

# 2024 Geschäftsbericht



## 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**

	<b>31.12.24</b>	<b>31.12.23</b>
Mitgliederzahl	4.304	4.259
Bewirtschaftete Wohnungen	2.999	2.977
Gewerbliche Einheiten	31	26
Gästewohnungen	6	6
Pkw- / Motorradstellplätze	1.144	1.158
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder</b>	<b>16.068.750,00</b>	<b>15.886.950,00</b>
	EUR	EUR
Anlagevermögen	226.958.093,56	216.513.769,86
Umlaufvermögen	7.953.537,88	8.992.399,60
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>234.911.631,44</b>	<b>225.506.169,46</b>
Eigenkapital	85.655.734,50	78.424.656,84
Rückstellungen	1.967.136,26	1.895.657,45
Verbindlichkeiten	147.081.739,92	145.143.683,84
Rechnungsabgrenzungskosten	207.020,76	42.171,33
<b>Gesamtkapital</b>	<b>234.911.631,44</b>	<b>225.506.169,46</b>



**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 – Mehr als Wohnen

Das Genossenschaftsmodell ist jünger und moderner denn je, auch wenn es Genossenschaften schon sehr lange gibt. Die älteste Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg existiert seit 1875. 27 Jahre später wurde der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG gegründet. Wir haben also auch schon viele Jahre auf dem Buckel, fühlen uns aber gut aufgestellt und munter wie eh und je.

Rund 130.000 Wohnungen in Hamburg gehören Genossenschaften. Wir alle tragen in erheblichem Maße dazu bei, dass Wohnen auch weiterhin bezahlbar bleibt. Wir bauen selbst in schwierigen Zeiten, haben günstige Mieten im Blick – und das gilt auch für die Betriebskosten. Es muss uns aber auch bewusst sein, dass der Weg zur Klimaneutralität zu zusätzlichen finanziellen Belastungen für alle führen wird.

Genossenschaft ist nicht nur Wohnen. Wir sind Heimat für 3.000 Haushalte. Menschen vieler Nationen, unterschiedlichster Lebensläufe, verschiedenster Interessen wohnen und leben in unseren Häusern. Für sie alle engagieren wir uns.

Ganz wichtig ist uns der direkte Kontakt zu unseren Mitgliedern und allen, die uns dabei unterstützen, eine gute Dienstleistung zu erbringen. Dabei gibt es nicht immer nur Lob für uns, sondern manchmal auch Tadel. Wir freuen uns über den ehrlichen Austausch und die Rückmeldungen, die wir von Ihnen erhalten.

Die kommenden Jahre werden herausfordernd sein. Der Wohnungsverein ist gut gerüstet und wir unternehmen alles, uns weiter zu verbessern.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

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****Neubau und Aufstockung in Rahlstedt – ein Grund zum Feiern**

Trotz des vielen Lobes für die Zusammenarbeit mit Schenefeld engagieren wir uns auch weiterhin in Hamburg. Mitte 2023 begann die Nachverdichtung unserer Wohnanlagen im Grömitzer Weg / Ecke Alter Zollweg. Vier neue Dachgeschosswohnungen haben wir zum 01.04.2024 an unsere Mitglieder übergeben. Zum 01.08.2024 wurden weitere 20 Wohnungen im Neubau von unseren Mitgliedern bezogen.

Neubauvorhaben im Bestand sind immer mit Eingriffen in das Umfeld der bisherigen Bewohner verbunden. Sie müssen nicht nur Dreck und Lärm aushalten, sondern bisweilen auch auf lieb gewordene Sachen verzichten. Natürlich versuchen wir, einen Ausgleich für alle Beteiligten zu finden. Möglichkeiten für den persönlichen Austausch finden sich immer. Zur Not erfindet man ein neues Event. So entstand bei uns die Idee eines „Dichtfestes“ am Grömitzer Weg.

Rund sechzig Mitglieder und Handwerker nahmen unsere Einladung an, am 22.04.2024 gemeinsam bei warmen Speisen und kühlen Getränken das dichte Gebäude zu feiern. Dichtfest bedeutet, dass das Dach geschlossen ist und dass Fenster und Türen eingebaut sind.

Die Architekten und Fachplaner waren ebenfalls vertreten und zeigten sich angetan von dem entstehenden Gebäude. Bei kühlem, regnerischem Wetter wurden die Gelegenheiten zu Gesprächen ausgiebig genutzt und jeder konnte sich ausreichend stärken.

