicher Beteiligung der Hamburger Mietervereine traf der Senat im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verbindliche Absprachen über den Bau von Wohnungen – inklusive der gewünschten Quote von ein Drittel gefördertem Mietwohnraum – sowie der Modernisierung von Mietwohnungen unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Backsteinfassaden und der besseren Versorgung von Wohnungsnotfällen und zum Mietrecht. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. 2016 wurde ein neues „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, wurde im neuen Bündnis die Erteilung von 10.000 Baugenehmigungen jährlich vereinbart. Seit 2017 werden davon 3.000 Wohnungen, anstatt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen. Die Bemühungen des Senats zahlen sich aus: In den Jahren 2011 bis einschließlich 2018 wurden Genehmigungen für 83.512 Wohnungen von den Bezirken erteilt. Außerdem wurden Förderzusagen für mehr als 20.000 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgesprochen. Seit 2013 wurden jährlich mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2018 waren es 10.674 fertiggestellte Wohnungen, zuletzt wurden 1977 so viele Wohnungen gebaut.

Wohnungsbauförderung

Im abgelaufenen Jahr hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) Förderungen für den Bau von 3.551 sozial gebundenen Neubauwohnungen bewilligt. Im selben Zeitraum wurden 3.717 sozial gebundene Neubauwohnungen fertiggestellt. Auch für 2020 stellt der Senat ein genauso umfangreiches Programm für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung wie für 2019. Es können auch in diesem Jahr mindestens 3.000 Neubauwohnungen gefördert werden. Die 2019 verlängerte Mindestbindungszeit von 15 auf 20 Jahre ist gut angenommen worden, Förderungen für 1.582 Wohnungen konnten sogar mit 30-jährigen Bindungen ausgereicht werden.

Investitionsniveau der VNW Mitgliedsunternehmen in Hamburg

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.) investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2018 wurden von ihnen in Hamburg insgesamt 1,1 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen investiert. Für 2019 ist eine Investitionssumme von 1,3 Milliarden Euro prognostiziert.

Stromerzeugung, Wasser und Müll

In Hamburg sind 2018 rund 0,6 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom aus erneuerbaren Energie erzeugt worden. Damit stieg die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern gegenüber dem Vorjahr um gut 17 Prozent. Insgesamt stammte allerdings mit 10,4 Mio. MWh und einem Anteil von 93,5 Prozent der weitaus überwiegende Anteil der Stromerzeugung aus fossilen Energieträgern. Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien kam auf einen Anteil von 5,6 Prozent an der gesamten Stromerzeugung. Rund ein Drittel davon stammte aus Windenergie, gefolgt von Biomasse mit einem Anteil von einem Viertel. Bedingt durch die erstmalige statistische Erfassung der Stromerzeugung aus Klärschlamm und eines Rückgangs in der Erzeugung liegt Biogas nach Klärgas und Klärschlamm nur noch an vierter Stelle mit einem Anteil von rund zwölf Prozent. Die aus Biogas gewonnene Strommenge lag bei rund 75 000 MWh. Erstmals statistisch erfasst wurde ebenfalls die Stromauspeisung aus Batteriespeichern. Diese belief sich 2018 auf 95 MWh. Die gesamte Hamburger Stromerzeugung stieg 2018 auf 11,1 Mio. MWh, das sind rund 1,5 Prozent mehr als im Vorjahr.

Pro Kopf fielen in Hamburg im Jahr 2018 208 Kilogramm Restmüll an, das sind sechs Kilogramm weniger als ein Jahr zuvor. Trotz der wachsenden Einwohnerzahl habe die Stadtreinigung nur rund 440.330 Tonnen Restabfälle eingesammelt – im Jahr zuvor waren es noch 447.900 Tonnen. Die Hamburger Recyclingquote lag bei 58 Prozent

und nähert sich damit der Zielvorgabe des Hamburger Senats, der bis 2030 die Recyclingquote für Siedlungsabfälle bis auf 65 Prozent steigern will. Jeder Hamburger nutzt durchschnittlich 110 Liter Trinkwasser am Tag – als Lebensmittel, aber auch zum Duschen, für die Waschmaschine oder für die Toilette.

CO₂-Emissionen des Sektors GHD und übrige Verbraucher

Trotz eines Anstiegs der Wohnfläche um ca. 17 Prozent sind die CO₂-Emissionen Hamburgs im Gebäudebereich zurückgegangen. Zwei Faktoren stehen hinter dieser Entwicklung. Zum einen ging wegen besserer Dämmung der Heizenergieverbrauch zurück. Zum anderen gab es einen massiven Umstieg von Öl- auf Gasheizungen.

Nach der Verursacherbilanz des Länderarbeitskreises Energiebilanzen (LAK) wurden vom Hamburger Sektor Gewerbe, Handel, Dienstleistungen (GHD) und Private Haushalte (PHH) im Jahr 2017 7.167 Tsd. t CO₂ emittiert. Die Verursacherbilanz bezieht sich auf den Endenergieverbrauch und hat damit einen direkteren Bezug zum Verbrauchsverhalten von Wirtschaft und privaten Haushalten. Sie ist die für den Klimaschutz maßgebliche Bilanz, da sie stärker die Veranlassung – im Sinne der Verursachung – und damit die durch Klimaschutzmaßnahmen in Hamburg beeinflussbaren Faktoren abbildet.

Die gesamten Hamburger Emissionen sind nach der Verursacherbilanz von 16.743 Tsd. t in 2016 auf 16.398 Tsd. t in 2017 leicht zurückgegangen. Dahinter stehen in erster Linie Veränderungen beim CO₂-Gehalt des Stroms. Längerfristig sind die Emissionen rückläufig. Seit 1990 sind sie nach der Verursacherbilanz um 20,8 Prozent gesunken.

Weitere Informationen und Kennzahlen der Bezirke

Weitere Informationen und Kennzahlen der Bezirke stehen auf der Seite www.statistik-nord.de unter dem Stichwort „Hamburger Stadtteilprofile“ zur Verfügung.

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 (BDS). 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 sie 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 2019 (Vorjahreszahlen in Klammern) über 4.926 (4.903) eigene Wohnungen ausschließlich im Hamburger Stadtgebiet mit rund 300.091 m² (298.275 m²) Wohnfläche, 24 (23) gemischt genutzte und gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtfläche von 4.797 m² (4.602 m²). Des Weiteren sind 1.715 (1.696) Garagen und Stellplätze vorhanden. Wie im Vorjahr werden 12 weitere Garagen fremdverwaltet.

