Geschäftsbericht 2025

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

1902 INTERN
- **ORGANE**
- BASISDATEN
- VORWORT
- GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
- GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
- VERMÖGENSLAGE
- FINANZLAGE
- KAPITALFLUSSRECHNUNG
- ERTRAGSLAGE
- RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Unsere Genossenschaft und ihre Organe

Vorstand
Heinz-Michael Bertram
Holger Fehrmann

Aufsichtsrat

Hans Jürgen Andresen	(stellvertretender Vorsitzender)	gewählt bis Juni 2027
Birte Gorke		gewählt bis Juni 2028
Katrin Hennings		gewählt bis Juni 2026
Niels Mordhorst		gewählt bis Juni 2028
Verena Piehler	(Vorsitzende)	gewählt bis Juni 2027
Nicolas Rinkel		gewählt bis Juni 2026

Bau- und Wohnungsausschuss
Hans Jürgen Andresen
Birte Gorke
Katrin Hennings

Prüfungs- und Verwaltungsausschuss
Niels Mordhorst
Verena Piehler
Nicolas Rinkel

Prokura
Folker Sahlmann

Handlungsvollmacht
Jan Krückemeyer

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Basisdaten im Überblick

	31.12.25	31.12.24
Mitgliederzahl	4.397	4.304
Bewirtschaftete Wohnungen	3.067	2.999
Gewerbliche Einheiten	37	31
Gästewohnungen	6	6
Pkw- / Motorradstellplätze	1.193	1.144
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	**16.473.750,00**	**16.068.750,00**
	EUR	EUR
Anlagevermögen	237.145.915,77	226.958.093,56
Umlaufvermögen	10.101.581,89	7.953.537,88
Gesamtvermögen	**247.247.497,66**	**234.911.631,44**
Eigenkapital	94.917.591,15	85.655.734,50
Rückstellungen	1.947.097,17	1.967.136,26
Verbindlichkeiten	150.171.503,75	147.081.739,92
Rechnungsabgrenzungskosten	211.305,59	207.020,76
Gesamtkapital	**247.247.497,66**	**234.911.631,44**

1902 INTERN
- ORGANE
- BASISDATEN
- **VORWORT**
- GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
- GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
- VERMÖGENSLAGE
- FINANZLAGE
- KAPITALFLUSSRECHNUNG
- ERTRAGSLAGE
- RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Mitglied in einer Genossenschaft – die Zahlen sprechen für sich

2025 war ein erfolgreiches Jahr für die Genossenschaft – nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht. Wir durften insgesamt 45 neu errichtete Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben und haben mit dem Bau von weiteren 110 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten begonnen. Die Zahl unserer Mitglieder lag zum Jahresende bei 4.397. In den meisten Fällen wird man Mitglied und bleibt es ein Leben lang. Nach unseren Unterlagen besteht die derzeit älteste Mitgliedschaft seit 1947. 76 Mitglieder sind seit mehr als 50 Jahren Mitglied, 782 seit mehr als 25 Jahren. Genossenschaft: ein solides, bewährtes Modell. Wir merken das aber nicht nur an den langjährigen Mitgliedschaften, sondern natürlich auch an anderen Zahlen. Mehr als 500 Nutzungsverhältnisse bestehen seit mehr als 20 Jahren. Im letzten Jahr lag die Fluktuationsquote bei sensationell niedrigen 5,2 Prozent.

Wir meinen mit einem gewissen Stolz sagen zu können, dass dieses Ergebnis insbesondere unserem guten Bestand zu verdanken und nicht nur die Folge eines zu geringen Wohnungsangebotes ist. Für diese Treue danken wir Ihnen und werden weiter intensiv daran arbeiten, noch besser zu werden.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen des diesjährigen Geschäftsberichtes.

Ihr Vorstand

Heinz-Michael Bertram

Holger Fehrmann

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Aus der Genossenschaft

Ein Dank an die Nachbarschaftshilfe: Bahara Sadat Hussaini

Mit gerade einmal 32 Jahren blickt Bahara Hussaini auf eine Lebensgeschichte zurück, die geprägt ist von Mut, Rückschlägen und einem unbändigen Willen, sich eine sichere Zukunft aufzubauen.

Ursprünglich aus Afghanistan geflohen, gelangt sie schließlich nach Deutschland. Dort lebt sie zweieinhalb Jahre lang in einer Harburger Containerunterkunft und teilt sich ein Zimmer mit einer Fremden.

Bahara wartet nicht darauf, gefunden zu werden – sie nimmt ihr Schicksal selbst in die Hand. Von Anbeginn belegt sie Deutschkurse und sucht gezielt nach einem Ehrenamt, um Kontakte zu knüpfen und die Sprache im Alltag zu festigen. Über den Mitmacherverein, der Menschen mit Flucht- oder Migrationsgeschichte in ehrenamtliche Tätigkeiten vermittelt, findet sie den Weg ins SieNa – unseren Nachbarschaftstreff. Dort wird sie mit offenen Armen empfangen. Seitdem bereitet sie jeden Montag das beliebte Wii-Spielen vor und bereichert die Gemeinschaft mit ihrer herzlichen Art.

Die Chemie stimmt sofort: Die Nachbarn in Hamm schließen Bahara schnell ins Herz und machen sich gemeinsam für sie stark. Mit vereinter Kraft unterstützen sie sie beim Erlernen der Sprache, bei Behördengängen und helfen ihr schließlich beim Umzug in eine eigene kleine Wohnung. Auch die ersten Möbel und „Kleinigkeiten“ wie beispielsweise Geschirr kommen aus der Nachbarschaft. Für den Rest bummelt sie gern auf Flohmärkten herum.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Ein Herz für die Nachbarschaft: Angelika Weingardt

Seit 13 Jahren ist Angelika Weingardt nun schon Teil der Hausgemeinschaft im Chapeaurougeweg. Ihr Weg führt sie und ihre Tochter 1999 aus der Hauptstadt Berlin direkt in den Norden nach Hamburg. Zum Wohnungsverein findet sie schließlich durch das beste aller Werbemittel: eine herzliche Empfehlung per Mundpropaganda.

Das vielfältige Angebot der Genossenschaft weiß Angelika Weingardt sehr zu schätzen. Besonders der Nachbarschaftstreff SieNa ist für sie zu einem festen Ankerpunkt im Alltag geworden. Mindestens drei Mal pro Woche schaut sie vorbei:

Montags: virtueller Sport beim Wii-Spielen.
Dienstags: klassische Karten- oder Brettspielrunden.
Donnerstags: geistige Fitness beim Gedächtnistraining.
Bei Sonnenschein: eine Runde Kubb (Wikingerschach) im Park.

