BDS**BERICHT**

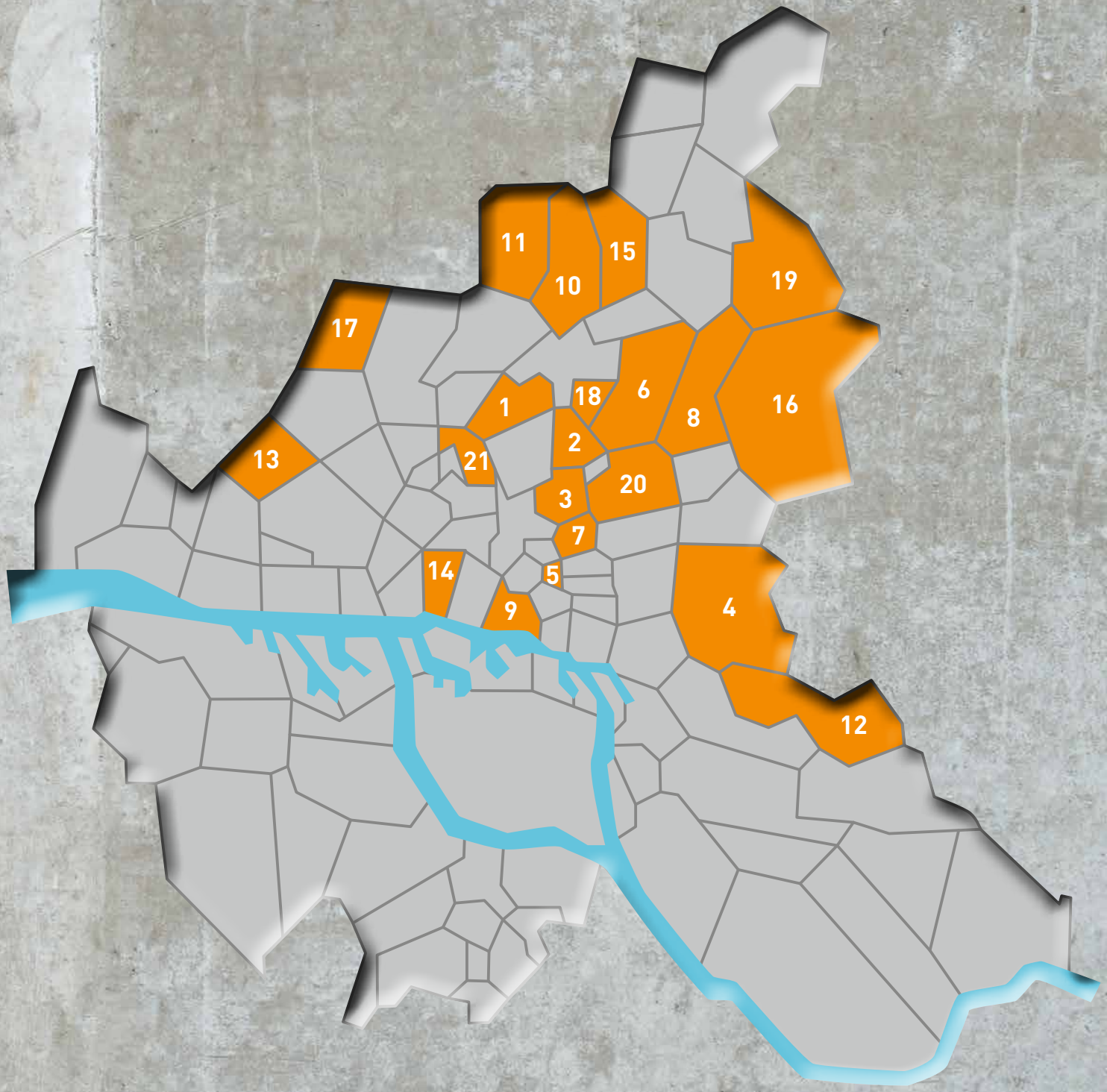
Geschäftsbericht 2018

www.bds-hamburg.de

Geschäftsbericht 2018

Unser Wohnungsbestand

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


11
10
15
19
17
1
18
6
8
16
13
21
2
20
3
7
14
5
9
4
12

Inhaltsverzeichnis

Die BDS im Überblick

Unser Wohnungsbestand 4
Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018 im Überblick 8

Vorwort des Vorstands 9

Berichte aus der Genossenschaft

2018 – Aktivitäten

Neubau in Wandsbek 12

Neubau in Farmsen 16

Neuer Internetauftritt:
Service rund um die Uhr 20

Prüfung

Sorgfalt und Gründlichkeit sind Pflicht 26

Interview mit Nancy Allonge
Abteilungsleitung Finanzmanagement 28

Interview mit Kristina Conrädel
Prüfungsdienst Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. 30

Jahresabschluss

Lagebericht
1. Grundlagen des Unternehmens- und Geschäftsverlaufs 34
2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens 41
   2.1 Vermögenslage
   2.2 Finanzlage
   2.3 Ertragslage
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht 45

Bericht über die gesetzliche Prüfung 47

Bericht des Aufsichtsrats 48

Geschäftsbericht 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018 52
Gewinn- und Verlustrechnung 2018 54
Anhang des Jahresabschlusses 2018 55

Vertreter- und Ersatzvertreterverzeichnis 62
Impressum, Bildnachweis 71

Ergebnisse im Geschäftsjahr

Ergebnisse im Geschäftsjahr	2018 TEuro	2017 TEuro
Bilanzsumme	209.952	203.284
Geschäftsguthaben	39.879	37.367
Rücklagen	52.400	50.740
Jahresüberschuss	3.123	3.986
Eigenkapitalquote (in %)	44,7	44,0
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	33.741	33.665
Instandhaltungsleistung	8.828	7.969
Modernisierung	146	787
Neubauinvestition	8.955	3.158

Sonstige Daten (Stand: 31.12.2018)	2018	2017
Zahl der Mitglieder	7.958	7.854
Abgänge	205	235
Zugänge	309	367
Bewirtschaftete Einheiten insgesamt	6.634	6.635
Wohnungen	4.903	4.904
– nicht preisgebunden	4.293	4.132
– öffentlich gefördert	610	772
Gewerblich genutzte Einheiten	23	23
Garagen und Stellplätze	1.708	1.708
Wohnfläche in m²	298.275	298.254
Gewerblich genutzte Fläche in m²	4.602	4.602
Wohnungswechsel insgesamt	313	350
Fertig gestellte Wohnungen im Neubau	0	0
Bauüberhang am 31.12.2018/2017*)	155	0
Übernahme in den Bestand 2019/2018	0	0
In Planung	0	132
Durchschnittliche Nutzungsgebühren in Euro pro m² pro Monat:		
öffentlich geförderte Wohnungen	5,93	6,01
nicht preisgebundene Wohnungen	7,34	7,32
MitarbeiterInnen insgesamt (Stand 01.01.2019)	53	52
weiblich	34	33
männlich	19	19
davon Teilzeitbeschäftigte (inkl. Altersteilzeit)	9	10
Auszubildende	2	2
Mitarbeiterinnen in Mutterschutz/Elternzeit	2	1
WerkstudentInnen	2	1
Geringfügig Beschäftigte	1	1

*) davon 23 Wohnungen im Rahmen eines Bauträgervertrages

Vorwort

Auch im Jahr 2018 war in den Medien die Situation für Wohnungssuchende, insbesondere in Ballungsgebieten wie Hamburg, oft vertreten. Die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten ist in erster Linie geprägt durch das Angebot von Arbeitsplätzen; daneben spielt auch das bei jungen Leuten als sehr attraktiv geltende urbane Wohnen eine große Rolle. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat sich in eine „Boomtown" verwandelt; die nicht abreißenden Touristenströme bezeugen die steigende Bedeutung der Stadt auch aus internationaler Sicht. Das neue Wahrzeichen – die Elbphilharmonie – war in 2018 täglich ausverkauft.

Es wird erwartet, dass Hamburg jährlich um weitere 30.000 Einwohner wachsen wird; es werden bald 2 Millionen sein. Neben der Frage, wie wir in Zukunft wohnen wollen, stellt sich vielmehr die Frage: Wo können wir noch wohnen?

Als Wohnungsbaugenossenschaft stellen wir uns aufgrund der Grundstücks- und Baukostensituation zunehmend die Frage, wie wir noch bezahlbaren Wohnraum schaffen können – und in welchem Umfang. Steigende gesetzliche Anforderungen, dadurch generierter höherer Verwaltungsaufwand, steigende Instandhaltungspreise etc. erhöhen kontinuierlich den Druck auf die Einnahmenseite – dennoch wohnt man bei der BDS im Vergleich zu vielen anderen Vermietern in Hamburg weiterhin günstig. Es bleibt stets unser Ziel, den Mitgliedern auch bei schwieriger werdenden Rahmenbedingungen ein sicheres und bezahlbares Zuhause zu bieten!

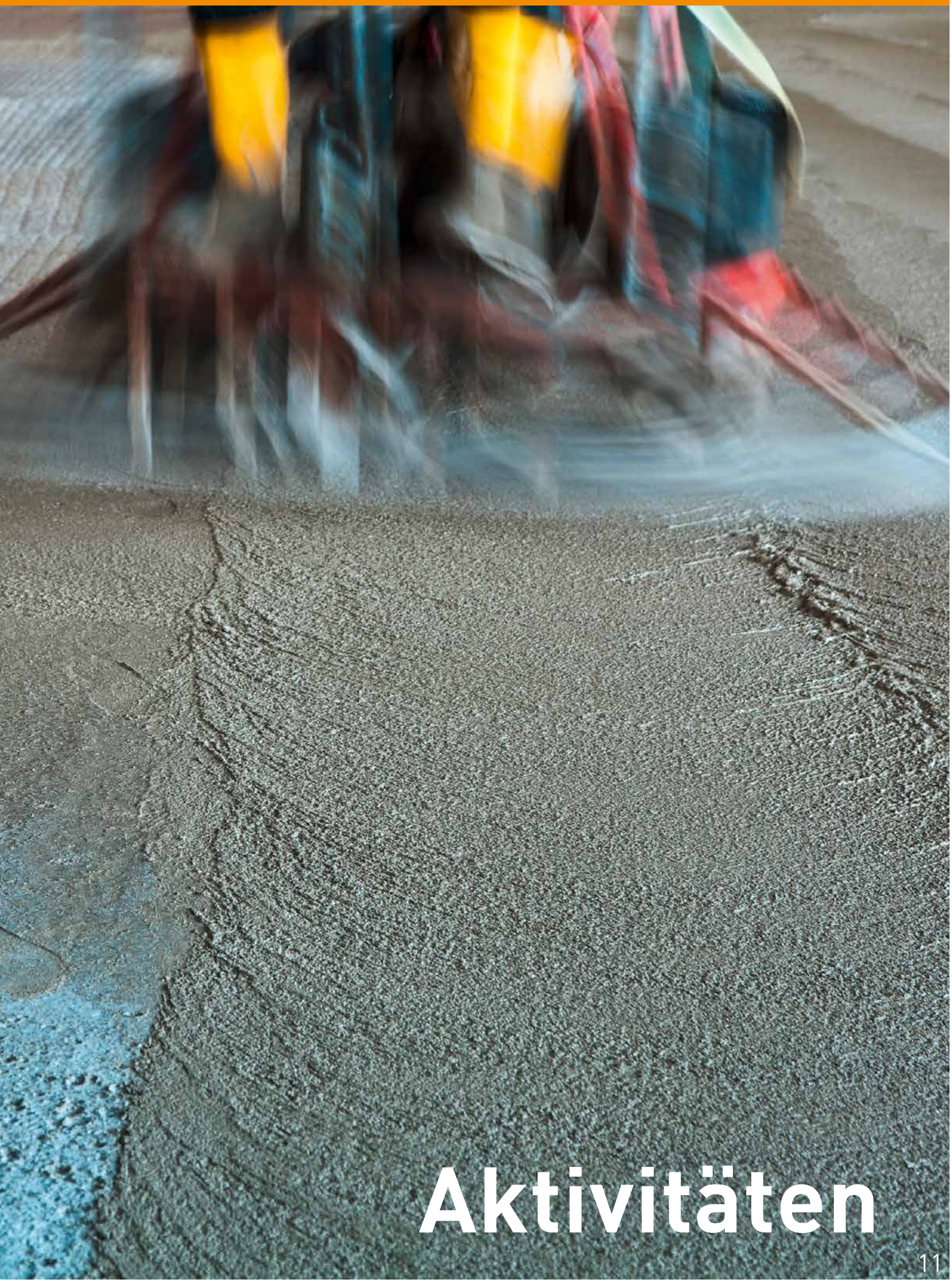
Ob die BDS ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen ist, ihren Satzungszweck erfüllt und die Geschäftsführung ordnungsgemäß erfolgt, wird jährlich untersucht. Unsere Genossenschaft unterliegt aufgrund ihrer Unternehmensform einer jährlichen Pflichtprüfung, die durch das Genossenschaftsgesetz verpflichtend ist und in unserer Satzung ausführlich behandelt wird. Es wird nicht nur der Jahresabschluss, sondern die Genossenschaft als Ganzes geprüft. Was die Prüfung und ihr Ergebnis für die BDS bedeuten, wie intensiv und umfangreich die Prüfungshandlungen sind, beschreiben wir in diesem Geschäftsbericht ausführlich.

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

2018
+ 1,00



Aktivitäten

Neubau in Wandsbek

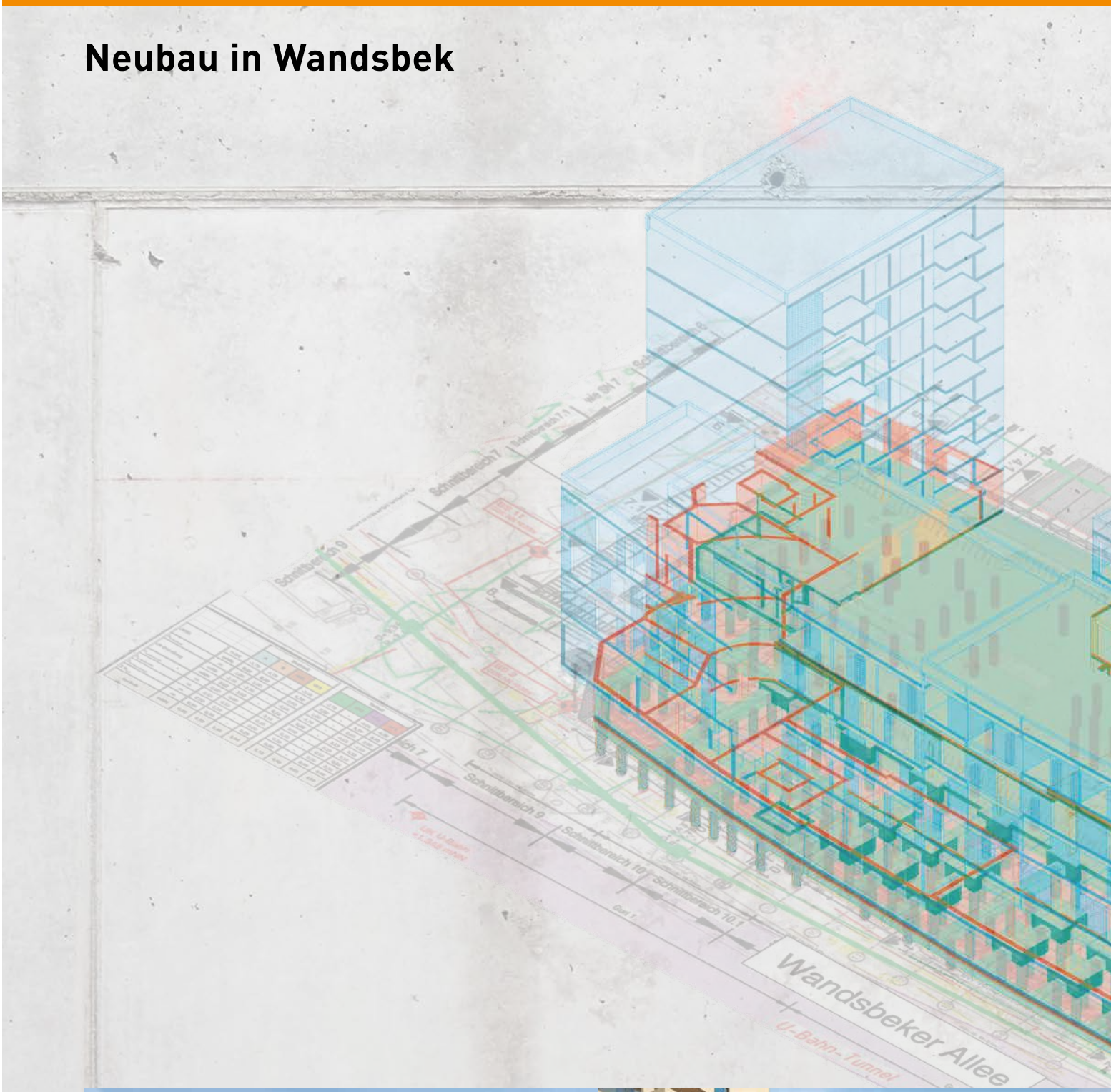
Baufortschritt an der Wandsbeker Allee/Kattunbleiche

Wandsbek boomt – und steht mit 2.260 genehmigten Wohneinheiten auch 2018 an der Spitze. Die BDS baut seit Ende 2017 in einer der attraktivsten Wandsbeker Lagen 132 öffentlich geförderte Wohnungen für alle Generationen und Lebensmodelle. Erstmals in der BDS-Geschichte entstehen auch Apartments für Studenten und Azubis. Außerdem kommen 700 m² Gewerbefläche sowie eine Tiefgarage mit 45 Stellplätzen hinzu.

