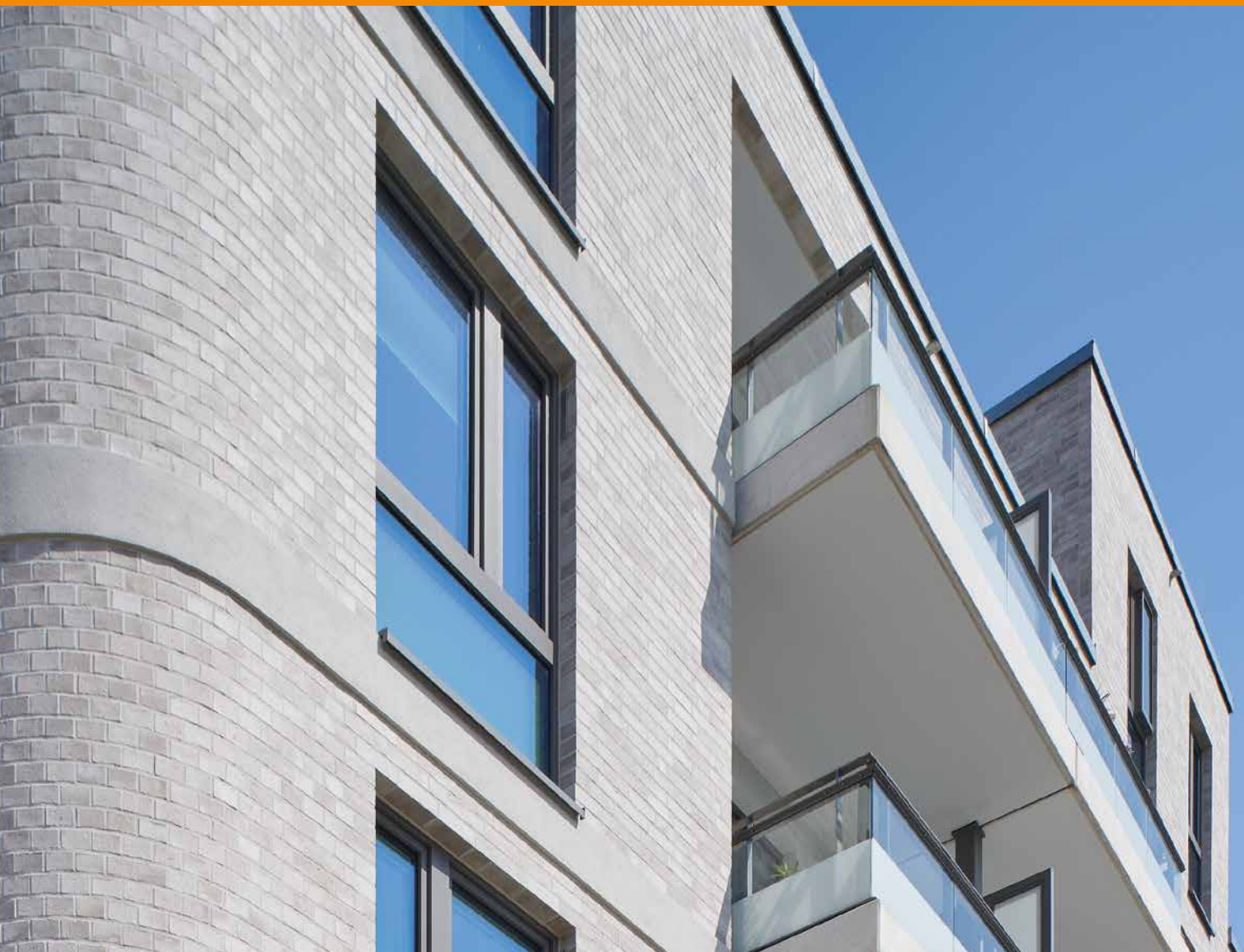




Geschäftsbericht 2022



The background of the page is a complex, organic pattern of marbled paper. It features a mix of light beige, cream, and pale brown tones, with intricate, vein-like structures that resemble natural stone or biological tissue. The pattern is dense and textured, with various shades and lineations creating a rich, layered appearance. At the top of the page, there is a solid, bright orange horizontal bar.

Geschäftsbericht 2022

Unser Wohnungsbestand

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





Inhalt

Die BDS im Überblick

Unser Wohnungsbestand	4
BDS im Überblick 2022	8

Vorwort des Vorstands	9
------------------------------	---

Berichte aus der Genossenschaft

Aktivitäten

Bautätigkeiten	
Energetische Fassadenmodernisierung im Erich-Ziegel-Ring	12
Wohnen am Tarpenbeker Ufer (Eröffnung Gemeinschaftsraum, Aktivitäten im Quartier)	14

Digitalisierung	
Ablösung altes ERP-System	18
Neues Vermietungsportal	21
Betriebskosten-App	21

Personal	
Ausbildung mit Herz	22
Mobiles Arbeiten	22

Servicequalität	24
Unser neuer Zentralbereich	
Das Team Service & Support	
Das Team Qualität & Infrastruktur	

Nachhaltige Projekte	26
Pilotprojekt Urban Gardening	
Tierische Nachbarn	
Neue Fahrradhäuser	

Veranstaltungen	28
Vertreterrundfahrt	
Bilanzvorbesprechung und Vertreterversammlung	

Spendenaktivitäten	30
Soziale Verantwortung	

Wirtschaftliche

Rahmenbedingungen

34

Jahresabschluss

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	48
2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	51
2.1 Vermögenslage	51
2.2 Finanzlage	52
2.3 Ertragslage	54
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	55

Bericht über die gesetzliche Prüfung	59
---	----

Bericht des Aufsichtsrats	60
----------------------------------	----

Geschäftsbericht 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022	64
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	66
Anhang des Jahresabschlusses 2022	67

Impressum, Bildnachweis	74
-------------------------	----

BDS im Überblick 2022

Ergebnisse im Geschäftsjahr	2022 TEuro	2021 TEuro
Bilanzsumme	282.885	268.860
Geschäftsguthaben	52.086	50.295
Rücklagen	62.980	60.170
Jahresüberschuss	4.786	4.570
Eigenkapitalquote (in %)	41,4	41,8
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	38.676	36.026
Instandhaltungsleistungen	9.944	8.741
Modernisierung	5.562	346
Neubauinvestitionen	1.106	19.973
Sonstige Daten (Stand 31.12.2022)		
Zahl der Mitglieder	8.477	8.345
Abgänge	-195	-221
Zugänge	327	393
Bewirtschaftete Einheiten insgesamt	7.102	7.102
Wohnungen	5.193	5.193
- nicht preisgebunden	4.402	4.402
- öffentlich gefördert	791	798
Gewerblich genutzte Einheiten	27	27
Garagen und Stellplätze	1.875	1.875
Wohnfläche in m²	315.800	315.800
Gewerblich genutzte Flächen in m²	5.503	5.503
Wohnungswechsel insgesamt	364	376
Fertig gestellte Wohnungen im Neubau im Bau	--	135
	--	--
Durchschnittliche Nutzungsgebühren in € pro m² pro Monat		
öffentlich geförderte Wohnungen	6,39	6,13
nicht preisgebundene Wohnungen	8,04	7,79
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter insgesamt (Stand 31.12.2022/Vorjahr: 28.02.2022)	62	57
davon weiblich	40	35
davon männlich	24	22
davon Teilzeitbeschäftigte (inkl. Altersteilzeit)	11	12
Auszubildende	3	2
Geringfügig Beschäftigte	1	1

Vorwort

Aus Sicht einer Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft, deren Zielsetzung die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für ihre Mitglieder ist, haben sich im Jahr 2022 die Rahmenbedingungen weiter verschlechtert. Hat der brutale Angriffskrieg der Russischen Föderation auf die Ukraine zu steigenden Kosten für Baumaterialien wie Bauholz und Baustahl geführt, so haben in der Folge auch die steigenden Preise für Sonnenblumenöl, Getreide und Milchprodukte und vor allem Energie zu einer Inflation geführt, die im Herbst 2022 sogar auf über zehn Prozent kletterte.

Durch die Inflation sah sich die Europäische Zentralbank gezwungen, den Zinssatz sukzessive zu erhöhen, sodass die Hypothekenzinsen Ende 2022 teilweise auf über vier Prozent anstiegen. Anfang des Jahres hat das Bundeswirtschaftsministerium die Neubauförderungen drastisch reduziert und dabei die Bauvorschriften hinsichtlich des Klimaschutzes noch einmal verschärft.

Der Hamburger Senat hat sich bereits vor einigen Jahren entschieden, städtische Grundstücke an Investoren nur noch per Erbbaurecht zu vergeben. Dies erschwert die Finanzierung der Grundstücke. Zudem sind die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften Bestandhalter und Garanten für bezahlbares Wohnen – soweit die Rahmenbedingungen stimmen.

Das jahrelang verfügbare günstige Erdgas der Russischen Föderation versiegte ebenfalls im Laufe des Jahres und die sträflich vernachlässigte Produktion von nicht-fossilen erneuerbaren Energien in Deutschland soll nunmehr Fahrt aufnehmen. Hinsichtlich der sogenannten Klimaschutzziele ist die Reduktion von CO₂ bei der Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnungen für die Wohnungswirtschaft die größte Herausforderung.

Die BDS trägt kontinuierlich zur Senkung von CO₂ in ihrem Wohnungsbestand bei. Sie hat in 2022 mit der Planung und Umsetzung von Stellplätzen mit Ladesäulen für Elektroautos begonnen. Der Wohnungsbestand wird überwiegend mit Fernwärme versorgt und die Photovoltaik im Wohnungsbestand wird weiter ausgebaut.

War das Jahr 2022 das dritte Jahr in Folge geprägt durch die Corona-Pandemie, so wurden Anfang 2023 die gesetzlichen Regelungen in diesem Zusammenhang zum großen Teil aufgehoben, sodass wir wieder Urlaubsreisen und Veranstaltungen wie in 2019 genießen können. Ende 2022 konnten wir nach drei Jahren wieder eine Weihnachtsfeier durchführen.

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

A close-up photograph of a person's hands using a white stylus on a tablet. The tablet screen displays a logo consisting of a blue and orange circle with a white dot in the center, and some faint text below it. The background is blurred, showing a laptop keyboard and another person's arm.



2022

Bautätigkeiten





Fit für die Zukunft: Energetische Fassadenmodernisierung im Erich-Ziegel-Ring 86 und 88

Die BDS macht Ihr Zuhause fit für die Zukunft! Ein Beispiel dafür ist die energetische Modernisierung unseres Hauses im Erich-Ziegel-Ring. Das Gebäude wurde 1974 errichtet und umfasst 63 Wohnungen mit 1 bis 2,5 Zimmern. Alle Wohnungen sind mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet.

Was genau beinhaltet die energetische Modernisierung?

Die gesamte Fassade wird wärmegeklämt und mit einer schönen modernen Bekleidung versehen. Das Dach und die Kellerdecken werden ebenfalls wärmegeklämt. Alle Fenster werden durch neue energiesparende Elemente ersetzt. Außerdem werden die Balkone sowie die Hauseingangsanlagen modernisiert und die Terrassen bekommen neue Beläge. Zusätzlich wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage erstellt. Eine solche Maßnahme bringt viele Vorteile mit sich: Die Wohnanlage gewinnt an Attraktivität und die Wohnbehaglichkeit wird verbessert. Energieeinsparungen senken die Heizkosten und insgesamt wird die Umwelt geschont.

Wie lange dauert die Maßnahme?

Der Startschuss für diese umfangreichen Arbeiten fiel Ende März 2022 mit der Einrichtung der Baustelle. Nach den Abbrucharbeiten im April erfolgte im Juli 2022 die Einrichtung der Fassade. Ab Anfang August wurden planmäßig die Fenster getauscht, das neue Dämmmaterial aufgetragen und die neuen Fassadenplatten angebracht. Zum Ende der Arbeiten wird die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert. Im Juli 2023 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. Der Zeitaufwand von Beginn bis Fertigstellung der Maßnahme wird insgesamt ca. 16 Monate betragen.

Wie hoch ist die Energieeinsparung?

Diese energetische Modernisierungsmaßnahme ist ein weiterer Schritt zur Reduzierung der Energiebedarfe und der Förderung der Nachhaltigkeit im Gebäudebestand der BDS. Der berechnete neue Energiebedarf des Gebäudes wird bis zu 40 Prozent gegenüber dem bisherigen Wert niedriger sein. Zudem werden durch die Maßnahmen jährlich ca. 100 Tonnen CO₂ eingespart. Damit leisten wir einen sehr guten Beitrag zu den Klimazielen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Insgesamt sorgen wir mit dieser Modernisierung dafür, dass unser Gebäude im Erich-Ziegel-Ring für die Mieter eine attraktive Wohnanlage ist und die zeitgemäßen Vorgaben für energetisches Wohnen erfüllt.

Tarpenbeker Ufer





Wohnen am Tarpenbeker Ufer

Das Tarpenbeker Ufer ist ein familienfreundliches, naturnahes und gleichzeitig zentral gelegenes Wohnquartier. Es verbindet modernes Wohnen im Norden von Hamburg mit urbanen Elementen mitten im Grünen. Ende 2019 hat die BDS, im Rahmen eines Bauträgervertrags, ein Baufeld am Tarpenbeker Ufer mit vier Gebäuden und insgesamt 135 attraktiven Wohnungen erworben. Zusätzlich gehören ein Gemeinschaftsraum, 98 Tiefgaragenstellplätze sowie 300 Fahrradstellplätze zum Projekt.

Eröffnung der Wohnanlage

Im Rahmen eines Quartierfestes feierte die BDS am 3. September 2022 die Eröffnung ihrer Wohnanlage. Der Andrang war groß. Ein Flohmarkt und ein Veranstaltungswagen für verschiedene Auftritte, z.B. Tanzen für Kinder, einer Selbstverteidigungsgruppe und ein Zauberer, waren im Programm. Natürlich war auch die BDS vertreten. In einem Pavillonzelt standen Mitarbeiter den Mietern und Interessenten Rede und Antwort. Ein Eiswagen – ebenfalls von der BDS gesponsert – sorgte an diesem heißen Spätsommertag für die nötige Erfrischung. Ein weiterer BDS-Stand verteilte an die Kinder des Sommerfestes Malkreide.

Raum für Begegnungen

Ein Highlight im Quartier ist der Quartiersraum in der Gert-Marcus-Straße 1a. Hier stehen auf 80 Quadratmetern zwei zusammenhängende Räume mit einer Pantry-Küche und Toiletten zur Verfügung, die für verschiedene, nicht kommerzielle Aktivitäten von den Bewohnern des Tarpenbeker Ufers kostenfrei genutzt werden können. Ebenso steht der Raum auch Institutionen, Projekten und Initiativen aus dem Stadtteil für Nachbarschaftsaktivitäten zur Verfügung.

Das Programm des Quartiersraums entsteht zusammen mit den Bewohnern und Stadtteilakteuren. Viele Ideen wurden unter anderem schon im Quartiersgremium gesammelt. Ob Spielenachmittage, Kinderdisco, Quartierscafé oder einfach nur Treffpunkt. Innerhalb der Spielregeln, die in der Benutzungsordnung fixiert sind, gibt es viel Platz für eigene Ideen.

Aktivitäten und Nachbarschaftstreffs

Neben regelmäßigen Veranstaltungen im Quartiersraum wie z. B. die Fiddle Tunes Jam (Musikertreffen), eine Krabbel- und eine Babygruppe, das Suutje-Quartierstreff (Beratungs- und Betreuungsangebot für Kinder, Jugendliche und Familien) und die QM-Sprechstunde (offene Sprechstunde des Quartiermanagements) finden im Quartier Tarpenbeker Ufer auch Straßenfeste und Nachbarschaftstreffen statt. Diese Aktivitäten sind bei den Bewohnern sehr beliebt und werden gern wahrgenommen.