Angelika Weingardt genießt vor allem die gelebte Nachbarschaft und die Offenheit des Treffs – denn im SieNa sind nicht nur 1902-Mitglieder, sondern alle Nachbarn willkommen.

Abseits der Spieleabende widmet sie sich einer ganz besonderen Leidenschaft: dem Stricken. Gemeinsam mit fünf weiteren engagierten Frauen aus der Nachbarschaft bildet sie eine eingeschworene Handarbeitsgruppe, die für den guten Zweck strickt. In regelmäßigen Zusammenkünften im SieNa-Nachbarschaftstreff werden große Mengen an Wolle verarbeitet. Dabei wird nicht nur gestrickt, nein: Mindestens genauso wichtig sind die Gesellschaft mit Gleichgesinnten und der fröhliche Schnack.

Die Frühchenstation im Marienkrankenhaus darf sich regelmäßig freuen: Alle drei Monate machen sich die Frauen gemeinsam auf den Weg zur Klinik, um die selbst gestrickten Mützchen zu übergeben. Dort werden sie bereits sehnsüchtig erwartet und von den Krankenschwestern jedes Mal aufs Herzlichste empfangen. Ein kleines Stück Wolle, das dort eine große Wirkung entfaltet.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

68 Ehejahre und ein lebenslanges Zuhause bei der 1902

Familie Gloede ist ein Paradebeispiel für Wohnen in einer Genossenschaft. Seit 1960 ist sie Mitglied beim Wohnungsverein 1902 – eine Empfehlung, die schon der Großvater ausspricht. Ihr Weg führt sie von der ersten gemeinsamen Wohnung in der Hasselbrookstraße, für bescheidene 145 DM im Monat, über einen geschickten „Ringtausch“ bis hin zu ihrer heutigen Traumwohnung in Eilbek.

Das Erfolgsgeheimnis? Nachbarschaftshilfe! Aus der Nachbarschaft kommt ein Angebot zum Wohnungstausch. Ein älteres Ehepaar aus der Rückertstraße will sich wohnlich verkleinern und weniger Treppen steigen. Die Wohnung der Familie Gloede liegt zwar im zweiten Stock und ist eigentlich zu hoch für die Senioren. Dennoch sind beide Parteien für den Tausch offen. Doch das Herz von Frau Gloede schlägt schon immer für die gegenübergelegenen Wohnungen in der Papenstraße. Und tatsächlich: Ein weiterer Tauschpartner macht das Glück perfekt. Eine Familie aus der Papenstraße sucht zeitgleich mehr Platz für die gewachsene Familie. Familie Gloede hingegen ist mit den nun drei Zimmern wunschlos glücklich. Durch den dreifachen Wohnungstausch finden drei Parteien genau das, was sie suchen:

- **Familie Gloede:** zieht in ihre 3-Zimmer-Traumwohnung in der Papenstraße.
- **Nachbarn Rückertstraße:** verkleinern sich von 4 auf 2 Zimmer.
- **Nachbarn Papenstraße:** vergrößern sich von 3 auf 4 Zimmer.

Diese Treue zur Genossenschaft liegt in der Familie. Sohn Thomas Gloede wird ebenfalls Mitglied und bezieht noch vor seinem Bundeswehrdienst seine erste eigene Wohnung im Chapeaurougeweg. Heute blickt er auch bereits auf 46 Jahre Mitgliedschaft zurück. Seine Eltern leben mit 90 und 92 Jahren noch immer glücklich in ihrer Wohnung und versuchen, jedes Jahr an der Mitgliederversammlung teilzunehmen.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Lagebericht der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG für 2025

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, mit Ausnahme von Eigenheimen und Wohnungseigentum. Sie überlässt ihren Mitgliedern die Wohnungen zu Preisen, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Zur Bewirtschaftung zählen die laufende Vermietung, die technische Bestandspflege mit dem Ziel von Werterhalt und Wertverbesserung und die Organisation und Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten.

Rahmenbedingungen
Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA, sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Der Transformationsprozess der Industrie führt zu Verunsicherung bei Unternehmen und Arbeitnehmern. Die Finanzierung der Sozialsysteme erweist sich zunehmend als große Herausforderung für die öffentlichen Haushalte und die Beitragszahler. Hohe Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Es gibt aber vielversprechende Maßnahmen, um die Baukosten nachhaltig zu reduzieren.

Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen.

Geschäftsverlauf
Ende 2025 verfügte unsere Genossenschaft über 3.067 Wohnungen und 4.397 Mitglieder. Die vermietbaren Wohnflächen betrugen insgesamt 192.523 Quadratmeter.

Die Nachfrage nach unseren Bestands- und Neubauwohnungen ist ungebrochen. In 2025 erfolgten moderate Anhebungen der Nutzungsgebühren. Die Marktchancen unseres Angebotes schätzen wir auch für die Folgejahre, vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks nach preiswertem Wohnraum, als uneingeschränkt positiv ein.

Der Abriss der Bestandsbauten in der Bramfelder Chaussee wurde planmäßig Mitte 2025 beendet. In der zweiten Jahreshälfte begannen die Arbeiten für den Neubau von 58 öffentlich geförderten Mietwohnungen und vier Gewerbeeinheiten. Darunter befindet sich auch ein Seniorentreff.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

In 2025 erhielten wir die Baugenehmigung für den Neubau in der Fabriciusstraße 22. Er wird im zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau an der Bramfelder Chaussee realisiert. Dort werden acht öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.

2025 haben wir in Schenefeld drei Neubauten an unsere Mitglieder übergeben. Die Königsberger Straße 58 umfasst neun öffentlich geförderte Mietwohnungen. Die Anfangsmiete beträgt 6,80 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Die neuen Wohnungen wurden zum 15.02.2025 übergeben. Begleitend zu den Arbeiten wurde das Bestandsgebäude Königsberger Straße 54, 56, 56a modernisiert.

In der Borgfelde 1 entstanden 14 freifinanzierte Wohnungen im preisgedämpften Segment. Die Anfangsmiete beträgt 13,00 EUR. Die Wohnungen wurden zum 01.05.2025 übergeben.

Im Kreuzweg 18 entstanden 22 Wohnungen. Die Hälfte der Wohnungen wurde öffentlich gefördert. Die Anfangsmieten betragen 6,80 EUR beziehungsweise 13,00 EUR im preisgedämpften Segment. Die Wohnungen wurden zum 15.06.2025 übergeben.