Als Genossenschaft dankten wir allen Mitgliedern für ihre Geduld und ihr Verständnis während der Bauzeit. Und einen kleinen Bagger zum Selberbauen konnte auch jeder mitnehmen.



**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

**Horn – gelungenes Straßenfest mit viel Wetterglück**

An der Quartiersentwicklung in Horn war nicht nur der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG beteiligt, sondern fast gleichzeitig hat die benachbarte Wohnungsbaugenossenschaft von 1904 eG ebenfalls einen Neubau errichtet. Die Straße Bei den Zelten haben wir zu gleichen Teilen von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben.

Unser gemeinsam ausgerichtetes Straßenfest am 05.09.2024 war ein lebhaftes Beispiel für das Zusammenwachsen von Nachbarschaften. Mehrere Hundert Bewohner folgten unserer Einladung und genossen einen traumhaft schönen Nachmittag bei bestem Wetter. Der endgültige Bauabschluss im Wohnquartier „Bei den Zelten“ mit rund 250 neuen Wohnungen wurde an diesem Tage gebührend gefeiert.

Die Feier war unser Dank an die Mitglieder für ihre Geduld während der Bauzeit und der abschließenden Herstellung der Privatstraße. Der Einladung zu leckeren Getränken, Würstchen, Kinderschminken, Ratespielen, Gesprächen, Hüpfburg und vielem mehr folgten die Bewohner offensichtlich mit Freude, die Stimmung war bestens.



**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



**Richtfest in Schenefeld: Borgfelde 1**

Zu guter Letzt durften wir am 07.11.2024 noch ein Richtfest in Schenefeld feiern. In 2024 wurde mit dem Bau von drei neuen Häusern sowie der Modernisierung von zwei weiteren Häusern begonnen. 45 neue, preisgünstige Wohnungen sind unser erster Dank an die Stadt Schenefeld für die gute Zusammenarbeit. Wir hoffen, dass noch viele weitere Projekte dazukommen.

Ein Richtfest bietet eine tolle Gelegenheit für den Bauherrn, sich bei der Verwaltung und Politik, bei Planern, Architekten und Bauausführenden für die Unterstützung und Umsetzung des Projekts und bei den Nachbarn für ihre Geduld zu bedanken. Insbesondere die Nachbarschaft muss während der Bauzeit Einschränkungen hinnehmen. Wir haben sowohl bei unseren Aktivitäten als auch mit unseren neuen Nachbarn in Schenefeld nur positive Erfahrungen gemacht und an diesem Abend gute Gespräche geführt.

**Lebendige Genossenschaft**

Genossenschaft findet nicht nur beim Bauen und Modernisieren unserer Gebäude statt. Seit vielen Jahren ist es gute Tradition, dass sich laufbegeisterte Mitglieder im März zum Hammer Lauf zusammenfinden. Erkennbar an den weiß-roten Laufshirts mit dem 1902-Logo, gehören wir zu einer der größten privaten Gruppen, die am Hammer Lauf teilnehmen. Hier treffen sich alle, egal, wie fit sie sind, ob alt, ob jung. Das gemeinsame Erlebnis steht im Vordergrund.



---

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 2024**

### **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. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin.

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.

Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

### **Geschäftsverlauf**

Ende 2024 verfügte unsere Genossenschaft über 2.999 Wohnungen und 4.304 Mitglieder. Die vermietbaren Wohnflächen betragen insgesamt 187.936 Quadratmeter.

Die Nachfrage nach unseren Bestands- und Neubauwohnungen ist ungebrochen. 2024 erfolgten nach der Veröffentlichung des neuen Mietenspiegels 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.

---

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

---

2024 erfolgte die Aufstockung der Gebäude Grömitzer Weg 1 und 3. Die vier neuen, freifinanzierten Wohnungen wurden zum 01.04.2024 fertiggestellt. Die Modernisierung der Bestandswohnanlage (energetische Modernisierung der Fassade, Tausch der Fenster und Sanierung einzelner Wohnungen) wurde ebenfalls in 2024 abgeschlossen.

Der Neubau mit 20 öffentlich geförderten Wohnungen im Grömitzer Weg 1 a wurde zum 01.08.2024 an die Mitglieder übergeben. Die Anfangsmiete beträgt 6,90 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Die Bauleitplanung hinsichtlich der Neubebauung des Grundstücks in der Bramfelder Chaussee konnte in 2024 abgeschlossen werden. Die Anträge für den Abriss der Bestandsbauten und den Neubau wurden in 2024 gestellt. Mit dem Rückbau wurde in 2024 begonnen.