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2019 Grundstücksflächen mit insgesamt rund 406.853 m²; an rund 63.000 m² davon besitzt die BDS Erbbaurechte, deren Laufzeiten in den Jahren 2024 bis 2076 enden. Bei rund 7.800 m² verfügt die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) über Wiederkaufsrechte, die von ihr in den Jahren 2022 bis 2027 ausgeübt werden können.

Wirtschaftsbericht

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

Daher ist zwar weiterhin von positiven politischen wie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Hamburgs auszugehen, doch hat sich Anfang 2020 das Coronavirus (COVID-19) 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 gesamtwirtschaftli-

chen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Aufgrund der durch die aktuell erlassenen vorübergehenden Schließungen von Geschäften und Institutionen, Versammlungs- und Kontaktverbote im Rahmen der Allgemeinverfügungen der Hansestadt Hamburg brechen bei vielen Unternehmen, Berufstätigen und Selbstständigen die Einnahmen ein. Dieser Liquiditätsengpass durch staatliche Verordnung soll zwar mit einem am 24. März 2020 durch die Bundesregierung beschlossenen Rettungsschirm für Unternehmen und einem Hilfspaket für Selbstständigen und Privatpersonen aufgefangen werden, doch bleibt abzuwarten, wie lange die Betroffenen auf ihre beantragten Gelder warten müssen und wie lange die Einnahmefälle andauern. Beginnend mit der Zahlung der Mieten zum April wird unsere Genossenschaft einen erhöhten Verwaltungsaufwand stemmen müssen. Die ebenfalls am 24. März 2020 beschlossene Aufhebung des Rechtes der Vermieter, nach zwei nicht gezahlten Monatsmieten die Kündigung auszusprechen, ist bis zum 30. Juni 2020 befristet. Daher rechnen wir mit einer zum Jahresende sich wieder reduzierenden Ausfallsituation.

Geschäftsverlauf

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

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

| | Plan 2019 TEuro | Ist 2019 TEuro | Ist 2018 TEuro |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten | 27.287 | 27.295 | 26.505 |
| Instandhaltungsaufwendungen* | 9.455 | 9.149 | 8.828 |
| Zinsaufwendungen | 3.290 | 3.160 | 3.763 |
| Jahresüberschuss | 3.141 | 3.973 | 3.123 |

*nach Abzug von Versicherungserstattungen

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr geplant. Wegen unserer vorsichtigen Planung fällt der Jahresüberschuss 2019 höher aus als im November 2018 geplant. Einen wichtigen Einfluss hatten hierbei die sehr niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt.

Nachstehend wird der Geschäftsverlauf der einzelnen Geschäftsbereiche dargestellt.

Hausbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung und Pflege des Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der BDS. Der Wohnungsbestand beträgt 4.926 Wohnungen, die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung unseres gesamten Wohnungsbestandes beträgt rund 61 m². Die Nutzungsentgelte für den frei finanzierten Bestand – ohne Betriebs- und Heizkosten – betragen 2019 durchschnittlich 7,64 Euro je m² Wohnfläche und Monat (2018: 7,34 Euro je m² 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 Neuvermietungsmiten jedoch durch die Mietrechtsreform (Mietpreisbremse) gedeckelt. Die letzte Mieterhöhung der Bestandsmieten erfolgte zum 01.01.2019 auf Grundlage des Hamburger Mietenspiegels 2017.

Im gebundenen Bestand lagen die durchschnittlichen Nutzungsentgelte bei 5,82 Euro je m² Wohnfläche und Monat (2018: 5,93 Euro je m² Wohnfläche und Monat). Aufgrund aktuell niedriger Zinsen und somit geringeren Kapitalkosten konnten wir die Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen zum Teil senken. Für rund ein Achtel des Wohnungsbestandes bestehen noch Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Anzahl der Wohnungswechsel im Jahr 2019 ist mit 358 Fällen gegenüber der Vorjahreszahl von 313 gestiegen, wie auch die durchschnittliche Fluktuationsrate von 7,3% (Vorjahr: 6,4%). Damit ist sie im Vergleich in der Region Hamburg immer noch als eher gering zu bewerten und liegt im üblichen Schwankungsbereich der letzten Jahre in der BDS. Der Grund für die Fluktuation liegt überwiegend im Generationswechsel in den Wohnanlagen. Viele langjährige Mitglieder verlassen ihre Wohnung auch, um in eine Pflegeeinrichtung zu wechseln. Doch auch beruflich notwendige Mobilität und Flexibilität führt zum Wegzug aus Hamburg. 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 Not-

wendigkeit, 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 2019 in geringem Maße Erlösschmälerungen entstanden. Aufgrund ansonsten nahezu vollständiger Auslastung und konsequenter Verfolgung von Mietrückständen sind weitere nennenswerte Erlösschmälerungen nicht entstanden. Der sehr geringe Forderungsausfall beträgt im Berichtsjahr 0,08% (Vorjahr: 0,09%) bezogen auf die Jahressollmiete.

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 Innenausbauteile in zeitgemäßer Art beinhalten, werden weiter auf hohem Niveau vorgenommen, um den steigenden Ansprüchen der Bewerber Rechnung zu tragen und zudem die Marktfähigkeit der Altbauwohnungen sicherzustellen.

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

2019 wurden für laufende Instandhaltung, Instandhaltung im Rahmen von Nutzerwechseln und zur Wohnungsgrößinstandsetzung 7.073,6 TEuro und an budgetierten Instandhaltungsmaßnahmen 2.305,8 TEuro aufgewendet. Nach Abzug entsprechender Erstattungen aus teilweisen Weiterberechnungen von Instandhaltungsaufwendungen (230,6 TEuro) sind insgesamt 9.148,8 TEuro für Instandhaltungsmaßnahmen zu verzeichnen.

Modernisierungen

In 2019 wurden insgesamt 536,9 TEuro Fremdkosten für die Modernisierung und Erweiterung eines Heiznawärmenetzes, die Erstellung eines quartiersbezogenen Mehrgenerationen-Spielplatzes und für die Vorplanung von aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen, aufgewendet.