Die Bauarbeiten schreiten voran. Nach der Erstellung der Baugrube wurde mit dem Hochbau und mit der Errichtung der Wohngebäude begonnen. Diese bestehen aus fünf Baukörpern, von denen vier als Blockrandbebauung zur Wandsbeker Allee/Kattunbleiche entstehen. Der fünfte Baukörper wird als Solitärbau in den Innenhof eingefügt.

Die Wohnanlage entsteht in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Wandsbeker Quarree, dem Wandsbeker Markt und der Wandsbeker Chaussee. Mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Gastronomie- und Freizeitangeboten bietet der pulsierende Stadtteil den angehenden Bewohnern alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Und wenn es mal ruhiger zugehen soll, findet man Erholung in den vielen Parkanlagen entlang der Wandse oder im nahegelegenen Wandsbeker Gehölz. Die U-Bahn direkt vor der Tür und der große Busbahnhof sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung.

Neubau in Wandsbek



Das Wichtigste im Überblick:

- 6.400 m² Wohnfläche
- 700 m² Gewerbefläche
- 60 Seniorenwohnungen
- 36 Mehrgenerationenwohnungen
- 36 Appartements für Studenten und Azubis
- Tiefgarage mit 45 Stellplätzen
- KfW-Effizienzhaus 40-Standard
- Photovoltaik- und Solaranlage
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Bauzeit: Herbst 2017 bis Frühjahr 2020

Neubau in Farmsen

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

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

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

Der sich durch die Gebäudeform ergebende rückwärtig gelegene Innenhof bietet einen geschützten Freiraum, der insbesondere auch den Bedürfnissen von Familien mit Kindern gerecht wird. Gleichzeitig gewährt er eine Kommunikationszone für alle Bewohner. Auch das Wohnumfeld lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Bachlauf der Berner Au sowie der Kupferpark mit dem Kupferteich. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

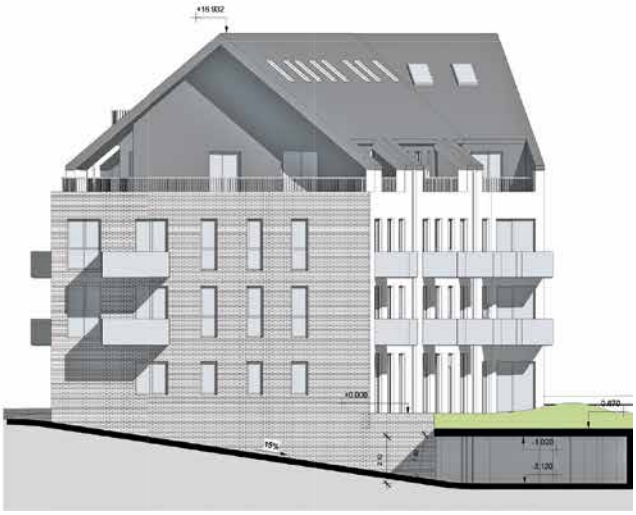
Das Objekt wird im Niedrigenergiehausstandard KfW-Effizienzhaus 55 erstellt. Hoch gedämmte Fassaden und Dächer, modernste Heizungstechnik mit Fußbodenheizung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung ermöglichen die optimierte Energieeffizienz.

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

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

Dieser Neubau am Pulverhofsweg ergänzt sehr gut unser bestehendes Wohnungsangebot für unsere Mitglieder in diesem Stadtteil. Der Vermietungsbeginn ist für Ende 2019 geplant.

Neubau in Farmsen



Neuer Internetauftritt

Information, Kommunikation und Service

Schöner, übersichtlicher, komfortabler – das ist die neue Website der BDS. 2018 erfolgte die vollständige Neuentwicklung der Website. Die Navigation wurde vereinfacht, Texte um- oder neugeschrieben, Bilder ausgewählt und ein neues Design entwickelt. Seit 4. Februar 2019 ist die neue Website online.

Eine der wichtigsten Neuerungen ist das sogenannte Responsive Design. Dadurch ist unsere Website auf allen mobilen Endgeräten ohne Verlust der Funktionalität, Übersichtlichkeit und Optik nutzbar.

Ein moderner Webauftritt ist nicht nur eine Frage des Images, sondern geht für die BDS weit darüber hinaus. Mit dem Relaunch wurde die Basis geschaffen, den Informationsfluss zu intensivieren und zu vereinfachen. Sie wird die Plattform bilden, den Direkt-Kontakt mit unseren Mitgliedern und Interessenten auszubauen und unsere Service- und Dienstleistungsqualität weiterzuentwickeln.

Was ist neu?

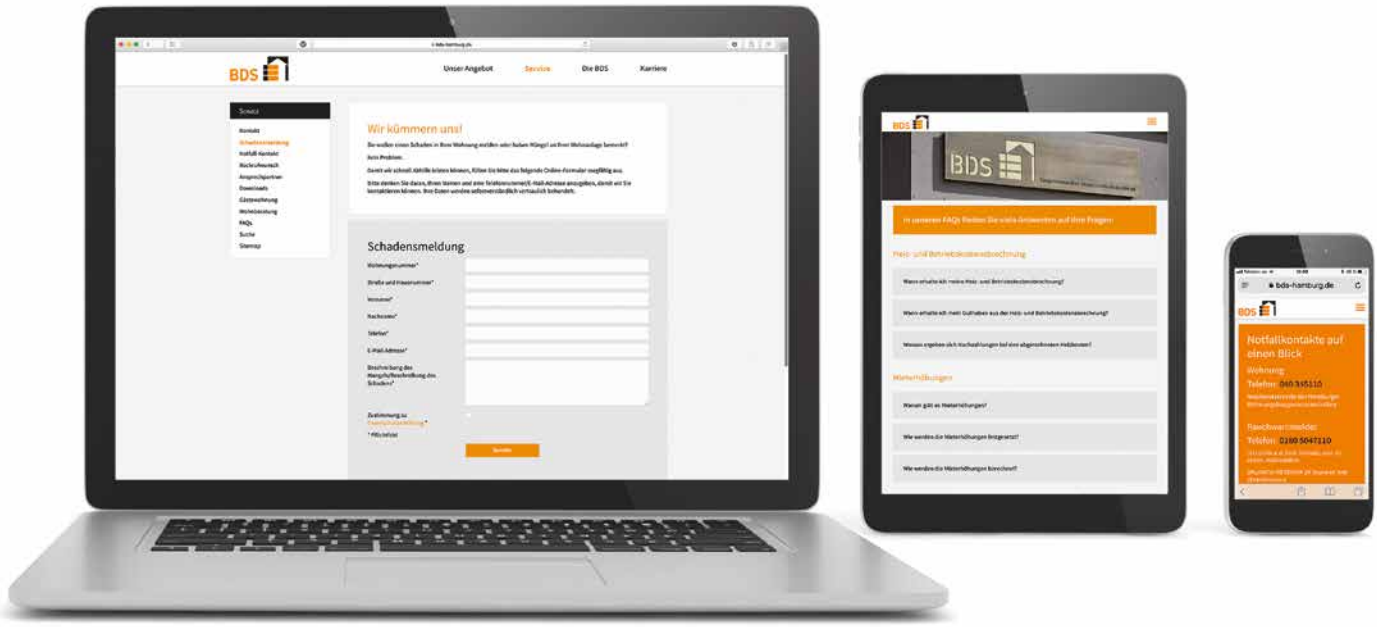
Für wohnungssuchende Mitglieder ist es jetzt viel einfacher geworden, ein Angebot zu finden oder sich für eine Wohnung zu bewerben. Übersichtliche Kontaktformulare machen Anfragen für eine Wohnung, einen Stellplatz oder unsere Gästewohnung bedeutend komfortabler. Von der Startseite aus kann man beispielsweise direkt zum Formular für die Schadensmeldung und zu den wichtigsten Notfallkontakten gelangen sowie einen Rückrufwunsch hinterlassen.

Im Servicebereich befindet sich nun eine übersichtliche Darstellung der wichtigsten Ansprechpartner mit ihren Kontaktdaten. In unseren FAQs beantworten wir häufig gestellte Fragen unserer Mitglieder. Man gelangt hier auch zur Seite der Gästewohnung, zum Download-Bereich oder findet Informationen rund um unsere Wohnberatung.

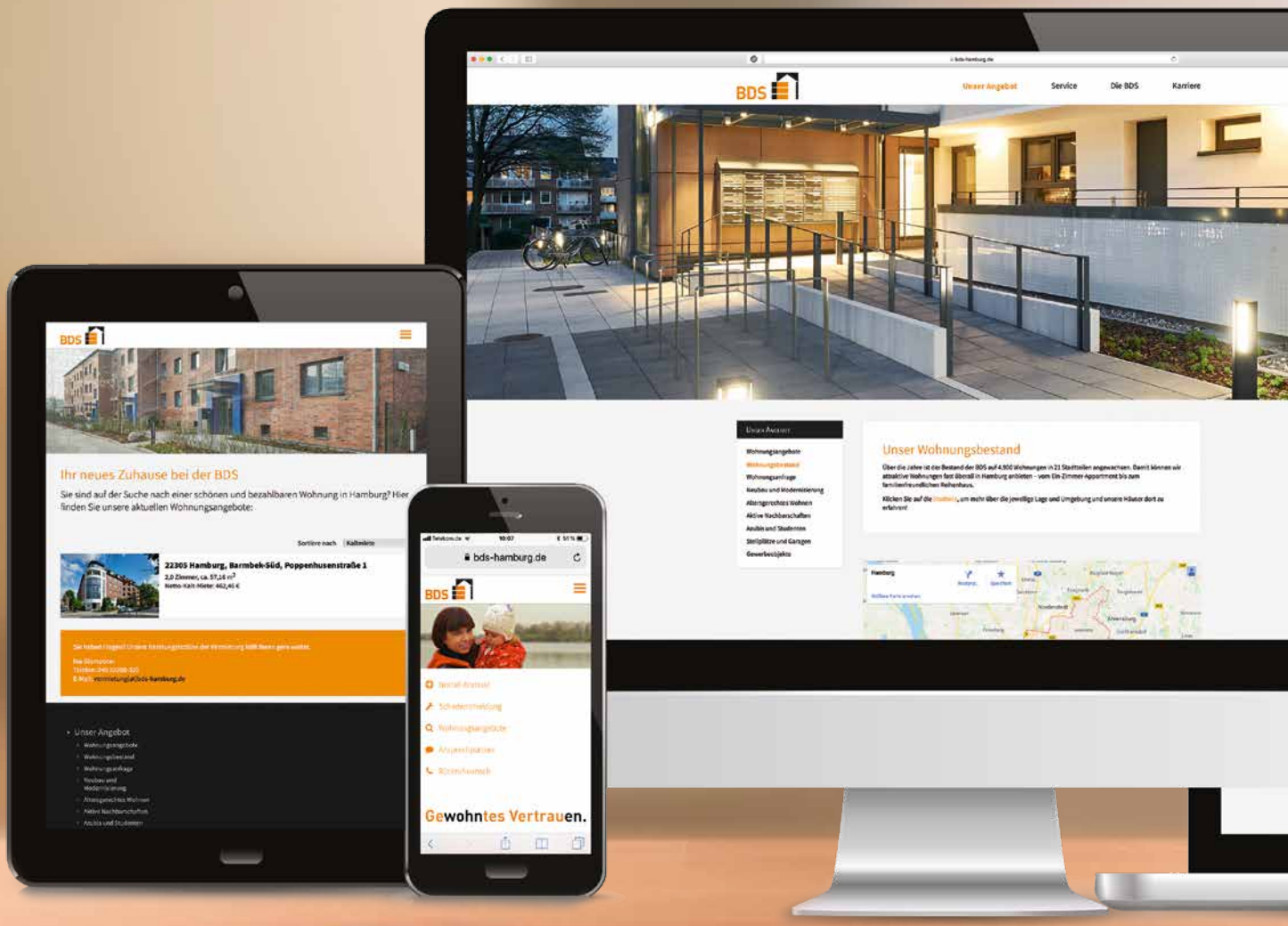
Umfangreicher wurde auch unsere Karriereseite. Bewerber erfahren nun mehr über die BDS als Arbeitgeber und auch über die Ausbildung von Immobilienkaufleuten.

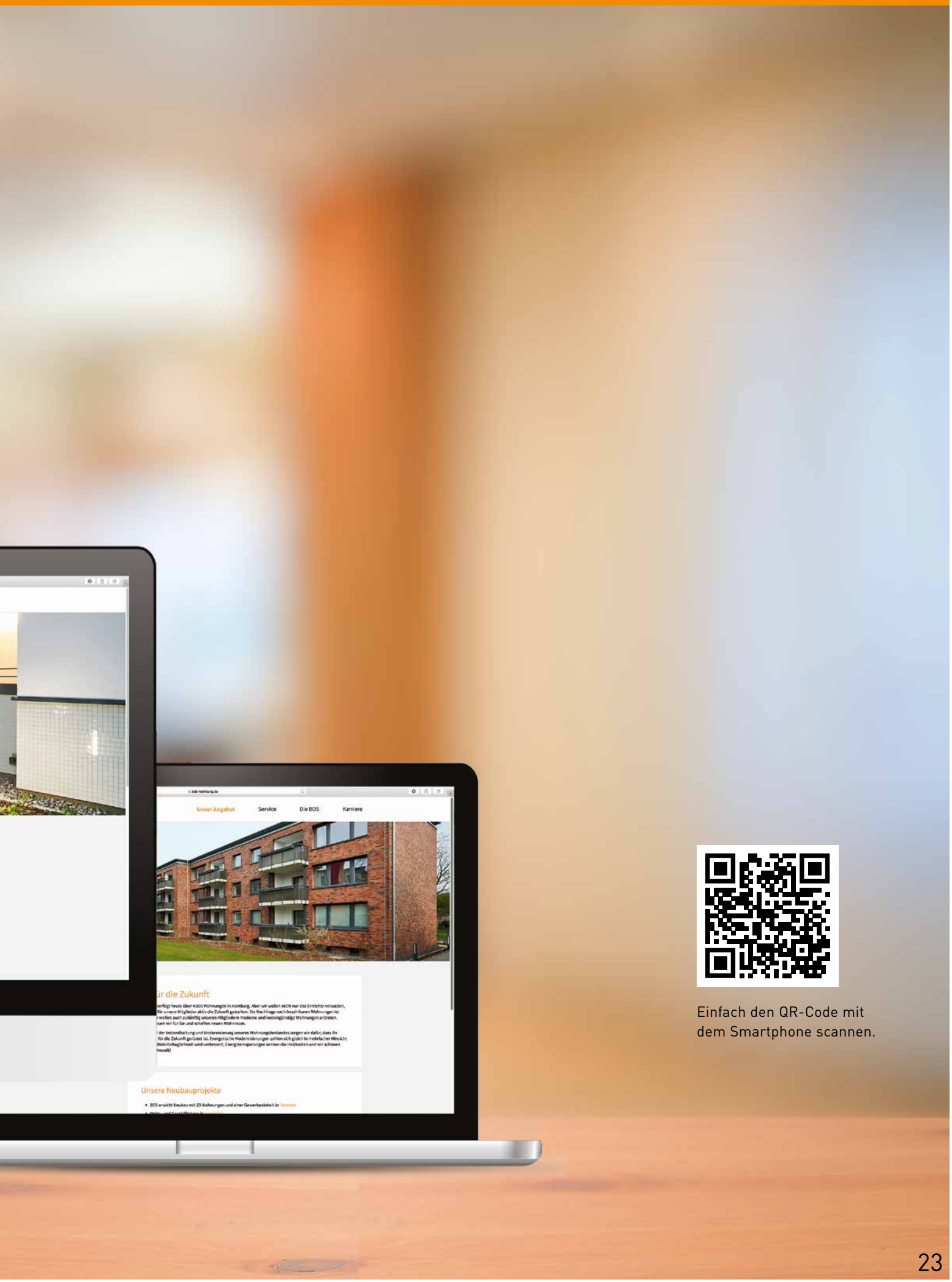
Auf der Seite unseres Vereins Aktive Nachbarschaften e. V. stehen ebenfalls mehr Informationen zur Arbeit des Vereins zur Verfügung. Man erfährt die neuesten Termine und Treffpunkte und findet auch alles Wichtige, was man benötigt, um Mitglied zu werden.