Tarpenbeker Ufer





Digitalisierung





Ablösung altes ERP-System

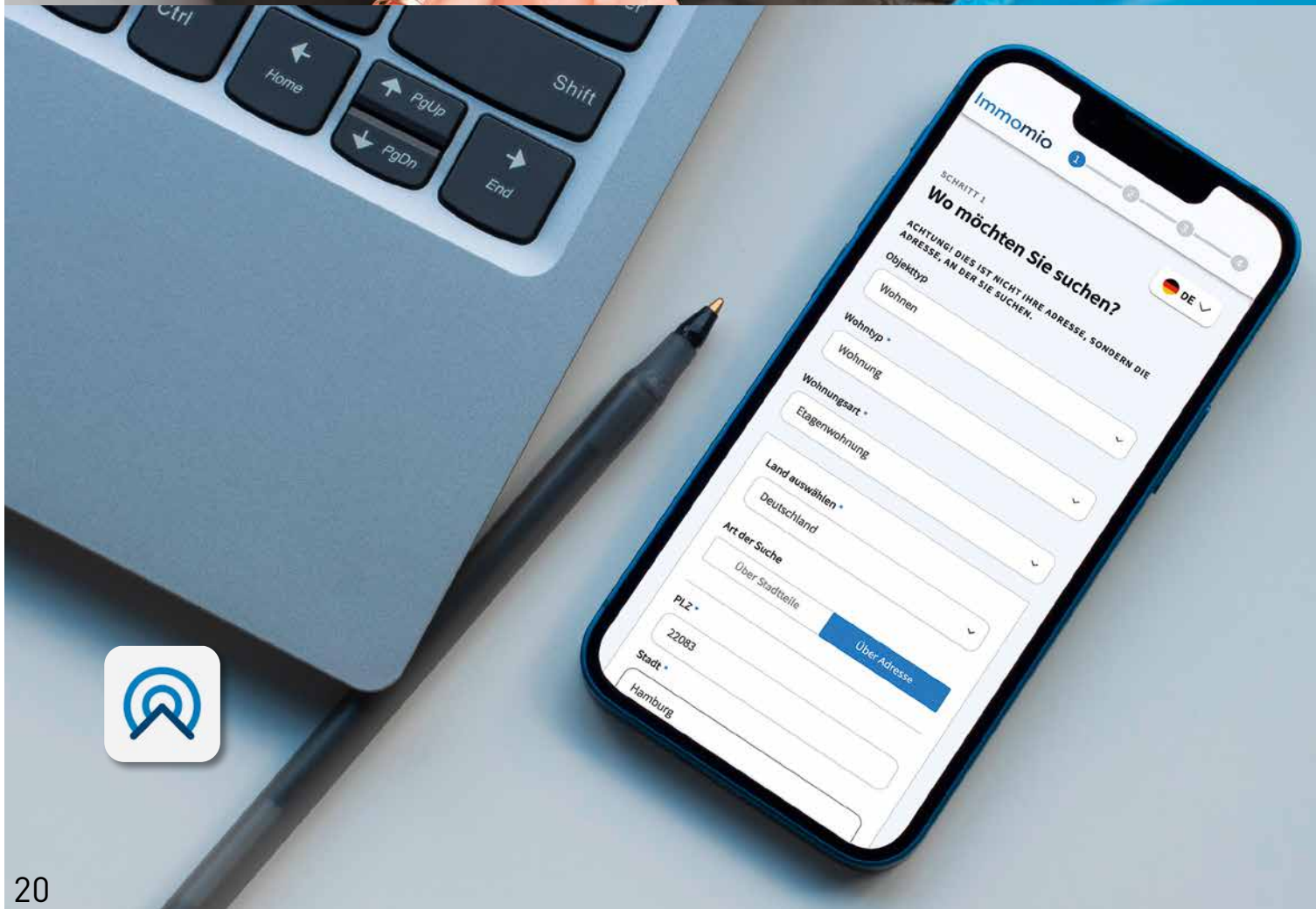
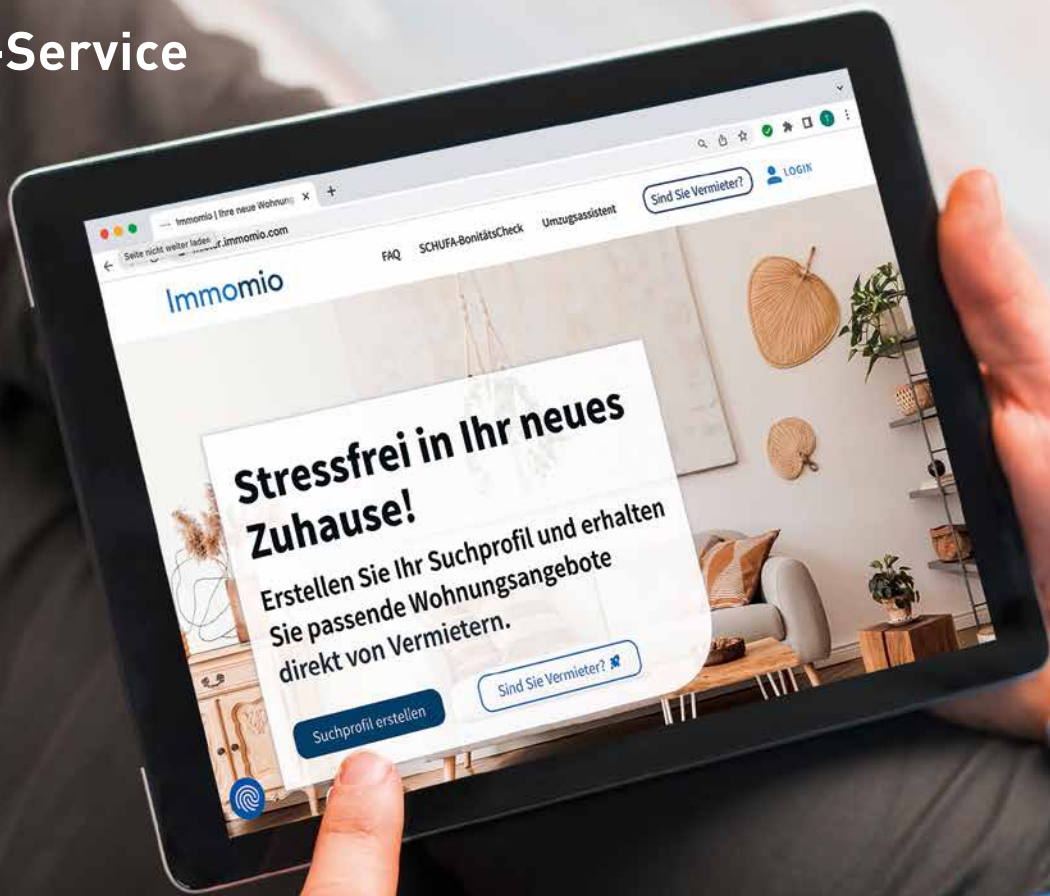
Manchmal muss man es einfach neu machen. Ein bekannter Satz, der durchaus auch die Software von Unternehmen betrifft – und nahezu jeder, der mitten im Arbeitsleben steht, weiß, was das bedeutet. Die Umstellung auf ein neues ERP-System (Enterprise-Resource-Planning) ist eine Zäsur in jedem Unternehmen, denn in dieser Software werden alle geschäftlichen Kernprozesse abgebildet. Das bedeutet, dass es sich bei einer Systemumstellung um ein sehr komplexes und arbeitsintensives Projekt handelt.

Auch bei der BDS war es an der Zeit, auf eine neue Software umzustellen, die besser zu den Anforderungen und Prozessen passt. Nach einer intensiven Evaluierungsphase durch eine interne Projektgruppe stand die Entscheidung fest, vom bisherigen System auf ein webbasiertes und innovatives System zu wechseln und damit auch ein neues Archivsystem einzuführen.

Im Sommer 2021 fiel der Startschuss für die Umstellung mit der Gründung eines Projektteams, das sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der einzelnen Fachbereiche zusammensetzte. In zahlreichen Workshops wurden u. a. Geschäftsprozesse, Arbeitsabläufe und die Datenstruktur analysiert sowie programmseitige Anpassungen erarbeitet. Am 30. September 2022 war es soweit – der letzte Arbeitstag mit der bisherigen Software. Nach der Umstellungsphase gingen im November 2022 unsere neuen Systeme in den Live-Betrieb.

Diese Programme werden hinsichtlich der Datenerfassung und Archivierung die Digitalisierung beschleunigen und unsere Prozesse verbessern. Mit der Umstellung hat sich die BDS für die Zukunft gut aufgestellt.

Online-Service



Neues Vermietungsportal – Immomio

Die Wohnungssuche bei der BDS ist jetzt einfacher, komfortabler und bietet künftig einen umfangreicheren Service.

Im Jahr 2022 wurde ein neues Interessentenportal auf den Weg gebracht und ging Anfang 2023 an den Start. Immomio bietet für Wohnungssuchende viele Vorteile: Interessierte können sich unkompliziert und kostenlos registrieren sowie ihr Suchprofil für ihre Wunschwohnung oder ihr Interesse an einer von der BDS inserierten Wohnung hinterlegen.

Anders als bei klassischen Immobilienportalen muss bei Immomio nicht aktiv nach Wohnungen innerhalb des Portals gesucht werden, sondern von der BDS werden direkt Vorschläge übermittelt, sobald eine Wohnung auf das Gesuch passt. Wenn es Wohnungssuchende wünschen, erhalten sie auch Angebote von weiteren Wohnungsanbietern, die mit Immomio zusammenarbeiten.

Die Funktionen im Überblick:

- Wohnungsgesuch: Einfache Eingabe der Suchkriterien für ein Wunschobjekt. Die Kriterien können jederzeit selbstständig nach Bedarf geändert werden.
- Angebote: Wohnungssuchende erhalten nur Angebote, die zum Profil und dem Wohnungswunsch passen.
- Verfügbarkeit: Egal ob Smartphone, Laptop oder Tablet, Immomio ist auf jedem Gerät abrufbar.
- Kommunikation: Über das Portal kann simpel und schnell mit der BDS kommuniziert werden. Auch erforderliche Unterlagen lassen sich problemlos übermitteln.
- Besichtigungstermine: Termine für Besichtigungen können einfach online vereinbart werden.
- Datenschutz: Der Wohnungssuchende verwaltet seine Daten selbst und behält jederzeit die volle Kontrolle. Übrigens kann über Immomio auch nach einem Stellplatz gesucht werden.

Mit dem neuen Suchportal von Immomio bieten wir ein einfaches und übersichtliches Produkt, mit dem unsere Mitglieder und andere Interessierte ihre Wunschwohnung finden können.

Suchende, die mit Onlineportalen nicht vertraut sind, können sich bei den zuständigen BDS-Mitarbeitern melden oder von Verwandten und Bekannten unterstützen lassen.

Betriebskosten-App – faciloo

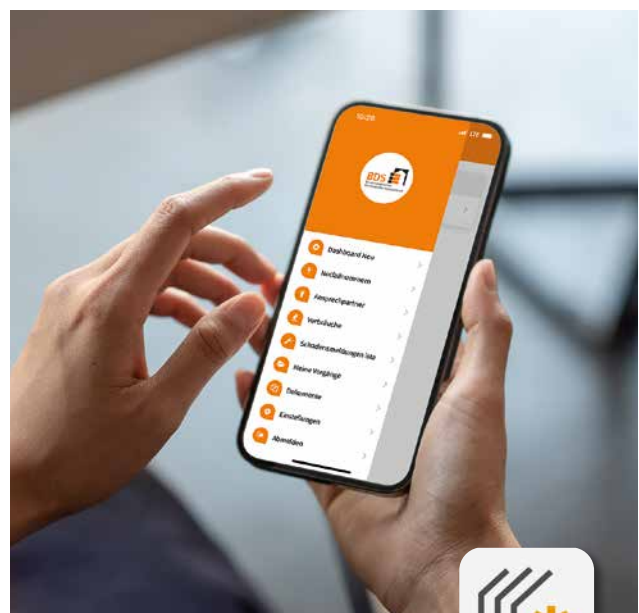
Wir haben gemeinsam mit der ista und der Immobilienplattform faciloo die Zuhause-App bereitgestellt. Die Nutzung der faciloo-App „Zuhause – effizient verwaltet“ bietet eine digitale Kommunikation bei der Betriebs- und Heizkostenabrechnung.

Die wichtigsten Funktionen:

- Heiz- und Betriebskostenabrechnung elektronisch erhalten und jederzeit in der App ansehen
- Monatliche Verbrauchsmittelungen digital erhalten und damit die Umwelt schonen sowie Kosten sparen
- Ansprechpartner und Notfallnummer auf einen Blick
- Meldungen von Störungen der Messtechnik sofort elektronisch übermitteln

Unsere Mieter können sich die kostenlose Zuhause-App herunterladen und die Vorteile einer digitalen Kommunikation zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung mit allen Themen zur Messdienstleistung nutzen.

Nach der Einführung der erstmaligen Übermittlung der monatlichen Verbrauchsinformationen und der digitalen Bereitstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung in diesem Jahr haben die Mieter die Möglichkeit, sich diese in der Zuhause-App jederzeit anzusehen.



Personal



Ausbildung mit Herz

... das gibt es bei der BDS. „Die Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau ist vielseitiger als du denkst“ – unter diesem Motto werden jedes Jahr neue Azubis als Immobilienkaufleute ausgebildet.

Eine Wohnungsbaugenossenschaft handelt nach sozialen und ökologischen Prinzipien und ist demokratisch organisiert. Nachhaltigkeit, Umweltbewusstsein und soziales Engagement stehen auch bei jungen Menschen hoch im Kurs. Und deswegen sind sie auch in Sachen Ausbildung bei uns an der richtigen Adresse.

Vielseitige Ausbildung bei der BDS

Die BDS hat längst erkannt, dass die jungen Menschen von heute die zukünftigen Mitarbeiter von morgen sind. Jedes Jahr fangen bis zu zwei junge Menschen ihre Ausbildung bei der BDS an. Unsere Auszubildenden lernen so das vielfältige Spektrum der Tätigkeit kennen, denn eine Ausbildung muss vielfältig und interessant sein – genau das ist unser Anspruch. Deshalb bieten wir einen umfassenden Einblick in alle Geschäftsbereiche und binden sie in alle aktiven Geschäftsprozesse ein. Dabei werden die Auszubildenden eng von den Ausbildungsbeauftragten der jeweiligen Abteilungen sowie der Ausbildungsleiterin und der Ausbildungsleiterin begleitet. Neben der fachlichen Ausbildung wird großer Wert auf die persönliche Weiterentwicklung gelegt.

Ausbildung mit Auszeichnung

Die BDS ist ein von der Industrie- und Handelskammer zertifiziertes Ausbildungsunternehmen. Besonders stolz können wir auf das Siegel „Ausbildung in Bestform“ des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. sein. Das Siegel wird an Unternehmen verliehen, die herausragende Leistungen im Rahmen der Ausbildung erbringen und mehr als die „Standard-Ausbildung“ bieten. Auf der Website des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. wird die BDS als eines von nur sieben Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Hamburg geführt, denen dieses Siegel verliehen wurde.

Qualifizierte Ausbildung auch in der Pandemie

Im Jahr 2020 hat die Corona-Pandemie den Arbeitsalltag der BDS verändert. Zum Schutz mussten alle Mitarbeiter in kürzester Zeit ihren Arbeitsort ins Homeoffice verlagern. Auch unsere Auszubildenden wurden technisch so ausgerüstet, dass sie ihre Arbeit aus dem Homeoffice problemlos erledigen konnten. Darüber hinaus standen die Auszubildenden telefonisch und online in regelmäßigem Austausch mit ihren Ausbildungsbeauftragten, so konnte der Ausbildungsablauf sichergestellt werden. Währenddessen gelang es ihnen sogar, erfolgreich ein dreimonatiges Projekt zur Implementierung von Praktikanten bei der BDS abzuschließen.

Wie es nach der Ausbildung weitergeht

Bei entsprechender Leistung sind wir immer bestrebt, unsere Auszubildenden über ihre Ausbildung hinaus bei uns zu beschäftigen und freuen uns über jeden, den wir mit einer geeigneten Stelle dauerhaft für uns gewinnen können.