Im Juni 2025 begannen die Arbeiten auf unserem Grundstück Heisterweg 6/Opm Blockhorn in Schenefeld. Das ehemalige Postgebäude bleibt erhalten, wird modernisiert, aufgestockt und um zwei Flügelbauten erweitert. Insgesamt entstehen hier 33 öffentlich geförderte Wohnungen und 19 Wohnungen im preisgedämpften Segment. Die Übergaben der Wohnungen sind für Ende 2026 vorgesehen.

Am 21.07.2025 wurde der Kauf zweier Grundstücke in der Wandsbeker Chaussee 116 und 118 beurkundet. Sie liegen in unmittelbarer Nähe zu unserem in 2024 erworbenen Grundstück Wandsbeker Chaussee 130.

In 2025 wurde mit der Planung zur Modernisierung und Aufstockung der Häuser Wandsbeker Chaussee 116, 118 und 130 begonnen. Die Bauanträge wurden gestellt. Die Arbeiten werden in 2026 stattfinden. Der Abschluss der Maßnahmen ist für 2027 geplant.

Die Investitionen für Neubaumaßnahmen beliefen sich 2025 auf rund 8.053 TEUR.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sanken im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.127 TEUR auf 4.111 TEUR. Wir haben in 2025 einen Schwerpunkt auf die Erneuerung von Fenstern, Fassadensanierungen sowie die Ausstattung unserer Wohnungen mit Glasfasertechnik gelegt. Daneben haben wir in 36 Wohnungen Bäder, Küchen oder die Elektroanlage umfassend modernisiert, Treppenhäuser gestrichen, Balkone saniert, einzelne Fenster ausgetauscht und eine Vielzahl kleinerer Arbeiten ausgeführt.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr aller Wohnungen in Höhe von 8,87 EUR pro Quadratmeter hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Dieses ist im Wesentlichen auf die Neubauten, die Ankäufe und die moderaten Erhöhungen der Bestandsmieten zurückzuführen.

Die Zahl der Wohnungswechsel ist mit 5,25 % im Vergleich zum Vorjahr (5,80 %) nochmals gesunken. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass es in 2025 wenige Erstbezüge von Neubauwohnungen mit nachgelagerten internen Umzügen gab und dass insgesamt die Umzugsbereitschaft mangels preisgünstiger Alternativen zurückgegangen ist.

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

	Plan 2025 (in TEUR)	**Ist 2025** (in TEUR)	**Ist 2024** (in TEUR)
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren*	20.950	21.156	20.139
Instandhaltungsaufwendungen	5.900	4.111	5.240
Zinsaufwendungen	2.230	2.264	2.114
Jahresüberschuss	8.000	9.493	7.716
Investitionen in Gebäude	20.156	14.778	14.879
Eigenkapital	93.200	94.917	85.655

*ohne Aufwendungszuschüsse

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Bei den Umsatzerlösen konnte der Planwert übererfüllt werden. Ursache sind vor allem die zwei Ankäufe, die Neubauwohnungen und moderate Mieterhöhungen.

Die Vergabe von Bauaufträgen war auch weiterhin infolge der Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der Personalengpässe bei den Bauunternehmen im Geschäftsjahr mit besonderen Herausforderungen verbunden. Einzelne Projekte mussten in das Jahr 2026 vertagt werden. Die geringere Fluktuation führte dazu, dass weniger Wohnungen aufwendig modernisiert werden mussten. Saldiert sind die Aufwendungen um rund 1.789 TEUR unter dem Plan geblieben.

Die Abweichung beim Jahresüberschuss ergibt sich infolge der vorgenannten Veränderungen.

Die Abweichung bei den Investitionen in Gebäude ergibt sich aus den ungeplanten Ankäufen der Wandsbeker Chaussee 116 und 118, denen Verschiebungen bei den Baubeginnen in Schenefeld und Bramfeld gegenüberstehen.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2025 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr
	(EUR)	**%**	**(EUR)**	**%**	**(EUR)**
Anlagevermögen	237.145.915,77	95,9	226.958.093,56	96,6	10.187.822,21
Umlaufvermögen (einschl. anderer Rechnungsabgrenzungsposten)	10.101.581,89	4,1	7.953.537,88	3,4	2.148.044,01
Gesamtvermögen	**247.247.497,66**	**100,0**	**234.911.631,44**	**100,0**	**12.335.866,22**
Eigenkapital	94.917.591,15	38,4	85.655.734,50	36,5	9.261.856,65
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	143.446.561,70	58,0	140.693.295,62	59,9	2.753.266,08
kurzfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	8.883.344,81	3,6	8.562.601,32	3,6	320.743,49
Gesamtkapital	**247.247.497,66**	**100,0**	**234.911.631,44**	**100,0**	**12.335.866,22**

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 10.188 TEUR erhöht. Das ist in erster Linie auf die gestiegene Bautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr und die Ankäufe zurückzuführen. Dem gegenüber standen planmäßige Abschreibungen. Das Anlagevermögen ist durch langfristige Mittel gedeckt.

Das Umlaufvermögen ist um knapp 2.148 TEUR gestiegen. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um den stichtagsbezogen höheren Kassenstand (rund 1.828 TEUR) sowie gestiegene unfertige Leistungen (rund 400 TEUR).

Entwicklung des Eigenkapitals	(in EUR)
Jahresüberschuss 2025	9.493.270,65
Dividende 2024	-633.414,00
Veränderung Geschäftsguthaben	402.000,00
	9.261.856,65

Das Eigenkapital ist um rund 9.262 TEUR gestiegen von rund 85.656 TEUR auf rund 94.918 TEUR. Dabei ist die Eigenkapitalquote auf 38,4 % gestiegen. Für die Investitionen in den Wohnungsneubau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigengeldanteils zur Verfügung.

Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus Darlehensvalutierungen bei Kreditinstituten für Neubauvorhaben (5.100,0 TEUR), durch eine Zwischenfinanzierung (4.000,0 TEUR) und durch drei Umschuldungen (9.800,0 TEUR) um rund 18.900,0 TEUR. Dem gegenüber standen Rückzahlungen von rund 4.894,8 TEUR (inkl. der Teilrückzahlung eines Baudarlehens in Höhe von 240,8 TEUR) sowie planmäßige Tilgungen von rund 8.931,9 TEUR und außerplanmäßige Tilgungen von rund 477,5 TEUR. Hinzu kommen Veränderungen der kurzfristigen Verbindlichkeiten von rund 429,2 TEUR. Im Ergebnis dieser Entwicklung sind die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 2.798,6 TEUR gestiegen.