Personal, Organisation und Geschäftsleitung

Der Personalbestand der BDS umfasste im Jahr 2019 durchschnittlich 56 Personen, davon waren 41 in Vollzeit tätig und zehn in Teilzeit; drei Beschäftigte davon befanden sich durchschnittlich in Altersteilzeit. Daneben waren zwei Auszubildende, zwei WerkstudentInnen und eine geringfügig Beschäftigte für die BDS tätig. Zwei Mitarbeiterinnen waren durchschnittlich im Mutterschutz bzw. Elternzeit. Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich zehn 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. rechts).

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

Mitgliederwesen

Die Zahl der Mitglieder ist im Berichtszeitraum von 7.958 auf 8.136 leicht gestiegen. Der Mitgliederzuwachs ist im Wesentlichen auf Neumitgliedschaften im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Dauernutzungsvertrags zurückzuführen.

Das von der Genossenschaft eingerichtete Mitgliedermanagement trägt erheblich zur Zufriedenheit der Mitglieder in unseren Wohnanlagen und zur Erhaltung guter Nachbarschaften bei. Die Mitglieder des Vereins Aktive Nachbarschaften e. V. (ehemals Senioren-Selbsthilfe e. V.) möchten über die vielfältigen Veranstaltungen und Nachbarschaftstreffe 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 Wohnungsbau-genossenschaften, einen Geschäftsanteil von 20 %.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2019 und die Vorjahreswerte sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Eigenkapitalquote ist fast konstant geblieben und beträgt 44,1% (Vorjahr: 44,7%) bei einer Bilanzsumme von 226.789,2 TEuro (im Vorjahr: 209.952,2 TEuro).

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel sowie langfristige Rückstellungen gedeckt. Das Sachanlagevermögen beträgt rund 85,0 % der Bilanzsumme. Der langfristige Bereich (Eigenkapital, Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten) stellt 94,9% der Bilanzsumme dar. Das Sachanlagevermögen hat sich 2019 im Wesentlichen durch Investitionen für Neubauten erhöht. Dem Zugang zu den Investitionen stehen planmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens von rund 4,9 Mio. Euro gegenüber. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

Die Vermögenslage

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

| | 31.12.2019 | | 31.12.2018 | | Veränderungen |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|
| | TEuro | % | TEuro | % | TEuro |
| Aktiva | | | | | |
| Langfristiger Bereich | | | | | |
| Sachanlagen | 192.407,2 | 84,9 | 179.429,3 | 85,5 | 12.977,9 |
| Finanzanlagen | 300,1 | 0,1 | 300,1 | 0,1 | 0,0 |
| Bausparguthaben | 7.003,2 | 3,1 | 5.663,2 | 2,7 | 1.340,0 |
| | 199.710,5 | 88,1 | 185.392,6 | 88,3 | 14.317,9 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Vorräte | 7.535,3 | 3,3 | 7.335,7 | 3,5 | 199,6 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 818,7 | 0,4 | 901,4 | 0,4 | -82,7 |
| Liquide Mittel | 18.702,7 | 8,2 | 16.306,5 | 7,8 | 2.396,2 |
| Rechnungsabgrenzung | 22,0 | 0,0 | 16,0 | 0,0 | 6,0 |
| | 27.078,7 | 11,9 | 24.559,6 | 11,7 | 2.519,1 |
| | 226.789,2 | 100,0 | 209.952,2 | 100,0 | 16.837,0 |
| Passiva | | | | | |
| Langfristiger Bereich | | | | | |
| Eigenkapital | 100.058,4 | 44,1 | 93.750,1 | 44,7 | 6.308,3 |
| Pensionsrückstellungen | 3.709,5 | 1,7 | 3.766,1 | 1,8 | -56,6 |
| Andere Rückstellungen | 182,0 | 0,1 | 251,0 | 0,1 | -69,0 |
| Verbindlichkeiten (Darlehen) | 111.153,2 | 49,0 | 101.173,9 | 48,2 | 9.979,3 |
| | 215.103,1 | 94,9 | 198.941,1 | 94,8 | 16.162,0 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Andere Rückstellungen | 699,7 | 0,3 | 703,1 | 0,3 | -3,4 |
| Verbindlichkeiten | 10.885,3 | 4,8 | 10.215,0 | 4,9 | 670,3 |
| Rechnungsabgrenzung | 101,1 | 0,0 | 93,0 | 0,0 | 8,1 |
| | 11.686,1 | 5,1 | 11.011,1 | 5,2 | 675,0 |
| | 226.789,2 | 100,0 | 209.952,2 | 100,0 | 16.837,0 |

Die Zunahme des Eigenkapitals setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | rund Euro | rund Euro |
| Zugang der Geschäftsguthaben (Saldo) | 3.802.787 | 2.511.946 |
| Jahresüberschuss | 3.973.191 | 3.123.236 |
| Dividende (Vorjahr) | -1.467.625 | -1.348.115 |
| Erhöhung des Eigenkapitals | 6.308.353 | 4.287.067 |

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 2019 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. 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 2019 rund 11.650,3 TEuro und berücksichtigt im Wesentlichen die Hinzurechnung der Abschreibungen von 4.898,9 TEuro und der Zinsaufwendungen von 3.043,5 TEuro. Dieser reichte damit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4% aus, sondern stand darüber hinaus auch für Investitionszahlungen zur Verfügung.

Im Investitionsbereich sind insgesamt rund 18.588,1 TEuro geflossen. Die Investitionen betrafen vorwiegend die Neubauprojekte in Hamburg-Wandsbek und Farmsen. Der Finanzierungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch die Umschuldung und Valutierung von Darlehen, die geleisteten Tilgungen sowie die Auszahlung der Dividende. Im Ergebnis wurden per Saldo rund 2.396,2 TEuro dem Finanzmittelfonds zugeführt; der Finanzmittelbestand betrug damit am Bilanzstichtag rund 18.703 TEuro, im Vorjahr rund 16.307 TEuro. Der Finanzmittelbestand fällt höher aus als erwartet; Ursachen hierfür sind Einzahlungen von zusätzlichen freiwilligen Geschäftsanteilen in 2019 in Höhe von rund 1,6 Mio. Euro. Der Finanzmittelbestand wurde Ende des Jahres insbesondere benötigt, um den geplanten Kauf einer projektierten Wohnanlage in Hamburg-Groß Borstel zu tätigen. Es besteht eine Kreditlinie bei der Hamburger Sparkasse in Höhe von 1.500 TEuro, die jedoch im Geschäftsjahr 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