Die Website wird auch künftig schrittweise um weitere Online-Services erweitert und mit aktuellen Informationen auf dem Laufenden gehalten. Es lohnt sich also immer, uns regelmäßig im Internet zu besuchen.



Neuer Internetauftritt





Einfach den QR-Code mit dem Smartphone scannen.

6.816.931,36	1.990.987,62	134.809,00	0,0	
0,51	0,00	0,00	0,0	
3.448.260,52	1.039.635,77	195.569,78	2.063,5	
1.903.849,91	1.337.624,75	246.385,99	188.058,3	
11.790.205,90	0,00	0,00	0,0	
256.200,24	**0,00**	**0,00**	**0,0**	
3.098.703,10	0,00	0,00	0,0	
288.718.486,23	100.072.250,74	4.782.245,77	190.121,8	
1.042.524,67	**32.772,00**	**0,00**	**0,00**	**1.**
261.404.334,69	0,00	0,00	0,00	261.
6.816.931,36	0,00	0,00	0,00	6.
0,51	0,00	0,00	0,00	
3.445.391,28		2.063,54	0,00	3.
1.791.161,26	3 ,99	200.174,34	0,00	1.
5.629.838,39	6 ,51	0,00	0,00	11.
81.282,90		**0,00**	**0,00**	
95.561,00	3.00 ,10	0,00	0,00	3.
274.959.346,71	9.6 ,72	202.237,88	0,00	288.
250.000,00	0,00	0,00	0,00	
50.052,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
300.052,00	0,00	0,00	0,00	

Prüfung

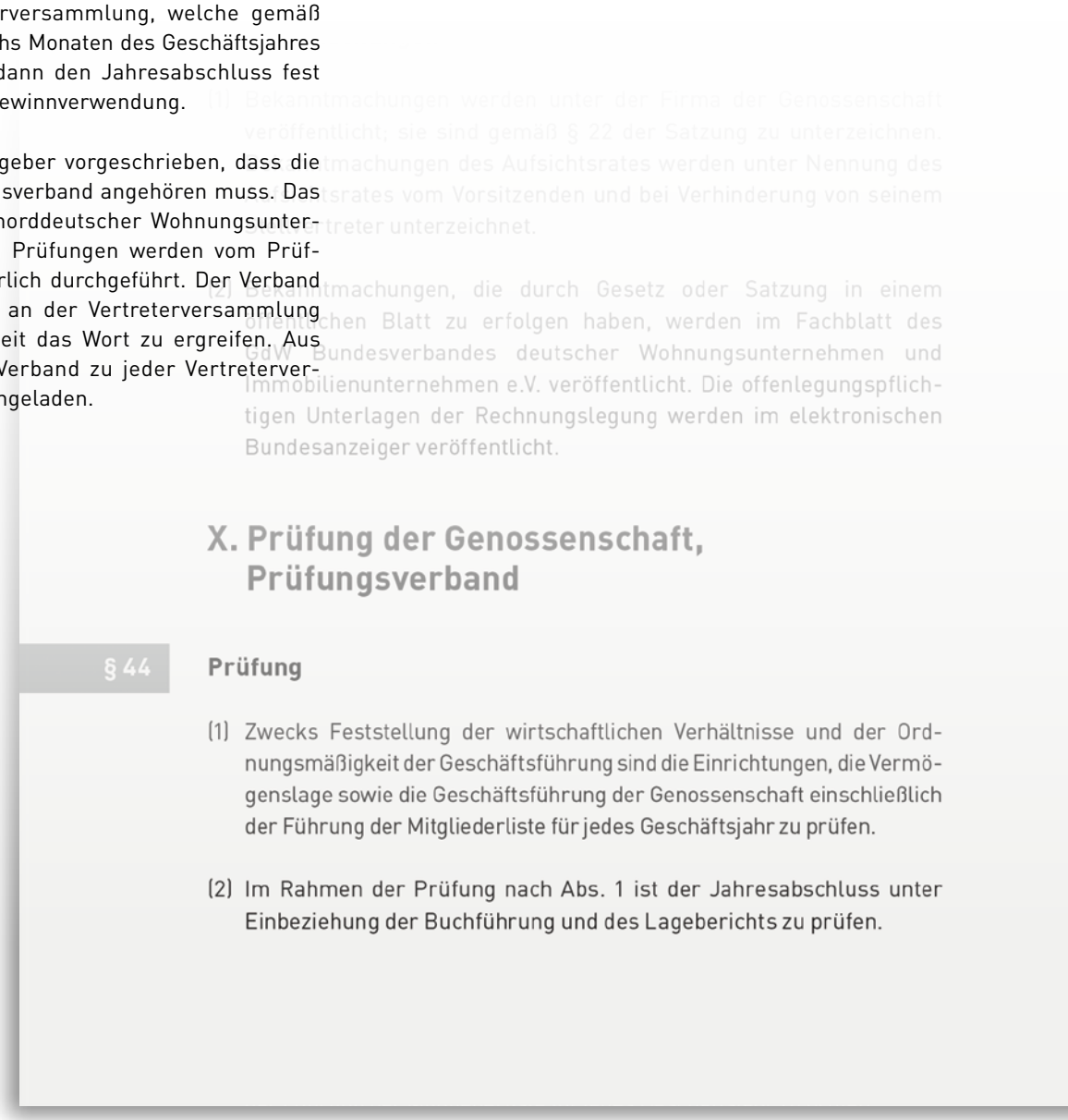
BDS
2018
Bilanz
BDS
2018
GuV
BDS
2018
Anlagevermögen

Sorgfalt und Gründlichkeit sind Pflicht

„Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste für jedes Jahr zu prüfen." – heißt es in § 44 Abs. 1 in der Satzung der BDS, denn so schreibt es der Gesetzgeber im § 53 Genossenschaftsgesetz vor.

Zusätzlich schreibt das Handelsgesetzbuch vor, dass der Jahresabschluss einer Genossenschaft in den ersten fünf Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen ist. Der Vorstand hat den Jahresabschluss zusammen mit einem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen. Die Vertreterversammlung, welche gemäß Satzung in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden hat, stellt dann den Jahresabschluss fest und beschließt über die Gewinnverwendung.

Weiterhin ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben, dass die BDS dafür einem Prüfungsverband angehören muss. Das ist bei uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW). Die Prüfungen werden vom Prüfdienst des Verbandes jährlich durchgeführt. Der Verband ist außerdem berechtigt, an der Vertreterversammlung teilzunehmen und jederzeit das Wort zu ergreifen. Aus diesem Grund wird der Verband zu jeder Vertreterversammlung fristgerecht eingeladen.



(1) Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind gemäß § 22 der Satzung zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden und bei Verhinderung von seinem Stellvertreter unterzeichnet.

(2) Bekanntmachungen, die durch Gesetz oder Satzung in einem öffentlichen Blatt zu erfolgen haben, werden im Fachblatt des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen und Immobilienunternehmen e.V. veröffentlicht. Die offenlegungspflichtigen Unterlagen der Rechnungslegung werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 44 **Prüfung**

(1) Zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste für jedes Geschäftsjahr zu prüfen.

(2) Im Rahmen der Prüfung nach Abs. 1 ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zu prüfen.

Interview mit Nancy Allonge, Leitung Finanzmanagement der BDS

Alle Jahre wieder ... Stress oder Routine?

Weder das eine noch das andere. Eine gewisse Routine muss es geben, um den Jahresabschluss termingerecht und nach handelsrechtlichen Vorschriften zu erstellen. Die Finanzbuchhaltung ist die Grundlage für den Jahresabschluss. Sie setzt sich aus vielen Nebenbüchern und dem sogenannten Hauptbuch zusammen. Hier laufen alle Fäden zusammen. Neben wiederkehrenden Geschäftsvorfällen gibt es aber auch oft neue Sachverhalte, deren handelsrechtliche und steuerliche Beurteilung vorab geprüft werden müssen.

Das klingt jetzt wirklich alles sehr routiniert. Gibt es keinen Moment, wo es mal hektisch wird?

Stressig wird es nur, wenn uns im Zeitraum Dezember bis März die Grippewelle erwischt. Aber auch darauf kann man sich vorbereiten. Die Mitarbeiter sind ein eingespieltes Team und so gut ausgebildet, dass die Abwesenheit Einzelner bei Ausfällen aufgefangen wird. Wir reden aber weder von Stress noch von Routine, denn die vielen komplexen und anspruchsvollen Sachverhalte bringen Spaß und man sieht, wie gut über das ganze Jahr gearbeitet wurde. Der Jahresabschluss ist sozusagen das Ergebnis der täglichen Arbeit.

Wie muss man sich die Vorbereitung auf die Prüfungen vorstellen?

Nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres muss ein Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht) aufgestellt werden. Dies geschieht bei der BDS nach einem strengen Ablaufplan und zu einem festgelegten Termin.

Genossenschaftsgesetz und Satzung schreiben vor, dass der Jahresabschluss jährlich von einem Prüfungsverband zu prüfen ist, dem die BDS angehört. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses beurteilen wir also jeden Sachverhalt nach Handelsgesetzbuch oder Einkommensteuergesetz. Hierüber werden Dokumentationen erstellt, die wir dem Prüfer dann in digitaler Form zur Verfügung stellen.

Wie lange dauert eine Prüfung?

In der Regel dauert die Prüfung zwischen 4 und 5 Wochen und wird von einem Verbandsprüfer und ein bis zwei Assistenten durchgeführt. Die Länge richtet sich nach den jeweiligen Geschäftsvorfällen, die im Jahr angefallen sind. Gibt es viele neu zu beurteilende Sachverhalte oder wurde beispielsweise ein Neubau fertiggestellt, bei dem die Baukosten geprüft werden müssen, kann die Prüfung schon mal umfangreicher ausfallen. Einfluss haben auch die Kapazitäten des Prüfungsverbandes.

Wie funktioniert die Zusammenarbeit mit einem Prüfer?

Wir arbeiten mit dem VNW und speziell mit Frau Conrädel sehr gut und vertrauensvoll zusammen. Da wir auf die Prüfung stets gut vorbereitet sind und den Prüfern einen gut dokumentierten Jahresabschluss vorlegen, gestaltet sich natürlich auch die Arbeit des Prüfers angenehmer und ebenfalls die Zusammenarbeit mit ihm. Es werden jeweils auch im Vorweg Ansprechpartner bestimmt, an die sich die Prüfer wenden können.

Welche Kontrollmechanismen gibt es bei der BDS schon vor der Prüfung?

Es gibt bei der BDS ein Risikomanagementsystem. Dieses beinhaltet unter anderem ein internes Kontrollsystem, welches die organisatorischen Sicherungsmaßnahmen des Unternehmens dokumentiert.

Darin werden Unternehmensprozesse und -richtlinien genau beschrieben. Jeder Mitarbeiter orientiert sich täglich an den Richtlinien und wir arbeiten mit dem Vier-Augen-Prinzip. Dies alles wird im Rahmen der Prüfung ebenfalls unter die Lupe genommen. Diese Prüfungshandlungen finden im Rahmen einer Vorprüfung noch im laufenden Geschäftsjahr statt.

Warum berichtet die BDS auf der Vertreterversammlung vom Prüfungsergebnis des Vorjahres?

Da wir den Jahresabschluss des Vorjahres in der Regel Mitte März fertigstellen und anschließend erst die Prüfung beginnt, liegt uns bis zur Einladung zur Vertreterversammlung noch kein Prüfungsbericht vor. Da auf der Vertreterversammlung der jeweils aktuelle Prüfungsbericht vorliegen muss, wird noch über die Vorjahresprüfung berichtet.

Interview mit Kristina Conrädel,
Prüfungsdienst Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Die meisten haben wenig schmeichelhafte Vorstellungen, wenn sie das Wort „Prüfer" hören. Was macht den Beruf für Sie attraktiv?

In meinem Beruf komme ich sehr viel herum. Wir sind in unterschiedlichen Teams alle 2 bis 3 Wochen in einem anderen Unternehmen, dadurch lerne ich viele interessante Menschen und Unternehmen kennen. Darüber hinaus bringt es mir viel Spaß, mich innerhalb einer Prüfung immer tiefer in die Zahlen und Projekte eines Unternehmens einzuarbeiten.

War es Ihr Traumberuf?

Der Prüferberuf war nicht mein Traumberuf aus Kindheitstagen, da wäre ich wohl lieber Tierärztin geworden. Während meines BWL-Studiums hat sich für mich die Tätigkeit als Prüfer immer stärker als interessant herauskristallisiert. In diesem Beruf kann ich mein Interesse an der Immobilienwirtschaft mit meiner BWL-Fachkenntnis und meiner Freude am Umgang mit Menschen optimal kombinieren.

Wie wird man Prüfer?

Der klassische Weg zum Prüfer führt aus einem Studium der Betriebswirtschaftslehre oder dem Wirtschaftsrecht bzw. Jura direkt in eine Prüfungsgesellschaft. Ein Bachelorabschluss reicht vollkommen aus, da man die meisten Erfahrungen in der praktischen Durchführung einer Prüfung sammelt und täglich Neues dazulernt. Ein anderer Weg, wenn man beispielsweise schon eine Ausbildung absolviert hat, besteht darin, ein Duales Studium zu absolvieren. Dieses bietet übrigens auch der VNW an. Auf diesem Weg kann man neben dem Studium erste praktische Erfahrungen im Prüferberuf sammeln und nach dem Studienabschluss sofort mit der Prüfung komplexer Prüfgebiete durchstarten.

Für den Laien erklärt: Wie läuft eine Prüfung ab?

Zunächst kommen wir in das jeweilige Unternehmen und führen Gespräche mit dem Vorstand, dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie der Leitung des Rechnungswesens. In diesen Gesprächen versuchen wir, uns einen Eindruck vom Unternehmen, vom Geschäftsjahr und den Bauprojekten zu verschaffen. Natürlich lesen wir auch alle relevanten Protokolle des Geschäftsjahres, z. B. die der Vertreterversammlung oder des Aufsichtsrates. Die Ergebnisse dieser Vorarbeit sind zusammen mit den Jahresabschlusszahlen die Basis für unsere Prüfungsplanung. Dann prüfen wir gemäß dieser Planung alle Posten der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht. Am Ende der Prüfung erstellen wir einen Prüfungsbericht und präsentieren dem Vorstand und dem Aufsichtsrat das Ergebnis unserer Arbeit.

Wie bereitet man sich als Prüfer auf das Unternehmen vor?

Das macht jeder Prüfer ein bisschen anders. Ich lese zunächst den Prüfungsbericht des Vorjahres. Dann gehe ich auf die Website des Unternehmens und schaue mir die Geschäftsberichte und Mitgliederzeitungen an. Dadurch bekommt man ein gutes Gefühl oder besser gesagt eine Informationsbasis bezüglich des zu prüfenden Unternehmens und der aktuellen Projekte.

Was sind prüfungsrelevante Bereiche im Unternehmen?

Grundsätzlich berührt unsere Prüfung nahezu alle Bereiche eines Unternehmens. Denn nicht nur die Zahlen sind wichtig, sondern auch die „Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung". Hier achten wir darauf, ob Gesetz und Satzung eingehalten werden und das Unternehmen gut organisiert ist. Wir prüfen z. B. auch, ob Mieterhöhungen oder die Neuaufnahme von Mitgliedern gesetzes- und satzungsgemäß sind.

Wie wird sichergestellt, dass im geprüften Unternehmen alles seine Ordnung hat?

Wie schon bei der vorherigen Frage angedeutet, ist die Ordnungsmäßigkeit ein wichtiger Bestandteil der Prüfung. Gerade bei Genossenschaften legen wir als Prüfungsverband schon seitens des Genossenschaftsgesetzes hier einen Schwerpunkt in unserer Prüfung. Zur Sicherstellung nehmen wir in allen Bereichen und Abteilungen die Arbeitsabläufe und Prozesse auf und prüfen diese hinsichtlich ihrer Kontrollen und Satzungseinhaltung mittels sorgfältig ausgewählter Stichproben.