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet und stabil. Die mittelfristige Vorausschau fällt vor dem Hintergrund der positiven Entwicklungsaussichten der Metropolregion Hamburg erneut optimistisch aus.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Finanzlage

Unsere Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen wie in den Vorjahren stets uneingeschränkt nachkommen.

Eine Dividende in Höhe von 4 % ist für das Geschäftsjahr 2025 sichergestellt. Auch für das laufende Geschäftsjahr und die Folgejahre ist nach der internen Wirtschafts- und Finanzplanung die Ausschüttung einer 4%igen Dividende unverändert Handlungsgrundlage.

Alle Verbindlichkeiten unserer Genossenschaft bestehen in der Euro-Währung. Währungsrisiken sind nicht gegeben. Es handelt sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von zehn bis 51 Jahren.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert. Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens ist nicht ausgeschöpft.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen erreichten im Geschäftsjahr 2025 eine Höhe von rund 2.264 TEUR und stiegen zum Vorjahr um rund 150 TEUR.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Kapitalflussrechnung 2025

	Geschäftsjahr (in TEUR)	Vorjahr (in TEUR)
Jahresüberschuss	9.493,3	7.716,3
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.678,0	4.408,1
Andere Geldzu- und Geldabflüsse	3,8	-341,2
Cashflow nach DVFA/SG	**14.175,1**	**11.783,2**
Zinsaufwand für Darlehen (Saldo)	2.199,9	2.006,0
Veränderung kurzfristiger Aktiva und Passiva	-104,0	-295,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**16.271,0**	**13.493,3**
Investitionen in das Anlagevermögen	-14.903,8	-14.892,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	79,3	96,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u. a. (Saldo)	32,3	85,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-14.792,2**	**-14.710,3**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (einschl. Umschuldungen)	18.900,0	11.504,6
Tilgung und Rückzahlung (einschl. Umschuldung)	-16.101,4	-9.193,5
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-2.218,3	-2.056,4
Auszahlung Dividende und Veränderung Geschäftsguthaben	-231,4	-485,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**348,9**	**-230,6**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**1.827,7**	**-1.447,6**
Finanzmittelbestand am 01.01. d. J.	1.011,8	2.459,4
Finanzmittelbestand zum 31.12. d. J.	**2.839,5**	**1.011,8**

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst von 11.302,2 TEUR zu bedienen, eine Darlehensrückzahlung in Höhe von 477,5 TEUR zu realisieren sowie die Dividende für das Vorjahr von 633,4 TEUR auszuschütten.

Unter Berücksichtigung der weiteren Ein- und Auszahlungen aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergibt sich insgesamt ein Zahlungsmittelzufluss von 1.827,7 TEUR, der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf 2.839,5 TEUR erhöhte.

Aus der Finanzplanung für das Jahr 2025 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Ertragslage

	2025 (in TEUR)	**2024** (in TEUR)	**Veränderung** (in TEUR)
Bewirtschaftungstätigkeit	9.652,8	7.563,0	2.089,8
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-120,2	-52,8	-67,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-128,2	-89,6	-38,6
Betriebsergebnis	9.404,4	7.420,6	-754,8
Finanzergebnis	18,5	32,7	-14,2
Neutrales Ergebnis	70,4	263,0	-192,6
Jahresüberschuss	9.493,3	7.716,3	1.777,0

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, ganz wesentlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Ergebnisveränderung aus der Bewirtschaftungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus Sollmieten (+1.113,1 TEUR), denen geringere Aufwendungen für Instandhaltung (-1.368,6 TEUR inklusive Verrechnungen und Anderem) entgegenstanden.

Die Veränderung des Ergebnisses bei Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen ergibt sich aus höheren Zinsen während der Bauzeit.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Die Veränderung des Ergebnisses beim sonstigen Geschäftsbetrieb ergibt sich aus dem Wegfall eines Einmaleffektes aus 2024 (-53,1 TEUR, Eingang auf abgeschriebene Forderungen).

Die Veränderung des neutralen Ergebnisses ergibt sich im Wesentlichen aus dem Wegfall eines Einmaleffekts in 2024 bei den Erträgen (Tilgungszuschuss -400,4 TEUR), dem auf der Aufwandsseite der Wegfall von Aufwendungen für die Umstellungskosten des ERP-Systems und der Rückgang der sonstigen einmaligen Aufwendungen entgegenstanden.

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Immer noch hohe EZB-Leitzinsen führten für viele Marktteilnehmer bei der Aufnahme neuer Darlehen bzw. der Prolongation bestehender Darlehen zu einer deutlichen Verteuerung. Jedoch besteht für den Wohnungsverein durch sein aktives Darlehensmanagement kein signifikantes Risiko.

Die höheren Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Wir beobachten die Kostensituation sehr genau. Risiken werden abgewogen. Unrentable Maßnahmen werden nicht durchgeführt.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen ist schon abgeschlossen.

Eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, ist bereits entwickelt und befindet sich in Umsetzung. Es besteht das Risiko, dass steigende Energie- oder CO_2-Kosten unsere Mitglieder in den kommenden Jahren stärker belasten könnten. Unsere Investitionspolitik ist darauf ausgerichtet, diese zunehmenden finanziellen Belastungen zu reduzieren.

Grundlage für diesen Berichtsteil ist das interne Risikomanagementsystem. Bestandsgefährdende Risiken haben wir nicht identifiziert.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Einzelne Chancen und Risiken für unsere Genossenschaft werden wie folgt bewertet:

Leerstände: Die Nachfrage ist gut und wird als weiterhin stabil erachtet. Nennenswerte ungeplante Leerstände werden auch in den kommenden Jahren nicht erwartet. Geplante Leerstände sind im Wirtschaftsplan 2026 angemessen berücksichtigt.

Uneinbringliche Forderungen: 52,5 TEUR gegenüber rund 70,6 TEUR im Jahr 2024. Die uneinbringlichen Forderungen sind damit gegenüber dem Vorjahr um rund 18,1 TEUR gesunken.

Nicht planbare Instandhaltungsaufwendungen: Das Risiko kann durch die vorliegende Bestandsanalyse aller Wohnanlagen weitgehend ausgeschlossen werden.

Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit Unsicherheiten verbunden. Negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf sind nicht zuverlässig einzuschätzen und können daher zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Chancen der künftigen Entwicklung
Die bisherige Geschäftsphilosophie, nachfragegerecht den Wohnungsbestand zu erweitern und die Bestände durch regelmäßige Modernisierungen und Instandhaltungen marktgängig zu erhalten, hat sich bewährt und wird fortgeführt. Die Chancen für diese Praxis schätzen wir nach wie vor als uneingeschränkt gut ein. Die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg ist ungebrochen hoch. Die moderaten Nutzungsgebühren heben uns weiterhin positiv vom Gros der hamburgischen Vermieter ab.

Die Deutsche Bundesbank hat uns in 2025 die Notenbankfähigkeit attestiert. Wir erwarten vor dem Hintergrund des stabilen Geschäftsverlaufs für das Jahr 2026 erneut ein positives Attest der Deutschen Bundesbank.

Die Finanzierung der aktuellen Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen ist ebenso wie die der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gesichert. Das Wohnraumangebot der zusätzlich entstehenden Wohnungen trifft auf die anhaltend rege Nachfrage in der Metropolregion Hamburg. Ein Vermietungsrisiko sehen wir deshalb nicht. Vielmehr erblicken wir hier eine Chance, auf dem Markt zukunftsfähig zu bleiben. Das bestätigt auch die rege Nachfrage nach unseren Neubauvorhaben.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um rund 405 TEUR erhöht (von rund 16.069 TEUR auf rund 16.474 TEUR).

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist auch weiterhin Orientierungsgrundlage für die Bemessung der Nutzungsgebühren.

Prognosebericht

Im Jahr 2025 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO_2-Emissionen (Heizungsoptimierung, Austausch von Fenstern) in Höhe von 596 TEUR getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere Investitionen hierfür in Höhe von rund 640 TEUR vorgesehen.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung macht deutlich, dass auch in den Folgejahren ein positives Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft zu erwarten ist. Die Nutzungsgebühren werden nach allen bisherigen Erfahrungen und bei Beobachtung des regionalen Marktes auch zukünftig leicht ansteigen. Wir rechnen bei Redaktionsschluss für diesen Lagebericht mit Zinsen auf dem derzeitigen Niveau. Den Umfang von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen planen wir im Zuge des Risikomanagements. Dies vorausgeschickt, rechnen wir für 2026 mit ansteigenden Mieterträgen in Höhe von rund 22.181 TEUR (ohne Aufwendungszuschüsse) bei Zinsaufwendungen in Höhe von rund 2.368 TEUR (zuzüglich der Zinsen für die Neubaumaßnahmen).

Die Neubauinvestitionen haben wir mit rund 16.290 TEUR nach Verrechnung von Zuschüssen geplant. Davon sind rund 8.300 TEUR für das Projekt Bramfelder Chaussee, 6.290 TEUR für das Projekt „Alte Post“ in Schenefeld sowie 1.700 TEUR für das Projekt Fabriciusstraße geplant. Hinzu kommen die Kosten für die Aufstockung der Gebäude Wandsbeker Chaussee 116, 118 und 130. Diese konnten zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht zuverlässig geschätzt werden, da die Entwicklung der Baukosten sehr volatil ist.

Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung haben wir mit rund 4.950 TEUR geplant. Den Jahresüberschuss für 2026 sehen wir bei rund 7.687 TEUR. Den Eigenkapitalbestand schätzen wir weiter ansteigend ein und erwarten in 2026 rund 102.300 TEUR.

1902 INTERN
- ORGANE
- BASISDATEN
- VORWORT
- GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
- GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
- VERMÖGENSLAGE
- FINANZLAGE
- KAPITALFLUSSRECHNUNG
- ERTRAGSLAGE
- RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- **PROGNOSEBERICHT**

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Die Zahlung der Dividende auf die Geschäftsguthaben kann sichergestellt werden. Die Zukunftsaussichten für unsere Genossenschaft sehen wir uneingeschränkt positiv.

Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln ist stets gewährleistet. Außerdem lässt die mittelfristige Wirtschaftsplanung weitere Investitionen zu.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft ist geordnet und solide.

Hamburg, 27.02.2026
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

Heinz-Michael Bertram

Holger Fehrmann

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Bilanz zum 31. Dezember 2025 – AKTIVA

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.696,98		34.346,13
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	226.729.805,08		218.428.902,78	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.756,87		149.167,69	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00	
4. Technische Anlagen und Maschinen	190.588,33		202.042,61	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	373.514,97		305.752,05	
6. Anlagen im Bau	8.568.236,78		6.790.647,14	
7. Bauvorbereitungskosten	213.263,76		547.182,16	
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	236.220.166,79	0,00	226.423.695,43
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	870.000,00		450.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	50.052,00	920.052,00	50.052,00	500.052,00
Anlagevermögen insgesamt		**237.145.915,77**		**226.958.093,56**
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	6.653.335,48		6.244.301,20	
2. Andere Vorräte	28.549,13	6.681.884,61	51.745,81	6.296.047,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	135.432,34		94.469,94	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	442.843,18	578.275,52	542.483,33	636.953,27
- davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 215.930,47			(228.052,07)	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.839.529,11		1.011.789,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.892,65		8.748,52
Bilanzsumme		**247.247.497,66**		**234.911.631,44**

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Bilanz zum 31. Dezember 2025 – PASSIVA

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	227.100,00		223.350,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	16.473.750,00		16.068.750,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	71.850,00	16.772.700,00	78.600,00	16.370.700,00
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 800.000,00	15.878.365,08		14.928.365,08 (800.000,00)	
2. Andere Ergebnisrücklagen – davon aus Bilanzgewinn	61.573.255,42	77.451.620,50	53.640.383,76	68.568.748,84
Vorjahr eingestellt: EUR 82.817,66 + 54,00			(47.670,18)	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 7.850.000,00			(6.200.000,00)	
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	9.493.270,65		7.716.285,66	
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	8.800.000,00	693.270,65	7.000.000,00	716.285,66
Eigenkapital insgesamt		**94.917.591,15**		**85.655.734,50**
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.490.266,00		1.535.588,00	
2. Sonstige Rückstellungen	456.831,17	1.947.097,17	431.548,26	1.967.136,26
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.597.429,57		137.572.579,85	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		1.818.189,26	
3. Erhaltene Anzahlungen	6.606.685,09		6.312.655,25	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.902,31		86.216,65	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	736.510,52		1.101.232,48	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	120.976,26	150.171.503,75	190.866,43	147.081.739,92
davon aus Steuern: EUR 23.369,80			(23.884,47)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.127,32			(6.688,45)	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		211.305,59		207.020,76
Bilanzsumme		**247.247.497,66**		**234.911.631,44**