Der Ausbildungsberuf

Immobilienkaufmann/-frau ist ein 3-jähriger anerkannter Ausbildungsberuf in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Immobilienkaufleute sind in allen Geschäftsbereichen der Immobilienwirtschaft tätig:

- Wohnungsunternehmen
- Wohnungsbaugenossenschaften
- Bauträger
- Immobilien- und Projektentwickler
- Grundstücks-, Vermögens- und Wohnungseigentumsverwaltung
- Immobilienmakler
- Immobilienabteilung von Banken, Bausparkassen, Versicherungen oder Industrie- und Handelsunternehmen

Aufgaben Immobilienkaufmann/-frau:

- vermieten und bewirtschaften der Immobilien
- erwerben und vermitteln Immobilien
- begründen und verwalten Wohnungs- und Teileigentum
- entwickeln immobilienbezogene Dienstleistungen
- betreuen Neubau, Modernisierung und Sanierung von Immobilien
- entwickeln unternehmens- und kundenbezogene Finanzierungskonzepte
- beraten Kunden
- analysieren den Immobilienmarkt und setzen Marketingkonzepte um
- organisieren und steuern das technische Gebäudemanagement

Mobiles Arbeiten

Auch bei der BDS hat die Corona-Pandemie die Art der Zusammenarbeit verändert. Der notgedrungene Wechsel ins Homeoffice zeigte deutlich, dass mobiles Arbeiten bei der BDS möglich ist und sehr gut funktioniert. Dafür mussten innerhalb kürzester Zeit viele Abläufe des täglichen Geschäftsbetriebes digitalisiert werden. So können z. B. unsere Hauswarte alle Aufgaben von unterwegs erledigen – von der Handwerkerbeauftragung, über die Wohnungsabnahme bis zur Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten.

Auch nach dem Ende der Pandemie bietet die BDS im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen an den Arbeitsschutz mobiles Arbeiten an. Damit wurde aus der notwendigen Maßnahme Homeoffice eine veränderte moderne Arbeitswelt, die von vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geschätzt wird.

Servicequalität





Unser neuer Zentralbereich: Interner Service

Die BDS hat zur Bündelung von Verwaltungsaufgaben und interner Geschäftsabläufe den neuen zentralen Bereich Interner Service eingerichtet. Dieser unterteilt sich in zwei Teams, zum einen „Service & Support“ und zum anderen „Qualität & Infrastruktur“. Mit dem internen Service wurde ein zukunftsfähiger Bereich geschaffen, der die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BDS nicht nur bedarfsorientiert entlastet, sondern auch eine funktionierende Infrastruktur sicherstellt.

Die Aufgaben der Teams im Überblick

Das Team Service & Support

Das Team Service & Support betreut den Empfang sowie die Telefon- und Hauswartzentrale. Es ist damit erster Ansprechpartner für alle Anliegen unserer Mitglieder. Darüberhinaus erledigt das Team Aufgaben aus dem Assistenz- und Verwaltungsbereich wie Post- und Rechnungsbearbeitung, Einkauf, Schriftverkehr, Dokumentenarchiv, Management der Besprechungsräume sowie des Geschäftshauses u. v. a. m.

Auch die einzelnen Fachbereiche werden unterstützt, indem das Team Assistenzaufgaben übernimmt oder als Unterstützung zur Verfügung steht, wenn es mal hektisch wird.

In einem ersten Schritt hat das Team den telefonischen Service für unsere Mitglieder optimiert und die Warteschleife abgeschafft. Dafür wurde ein Telefonservice eingerichtet. Dieser sorgt dafür, dass Anliegen kanalisiert an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet werden, wenn der zuständige Sachbearbeiter einmal nicht erreichbar ist.

Das Team Qualität & Infrastruktur

Das Team Qualität & Infrastruktur ist für die Bereiche Informationstechnologie, Datenschutz sowie das Qualitäts- und Prozessmanagement zuständig. Damit wurden alle Geschäftsabläufe gebündelt, die essenziell für eine funktionierende Infrastruktur bei der BDS sind.

Das Team betreut die komplette Softwarelandschaft der BDS, leistet die Administration sowie den Support für die Fachbereiche und sorgt für die datenschutzkonforme Verarbeitung der Daten. Künftig wird es sich mit der Förderung und Unterstützung bei der Digitalisierung von Prozessen und Innovationen beschäftigen.

Die nächste Etappe wird die Einführung eines Qualitätsmanagements. Damit macht die BDS einen weiteren Schritt in die Zukunft und stellt die kontinuierliche Weiterentwicklung ihrer Prozesse und Servicequalität sicher.

Nachhaltige Projekte



Pilotprojekt: Urban Gardening

Es grünt und blüht im Quartier. Im Pfenningbusch hat die BDS im Rahmen der Quartiersentwicklung ein nachhaltiges Pilotprojekt gestartet. Den Bewohnern wurden zur Bewirtschaftung in Eigenregie drei große Hochbeete zur Verfügung gestellt. Bewässert werden die Beete umweltfreundlich mit Regenwasser. Im Mai 2022 fand mit interessierten Mitgliedern die feierliche Einweihung statt.

Für die Bewirtschaftung der Beete wurde eine Nachbarschaftsgruppe gegründet, die sich liebevoll um den Anbau von Blumen und Gemüse kümmert – und das mit Erfolg: Schon im ersten Jahr wurde so viel geerntet, dass sich einige Nachbarn im benachbarten Gemeinschaftsraum zum gemeinsamen Kochen und Essen treffen konnten.

Urban Gardening ist nicht einfach nur ein Trend, sondern leistet einen wertvollen Beitrag für den Umweltschutz im städtischen Bereich. Darüberhinaus stärkt es die nachbarschaftliche Gemeinschaft sowie Lebensqualität im Quartier und kommt dem Bedürfnis vieler Bewohner nach, gesundes Obst und Gemüse selbst anzubauen.

Die BDS wird auch künftig Initiativen wie diese anregen und Mitglieder unterstützen, die in ihrem Quartier gemeinsam und umweltfreundlich gärtnern wollen.

Tierische Nachbarn

Unser Neubauprojekt der Herzen fand auch im Jahr 2022 seine Fortsetzung. Nachdem sich unsere Mieter in den Stadtgebieten Rahlstedt, Barmbek und Bramfeld über ihre flatterige Nachbarschaft freuen, wurden nun in Lohbrügge und der Neustadt Nistkästen für Spatzen montiert. Die tierischen Bewohner hielten auch sofort Einzug und begannen mit der Familienplanung.

Im Rahmen des Projektes „Spatzenretter Hamburg“ bieten wir mittlerweile über 100 Spatzenfamilien ein schönes Zuhause. Installiert und betreut werden die Nistkästen vom „Verein Neuntöter e. V. – Verein für Forschung und Vielfalt“. Dieser sorgt auch für die passende Bepflanzung, damit die Vögel genügend Nahrung finden. Der gemeinnützige Verein wurde 2018 gegründet. Die ehrenamtlichen Mitglieder engagieren sich für den Naturschutz und setzen sich für Biodiversität ein.

Die BDS unterstützt den Verein seit 2021 nicht nur durch Spenden, sondern auch durch die Möglichkeit, an Wohngebäuden Nistkästen für Haussperlinge zu installieren. Die Tiere sind ein wichtiger Bestandteil des städtischen Ökosystems und wegen fehlender Lebensräume sowie mangelnder Nahrung stark gefährdet. Wir leisten hier gern unseren Beitrag, den geselligen Vögeln einen Platz zum Leben anzubieten.

Neue Fahrradhäuser in Bramfeld und Barmbek

Obwohl wir als Baugenossenschaft vor allem für die Bereitstellung von Wohnraum und somit Immobilien zuständig sind, rückt das Thema Mobilität mehr und mehr auch in unseren Fokus.

Fahrrad fahren liegt im Trend – und auch für viele unserer Bewohner ist das Fahrrad das Fortbewegungsmittel der Wahl. Aus diesem Grund hat die BDS in ihrem größten Wohnquartier, dem Haidlandsring und Bramfelder Drift, drei Fahrradhäuser errichtet.

Die Stellplätze in den Fahrradhäusern können von den Bewohnern angemietet werden. Sie sind abschließbar und beleuchtet. So stehen die Fahrräder sicher und sind vor Witterungseinflüssen geschützt. Bei der Gestaltung wurde auch an den Umweltschutz gedacht. Die begrünten Dächer bieten Insekten Nahrung und Lebensraum.

Ein weiteres Fahrradhaus wurde im Innenhof unseres Quartiers Dennerstraße gebaut. Hier stehen jetzt 60 Fahrradstellplätze und zwei Stellplätze für Lastenräder zur Verfügung. Und es gibt sogar zusätzlich eine Reparaturstation. Außerdem wurden die Wege sowie die Beleuchtung erneuert. So kommen die Bewohner auch im Dunkeln sicher über den Innenhof.

Veranstaltungen





Vertreterrundfahrt 2022

Es war endlich wieder soweit! Unsere jährliche Vertreterrundfahrt konnte nach zwei Jahren Pause wieder stattfinden. Mit rund 90 Teilnehmern ging es am 21. Mai um 8:30 Uhr mit zwei Bussen bei der BDS-Geschäftsstelle los. Eine abwechslungsreiche Reise zu den BDS-Quartieren und -Neubauprojekten sowie ein Mittagessen in Hamburg-Spadenland am Elbdeich stand vor uns.

Wir fahren zunächst durch Hamburgs größten Bezirk Wandsbek. Die BDS-Wohnanlagen Wandsbeker Königsstraße und Klappstraße lagen direkt auf dem Weg zu unserem Neubau Wandsbeker Allee/Kattunbleiche. Hier ist Ende 2020 ein Mehrgenerationshaus mit 132 öffentlich geförderten Wohnungen für Familien, Paare, Singles, Senioren und Studenten entstanden. Unsere Reise führte uns weiter durch den Eydtkuhnenweg bis nach Farmsen in den Pulverhofsweg. Hier wurde Ende 2019 ein Neubau mit 23 Wohnungen fertig gestellt. Diese Wohnanlage ist eine attraktive Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes für unsere Mitglieder in diesem Stadtteil.

Danach ging es weiter zum Amerigo-Vespucci-Platz und zu den Elbbrücken. Da es das Wetter zu diesem Zeitpunkt nicht ganz so gut mit uns meinte, konnten wir die Hafencity und das neue Entwicklungsgebiet rund um den Grasbrook nur per Bus erkunden. Unsere Tourguides informierten uns aber interessant und kurzweilig über die Themen Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Architektur.

Dann ging es schnurstracks weiter zum Mittagessen nach Hamburg-Spadenland. Spadenland ist Teil der Marschlande und liegt direkt an der Norderelbe. Im Restaurant „Marschländer Elblounge“ konnten wir vom Elbdeich einen wunderschönen Blick auf das Wasser genießen.

Gestärkt setzten wir unsere Reise mit einer Fahrt zu unseren Wohnanlagen in Winterhude fort. Zum Schluss ging es noch zu unserem 2021 fertiggestellten Neubau in Groß Borstel mit 87 öffentlich geförderten und 48 frei finanzierten Wohnungen. Voller Eindrücke beendeten wir nachmittags gegen 16:00 Uhr an der Geschäftsstelle der BDS unsere Rundreise.

Bilanzvorbesprechung und Vertreterversammlung

Mit gelockerten Corona-Regeln konnten in diesem Jahr auch wieder die Vertreterversammlung und die Bilanzvorbesprechung stattfinden. Der Einladung des Vorstandes zur Bilanzvorbesprechung am 14. Juni 2022 folgten in diesem Jahr 19 Vertreterinnen und Vertreter. Die Teilnehmer nutzten das Angebot, im Vorfeld zur Vertreterversammlung Fragen zum Jahresabschluss zu stellen. Die Vorstandsmitglieder Olaf Klie und Carsten Rehling, die Aufsichtsratsmitglieder Matthias Gottschalk und Torsten Gerke sowie die Abteilungsleiter Monja Printz-Lange, Oliver Francke und Roland Schenk beantworteten umfangreich alle Detail- und Verständnisfragen.

Zur Vertreterversammlung am 21. Juni 2022 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende Wilfried Jastremski 69 Vertreterinnen und Vertreter im Elbkuppelsaal des Hotels Hafen Hamburg. Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit informierte der Vorstand über die Entwicklung des Geschäftsjahres 2021. Im Anschluss berichtete der Aufsichtsrat über seine Aktivitäten und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung für das Geschäftsjahr 2020. Danach erfolgten die Beschlussfassungen über die Einstellung der Rücklagen, die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Verwendung des Bilanzgewinnes. Mit großer Mehrheit stimmten die Vertreterinnen und Vertreter für die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates. In diesem Jahr endeten turnusmäßig die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Karin Timmermann und Mevlüde Yüce, beide wurden wiedergewählt.

Spendenaktivitäten



Soziale Verantwortung – Spendenaktivitäten der BDS

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

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

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

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

Folgende Projekte wurden im Jahr 2022 von der BDS und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unterstützt:

Aktion Deutschland Hilft	Flüchtlinge aus der Ukraine
Arbeiter-Samariter-Bundes Deutschland e. V.	Wünschewagen
Bundesvereinigung Lebenshilfe e. V.	Pflege von Menschen mit einer geistigen Behinderung
Bürgerhaus Barmbek e. V.	Kulturarbeit
Das Rauhe Haus	Ausbildung von Therapiehunden
DESWOS	Mitgliedsbeitrag
Deutsches Rotes Kreuz Ortsverein Schwarzenbek und Umgebung e. V.	Humanitäre Hilfe
Diakonisches Werk Hamburg – Landesverband der Inneren Mission e. V.	Frauenhaus
Dunkelziffer e.V.	Hilfsverein für missbrauchte Kinder und Jugendliche
EL CAPITÁN animal projects e. V.	Tierschutzverein
Forschungsinstitut Kinderkrebs-Zentrum Hamburg gemeinnützige GmbH	Krebsforschung
Freundeskreis DIE ARCHE Hamburg e. V.	Hilfe für bedürftige Hamburger Kinder und Jugendliche
Hamburger Kinder- und Jugendhilfe e. V.	Hilfe für Kinder und Jugendliche in Not
Hamburger Krebsgesellschaft e. V.	Unterstützung für Krebspatienten
Hamburger Tafel e. V.	Lebensmittel für Bedürftige
Hände für Kinder e. V.	Unterstützung Kinder und Jugendliche mit Behinderungen
Hinz&Kunzt gemeinnützige Verlags- und Vertriebs GmbH	Obdachlosenhilfe
kinderherzen – Fördergemeinschaft Deutsches Kinderherzzentren e. V.	Hilfe für herzkranken Kinder und Jugendliche
Museum der Arbeit	Mitgliedsbeitrag
Neuntöter e. V.	Naturschutz
S.O.S. Kinderdorf e. V. in Hamburg	Hilfe für Kinder in Not
Stiftung Hof Butenland	Tierschutzverein
Stiftung Kinder-Hospiz Sternenbrücke	Entlastungspflege und Trauerbegleitung
Stiftung Mittagskinder	kostenlose Mahlzeiten für sozial benachteiligte Hamburger Kinder
Stiftung Kulturpalast Hamburg	HipHop Academy
Tafel Bergedorf e. V.	Lebensmittel für Bedürftige
Tiertafel-Hamburg e. V.	Futter und Sachspenden für Tierhalter in Not
Tierschutzverein Buxtehude e. V.	Tierschutzverein
Wege aus der Einsamkeit e. V.	Unterstützung für ältere Menschen



Wirtschaftliche



Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft in anhaltend schwierigen Zeiten

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 Prozent gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 Prozent. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 Prozent eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 Prozent. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 Prozent. Bis 2020 war das BIP dann durchgehend positiv. Zwischen 0,4 und 4,2 Prozent pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Profitierte die Wirtschaft in 2022 von Nachholeffekten bis in das dritte Quartal, stagniert sie im 4. Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um 0,2 Prozent zum Vorquartal. Deutschland steht damit, anders als lange befürchtet, „nur“ mit einem Bein in der Rezession. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Plus von 0,2 Prozent. 2024 werden +1,8 Prozent erwartet.

Zur in 2022 insgesamt positiven Entwicklung haben auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 ist das BIP 2022 preisbereinigt leicht gewachsen.

Trotz des leichten Rückgangs im 4. Quartal wirkte vor allem der private Konsum unterstützend (+4,6 Prozent), der fast wieder an das Vor-Corona-Niveau anschließen konnte. Die privaten Haushalte gaben deutlich mehr für Beherbergungs-/Gastronomieleistungen und Freizeit sowie Unterhaltung und Kultur aus (+45,4 bzw. 13,2 Prozent). Milde Witterung und eine wachsende Sensibilität infolge steigender Energiepreise führten dagegen zu preisbereinigt sinkenden Ausgaben für Wohnraum, Wasser, Gas und andere Brennstoffe (-0,7 Prozent). Auch für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wurde preisbereinigt weniger ausgegeben.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (-1,6 Prozent). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (-2 Prozent). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022. Die Investitionen für den Nichtwohnungsbau sanken preisbereinigt um 1,1 Prozent.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 Prozent). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 Prozent erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 Prozent. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigenden Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+34,7 Prozent - davor +10,4 Prozent). Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 Prozent zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 Prozent bzw. +64,8 Prozent). Strom kostete 20,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 Prozent. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4 Prozent. Ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln hätte die Teuerungsrate bei 4,0 Prozent gelegen.