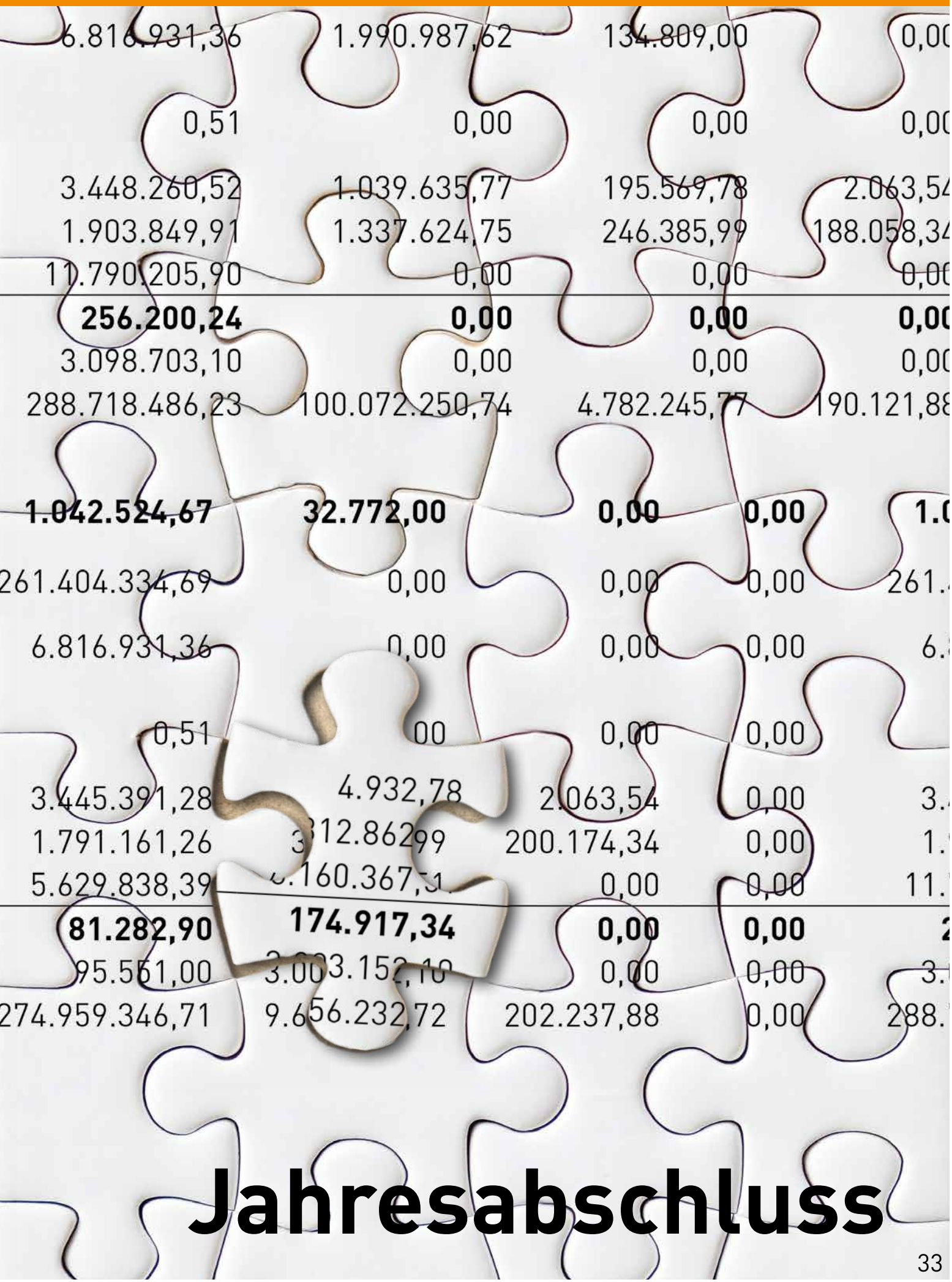
Was passiert, wenn es in einem Unternehmen kein positives Ergebnis gibt?

Selbstverständlich kommen auch mal Fehler vor. Meistens ist es aber nicht so tragisch wie die Unternehmen befürchten. Wir sprechen darüber, prüfen die Möglichkeit der Korrektur und verzeichnen das in unseren Unterlagen. Manche Fehler erwähnen wir auch in unserem Prüfungsbericht. Viel wichtiger finde ich die nachfolgende Beratung, um die Unternehmen zu unterstützen, ihre Abläufe in diesem Bereich zu verbessern und Fehler unwahrscheinlicher werden zu lassen.

Ein paar Worte zur BDS?

Ich prüfe sehr gerne bei der BDS. Das Unternehmen ist immer gut auf die Prüfung vorbereitet und die Zusammenarbeit mit Frau Allonge funktioniert sehr gut. Insgesamt begrüße ich die freundliche und professionelle Atmosphäre bei der BDS.

2018



Jahresabschluss

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Das Unternehmen

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

Die Genossenschaft verfügte per 31. Dezember 2018 (Vorjahreszahlen in Klammern) über 4.903 (4.904) eigene Wohnungen ausschließlich im Hamburger Stadtgebiet mit rund 298.275 m² (298.254 m²) Wohnfläche, 23 (23) gemischt genutzte und gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtfläche von 4.602 m² (4.602 m²). Des Weiteren sind 1.696 (1.696) Garagen und Stellplätze vorhanden. Wie im Vorjahr werden 12 weitere Garagen fremdverwaltet.

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2018 Grundstücksflächen mit insgesamt rund 405.580 m²; an rund 63.000 m² davon besitzt die BDS Erbbaurechte, deren Laufzeiten in den Jahren 2024 bis 2076 enden. Bei rund 7.800 m² verfügt die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) über Wiederkaufsrechte, die von ihr in den Jahren 2022 bis 2027 ausgeübt werden können.

Wirtschaftliche Situation und BIP (1. Halbjahr 2018)

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 nominal um 3,6 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real plus 1,8 %. Das Hamburger Ergebnis entspricht damit annähernd dem Bundesdurchschnitt, der bei 3,7 % nominal und 1,9 % real lag.
(Quelle: Statistikamt Nord)

Zahl der Erwerbstätigen (2017/2018)

Die in Hamburg schon langfristig positive Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen hat sich auch in 2018 fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 14.500 auf insgesamt 1.259.600 Erwerbstätige gestiegen. Mit diesem Wachstum von 1,2 % lag Hamburg knapp unter der bundesweiten Entwicklung von 1,3 %.
(Quelle: Statistikamt Nord)

Die relativ gute wirtschaftliche Lage Hamburgs spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider, die Ende 2017 bei 5,2 % und damit genau im Bundesdurchschnitt lag. 2011 waren es in Hamburg noch 5,6 %. Am Jahresende 2017 bezogen 13,3 % der Hamburger Bevölkerung Sozialleistungen zur laufenden Lebensführung (Vorjahr: 13,5 %). Von dieser Gruppe hatten 61 % (ca. 147.600 Personen) einen deutschen Pass, 39 % (knapp 95.100 Personen) waren ausländische Staatsangehörige.
(Quelle: Statistikamt Nord)

Hamburg wächst weiter (2017)

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst weitgehend kontinuierlich seit 1987. Es gibt tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig hat Hamburg seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo zu verzeichnen, der im Jahr 2017 18.009 Personen umfasste. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen, ist größer als jene, die Hamburg verlassen. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt rd. 1,9 Mio. Einwohner aus.

Bevölkerungszahl weiterhin über 1,8 Millionen (2017)

2017 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber 2016 um 20.146 Personen auf insgesamt 1.830.584 gestiegen. Die Verteilung auf 49 % Männer und 51 % Frauen hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 14.085 Personen auf 296.217 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 6.061 auf 1.534.367. Damit verfügten 16,2 % der Hamburger Bevölkerung über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund (650.000). Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. Der Anteil der HamburgerInnen, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,6 %, der Anteil der zwischen 18 und 29-jährigen 16,2 %. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit 42,1 Jahre alt. In Hamburg leben auf einem Quadratkilometer 2.424 Menschen – 52 Menschen mehr, als im Jahr 1995. Verglichen damit sind es in München 4.668 und in Berlin 3.938 Menschen pro Quadratkilometer.
(Quelle: Statistikamt Nord)

Haushalte mit Kindern (2017)

Ende 2017 lebten in rund 18 % der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren. Zwischen den Stadtteilen bestehen dabei starke Unterschiede. Die höchsten Anteile an Haushalten mit Kindern gibt es in Billwerder (38 %) und Neuallermöhe (33 %), die niedrigsten in innerstädtischen Gebieten wie Barmbek-Nord und St. Georg (unter 11 %). Ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehende-Haushalte.
(Quelle: Statistikamt Nord)

Mehrzahl der Hamburger lebt allein (2017)

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg seit 2009 von 51,6 % auf 54,4 % gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 38,3 m² in Anspruch. Die meisten Einpersonenhaushalte weist der Bezirk Hamburg-Nord mit 63 % auf. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote sogar 70 %. Im Bezirk Bergedorf leben mit einem Anteil von nur 43 % die wenigsten allein. Der durchschnittliche Hamburger Haushalt umfasst 1,8 Personen.

Einbürgerung (2017)

In Hamburg sind im Jahr 2017 5.608 Menschen eingebürgert worden. Das sind 211 weniger als im Jahr 2016. Die häufigsten Herkunftsländer der Eingebürgerten waren Afghanistan (813 Personen), die Türkei (499) und Polen (409). Die Reihenfolge entspricht der des Vorjahres. Eine deutliche Zunahme gab es bei der Einbürgerung von Männern und Frauen aus dem Vereinigten Königreich: Mit 373 Eingebürgerten im Jahr 2017 stellten sie die viertgrößte Gruppe. 2016 waren lediglich 124 Britinnen und Briten in Hamburg eingebürgert worden.
(Quelle: Statistikamt Nord)

Lagebild Geflüchtete (2018)

Stand Dezember 2018 lebten rund 55.000 Geflüchtete in Hamburg. Davon sind insgesamt rund 34.200 Personen in Erstaufnahmen und öffentlich-rechtlichen Unterkünften untergebracht. Es gibt in Hamburg aktuell 6 Erstaufnahmeeinrichtungen (2017: 14) und 128 Folgeunterkünfte (2017: 122). In den Erstaufnahmeeinrichtungen leben derzeit etwa 1.220 Menschen (2017: 4.000 Menschen). An den 128 Standorten der öffentlich-rechtlichen Unterkünfte sind 32.980 Geflüchtete untergebracht.
(Quelle: Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge (ZFK))

Grundstücksmarkt (2017)

Die Zahl der 2017 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 700 zurück auf rund 12.100. Der Geldumsatz stieg dabei um 8 % auf rund 11,0 Milliarden Euro. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2017 insgesamt rund 2,1 Millionen Quadratmeter Land und rund 1,1 Milliarden Euro umgesetzt. Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus

- Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 58 %,
- bebauten Grundstücken mit 31 %,
- unbebauten Bauflächen mit 10 % und
- sonstigen Flächen mit 1 % der Verkäufe.

2017 blieb der Umsatz von Mehrfamilienhäusern nahezu konstant. Die Anzahl der verkauften Bauplätze für Geschosswohnungsbau sank hingegen um 6 %. Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2017 rund 10 % über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 23,6-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Bei den Preisen von Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Anstieg um 14 %.
(Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg Juni 2018)

Entwicklung der Bauwirtschaft (1. Halbjahr 2018)

Die Zahl der größeren Betriebe des Hamburger Bauhauptgewerbes und damit auch die Zahl der dort Beschäftigten ist deutlich gestiegen. Im ersten Halbjahr 2018 waren knapp 6 400 Personen baugewerblich tätig. Das sind 14 % mehr als in den ersten sechs Monaten 2017. Gleichzeitig stieg die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden um ebenfalls 14 % auf 3,5 Mio. Stunden. Eine besonders deutliche Steigerung des Arbeitsvolumens gab es im Wohnungsbau (+ 21 %). Im gewerblichen und industriellen Bau lag das Plus bei 16 %, im öffentlichen und Verkehrsbau betrug der Zuwachs 9 %. Der baugewerbliche Umsatz stieg in den ersten sechs Monaten dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahr um 7 % auf 764 Mio. Euro. Dieser Anstieg wurde insbesondere durch den Wohnungsbau verursacht (plus 18 % auf 192 Mio. Euro).
(Quelle: Statistikamt Nord)

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf (2018)

Derzeit gibt es in Hamburg rund 938.000 Wohnungen. Hiervon sind 651.000 (rd. 69 %) vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist. 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. Seit 2011 wurden jedes Jahr Baugenehmigungen für mehr als 6.000 Wohnungen erteilt, und seit 2013 werden jedes Jahr mehr als 6.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2015 kamen sogar mehr als 8.500 fertige Neubauwohnungen hinzu.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln. Der Senat hat deshalb ein ehrgeiziges und langfristig angelegtes Wohnungsbauprogramm formuliert. Das Ziel: die Voraussetzungen zu schaffen für 10.000 neue Wohnungen pro Jahr. Davon sollen 3.000 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sein.
(Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

Mietenentwicklung

Nach dem aktuellen Mietenspiegel zahlten Hamburger Mieterinnen und Mieter 2017 im Schnitt 5,2 % mehr Miete als im Jahr 2015, wenn die Wohnung frei finanziert, also nicht öffentlich gefördert war. Die jährliche Mietpreissteigerung lag in diesem Zeitraum mit 2,6 % daher über der allgemeinen Preissteigerungsrate von 1,2 %. Im Jahr 2018 stiegen die Kaltmieten in Hamburg allerdings lediglich um 1,3 % (Empirica). Die Zahl der Mietwohnungen mit einer Miete unter 8 Euro/m² liegt derzeit bei 360.000. Die rund 80.000 Sozialwohnungen weisen dabei eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,18 Euro/m² auf.
(Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

Baugenehmigungen (2018)

In den Jahren 2011 bis einschließlich 2018 wurden von den Bezirken Genehmigungen für 83.512 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2018 wurde in Hamburg der Bau von insgesamt 11.243 neuen Wohnungen genehmigt. Damit kann die Stadt im dritten Jahr in Folge die Zielzahl von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr erneut übertreffen. Hamburg hat sich gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken im Bündnis für das Wohnen diese Aufgabe gestellt und setzt mit den jetzt vorgelegten Baugenehmigungszahlen die erfolgreiche Arbeit fort. Die genehmigten Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Hamburger Bezirke:

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

(Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

Baufertigstellungen und Abgänge (2017)

Seit 2013 sind in Hamburg mehr als 40.000 Wohnungen errichtet worden, das sind mehr als 6.000 Wohnungen im Jahr. Zwischen den jährlich genehmigten Wohnungen und denen, die im selben Jahr fertiggestellt werden, gibt es allerdings eine Lücke, die beispielsweise im Jahr 2017 5.480 Wohnungen betrug und im Jahr 2016 4.778 Wohnungen. Im Jahr 2017 wurden in Hamburg insgesamt 7.920 Wohnungen fertiggestellt. Sie verteilen sich auf 2.338 Eigentumswohnungen und 5.582 Mietwohnungen, von denen 2.313 Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65,2 m² errichtet wurden. Insgesamt sind in diesem Jahr in den Hamburger Bezirken 322 Wohnungen abgegangen. Im Jahr 2018 wurden 2.466 Sozialwohnungen fertiggestellt. Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich gegenüber 2017 nicht verändert.
(Quelle: Bürgerschafts-Drucksache 21/15746)

Bündnis für das Wohnen

Mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA Unternehmensgruppe und unter partnerschaftlicher Beteiligung der Hamburger Mietervereine traf der Senat im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg" verbindliche Absprachen über den Bau von Wohnungen – inklusive der gewünschten Quote von einem Drittel gefördertem Mietwohnraum – sowie der Modernisierung von Mietwohnungen unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Backsteinfassaden und der besseren Versorgung von Wohnungsnotfällen sowie zum Mietrecht. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg" wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. 2016 wurde es für die laufende Legislaturperiode neu geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.
(Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

Wohnungsbauförderung

Seit 2017 sollen 3.000 Wohnungen, anstatt bis dahin 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Die Neubauförderung ist inzwischen mit einer mindestens 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden. Zielgruppe sind Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Seit 2014 wurden jährlich über 2.000 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.
(Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

Investitionsniveau Wohnungswirtschaft (2017)

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2017 investierten sie in Hamburg insgesamt 872 Millionen Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2018 ist eine Investitionssumme von 1,31 Milliarden Euro prognostiziert.

Stromerzeugung, Wasser und Müll (2017)

In Hamburg sind im Jahr 2017 10,3 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom aus fossilen Energieträgern erzeugt worden. Das sind 9 % mehr als im Jahr zuvor und entspricht 94 % der gesamten Stromerzeugung in der Hansestadt. Die Stromerzeugung aus Kohle stieg dabei gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. MWh auf 9,3 Mio. MWh. Die Menge des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms stieg um 13 % und lag damit wie im Vorjahr bei rund 0,5 Mio. MWh. Das entspricht 4,8 % der gesamten Hamburger Stromerzeugung. Die gesamte Hamburger Stromerzeugung stieg 2017 auf 10,9 Mio. MWh. Auch hier gab es eine Steigerung von rund 9 % im Vergleich zum Vorjahr. Im Jahr 2017 lag das Müllaufkommen pro Einwohner bei insgesamt 447,8 kg und der Wasserverbrauch pro Tag bei knapp 150 Litern.
(Quelle: Statistikamt Nord)

BDS

Geschäftsverlauf

Vor dem Hintergrund der dargestellten gesamtwirtschaftlichen und regionalen Bedingungen bzw. Veränderungen entwickelt sich die Genossenschaft weiterhin positiv. Das Geschäftsjahr 2018 können wir mit einem Jahresüberschuss von rund 3.123,2 TEuro (Geschäftsjahr 2017: 3.986,1 TEuro) abschließen. Nachstehend wird der Geschäftsverlauf der einzelnen Geschäftsbereiche dargestellt.

Hausbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung und Pflege des Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der BDS. Der Wohnungsbestand beträgt 4.903 Wohnungen, die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung unseres gesamten Wohnungsbestandes beträgt rund 61 m². Die Nutzungsentgelte für den frei finanzierten Bestand – ohne Betriebs- und Heizkosten – betrugen 2018 durchschnittlich 7,34 Euro je m² Wohnfläche und Monat (2017: 7,32 Euro je m² Wohnfläche und Monat). Die sehr geringe Steigerung der Nutzungsgebühren resultiert aus Veränderungen und Anpassungen der Mieten im Rahmen der Fluktuation; insbesondere nach Großinstandsetzung von frei werdenden Wohnungen. Oft werden diese Neuvermietungsmieten jedoch durch die Mietrechtsreform (Mietpreisbremse) gedeckelt. Die letzte Mieterhöhung der Bestandsmieten erfolgte zum 01.01.2017 auf Grundlage des Hamburger Mietenspiegels 2015; die nächste Mieterhöhung erfolgt zum 01.01.2019 auf Grundlage des Hamburger Mietenspiegels 2017. Im gebundenen Bestand lagen die durchschnittlichen Nutzungsentgelte bei 5,93 Euro je m² Wohnfläche und Monat (2017: 6,01 Euro je m² Wohnfläche und Monat). Aufgrund aktuell niedriger Zinsen und somit geringeren Kapitalkosten konnten wir die Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen zum Teil senken. Für rund ein Achtel des Wohnungsbestandes bestehen noch Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Anzahl der Wohnungswechsel im Jahr 2018 ist mit 313 Fällen gegenüber der Vorjahreszahl von 350 noch einmal deutlich gesunken, wie auch die durchschnittliche Fluktuationsrate von 6,4 % (Vorjahr: 7,1 %). Damit ist sie im Vergleich in der Region Hamburg als eher gering zu bewerten. Der Grund für die Fluktuation liegt überwiegend im Generationswechsel in den Wohnanlagen. Viele langjährige Mitglieder verlassen ihre Wohnung auch, um in eine Pflegeeinrichtung zu wechseln. Doch auch beruflich notwendige Mobilität und Flexibilität führt zum Wegzug aus Hamburg. Ein Teil der Wiedervermietungen erfolgt innerhalb der bei der BDS wohnenden Mitgliederschaft. Die Vermietung der Wohnungen verläuft grundsätzlich unproblematisch. Über längere Zeiträume marktbedingt leerstehende Wohnungen sind bei der BDS nicht zu verzeichnen und auch nicht zu erwarten. Auch wenn die Anzahl der Wohnungswechsel weiter gesunken ist, so ist doch die Notwendigkeit, in den frei werdenden Wohnungen eine Großinstandsetzung durchzuführen, quantitativ deutlich gestiegen.

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und der umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungen, die selbst bei optimaler Planung einige Wochen Zeit in Anspruch nehmen, sind auch 2018 in geringem Maße Erlösschmälerungen entstanden. Aufgrund ansonsten nahezu vollständiger Auslastung und konsequenter Verfolgung von Mietrückständen sind weitere nennenswerte Erlösschmälerungen nicht entstanden. Der sehr geringe Forderungsausfall beträgt im Berichtsjahr 0,09 % (Vorjahr: 0,14 %) bezogen auf die Jahressollmiete.

Instandhaltung

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

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

2018 wurden für laufende Instandhaltung, Instandhaltung im Rahmen von Nutzerwechseln und zur Wohnungsgroßinstandsetzung 6.529,5 TEuro und an budgetierten Instandhaltungsmaßnahmen 2.469,5 TEuro aufgewendet. Nach Abzug entsprechender Erstattungen aus teilweisen Weiterberechnungen von Instandhaltungsaufwendungen (170,7 TEuro) sind insgesamt 8.828,3 TEuro für Instandhaltungsmaßnahmen zu verzeichnen.

Modernisierungen

In 2018 wurden insgesamt 145,9 TEuro Fremdkosten für die Vorplanung von aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

Personal, Organisation und Geschäftsleitung

Der Personalbestand der BDS umfasste im Jahr 2018 durchschnittlich 49 Personen, davon waren 40 in Vollzeit tätig und neun in Teilzeit; drei Beschäftigte davon befanden sich durchschnittlich in Altersteilzeit. Daneben waren zwei Auszubildende, zwei WerkstudentInnen und eine geringfügig Beschäftigte für die BDS tätig. Zwei Mitarbeiterinnen waren durchschnittlich im Mutterschutz bzw. Elternzeit. Im Geschäftsjahr 2018 waren zehn Hauswarte in der IMSH Immobilienmanagementservice Hamburg GmbH, Hamburg, (IMSH) beschäftigt. Die IMSH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der BDS und führt ausschließlich Dienstleistungen für die BDS aus (s. u.).

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

Mitgliederwesen

Die Zahl der Mitglieder ist im Berichtszeitraum von 7.854 auf 7.958 leicht gestiegen. Der Mitgliederzuwachs ist im Wesentlichen auf Neumitgliedschaften im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Dauernutzungsvertrags zurückzuführen.

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

Verbundene Unternehmen

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

Beteiligungen

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Wohnungsmarkt in Hamburg erlebt weiterhin eine stetig steigende Nachfrage bei nur gering wachsendem Angebot. Die Mieten der BDS wurden innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens moderat erhöht und betrugen 2018 durchschnittlich 5,93 Euro für öffentlich geförderte Wohnungen (Vorjahr: 6,01 Euro) und für frei finanzierte Wohnungen 7,34 Euro (Vorjahr: 7,32 Euro) pro m² Wohnfläche und Monat. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 6,4 % (Vorjahr: 7,1 %) im Vergleich zu der Region Hamburg gering. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr geplant.

	Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017
	TEuro	TEuro	TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	26.355	26.505	26.388
Instandhaltungsaufwendungen	8.848	8.828	7.969
Zinsaufwendungen	3.914	3.763	3.763
Jahresüberschuss	2.501	3.123	3.986

Wegen unserer vorsichtigen Planung fällt der Jahresüberschuss 2018 höher aus als im November 2017 geplant. Einen wichtigen Einfluss hatten hierbei die sehr niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt sowie die Erhöhung der aktivierbaren Eigenleistungen im Zusammenhang mit den Neubauvorhaben.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2018 und die Vorjahreswerte sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 44,7 % (Vorjahr: 44 %) bei einer Bilanzsumme in Höhe von 209.952,2 TEuro (im Vorjahr: 203.284,3 TEuro). Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel sowie langfristige Rückstellungen gedeckt. Das Sachanlagevermögen beträgt rund 86,0 % der Bilanzsumme. Der langfristige Bereich (Eigenkapital, Rückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten) stellt 94,8 % der Bilanzsumme dar. Das Sachanlagevermögen hat sich 2018 im Wesentlichen durch Investitionen für Neubauten erhöht. Dem Zugang zu den Investitionen stehen planmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von rund 4,8 Mio. Euro gegenüber. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

Die Vermögenslage

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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Sachanlagen	179.429,3	85,5	174.583,4	85,9	4.845,9
Finanzanlagen	300,1	0,1	300,1	0,2	0,0
Bausparguthaben	5.663,2	2,7	4.327,3	2,1	1.335,9
	185.392,6	**88,3**	**179.210,8**	**88,2**	**6.181,8**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	7.335,7	3,5	7.171,0	3,5	164,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	901,4	0,4	896,0	0,4	5,4
Liquide Mittel	16.306,5	7,8	15.990,9	7,9	315,6
Rechnungsabgrenzung	16,0	0,0	15,6	0,0	0,4
	24.559,6	**11,7**	**24.073,5**	**11,8**	**486,1**
	209.952,2	**100,0**	**203.284,3**	**100,0**	**6.667,9**
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	93.750,1	44,7	89.463,0	44,0	4.287,1
Pensionsrückstellungen	3.766,1	1,8	3.714,4	1,8	51,7
Andere Rückstellungen	251,0	0,1	307,7	0,2	-56,7
Verbindlichkeiten (Darlehen)	101.173,9	48,2	99.459,2	48,9	1.714,7
	198.941,1	**94,8**	**192.944,3**	**94,9**	**5.996,8**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Andere Rückstellungen	703,1	0,3	900,0	0,5	-196,9
Verbindlichkeiten	10.215,0	4,9	9.355,5	4,6	859,5
Rechnungsabgrenzung	93,0	0,0	84,5	0,0	8,5
	11.011,1	**5,2**	**10.340,0**	**5,1**	**671,1**
	209.952,2	**100,0**	**203.284,3**	**100,0**	**6.667,9**

Die Zunahme des Eigenkapitals setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 rund Euro	2017 rund Euro
Zugang der Geschäftsguthaben (Saldo)	2.511.946	3.189.169
Jahresüberschuss	3.123.236	3.986.081
Dividende (Vorjahr)	-1.348.115	-1.218.174
Erhöhung des Eigenkapitals	**4.287.067**	**5.957.076**

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 Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs. Derivative Finanzinstrumente wurden auch im Jahr 2018 nicht in Anspruch genommen. Über die abgeschlossenen Darlehen hinaus verfügt die BDS über einen verbindlichen Dispositionskreditrahmen in ausreichender Höhe. Die Zinsentwicklung wird im Zuge des Risikomanagements laufend beobachtet. Aufgrund steigender Tilgungsanteile bei Annuitäten, vermehrter Sondertilgungen und der im Zeitablauf gleichmäßiger verteilten Zinsbindungsfristen werden die Zinsänderungsrisiken zukünftig als gering eingestuft.

Die BDS hat durch ihre langjährige Strategie, die Anzahl der Gläubiger im Grundbuch zu reduzieren, ihre Position gegenüber Kreditgebern stetig verbessert. Eine kontinuierliche Anzahl von freien Grundbüchern ermöglicht gute Vertragskonditionen bei Neuabschlüssen. Der hohe Tilgungsanteil bei den auslaufenden Annuitäten sowie Sondertilgungen tragen ebenfalls zur weiteren Entschuldung bei. Auch durch die gezielte und ausgewogene Auswahl der Gläubiger und die Vermeidung von Klumpenrisiken bei der Neuaufnahme von Fremdfinanzierungen hat die BDS ihr Darlehensportfolio weiter optimiert. Die BDS ist somit gegenüber einer für Kreditnachfrager auch in einer schwierig gewordenen Finanzmarktsituation gut aufgestellt. 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 2018 rund 11.250,3 TEuro und berücksichtigt im Wesentlichen die Hinzurechnung der Abschreibungen von 4.831,0 TEuro und der Zinsaufwendungen von 3.630,8 TEuro. Dieser reichte damit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % aus, sondern stand darüber hinaus auch für Investitionszahlungen zur Verfügung.

Im Investitionsbereich sind insgesamt rund 10.268,2 TEuro geflossen. Die Investitionen betrafen vorwiegend die Neubauprojekte in Hamburg-Wandsbek und Farmsen. Der Finanzierungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch die Umschuldung und Valutierung von Darlehen, die geleisteten Tilgungen sowie die Auszahlung der Dividende. Im Ergebnis wurden per saldo rund 315,6 TEuro dem Finanzmittelfonds zugeführt; der Finanzmittelbestand betrug damit am Bilanzstichtag rund 16.307 TEuro, im Vorjahr rund 15.991 TEuro. Der Finanzmittelbestand fällt höher aus als erwartet; Ursachen hierfür sind Einzahlungen von zusätzlichen freiwilligen Geschäftsanteilen in 2018 in Höhe von rund 1,9 Mio. Euro. Es bestehen Kreditlinien bei der Deutschen Kreditbank (DKB) in Höhe von 5.000 TEuro und der Hamburger Sparkasse in Höhe von 1.500 TEuro, die jedoch im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen wurden.

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

Die Finanzlage

Kapitalflussrechnung

		2018	Vorjahr
		TEuro	TEuro
I.	**Laufende Geschäftstätigkeit**		
+/–	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3.123,2	3.986,1
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.831,0	4.806,6
+/–	Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-5,0	-29,7
–/+	Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-24,8	-0,6
	Cashflow nach DVFA/SG	**7.924,4**	**8.762,4**
–/+	Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-258,7	-8,1
+/–	Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	177,8	50,6
+/–	Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-196,9	-68,3
+	Zinsaufwendungen	3.630,8	3.617,6
–	Zinserträge	-31,5	-24,9
–/+	Ertragsteuerzahlungen	4,4	-3,0
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**11.250,3**	**12.326,3**
II.	**Investitionsbereich**		
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	37,0	4,2
–	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.998,8	-6.421,4
–	Auszahlungen für Investitionen in Bausparverträge	-1.335,9	-1.168,6
+	Erhaltene Zinsen	29,5	21,3
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-10.268,2**	**-7.564,5**
III.	**Finanzierungsbereich**		
+/–	Veränderungen Geschäftsguthaben	2.511,9	3.189,2
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	6.500,0	3.300,0
–	planmäßige Tilgungen	-4.220,9	-3.951,4
–	außerplanmäßige Tilgung / Darlehensrückzahlungen	-564,4	0,0
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	85,8	99,9
–	Gezahlte Zinsen	-3.630,8	-3.617,6
–	Auszahlungen für Dividenden	-1.348,1	-1.218,2
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-666,5**	**-2.198,1**
IV.	**Finanzmittelfonds**		
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	315,6	2.563,7
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	15.990,9	13.427,2
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	**16.306,5**	**15.990,9**

2.3 Ertragslage

Die Ertragslage 2018 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 2018 gegenüber dem Vorjahr in erster Linie durch höhere Aufwendungen für Instandhaltungen belastet. Die Kapitalkosten für langfristige Darlehen des Bestandes tragen durch Zinsdegression sowie fortschreitende Tilgung auch unter Berücksichtigung von Neuaufnahmen für Neubau und Modernisierung zur Verbesserung des Ergebnisses bei.

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

Die Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2018	**Vorjahr**	**Veränderungen**
	TEuro	**TEuro**	**TEuro**
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	3.912,5	4.822,6	-910,1
Ergebnis aus der Bautätigkeit und Modernisierung im Anlagevermögen	15,0	-29,1	44,1
Finanzergebnis	-202,3	-291,4	89,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-707,9	-663,9	-44,0
Neutrales Ergebnis	106,1	147,9	-41,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,2	0,0	-0,2
Jahresergebnis	**3.123,2**	**3.986,1**	**-862,9**

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Genossenschaft hat im Rahmen ihrer Geschäftsfelder neben den allgemeinen Risiken aufgrund konjunkturelller 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. 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.

Das bewährte integrierte 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 demographische 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. Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben, sind derzeit nicht erkennbar.

Die Chancen für die Genossenschaft ergeben sich aus der aktuellen Finanzplanung und einer positiven Ertrags- und Rentabilitätsentwicklung. Daher wird die BDS auch zukünftig in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Der Cashflow ist so geplant, dass ein ausreichender Anteil an Eigenfinanzierung für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung steht. Außerdem wird die BDS der erwarteten Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % auf das Geschäftsguthaben nachkommen können. Langfristig wird mit einem Fremdkapitalzins von 3,5 % bei einer Tilgungsquote von 2,5 % kalkuliert, so dass mögliche zukünftige Zinsschwankungen bei einer Gesamtannuität von 6 % berücksichtigt werden können. Durch vorausschauende Kreditportfolioplanung, den Abschluss von Bausparverträgen, Sondertilgungen und den rechtzeitigen Abschluss von Forwarddarlehen zur Sicherung niedriger Zinsen sind so genannte Klumpenrisiken nicht zu erwarten. Die mittelfristige Unternehmensplanung der BDS für die Jahre 2019 bis 2027 weist leicht steigende Jahresüberschüsse aus. Durch die aus den Jahresüberschüssen mögliche Rücklagenstärkung wird die Eigenkapitalquote mittelfristig mindestens 40 % betragen.

Aus unseren Daten lässt sich ableiten, dass die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft auch für die Zukunft gewährleistet ist. Die nachhaltige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der Leistungsfähigkeit durch Optimierung der Kerngeschäftsfelder, Investitionen in den Neubau, zeitgemäße Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und Instandhaltungsmaßnahmen auf weiterhin hohem Niveau ist die Basis einer weiterhin erfolgreichen Entwicklung. Damit können die Wohnraumversorgung und die Betreuung der Mitglieder langfristig gesichert werden. Die konsequente Werterhaltung der Gebäude stellt die nachhaltige Vermietbarkeit der Anlagen bei steigenden Ansprüchen der Nachfrager sicher und gewährleistet einen dauerhaften Mittelrückfluss. Moderate Mietanpassungen werden turnusmäßig alle zwei Jahre und darüber hinaus im Rahmen der Fluktuation vorgenommen und werden die Jahresergebnisse positiv beeinflussen.

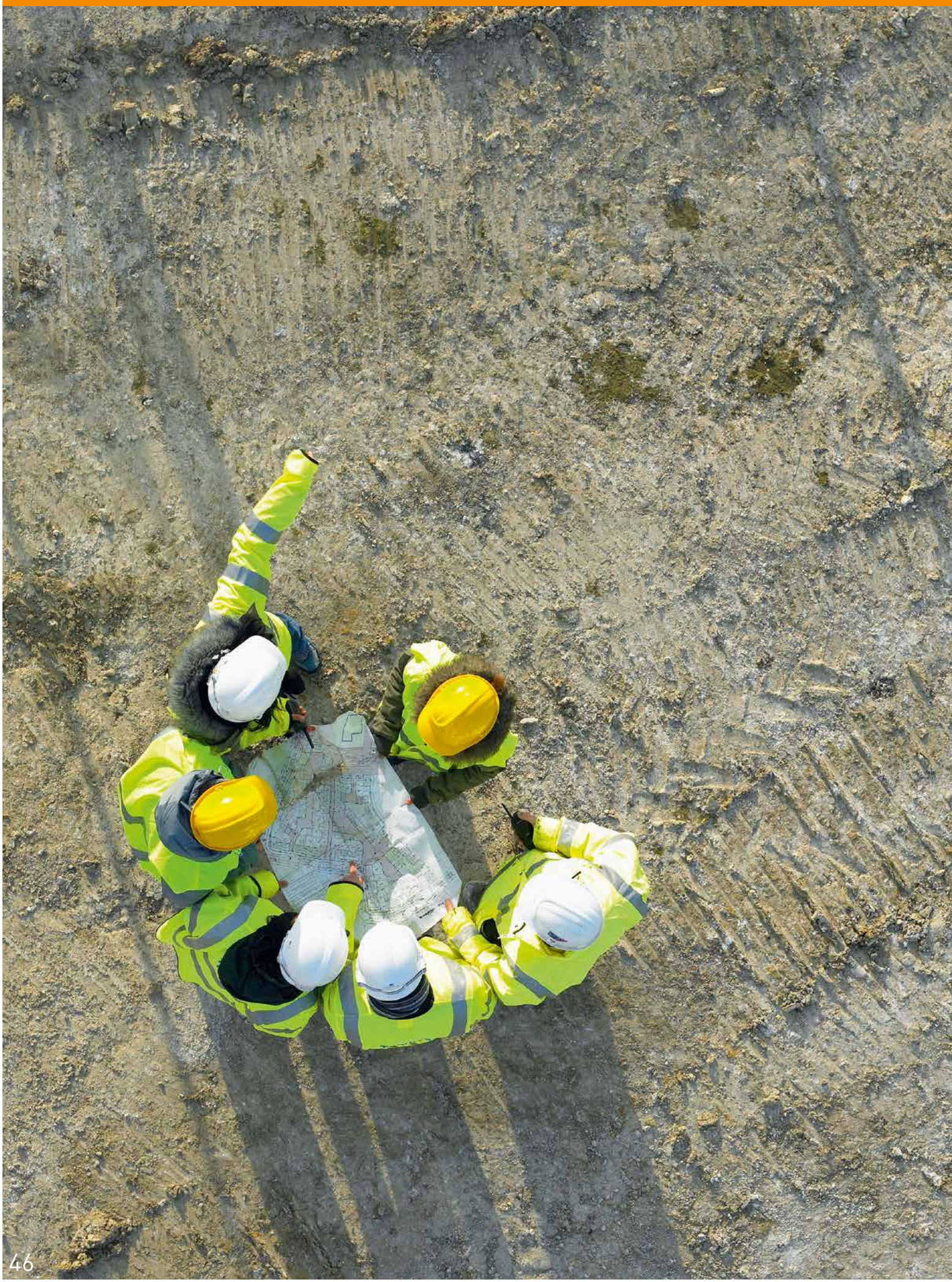
Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung ist mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten) sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Mieterträgen von rund 27.287 TEuro, Zinsaufwendungen von rund 3.290 TEuro und planen die Kosten für Instandhaltung mit rund 9.455 TEuro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem ähnlichen Ergebnis wie in 2018. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Genossenschaft aufgrund eines geordneten, auf die Zukunft gerichteten Unternehmenskonzeptes insgesamt weiterhin positiv entwickeln wird. Die Grundsätze genossenschaftlichen Handelns werden dabei gewahrt bleiben.

Hamburg, 9. April 2019

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, der hierfür die Verantwortung trägt.

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 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2017 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 18.05.2018

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

Bericht des Aufsichtsrats

Das Gremium setzte sich 2018 aus folgenden Mitgliedern mit den genannten Aufgabenbereichen zusammen:

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

Der Aufsichtsrat hat sich während des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 regelmäßig über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens, die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht. Er war in alle Entscheidungen einbezogen, die nach Gesetz und Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften. Die Zusammenarbeit des Gremiums mit dem Vorstand war gut und vertrauensvoll.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand insbesondere in sechs gemeinsamen Sitzungen am 21. Februar, 17. April, 6. Juni, 5. September, 17. Oktober und 11. Dezember 2018 berichten. Daneben informierte der Vorstand den Vorsitzenden und die stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats in regelmäßigen gesonderten Jour-fixe-Terminen, insbesondere jeweils zur Vorbereitung der gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, über den Geschäftsverlauf und die aktuellen Themen.

Die drei Ausschüsse des Aufsichtsrats, der Mitgliederausschuss, der Technikausschuss und der Prüfungs- und Planungsausschuss, haben jeweils in ihren Aufgabengebieten und auf Basis eines abgestimmten Jahresplanes gemeinsam mit dem Vorstand in gesonderten Sitzungen Sachthemen besprochen und Prüfungen durchgeführt. Dabei setzte der Mitgliederausschuss seinen Schwerpunkt auf die weitere Umsetzung der Anregungen aus der Mitgliederbefragung 2016, die Auswirkungen des Mietenspiegels auf die Mietentwicklung der BDS, die Begleitung von Vertretertreffs und Quartiersbegehungen sowie des Vereins Aktive Nachbarschaften e. V. (vormals Senioren-Selbsthilfe e. V.). Der Technikausschuss begleitete in seinen Sitzungen u. a. aktuelle Neubau- und Modernisierungsprojekte, die Projekte Sielsanierung und Freiflächenmanagement, Organisation des Brandschutzes in der BDS, Abweichungsanalyse des Budgets 2017 des technischen Bestandsmanagements und den aus der Mitgliederbefragung resultierenden Maßnahmen im Bereich Technik. Der Prüfungs- und Planungsausschuss befasste sich insbesondere mit den jährlich wiederkehrenden Themen Fortschreibung des Finanzplanes und Prüfung des Jahresabschlusses, führte Besprechungen mit den Verbandsprüfern über die Ergebnisse der Verbandsprüfung und begleitete die Bilanzvorbesprechung mit den Vertretern. Die Ergebnisse wurden in den Gesamtgremiumssitzungen vorgetragen und beraten.

Gegenstand des intensiven Austausches von Vorstand und Aufsichtsrat waren u. a. die Beratung der Ergebnisse der gesetzlichen Prüfung durch den Verband, die Fortschreibung der integrierten Finanzplanung und die Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2019. Weitere Themen waren die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung. Laufend und wiederkehrend wurden in den Sitzungen die Berichte zur Geschäftslage und zum Bautenstand der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, zu Aktivitäten hinsichtlich der Grundstücksbeschaffung für zukünftigen Neubau, die Unternehmenskennziffern des Controllings und der Risikoüberwachung und Personalkennziffern erörtert.

Der Aufsichtsrat begleitete die Zusammenarbeit des Vorstands mit den gewählten Vertretern u.a. auf den Vertretertreffen. Die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich auch 2018 durch die Teilnahme an Veranstal-

tungen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. informiert und weitergebildet.

Im Jahre 2018 liefen turnusmäßig die Amtszeiten von Wilfried Jastrembski, Matthias Gottschalk und Klaus Ehlers aus. Alle drei Aufsichtsratsmitglieder wurden auf der Vertreterversammlung am 26. Juni 2018 für eine weitere Amtszeit von drei Jahren wiedergewählt.

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 schließt ab mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 3.123,2 TEuro. Die Eigenkapitalquote der Baugenossenschaft ist weiter gestiegen auf 44,7 % (44,0 % im Vorjahr). Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2018 mit der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang sowie den Lagebericht des Vorstands geprüft und keine abweichenden Feststellungen getroffen. Die Geschäftsführung war nach Überzeugung des Aufsichtsrats geordnet und ordnungsgemäß. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, dem Jahresabschluss 2018 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 2017 und der Geschäftsführung der Jahre 2017 und 2018 (bis zum Prüfungsstichtag 18. Mai 2018) wurden in gemeinsamer Sitzung mit dem Prüfer des Verbands am 6. Juni 2018 erörtert. Der Prüfungsbericht wurde von Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung beraten und gebilligt. Der Bericht enthält keine materiellen Beanstandungen oder Auflagen, so dass der Aufsichtsrat empfiehlt, bei der Beratung in der Vertreterversammlung auf die Verlesung des Prüfungsberichts zu verzichten. Der vorliegende Geschäftsbericht 2018 enthält gemäß § 59 Genossenschaftsgesetz das zusammengefasste Ergebnis der Pflichtprüfung sowie das uneingeschränkte Testat.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

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

Hamburg, 9. April 2019

Vorsitzender
des Aufsichtsrats
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Wilfried Jastrembski

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	2018	2017
	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**63.760,12**	**79.782,76**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	156.806.250,70	161.011.731,70
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.691.134,74	4.825.943,74
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.215.118,51	2.405.755,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	507.897,51	453.536,51
6. Anlagen im Bau	11.790.205,90	5.629.838,39
7. Bauvorbereitungskosten	256.200,24	81.282,90
8. Geleistete Anzahlungen	3.098.703,10	95.551,00
	179.365.511,21	**174.503.640,26**
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:	**179.729.323,33**	**174.883.475,02**
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	**7.335.716,44**	**7.171.053,19**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	209.058,70	189.148,59
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.827,97	4.800,36
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	55.355,00	19.506,37
4. Sonstige Vermögensgegenstände	632.151,01	682.508,78
	901.392,68	**895.964,10**
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.306.504,86	15.990.929,53
2. Bausparguthaben	5.663.205,13	4.327.342,75
	21.969.709,99	**20.318.272,28**
Umlaufvermögen insgesamt:	**30.206.819,11**	**28.385.289,57**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**16.024,76**	**15.576,27**
Bilanzsumme	**209.952.167,20**	**203.284.340,86**

Passivseite		2018	2017
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		407.680,00	446.472,00
2. der verbleibenden Mitglieder		39.290.532,24	36.727.612,73
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		180.634,11	192.816,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	6.244,62	**39.878.846,35**	**37.366.900,73**
(Vorjahr:	1.925,77)		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		7.460.000,00	7.140.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	320.000,00		
(Vorjahr:	400.000,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage		34.200.000,00	33.000.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.200.000,00		
(Vorjahr:	2.000.000,00)		
3. Andere Ergebnisrücklagen		10.740.000,00	10.600.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	140.000,00		
(Vorjahr:	240.000,00)		
		52.400.000,00	**50.740.000,00**
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		7.994,45	10.029,32
2. Jahresüberschuss		3.123.236,21	3.986.080,60
3. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		-1.660.000,00	-2.640.000,00
		1.471.230,66	**1.356.109,92**
Eigenkapital insgesamt		**93.750.077,01**	**89.463.010,65**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.766.100,00	3.714.430,00
2. Sonstige Rückstellungen		954.090,00	1.207.710,00
		4.720.190,00	**4.922.140,00**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		71.594.434,69	66.359.930,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		29.579.493,03	33.099.270,94
3. Erhaltene Anzahlungen		8.031.632,62	7.996.747,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		63.012,42	65.557,67
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.976.455,61	1.187.851,60
6. Sonstige Verbindlichkeiten		143.903,68	105.367,23
– davon aus Steuern:	45.613,32	**111.388.932,05**	**108.814.725,27**
(Vorjahr:	46.024,20)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	4.644,09		
(Vorjahr:	322,74)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**92.968,14**	**84.464,94**
Bilanzsumme		**209.952.167,20**	**203.284.340,86**

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

		2018	2017
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		33.741.493,31	33.665.496,84
b) aus Betreuungstätigkeit		4.057,12	4.033,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		169.534,54	154.408,92
		33.915.084,97	**33.823.939,68**
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		164.663,25	-49.885,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		199.784,00	223.443,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		490.221,65	490.524,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-16.113.804,17	-15.088.237,10
Rohergebnis		**18.655.949,70**	**19.399.785,20**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-3.124.248,13	-3.011.729,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		-919.065,40	-826.916,53
– davon für Altersversorgung:	-377.509,20		
(im Vorjahr:	-302.382,50)		
		-4.043.313,53	**-3.838.646,38**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.831.040,41	-4.806.607,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.977.946,38	-2.093.341,92
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.535,90	24.940,61
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.763.312,03	-3.762.765,68
– davon aus Aufzinsung Rückstellungen:	-132.453,89		
(im Vorjahr:	-145.111,42)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-148,99	0,00
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**4.071.724,26**	**4.923.364,11**
13. Sonstige Steuern		-948.488,05	-937.283,51
14. Jahresüberschuss		**3.123.236,21**	**3.986.080,60**
15. Gewinnvortrag		7.994,45	10.029,32
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.660.000,00	-2.640.000,00
17. Bilanzgewinn		**1.471.230,66**	**1.356.109,92**

Anhang des Jahresabschlusses 2018

A. Allgemeine Angaben

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Wohnungswirtschaft vom 17. Juli 2015. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung bei den einzelnen Posten angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar mit den diesjährigen Angaben.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Architekten- und Verwaltungskosten wurden in Höhe von 170,8 TEuro für das Neubauprojekt Wandsbeker Allee/Kattunbleiche bei den Anlagen in Bau und in Höhe von 29,0 TEuro für den Neubau Pulverhofsweg bei den Bauvorbereitungskosten aktiviert. Fremdkapitalzinsen sowie Grundsteuern während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

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

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

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

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

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

Langfristige Ansprüche aus ratierlich auszuzahlenden 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 3,21 % zum 31. Dezember 2018 zu Grunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren gegenüber den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 286,5 TEuro. Der Anteil aus der Zinsänderung beträgt 137,4 TEuro. Eine Fluktuation bei den Rentenanwärtern oder -berechtigten sowie Lohn- und Gehaltssteigerungen waren nicht zu berücksichtigen.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Entwicklung des Anlagevermögens, der Forderungen und Verbindlichkeiten

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2018	Zugänge des Geschäfts-jahres	Abgänge des Geschäfts-jahres	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	**1.042.524,67**	**32.772,00**	**0,00**	**0,00**	**1.075.296,67**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	261.404.334,69	0,00	0,00	0,00	261.404.334,69
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	3.445.391,28	4.932,78	2.063,54	0,00	3.448.260,52
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.791.161,26	312.862,99	200.174,34	0,00	1.903.849,91
Anlagen im Bau	5.629.838,39	6.160.367,51	0,00	0,00	11.790.205,90
Bauvorbereitungskosten	81.282,90	174.917,34	0,00	0,00	256.200,24
Geleistete Anzahlungen	95.551,00	3.003.152,10	0,00	0,00	3.098.703,10
	279.264.491,39	**9.656.232,72**	**202.237,88**	**0,00**	**288.718.486,23**
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	**280.607.068,06**	**9.689.004,72**	**202.237,88**	**0,00**	**290.093.834,90**

Kumulierte Abschreibungen Vorjahre 01.01.2018	Zugang Abschreibungen 2018	Abgang Abschreibungen 2018	Umbuchungen Abschreibungen 2018	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
962.741,91	**48.794,64**	**0,00**	**0,00**	**1.011.536,55**	**63.760,12**	**79.782,76**
100.392.602,99	4.205.481,00	0,00	0,00	104.598.083,99	156.806.250,70	161.011.731,70
1.990.987,62	134.809,00	0,00	0,00	2.125.796,62	4.691.134,74	4.825.943,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
1.039.635,77	195.569,78	2.063,54	0,00	1.233.142,01	2.215.118,51	2.405.755,51
1.337.624,75	246.385,99	188.058,34	0,00	1.395.952,40	507.897,51	453.536,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.790.205,90	5.629.838,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256.200,24	81.282,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.098.703,10	95.551,00
104.760.851,13	**4.782.245,77**	**190.121,88**	**0,00**	**109.352.975,02**	**179.365.511,21**	**174.503.640,26**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	250.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.052,00	50.052,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**300.052,00**	**300.052,00**
105.723.593,04	**4.831.040,41**	**190.121,88**	**0,00**	**110.364.511,57**	**179.729.323,33**	**174.883.475,02**

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

	Insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2018	**Vorjahr**	**2018**	**Vorjahr**
	Euro	**Euro**	**Euro**	**Euro**
Forderungen aus Vermietung	209.058,70	189.148,59		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.827,97	4.800,36		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	55.355,00	19.506,37		
Sonstige Vermögensgegenstände	632.151,01	682.508,78	222.476,18	284.002,49
Gesamtbetrag	**901.392,68**	**895.964,10**	**222.476,18**	**284.002,49**

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

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

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

Abschlagszahlungen für das Neubauprojekt Pulverhofsweg sind in Höhe von 2.447,9 TEuro in dem Posten „Geleistete Anzahlungen" enthalten.

Der Bilanzposten „Unfertige Leistungen" stellt die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten 2018 dar.

In der Bilanz werden unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände" im Wesentlichen Forderungen aus Baukostenzuschüssen in Höhe von 150,0 TEuro für Neubau- und Modernisierungsvorhaben aufgeführt.

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

Die sonstigen Rückstellungen enthalten als größte Einzelposten einen Betrag in Höhe von 251,0 TEuro für künftige Belastungen aus der Altersteilzeit, 230,5 TEuro für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und 161,8 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 Weiterberechnungen von Instandhaltungsaufwendungen an Mitglieder und Firmen in Höhe von 100,6 TEuro, Versicherungserstattungen in Höhe von 98,3 TEuro sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 81,3 TEuro ausgewiesen.

In „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen" sind 132,5 TEuro aus der Aufzinsung von Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen enthalten.

3.955
40.675
55.192
180

D. Sonstige Angaben

1. Die BDS ist mit 20 % an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg (GBS), beteiligt. Zum 31. Dezember 2017 beträgt das Eigenkapital 351,7 TEuro. 2017 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 8,2 TEuro erwirtschaftet.

   Die BDS ist alleinige Gesellschafterin der 2012 gegründeten IMSH Immobilienmanagementservice Hamburg GmbH, Hamburg (IMSH), mit einem Stammkapital von 250.000,00 Euro. Gegenstand des Unternehmens sind Aufgaben und Dienstleistungen zur Unterstützung der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der BDS. Zum 31. Dezember 2017 beträgt das Eigenkapital 234,5 TEuro. Im Jahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 18,2 TEuro erwirtschaftet. Seit dem 1. Januar 2016 wird die Hauswarttätigkeit für die BDS von der IMSH übernommen.

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

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit				Art der
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Sicherung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.594.434,69 (66.359.930,06)	3.179.709,95 (2.678.046,35)	11.809.820,41 (10.467.141,98)	56.604.904,33 (53.214.741,73)	71.594.434,69 (66.359.930,06)	Grundpfandrechte*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.579.493,03 (33.099.270,94)	931.919,83 (1.437.605,43)	3.659.860,89 (4.170.736,04)	24.987.712,31 (27.490.929,47)	29.579.493,03 (33.099.270,94)	Grundpfandrechte*)
	101.173.927,72 (99.459.201,00)	**4.111.629,78** (4.115.651,78)				
Erhaltene Anzahlungen	8.031.632,62 (7.996.747,77)	8.031.632,62 (7.996.747,77)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.012,42 (65.557,67)	46.929,30 (49.474,55)	16.083,12 (16.083,12)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.976.455,61 (1.187.851,60)	1.976.455,61 (1.187.851,60)				
Sonstige Verbindlichkeiten	143.903,68 (105.367,23)	143.903,68 (105.367,23)				
Gesamtbetrag	**111.388.932,05** (108.814.725,27)	**14.310.550,99** (13.455.092,93)	**15.485.764,42** (14.653.961,14)	**81.592.616,64** (80.705.671,20)	**101.173.927,72** (99.459.201,00)	

*) überwiegend Buchgrundschulden

2. Die gesetzlich geforderte Angabe über durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:
   40 Vollzeitbeschäftigte, davon
   31 kaufmännische Angestellte,
   5 technische Angestellte,
   4 Hausverwalter bzw. Mitarbeiter im Regiebetrieb;
   weitere Beschäftigte:
   8 Teilzeitbeschäftigte,
   2 Werkstudent,
   1 geringfügig Beschäftigte,
   2 Mitarbeiterinnen in Mutterschutz bzw. Elternzeit,
   2 Auszubildende.

3. Die Guthaben aus zwei Bausparverträgen in Höhe von 1,669,6 T€, welche wir zur Anschlussfinanzierung von KFW-Darlehen abgeschlossen haben, sind an zwei Kreditinstitute abgetreten.

4. Es bestehen Haftungsverhältnisse zum 31. Dezember 2018 gegenüber den von zwei Mietern der Wohnanlage Herrengraben, Hamburg-Neustadt, hinterlegten Kautionen in Höhe von 2,6 TEuro.

5. Es bestehen finanzielle Verpflichtungen im Zusammenhang mit Werkvertragsleistungen für den Neubau Wandsbek in Höhe von rund 16.713,5 TEuro. Es bestehen außerdem finanzielle Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Bauträgervertrag mit der Pulverhof Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG vom 05.06.2018 in Höhe von 6.967,1 TEuro.

6. Mitgliederbewegung 2018

Anfangsbestand:	7.854
Zugang:	309
Abgang:	205
Endbestand:	7.958

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 2.563 TEuro erhöht.

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

8. Mitglieder des Vorstands:
   Olaf Klie,
   Carsten Rehling.

9. Mitglieder des Aufsichtsrats:
   Wilfried Jastrembski, Vorsitzender,
   Karin Timmermann, stellv. Vorsitzende,
   Klaus Ehlers, Schriftführer,
   Mevlüde Yüce,
   Peter Gero,
   Matthias Gottschalk,
   Jan Kopfmann.

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

	Geschäftsjahr	**Vorjahr** (zum Vergleich)
	Euro	**Euro**
Dividende 4 % *)	1.467.624,56	1.348.115,47
Vortrag auf neue Rechnung	3.606,10	7.994,45
Bilanzgewinn	**1.471.230,66**	**1.356.109,92**

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

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

Hamburg, 9. April 2019

Der Vorstand
der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Olaf Klie Carsten Rehling

Vertreter- und Ersatzvertreterverzeichnis

Stand: 28.02.2019
Die Anzahl der Vertreter für den jeweiligen Wahlbezirk ist in Klammern angegeben.

Barmbek Mitte

Vertreter (14)

8783	Faber	Gabriele	Hufnerstraße 113	22305 Hamburg
14582	Bennesch	Birgit	Hufnerstraße 113	22305 Hamburg
18575	Fischer	Jens	Hufnerstraße 24 a	22083 Hamburg
12515	Kiene	Ulrike	Hufnerstraße 24 b	22083 Hamburg
18147	Berchtold	Christine	Alte Wöhr 19	22307 Hamburg
20945	Ullrich	Sven	Detmerstraße 13	22305 Hamburg
10069	Meyn	Marina	Detmerstraße 5	22305 Hamburg
18829	Menzel	Kristin	Weizenkamp 7	22081 Hamburg
19113	Janke	Angelika	Lohkoppel 26	22179 Hamburg
20366	Zeidler	Michaela	Käthnerort 77	22083 Hamburg
13663	Werner	Olaf	Hufnerstraße 113	22305 Hamburg
16726	Strehl	Melissa	Rübenkamp 86	22307 Hamburg
18834	Kemper-Ullrich	Bettina	Hufnerstraße 113	22305 Hamburg
19489	Kröger	Gottlieb-Matthias	Flachsland 41	22083 Hamburg

Ersatzvertreter

15367	Osterkamp	Frank	Flachsland 41	22083 Hamburg
20023	Kühnel	Stefan	Hauptstraße 3	25582 Hamburg
14042	Schröder	Tomas	Rübenkamp 84	22307 Hamburg
19850	Heim	Peter Vincent	Flachsland 41	22083 Hamburg
18565	Ramcke	Karin	Mirowstraße 4	22083 Hamburg

Barmbek Nord

Vertreter (17)

10216	Volkert	Ute	Mildestieg 23	22307 Hamburg
9813	Honig	Torsten	Dennerstraße 14	22307 Hamburg
11848	Eggers	Horst	Mildestieg 11	22307 Hamburg
18100	Schäding	Nils	Dennerstraße 14	22307 Hamburg
6272	Kuhnert	Karin	Lambrechtsweg 2	22309 Hamburg
18831	Schug	Helga	Mildestieg 11	22307 Hamburg
10967	Hänsch	Ursula	Dennerstraße 18	22307 Hamburg
6004	Burdekat de Molina	Ingeborg	Mildestieg 17	22307 Hamburg
10047	Damerow	Frank	Bendixensweg 6	22307 Hamburg
11056	Topf	Martina	Wagenfeldstraße 6	22307 Hamburg
16212	Otto	Jörg	Lorichsstraße 33	22307 Hamburg
10029	Kutta	Martina Angela	Mildestieg 19	22307 Hamburg
12947	Wolny	Kirsten	Mildestieg 11	22307 Hamburg
13861	Marquardt	Helge	Lambrechtsweg 2	22309 Hamburg
21163	Hävecker	Jutta	Mildestieg 19	22307 Hamburg
17962	Klotzke	Julia	Lorichsstraße 41	22307 Hamburg
18934	Boakye	Yaa Boatemaa	Lorichsstraße 35	22307 Hamburg

Barmbek Nord

Ersatzvertreter

7819	Clasen	Dieter	Lorichsstraße 31	22307 Hamburg
15233	Köstel	Angelika	Lorichsstraße 31	22307 Hamburg
19038	Jandras	Stefan	Dennerstraße 10	22307 Hamburg
8952	Plat	Nicole	Ebereschenweg 2	22850 Norderstedt
17976	Niemeyer	Gisela	Brahmsallee 6	20144 Hamburg
6017	Riege	Harald	Carsten-Reimers-Ring 44 c	22175 Hamburg
19346	Kähler	Alexander	Neue Wallstraße 8	23966 Wismar
21296	Bäcker	Carsten	Lambrechtsweg 6	22309 Hamburg
18639	Shiyanova	Yulia	Schrammsweg 21	20249 Hamburg

Barmbek Süd

Vertreter (15)

19301	Lehmkuhl	David	Pfenningsbusch 12	22081 Hamburg
12764	Lackner	Wolfgang	Pfenningsbusch 20	22081 Hamburg
18265	Dieckmann	Anke	Weizenkamp 1	22081 Hamburg
16580	Raupach	Monika	Vogelweide 27 c	22081 Hamburg
14805	Grimme-Beyland	Lieselotte	Pfenningsbusch 18	22081 Hamburg
21214	Hansen	Manfred	Pfenningsbusch 10	22081 Hamburg
19703	Brucker	Simon	Pfenningsbusch 14	22081 Hamburg
11459	Coesfeld	Sabine	Lohkoppelstraße 77	22083 Hamburg
15769	Rosbiegal	Anita	Maurienstraße 16	22305 Hamburg
19567	Schmidt	Liane	Vogelweide 27 b	22081 Hamburg
18816	Gläser	Cornelia	Maurienstraße 18	22305 Hamburg
12788	Liepner	Ursula	Vogelweide 23 c	22081 Hamburg
10078	Grosche	Detlev	Reyesweg 1	22081 Hamburg
16115	Balan	Dragomir	Pfenningsbusch 26	22081 Hamburg
13702	Poll	Christine	Rimbertweg 21	22529 Hamburg

Ersatzvertreter

6520	Bleckwedel	Michael	Weizenkamp 3	22081 Hamburg
17354	Wallrath	Gisela-Marie	Osterbekweg 6	22305 Hamburg
19407	Struck	Christian C.	Vogelweide 23 a	22081 Hamburg
6399	Wriede	Karsten	Waldweg 70 a	22393 Hamburg
19690	Ottilie	Carsten	Wohldorfer Damm 1 a	22395 Hamburg
12133	Dunckel	Horst Dieter	Reyesweg 1	22081 Hamburg
20234	Helfrich	Martin	Vogelweide 23 a	22081 Hamburg
20863	Schukowski	Dirk	Langenrehm 46	22081 Hamburg

Bergedorf/Billstedt

Vertreter (5)

17093	Gathmann	Edgar	Harnackring 22	21031 Hamburg
6622	Haase-Ring	Joachim	Harnackring 21	21031 Hamburg
20083	Wehmeier	Patience	Harnackring 31	21031 Hamburg
18462	Meiners	Uwe	Lohbrügger Landstraße 179 d	21031 Hamburg
20468	Ossowski	Sabine	Holsteiner Straße 10 k	21465 Reinbek

Ersatzvertreter

7820	Cordes	Carsten	Kappenberger Hang 19	32547 Bad Oeynhausen

Bramfeld

Vertreter (12)

6269	Kröger	Claus-Dieter	Eydtkuhnenweg 14 d	22047 Hamburg
8443	Liepelt	Lieselotte	Bauernrosenweg 40	22177 Hamburg
12175	Linde	Martin	Kletterrosenweg 16	22177 Hamburg
19866	Wieneke	Axel	Kletterrosenweg 6	22177 Hamburg
15963	Sanmann	Michael	Fabriciusstraße 60	22177 Hamburg
7087	Zimmermann	Jürgen	Erich-Ziegel-Ring 86	22309 Hamburg
14859	Altvater	Karin	Buschrosenweg 22	22177 Hamburg
21487	Bock	Ingeborg	Eydtkuhnenweg 14 b	22047 Hamburg
9033	Rudy	Dieter	Fabriciusstraße 62	22177 Hamburg
15027	Nahrstedt	Rosemarie	Buschrosenweg 6	22177 Hamburg
20159	Jäckel	Thomas	Eydtkuhnenweg 18 d	22047 Hamburg
20985	Pereira Fernandes	Emanuel	Erich-Ziegel-Ring 86	22309 Hamburg

Ersatzvertreter

21252	Woest	Martin	Eydtkuhnenweg 14 c	22047 Hamburg
19364	Albrecht	Sandra	Claudiusstraße 87	22043 Hamburg
21414	Leisegang	Marvin	Erich-Ziegel-Ring 88	22309 Hamburg

Eilbek/Wandsbek

Vertreter (16)

16706	Engfer	Joshua	Seumestraße 48	22089 Hamburg
2975	Baar	Wolfgang	Eilbeker Weg 175	22089 Hamburg
7651	Arndt	Cornelia	Wielandstraße 23	22089 Hamburg
17685	Peter	Heike	Wielandstraße 27	22089 Hamburg
8459	Heiser	Bärbel	Eilbektal 74	22089 Hamburg
10973	Timm	Brigitte	Seumestraße 48	22089 Hamburg
9043	Schellenberg	Ute	Seumestraße 50	22089 Hamburg
14310	Schulz	Dirk	Eilbeker Weg 175	22089 Hamburg
15427	Brandt	Margot	Kantstraße 34	22089 Hamburg
16707	Engfer	Lara	Rückertstraße 47	22089 Hamburg
12778	Ahlswede	Karin	Eilbektal 74	22089 Hamburg
20139	Sintim-Aboagye	Sidney	Wielandstraße 43	22089 Hamburg
15211	Jantzen	Bettina	Eilbektal 74	22089 Hamburg
7512	Hartwig	Peter	Eilbektal 72	22089 Hamburg
14828	Greif	Anke	Schellingstraße 70	22089 Hamburg
20680	Poll	Carsten	Schulterblatt 35	20357 Hamburg