| | 2019 | Vorjahr |
|--|------------------|------------------|
| | TEuro | TEuro |
| I. Laufende Geschäftstätigkeit | | |
| +/- Jahresüberschuss/-fehlbetrag | 3.973,2 | 3.123,2 |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 4.898,9 | 4.831,0 |
| +/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen | -125,6 | -5,0 |
| -/+ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 1,0 | -24,8 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 8.747,5 | 7.924,4 |
| -/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva | -186,7 | -258,7 |
| +/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva | 84,8 | 177,8 |
| +/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen | -20,6 | -196,9 |
| + Zinsaufwendungen | 3.043,5 | 3.630,8 |
| - Zinserträge | -36,0 | -31,5 |
| -/+ Ertragssteuerzahlungen | 17,8 | 4,4 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 11.650,3 | 11.250,3 |
| II. Investitionsbereich | | |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 7,1 | 37,0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -17.291,4 | -8.998,8 |
| - Auszahlungen für Investitionen in Bausparverträge | -1.340,0 | -1.335,9 |
| + Erhaltene Zinsen | 36,2 | 29,5 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -18.588,1 | -10.268,2 |
| III. Finanzierungsbereich | | |
| +/- Veränderungen Geschäftsguthaben | 3.802,8 | 2.511,9 |
| + Einzahlung aus Valutierung von Darlehen | 14.100,0 | 6.500,0 |
| - planmäßige Tilgungen | -4.120,8 | -4.220,9 |
| - außerplanmäßige Tilgung / Darlehensrückzahlungen | 0,00 | -564,4 |
| + Einzahlungen aus Investitionszuschüssen | 63,1 | 85,8 |
| - Gezahlte Zinsen | -3.043,5 | -3.630,8 |
| - Auszahlungen für Dividenden | -1.467,6 | -1.348,1 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 9.334,0 | -666,5 |
| IV. Finanzmittelfonds | | |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 2.396,2 | 315,6 |
| Finanzmittelbestand zum 01.01. | 16.306,5 | 15.990,9 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12. | 18.702,7 | 16.306,5 |

2.3 Ertragslage

Die Ertragslage 2019 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 2019 gegenüber dem Vorjahr in erster Linie durch höhere Aufwendungen für Instandhaltungen belastet. Die Kapitalkosten für langfristige Darlehen des Bestandes tragen durch Zinsdegression sowie fortschreitende Tilgung auch unter Berücksichtigung von Neuaufnahmen für Neubau und Modernisierung zur Verbesserung des Ergebnisses bei.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist insbesondere geprägt durch nicht aktivierte Eigenleistungen aus Modernisierungs- und Bautätigkeit, Vorplanungen für weitere Modernisierungs- und Neubauprojekte sowie Zinsen für Objektfinanzierungen während der Bauzeit. Das Finanzergebnis wird geprägt durch die Aufzinsung von Rückstellungen und sonstigen Finanzierungskosten. Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebs weist insbesondere Aufwendungen des Mitgliedermanagements aus. Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

| | 2019 | Vorjahr | Veränderungen |
|--|----------------|----------------|----------------------|
| | TEuro | TEuro | TEuro |
| Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung | 5.193,7 | 3.912,5 | 1.281,2 |
| Ergebnis aus der Bautätigkeit und Modernisierung im Anlagevermögen | -463,4 | 15,0 | -478,4 |
| Finanzergebnis | -146,5 | -202,3 | 55,8 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | -730,4 | -707,9 | -22,5 |
| Neutrales Ergebnis | 137,1 | 106,1 | 31,0 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -17,3 | -0,2 | -17,1 |
| Jahresergebnis | 3.973,2 | 3.123,2 | 850,0 |

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

| | | 2019 | 2018 |
|---|------|-------------|-------------|
| Eigenkapitalquote | % | 44,1 | 44,7 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 4,0 | 3,3 |
| Durchschnittliche Wohnungsmiete | €/qm | 7,4 | 7,1 |
| Fluktuationsquote | % | 7,3 | 6,4 |
| Leerstandsquote zum Stichtag | % | 0,8 | 1,0 |
| Durchschnittliche Instandhaltungskosten in €/qm | €/qm | 30,5 | 29,6 |

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig aktualisiert.

Des Weiteren werden die externen Marktfaktoren regelmäßig beobachtet. Damit ist die frühzeitige Identifizierung von negativen Entwicklungen und Risiken gesichert und es können gegebenenfalls effektive Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen werden. Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) 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 auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesi-

chert 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).

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

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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

Auch in der Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch durch energetische Modernisierungen und die Instandsetzung der Wohnungen im Rahmen des Nutzerwechsels. Zusätzliche Wohnungsverkäufe werden nicht durchgeführt.

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

turen 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 optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen durchgeführt. Zusammenfassend sind außer den nicht abzuschätzenden Folgen der Pandemie durch den Corona-Covid19-Virus keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage führen könnten.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 3.100 TEuro erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

| | Ist 2019 TEuro | Plan 2020 TEuro |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten | 27.300 | 28.200 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 9.100* | 10.000 |
| Zinsaufwendungen | 3.200 | 3.300 |
| Jahresüberschuss | 4.000 | 3.100 |

* nach Abzug von Versicherungserstattungen

Hamburg, 8. April 2020

Der Vorstand
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Olaf Klie

Carsten Rehling

Bericht über die gesetzliche Prüfung

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

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von §§ 316 ff. HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Tochtergesellschaften gründen und Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2018 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 16.05.2019

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern

– Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Kues

Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrats

Das Gremium setzte sich 2019 aus folgenden Mitgliedern mit den genannten Aufgabenbereichen zusammen:

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

Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 regelmäßig über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht. Er war in alle Entscheidungen einbezogen, die nach Gesetz und Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften. Die Zusammenarbeit des Gremiums mit dem Vorstand war gut und vertrauensvoll.

Bezogen auf die aktuelle Krisensituation im Frühjahr 2020 aufgrund der Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens stellt der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand die notwendigen Maßnahmen ergriffen hat, die Mitarbeiter zu schützen und dabei den Geschäftsbetrieb bestmöglich aufrecht zu erhalten.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand insbesondere in fünf gemeinsamen Sitzungen am 20. Februar, 9. April, 5. Juni, 12. September und 3. Dezember 2019 berichten. Am 8. August wurde eine außerordentliche gemeinsame Sitzung anlässlich der Entscheidung über den Ankauf einer projektierten Mehrfamilienhauswohnanlage in Hamburg-Groß Borstel vor Ort durchgeführt.

Auf zwei weiteren außerordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats am 21. Mai und am 12. September 2019 wurden Themen der Vertreterversammlung und Vorstandsangelegenheiten behandelt. Am 25. Oktober fand eine gemeinsame Begehung von Aufsichtsrat und Vorstand der Neubauvorhaben Wandsbeker Allee/Kattunbleiche und Pulverhofsweg statt. Neben den gemeinsamen Sitzungen informierte der Vorstand den Vorsitzenden und die stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats in regelmäßigen gesonderten Jour-fixe-Terminen, insbesondere

jeweils zur Vorbereitung der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, über den Geschäftsverlauf und die aktuellen Themen.

Die drei Ausschüsse des Aufsichtsrats, der Mitgliederausschuss, der Technikausschuss und der Prüfungs- und Planungsausschuss, haben jeweils in ihren Aufgabenbereichen und auf Basis eines abgestimmten Jahresplanes gemeinsam mit dem Vorstand in gesonderten Sitzungen Sachthemen besprochen und Prüfungen durchgeführt. Dabei setzte der Mitgliederausschuss seinen Schwerpunkt auf die weitere Umsetzung der Anregungen aus der Mitgliederbefragung 2016, den Bericht des Mitglieder-Managements 2018, die Begleitung von Vertretertreffs und Quartiersbegehungen sowie des Vereins Aktive Nachbarschaften e. V. (vormals Senioren-Selbsthilfe e. V.).

Der Technikausschuss begleitete in seinen Sitzungen u. a. aktuelle Neubau- und Modernisierungsprojekte, den Soll-Ist Vergleich des technischen Budgets und betrachtete die Auswertung der Ergebnisse der energetischen Modernisierungen im Bestand der Jahre 2007 bis 2017. Der Prüfungs- und Planungsausschuss befasste sich insbesondere mit den jährlich wiederkehrenden Themen Fortschreibung des Finanzplanes und Prüfung des Jahresabschlusses, führte Besprechungen mit den Verbandsprüfern über die Ergebnisse der Verbandsprüfung und begleitete die Bilanzvorbesprechung mit den Vertretern. Über die Arbeitsergebnisse der jeweiligen Ausschüsse wurde in den Gesamtgremiumssitzungen berichtet und beraten.

Gegenstand des intensiven Austausches von Vorstand und Aufsichtsrat waren insbesondere die Beratung der Ergebnisse der gesetzlichen Prüfung durch den Verband,

die Fortschreibung der integrierten Finanzplanung und die Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2020. Weitere Themen waren die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung der ordentlichen 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 Personalkennziffern erörtert.

Der Aufsichtsrat begleitete die Zusammenarbeit des Vorstands mit den gewählten Vertretern u.a. auf den Vertretertreffen. Die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich auch 2019 durch die Teilnahme an Veranstaltungen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. informiert und weitergebildet.

Im Jahre 2019 liefen turnusmäßig die Amtszeiten von Karin Timmermann und Mevlüde Yüce aus. Beide Aufsichtsratsmitglieder wurden auf der Vertreterversammlung am 24. Juni 2019 für eine weitere Amtszeit von drei Jahren wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung am 12. September 2019 auf der Grundlage von § 21 Abs. 3 der Satzung mit einem einstimmigen Votum das Vorstandsmitglied Herrn Olaf Klie für eine weitere Amtszeit von 5 Jahren neu beginnend ab 1. Mai 2020 als Vorstand bestellt.

Herr Olaf Klie ist nunmehr seit 20 Jahren, davon 15 Jahre als Vorstand im Unternehmen erfolgreich und zum Wohle der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG tätig. Der Aufsichtsrat freut sich über die Kontinuität in der Unternehmensführung.

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von rd. 3.973,2 TEuro (Vorjahr: 3.123,2 TEuro). Die Eigenkapitalquote der Baugenossenschaft ist fast konstant geblieben und beträgt 44,1% (44,7% im Vorjahr). Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2019 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 wird vorgeschlagen, dem Jahresabschluss 2019 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 2018 und der Geschäftsführung der Jahre 2018 und 2019 (bis zum Prüfungstichtag 19. Mai 2019) wurden in gemeinsamer Sitzung mit dem Prüfer des Verbands am 5. Juni 2019 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 2019 enthält gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz das zusammengefasste Ergebnis der Pflichtprüfung sowie das uneingeschränkte Testat.