Von den 2022 in Schenefeld erworbenen vier Liegenschaften wurden zwei Gebäude in 2024 modernisiert. Auf einem Grundstück wurde der Parkplatz zurückgebaut; stattdessen wurden neun öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Zwei Liegenschaften wurden abgerissen. Mit den Neubauten wurde in 2024 begonnen. Die Fertigstellung erfolgt in 2025.

Zur Arrondierung des Grundstücks an der Bramfelder Chaussee wurde am 21.06.2024 der Kauf einer Grünfläche von 77 Quadratmetern an der Fabriciusstraße 20 beurkundet.

Am 26.07.2024 wurde der Kauf eines Grundstücks in der Fabriciusstraße 22, das derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, beurkundet. Das Gebäude soll abgerissen und im zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau an der Bramfelder Chaussee neu errichtet werden. Dort sollen acht öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.

Ebenfalls am 26.07.2024 wurde das Vorkaufsrecht für ein weiteres Grundstück in der Fabriciusstraße 24, das derzeit mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, beurkundet. Das Gebäude befindet sich in einem guten technischen Zustand. Der Kauf ist im Zusammenhang mit dem Erwerb des Nachbargrundstücks zu sehen.

Am 01.11.2024 wurde der Kauf eines Grundstücks in der Wandsbeker Chaussee 130 beurkundet. Das Gebäude soll in den kommenden Jahren modernisiert und aufgestockt werden.

Die Investitionen für Neubaumaßnahmen beliefen sich 2024 auf rund 14.879 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 1.630 TEUR auf 5.240 TEUR. Wir haben in 2024 einen Schwerpunkt auf die Erneuerung von Fenstern, den Austausch von Heizungsanlagen sowie die Ausstattung unserer Wohnungen mit Glasfasertechnik gelegt. Daneben haben wir in 46 Wohnungen Bäder, Küchen oder die Elektroanlage umfassend modernisiert, Fassaden und Treppenhäuser gestrichen, Balkone saniert, einzelne Fenster getauscht und eine Vielzahl kleinerer Arbeiten ausgeführt.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr aller Wohnungen in Höhe von 8,54 EUR pro Quadratmeter hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Dieses ist im Wesentlichen auf die Ganzjahresauswirkung der modernisierten Wohnungen und die moderaten Erhöhungen der Bestandsmieten zurückzuführen.

Die Zahl der Wohnungswechsel ist mit 5,80 % im Vergleich zum Vorjahr (6,42 %) nochmals gesunken. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass es in 2024 wenige Erstbezüge von Neubauwohnungen mit nachgelagerten internen Umzügen gab.

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

	Plan 2024 (in TEUR)	Ist 2024 (in TEUR)	Ist 2023 (in TEUR)
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren*	19.650	20.139	19.557
Instandhaltungsaufwendungen	6.200	5.240	6.870
Zinsaufwendungen	2.150	2.114	2.001
Jahresüberschuss	5.900	7.716	5.379
Investitionen in Gebäude	11.750	14.879	2.659
Eigenkapital	83.900	85.655	78.425

\*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 Vollausswirkung von Modernisierungen aus den Vorjahren, 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. Hinzu kamen Starkregenereignisse, die viele interne Kapazitäten gebunden haben. Einzelne Projekte mussten in das Jahr 2025 verlagert werden. Saldiert sind die Aufwendungen um rund 960 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 der kurzfristigen Übernahme des Ankaufsobjektes an der Wandsbeker Chaussee 130 schon im Dezember 2024. Geplant war der Übergang in 2025.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 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 31.12.2024 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr (EUR)
	(EUR)	%	(EUR)	%	
Anlagevermögen	226.958.093,56	96,6	216.513.769,86	96,0	10.444.323,70
Umlaufvermögen (einschl. andere Rechnungsabgrenzungsposten)	7.953.537,88	3,4	8.992.399,60	4,0	-1.038.861,72
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>234.911.631,44</b>	<b>100,0</b>	<b>225.506.169,46</b>	<b>100,0</b>	<b>9.405.461,98</b>
Eigenkapital	85.655.734,50	36,5	78.424.656,84	34,8	7.231.077,66
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	140.693.295,62	59,9	138.608.198,96	61,5	2.085.096,66
kurzfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	8.562.601,32	3,6	8.473.313,66	3,8	89.287,66
<b>Gesamtkapital</b>	<b>234.911.631,44</b>	<b>100,0</b>	<b>225.506.169,46</b>	<b>100,0</b>	<b>9.405.461,98</b>



---

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 10.444 TEUR erhöht. Das ist in erster Linie auf die deutlich 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 aufgrund des Wegfalls von Einmaleffekten im Vorjahr um knapp 1.000 TEUR gesunken. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um die Auflösung einer kurzfristigen Termingeldanlage.

Entwicklung des Eigenkapitals	(in EUR)
Jahresüberschuss 2024	7.716.285,66
Dividende 2023	-631.758,00
Veränderung Geschäftsguthaben	146.550,00
	<b>7.231.077,66</b>

Das Eigenkapital ist um rund 7.231 TEUR gestiegen von rund 78.425 TEUR auf rund 85.656 TEUR. Dabei ist die Eigenkapitalquote auf 36,5 % 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 (11.504,6 TEUR) und durch eine Umschuldung (1.700,0 TEUR) um rund 13.204,6 TEUR. Dem gegenüber standen Rückzahlungen von rund 1.843,7 TEUR (inkl. der Umschuldung in Höhe von 1.700,0 TEUR) und planmäßige Tilgungen von rund 9.450,2 TEUR. Hierin enthalten ist ein Tilgungszuschuss in Höhe von 400,4 TEUR. Im Ergebnis dieser Entwicklung sind die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 1.911,0 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 2024 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 2024 eine Höhe von rund 2.114 TEUR und stiegen zum Vorjahr um rund 113 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

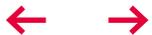
ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

**Kapitalflussrechnung 2024**

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	(in TEUR)	(in TEUR)
Jahresüberschuss	7.716,3	5.379,4
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.408,1	4.445,2
Andere Geldzu- und Geldabflüsse	-341,2	-49,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>11.783,2</b>	<b>9.775,6</b>
Zinsaufwand für Darlehen (Saldo)	2.006,0	1.956,9
Veränderung kurzfristiger Aktiva und Passiva	-295,9	-1.670,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.493,3</b>	<b>10.061,8</b>
Investitionen in das Anlagevermögen	-14.892,5	-3.055,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	96,6	811,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u. a. (Saldo)	85,6	152,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-14.710,3</b>	<b>-2.091,6</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (einschl. Umschuldungen)	11.504,6	3.031,6
Tilgung und Rückzahlung (einschl. Umschuldung)	-9.193,5	-8.697,7
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-2.056,4	-1.983,1
Auszahlung Dividende und Veränderung Geschäftsguthaben	-485,3	-327,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-230,6</b>	<b>-7.976,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.447,6</b>	<b>-6,3</b>
Finanzmittelbestand am 01.01. d. J.	2.459,4	2.465,7
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12. d. J.</b>	<b>1.011,8</b>	<b>2.459,4</b>

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 11.106,2 TEUR zu bedienen, eine Darlehensrückzahlung in Höhe von 143,7 TEUR zu realisieren sowie die Dividende für das Vorjahr von 631,8 TEUR auszuschütten.

Unter Berücksichtigung der weiteren Ein- und Auszahlungen aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergibt sich insgesamt ein Zahlungsmittelabfluss von 1.447,6 TEUR, der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf 1.011,8 TEUR reduzierte.

Aus der Finanzplanung für das Jahr 2024 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

**Ertragslage**

	<b>2024</b> (in TEUR)	<b>2023</b> (in TEUR)	<b>Veränderung</b> (in TEUR)
Bewirtschaftungstätigkeit	7.563,0	5.533,1	2.029,9
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-52,8	-12,0	-40,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-89,6	48,6	-138,2
Betriebsergebnis	7.420,6	5.569,7	1.850,9
Finanzergebnis	32,7	18,9	13,8
Neutrales Ergebnis	263,0	-209,2	472,2
Jahresüberschuss	7.716,3	5.379,4	2.336,9

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 (+580,8 TEUR), denen geringere Aufwendungen für Instandhaltung (-1.625,2 TEUR) entgegenstanden.

Die Veränderung des Ergebnisses beim sonstigen Geschäftsbetrieb ergibt sich aus dem Wegfall eines Einmal-effektes aus 2023 (-101,0 TEUR).

Die Veränderung des neutralen Ergebnisses ergibt sich im Wesentlichen aus einem Tilgungszuschuss für eine Modernisierung (+400,4 TEUR), dem leicht gesunkene Aufwendungen (-74,3 TEUR) entgegenstanden.



---

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

---

## **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 gestiegenen 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<sub>2</sub>-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. Unsere Investitionspolitik ist darauf ausgerichtet, zunehmende finanzielle Belastungen der Mitglieder durch steigende Energie- oder CO<sub>2</sub>-Kosten zu reduzieren.

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

### **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 2025 angemessen berücksichtigt.

*Uneinbringliche Forderungen:* 70,6 TEUR gegenüber rund 20,0 TEUR im Jahr 2023. Die uneinbringlichen Forderungen sind damit gegenüber dem Vorjahr um rund 50,6 TEUR gestiegen.

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



---

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

---

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 2025 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 2024 die Notenbankfähigkeit attestiert. Wir erwarten vor dem Hintergrund des stabilen Geschäftsverlaufs für das Jahr 2025 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.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr erhöht (von rund 15.886 TEUR auf rund 16.069 TEUR).

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

### **Prognosebericht**

Im Jahr 2024 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung, Austausch von Fenstern) in Höhe von 1.220 TEUR getätigt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Investitionen hierfür in Höhe von rund 1.350 TEUR vorgesehen.



---

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 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 leicht sinkenden Zinsen auf dem derzeitigen Niveau. Den Umfang von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen planen wir im Zuge des Risikomanagements. Dies vorausgeschickt, rechnen wir für 2025 mit ansteigenden Mieterträgen in Höhe von rund 20.950 TEUR (ohne Aufwendungszuschüsse) bei Zinsaufwendungen in Höhe von rund 2.230 TEUR (zuzüglich der Zinsen für die Neubaumaßnahmen).

Die Neubauinvestitionen haben wir mit rund 20.156 TEUR nach Verrechnung von Zuschüssen geplant. Davon sind rund 7.500 TEUR für das Projekt Bramfelder Chaussee vorgesehen. Für die Fabriciusstraße sind 3.444 TEUR an Ankaufs- und Baukosten in 2025 geplant. Für die Neubauten in Schenefeld veranschlagen wir für 2025 rund 4.112 TEUR. An Ankaufs- und Baukosten für die Alte Post in Schenefeld haben wir 5.000 TEUR geplant. Darüber hinaus sind bei den Investitionen weitere Kleinprojekte geplant, die wegen Geringfügigkeit nicht weiter berücksichtigt werden.

Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung haben wir mit rund 5.900 TEUR geplant. Den Jahresüberschuss für 2025 sehen wir bei rund 8.000 TEUR. Den Eigenkapitalbestand schätzen wir weiter ansteigend ein und erwarten in 2025 rund 93.200 TEUR.

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, 17.02.2025  
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 2024 - AKTIVA**

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		34.346,13		71.074,80
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	218.428.902,78		212.948.823,74	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	149.167,69		153.578,51	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00	
4. Technische Anlagen und Maschinen	202.042,61		115.386,80	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	305.752,05		399.193,23	
6. Anlagen im Bau	6.790.647,14		2.141.338,88	
7. Bauvorbereitungskosten	547.182,16		448.515,35	
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	226.423.695,43	5.805,55	216.212.643,06
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen	450.000,00		180.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	50.052,00	500.052,00	50.052,00	230.052,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>226.958.093,56</b>		<b>216.513.769,86</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	6.244.301,20		5.771.135,81	
2. Andere Vorräte	51.745,81	6.296.047,01	39.128,59	5.810.264,40
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	94.469,94		81.851,54	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	542.483,33	636.953,27	632.709,73	714.561,27
- davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 228.052,07			(296.772,42)	
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.011.789,08		2.459.414,46
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.748,52		8.159,47
<b>Bilanzsumme</b>		<b>234.911.631,44</b>		<b>225.506.169,46</b>

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 2024 - PASSIVA**

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	223.350,00		249.300,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	16.068.750,00		15.886.950,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	78.600,00	16.370.700,00	87.900,00	16.224.150,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 800.000,00	14.928.365,08		14.128.365,08 (600.000,00)	
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 47.670,18 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 6.200.000,00	53.640.383,76	68.568.748,84	47.392.713,58 (72.154,29)	61.521.078,66
			(4.100.000,00)	
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	7.716.285,66		5.379.428,18	
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	7.000.000,00	716.285,66	4.700.000,00	679.428,18
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>85.655.734,50</b>		<b>78.424.656,84</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.535.588,00		1.522.463,00	
2. Sonstige Rückstellungen	431.548,26	1.967.136,26	373.194,45	1.895.657,45
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.572.579,85		135.432.885,13	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.818.189,26		2.001.157,66	
3. Erhaltene Anzahlungen	6.312.655,25		6.267.284,95	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.216,65		62.535,91	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.101.232,48		1.300.041,91	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	190.866,43	147.081.739,92	79.778,28	145.143.683,84
davon aus Steuern: EUR 23.884,47			(22.334,70)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 6.688,45			(6.203,27)	
		207.020,76		42.171,33
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
<b>Bilanzsumme</b>		<b>234.911.631,44</b>		<b>225.506.169,46</b>