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	28.948.253,88		27.343.931,75	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	409.034,28		473.165,39	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	66.075,46		105.926,83	
4. Sonstige betriebliche Erträge	734.963,56		849.245,77	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.422.028,93		10.801.792,37	
Rohergebnis		**19.736.298,25**		**17.970.477,37**
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.624.861,82		1.543.950,09	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	343.467,05	1.968.328,87	362.098,56	1.906.048,65
davon für Altersversorgung: EUR 28.028,92				(79.261,64)
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.677.961,01		4.408.193,92	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	814.455,06		1.066.875,02	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	2.482,82		2.176,82	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.568,86		48.217,96	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.263.858,16		2.114.021,19	
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 417,00				(13.480,00)
12. Ergebnis nach Steuern		**10.034.746,83**		**8.525.733,37**
13. Sonstige Steuern	541.476,18		809.447,71	
14. Jahresüberschuss		**9.493.270,65**		**7.716.285,66**
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		8.800.000,00		7.000.000,00
16. Bilanzgewinn		**693.270,65**		**716.285,66**

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

Wir haben von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht, aktive latente Steuern nicht zu aktivieren.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Sie werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

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

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt. Ab dem Geschäftsjahr 2016 wurden für neu erstellte Wohngebäude erstmals 60 Jahre zugrunde gelegt. Außenanlagen werden über 15 Jahre abgeschrieben. Bei den Geschäfts- und andere Bauten ist ein Parkhaus ausgewiesen, welches über 30 Jahre abgeschrieben wird.

Bei den Bauvorhaben wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 66.075,46 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2025 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für technische Anlagen und Maschinen beträgt 20 bzw. fünf Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und zehn Jahre.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Die Forderungen und die flüssigen Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt. Bei den Forderungen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um periodengerechte Rechnungsabgrenzungen, die mit dem Nominalwert angesetzt wurden.

Die Pensionsrückstellungen wurden für alle zugesagten Verpflichtungen aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Als Bewertungsverfahren wurde das modifizierte Teilwertverfahren gewählt. Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) zugrunde gelegt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,03 % (im Vorjahr 1,88 %) zum 31.12.2025 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2025 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,03 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,17 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 29.425,00 EUR.

Die Bewertung des Aktivwerts der Rückdeckungsversicherung erfolgte nach dem Ergebnisbericht des Fachausschusses Altersversorgung der Deutschen Aktuarvereinigung e.V. und des Instituts der Versicherungsmathematischen Sachverständigen für Altersversorgung e.V. vom 26.04.2022.

1902 INTERN
- ORGANE
- BASISDATEN
- VORWORT
- GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
- GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
- VERMÖGENSLAGE
- FINANZLAGE
- KAPITALFLUSSRECHNUNG
- ERTRAGSLAGE
- RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Es wurde das vereinfachte Schätzverfahren angewendet:

Die korrespondierenden Teile aus Rückdeckungsversicherungsansprüchen und Pensionsverpflichtungen wurden nach den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen von Pensionsverpflichtungen (Wahl: Passivprimat) bewertet und bilanziert. Die inkongruenten Teile der Pensionsverpflichtungen und Rückdeckungsversicherungsansprüche sind aufgrund der bestehenden ermittelten Unterdeckung mit den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen der Pensionsrückstellung bewertet.

Es wurde das Deckungskapitalverfahren (Wahl des Passivprimats) gewählt.

Für die Umbewertung des Aktivwertes wurde die Sterbetafel DAV2004 R Unisex zugrunde gelegt. Als Gesamtverzinsungserwartung wurde der für das Jahr 2025 veröffentlichte „Tarif 773 / 709 Comfort“ von der Condor Lebensversicherung-AG in Höhe von 2,75 % herangezogen. Als (Rest-)- Rentengarantiezeit wurden gemäß den Policen zehn Jahre herangezogen.

Der von der Versicherung mitgeteilte Aktivwert beträgt: 214.774,67 EUR
Der umbewertete Aktivwert beträgt: 183.287,00 EUR

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um vorausgezahlte Mieten für Gästewohnungen und einen Mietkostenzuschuss von der Stadt Hamburg, der für zukünftige Mietzahlungen eines Seniorentreffs in der Bramfelder Chaussee verwendet wird.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.25	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.25	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.25	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Auf Umbuchungen (+/-) entfallende Abschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.25	Buchwert am 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	192.364,23	6.500,97	64.965,02	0,00	133.900,18	158.018,10	35.102,61	64.917,51	0,00	128.203,20	**5.696,98**
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	289.256.143,30	6.591.005,37	0,00	6.245.548,92	302.092.697,59	70.827.240,52	4.535.651,99	0,00	0,00	75.362.892,51	**226.729.805,08**
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	189.222,90	0,00	0,00	0,00	189.222,90	40.055,21	4.410,82	0,00	0,00	44.466,03	**144.756,87**
Bauten auf fremden Grundstücken	35.987,34	0,00	0,00	0,00	35.987,34	35.986,34	0,00	0,00	0,00	35.986,34	**1,00**
Technische Anlagen und Maschinen	336.935,92	0,00	16.540,40	0,00	320.395,52	134.893,31	11.447,77	16.533,89	0,00	129.807,19	**190.588,33**
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	925.780,14	197.052,33	162.853,83	0,00	959.978,64	620.028,09	91.347,82	124.912,24	0,00	586.463,67	**373.514,97**
Anlagen im Bau	6.790.647,14	7.531.973,80	0,00	-5.754.384,16	8.568.236,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**8.568.236,78**
Bauvorbereitungskosten	547.249,66	157.246,36	0,00	-491.164,76	213.331,26	67,50	0,00	0,00	0,00	67,50	**213.263,76**
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	-5.805,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	298.081.966,40	**14.477.277,86**	**179.394,23**	**0,00**	**312.379.850,03**	**71.658.270,97**	**4.642.858,40**	**141.446,13**	**0,00**	**76.159.683,24**	**236.220.166,79**
Finanzanlagen											
Beteiligungen	450.000,00	420.000,00	0,00	0,00	870.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	870.000,00
Andere Finanzanlagen	50.052,00	0,00	0,00	0,00	50.052,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.052,00
	500.052,00	**420.000,00**	**0,00**	**0,00**	**920.052,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**920.052,00**
Anlagevermögen insgesamt	**298.774.382,63**	**14.903.778,83**	**244.359,25**	**0,00**	**313.433.802,21**	**71.816.289,07**	**4.677.961,01**	**206.363,64**	**0,00**	**76.287.886,44**	**237.145.915,77**

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Bei den Zugängen in der Bilanzposition Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten handelt es sich im Wesentlichen um Erwerbskosten für gemischt genutzte Wohnanlagen in der Fabriciusstraße (VE 72) und in der Wandsbeker Chaussee (VE 74). Dazu kommen Umbuchungen aus Anlagen im Bau der fertiggestellten Neubauprojekte in der Königsberger Straße 58, im Kreuzweg 18 sowie in der Borgfelde 1 in Schenefeld (VE 68 bis VE 70).