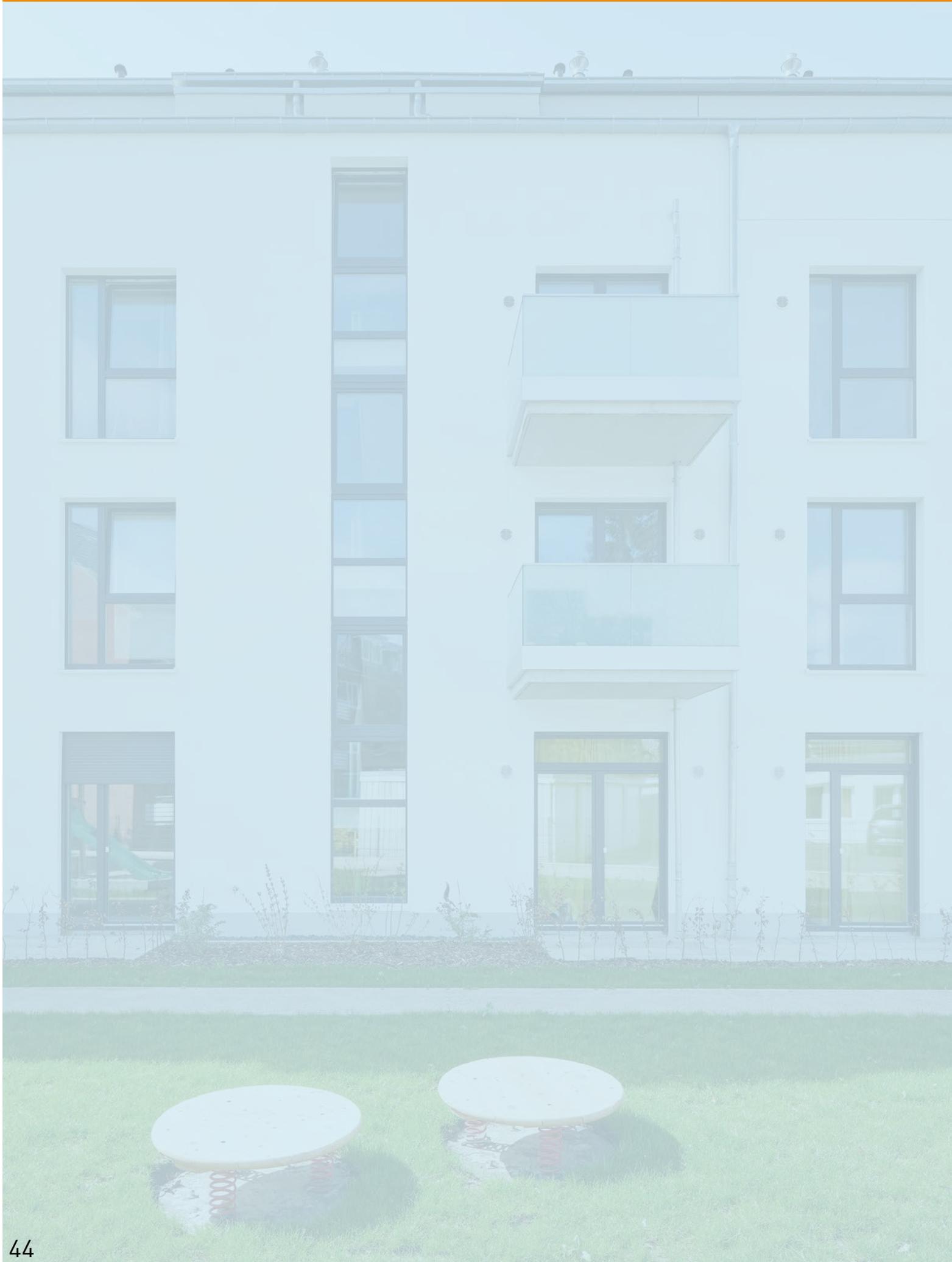
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

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. (vormals Senioren-Selbsthilfe e.V.) für ihr ehrenamtliches Engagement zum Wohle der Genossenschaftsgemeinschaft.

Hamburg, 8. April 2020

Vorsitzender
des Aufsichtsrats
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Wilfried Jastremski



Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2019

| Aktivseite | 2019 | 2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Euro | Euro |
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 47.951,00 | 63.760,12 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 162.981.278,89 | 156.806.250,70 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.556.325,74 | 4.691.134,74 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 0,51 | 0,51 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 2.159.327,51 | 2.215.118,51 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 441.220,51 | 507.897,51 |
| 6. Anlagen im Bau | 21.648.951,70 | 11.790.205,90 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 289.104,53 | 256.200,24 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 283.055,35 | 3.098.703,10 |
| | 192.359.264,74 | 179.365.511,21 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 250.000,00 | 250.000,00 |
| 2. Beteiligungen | 50.052,00 | 50.052,00 |
| | 300.052,00 | 300.052,00 |
| Anlagevermögen insgesamt: | 192.707.267,74 | 179.729.323,33 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Andere Vorräte | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 7.535.285,41 | 7.335.716,44 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 230.617,65 | 209.058,70 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 4.858,13 | 4.827,97 |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 0,00 | 55.355,00 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 583.247,22 | 632.151,01 |
| | 818.723,00 | 901.392,68 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 18.702.690,16 | 16.306.504,86 |
| 2. Bausparguthaben | 7.003.220,05 | 5.663.205,13 |
| | 25.705.910,21 | 21.969.709,99 |
| Umlaufvermögen insgesamt: | 34.059.918,62 | 30.206.819,11 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 22.015,38 | 16.024,76 |
| Bilanzsumme | 226.789.201,74 | 209.952.167,20 |

| Passivseite | | 2019 | 2018 |
|--|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | | 474.552,00 | 407.680,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | | 42.848.125,60 | 39.290.532,24 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | | 358.956,00 | 180.634,11 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: | 355,62 | 43.681.633,60 | 39.878.846,35 |
| | (Vorjahr: 6.244,62) | | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | | 7.860.000,00 | 7.460.000,00 |
| – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | 400.000,00 | | |
| | (Vorjahr: 320.000,00) | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | | 36.000.000,00 | 34.200.000,00 |
| – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | 1.800.000,00 | | |
| | (Vorjahr: 1.200.000,00) | | |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | | 10.940.000,00 | 10.740.000,00 |
| – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | 200.000,00 | | |
| | (Vorjahr: 140.000,00) | | |
| | | 54.800.000,00 | 52.400.000,00 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | | 3.606,10 | 7.994,45 |
| 2. Jahresüberschuss | | 3.973.190,67 | 3.123.236,21 |
| 3. Einstellung in die Ergebnisrücklagen | | -2.400.000,00 | -1.660.000,00 |
| | | 1.576.796,77 | 1.471.230,66 |
| Eigenkapital insgesamt | | 100.058.430,37 | 93.750.077,01 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | | 3.709.539,00 | 3.766.100,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | | 17.290,00 | 0,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | | 864.440,00 | 954.090,00 |
| | | 4.591.269,00 | 4.720.190,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 82.505.575,19 | 71.594.434,69 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | 28.647.573,18 | 29.579.493,03 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | | 8.106.857,87 | 8.031.632,62 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | | 62.906,72 | 63.012,42 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 2.597.072,68 | 1.976.455,61 |
| 6. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen | | 24.315,66 | 0,00 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | | 94.146,18 | 143.903,68 |
| – davon aus Steuern: | 48.753,25 | 122.038.447,48 | 111.388.932,05 |
| | (Vorjahr: 45.613,32) | | |
| – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | 5.292,20 | | |
| | (Vorjahr: 4.644,09) | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 101.054,89 | 92.968,14 |
| Bilanzsumme | | 226.789.201,74 | 209.952.167,20 |