Vor allem wegen geringerer Energiepreise schwächte sich die Teuerung im Dezember 2022 ab (+8,6 Prozent - November: +10 Prozent). Die hier eingerechneten staatlichen Energiepreisentlastungen sorgten dafür, dass der Preisanstieg im Dezember „nur“ bei 24,4 Prozent lag. Der November schloss noch mit einem Plus von 38,7 Prozent. Hatte Erdgas sich im November noch um 112,2 Prozent verteuert, so lag der Anstieg im Dezember bei 26,1 Prozent. Anders der Strompreis: Dieser lag im Dezember 27,2 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Auch bei den Nahrungsmittelpreisen gab es keine Entspannung, diese erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 20,7 Prozent.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 Prozent (zuvor 10,7 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 Prozent, das Baugewerbe 6 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher

verfügbaren Daten um 2 Prozent (davor 2,8 Prozent). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 Mrd. Euro im Vorjahr). 2022 waren 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

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

Der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau gerät ins Stocken

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. +13,6 Prozent). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+12,8 Prozent). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 Mrd. bzw. 190,4 Mrd. Euro). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule der gesamtwirtschaftlichen Aktivitäten, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils –2,2 Prozent). Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6 Prozent und der Wirtschaftsbau um 15 Prozent zu (72,3 Mrd. bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (–1 Prozent bzw. –2,3 Prozent).

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt 2022 mit einem Minus von 2,1 Prozent ab. In den jeweiligen Preisen wird 2023 mit einem Bauvolumen in Höhe von rund 562,11 Mrd. Euro gerechnet und 2024 mit 590,75 Mrd. Euro (+4,2 bzw. 5,1 Prozent). Für 2023 wird infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen aber erneut ein reales Minus erwartet (1,9 Prozent). Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung (bei 76 Prozent) dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen. Im Rahmen der konjunkturellen Erholung könnte das Bauvolumen in 2024 dann auch real wieder ausgeweitet werden (+2,4 Prozent). Die Entwicklung der Bauzinsen spielt hierbei jedoch eine entscheidende Rolle.

Baukosten steigen weiter dynamisch

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren insbesondere energetischen Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 Prozent über dem Vorjahreswert (davor 14,4 Prozent). Allein zwischen August und November 2022 lag der Preisanstieg bei 2,5 Prozent. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 Prozent. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten zu verzeichnen (+20,3 Prozent). Bei sämtlichen Gewerken, Ausbauarbeiten und Instandhaltungsarbeiten sowie Tiefbau und Brandschutz stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um zweistellige Prozentpunkte.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 Prozent gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 Prozent aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 Prozent zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

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

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, geplanten 400.000 Baufertigstellungen p. a. etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Erschwerte volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass auch die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation die Zinsen angezogen hat. Weitere Zinsschritte sind angekündigt, die Zeit des billigen Baugeldes damit (vorerst) vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur noch wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen.

Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW sind davon gut 30 Prozent des geplanten Wohnraums betroffen. Eine schwierige Entwicklung angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs.

Die Arbeitsmarktaussichten haben sich weiter positiv entwickelt. Gleichwohl sind Einkommen und Kaufkraft der Haushalte infolge der hohen Inflation unter Druck gekommen. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stetig wachsende Nachfrage – gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen. Gleichzeitig wird der ländliche Raum im Osten Deutschlands weiter leer gewohnt. Insgesamt deuten jedoch alle vorlaufenden Indikatoren auf eine schwierige Zeit für den Wohnungsbau hin. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

Gebremste bauliche Entwicklung

2022 wurden nach bisherigem Stand (November) 321.757 Wohnungen genehmigt (davor 341.037 – ein Minus von 5,7 Prozent). 2020 wurden noch 368.589 Baugenehmigungen gezählt (davor 360.493 bzw. 346.810).

2022 entfielen auf neu zu errichtende Wohngebäude 276.474 Einheiten (–5,8 Prozent zum Vorjahreszeitraum). Am stärksten sank die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (–15,9 bzw.

–10,1 Prozent). Leicht zulegen konnte dagegen noch der Mehrfamilienhausbau (+2.094 bzw. 1,2 Prozent auf 171.911 Einheiten).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland ein Gedenk der fortbestehenden strukturellen Probleme nach wie vor weit entfernt. Vor diesem Hintergrund hat die amtierende Bundesregierung gerade ihr Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau) kassiert. Das Bundesbauministerium rechnet nun in 2022 und 2023 nicht mehr mit dieser Zahl. Es müsse aber darum gehen, ab 2024 an das Ziel von 400.000 Fertigstellungen heranzukommen. Das Pestel-Institut hat auch mit Verweis auf die derzeit sehr starke Zuwanderung in einer jüngst für ein Verbändebündnis erstellten Studie für das Jahresende 2022 ein Wohnungsbaufizit in einer Größenordnung von 700.000 Wohnungen ermittelt.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2021) um rund 280.000 auf 43,1 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,10 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2011 ist der Wohnungsbestand um 6 Prozent beziehungsweise 2,5 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung weiter gestiegen – auf 92,1 m². Durchschnittliche kommen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner (davor 1,94 Bewohner). Gleichwohl leben 10,5 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15,5 Prozent deutlich höher als in ländlichen Gebieten (4,9 Prozent).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken. Bund und Länder versuchen hier u. a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. Bremsend wirkt auch der anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung. Das ohnehin sehr hohe Niveau der Wohnungsbaugestehungskosten erhält zusätzlich, trotz der wieder besseren Materialverfügbarkeit, aber getrieben durch hohe Energiepreise und Standards weiteren Auftrieb.

Zuwanderung steigt deutlich

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 Prozent bzw. 589.000 und der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 wird übertroffen (45,3 Mio.). 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben. Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbedingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine. Die von dort kommenden Menschen müssen kein Asylverfahren durchlaufen. Frühere Zahlen belegen zudem einen hohen Ausbildungs- und Qualifikationsstand. Ukrainer, die bereits vor Kriegsbeginn in Deutschland lebten, hatten zu 81 Prozent einen Berufsabschluss bzw. Abitur. 47 Prozent konnten einen Hochschulabschluss vorweisen.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung mit einer wachsenden Zahl weiblicher und älterer Erwerbspersonen konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch ausgleichen. Gleichwohl ist klar, dass aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung und der anhaltenden demografischen Entwicklung das Arbeitskräftepotenzial erheblich sinkt. Mit weitreichenden Konsequenzen auch für den Wohlstandserhalt. Zuletzt hat die KfW unter der Überschrift „Zeitenwende durch Fachkräftemangel: Die Ära gesicherten Wachstums ist vorbei“ darauf hingewiesen. Um den Rückgang des inländischen Erwerbspersonenangebots zu kompensieren, müsse der Wanderungssaldo in der Altersgruppe der Erwerbstätigen bis zur Mitte des Jahrzehnts auf 1,3 Mio. jährlich steigen. Unter Berücksichtigung einer teilweise mangelnden Arbeitsmarktqualifikation gar auf 1,8 Mio. Zudem müsse die Arbeitsproduktivität erhöht werden. Laut Destatis bildeten 2021 gut 3 Mio. Menschen die sogenannte stille Reserve für den Arbeitsmarkt (Personen, die arbeiten wollen, aus unterschiedlichen Gründen dem Arbeitsmarkt aber nicht zur Verfügung stehen – u. a. Kinderbetreuung).

2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61 Mio., 2,7 Mio. bzw. 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 trotz des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiter auf 5,3 Prozent (davor 5,7 bzw. 5,9 Prozent). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Quote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 davor 9,9 Prozent) und Bayern die niedrigste (3,1 davor 2,9 Prozent). Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern weisen für 2022 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 6, 8, 5, 2 bzw. 7,3 Prozent aus. Der Ausblick auf 2023 ist positiv. Es wird mit ca. 2,15 Mio.

Arbeitslosen im Jahresschnitt gerechnet. Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war weiter rückläufig. 2022 bezogen 3.716 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.792).

Die Zahl Asylsuchender ist wieder gestiegen. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Corona-Pandemie ist entfallen. Die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

Nach bisherigen Berechnungen wurden 2022 244.132 Asylanträge gestellt (Vorjahre 190.816 bzw. 122.170). Darunter waren 217.774 Erstanträge (Vorjahre 148.233 bzw. 102.581). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind mit weitem Abstand Syrien, gefolgt von Afghanistan, Türkei, Irak (zusammen 67 Prozent aller Antragsteller). Dazu kommen bis Ende 2022 1.045.185 Geflüchtete aus der Ukraine. Für sie gilt ein in der EU vereinbarter unmittelbarer Aufenthaltsstatus. Sie müssen kein Asylverfahren durchlaufen.

Bevölkerung erreicht nach Stagnation neuen Höchststand

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Gespeist wurde der Zuzug insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Aber auch die Zuwanderung anderer Nationalitäten nahm zu.

Zuletzt stagnierte die Einwohnerentwicklung aufgrund von geringerer Nettozuwanderung und Corona-Einflüssen. Im Ergebnis wurden zwischen 2019 und 2021 jeweils rund 83,2 Einwohner gezählt. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011 – Zensus), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen.

Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang konnte auch 2022 dank gestiegener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Im mittelfristigen Vergleich lebten Mitte 2022 2,88 Mio. Menschen mehr in Deutschland als Ende 2014. Haupttreiber der dahinterstehenden Zuwanderung war die Fluchtmigration im Zusammenhang mit Krieg und Gewalt in

Syrien, Afghanistan oder dem Irak (2015/2016) und aktuell in der Ukraine. Zudem sind auch aus EU-Staaten wie Rumänien, Bulgarien und Polen stetig Zuzüge zu verzeichnen. Im Ergebnis stieg zwischen Ende 2014 und Mitte 2022 die Zahl der Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit kontinuierlich (+4,34 Mio.). Die Zahl jener mit deutscher Staatsangehörigkeit war rückläufig (-1,46 Mio.).

Bezogen auf Menschen im Erwerbsalter gab es im 1. Halbjahr 2022 eine Nettozuwanderung von 715.000 (davor 113.000). Seit 2019 war die Nettozuwanderung hier rückläufig – vor allem aus den Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Von dort kamen 2014 noch 251.000 Menschen. Die Integrationschancen Zugewanderter auf dem Arbeitsmarkt sind von diversen Faktoren abhängig. Neben der Altersstruktur spielt insbesondere der Bildungshintergrund eine wichtige Rolle. Laut Mikrozensus 2021 zeigt sich unabhängig von der Nationalität ein Zusammenhang der Erwerbstätigenquote mit der Höhe des Bildungsabschlusses. 2021 lebten in Deutschland ca. 22,3 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (27,2 Prozent der Gesamtbevölkerung – davor 26,7 Prozent). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 Jahre auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Die als Babyboomer bekannten Jahrgänge 1955 bis 1970 bewegen sich schrittweise auf das Ende ihrer Erwerbsbiografien zu. Was u. a. auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage, den Arbeitsmarkt und die sozialen Sicherungssysteme haben wird. Kamen 2021 auf 100 Personen im Erwerbsalter 62 potenziell zu Versorgende, sollen es 2038 bereits 79 sein. Unverändert hängt also alles weitere von der Entwicklung der Zuwanderung und dem Erfolg der Integration ab. Im Jahr 2070 sollen (je nach Entwicklung von Zuwanderung, Lebenserwartung und Geburtenrate) in Deutschland zwischen 74, 57 und 91 Mio. Menschen leben.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2021 stieg deren Zahl um rund 9 Prozent (auf knapp 41 Mio.), während die Einwohnerzahl um 1,2 Prozent zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen. Ursächlich ist die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2021 lebte in 41,7 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und

Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick im europäischen Umfeld

Die europäische Wirtschaft hat 2022 wenig unter den Pandemie-Folgen gelitten (u. a. Null-Covid-Politik). Belastend wirkten sich aber die Folgen des Krieges in der Ukraine aus (hohe Energiepreise und Sanktionen). Dennoch stieg die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 3,3 Prozent (in der EURO-Zone um 3,2 Prozent). Die Spanne lag zwischen +6,6 Prozent (Portugal) und -0,1 Prozent (Estland). Die Arbeitslosenquote in der EU war weiter rückläufig. Stand November 2022 lag sie im Durchschnitt bei 6 Prozent (davor 6,5 Prozent). Zwischen den EU-Ländern gab es große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 2,7 Prozent (Tschechien) und 12,4 Prozent (Spanien). Für 2023 und 2024 wird mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden +0,3 bzw. 1,6 Prozent erwartet. In der Euro-Zone sollen es +0,3 bzw. 1,5 Prozent werden. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten. Die Inflation in 2022 hat deutlich zugelegt (+8,4 Prozent). Auch 2023 wird mit einer hohen Inflation gerechnet (+6,2 Prozent). 2024 wird mit einer Beruhigung der Lage gerechnet (+2 Prozent).

Globales Umfeld

Ebenfalls von globalen Unsicherheiten geprägt war die wirtschaftliche Entwicklung in anderen Teilen der Welt. Die zuletzt befürchtete Rezession scheint insgesamt aber vorerst vom Tisch. 2022 ist die Weltwirtschaft um 3,4 Prozent gewachsen (2023 werden 2,9 Prozent erwartet – IWF). Die Inflation bleibt auf der Tagesordnung. 6,6 Prozent stehen für 2023 in Aussicht. Im Jahr darauf 4,3 Prozent. China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte über das Gesamtjahr ein Wachstum von knapp 3 Prozent ausweisen (die Erwartung lag bei 4 bis 5 Prozent). Damit liegt das Wachstum in China erstmals seit 40 Jahren unter dem globalen Schnitt. Nach der Abkehr von der Null-Covid-Politik wird dort wieder mit einem starken Wachstum gerechnet (+5 Prozent in 2023).

Wirtschaftliche Situation in Hamburg

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 nominal (in jeweiligen Preisen) um 10,8 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 3,5 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit über der

Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 8,2 Prozent und real um 2,8 Prozent.

Während in Deutschland insgesamt das Verarbeitende Gewerbe im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr stagnierte, ist in Hamburg preisbereinigt ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Auch das Baugewerbe in Hamburg entwickelte sich mit einem leichten Anstieg besser als im Bund.

Eine stärkere Erholung der Wirtschaftsleistung zeigte der Dienstleistungsbereich insgesamt. Hier entspricht der reale Anstieg der Bundesentwicklung.

Zahl der Erwerbstätigen

Nach dem Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 und der Stagnation im Jahr 2021 ist nun im Jahr 2022 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Im Vergleich zum Jahr 2021 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2022 um 27.200 auf einen neuen Höchststand von 1.319.000 Personen. Mit diesem Anstieg um 2,1 Prozent lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 1,3 Prozent.

Mit einem Anteil von 88 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Jahresfrist um 2,4 Prozent. Im Produzierenden Gewerbe zeigt sich mit einem Zuwachs von 0,4 Prozent ein deutlich schwächerer Anstieg. Ursächlich war hier ein leichter Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe von minus 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Empfänger von Rentenleistungen und Grundsicherung im Alter

Im Jahr 2021 haben rund 318.000 Personen in der Altersgruppe von 65 Jahren und älter mit Wohnsitz in Hamburg Rentenleistungen erhalten. Die Summe der gesetzlichen, privaten und betrieblichen Rentenleistungen betrug dabei über 5 Mrd. Euro. Die durchschnittliche jährliche Rente lag bei knapp 16.700 Euro pro Kopf und damit zwei Prozent unter dem Bundesdurchschnitt von etwa 17.000 Euro. Im Vergleich zum Jahr 2020 stieg die durchschnittliche Rentenleistung in der Hansestadt um 196 Euro bzw. 1,2 Prozent.

Die durchschnittlichen Renten von Frauen waren um 14 Prozent niedriger als die von Männern. Während Männer Rentenleistungen in Höhe von etwa 18.100 Euro pro Kopf bezogen, lag der Wert bei Frauen bei knapp über 15.600 Euro. Die

meisten Rentnerinnen und Rentner bezogen ihre Rente aus der gesetzlichen Rentenversicherung.