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 2024**

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	27.343.931,75		26.381.739,49	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	473.165,39		175.066,51	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	105.926,83		15.452,19	
4. Sonstige betriebliche Erträge	849.245,77		470.777,34	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.801.792,37		11.964.761,17	
<b>Rohergebnis</b>		<b>17.970.477,37</b>		<b>15.078.274,36</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.543.950,09		1.414.622,23	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	362.098,56	1.906.048,65	293.780,99	1.708.403,22
davon für Altersversorgung: EUR 79.261,64				(13.750,09)
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.408.193,92		4.445.243,30	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.066.875,02		862.063,53	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	2.176,82		916,48	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.217,96		37.861,14	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.114.021,19		2.001.033,21	
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 13.480,00				(17.926,00)
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>8.525.733,37</b>		<b>6.100.308,72</b>
13. Sonstige Steuern	809.447,71		720.880,54	
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>7.716.285,66</b>		<b>5.379.428,18</b>
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		7.000.000,00		4.700.000,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>716.285,66</b>		<b>679.428,18</b>



---

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 31.12.2024**

### **Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie – erstmalig – 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 105.926,83 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2024 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 1,88 % (im Vorjahr 1,82 %) zum 31.12.2024 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2024 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,88 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,93 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 11.224,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2024.

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.

Es wurde das vereinfachte Schätzverfahren angewendet.



---

**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 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 2024 veröffentlichte „Tarif 773 / 709 Comfort“ von der Condor Lebensversicherung-AG in Höhe von 3 % herangezogen. Als (Rest-)Rentengarantiezeit wurden gemäß den Policen zehn Jahre herangezogen.

Der von der Versicherung mitgeteilte Aktivwert beträgt: 202.677,96 EUR

Der umbewertete Aktivwert beträgt: 163.153,00 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 01.01.24	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.24	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.24	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Auf Umbuchungen (+/-)entfallende Abschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.24	Buchwert am 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	191.471,73	892,50	0,00	0,00	192.364,23	120.396,93	37.621,17	0,00	0,00	158.018,10	<b>34.346,13</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	279.504.083,49	4.975.668,01	18.070,63	4.794.462,43	289.256.143,30	66.555.259,75	4.271.980,77	0,00	0,00	70.827.240,52	<b>218.428.902,78</b>
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	189.222,90	0,00	0,00	0,00	189.222,90	35.644,39	4.410,82	0,00	0,00	40.055,21	<b>149.167,69</b>
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	<b>1,00</b>
Technische Anlagen und Maschinen	240.407,41	96.528,51	0,00	0,00	336.935,92	125.020,61	9.872,70	0,00	0,00	134.893,31	<b>202.042,61</b>
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	954.671,97	12.659,11	41.550,94	0,00	925.780,14	555.478,74	84.240,96	19.691,61	0,00	620.028,09	<b>305.752,05</b>
Anlagen im Bau	2.141.338,88	9.079.390,73	0,00	-4.430.082,47	6.790.647,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>6.790.647,14</b>
Bauvorbereitungskosten	448.515,35	457.308,72	0,00	-358.574,41	547.249,66	0,00	67,50	0,00	0,00	67,50	<b>547.182,16</b>
Geleistete Anzahlungen	5.805,55	0,00	0,00	-5.805,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	<b>283.520.032,89</b>	<b>14.621.555,08</b>	<b>59.621,57</b>	<b>0,00</b>	<b>298.081.966,40</b>	<b>67.307.389,83</b>	<b>4.370.572,75</b>	<b>19.691,61</b>	<b>0,00</b>	<b>71.658.270,97</b>	<b>226.423.695,43</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Beteiligungen	180.000,00	270.000,00	0,00	0,00	450.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
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
	<b>230.052,00</b>	<b>270.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500.052,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500.052,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>283.941.556,62</b>	<b>14.892.447,58</b>	<b>59.621,57</b>	<b>0,00</b>	<b>298.774.382,63</b>	<b>67.427.786,76</b>	<b>4.408.193,92</b>	<b>19.691,61</b>	<b>0,00</b>	<b>71.816.289,07</b>	<b>226.958.093,56</b>



---

**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 um Erwerbskosten für Grundstücke in der Fabriciusstraße (VE 64 und VE 72) in Bramfeld und Schenefeld (VE 71), eine gemischt genutzte Wohnanlage in der Wandsbeker Chaussee (VE 73) und zwei Fahrradhäuser in der Telemannstraße (VE 34) und am Hein-Köllisch-Platz (VE 40).

Die Zugänge bei den Technischen Anlagen und Maschinen betreffen hauptsächlich eine Fotovoltaikanlage im Grömitzer Weg (VE 66).

Zugänge in Höhe von rund 3.300 TEUR bei den Anlagen im Bau betreffen den Neubau im Grömitzer Weg und wurden in 2024 nach Fertigstellung in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht. Die restlichen Zugänge in Höhe von rund 5.800 TEUR betreffen unsere Bauvorhaben in Schenefeld (VE 68 bis 70).

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen in Höhe von knapp 400 TEUR Architekten- und Planungsleistungen für eine weitere Baumaßnahme in Schenefeld (VE 71).

Die Zugänge im Bereich Beteiligungen in Höhe von 270 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 228.052,07 EUR. Davon resultieren 64.899,07 EUR aus Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Investitions- und Förderbank (IFB) und 163.153,00 EUR aus einer rückgedeckten Pensionszusage.

In den sonstigen Rückstellungen befinden sich 194.555,00 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 Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergibt.

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit			Gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	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	135.432.885,13	8.769.578,17	34.108.827,84	92.554.479,12	135.432.885,13	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.818.189,26	1.818.189,26	-	-	1.818.189,26	GPR
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.001.157,66	204.073,40	1.797.084,26	-	2.001.157,66	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.312.655,25	6.312.655,25	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.267.284,95	6.267.284,95	-	-	-	
<b>Gesamt</b>	<b>147.081.739,92</b>	<b>18.773.626,98</b>	<b>34.777.022,77</b>	<b>93.531.090,17</b>	<b>139.390.769,11</b>	<b>GPR</b>
<b>Gesamt Vorjahr</b>	<b>145.143.683,84</b>	<b>16.683.292,62</b>	<b>35.905.912,10</b>	<b>92.554.479,12</b>	<b>137.434.042,79</b>	<b>GPR</b>

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

2024  2023      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**

Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen. Dies resultiert aus den allgemeinen Kostensteigerungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund eines Tilgungszuschusses von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) um rund 400.400 EUR gestiegen.

Die gesunkenen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit resultieren zu einem großen Teil aus geringeren Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen in Höhe von 6.822,26 EUR Aufzinsungen von Forderungen für Fördermittel gegen die Investitions- und Förderbank und in Höhe von 41.395,70 EUR die Anlage von Termingeldern.

In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen befinden sich 13.480,00 EUR für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.



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 31.12.2024 insgesamt rund 2.036 TEUR. Diese Verpflichtungen werden durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

Beteiligungen: Die Genossenschaft ist zum 31.12.2024 an der GbR Arbeitsgemeinschaft Bramfelder Südspitze mit 50,00 % beteiligt. Die Anteilshöhe der Beteiligung orientiert sich an der Geschossfläche der einzelnen Partner am Gesamtprojekt. Der Sitz ist Hamburg. Der Kapitalanteil betrug zum 31.12.2024 insgesamt 450.000,00 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	6,75	(6,50)	3,00	(3,00)
Technische Mitarbeiter	3,75	(4,00)	0,00	(0,00)
Hauswarte	4,00	(4,50)	0,00	(0,00)
<b>Insgesamt</b>	<b>14,50</b>	<b>(15,00)</b>	<b>3,00</b>	<b>(3,00)</b>

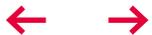
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Außerdem war zum 31.12.2024 eine Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern hat sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt entwickelt:

Anfang 2024	4.259
Zugang	144
Abgang	99
<b>Ende 2024</b>	<b>4.304</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2024 16.068.750,00 EUR. Das entspricht einer Zunahme um 181.800,00 EUR. Die Geschäftsguthaben haben sich insgesamt um 146.550,00 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

---

<b>Ergebnisverwendung 2024</b>	EUR
Jahresüberschuss	7.716.285,66
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gem. § 41, Abs. 2 der Satzung (mind. 10 %)	800.000,00
Einstellung in andere Rücklagen (jeweils durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 17.02.2025)	6.200.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>716.285,66</b>
<b>Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:</b>	
4 % Dividende auf EUR 15.836.700,00	633.468,00
Zuweisung in andere Ergebnisrücklagen	82.817,66
	<b>716.285,66</b>

Hamburg, 17.02.2025  
 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 2024

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der Vorstand uns wieder regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Genossenschaft informiert. In zehn gemeinsamen Sitzungen wurden wir über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet und in bedeutsame Entscheidungen einbezogen. Dabei hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung kontinuierlich gefördert, beraten und überwacht. Außerdem fanden fünf alleinige Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates tagte zweimal, der Bauausschuss trat nicht gesondert zusammen.

Gemäß unserer Satzung werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat regelmäßig auf die Dauer von fünf Jahren bestellt, wobei Abweichungen zulässig sind. Für Herrn Bertram wäre dieser Zeitraum am 31.03.2025 ausgelaufen. Wir konnten mit Herrn Bertram Einigkeit erzielen, haben seine Wiederbestellung beschlossen und den Anstellungsvertrag bis zum 30.06.2029 verlängert. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit und wünschen Herrn Bertram auch weiterhin eine glückliche Hand für unsere Genossenschaft.

Einen Schwerpunkt der gemeinsamen Beratungen nahm die Projektentwicklung Bramfelder Südspitze ein. Hier gab es im Vorfeld vielfältige Fragestellungen zu klären und Hindernisse zu beseitigen. Mittlerweile sind die Bagger am Werk und dem Neubau steht nichts mehr im Wege. Auch in die Aufstockung und Erweiterung unserer Wohnanlage im Alten Zollweg / Grömitzer Weg sowie die Weiterentwicklung unserer Neubaupläne in Schenefeld war der Aufsichtsrat intensiv eingebunden. Zum Ankauf eines Bestandsgebäudes in der Wandsbeker Chaussee hat sich der Aufsichtsrat positiv positioniert, dieser konnte inzwischen abgeschlossen werden. Weitere Themen waren das Risikomanagement, die Wirtschafts- und Finanzplanung, die Steuerbilanz, die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung und Personalthemen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in seinen zwei Sitzungen mit dem Zahlenwerk zum Jahresabschluss 2023 und mit den Bundes- und Landesförderungssystemen für Bauvorhaben.

In der Augustsitzung haben wir auf einer Rundfahrt mehrere unserer Wohnanlagen besichtigt und uns über den Fortgang der Projekte informiert. Bei weiteren Gelegenheiten haben wir unsere Sitzungen in sich im Bau befindliche oder bereits fertiggestellte Einheiten verlegt, um uns ein eigenes Bild vor Ort machen zu können. Mitglieder des Aufsichtsrates haben an der jährlich stattfindenden Verbandstagung in Lübeck teilgenommen und sich über aktuelle Themen der Wohnungswirtschaft informiert.



---

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 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen als zuständiger Prüfungsverband hat uns für das Jahr 2024 die vollständige Erfüllung unserer Pflichten attestiert.

Das vom Vorstand vorgelegte Zahlenwerk zum Jahresabschluss 2024 wurde durch uns am 17.02.2025 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben und wir sind mit der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes einverstanden. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 wurde am 27.03.2025 ausführlich besprochen und durch den Aufsichtsrat gebilligt.

Bei der Präsentation der Ergebnisse der gesetzlichen Prüfung im März 2025 wurde uns durch die Verbandsprüferin bestätigt, dass sich keinerlei (wesentliche) Beanstandungen ergeben haben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Lagebericht und den Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 zum positiven Geschäftsergebnis und zum Wohl der Genossenschaft beigetragen.

Hamburg, 22.04.2025

Der Aufsichtsrat:  
Verena Piehler (Vorsitzende)  
Hans Jürgen Andresen  
Birte Gorke  
Katrin Hennings  
Niels Mordhorst  
Nicolas Rinkel



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



---

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 2024

Die Prüfung haben wir in der Zeit vom 04.11.2024 bis 08.11.2024 (Vorprüfung) sowie vom 17.02.2025 bis 14.03.2025 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 soll gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Genossenschaft am 27.03.2025 berichtet werden.

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 31.12.2024 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 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft.

Der Lagebericht für 2024 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 2025 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 14.03.2025

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

Prüfungsdienst

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

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](mailto: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](http://www.kreativkoepfe.de)

Fotos: Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