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| | Euro | Euro |
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 34.701.028,49 | 33.741.493,31 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 4.082,46 | 4.057,12 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 180.109,16 | 169.534,54 |
| | 34.885.220,11 | 33.915.084,97 |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 199.568,97 | 164.663,25 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 219.626,00 | 199.784,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 539.795,41 | 490.221,65 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | -16.735.188,25 | -16.113.804,17 |
| Rohergebnis | 19.109.022,24 | 18.655.949,70 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -3.009.577,17 | -3.124.248,13 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | -971.389,57 | -919.065,40 |
| – davon für Altersversorgung: -427.261,77 (im Vorjahr: -377.509,20) | | |
| | -3.980.966,74 | -4.043.313,53 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -4.898.922,99 | -4.831.040,41 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -2.166.175,41 | -1.977.946,38 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 35.976,58 | 31.535,90 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -3.159.707,37 | -3.763.312,03 |
| – davon aus Aufzinsung Rückstellungen: -116.234,73 (im Vorjahr: -132.453,89) | | |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -17.290,00 | -148,99 |
| 12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 4.921.936,31 | 4.071.724,26 |
| 13. Sonstige Steuern | -948.745,64 | -948.488,05 |
| 14. Jahresüberschuss | 3.973.190,67 | 3.123.236,21 |
| 15. Gewinnvortrag | 3.606,10 | 7.994,45 |
| 16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | -2.400.000,00 | -1.660.000,00 |
| 17. Bilanzgewinn | 1.576.796,77 | 1.471.230,66 |

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 17. Juli 2015. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung bei den einzelnen Posten angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar mit den diesjährigen Angaben.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Architekten- und Verwaltungskosten wurden in Höhe von 136,6 TEuro für das Neubauprojekt Wandsbeker Allee/Kattunbleiche bei den Anlagen in Bau sowie in Höhe von 62,8 TEuro für den Neubau Pulverhofsweg bei den Wohnbauten aktiviert. Fremdkapitalzinsen sowie Grundsteuern während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Für „Technische Anlagen und Maschinen“ wird eine Nutzungsdauer von acht bis 20 Jahren und für „Andere An-

lagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ von drei bis zehn Jahren angenommen.

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

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

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

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage des Anwartschaftsbarwertverfahrens (projected unit credit method) sowie der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck berechnet. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Rentensteigerung von 1,5 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % zum 31. Dezember 2019 zu Grunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren gegenüber den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 234,5 TEuro. Der Anteil aus der Zinsänderung beträgt 145,3 TEuro. Eine Fluktuation bei den Rentenanwärtern oder -berechtigten sowie Lohn- und Gehaltssteigerungen waren nicht zu berücksichtigen.

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

Entwicklung des Anlagevermögens, der Forderungen und Verbindlichkeiten

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 | Zugänge des Geschäfts- jahres | Abgänge des Geschäfts- jahres | Umbuchungen | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 |
|--|--|--|--|----------------|--|
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 1.075.296,67 | 28.784,75 | 0,00 | 0,00 | 1.104.081,42 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 261.404.334,69 | 444.631,04 | 0,00 | 9.935.247,70 | 271.784.213,43 |
| 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 | 3.448.260,52 | 9.380,01 | 17.464,65 | 130.803,70 | 3.570.979,58 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.903.849,91 | 214.447,11 | 148.213,65 | 12.840,00 | 1.982.923,37 |
| Anlagen im Bau | 11.790.205,90 | 9.858.745,80 | 0,00 | 0,00 | 21.648.951,70 |
| Bauvorbereitungskosten | 256.200,24 | 112.469,98 | 32.780,75 | -46.784,94 | 289.104,53 |
| Geleistete Anzahlungen | 3.098.703,10 | 7.216.458,71 | 0,00 | -10.032.106,46 | 283.055,35 |
| | 288.718.486,23 | 17.856.132,65 | 198.459,05 | 0,00 | 306.376.159,83 |
| Finanzanlagen | | | | | |
| 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 |
| | 300.052,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 300.052,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 290.093.834,90 | 17.884.917,40 | 198.459,05 | 0,00 | 307.780.293,25 |

| Kumulierte Abschreibungen Vorjahre 01.01.2019 | Zugang Abschreibungen 2019 | Abgang Abschreibungen 2019 | Umbuchungen Abschreibungen 2019 | Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 | Buchwert am 31.12.2019 | Buchwert am 31.12.2018 |
|---|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 1.011.536,55 | 44.593,87 | 0,00 | 0,00 | 1.056.130,42 | 47.951,00 | 63.760,12 |
| 104.598.083,99 | 4.204.850,55 | 0,00 | 0,00 | 108.802.934,54 | 162.981.278,89 | 156.806.250,70 |
| 2.125.796,62 | 134.809,00 | 0,00 | 0,00 | 2.260.605,62 | 4.556.325,74 | 4.691.134,74 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,51 | 0,51 |
| 1.233.142,01 | 195.974,71 | 17.464,65 | 0,00 | 1.411.652,07 | 2.159.327,51 | 2.215.118,51 |
| 1.395.952,40 | 285.914,11 | 140.163,65 | 0,00 | 1.541.702,86 | 441.220,51 | 507.897,51 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 21.648.951,70 | 11.790.205,90 |
| 0,00 | 32.780,75 | 32.780,75 | 0,00 | 0,00 | 289.104,53 | 256.200,24 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 283.055,35 | 3.098.703,10 |
| 109.352.975,02 | 4.854.329,12 | 190.409,05 | 0,00 | 114.016.895,09 | 192.359.264,74 | 179.365.511,21 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 250.000,00 | 250.000,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50.052,00 | 50.052,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 300.052,00 | 300.052,00 |
| 110.364.511,57 | 4.898.922,99 | 190.409,05 | 0,00 | 115.073.025,51 | 192.707.267,74 | 179.729.323,33 |

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

| | Insgesamt | | Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr | |
|--|-------------------|-------------------|--|-------------------|
| | 2019 | Vorjahr | 2019 | Vorjahr |
| | Euro | Euro | Euro | Euro |
| Forderungen aus Vermietung | 230.617,65 | 209.058,70 | | |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 4.858,13 | 4.827,97 | | |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 0,00 | 55.355,00 | | |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 583.247,22 | 632.151,01 | 196.788,89 | 222.476,18 |
| Gesamtbetrag | 818.723,00 | 901.392,68 | 196.788,89 | 222.476,18 |

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

Bei den Zugängen des Geschäftsjahres in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten handelt es sich im Wesentlichen um die Herstellungskosten für die Erstellung eines quartiersbezogenen Mehrgenerationen-Spielplatzes in Höhe von rund 278,9 TEuro.

Weiterhin sind in den Umbuchungen zu dieser Position die Anschaffungskosten für den schlüsselfertigen Neubau Pulverhofsweg von rund 10 Mio. Euro enthalten.

Die Zugänge bei den „Anlagen im Bau“ beinhalten die Herstellungskosten des Neubaufvorhabens Wandsbeker Allee/Kattunbleiche.

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

Der Posten „Geleistete Anzahlungen“ beinhaltet im Wesentlichen Abschlagszahlungen für Kunst am Bau sowie Erwerbsnebenkosten für den zukünftigen Erwerb eines schlüsselfertigen Neubaus.

Der Bilanzposten „Unfertige Leistungen“ stellt die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten 2019 dar.

In der Bilanz werden unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ im Wesentlichen Forderungen aus Vorauszahlungen an die Stadt Hamburg für geschätzte Wegebaukosten des Neubaus Wandsbek in Höhe von 135,0 TEuro sowie aus Baukostenzuschüssen in Höhe von 86,8 TEuro für Neubau- und Modernisierungsvorhaben aufgeführt.

Des Weiteren sind zwei Guthaben 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 von 232,5 TEuro für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, 182,0 TEuro für künftige Belastungen aus der Altersteilzeit und 147,2 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 159,2 TEuro, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 138,1 TEuro sowie aus Weiterberechnungen von Instandhaltungsaufwendungen an Mitglieder und Firmen in Höhe von 72,5 TEuro ausgewiesen.

In „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 116,2 TEuro aus der Aufzinsung von Pensions- und Alterszeitrückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Die BDS ist mit 20 % an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg (GBS), beteiligt. Zum 31. Dezember 2018 beträgt das Eigenkapital 361,5 TEuro. 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 9,8 TEuro erwirtschaftet.

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

250.000,00 Euro. Gegenstand des Unternehmens sind Aufgaben und Dienstleistungen zur Unterstützung der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der BDS. Zum 31. Dezember 2018 beträgt das Eigenkapital 242,4 TEuro. Im Jahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 7,9 TEuro erwirtschaftet. Seit dem 1. Januar 2016 wird die Hauswarttätigkeit für die BDS von der IMSH übernommen.

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

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt)

| Verbindlichkeiten | Insgesamt Euro | Davon Restlaufzeit | | | Art der Sicherheit |
|---|---|---|---|---|---|
| | | unter 1 Jahr Euro | 1 bis 5 Jahre Euro | über 5 Jahre Euro | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 82.505.575,19 (71.594.434,69) | 3.426.195,15 (3.179.709,95) | 12.391.049,44 (11.809.820,41) | 66.688.330,60 (56.604.904,33) | Grundpfandrechte*) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 28.647.573,18 (29.579.493,03) | 932.834,02 (931.919,83) | 4.098.540,45 (3.659.860,89) | 23.616.198,71 (24.987.712,31) | Grundpfandrechte*) |
| | 111.153.148,37 (101.173.927,72) | 4.359.029,17 (4.111.629,78) | | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 8.106.857,87 (8.031.632,62) | 8.106.857,87 (8.031.632,62) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 62.906,72 (63.012,42) | 46.823,60 (46.929,30) | 16.083,12 (16.083,12) | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.597.072,68 (1.976.455,61) | 2.597.072,68 (1.976.455,61) | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 24.315,66 (0,00) | 24.315,66 (0,00) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 94.146,18 (143.903,68) | 94.146,18 (143.903,68) | | | |
| Gesamtbetrag | 122.038.447,48 (111.388.932,05) | 15.228.245,16 (14.310.550,99) | 16.505.673,01 (15.485.764,42) | 90.304.529,31 (81.592.616,64) | 111.153.148,37 (101.173.927,72) |

*) überwiegend Buchgrundschulden

2. Die gesetzlich geforderte Angabe über durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

- 41 Vollzeitbeschäftigte, davon
- 32 kaufmännische Angestellte,
- 5 technische Angestellte,
- 3 Hausverwalter
bzw. Mitarbeiter im Regiebetrieb;

weitere Beschäftigte:

- 8 Teilzeitbeschäftigte,
- 2 Werkstudent,
- 1 geringfügig Beschäftigte,
- 2 Mitarbeiterinnen in Mutterschutz
bzw. Elternzeit,
- 2 Auszubildende.

3. Die Guthaben aus zwei Bausparverträgen in Höhe von 2.415,7 TEuro, welche wir zur Anschlussfinanzierung von KfW-Darlehen abgeschlossen haben, sind an zwei Kreditinstitute abgetreten.

4. Es bestehen Haftungsverhältnisse zum 31. Dezember 2019 gegenüber den von zwei Mietern der Wohnanlage Herrengraben, Hamburg-Neustadt, hinterlegten Kauti-
onen in Höhe von 2,6 TEuro.

5. Es bestehen finanzielle Verpflichtungen im Zusammenhang mit Werkvertragsleistungen für den Neubau Wandsbek in Höhe von rund 8.831,3 TEuro.

Es bestehen weiterhin Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Bauträgervertrag mit der Tarpenbeker Ufer GmbH vom 20.12.2019 in Höhe von 33.211,3 TEuro.

6. Mitgliederbewegung 2019

| | |
|-----------------|-------|
| Anfangsbestand: | 7.958 |
| Zugang: | 400 |
| Abgang: | 222 |
| Endbestand: | 8.136 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 3.558 TEuro erhöht.

7. Name und Anschrift des zuständigen

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

8. Mitglieder des Vorstands:

Olaf Klie,
Carsten Rehling

9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

10. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanz-
gewinn wie folgt zu verwenden:

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| | Euro | Euro |
| Dividende 4 % *) | 1.569.896,88 | 1.467.624,56 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 6.899,89 | 3.606,10 |
| Bilanzgewinn | 1.576.796,77 | 1.471.230,66 |

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

11. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Andere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Hamburg, 8. April 2020

Der Vorstand
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Olaf Klie

Carsten Rehling

Impressum

Geschäftsbericht 2019

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

Geschäftsbericht für die Zeit
vom 1. Januar 2019
bis 31. Dezember 2019

Bildnachweis

alle Fotos

Markus Tollhopf

außer

S. 6: **Lichtfexx**

S. 20, 21: **dreidesign**

S. 4/5 Matthias Buehner,

S. 10 ralf: **stock.adobe.com**

Redaktion und Text:

Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Konzeption und Gestaltung:

serres, design.

www.serres-design.de