Die Zu- und Abgänge der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen hauptsächlich Erneuerungen der EDV-Hardware (u. a. Server) und Veränderungen im Fuhrpark.

Die Zugänge der Anlagen im Bau betrafen mit rund 4.400 TEUR die Bauvorhaben „Alte Post“ im Heisterweg/Opm Blockhorn in Schenefeld (VE 71) und „Bramfelder Südspitze“ in Hamburg-Bramfeld (VE 64) sowie mit rund 3.130 TEUR abschließende Baukosten der in 2025 fertiggestellten Neubauten (VE 68 bis 70). Weiter haben sich die Anlagen im Bau durch Umgliederungen entwickelt. Umgegliedert wurden einerseits in Summe rund 9.925 TEUR für die abgeschlossenen Neubauten (VE 68 bis 70) in die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Andererseits wurden Grundstücks- und Bauvorbereitungskosten der Bauvorhaben „Alte Post“ (VE 71) und „Bramfelder Südspitze“ (VE 64) in Höhe von rund 491 TEUR sowie rund 3.680 TEUR Grundstückskosten der vorstehenden Bauvorhaben den Anlagen im Bau durch Umgliederung zugeschrieben.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen in Höhe von rund 157 TEUR Architekten- und Planungsleistungen für Baumaßnahmen in der Fabriciusstraße (VE 72) und unter anderem in der Wandsbeker Chaussee (VE 73 und VE 74).

Die Zugänge im Bereich Beteiligungen in Höhe von 420 TEUR betreffen Einlage-Zahlungen an unsere ARGE Bramfelder Südspitze (VE 64).

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden in Höhe von 215.930,47 EUR. Davon resultieren 32.643,47 EUR aus Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Investitions- und Förderbank (IFB) und 183.287,00 EUR aus einer rückgedeckten Pensionszusage.

In den sonstigen Rückstellungen befinden sich unter anderem 103.700,00 EUR für den Heizkostenabrechnungsservice.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitenspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergibt.

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.597.429,57	14.766.633,04	35.949.491,67	91.881.304,86	142.597.429,57	GPR
	137.572.579,85	9.264.466,91	34.777.022,77	93.531.090,17	137.572.579,85	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-	-	-	-	-	GPR
	1.818.189,26	1.818.189,26	-	-	1.818.189,26	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.606.685,09	6.606.685,09	-	-		
	6.312.655,25	6.312.655,25	-	-		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.902,31	109.902,31	-	-		
	86.216,65	86.216,65	-	-		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	736.510,52	736.510,52	-	-		
	1.101.232,48	1.101.232,48	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	120.976,26	120.976,26	-	-	-	
	190.866,43	190.866,43	-	-	-	
Gesamt	**150.171.503,75**	**22.340.707,22**	**35.949.491,67**	**91.881.304,86**	**142.597.429,57**	**GPR**
Gesamt Vorjahr	**147.081.739,92**	**18.773.626,98**	**34.777.022,77**	**93.531.090,17**	**139.390.769,11**	**GPR**

Die Verbindlichkeiten bis zu einem Jahr werden planmäßig getilgt oder sind bereits refinanziert.

2025 2024 GPR = Grundpfandrecht

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit haben sich neben moderaten Mietanpassungen maßgeblich durch zwei Gebäudeankäufe (VE 72 und VE 74) und drei fertiggestellte Neubauten (VE 68 bis 70) erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen. Diese resultiert vor allem aus den hinzugekommenen Gebäuden durch Ankauf und Neubau, höheren Heizkosten und der Umstellung der Abrechnung der Wasserkosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr insbesondere bestimmt durch geringere Zuschüsse aus Förderungen.

Die gesunkenen Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus im Vergleich zum Vorjahr geringeren Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich primär durch den Wegfall von Aufwendungen für Umstellungskosten des ERP-Systems (VJ rund 87 TEUR), rund 42 TEUR geringeren EDV-Betreuungskosten und 75 TEUR weniger Rückstellungsaufwand reduziert.

Der Rückgang der sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge ergibt sich hauptsächlich aus rund 30 TEUR weniger Termingeld-Verzinsung.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Sonstige Angaben

Die finanziellen Verpflichtungen aus Planungs- und Bauleistungen betragen zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt rund 19.000 TEUR. Diese Verpflichtungen werden durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

Beteiligungen: Die Genossenschaft ist zum 31.12.2025 an der GbR Arbeitsgemeinschaft Bramfelder Südspitze mit 55,32 % beteiligt. Die Anteilshöhe der Beteiligung orientiert sich an der Geschossfläche der einzelnen Partner am Gesamtprojekt. Der Sitz ist Hamburg. Der Kapitalanteil betrug zum 31.12.2025 insgesamt 870.000,00 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	7,75	(6,75)	2,25	(3,00)
Technische Mitarbeiter	4,00	(3,75)	0,00	(0,00)
Hauswarte	4,00	(4,00)	0,75	(0,00)
Insgesamt	**15,75**	**(14,50)**	**3,00**	**(3,00)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Außerdem war zum 31.12.2025 zwei Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern hat sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt entwickelt:

Anfang 2025	4.304
Zugang	184
Abgang	91
Ende 2025	**4.397**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen am 31.12.2025 16.473.750,00 EUR. Das entspricht einer Zunahme um 405.000,00 EUR. Die Geschäftsguthaben haben sich insgesamt um 402.000,00 EUR erhöht. Die Zeichnung von Geschäftsanteilen ist nicht mit einer Nachschusspflicht verbunden.