Ersatzvertreter

14905	Brokmann	Anita	Seumestraße 50	22089 Hamburg
8756	Büchelmaier	Rolf	Schellingstraße 72	22089 Hamburg
17191	Weltzien	Jens	Rückertstraße 43	22089 Hamburg
16741	Meyer	Jürgen	Klappstraße 11	22041 Hamburg
18438	Schröder	Petra	Quarree 3 a	22041 Hamburg
20689	Dogan	Özkan	Dotzauerweg 2	22041 Hamburg
6097	Michels	Dieter	Seumestraße 52	22089 Hamburg
13317	Meyer	Sven	Rückertstraße 41	22089 Hamburg

Farmsen/Rahlstedt

Vertreter (17)

20701	Krätzig	Gerhard	Buchnerweg 1	22159 Hamburg
2533	Bruss	Günter	Buchnerweg 21	22159 Hamburg
9230	Timm	Eleonore	Buchnerweg 15	22159 Hamburg
5368	Israel	Eva	Buchnerweg 1	22159 Hamburg
21587	Gonzalez	Levy	Buchnerweg 25	22159 Hamburg
20528	Kegel	Andreas	Semperstraße 21	22303 Hamburg
20666	Hoeling	Helle	Boltenhagener Straße 6	22147 Hamburg
5391	Lahtz	Wolfgang	Buchnerweg 19	22159 Hamburg
4854	Hartwig	Christa	Buchnerweg 16	22159 Hamburg
12450	Ottens	Rainer	Buchnerweg 10	22159 Hamburg
9521	Wagner	Thomas	Buchnerweg 4	22159 Hamburg
14651	Heck	Georg	Wagnerstraße 118	22089 Hamburg
17366	Fleck	Stefan	Buchnerweg 7	22159 Hamburg
5417	Parke	Gerhard	Buchnerweg 16	22159 Hamburg
21449	Berare	Hicham	Buchnerweg 25	22159 Hamburg
20420	Möller	Henrik	Meiendorfer Weg 126 a	22359 Hamburg
20597	Nölke	Christian	Heinrichstraße 33	22769 Hamburg

Ersatzvertreter

16340	Hirrschoff	Holger	Buchnerweg 16	22159 Hamburg
20586	Grote-Aeschmann	Monique	Marmstorfer Schützenweg 34	21077 Hamburg
19725	Glashoff	Dieter	Spannwisch 1	22159 Hamburg
2571	Rudolph	Hans Jürgen	Buchnerweg 12	22159 Hamburg
5456	Schmidt	Renate	Buchnerweg 14	22159 Hamburg
11484	Voßberg	Ralf	Buchnerweg 4	22159 Hamburg
20847	Agossa	Sonia Maribelle	Nienhagener Straße 1	22147 Hamburg
19708	Terjung	Hanns Joachim	Wiesenhof 43	22143 Hamburg

Haidlandsring

Vertreter (19)

2839	Krohn	Peter	Haidlandsring 23	22175 Hamburg
18233	Volkert	Margund	Bramfelder Drift 11	22175 Hamburg
2509	Bockwoldt	Horst	Haidlandsring 1	22175 Hamburg
3008	Elfers	Dieter	Haidlandsring 3	22175 Hamburg
3313	Langbein	Anke	Haidlandsring 51	22175 Hamburg
10808	Reimers	Frank	Haidlandsring 55	22175 Hamburg
8363	Gabriel	Joachim	Bramfelder Drift 13	22175 Hamburg
12676	Blankenhagen	Hildegard	Haidlandsring 65	22175 Hamburg
15042	Bluhm	Angelika	Haidlandsring 31	22175 Hamburg
3000	Dalferth	Claus	Haidlandsring 4	22175 Hamburg
3139	Schöning	Hans J.	Haidlandsring 53	22175 Hamburg
12053	Sick	Marlies	Haidlandsring 10	22175 Hamburg
17048	Kisse	Ilka	Bramfelder Drift 13	22175 Hamburg
21138	Todt	Ilona	Haidlandsring 43	22175 Hamburg
19106	Dittmar	Ilona	Bramfelder Drift 15	22175 Hamburg
3584	Schade	Hans-Christoph	Haidlandsweg 17	22175 Hamburg
8760	Deutsch	Matthias	Binsenkoppel 9 a	22391 Hamburg
10812	Busch	Jens-Volker	Bramfelder Drift 11	22175 Hamburg
20066	Lister	Doris	Bramfelder Drift 11	22175 Hamburg

Ersatzvertreter

21598	Schultes	Lars	Kletterrosenweg 4	22177 Hamburg
17353	Collatz	Romano	Bramfelder Drift 11	22175 Hamburg
21484	Sieg	Peter	Haidlandsring 23	22175 Hamburg
20716	Lehmann	Gerd	Haidlandsring 13	22175 Hamburg
10425	Woehe	Victor	Bramfelder Drift 13	22175 Hamburg
17237	Flayeh	Marianne	Bramfelder Drift 13	22175 Hamburg
15718	Tofighi	Shahnaz	Bramfelder Drift 13	22175 Hamburg
11968	Bihler	Ingrid	Haidlandsring 23	22175 Hamburg

Hummelsbüttel/Tegelsbarg

Vertreter (6)

6684	Matz	Wolfgang	Tegelsbarg 62	22399 Hamburg
6104	Raue	Christa	Heidkamp 7	22399 Hamburg
8556	Ottilie	Stephan	Tegelsbarg 64	22399 Hamburg
3686	Rodenberg	Rainer	Heidkamp 8	22399 Hamburg
18773	Frahm	Günther	Heidkamp 7	22399 Hamburg
9173	Becker	Stephan	Leuteritzweg 2	22399 Hamburg

Ersatzvertreter

20818	Majidi	Mansour	Heidkamp 5	22399 Hamburg

Kleinere Wohnanlagen

Vertreter (13)

18526	Landwehr	Renate	Poppenbütteler Berg 42	22399 Hamburg
14535	Balzer	Stephan	Poppenbütteler Berg 48	22399 Hamburg
8771	Herzberg	Heiko J.	Poppenbütteler Berg 38	22399 Hamburg
5858	Beyer	Orda	Wilhelm-Bock-Weg 12	22297 Hamburg
17458	Scheppach	Petra	Am Kaiserkai 31	20457 Hamburg
6243	Boysen	Angelika	Tunnkoppelring 58	22359 Hamburg
16672	Hanke	Margot	Hindenburgstraße 127	22297 Hamburg
19178	Hermann	Gisela	Bruno-Lauenroth-Weg 10	22417 Hamburg
6378	Voswinkel	Ute	Augustenburger Ufer 15	22049 Hamburg
7908	Hoffmann	Manfred	Wilhelm-Bock-Weg 14	22297 Hamburg
8198	Petersen	Harro	Hindenburgstraße 121 c	22297 Hamburg
16263	Busch	Victor-Philipp	Herrengraben 26	20459 Hamburg
16732	Müller	Karsten	Herrengraben 27	20459 Hamburg

Ersatzvertreter

19279	Deniz	Jan	Herrengraben 23	20459 Hamburg
18269	Fuhrmeister	Karl Jakob	Herrengraben 26	20459 Hamburg
18536	Dumitrescu	Paul	Poppenbütteler Berg 48	22399 Hamburg
6418	Willers	Ruth	Heidkamp 16	22399 Hamburg
21319	Gottschalk	Miriam Susanne	Breitenfelder Straße 58	20251 Hamburg
17356	Scheppach	Gerd	Am Kaiserkai 31	20457 Hamburg

Winterhude Ost

Vertreter (15)

5590	Bartels	Brigitte	Stammannstraße 32	22303 Hamburg
9788	Block	Wolfgang	Stammannstraße 30	22303 Hamburg
7099	Casten	Astrid	Imstedt 41	22083 Hamburg
11087	Haendel	Andrea	Imstedt 41	22083 Hamburg
18298	Sharma	Kamala Monika	Imstedt 39	22083 Hamburg
19833	von Bülow	Henrik	Wiesendamm 97	22303 Hamburg
12372	Leithner	Edda	Von-Axen-Straße 14	22083 Hamburg
17127	Wolter	Astrid	Meerweinstraße 17	22303 Hamburg
7061	Schult	Manuela	Weidestraße 127	22083 Hamburg
5499	Ehlers	Hans-Günther	Martin-Haller-Ring 3	22303 Hamburg
11998	Wohlfeil	Isabel	Meerweinstraße 17	22303 Hamburg
15903	Huppertz	Hildegard	Imstedt 41	22083 Hamburg
19948	Ruppel	Katrin	Von-Axen-Straße 10	22083 Hamburg
18134	Schott	Siglinde	Meerweinstraße 17	22303 Hamburg
21241	Hansen	Thies Henning	Herrengraben 27	20459 Hamburg

Ersatzvertreter

10836	Bonke	Detlef	Martin-Haller-Ring 3	22303 Hamburg
14687	Baumgart	Michael	Meerweinstraße 19	22303 Hamburg
16991	Fuchs	Heide	Flotowstraße 31	22083 Hamburg
18635	Börgmann	Peter	Martin-Haller-Ring 1	22303 Hamburg
17378	Willrodt	Andreas	Meerweinstraße 19	22303 Hamburg
19151	Wollschläger	Sibylle	Stammannstraße 35	22303 Hamburg
14495	Errichiello	Oliver	Bocksberg 22 d	22395 Hamburg
19069	Wahlstab	Andreas	Wiesendamm 97	22303 Hamburg

Winterhude West

Vertreter (12)

6277	Leithner	Klaus	Goldbekufer 10	22303 Hamburg
10250	Roose	Karen	Goldbekufer 10	22303 Hamburg
12783	Vietmeyer	Marita	Semperstraße 40	22303 Hamburg
15750	Rosbiegal	Claudia	Goldbekufer 18	22303 Hamburg
4499	Knigge	Ilse	Forsmannstraße 38	22303 Hamburg
7980	Weser	Barbara	Semperstraße 13	22303 Hamburg
14580	Nitschke	Nicole	Semperstraße 35	22303 Hamburg
8579	Holm	Stefan	Goldbekufer 19	22303 Hamburg
11303	Reinke	Holger	Goldbekufer 18	22303 Hamburg
7748	Wiedemann	Gertrude	Goldbekufer 20	22303 Hamburg
8993	Dressler	Ragna	Goldbekufer 8	22303 Hamburg
21345	Ketelhut	Barbara	Semperstraße 35	22303 Hamburg

Ersatzvertreter

17585	Rossmann	Ina	Goldbekufer 8	22303 Hamburg
8606	Oranienburg	Sabine	Semperstraße 13	22303 Hamburg
19436	Klein	Charlotte	Geibelstraße 61	22303 Hamburg
14225	Böttcher	Carsten	Geibelstraße 61	22303 Hamburg
11869	Roose	Daniel	Goldbekufer 10	22303 Hamburg

Impressum

Geschäftsbericht 2018

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 2018
bis 31. Dezember 2018

Bildnachweis

bloomimages GmbH
S. 14/15 Visualisierungen

Getty Images/iStockphoto
Titelseite/S. 24/33/Rückseite mangpor_2004
S. 3/8 Customdesigner
S. 20/32 ShutterWorx
S. 24 scyther5
S. 46 Cultura RF
S. 59 peepo

Lena Jürgensen
S. 25/26/28/30

serres, design.
Titel/S. 24/33/Rückseite Fotomontage
S. 5 Karte
S. 14/15 Fotomontage Tragwerk
S. 26 Fotomontage Aktenordner

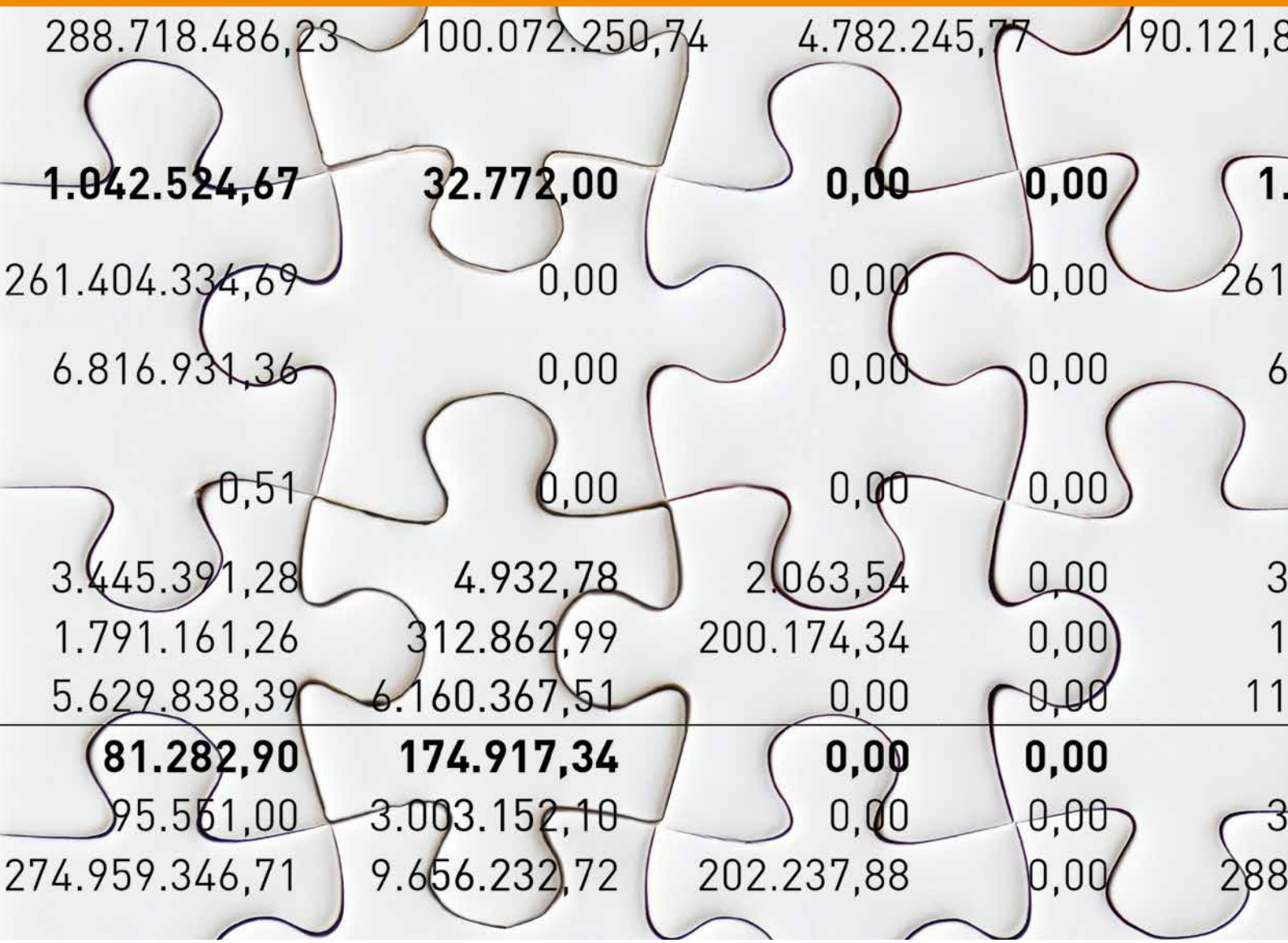
siebrechtmünzesheimerarchitekten
S. 16/17/18/19

stock.adobe.com
S. 11 Nordreisender
S. 20 Lyudmila
S. 21 Natalia Merzlyakova
S. 22/23 mockupp/vlntn
S. 32 kemaltaner
S. 50 Tiramisu Studio
S. 62 DragonImages

Markus Tollhopf
S. 4/5/6/7/10/12/13/14/38/51

Wetzel & von Seht
S. 14/15 Pläne Tragwerk

Redaktion und Text:
Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG
Konzeption und Gestaltung:
serres, design.
www.serres-design.de


288.718.486,23 100.072.250,74 4.782.245,77 190.121,8
1.042.524,67 32.772,00 0,00 0,00 1.
261.404.334,69 0,00 0,00 0,00 261
6.816.931,36 0,00 0,00 0,00 6
0,51 0,00 0,00 0,00
3.445.391,28 4.932,78 2.063,54 0,00 3
1.791.161,26 312.862,99 200.174,34 0,00 1
5.629.838,39 6.160.367,51 0,00 0,00 11
81.282,90 174.917,34 0,00 0,00
95.561,00 3.003.152,10 0,00 0,00 3
274.959.346,71 9.656.232,72 202.237,88 0,00 288