Am Jahresende 2021 haben in Hamburg gut 29.000 Frauen und Männer Grundsicherungsleistungen im Alter zur Sicherstellung der laufenden Lebensführung erhalten. Das waren 9 Prozent der Bevölkerung ab 66 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Unterstützten um 3 Prozent.

54 Prozent der Unterstützten waren Frauen. 6 Prozent lebten in Einrichtungen und 76 Prozent erhielten die Hilfe ergänzend zur Altersrente. 44 Prozent der Hilfeempfängerinnen und -empfänger waren aus dem Bezug von Arbeitslosengeld II („Hartz IV“) in die Grundsicherung übergeleitet worden und 9 Prozent hatten zuvor Sozialhilfe in Form laufender Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten.

Nur geringfügiger Anstieg der Bevölkerung in Hamburg

1.853.935 Menschen lebten Ende 2021 in Hamburg. Das sind 1.457 bzw. 0,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Damit wurde der höchste Stand seit 1965 erreicht. Damals gab es 1.854.361 Hanseatinnen und Hanseaten.

In Hamburg lebten Ende 2021 auf einem Quadratkilometer 2.525 Menschen – 263 Menschen mehr als im Jahr 1995.

Die Zunahme der Bevölkerung resultiert daraus, dass mehr Menschen geboren wurden als starben. 21.018 kleine Hamburgerinnen und Hamburger kamen 2021 zur Welt, während 18.845 Bürgerinnen und Bürger im selben Jahr verstarben (Saldo: plus 2.173 Personen).

Der Saldo aus Zu- und Fortzügen ist dagegen negativ: Während 87.108 Menschen die Hansestadt zur neuen Heimat machten, zogen 87.178 Menschen aus Hamburg fort (Saldo: minus 70 Personen).

Die Zahl der Deutschen sank zwischen Ende 2020 und 2021 um 6.621 auf 1.534.008 Menschen. Dagegen stieg die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer um 8.078 auf 319.927 Bürgerinnen und Bürger. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug damit 17,3 Prozent.

Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 38,1 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,4 Prozent. Die Zahl der 80-jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Hamburg ist mit 42,3 Jahren etwas geringer als das auf Bundesebene mit 44,7 Jahren.

Entwicklung in den Stadtteilen

In den vergangenen fünf Jahren ist Hamburg nach einer Auswertung des Melderegisters um rund 61.000 Menschen gewachsen. Die Entwicklung verlief dabei in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich: Während in drei Vierteln aller Stadtteile die Bevölkerungszahl zwischen 2017 und 2022 (Stichtag jeweils 30. Juni) stieg, schrumpfte sie in einem Viertel aller Stadtteile.

Besonders hohe Zugewinne gab es in diesem Zeitraum in Neugraben-Fischbek (plus 4.095 Personen), in Altona-Nord (plus 3.744 Personen), in Eidelstedt (plus 3.471 Personen) und in der HafenCity (plus 3.225 Personen). Bevölkerungsverluste gab es dagegen u. a. in Wilhelmsburg (minus 1.658 Personen), Bahrenfeld (minus 848 Personen) und St. Pauli (minus 610 Personen).

Die bevölkerungsreichsten Stadtteile sind seit fünf Jahren Rahlstedt (93.906 Personen), Billstedt (71.727 Personen), Winterhude (57.672 Personen) und Eimsbüttel (57.538 Personen). Die Stadtteile mit den wenigsten Einwohnerinnen und Einwohnern waren wie bereits 2017 Reitbrook (539 Personen), Spadenland (545 Personen) und Tatenberg (579 Personen).

Wanderungsbilanz mit dem Umland

Die Hansestadt verliert jährlich Einwohnerinnen und Einwohner an die angrenzenden Kreise.

Im Jahr 2020 waren es rund 9.000, in den 2 Jahren davor jeweils rund 7.500 Menschen: In jedem Jahr ziehen per Saldo mehr Hamburgerinnen und Hamburger in einen der angrenzenden Kreise als aus dem Umland nach Hamburg. Rechnerisch verliert Hamburg damit jährlich Einwohnerinnen und Einwohner an seine Umlandkreise.

Diesen Trend des sogenannten Wanderungsverlustes in das Umland gibt es schon lange. Besonders hohe Verluste gab es im Jahr 2000 mit rund 7.700 Menschen und 2014 mit rund 7.900 Menschen. Etwas schwächer fielen die Verluste dagegen in den Jahren 2006 und 2008 aus (4.500 bzw. 5.100 Personen).

Hohe Wanderungsverluste gibt es regelmäßig gegenüber den Kreisen Harburg, Stormarn und Pinneberg – im Jahr 2020 waren dies jeweils über 1.700 Menschen. Gegenüber dem Kreis Stade fiel der Verlust dagegen etwas geringer aus (rund 500 Personen).

Der negative Wanderungssaldo zwischen Hamburg und den Umlandkreisen stellt eine Besonderheit dar, denn mit dem restlichen Bundesgebiet sowie mit dem Ausland war die-

ser Saldo in den vergangenen Jahren regelmäßig positiv. Zusammen mit einem – in den vergangenen Jahren – positiven Saldo aus Geburten und Sterbefällen bleibt die Hansestadt insgesamt eine wachsende Stadt.

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

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

Das prognostizierte, anhaltende Bevölkerungswachstum beruht vor allem auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen, die bis zum Jahr 2035 auf insgesamt rund 105.000 Personen geschätzt werden. Zudem wurde ein anhaltend positiver natürlicher Bevölkerungssaldo zu Grunde gelegt. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2035 wird dabei angenommen, dass die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle insgesamt um rund 40.000 Personen übertreffen wird.

Auf der Ebene der Stadtteile ist eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Neben den Zu- und Fortzügen sowie den Geburten und Sterbefällen werden in den kleinräumigen Berechnungen auch die Neubaupotenziale im Stadtgebiet berücksichtigt. So ergibt die Prognose, dass Billstedt und Wilhelmsburg bis 2035 mit insgesamt jeweils plus 12.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen. Wilhelmsburg würde dadurch zum drittgrößten Stadtteil mit rund 65.000 Personen. Bevölkerungreichster Stadtteil bliebe Rahlstedt, in dem durch ein berechnetes Bevölkerungswachstum von insgesamt knapp 6 Prozent rund 97.000 Einwohnerinnen und Einwohner für das Jahr 2035 prognostiziert werden. In zentralen und dicht besiedelten Stadtteilen werden hingegen keine größeren Veränderungen erwartet. So wird für den Stadtteil Sternschanze ein Sinken der Einwohnerzahl von –0,6 Prozent und für Hohe-Flut-Ost ein Plus von 0,1 Prozent prognostiziert.

Einbürgerung, Menschen mit Migrationshintergrund

In Hamburg wurden im Jahr 2021 5.250 Menschen eingebürgert. Das sind 16,5 Prozent mehr als im Jahr 2020.

37,4 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund. Das geht aus einer Aus-

wertung des Melderegisters hervor, die das Statistikamt Nord jährlich durchführt. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil um 0,7 Prozentpunkte.

Besonders hohe Anteile gab es demnach in Billbrook (85,4 Prozent), Veddel (75,5 Prozent) und Neuallermöhe (65,5 Prozent). In den Stadtteilen Spadenland (9,3 Prozent), Reitbrook (10,3 Prozent) und Neuengamme (11,4 Prozent) lebten dagegen anteilig besonders wenig Menschen mit Migrationshintergrund.

Die drei häufigsten Bezugsländer waren Türkei, Polen und Afghanistan.

Verglichen dazu hatten im Jahr 2021 22,3 Mio. Menschen und somit 27,2 Prozent der Bevölkerung in Deutschland einen Migrationshintergrund. Mehr als die Hälfte der 11,8 Mio. Deutschen mit Migrationshintergrund besitzt die deutsche Staatsangehörigkeit seit der Geburt (54 Prozent).

Asyl- und Schutzsuchende 2022 sowie Prognose 2023

Bereits im Sommer 2021 sind die Zugangszahlen der Asyl- und Schutzsuchenden in Hamburg auf ein Niveau angestiegen, das zuletzt im ersten Halbjahr 2016 erreicht worden war. Aufgrund der damit verbundenen Unterbringungsbedarfe wurde bereits zum Jahreswechsel 2021/2022 unter anderem die bestehende Reserveplanung der Stadt Hamburg aktiviert, um die Kapazitäten der öffentlich-rechtlichen Unterbringung auch längerfristig aufzustocken und die entstehenden Platzbedarfe zu decken.

Durch den unvorhersehbaren Angriff Russlands am 24.02.2022 auf die Ukraine hat sich die ohnehin angespannte Situation nochmals verschärft. Seitdem sind rund 7,91 Mio. Menschen aus der Ukraine in Europa registriert worden (Stand: 03.01.2023), allein mehr als eine Million in Deutschland. Mit den andauernden Kriegshandlungen und einem nicht zu erwartenden schnellen Ende des Krieges steigt neben den regulären Zugängen die Zahl der Schutzbedürftigen aus der Ukraine auch in Hamburg weiterhin an.

Seit dem 24.02.2022 sind mit Stand vom 06.01.2023 bereits 42.495 Personen aus der Ukraine, die im Zuge der Kriegshandlungen nach Hamburg geflüchtet sind, in Hamburg registriert worden. Davon sind 4.678 Personen in andere Länder verteilt worden. Etwa die Hälfte der in Hamburg verbliebenen Schutzsuchenden hat seit Beginn des russischen Angriffskrieges einen Unterbringungsbedarf in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung angemeldet.

Auch die Zahl der Zugänge Asyl- und Schutzsuchender aus anderen Ländern ist kontinuierlich angestiegen und hat inzwischen ein Niveau erreicht, das deutlich über dem für das Jahr 2022 zugrunde gelegten Prognosewert liegt.

Aktuell befinden sich rund 45.000 Menschen im Gesamtsystem der öffentlich-rechtlichen Unterbringung (gegenüber rund 30.000 Menschen Ende 2021). Der Zugang der Menschen aus der Ukraine und die stark gestiegenen Zugänge sonstiger Asyl- und Schutzsuchender hat im Jahr 2022 dazu geführt, dass bereits im September insgesamt mehr Zugänge in Hamburg zu verzeichnen waren als im gesamten Jahr 2015. Mit Abschluss des Jahres 2022 wurden im Hamburg im Vergleich zum Jahr 2015 auch die Zahlen der Registrierungen (plus 10.862), des Verbleibs (plus 23.086) und des Unterbringungsbedarfes (plus 2.793) deutlich übertroffen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen haben die Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration sowie die Behörde für Inneres und Sport für das Jahr 2023 Zugangsprognosen für die Asyl- und Schutzsuchenden aus allen Drittstaaten und zusätzlich eine Prognose für die Zugänge Schutzsuchender aus der Ukraine aufgestellt.

Selbst im Best-Case-Szenario beider Zugangsprognosen bedarf es für 2023 eines Platzaufbaus von rund 5.300 Plätzen, im Worst-Case-Szenario sogar von rund 16.900 Plätzen. Während das Best-Case-Szenario ein Kriegsende in der Ukraine Mitte 2023 unterstellt, geht das Worst-Case-Szenario davon aus, dass im Jahr 2023 nochmals dieselbe Anzahl von Schutzsuchenden aus der Ukraine nach Hamburg kommen wird wie im Jahr 2022. In der Abwägung dieser Szenarien stellt die Stadt Hamburg sich darauf ein, mindestens 10.000 weitere Unterbringungsplätze im Jahr 2023 zu entwickeln. Dies stellt die Stadt weiterhin vor große Herausforderungen.

Struktur der Hamburger Haushalte

In 18,1 Prozent der 1.042.4467 Hamburger Haushalte lebten Ende 2021 Kinder unter 18 Jahren. Dabei bestanden zwischen den Stadtteilen starke Unterschiede.

Rund 25,1 Prozent aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte.

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg mit 54,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben.

Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 39,4 m² in Anspruch. Das sind erneut 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr (39,1 m²).

Grundstücksmarkt

Die Zahl der im Jahr 2021 erfolgten Transaktionen am Hamburger Grundstücksmarkt – Grundstücke, Wohnungen und Häuser – ging gegenüber dem Vorjahr erneut um 5 Prozent zurück auf 11.100. Dabei stieg allerdings der Geldumsatz deutlich um 11 Prozent auf 13,5 Mrd. Euro.

Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2021 insgesamt 1,5 Mio. m² Land und 1,1 Mrd. Euro umgesetzt.

Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus

- Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 59 Prozent,
- bebauten Grundstücken mit 32 Prozent,
- unbebauten Bauflächen mit 8 Prozent und
- sonstigen unbebauten Flächen mit 1 Prozent der Verkäufe.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2021 mit 4.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 12 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 32,5-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 16 Prozent. Im Mittel wurde 2.200 Euro pro Quadratmeter zu errichtender Wohnfläche gezahlt.

Die Preise von Einfamilienhausbauplätzen stiegen 2021 um 18 Prozent. Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2021 durchschnittlich rund 705.000 Euro und war im Mittel 862 Quadratmeter groß.

2021 wurden in Hamburg 14 Prozent weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und 26 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg um 1 Prozent an.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Grundstück stiegen um 17 Prozent an. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostete im Mittel 1.223.000 Euro, ein Mittelreihenhaus 583.000 Euro. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 15 Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2021 gab es in Hamburg 983.891 Wohnungen in 257.565 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg im Vergleich zum vergangenen Jahr minimal auf 76,3 m².

Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 Prozent von

den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 42,1 Prozent, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2021 mit 77.869 Wohnungen 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.546 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 bis einschließlich 2022 insgesamt Baugenehmigungen für 126.818 Wohnungen erteilt.

Im Zeitraum bis einschließlich 2021 wurden über 23.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

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

Entwicklung der Bauwirtschaft

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe Hamburgs haben in den ersten drei Quartalen 2022 einen Wert von 1,8 Mrd. Euro erreicht. Das sind gut 35 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Preisbereinigt errechnet sich ein Anstieg um 15,5 Prozent. Besonders im sonstigen öffentlichen Tiefbau (u. a. Tiefbauten für die Verbesserung der Schieneninfrastruktur oder Brückenbaumaßnahmen) stiegen die Auftragseingänge. Ihr Wert erhöhte sich gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 126,4 Prozent auf 281 Mio. Euro.

Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen 2022 mit 1,6 Mrd. Euro um 14,5 Prozent über dem der ersten neun Monate des Vorjahres. Ohne Berücksichtigung der Preissteigerungen gingen die im Baugewerbe erzielten Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2 Prozent zurück. Den größten Umsatzanstieg gab es mit einem Plus von preisbereinigt 6 Prozent im Tiefbau (ohne Straßenbau), gefolgt vom Wohnungsbau (+3,6 Prozent). Dagegen waren im Hochbau insgesamt die Umsätze mit

einem Minus von 5,6 Prozent preisbereinigt niedriger als in den ersten neun Monaten 2021.

Baugenehmigungen

2022 hat Hamburg den Bau von 10.377 neuen Wohnungen genehmigt. Gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen hat der Senat damit erneut die Zielmarke von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr erreicht. Die Gesamtzahl der seit 2011 erteilten Baugenehmigungen liegt nunmehr bei 126.818.

Die im Jahr 2022 genehmigten Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Hamburger Bezirke:

Bezirk/Gebiet	Genehmigte Wohneinheiten
Hamburg-Mitte	2.337
Vorbehaltsgebiete	1.264
Altona	935
Eimsbüttel	1.052
Hamburg-Nord	1.476
Wandsbek	1.921
Bergedorf	543
Harburg	849
Gesamt	10.377

Seit 2011 hat sich die Zahl der jährlich genehmigten Wohneinheiten wie folgt entwickelt:

Zeitraum	Genehmigte Wohneinheiten
2011	6.811
2012	8.731
2013	10.328
2014	10.957
2015	9.560
2016	12.471
2017	13.411
2018	11.243
2019	12.715
2020	10.007
2021	10.207
2022	10.377
Gesamt	126.818

Baufertigstellungen und Abgänge

Im Jahr 2021 sind in Hamburg 7.836 neue Wohnungen fertig gestellt worden. Das sind 3.433 Wohnungen bzw. 30,5 Prozent weniger als im Jahr 2020. Unter den neu gebau-

ten Wohnungen befanden sich 1.346 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 2.623 Wohnungen).

Mit den neu gebauten Wohnungen entstanden 591.919 m² neue Wohnfläche, 268.401 m² weniger (-31,2 Prozent) als im Vorjahr. Die durchschnittliche Größe der neu geschaffenen Wohnungen sank leicht auf 75,5 m² (Vorjahr: 76,3 m²).

7.336 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 500 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen.

Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (6.280 Wohnungen bzw. 85,6 Prozent) im sogenannten Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen). Weitere 1.031 Wohnungen (14,1 Prozent) befanden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Darüber hinaus wurden drei Wohnungen (0,04 Prozent) in Wohnheimen und 22 Wohnungen (0,3 Prozent) in Nichtwohngebäuden (z. B. Büro- und Betriebsgebäude) fertig gestellt.

Die Zahl der Baugenehmigungen lag bei 9.852. Gegenüber dem Vorjahr wurden damit 2,8 Prozent weniger neue Wohnungen genehmigt. Insgesamt sind im Jahr 2020 in den Hamburger Bezirken 714 Wohnungen abgegangen.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (01.04.2021) durchschnittlich 9,29 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 Euro/m² bzw. 7,3 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 Prozent.

Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel.

Im 3. Quartal 2022 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal Statista bei etwa 12,09 Euro/m² und Monat.

Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich dazu Anfang 2022 bei 7,85 Euro/m² (Median).

Wohngeldbezug

Ende Dezember 2021 erhielten in Hamburg 12.045 Haushalte einen Mietzuschuss im Rahmen des Wohngeldes.

Diese Haushalte zahlten durchschnittlich 589 Euro Miete, die Unterstützung betrug 224 Euro. Damit deckte das Wohngeld 38 Prozent der Mietausgaben.

Besonders profitierten große Haushalte mit sechs und mehr Personen von dem Zuschuss. Durch den Zuschuss konnten sie 51 Prozent ihrer Mietkosten begleichen. Ein-Personen-Haushalte konnten rund 35 Prozent der Miete durch den Zuschuss abdecken.

Mithilfe der Wohngeldzahlungen gaben die betroffenen Haushalte im Durchschnitt 30 Prozent ihres gesamten Haushaltseinkommens für die Miete aus. Ohne die Unterstützung hätten dieser Anteil bei fast der Hälfte (49 Prozent) ihres Einkommens gelegen. Das Wohngeld senkte also den Mietanteil am Haushaltseinkommen um 19 Prozentpunkte.

Bündnis für das Wohnen

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg setzt seine erfolgreiche Arbeit fort und hält dabei am Ziel von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen fest.

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

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

Die Bemühungen des Senats zahlen sich aus: In den Jahren 2011 bis einschließlich 2022 wurden Genehmigungen für 126.818 Wohnungen von den Bezirken erteilt. Fertiggestellt wurden davon bis Dezember 2021 rund 85.000 Wohnungen. Außerdem wurden Förderzusagen für mehr als 30.000 geförderte Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgesprochen. Seither wurden bis einschließlich 2021 über 23.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

Wohnungsbauförderung

Insgesamt hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) im Jahr 2022 Förderungen für

den Neubau von 1.884 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt. Zusammen mit Modernisierungen, Bindungsankäufen und -verlängerungen wurden so Förderungen für 3.742 Wohnungen für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen auf den Weg gebracht.

Die Bewilligungen im Neubau sind im Jahr 2022 um 1.000 Wohnungen niedriger ausgefallen als im Jahr davor, die bewilligten Modernisierungen jedoch um 900 Wohnungen höher. Vor allem wurden Neubauwohnungen im 1. Förderweg bewilligt: 1.560 Wohnungen. Die weiteren 324 Mietwohnungen wurden im 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen gefördert.

Hinzu kamen im vergangenen Jahr 3.313 geförderte Modernisierungen im Bestand, davon konnten erfreuliche 1.216 Wohnungen mit Bindung gefördert werden. Für den Erhalt des Sozialwohnungsbestandes werden Mietpreis- und Belegungsbindungen auch im Wohnungsbestand realisiert: durch den Ankauf von Belegungsbindungen und insbesondere durch Bindungsverlängerungen. Mit dem städtischen Programm „Bindungsverlängerungen“ konnten im letzten Jahr 578 Bindungen im 1. Förderweg für weitere zehn Jahre erhalten werden, die ansonsten ausgelaufen wären. Insgesamt wurden 3.742 Wohnungen mit Bindungswirkung und einem Förderbarwert von 305 Mio. Euro bewilligt.

Fertiggestellt wurden im Jahr 2022 insgesamt 2.430 geförderte Neubauwohnungen. Davon werden 1.563 im 1. Förderweg und 332 im 2. Förderweg gefördert. Zusätzlich wurden 1.492 Wohnungen mit geförderten Modernisierungen fertiggestellt, davon 1.084 mit Bindungswirkung. Die Fertigstellungszahlen fallen etwas höher aus als die Neubewilligung, aber auch hier sind Verzögerungen aufgrund der schwierigen äußeren Umstände festzustellen.

Um trotz der immer noch starken unterjährigen Baukostenanstiege den Neubau dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen auch für die kommenden Jahre zu sichern, erhöht Hamburg die Förderung jetzt noch einmal deutlich. Zusätzlich werden die Förderdarlehen zugunsten einer Gesamtfinanzierung der Bauvorhaben ausgeweitet – mit festem niedrigen Förderzins über die gesamte Bindungszeit.

Mit den neuen Eckpunkten der Wohnraumförderprogramme kann die IFB Hamburg insgesamt Förderbarwerte von 740 Mio. Euro für das Jahr 2023 und 779 Mio. Euro für 2024 vergeben. Im Vergleich zum Jahr 2022 ist der Förderbarwert, also der Gegenwartswert der Förderungen, die die IFB Hamburg ausreichen kann, in dem jeweiligen Jahr deutlich angestiegen.

Damit ermöglicht der Hamburger Senat auch zukünftig den Bau von mindestens 3.000 geförderten Neubauwohnungen und rund 10.000 geförderte Modernisierungen sowie mindestens 1.200 Bindungen im Bestand.

Investitionsniveau der VNW-Mitgliedsunternehmen in Hamburg

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau.

Im Jahr 2021 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,44 Mrd. Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

Für 2022 wird allerdings ein Rückgang der Investitionen um 4,2 Prozent auf rund 1,38 Mrd. Euro prognostiziert.

Für den Neubau von Wohnungen wurden rund 733 Mio. Euro ausgegeben – die Hälfte aller Investitionen der VNW-Unternehmen. 2022 sollen es 53 Prozent sein. Die zwischenzeitlich massiv erschwerten Rahmenbedingungen im Bereich Baukosten, Zinsen, Grundstücksmarkt, Lieferketten, Fachkräftemangel und Energiekosten können aber dazu führen, dass die tatsächlichen Zahlen stark von der Prognose abweichen.

Stromerzeugung und Wasserverbrauch

Im Jahr 2021 sind in Hamburg 2,8 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom erzeugt worden. Das entspricht einem Rückgang von 43,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ursache hierfür ist die deutlich geringere Stromerzeugung aus Kohlen aufgrund der Stilllegung des Kraftwerks Moorburg. Trotzdem stammte mit 2,1 Mio. MWh und einem Anteil von 75,2 Prozent der weitaus überwiegende Anteil des erzeugten Stroms aus fossilen Energieträgern.

Rund 0,6 Mio. MWh Strom wurden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind 6 Prozent weniger als im Vorjahr und entspricht 21,1 Prozent der gesamten Stromerzeugung. Gut ein Drittel davon stammte aus Windenergie, gefolgt von Biomasse mit einem Anteil von einem Viertel. Biogas liegt – nach Deponie-, Klärgas und Klärschlamm – mit einem Anteil von rund 14 Prozent an vierter Stelle. Die aus Biogas gewonnene Strommenge lag bei rund 82.000 MWh. Die Stromauspeisung aus Batteriespeichern belief sich auf rund 170 MWh.

In Hamburg ist der Wasserverbrauch seit Jahren rückläufig. Seit 1990 ist der Pro-Kopf-Verbrauch in Hamburg stark gesunken, und zwar von 179 Litern pro Tag auf jetzt etwa 140 Liter. 2021 war der Wert so gering wie zuletzt vor 5 Jahren.

Private Haushalte und Kleingewerbe ließen nach Angaben des städtischen Versorgers Hamburg Wasser 99,4 Mio. Kubikmeter Wasser durch die Hähne laufen. 2020 waren es noch 103,5 Mio. Kubikmeter gewesen, etwas mehr als 2019 und 2018.

Trotz Hitze und anhaltender Trockenheit hat es im gesamten Sommer 2022 keinen Tag gegeben, an dem die von HAMBURG WASSER abgegebene Trinkwassermenge den Wert von 400.000 m³ überschritten hat.

Ab Januar 2023 kostet der Kubikmeter Wasser einschließlich Umsatzsteuer 1,98 Euro. Dazu kommen je Kubikmeter (1.000 Liter) Abwasser 2,19 Euro netto/brutto Schmutzwassergebühr. Ein Kubikmeter Trinkwasser kostet in Hamburg inklusive Schmutzwasserentsorgung also 4,17 Euro.

CO₂-Emissionen nach der Verursacherbilanz über alle Sektoren

Gegenüber dem Jahr 2019 sind die CO₂-Emissionen im Jahr 2020 um 10,4 Prozent von 15,088 Tsd. Tonnen auf 13,515 Tsd. Tonnen zurückgegangen. Damit verzeichnet Hamburg im Vergleich zur bundesweiten Entwicklung einen etwas stärkeren Rückgang, hier reduzierten sich die Treibhausgasemissionen im selben Zeitraum um 8,9 Prozent. Der relativ starke Rückgang in Hamburg geht auch zu einem derzeit noch nicht näher zu spezifizierenden Anteil auf Effekte der Corona-Pandemie zurück und kann daher nur schwer bewertet werden: Die CO₂-Emissionen aus dem Flugverkehr sind um fast 60 Prozent zurückgegangen. Auch beim Straßenverkehr gab es durch einen geringeren Kraftstoffverbrauch einen deutlichen Rückgang. Ein weiterer Faktor ist die starke Verbesserung des bundesdeutschen Strommixes und ein damit verbundener Rückgang des Stromfaktors von 391 auf 348 g CO₂/kWh.

Seit dem Basisjahr 1990 konnten die CO₂-Emissionen insgesamt um 34,7 Prozent reduziert werden.

Ladeinfrastruktur für Elektroautos

Zum Ziel, eine belastbare und nachhaltige Infrastruktur aufzubauen, gehört der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektroautos. In Hamburg lag der Anteil der Elektro-Pkw an allen Pkw am 01.01.2022 bei 1,61 Prozent. Dabei kamen auf 1.000 Elektro-Pkw 119,6 Ladepunkte. Die meisten Ladepunkte je 1.000 Elektro-Pkw befinden sich mit 145,1 Ladepunkten in Sachsen (Anteil Elektro-Pkw: 0,71 Prozent), die wenigsten mit 73,7 Ladepunkten in Hessen (Anteil Elektro-Pkw: 1,46 Prozent).

Quelle: VNW



**B
D
S**



Lagebericht

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1. Grundlagen des Unternehmens

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

Die Genossenschaft verfügte per 31. Dezember 2022 (Vorjahreszahlen in Klammern) über 5.193 (5.193) eigene Wohnungen ausschließlich im Hamburger Stadtgebiet mit rund 315.800 m² (315.800 m²) Wohnfläche, 27 (27) gemischt genutzte und gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtfläche von 5.503 m² (5.503 m²). Des Weiteren sind 1.875 (1.875) Garagen und Stellplätze vorhanden. Wie im Vorjahr werden 12 weitere Garagen fremdverwaltet.

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2022 Grundstücksflächen mit insgesamt rund 417.933 m² (Vorjahr 406.841 m²). An rund 59.500 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 bzw. für 2022 erklärt wurden. Es zeichnet sich derzeit ab, dass die Wiederkaufsrechte generell um 50 Jahre verlängert werden können. Für die 2022er Wiederkaufsrechte wird gesondert eine Ablösung angestrebt. Das Ergebnis lag zum Zeitpunkt der Geschäftsberichtserstellung noch nicht vor.

Wirtschaftsbericht

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch

nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

1.2. 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 2022 TEuro	Ist 2022 TEuro	Ist 2021 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	29.968	30.469	28.563
Instandhaltungsaufwendungen	10.153	9.944*	8.741*
Zinsaufwendungen	2.943	2.764	2.993
Jahresüberschuss	3.566	4.786	4.570

* nach Abzug von Versicherungserstattungen und Weiterberechnungen

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr geplant. Unter anderem durch unvorhersehbare Erträge aus den Auflösungen von Rückstellungen (956,0 TEuro) erhöht sich der Jahresabschluss 2022 gegenüber dem geplanten Jahresüberschuss.

Nachstehend wird der Geschäftsverlauf der einzelnen Geschäftsbereiche dargestellt.

Hausbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung und Pflege des Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der BDS. Der Wohnungsbestand beträgt 5.193 Wohnungen, die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung unseres gesamten Wohnungsbestandes beträgt rund 61 m². Bei sieben Wohnungen handelt es sich um Doppelapartments, sodass es insgesamt 5.200 vermietbare Einheiten gibt. Die Nutzungsentgelte für den frei finanzierten Bestand – ohne Betriebs- und Heizkosten – betrugen 2022 durchschnittlich 8,04 Euro je m² Wohnfläche und Monat (2021: 7,79 Euro je m² Wohnfläche und Monat). Die geringe Steigerung der Nutzungsgebühren resultiert aus Veränderungen und Anpassungen der Mieten im Rah-

men der Fluktuation; insbesondere nach Großinstandsetzung von freiwerdenden Wohnungen. Oft werden diese Neuvermietungsmiten jedoch durch die Mietrechtsreform (Mietpreisbremse) gedeckelt.

In 2022 wurden aufgrund des im Dezember 2021 erschienen Mietenspiegels Anpassungen der Bestandsmieten vorgenommen, der für die Wohnungen der BDS zum Teil Erhöhungen der Mieten in den betreffenden Rasterfeldern ausweist. In den Jahren 2020 und 2021 hat die Wohnungswirtschaft – so auch die BDS – mit Rücksicht auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Mieter auf Mietanpassungen nach BGB überwiegend verzichtet.

Im gebundenen Bestand lagen die durchschnittlichen Nutzungsentgelte bei 6,39 Euro je m² Wohnfläche und Monat (2021: 6,13 Euro je m² Wohnfläche und Monat). Für rund ein Achtel des Wohnungsbestandes bestehen noch Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Anzahl der Wohnungswechsel im Jahr 2022 ist mit 364 Fällen gegenüber der Vorjahreszahl von 376 leicht gesunken, wie auch die durchschnittliche Fluktuationsrate von 7,0% (Vorjahr: 7,2%). Damit ist sie im Vergleich in der Region Hamburg als niedrig zu bewerten und liegt im üblichen Schwankungsbereich der letzten Jahre in der BDS. Die Gründe für die Fluktuation sind vielfältig. Neben dem stattfindenden Generationswechsel in den Wohnanlagen führt auch die beruflich notwendige Mobilität und Flexibilität zum Wegzug aus Hamburg. Auch die Bedürfnisse nach Veränderung in der Wohnungsgröße und Lage aufgrund privater Gründe trägt zum Anteil der Fluktuation bei.

Ein Teil der Wiedervermietungen erfolgt innerhalb der bei der BDS wohnenden Mitgliedschaft. Über längere Zeiträume marktbedingt leerstehende Wohnungen sind bei der BDS nicht zu verzeichnen. Die Notwendigkeit, in den frei werdenden Wohnungen eine Großinstandsetzung durchzuführen, bleibt weiterhin bestehen.

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und der umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungen, die selbst bei optimaler Planung auf Grund der hohen Auslastung der Handwerksbetriebe einige Wochen Zeit in Anspruch nehmen, sind auch 2022 in geringem Maße Erlösschmälerungen entstanden.

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

Gewerbereinheiten in den Neubauten vor dem Hintergrund der Corona-Krise zeitintensiver.

Aufgrund ansonsten nahezu vollständiger Auslastung und konsequenter Verfolgung von Mietrückständen sind weitere nennenswerte Erlösschmälerungen nicht entstanden.

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 Fassaden- und Balkonsanierungen, Unterhaltungsarbeiten an Treppenhäusern einschließlich Eingangsbereichen, die Sanierung von Elektrohausverteilungen, Reparatur- und Beschichtungsarbeiten der Fensteranlagen sowie Sanierungsmaßnahmen in den Außenanlagen. Weiterhin wurden Planungsvorbereitungen für zukünftig anstehende Sanierungsmaßnahmen im gebäudetechnischen Bereich für Heizung, Elektrohausverteilungen und Aufzugstechnik vorgenommen.

2022 wurden für laufende Instandhaltung, Instandhaltung im Rahmen von Nutzerwechseln und zur Wohnungsgrößinstandsetzung 8.420,8 TEuro und an budgetierten Instandhaltungsmaßnahmen 1.621,2 TEuro aufgewendet. Nach Abzug entsprechender Erstattungen aus teilweise Weiterberechnungen von Instandhaltungsaufwendungen sowie Versicherungserstattungen (97,9 TEuro) sind insgesamt 9.944,1 TEuro für Instandhaltungsmaßnahmen zu verzeichnen.

Modernisierungen

2022 wurden insgesamt 5.562,4 TEuro Fremdkosten u. a. für die energetische Großmodernisierung (5.387,2 TEuro für die WE 0054) sowie für Baumaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes (59,3 TEuro WE 0049) aufgewandt.

Personal, Organisation und Geschäftsleitung

Der Personalbestand der BDS umfasste im Jahr 2022 durchschnittlich 60 Personen, davon waren 41 in Vollzeit tätig und 11 in Teilzeit; ein Beschäftigter davon befand sich durchschnittlich in Altersteilzeit. Daneben waren zwei Auszubildende, eine Werkstudentin und eine geringfügig Beschäftigte für die BDS tätig. Drei Mitarbeiterinnen waren durchschnittlich im Mutterschutz bzw. Elternzeit. Im Geschäftsjahr 2022 waren im Schnitt 11 Hauswarte in der IMSH Immobilienmanagementservice Hamburg GmbH, Hamburg, (IMSH) beschäftigt. Die IMSH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der BDS und führt ausschließlich Dienstleistungen für die BDS aus (s. u.).

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

Mitgliederwesen

Die Zahl der Mitglieder ist im Berichtszeitraum von 8.345 auf 8.477 gestiegen. Der Mitgliederzuwachs ist im Wesentlichen auf Neumitgliedschaften im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Dauernutzungsvertrags zurückzuführen.

Verbundene Unternehmen

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

Beteiligungen

Die BDS hält an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg (GBS), einem Zusammenschluss mit vier weiteren Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, einen Geschäftsanteil von 20%. Die Beteiligung an der GBS wurde zum 31.12.2022 gekündigt.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2022 und die Vorjahreswerte sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Eigenkapitalquote ist nahezu konstant zum Vorjahr geblieben und beträgt 41,38 % (Vorjahr: 41,77 %) bei einer Bilanzsumme in Höhe von 282.885,2 TEuro (im Vorjahr: 268.859,8 TEuro).

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel sowie langfristige Rückstellungen gedeckt. Das Sachanlagevermögen beträgt rund 88,3 % der Bilanzsumme. Der langfristige Bereich (Eigenkapital, Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten) stellt 94 % der Bilanzsumme dar. Das Sachanlagevermögen hat sich 2022 im Wesentlichen durch Abschreibungen (5.781 TEuro) reduziert, denen in diesem Jahr keine Investitionen in Neubauten gegenüberstanden. 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:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Sachanlagen inkl. Imm VG	238.154,2	84,2	239.947,9	89,3	-1.793,7
Finanzanlagen	300,1	0,1	300,1	0,1	0,0
Bausparguthaben	11.056,2	3,9	9.699,4	3,6	1.356,8
	249.510,5	88,2	249.947,4	93,0	-436,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	8.753,3	3,1	8.096,5	3,0	656,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.638,0	1,6	1.289,0	0,5	3.349,0
Liquide Mittel	19.924,3	7,0	9.507,3	3,5	10.417,0
Rechnungsabgrenzung	59,1	0,0	19,6	0,0	39,5
	33.374,7	11,8	18.912,4	7,0	14.462,3
	282.885,2	100,0	268.859,8	100,0	14.025,4
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	117.047,8	41,4	112.309,2	41,8	4.738,6
Pensionsrückstellungen	2.727,1	1,0	3.693,2	1,4	-966,1
Andere Rückstellungen	0,0	0,0	56,0	0,0	-56,0
Verbindlichkeiten (Darlehen)	146.488,8	51,8	140.427,7	52,2	6.061,1
	266.263,7	94,2	256.486,1	95,4	9.777,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Andere Rückstellungen	1.627,0	0,6	1.150,9	0,4	476,1
Verbindlichkeiten	14.897,2	5,2	11.110,4	4,1	3.786,8
Rechnungsabgrenzung	97,4	0,0	112,4	0,0	-15,0
	16.621,5	5,8	12.373,7	4,6	4.247,8
	282.885,2	100,0	268.859,8	100,0	14.025,4

Die Zunahme des Eigenkapitals setzt sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	rund Euro	rund Euro
Zugang der Geschäftsguthaben (Saldo)	1.790.970	3.545.100
Jahresüberschuss	4.786.164	4.569.843
Dividende (Vorjahr)	-1.838.573	-1.711.824
Erhöhung des Eigenkapitals	4.738.561	6.403.119

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 2022 nicht in Anspruch genommen. Über die abgeschlossenen Darlehen hinaus verfügt die BDS über einen verbindlichen Dispositions-Kreditrahmen in ausreichender Höhe. Die Zinsentwicklung wird im Zuge des Risikomanagements laufend beobachtet. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei Annuitäten, vermehrter Sondertilgungen und der im Zeitablauf gleichmäßiger verteilten Zinsbindungsfristen werden die Zinsänderungsrisiken zukünftig als gering eingestuft.

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

ihr Darlehensportfolio weiter optimiert. Zudem stehen durch angesparte Bausparverträge ausreichend Finanzmittel zur Verfügung.

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

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der nachfolgenden Kapitalflussrechnung. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Jahr 2022 14.808,5 TEuro und berücksichtigt im Wesentlichen die Hinzurechnung der Abschreibungen 5.781,5 TEuro und der Zinsaufwendungen von 2.712,7 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 8.373,6 TEuro geflossen. Der Rückgang zum Vorjahr liegt daran, dass in 2022 keine Neubauten realisiert wurden. Der Finanzierungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch die Valutierung von Darlehen, die geleisteten Tilgungen sowie die Auszahlung der Dividende. Der Finanzmittelbestand betrug damit – am Bilanzstichtag rund 19.924,3 TEuro, im Vorjahr rund 9.507,3 TEuro. Es besteht eine Kreditlinie bei der Hamburger Sparkasse in Höhe von 1.500 TEuro, die im Geschäftsjahr wieder nicht in Anspruch genommen wurde.

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

Die Finanzlage

Kapitalflussrechnung

	2022	Vorjahr
	TEuro	TEuro
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
+/- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4.786,2	4.569,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.781,5	5.417,1
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1.022,1	-20,9
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-30,9	-9,4
Cashflow nach DVFA/SG	9.514,6	9.956,6
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-1.617,8	-430,5
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	3.771,8	428,5
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	365,8	272,5
+ Zinsaufwendungen	2.712,7	2.807,8
- Zinserträge	-49,0	-41,5
-/+ Ertragsteueraufwand/-ertrag	227,0	45,3
-/+ Ertragssteuerzahlungen	-116,7	-17,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.808,5	13.021,2
II. Investitionsbereich		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	64,6	213,2
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.133,0	-23.541,7
- Auszahlungen für Investitionen in Bausparverträge	-1.356,8	-1.352,0
+ Erhaltene Zinsen	51,6	35,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.373,6	-24.645,2
III. Finanzierungsbereich		
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	1.790,9	3.545,1
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	11.691,4	15.608,0
- Planmäßige Tilgungen	-5.630,3	-4.587,7
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen und Baukostenzuschuss	681,4	1.215,2
- Gezahlte Zinsen	-2.712,7	-2.807,8
- Auszahlungen für Dividenden	-1.838,6	-1.711,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.982,1	11.261,0
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	10.417,0	-363,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	9.507,3	9.870,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	19.924,3	9.507,3

2.3 Ertragslage

Die Ertragslage 2022 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 2022 gegenüber dem Vorjahr in erster Linie durch das Nachholen von coronabedingten Aufwendungen für Instandhaltungen geprägt.

Da in 2022 keinerlei Zinsen für die Objektfinanzierungen während der Bauzeit angefallen sind, ist das Ergebnis aus der Bautätigkeit positiver ausgefallen. Das Finanz-

ergebnis wird geprägt durch die Aufzinsung von Rückstellungen und sonstigen Finanzierungskosten. Beides fiel in 2022 geringer aus als in 2021. Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebs weist insbesondere Aufwendungen des Mitgliedermanagements aus.

Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch eine nicht vorhersehbare Auflösung der Pensionsrückstellung.

Das Ergebnis aus Ertragssteuern ist geprägt durch Nachzahlungen aufgrund einer Betriebsprüfung.

Die Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2022	Vorjahr	Veränderungen
	TEuro	TEuro	TEuro
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	5.397,6	6.354,1	-956,4
Ergebnis aus der Bautätigkeit und Modernisierung im Anlagevermögen	-389,1	-726,1	337,0
Finanzergebnis	-76,3	-290,5	214,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-906,0	-794,7	-111,3
Neutrales Ergebnis	987,0	72,3	914,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-227,0	-45,3	-181,7
Jahresergebnis	4.786,2	4.569,8	216,4

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

		2022	2021
Eigenkapitalquote	%	41,38	41,77
Eigenkapitalrentabilität	%	4,09	4,07
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	7,77	7,54
Fluktuationsquote	%	7,0	7,2
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,0	3,0
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	31,49	27,68

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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

Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig aktualisiert. Des Weiteren werden die externen Marktfaktoren regelmäßig beobachtet. Damit ist die frühzeitige Identifizierung von negativen Entwicklungen und Risiken gesichert und es können gegebenenfalls effektive Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen werden. Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Angepasst an die Nachfragesituation wird diesem Risiko durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung des Bestandes begegnet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen in Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. 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). Es werden auch Volltilgungsdarlehen abgeschlossen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren. Für diese Zeitspanne ist der Zins festgeschrieben und kann seitens des Gläubigers nicht verändert werden.

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

Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i. d. R. zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter (insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

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

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen

zur Optimierung der Betriebsführung der eigenen Heizungsanlagen.

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

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Quartiersentwicklungsansätze und Beratungsangebote im Rahmen des Mitglieder- und Sozialmanagements werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die BDS plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

3.3. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv.

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

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 3.081 TEuro erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß der Finanzplanung (Stand: 14.12.2022) aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2022 TEuro	Plan 2023 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	30.469	31.680
Instandhaltungsaufwendungen	9.944*	11.044
Zinsaufwendungen	2.764	2.757
Jahresüberschuss	4.786	3.081

* nach Abzug von Versicherungserstattungen und Weiterberechnungen

In 2022 wurden weiterhin Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung etc.) getätigt. Für das Geschäftsjahr 2023 sind weitere Investitionen vorgesehen.

Hamburg, 03.05.2023

Der Vorstand
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Olaf Klie

Carsten Rehling





Bericht über die gesetzliche Prüfung

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

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

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

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

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Tochtergesellschaften gründen und Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft. Der Lagebericht für 2021 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 22.04.2022

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

Bericht des Aufsichtsrats

Das Gremium setzte sich 2022 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
Jan Deniz	Dipl.-Ingenieur Master of Engineering		Technikausschuss
Matthias Gottschalk	Dipl.-Kaufmann Wirtschaftsprüfer/ Steuerberater		Prüfungs- und Planungsausschuss
Torsten Gerke	Dipl.-Handelslehrer		Prüfungs- und Planungsausschuss

Der Geschäftsbetrieb der BDS stand auch 2022 zunächst unter den notwendigen Einschränkungen aus der Corona-Pandemie. Glücklicherweise normalisierte sich im weiteren Verlauf des Jahres die Lage und wir können uns alle glücklich schätzen, dass die BDS mit Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Mieterinnen und Mietern die mehr als zwei sehr herausfordernden Corona-Jahre gut überstanden und gemeistert hat. Der Aufsichtsrat spricht allen Beteiligten insofern nochmals seinen ausdrücklichen Dank aus.

Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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.

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 2023. Weitere Themen waren die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung der zu treffenden Beschlüsse durch die Vertreterversammlung. Laufend und wiederkehrend wurden in den Sitzungen die Berichte zur Geschäftslage und zum Bautenstand der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, zu Aktivitäten hinsichtlich der Grundstücksbeschaffung für zukünftigen Neubau, die Unternehmenskenn-

ziffern des Controllings und der Risikoüberwachung und die Personalkennziffern erörtert.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand insbesondere in sechs planmäßigen gemeinsamen Sitzungen am 16. Februar (Videokonferenz), 20. April (Videokonferenz), 8. Juni, 31. August, 1. November und 7. Dezember 2022 berichten. Neben den gemeinsamen Sitzungen informierte der Vorstand den Vorsitzenden und die stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates in regelmäßigen Jour-Fixe-Terminen über aktuelle Entwicklungen, den Geschäftsverlauf und zu den Vorbereitungen der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Es fand eine außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am 16. November 2022 statt.

Die drei Ausschüsse des Aufsichtsrats, der Mitgliederausschuss, der Technikausschuss und der Prüfungs- und Planungsausschuss, haben sich jeweils in ihren Aufgabengebieten und auf Basis eines abgestimmten Jahresplanes vom Vorstand in gesonderten Sitzungen zu ausgewählten Themenfeldern unterrichten lassen und diese hinterfragt.

Der Mitgliederausschuss hatte seinen Schwerpunkt in der Bearbeitung der Themen aus dem Jahresbericht des Mitgliedermanagements. Besondere Vertiefungen erfolgten zu den Themen „Wohnberatung – barrierefreie Quartiere für alle“ und die Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten in den Wohnanlagen. Darüber hinaus wurde in der Mitgliederversammlung des Vereins „Aktive Nachbarschaften e.V.“ über die Auflösung des Vereins abgestimmt. Geplante Aktivitäten im Rahmen der Nachbarschaft werden zukünftig vom Mitgliedermanagement der BDS übernommen. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen

Mitgliedern und Amtsträgern des Vereins „Aktive Nachbarschaften e. V.“, die sich vor Ort über Jahre hinweg ehrenamtlich engagiert und somit immer zu einem guten Miteinander in der BDS beigetragen haben.

Der Technikausschuss konzentrierte sich mit Schwerpunkt auf die Themen Konzepte zur Bereitstellung einer Ladeinfrastruktur für die Mieter im Rahmen der E-Mobilität, Möglichkeiten zur CO₂-Emissionsminderung, Energieeinsparungen sowie die Versorgung unserer Mitglieder mit Gas und Fernwärme. Ein weiterer Punkt war die Digitalisierung und Implementierung eines neuen ERP-Systems bei der BDS.

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

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

Am 21. Mai 2022 konnten wir zur Freude aller Beteiligten endlich wieder eine Vertreterrundfahrt durchführen. Nach zweijähriger Zwangspause aufgrund der Corona-Pandemie war die Nachfrage und Teilnahme sehr hoch.

Die Vertreterversammlung fand am 21. Juni 2022 im Hotel Hafen Hamburg statt.

Es wurden alle notwendigen und erforderlichen Beschlüsse mit großer Mehrheit gefasst. Insbesondere erfolgten Wahlen zum Aufsichtsrat.

Zur Neuwahl standen die Mandate von Frau Karin Timmermann und Frau Mevlüde Yüce. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Vertreterversammlung in ihrem Amt für weitere drei Jahre bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung am 16. November 2022 auf Grundlage von § 21 Absatz 3 der Satzung mit einstimmigem Votum das Vorstandsmitglied Herrn Carsten Rehling für eine weitere Amtszeit als Vorstand, beginnend ab dem 1. Juli 2023, neu bestellt. Herr Carsten Rehling ist nunmehr seit 2004 als Technischer Leiter und seit 2008 als Vorstand erfolgreich und zum Wohle der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG tätig. Der Aufsichtsrat freut sich über die Fortsetzung und die Kontinuität in der Unternehmensführung der BDS.

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 schließt ab mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 4.786 TEuro (Vorjahr: 4.570 TEuro). Die Eigenkapitalquote der Baugenossenschaft beträgt 41,4 % (41,8 % im Vorjahr). Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022 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 2023 wird vorgeschlagen, dem Jahresabschluss 2022 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 2021 und der Geschäftsführung der Jahre 2021 und 2022 (bis zum Prüfungsstichtag 22. April 2022) wurden in gemeinsamer Sitzung mit dem Prüfer des Verbands am 8. Juni 2022 erörtert. Der Prüfungsbericht wurde von Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung beraten und gebilligt. Der Bericht enthält keine materiellen Beanstandungen oder Auflagen, sodass der Aufsichtsrat empfiehlt, bei der Beratung in der Vertreterversammlung auf die Verlesung des Prüfungsberichts zu verzichten. Der vorliegende Geschäftsbericht 2022 enthält gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz das zusammengefasste Ergebnis der Pflichtprüfung sowie das uneingeschränkte Testat.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 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 besonders auch den Vertreterinnen und Vertretern für die ehrenamtliche Wahrnehmung der Aufgaben dieses nach der Satzung der BDS wichtigen Amtes.

Hamburg, 03.05.2023

Vorsitzender
des Aufsichtsrats
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Wilfried Jastremski

2022	2021
4.784,34	815,00
4.784,34	0,00
0,00	815,00
4.784,34	480,10
222,83	1.395,10
4.986,17	2.800,00
4.542,48	668,81
660,34	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	0,00
0,00	60,3
3,22	85,0
302,40	339,0
45,58	0,0
0,00	500,
510,40	4.514,
6.004,42	
1.078,25	2.118



Bilanz
Gewinn- und
Verlustrechnung
Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	2022	2021
	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	287.824,00	160.702,24
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.550.301,13	232.309.646,28
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.157.386,74	4.288.536,74
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.854.962,51	2.059.082,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	289.006,51	225.917,51
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	888.958,52
7. Geleistete Anzahlungen	14.766,00	15.132,48
	237.866.423,40	239.787.274,55
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:	238.454.299,40	240.248.028,79
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	8.753.340,32	8.096.500,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	313.813,00	161.208,91
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.911,89	4.881,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.319.270,79	1.122.887,33
	4.637.995,68	1.288.977,31
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.924.284,26	9.507.287,14
2. Bausparguthaben	11.056.203,10	9.699.389,72
	30.980.487,36	19.206.676,86
Umlaufvermögen insgesamt:	44.371.823,36	28.592.154,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten	59.116,32	19.601,96
Bilanzsumme	282.885.239,08	268.859.785,05

Passivseite		2022	2021
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		642.616,00	446.368,00
2. der verbleibenden Mitglieder		51.019.540,00	49.419.253,98
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		424.684,00	430.248,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	0,00	52.086.840,00	50.295.869,98
	(Vorjahr: 2.600,00)		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		9.240.000,00	8.760.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	480.000,00		
	(Vorjahr: 460.000,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage		42.190.000,00	40.070.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	2.120.000,00		
	(Vorjahr: 2.070.000,00)		
3. Andere Ergebnisrücklagen		11.550.000,00	11.340.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	210.000,00		
	(Vorjahr: 200.000,00)		
		62.980.000,00	60.170.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		4.798,91	3.529,09
2. Jahresüberschuss		4.786.164,12	4.569.842,68
3. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		-2.810.000,00	-2.730.000,00
		1.980.963,03	1.843.371,77
Eigenkapital insgesamt		117.047.803,03	112.309.241,75
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.727.077,00	3.693.213,00
2. Steuerrückstellungen		193.415,00	83.107,00
3. Sonstige Rückstellungen		1.433.586,97	1.123.760,23
		4.354.078,97	4.900.080,23
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		125.143.508,96	118.059.518,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		21.345.281,80	22.368.184,97
3. Erhaltene Anzahlungen		9.382.742,16	8.635.678,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		83.140,28	64.541,22
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.274.186,91	2.260.797,71
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		29.540,23	24.498,04
7. Sonstige Verbindlichkeiten		127.592,07	124.885,96
– davon aus Steuern:	63.897,20	161.385.992,41	151.538.104,77
	(Vorjahr: 53.834,67)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	5.685,88		
	(Vorjahr: 6.008,69)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		97.364,67	112.358,30
Bilanzsumme		282.885.239,08	268.859.785,05

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	2022	2021
	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.676.891,49	36.026.989,84
b) aus Betreuungstätigkeit	4.127,64	4.101,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	312.229,11	217.657,37
	38.993.248,24	36.248.748,95
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	656.840,19	657.804,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	136.000,00	68.563,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.196.432,26	367.680,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-19.090.396,73	-16.930.132,50
Rohergebnis	21.892.123,96	20.412.665,01
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.403.453,28	-3.040.480,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-870.273,16	-1.052.817,36
– davon für Altersversorgung: -248.084,47 (im Vorjahr: -481.566,31)		
	-4.273.726,44	-4.093.297,64
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.781.543,43	-5.417.084,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.030.119,53	-2.365.488,79
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.980,66	41.533,13
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.764.315,91	-2.993.123,81
– davon aus Aufzinsung Rückstellungen: -51.621,00 (im Vorjahr: -80.170,00)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-227.011,15	-45.304,00
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.864.388,16	5.539.899,00
13. Sonstige Steuern	-1.078.224,04	-970.056,32
14. Jahresüberschuss	4.786.164,12	4.569.842,68
15. Gewinnvortrag	4.798,91	3.529,09
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-2.810.000,00	-2.730.000,00
17. Bilanzgewinn	1.980.963,03	1.843.371,77

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO). Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung bei den einzelnen Posten angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar mit den diesjährigen Angaben.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Abschreibungen auf Programme und Software bemessen sich auf eine Nutzungsdauer von 3, bei Lizenzen von 5 Jahren.

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

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

Für die in dem Bilanzposten A.II.1 „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ ausgewiesenen Wohngebäude wird eine Nutzungsdauer von 99 bzw. für Neubauten von 75 Jahren, für die in dem Bilanzposten A.II.2 „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ ausgewiesenen Bauten eine Nutzungsdauer von 50 bzw. 25 Jahren angenommen. In Wohngebäuden integrierte einzelne Gewerbeeinheiten werden mit einer Nutzungsdauer von 25, 34 bzw. 75 Jahren angesetzt. Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden, die einer energetischen Großmodernisierung unterzogen wurden, wird – je nach Restnutzungsdauer – um bis zu 25 Jahre erhöht. Für Einzelgaragen wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren und für Außenanlagen eine Nutzungsdauer von 10 bis 19 Jahren und für eine Lärmschutzwand von 25 Jahren angenommen.

Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von 136,0 TEuro wurden hauptsächlich (117,0 TEuro) für die energetische

Modernisierung der Fassade im Erich-Ziegel-Ring aktiviert. Fremdkapitalzinsen sowie Grundsteuern während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Für „Technische Anlagen und Maschinen“ wird eine Nutzungsdauer von 8 bis 20 Jahren und für „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ von 3 bis 10 Jahren angenommen.

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

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

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage des Anwartschaftsbarwertverfahrens [projected unit credit method] sowie der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck berechnet. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Rentensteigerung von 1,5% sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78% zum 31. Dezember 2022 (1,87% 31. Dezember 2021) zu Grunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren gegenüber den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 77,6 TEuro. Der Anteil aus der Zinsänderung beträgt 51,6 TEuro. Der letzte Rentenanwärter ist 2022 in die Gruppe der Pensionäre gewechselt. Somit gibt es keine weiteren Rentenanwärter mehr. Weitere Fluktuationen bei den Rentenberechtigten sowie Lohn- und Gehaltssteigerungen waren nicht zu berücksichtigen.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Entwicklung des Anlagevermögens, der Forderungen und Verbindlichkeiten

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.315.824,82	200.177,75	0,00	0,00	1.516.002,57
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	350.148.206,16	3.557.405,97	0,00	897.671,00	354.603.283,13
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	3.859.625,57	1.079,16	4.888,89	0,00	3.855.815,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.980.581,77	254.453,26	199.063,68	0,00	2.035.971,35
Bauvorbereitungskosten	888.958,52	0,00	0,00	-888.958,52	0,00
Geleistete Anzahlungen	15.132,48	8.346,00	0,00	-8.712,48	14.766,00
	363.709.436,37	3.821.284,39	203.952,57	0,00	367.326.768,19
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	365.325.313,19	4.021.462,14	203.952,57	0,00	369.142.822,76



Kumulierte Abschreibungen Vorjahre 01.01.2022	Zugang Abschreibungen 2022	Abgang Abschreibungen 2022	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.155.122,58	73.055,99	0,00	1.228.178,57	287.824,00	160.702,24
117.838.559,88	5.214.422,12	0,00	123.052.982,00	231.550.301,13	232.309.646,28
2.528.394,62	131.150,00	0,00	2.659.544,62	4.157.386,74	4.288.536,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
1.800.543,06	205.199,16	4.888,89	2.000.853,33	1.854.962,51	2.059.082,51
1.754.664,26	157.716,16	165.415,58	1.746.964,84	289.006,51	225.917,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	888.958,52
0,00	0,00	0,00	0,00	14.766,00	15.132,48
123.922.161,82	5.708.487,44	170.304,47	129.460.344,79	237.866.423,40	239.787.274,55
0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	250.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	50.052,00	50.052,00
0,00	0,00	0,00	0,00	300.052,00	300.052,00
125.077.284,40	5.781.543,43	170.304,47	130.688.523,36	238.454.299,40	240.248.028,79

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

	Insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Forderungen aus Vermietung	313.813,00	161.208,91	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.911,89	4.881,07	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	4.319.270,79	1.122.887,33	577.216,58	664.503,58
Gesamtbetrag	4.637.995,68	1.288.977,31	577.216,58	664.503,58

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

Die Zugänge in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren überwiegend aus Herstellungskosten in Höhe von 4.008 TEuro für die Modernisierung der VE 54, Erich-Ziegel-Ring.

Die Umbuchung ergibt sich im Wesentlichen aus der Aktivierung von Kosten für die oben genannte Modernisierung in der VE 54 sowie der Aktivierung von Brandschutzmaßnahmen in der VE 49, Buchnerweg.

Der Bilanzposten „Unfertige Leistungen“ stellt die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten 2022 dar.

In der Bilanz werden unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ im Wesentlichen Forderungen aus IFB-Zuschüssen in Höhe von 1.406 TEuro sowie ein Tilgungszuschuss in Höhe von 2.430 TEuro für den Neubau am Tarpenbeker Ufer aufgeführt. Daraus resultiert auch der wesentliche Unterschied zum Vorjahr.

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

Die sonstigen Rückstellungen enthalten als größte Einzelposten einen Betrag in Höhe von 361,3 TEuro für ausstehende Rechnungen und 480,3 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 der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 956,0 TEuro ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Kosten für das neue ERP-System von rund 400 TEuro sowie Kosten für Zeitarbeitskräfte in Höhe von rund 240 TEuro enthalten.

In dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 51,6 TEuro aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen enthalten.

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			gesichert Euro	Art der Sicherung Euro
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.143.508,96 (118.059.518,44)	7.299.266,29 (4.007.064,14)	21.019.376,50 (17.003.870,53)	96.824.866,17 (97.048.583,77)	125.143.508,96 (118.059.518,44)	Grundpfandrechte*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.345.281,80 (22.368.184,97)	1.099.492,96 (983.791,54)	4.720.607,24 (4.258.794,12)	15.525.181,60 (17.125.599,31)	21.345.281,80 (22.368.184,97)	Grundpfandrechte*)
	146.488.790,76 (140.427.703,41)	8.398.759,25 (4.990.855,68)				
Erhaltene Anzahlungen	9.382.742,16 (8.635.678,43)	9.382.742,16 (8.635.678,43)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.140,28 (64.541,22)	67.057,16 (48.458,10)	16.083,12 (16.083,12)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.274.186,91 (2.260.797,71)	5.274.186,91 (2.260.797,71)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	29.540,23 (24.498,04)	29.540,23 (24.498,04)				
Sonstige Verbindlichkeiten	127.592,07 (124.885,96)	127.592,07 (124.885,96)				
Gesamtbetrag	161.385.992,41 (151.538.104,77)	23.279.877,78 (16.085.173,92)	25.756.066,86 (21.278.747,77)	112.350.047,77 (114.174.183,08)	146.488.790,76 (140.427.703,41)	

*) überwiegend Buchgrundschulden

D. Sonstige Angaben

1. Die BDS ist mit 20 % an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg (GBS), beteiligt. Zum 31. Dezember 2021 beträgt das Eigenkapital 390,7 TEuro. 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 9,30 TEuro erwirtschaftet. Die Beteiligung an der GBS wurde zum 31.12.2022 gekündigt.

Die BDS ist alleinige Gesellschafterin der 2012 gegründeten IMSH Immobilienmanagementservice Hamburg GmbH, Hamburg (IMSH), mit einem Stammkapital von 250.000,00 Euro. Gegenstand des Unternehmens sind Aufgaben und Dienstleistungen zur Unterstützung der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der BDS. Zum 31. Dezember 2022 beträgt das Eigenkapital 287,6 TEuro. Im Jahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 9,98 TEuro erwirtschaftet. Seit dem 1. Januar 2016 wird die Hauswarttätigkeit für die BDS von der IMSH übernommen.

2. Die gesetzlich geforderte Angabe über durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

- 41 Vollzeitbeschäftigte, davon
- 33 kaufmännische Angestellte
- 6 technische Angestellte
- 2 Hausverwalter
bzw. Mitarbeiter im Regiebetrieb

weitere Beschäftigte:

- 11 Teilzeitbeschäftigte
- 1 Werkstudentin
- 1 geringfügig Beschäftigte
- 3 Mitarbeiterinnen in Mutterschutz
bzw. Elternzeit
- 2 Auszubildende
- 1 Altersteilzeit

3. Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von 3.042 TEuro, welchen wir zur Anschlussfinanzierung von KFW-Darlehen abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.

4. Es besteht ein Haftungsverhältnis zum 31. Dezember 2022 gegenüber einem Mieter der Wohnanlage Herrengraben, Hamburg-Neustadt, hinterlegte Kautions in Höhe von 1,6 TEuro.

5. Mitgliederbewegung 2022

Anfangsbestand:	8.345
Zugang:	327
Abgang:	195
Endbestand:	8.477

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1.600 TEuro erhöht.

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

7. Mitglieder des Vorstands:

Olaf Klie
Carsten Rehling

8. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Wilfried Jastrembski, Vorsitzender
Karin Timmermann, stellv. Vorsitzende
Klaus Ehlers, Schriftführer
Mevlüde Yüce
Matthias Gottschalk
Torsten Gerke
Jan Deniz

9. Gewinnverwendungsvorschlag

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
Dividende 4 % *)	1.974.754,64	1.838.572,86
Vortrag auf neue Rechnung	6.208,39	4.798,91
Bilanzgewinn	1.980.963,03	1.843.371,77

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

Hamburg, 3. Mai 2023

Der Vorstand
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Olaf Klie

Carsten Rehling

Impressum

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2022

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 2022
bis 31. Dezember 2022

Bildnachweis

Markus Tollhopf
Titelseite, S.12 – 17, 58, Umschlag hinten

BDS
S. 22, 24, 25, 26 oben, 26 unten, 29, 46, 58

Neuntöter e. V.
S. 26 Mitte

Arbeiter-Samariter-Bundes Deutschland e.V.
Der Wünschewagen
S. 30 oben links

stock.adobe.com
S. 3, 74 Kawakita, 6, 11, 33, 47, 63 Natural Stone Marble,
8 Charlie's,
18 Aksana Kavaleuskaya,
20 oben Kaspars Grinvalds, 20 unten Tada Images,
21 amnaj, 28 Fokussiert, 30 oben rechts denys_kuvaiev,
Mitte links M. Dörr & M. Frommherz,
Mitte rechts ashtproductions,
unten links Seventyfour, unten rechts koldunova,
32 Frank Wagner, 57 nataba, 62 DWP

istockphoto.com
S. 4, 5 Meinzahn, 10 Chainarong Prasertthai,
19 Kenstocker

Redaktion und Text:
Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Konzeption und Gestaltung:
serres, design.
www.serres-design.de