1902 INTERN
- ORGANE
- BASISDATEN
- VORWORT
- GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
- GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
- VERMÖGENSLAGE
- FINANZLAGE
- KAPITALFLUSSRECHNUNG
- ERTRAGSLAGE
- RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Heinz-Michael Bertram
Holger Fehrmann

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans Jürgen Andresen	(stellvertretender Vorsitzender)
Birte Gorke	
Katrin Hennings	
Niels Mordhorst	
Verena Piehler	(Vorsitzende)
Nicolas Rinkel	

1902 INTERN
- ORGANE
- BASISDATEN
- VORWORT
- GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
- GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
- VERMÖGENSLAGE
- FINANZLAGE
- KAPITALFLUSSRECHNUNG
- ERTRAGSLAGE
- RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Ergebnisverwendung 2025	EUR
Jahresüberschuss	9.493.270,65
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gem. § 41, Abs. 2 der Satzung (mind. 10 %)	950.000,00
Einstellung in andere Rücklagen	
(jeweils durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23.02.2026)	7.850.000,00
Bilanzgewinn	**693.270,65**
Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	
4 % Dividende auf EUR 16.063.800,00	642.552,00
Zuweisung in andere Ergebnisrücklagen	50.718,65
	693.270,65

Hamburg, 27.02.2026
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

Heinz-Michael Bertram

Holger Fehrmann

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2025

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der Vorstand uns wieder regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Genossenschaft informiert. In acht gemeinsamen Sitzungen wurden wir über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet und in bedeutsame Entscheidungen einbezogen. Dabei hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstandes kontinuierlich begleitet, beraten und überwacht. Darüber hinaus fanden zwei alleinige Sitzungen des Aufsichtsrates sowie zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses statt. Der Bauausschuss tagte einmal.

Im Mittelpunkt der gemeinsamen Beratungen standen insbesondere unsere Wohnungsbauprojekte in Schenefeld, der Erwerb und die Sanierung von zwei Mehrfamilienhäusern in der Wandsbeker Chaussee sowie die Weiterentwicklung der Bauvorhaben rund um die Bramfelder Südspitze. Darüber hinaus wurde der Ankauf weiterer Flächen in der Fabriciusstraße begleitet.

Weitere Beratungsschwerpunkte waren die Vermietungssituation, das Risikomanagement, die Wirtschafts- und Finanzplanung sowie Personalfragen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in seinen zwei Sitzungen mit den Unterlagen zum Jahresabschluss 2024 und mit den Erfahrungen und Anwendungsmöglichkeiten der neuen digitalen Verwaltungsanwendung der Genossenschaft. Der Bauausschuss befasste sich mit den Verkehrssicherungspflichten und ließ sich insbesondere die Steuerung sowie die Dokumentation der Prüfkataloge erläutern.

Wir haben im Rahmen einer Rundfahrt laufende Bauvorhaben besichtigt und uns gerade fertiggestellte Wohnanlagen zeigen lassen. Darüber hinaus haben wir uns auch ein Bild über potenzielle neue Ankaufsflächen gemacht, deren möglicher Erwerb fortlaufend eng zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt wurde. Mitglieder des Aufsichtsrates haben an der jährlich stattfindenden Verbandstagung in Lübeck teilgenommen und sich über aktuelle Themen der Wohnungswirtschaft informiert.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen als zuständiger Prüfungsverband hat die ordnungsgemäße Erfüllung unserer gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten bestätigt.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Das vom Vorstand vorgelegte Zahlenwerk zum Jahresabschluss 2025 wurde von uns am 23.02.2026 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben, und wir sind mit der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes einverstanden. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 wurde am 23.03.2026 ausführlich besprochen und durch den Aufsichtsrat gebilligt.

Bei der Präsentation der Ergebnisse der gesetzlichen Prüfung am 16. April 2026 wurde uns durch die Verbandsprüferin bestätigt, dass sich keine wesentlichen Beanstandungen ergeben haben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Lagebericht und den Jahresabschluss zum 31.12.2025 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen, dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Für die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Beschäftigten der Genossenschaft. Ihr Einsatz und ihr Engagement haben wesentlich zur positiven Entwicklung der Genossenschaft beigetragen.

Hamburg, 30.04.2026

Der Aufsichtsrat:

Verena Piehler (Vorsitzende)
Hans Jürgen Andresen (Stellvertretender Vorsitzender)
Birte Gorke
Katrin Hennings
Niels Mordhorst
Nicolas Rinkel

Unser Aufsichtsrat (v. l.): Hans Jürgen Andresen, Verena Piehler, Nicolas Rinkel, Birte Gorke, Katrin Hennings, Niels Mordhorst

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Gesetzliche Prüfung 2025

Die Prüfung haben wir in der Zeit vom 24. – 28.11.2025 (Vorprüfung) sowie vom 16.02.2026 – 02.04.2026 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Hamburg und im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichts erfolgte anschließend in unseren Geschäftsräumen in Hamburg.

Über das voraussichtliche Prüfungsergebnis wurde gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Genossenschaft am 16.04.2026 berichtet.

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen: Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen und Überlassung dieser zu angemessenen Preisen. 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.

1902 INTERN
ORGANE
BASISDATEN
VORWORT
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF
VERMÖGENSLAGE
FINANZLAGE
KAPITALFLUSSRECHNUNG
ERTRAGSLAGE
RISIKO- UND CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 geprüft.

Der Lagebericht für 2025 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2026 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich vom Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit beeinflusst.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 02.04.2026

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

Prüfungsdienst

Kues
Wirtschaftsprüferin

1902 INTERN
- ORGANE
- BASISDATEN
- VORWORT
- GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT
- GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
- UND GESCHÄFTSVERLAUF
- VERMÖGENSLAGE
- FINANZLAGE
- KAPITALFLUSSRECHNUNG
- ERTRAGSLAGE
- RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

Kontakt:

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG
Landwehr 58
22087 Hamburg

Telefon: (040) 251927 – 0
E-Mail: info@wv1902.de
web: https://wv1902.de/

Unsere Sprechzeiten:
Montag bis Donnerstag von 10.00 bis 13.00 Uhr
und Donnerstag von 15.00 bis 18.00 Uhr

Können Sie Ihren Besuch zu diesen Zeiten nicht einrichten,
vereinbaren Sie bitte zuvor einen Besuchstermin:
https://wv1902.de/kontakt/

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Genossenschaftsregister: 69 GnR 40
Registergericht: Amtsgericht Hamburg

Vertreten durch:
Heinz-Michael Bertram, Holger Fehrmann

Konzept und Gestaltung: kreativköpfe GbR – Kommunikation ohne Umwege – www.kreativkoepfe.de

Fotos: Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG