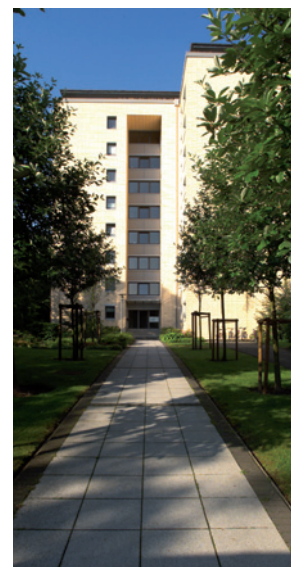
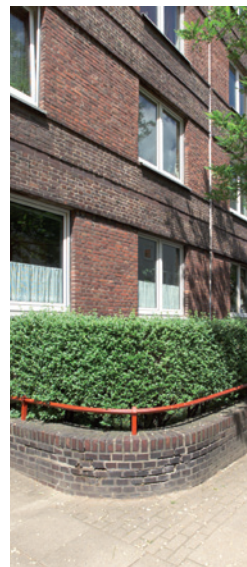


WHW 1897

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG
Behnenkammer 2
22041 Hamburg

Tel. 040 6828770 · E-Mail: info@whw1897.de
Website: www.whw1897.de

Gegründet am 27. August 1897

In das Genossenschaftsregister eingetragen am
22. September 1897 unter der Registernummer 883.

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	2
Vorwort	3
Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick	5
Bericht des Vorstandes	6
Hausbewirtschaftung	6
Die wirtschaftliche Lage	7
Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung	11
Vermietung	13
Tätigkeit der Organe	14
Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft	15
Gewinnverwendung	17
Bilanz zum 31. Dezember 2025	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025	21
A) Allgemeine Angaben	21
B) Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
C) Erläuterungen zur Bilanz	23
D) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
E) Sonstige Angaben	24
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens	26
Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2025	27
Lagebericht	28
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	28
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	31
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	34
Bericht des Aufsichtsrates	37
Aus der Verwaltung	39
Unser Objektbestand am 31. Dezember 2025	41
Unseren in 2025 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken	44

Anmerkung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbeschreibungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

- Detlef Siggelkow (hauptamtlich)
- Christian Kopka (hauptamtlich)

Prokurist

- Benjamin Körner (ab April 2025)

Handlungsbevollmächtigte

- Holger Tschirner
- Annika Johanna Kessen (ab April 2025)

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Björn Hauto (Vorsitzender)
- Erkan Yilmaz (stellvertretender Vorsitzender)
- Henriette Breede (Schriftführerin bis Juni 2025)
- Mona Schnülle (stellvertretende Schriftführerin)
- Malena Harders (Schriftführerin ab Juni 2025)
- Kai Roland Zenker

Der aktuelle Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet

- Finanzausschuss: Erkan Yilmaz und Kai Roland Zenker
- Bauausschuss: Björn Hauto, Henriette Breede und Malena Harders
- Vermietungsausschuss: Mona Schnülle und Malena Harders

Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner,
sehr geehrte Damen und Herren,

auch das Geschäftsjahr 2025 war von anhaltenden politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägt. Die verhaltene konjunkturelle Entwicklung, steigende Bau- und Energiekosten sowie ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau stellten die Wohnungswirtschaft vor anspruchsvolle Rahmenbedingungen. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ungebrochen hoch.

Vor diesem Hintergrund sehen wir unsere Aufgabe bei der Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG (WHW 1897) darin, wirtschaftliche Stabilität mit sozialer Verantwortung in Einklang zu bringen. Der zunehmende Zielkonflikt zwischen Investitionserfordernissen, regulatorischen Anforderungen und bezahlbaren Mieten erfordert dabei ein umsichtiges und vorausschauendes Handeln.

Nach der Fertigstellung unseres Neubauprojekts in der Behnkenkammer im Sommer des Vorjahres haben sich die Abläufe im neuen Verwaltungsgebäude im Jahr 2025 weiter etabliert. Ein Jahr nach dem Umzug haben wir dies gemeinsam mit unseren Mitgliedern im Rahmen eines Tages der offenen Tür gewürdigt.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung haben wir unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konsequent fortgeführt und ausgeweitet. Neben laufenden Maßnahmen wurden verstärkt Wohnungssanierungen umgesetzt, um die Qualität unseres Bestandes langfristig zu sichern und weiter zu verbessern.

Auch die Weiterentwicklung unserer technischen Infrastruktur wurde planmäßig vorangetrieben. Hierzu zählen insbesondere der Ausbau des Glasfasernetzes sowie die Umsetzung gesetzlicher und technischer Anforderungen in unseren Wohnanlagen.

Die Verantwortung für unsere Mitarbeiter bleibt ein wesentlicher Bestandteil unseres Handelns. Ergänzend zu den bestehenden Erste-Hilfe-Maßnahmen wurden im Berichtsjahr Fahrsicherheitstrainings durchgeführt, um die Sicherheit im Arbeitsalltag weiter zu erhöhen.

Neben wirtschaftlichen und technischen Themen ist uns auch das genossenschaftliche Miteinander ein wichtiges Anliegen. Die im Jahr 2025 erneut durchgeführten Veranstaltungen, wie die Seniorenweihnachtsfeiern, haben einmal mehr gezeigt, welchen hohen Stellenwert Gemeinschaft und persönlicher Austausch in unserer Genossenschaft haben.

Nach breiter Zustimmung aus den Reihen der Vertreter wurde 2025 eine neue Stelle „Soziales Management“ geschaffen, um unsere Mitglieder bei Sorgen und Belastungen beraten und unterstützen zu können. In diesem Zusammenhang soll noch in diesem Jahr ein Nachbarschaftstreff, das „Wohnzimmer der WHW 1897“, in der Holzmühlenstraße eröffnet werden. In diesen Räumen soll ein buntes Programm angeboten werden. Die genauen Bedarfe wurden mit Hilfe der kürzlich erfolgten Mitgliederbefragung ermittelt.

Auch unter herausfordernden Rahmenbedingungen zeigt sich die wirtschaftliche und soziale Stabilität unserer Genossenschaft. Die nachhaltige Bereitstellung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum bildet den Kern unseres Handelns.

Wir danken allen Mitgliedern, Vertretern, unseren Geschäftspartnern sowie insbesondere unseren Mitarbeitern für ihr Engagement, ihre Unterstützung und das gelebte Miteinander. Ihr Einsatz ist die Grundlage für unseren gemeinsamen Erfolg.

Unser Anspruch bleibt unverändert: Wir wollen auch künftig ein verlässlicher, sozial verantwortlicher Vermieter sein – nah an den Menschen, wirtschaftlich stabil und mit Blick auf die kommenden Generationen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine informative Lektüre des Geschäftsberichts.

Ihr Vorstand

Detlef Siggelkow

Christian Kopka



Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme	147.435.387,57 €	148.395.909,95 €	145.626.823,88 €	138.790.919,79 €	132.250.102,90 €	125.921.853,31 €	117.568.952,49 €
Eigenkapitalquote	38,34 %	34,93 %	30,79 %	29,59 %	28,43 %	26,78 %	26,79 %
Investitionen	519.514,06 €	4.937.152,79 €	7.376.332,17 €	10.702.478,66 €	10.449.896,70 €	11.959.388,81 €	4.332.670,67 €
Geschäftsguthaben	13.768.924,00 €	13.558.948,00 €	13.445.536,00 €	13.346.268,00 €	13.029.900,00 €	12.735.320,00 €	12.467.468,00 €
Rücklagen	42.227.604,11 €	37.758.290,92 €	30.883.139,41 €	27.227.962,91 €	24.083.869,30 €	20.508.919,97 €	18.555.568,81 €
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	28.160.747,79 €	27.191.571,93 €	26.122.328,97 €	24.993.064,85 €	23.895.784,13 €	23.100.614,33 €	22.655.784,65 €
Instandhaltung	7.790.946,64 €	5.548.028,67 €	7.969.411,06 €	7.105.352,75 €	6.608.511,88 €	7.338.645,41 €	6.788.524,71 €
Jahresüberschuss	4.994.837,67 €	7.393.339,83 €	4.168.100,34 €	3.643.475,93 €	4.064.974,93 €	2.433.556,12 €	2.511.276,70 €
Bilanzgewinn	525.524,48 €	518.188,32 €	512.923,84 €	499.364,32 €	489.725,60 €	480.504,96 €	476.555,04 €
Mitglieder (Anzahl)	4.587	4.539	4.508	4.489	4.404	4.345	4.297
Durchschnittliche Geschäftsanteile/verbleibende Mitglieder	2.906,94 €	2.901,46 €	2.878,62 €	2.862,32 €	2.838,26 €	2.821,89 €	2.797,13 €
Eigene Wohnungen	3.334	3.334	3.286	3.286	3.249	3.249	3.282
Übrige Objekte	1.563	1.565	1.488	1.485	1.507	1.541	1.553

Bericht des Vorstandes

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2025:

- 3.334 Wohnungen
 - 37 Läden und sonstige gewerbliche Objekte
 - 2 Waschküchen und 1 Heizhaus
 - 1 Verwaltungsgebäude
 - 1 Regiegebäude
 - 1 Gemeinschaftshaus
- 984 Tief- und Garagenstellplätze
- 465 Kfz-Stellplätze im Freien
 - 49 Fahrradboxen und Fahrradeinstellplätze
 - 22 Netzstationen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen, Werbeflächen, Packstation

4.897 Miet-, Gewerbe- und Nutzobjekte (Wohnfläche 204.670 m², Gewerbefläche 6.653 m²)

Das Wohn- und Verwaltungsgebäude
in der Behnkenkammer 2



Die wirtschaftliche Lage

Wirtschaftliche Situation allgemein/Bruttoinlandsprodukt

Die wirtschaftliche Entwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg war im Jahr 2025 weiterhin von einem anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistikamtes Nord stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) Hamburgs im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum nominal (in jeweiligen Preisen) um 3,5 %. Preisbereinigt ergab sich ein reales Wachstum von 1,1 %. Damit entwickelte sich Hamburg günstiger als der gesamtdeutsche Durchschnitt, der im gleichen Zeitraum stagnierte. Getragen wurde das Wachstum insbesondere vom Dienstleistungssektor, der in Hamburg strukturell eine herausragende Bedeutung besitzt. Industrie und Baugewerbe zeigten demgegenüber eine differenzierte Entwicklung mit teilweise rückläufiger Dynamik infolge hoher Bau- und Finanzierungskosten sowie konjunktureller Unsicherheiten.

Quelle: Statistikamt Nord, Pressemitteilung „Bruttoinlandsprodukt in Hamburg im 1. Halbjahr 2025“

Klimaplan: CO₂-Emissionen und Dekarbonisierung

Das Hamburgische Klimaschutzgesetz verpflichtet die Freie und Hansestadt Hamburg, die energiebedingten CO₂-Emissionen bis 2030 um 70 % gegenüber 1990 zu reduzieren. Mit der Zweiten Fortschreibung des Klimaplans wurden hierfür sektorbezogene Ziele definiert, wobei Sektoren wie Gebäude und Verkehr ihre Ziele aktuell verfehlen. Nach dem Hamburger Zukunftsentscheid trat am 08. November 2025 eine Gesetzesänderung in Kraft, durch die das Ziel der Netto CO₂-Neutralität von 2045 auf 2040 vorgezogen wurde.

Im Jahr 2023 betragen die CO₂-Emissionen in Hamburg 11.706 Tausend Tonnen. Gegenüber 1990 entspricht dies einer Minderung um 43 % (8.792 Tausend Tonnen CO₂). Zur Erreichung des 2030-Ziels ist eine zusätzliche Reduktion um weitere 27 % gegenüber 1990 erforderlich. Das entspricht einer Minderung um 47 % im Vergleich zum Emissionsniveau des Jahres 2023.

Der Hamburger Senat hat im Januar 2026 den Zwischenbericht zum Umsetzungsstand des Hamburger Klimaplans vorgelegt. Der Bericht informiert über die Fortschritte und Herausforderungen auf dem Weg zur Erreichung der Klimaziele. Bei der zentralen Wärmeversorgung sollen die Klimaziele durch das Wachstum der Wärmenetze und die Dekarbonisierung der Fernwärmeerzeugung durch den Kohleausstieg bis 2030 erreicht werden. Die in Arbeit befindliche Wärmeplanung soll dabei die erforderliche Orientierung liefern, diese wird im Sommer 2026 veröffentlicht.

Fokusthema private Wohngebäude: Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat Hamburg schon im Jahr 2021 und als erstes Bundesland eine umfangreiche Datenbasis zum Modernisierungsgrad seines Wohngebäudebestands erstellt. Dabei wurden nicht nur technische Belange berücksichtigt, sondern auch stets die Auswirkungen verschiedener Lösungsansätze auf die Investitions- und Wohnkosten. Für die Zielerreichung bei

privaten Wohngebäuden in Hamburg kommt es auf eine schnelle Dekarbonisierung der Energieversorgung an, vor allem durch einen beschleunigten Ausbau von Fernwärme sowie dem verstärkten Einsatz von Wärmepumpen. Der größte Hebel zur Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen ist die Dekarbonisierung der Energieversorgung, die energetische Sanierung von Wohngebäuden dient weiterhin der Reduktion des Energiebedarfs und erfolgt im Rahmen der Instandsetzung am Ende der Bauteillebensdauer. Außerdem sollten Maßnahmen und Bilanzierungen auf Quartiers- und Flottenebene stark ausgebaut werden, damit sie zur gleichwertigen Alternative von Maßnahmen am Einzelgebäude werden.

Laut Zwischenbericht zum Hamburger Klimaplan stellt für den Ausbau der Fernwärmenetze die Wärmelieferverordnung, die eine Warmmietenneutralität beim Wechsel von einer Eigenversorgung auf einen Dienstleister regelt, eine Hürde dar. Die Betrachtung der Warmmietenneutralität erfolgt durch einen Abgleich des neuen Wärmeliefervertrages mit den letzten drei Jahren der Heizkosten. Somit muss ein Wärmenetzanschluss, welcher zukunftsfähig, aber aufgrund von Investitionen in die Dekarbonisierung und den Ausbau der Wärmenetze relativ teuer ist, mit einer fossilen Gasheizung und historisch gesehen günstigen Brennstoffkosten verglichen werden. Durch in den vergangenen Jahren wieder sehr niedrige Beschaffungspreise für Erdgas ist es in den meisten Fällen voraussichtlich nicht mehr möglich, die notwendige Warmmietenneutralität darzustellen.

Quelle: Senatsdrucksache 23/2560 vom 30.12.2025 – hamburg.de

Quelle: Hamburger Klimaplan Zwischenbericht 2026 – hamburg.de

Stromerzeugung

Im Jahr 2025 sind in Hamburg nach vorläufigen Angaben der Netzbetreiber rund 1,5 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom eingespeist worden. Das entspricht einer Steigerung von 1,8 % gegenüber dem Vorjahr. Die Stromausspeisung an Letztverbraucher belief sich im gleichen Zeitraum auf 10,6 Mio. MWh, das sind 6,6 % mehr als im Vorjahr, so das Statistikamt Nord.

Mit gut 0,9 Mio. MWh und einem Anteil von 65,0 % stammte der weitaus überwiegende Anteil der Stromeinspeisung aus fossilen Energieträgern. Rund 0,5 Mio. MWh des eingespeisten Stroms wurden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind 2 % mehr als im Vorjahr und entspricht knapp einem Drittel der gesamten Stromeinspeisung. Ein gutes Drittel davon stammte aus Windenergie, gefolgt von Biomasse mit einem Anteil von 22 % an den erneuerbaren Energien. Strom aus Photovoltaik lag aufgrund eines Anstiegs von 52,8 % gegenüber dem Vorjahr erstmals an dritter Stelle (ebenfalls rund 22 % der erneuerbaren Energien).

Quelle: Statistik Nord: Stromeinspeisung in Hamburg 2025

Wohnungsbau in Hamburg im Jahr 2024

Im Jahr 2024 sind in Hamburg 8.319 neue Wohnungen als fertiggestellt gemeldet worden. Das sind 2.320 Wohnungen bzw. 39 % mehr als im Jahr 2023. Insgesamt entstanden dadurch 569.360 m² neue Wohnfläche. Das sind 67.710 m² mehr als im Vorjahr (plus 13,5 %). Unter den neu gebauten Wohnungen befanden sich 1.610 Eigentumswohnungen. 8.065 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 254 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen. Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (6.334 Wohnungen bzw. 78,5 %) im Geschosswohnungsbau.

Die durchschnittliche Größe der fertiggestellten Wohnungen sank auf 67,3 m². Im Vorjahr lag dieser Wert bei 82,1 m².

Quelle: Statistikamt Nord, Statistik informiert Nr. 85/2025

Entwicklung der Baugenehmigungen 2024/2025

Im Jahr 2024 konnte Hamburg nach dem bundesweiten Rückgang der Baugenehmigungen eine gegenläufige Entwicklung verzeichnen. Während die Genehmigungszahlen in Deutschland insgesamt um 15 % sanken, stieg die Zahl der in Hamburg genehmigten Wohnungen gegenüber 2023 um 24 % auf 6.710 Einheiten. Damit wurde erstmals wieder eine Stabilisierung des Marktes erkennbar.

Diese Entwicklung setzte sich im Jahr 2025 fort. Mit insgesamt 6.734 genehmigte Wohnungen lag das Ergebnis leicht über dem Vorjahreswert (plus 24 Einheiten). Seit dem Jahr 2011 summiert sich die Gesamtzahl der in Hamburg genehmigten Wohnungen damit auf 145.666 Wohneinheiten.

Quelle: Hamburg genehmigte im Jahr 2025 insgesamt 6.734 Wohneinheiten – hamburg.de

Hamburger Mietenspiegel 2025

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat zum Stichtag 1. April 2025 den qualifizierten Mietenspiegel aktualisiert. Nach Angaben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beträgt in diesem die mittlere Nettokaltmiete für den relevanten Wohnungsbestand 9,94 Euro je m² Wohnfläche. Damit ist der Mittelwert seit der letzten Erhebung 2023 um 1,12 % gestiegen, deutlich unter der aktuellen Inflationsrate von 2,3 %. Damit liegt Hamburg weiterhin unter den Durchschnittswerten der Vergleichsstädte München, Stuttgart und Frankfurt am Main.

Im Vergleich zum letzten Mietenspiegel wurden u. a. folgenden Änderungen vorgenommen: Erstmals wurde zur Berechnung der Mittelwerte der Median (methodischer Wechsel vom arithmetischen Mittel auf den Medianwert) verwendet, um Verzerrungen durch Ausreißer zu reduzieren, dies ist auch die Hauptursache für den geringen Mietenanstieg. Darüber hinaus wurden rund 2.400 Wohnlagen neu eingestuft. Zudem werden Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 25 m² berücksichtigt.

Der Mietenspiegel basiert auf einer umfassenden Neuerhebung, bei der Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter von rund 47.450 Wohnungen befragt wurden. Er dient der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und berücksichtigt frei finanzierte Wohnungen ohne Preisbindung, deren Mieten in den vergangenen sechs Jahre neu vereinbart oder geändert wurden. Sozialwohnungen sowie unveränderte Bestandsverträge innerhalb dieses Zeitraums sind nicht enthalten.

Quelle: Hamburger Mietenspiegel 2025 – Center for Real Estate Studies

Hamburger Mietenstudie 2025

Die Hamburger Mietenstudie 2025 basiert auf der Auswertung von rund 283.000 bestehenden Mietverträgen und erfasst damit mehr als ein Drittel aller Mietverhältnisse in der Hansestadt. Im Vergleich zur Mietenstudie 2022 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete um 8,8 % gestiegen. Damit steigen die Mieten weiterhin, jedoch langsamer als die Verbraucherpreise, die seit 2022 um 10,8 % zugenommen haben. Die Leerstandsquote in Hamburg liegt weiterhin unter einem Prozent und entspricht damit faktisch einer Vollvermietung. Regional zeigt sich, dass in innerstädtischen und westlichen Stadtteilen höhere Mieten verlangt werden als in Randlagen und in den Stadtteilen südlich der Elbe.

Wie in der Hamburger Mietenstudie 2025 ermittelt wurde, sind auch die Nebenkosten („zweite Miete“) weiter gestiegen und liegen derzeit bei durchschnittlich 3,33 Euro pro m², nachdem sie 2019 noch 2,76 Euro pro m² betragen. Dies entspricht einem Anstieg von mehr als 20 % innerhalb von sechs Jahren.

Quelle: CRES Hamburger Mietenstudie 2025 (2025-11-28_Report-final.pdf)

Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung

Der Schwerpunkt der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2025 lag auf den Wohnungseinzelmodernisierungen. Besonders nach langjährigen Mietverhältnissen sind oftmals umfassende Erneuerungen der elektrischen Anlagen und der sanitären Ausstattung erforderlich. Hierfür wurden insgesamt rund 4 Mio. Euro aufgewendet – ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Die Leerstandsquote konnte zum Stichtag 31.12.2025 auf 1,6 % gesenkt werden.



Die Genehmigungsplanung für den Abbruch der auskragenden Balkone und die Errichtung neuer Balkontürme in der Ahrensburger Straße 11-17 wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist für 2026 eingeplant. Gestalterisch orientieren sich die neuen Balkontürme an der angrenzenden Anlage in der Birtstraße, um ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten.



Balkone: Ahrensburger Straße (links) Birtstraße (rechts)

Ein weiterer Schwerpunkt lag im Geschäftsjahr 2025 auf strategischen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Für ausgewählte Gebäude wurden im Rahmen einer ganzheitlichen Analyse technisch, wirtschaftlich und gestalterisch tragfähige Konzepte zur energetischen Modernisierung entwickelt. Diese werden in den kommenden Jahren weiterverfolgt.

Ergänzend wurden für einzelne Gebäude individuelle Sanierungsfahrpläne erstellt und Machbarkeitsstudien durchgeführt. Die gewonnenen Erkenntnisse unterstützen uns dabei, unsere Dekarbonisierungsstrategie konsequent voranzutreiben und unsere Wohnanlagen nachhaltig zukunftsfähig zu machen.



Darüber hinaus konnten wir im Berichtsjahr den Glasfaserausbau in unseren Wohnanlagen erfolgreich vorantreiben und die gesteckten Ziele sogar übertreffen. Zum Stichtag 31.12.2025 waren bereits 2.272 Wohneinheiten mit leistungsstarken Glasfaseranschlüssen ausgestattet – das entspricht rund 77 % der Wohnungen.

Mit jedem weiteren Anschluss steigern wir den Wohnkomfort, erleichtern digitales Arbeiten und Leben von Zuhause und machen unsere Wohnanlagen fit für die Zukunft. Wir danken allen Mitgliedern für ihre Mitwirkung bei der erfolgreichen Umsetzung und blicken zuversichtlich auf den erfolgreichen Abschluss des Projektes in 2026.

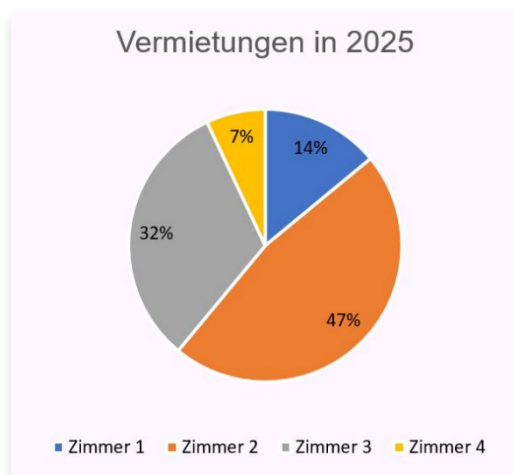
Vermietung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden bis zum Stichtag am 31.12. insgesamt 261 Wohn- und Gewerbeeinheiten neu vermietet. Davon entfielen 256 Vermietungen auf den Wohnungsbestand sowie 5 Vermietungen auf Gewerbeeinheiten.

Von den neu vermieteten Wohnungen betrafen 228 Einheiten den frei finanzierten Wohnungsbestand, während 28 Wohnungen dem öffentlich geförderten Wohnungsbestand zuzuordnen waren. Der geförderte Wohnraum leistet weiterhin einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung und zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte.

Unsere Vermietung stellte im Berichtsjahr eine schnelle und effiziente Wiedervermietung freiwerdender Einheiten sicher. Dadurch konnten Leerstandszeiten minimiert, Erlösausfälle reduziert und die Stabilität der Mieterträge nachhaltig gesichert werden. Die anhaltend hohe Nachfrage bestätigt die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens.

Der Wohnungsbestand der WHW 1897 umfasste im Berichtsjahr am 31.12. insgesamt 3.334 Wohneinheiten. Es wurden 198 Wohnraummietverhältnisse beendet, woraus sich eine Fluktuationsquote von 5,94 % ergibt.



Tätigkeit der Organe

Der Vorstand hat im Berichtsjahr über alle wesentlichen Geschäftsangelegenheiten in 15 Sitzungen beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam in sechs Sitzungen über die nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat in einer Sitzung (Konstituierende Sitzung) ohne den Vorstand und in einer außerordentlichen Sitzung mit dem Vorstand getagt. Des Weiteren haben im Geschäftsjahr 2025 Sitzungen des Bauausschusses, Sitzungen des Finanzausschusses und eine Sitzung des Vermietungsausschusses stattgefunden.

Die 73. ordentliche Vertreterversammlung fand am 30. Juni 2025 statt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand berichteten über das Geschäftsjahr 2024, unter anderem über das Ergebnis der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2024 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen e. V. Die Berichte wurden von der Vertreterversammlung jeweils zustimmend aufgenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt, und es wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Vor der ordentlichen Vertreterversammlung wurde eine Informationsveranstaltung zum Thema "Vertreter - Rechte und Pflichten" durchgeführt. Dr. Kai Mediger, der Justiziar des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. informierte unsere Vertreter und Ersatzvertreter.

Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft



F Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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) durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, die die Anforderungen aller Generationen angemessen berücksichtigt.

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

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

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

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



Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 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 ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom positiven Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 01.06.2026

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendung

In der Vertreterversammlung am 30. Juni 2025 wurde beschlossen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 7.393.339,83 € eine Dividende von 4 % (518.188,32 €) auf die am 1. Januar 2024 vorhandenen dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wurde vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 739.333,98 € verbleibenden Jahresüberschuss von 6.135.817,53 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden am 29. Juni 2026 der Vertreterversammlung vorschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 4.994.837,67 € eine Dividende in Höhe von 4 % (525.524,48 €) auf die am 1. Januar 2025 vorhandenen dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 499.483,77 € verbleibenden Jahresüberschuss von 3.969.829,42 € den Anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Hamburg, 27. April 2026

Detlef Siggelkow

Christian Kopka

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
	13.257,00	29.165,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.702.000,39	128.578.367,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.915.707,38	7.073.761,38
3. Technische Anlagen und Maschinen	112.517,00	122.324,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	599.885,72	647.560,67
5. Bauvorbereitungskosten	134.666,01	63.574,87
6. Geleistete Anzahlung	<u>25.000,00</u>	<u>0,00</u>
	132.489.776,50	136.485.588,31
III. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>
	132.504.533,50	136.516.253,31
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	6.815.812,56	5.814.563,45
2. Andere Vorräte	<u>7.443,51</u>	<u>1.483,93</u>
	6.823.256,07	5.816.047,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	110.856,31	48.730,05
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>402.927,91</u>	<u>454.089,31</u>
	513.784,22	502.819,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	<u>7.570.186,35</u>	<u>5.550.495,79</u>
	14.907.226,64	11.869.362,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	23.627,43	10.294,11
Bilanzsumme	147.435.387,57	148.395.909,95

Bilanz zum 31. Dezember 2025

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
davon der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder: 425.412,00 € (Vorjahr: 380.952,00 €)		
	13.768.924,00	13.558.948,00
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage		
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 499.483,77 € (Vorjahr: 739.368,95 €)		
6.179.873,57		5.680.389,80
2. Andere Ergebnisrücklagen		
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 3.969.829,42 € (Vorjahr: 6.136.132,24 €)		
<u>36.047.730,54</u>		<u>32.077.901,12</u>
	42.227.604,11	37.758.290,92
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss 4.994.837,67		
		7.393.339,83
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen <u>- 4.469.313,19</u>		
	<u>525.524,48</u>	<u>-6.875.151,51</u>
	56.522.052,59	<u>518.188,32</u>
		51.835.427,24
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen		
	5.624.794,00	5.551.835,00
2. Steuerrückstellungen		
	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen		
	<u>454.610,00</u>	<u>457.260,00</u>
	6.079.404,00	6.009.095,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
	71.016.577,71	77.225.087,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
	4.905.027,60	5.242.327,85
3. Erhaltene Anzahlungen		
	7.102.758,07	6.681.654,43
4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		
	22.968,75	21.339,17
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		
	1.376.090,60	945.951,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern: 6.256,70 € (Vorjahr: 11.661,34 €)		
<u>10.584,84</u>		<u>25.154,76</u>
	84.434.007,57	90.141.516,01
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	399.923,41	409.871,70
Bilanzsumme	147.435.387,57	148.395.909,95

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	28.160.747,79	27.191.571,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.303,27</u>	<u>1.691,21</u>
	28.164.051,06	27.193.263,14
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.001.249,11	110.374,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	420.614,32
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.170.823,67	1.632.293,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen		
a) Aufwand für Bewirtschaftungstätigkeit	14.377.318,09	11.034.510,09
Rohergebnis	15.958.805,75	18.322.035,38
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.545.994,68	2.224.075,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 333.206,41 € (Vorjahr: 775.822,44 €)	<u>829.367,55</u>	<u>1.228.452,51</u>
	3.375.362,23	3.452.527,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.495.368,25	4.282.382,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.266.535,77	1.361.339,43
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	75,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	88.959,05	94.189,61
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 108.080,00 € (Vorjahr: 94.180,00 €)	1.205.782,15	1.243.385,87
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	51.617,46	44.481,04
13. Ergebnis nach Steuern	5.653.173,94	8.032.168,51
14. Sonstige Steuern	658.336,27	638.828,68
15. Jahresüberschuss	4.994.837,67	7.393.339,83
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.469.313,19	-6.875.151,51
17. Bilanzgewinn	525.524,48	518.188,32

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

A) Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Nummer 883.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Satzungsbestimmungen sowie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

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

B) Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich nicht geändert.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** wurden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Für Software wird eine Nutzungsdauer von fünf Jahren zugrunde gelegt.

Das **Sachanlagevermögen** wurde mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer sowie erhaltene Zuschüsse. In die Herstellungskosten wurden Kosten für eigene technische Leistungen einbezogen. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Aufwendungen für umfassende Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung oder zur Substanzmehrung führten. Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich über die jeweilige Restnutzungsdauer. Soweit sich durch die Maßnahmen die wirtschaftliche Nutzungsdauer wesentlich erhöhte, wurde die Abschreibung auf die verlängerte Restnutzungsdauer angepasst.

Eigenständig nutzbare bewegliche Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als 250,00 € bis einschließlich 800,00 € zuzüglich Umsatzsteuer wurden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 250,00 € zuzüglich Umsatzsteuer wurden im Zugangsjahr als Betriebsaufwand erfasst.

Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen im Wesentlichen Genehmigungs- und Planungskosten für voraussichtlich innerhalb der nächsten fünf Jahre zur Ausführung kommende Baumaßnahmen.

Die planmäßigen Abschreibungen im Sachanlagevermögen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dabei werden für Wohnbauten, die bis 1948 errichtet wurden, 90 Jahre und für Wohnbauten, die nach 1948 errichtet wurden, 80 Jahre zugrunde gelegt. Garagen und Waschhäuser werden über Nutzungsdauern von 20 bis 50 Jahren abgeschrieben. Für Außenanlagen ohne einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit einem Gebäude werden Nutzungsdauern von 10 bis 19 Jahren angesetzt. Geschäfts- und andere Bauten werden über 33 bis 80 Jahre, die Quartiersgarage über 30 Jahre abgeschrieben. Technische Anlagen werden grundsätzlich über 3 bis 10 Jahre, in Einzelfällen bis zu 25 Jahre, abgeschrieben. Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, in einem Einzelfall 25 Jahre, angesetzt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Das **Umlaufvermögen** wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Hilfs- und Betriebsstoffe vom geringsten Wert (bis 250,00 € zuzüglich Umsatzsteuer) wurden als Kleinstmaterial sofort im Betriebsaufwand bilanziert

Bei der Ermittlung der **Unfertigen Leistungen** aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerständen, berücksichtigt.

Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken bei Mietforderungen sowie sonstigen Vermögensgegenständen sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen wurden abgeschrieben.

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurden **aktive latente Steuern** nicht angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden Ausgaben vor dem Stichtag der Bilanz ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag sind.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit dem ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, veröffentlicht durch die Deutsche Bundesbank, abgezinst.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Die Bewertung der Verpflichtungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren mit der „Projected Unit Credit Methode“ (PUC). Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3,20 % (Vorjahr 2,60 %), wie im Vorjahr ein Rententrend von 2,20 % sowie eine Fluktuation von 1,80 % und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer Laufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (2,06 % p. a.; Vorjahr 1,90 % p. a.).

Die **Steuer- und sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle zum Erstellungszeitpunkt erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

C) Erläuterungen zur Bilanz

Zur Entwicklung der **immateriellen Vermögensgegenstände** sowie der **Sach- und Finanzanlagen** wird auf den Anlagespiegel, Anlage 1 zum Anhang, verwiesen.

Die Position **Unfertige Leistungen** mit 6.816 T€ besteht ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten; dem stehen **Erhaltene Anzahlungen** von 7.103 T€ gegenüber.

Die **Forderung und sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Forderungen aus Baukostenzuschüssen der Hamburgische Investitions- und Förderbank in Höhe von 123 T€ (Vorjahr: 132 T€). Die Zuschüsse wurden nach der Bruttomethode von den Herstellungskosten abgesetzt und – soweit noch nicht ausgezahlt – als Forderung erfasst. Forderungen aus Baukostenzuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag nicht (Vorjahr: 9 T€). Die Auszahlung der verbliebenen Zuschüsse wird im Geschäftsjahr 2026 erwartet. Des Weiteren sind Forderung aus Zinserträgen aus Festgeldanlagen in Höhe von 19 T€ enthalten. Davon wird ein Betrag in Höhe von 9 T€ erst in 2027 gutgeschrieben.

Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,06 %; Vorjahr 1,90 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,21 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 146 T€ (Vorjahr: minus 57 T€).

In den **sonstigen Rückstellungen** sind Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 167 T€ (Vorjahr: 119 T€) mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten. Diese betreffen im Wesentlichen Servicegebühren des Abrechnungsdienstes für Heizungskostenabrechnungen.

Zu den Restlaufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel in Anlage 2 zum Anhang verwiesen.

Bei den enthaltenen **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** handelt es sich im Wesentlichen um objektgebundene Finanzierungsmittel, deren laufende planmäßige Tilgung durch die Mieteinnahmen gewährleistet ist.

In den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Mieteinnahmen aus einem Baukostenzuschuss von 298 T€ für Januar 2026 bis November 2040 für das willy.tel-Kundenzentrum, Lesserstraße 73, enthalten.

D) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen auch 5.875 T€ abgerechnete Nebenkosten.

Der Posten **Sonstige betriebliche Erträge** beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf des Vorkaufsrechts „Küpperkoppel“ (482 T€), Versicherungsschädigungen (126 T€), Kostenerstattungen u. Ä. (154 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen von 244 T€ (Vorjahr: 20 T€).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind EDV-Kosten in Höhe von 522 T€ (Vorjahr: 546 T€) enthalten.

In der Position **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 27 T€ enthalten.

E) Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

In 2023 wurde ein Vertrag über den Anschluss von Immobilien an das Hamburger Glasfasernetz und die Versorgung mit Telekommunikations- und Multimediasdiensten mit einem Gesamtvolumen von 2.690 T€ abgeschlossen. Die Umsetzung soll sukzessive bis Ende 2026 erfolgen. In 2024 und 2025 konnten bereits rund 77% der 2.935 Wohneinheiten mit Glasfaser ausgestattet werden. Dafür wurde in Summe ein Betrag in Höhe von 1.889 T€ aufgewendet.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug:

Angestellte (pro Jahr)	2025	2024
Kaufmännische/technische Angestellte	25,1	22,0
Leitende Angestellte	2,8	2,5
Gewerbliche Angestellte	6,8	6,7
Summe	34,7	31,2

Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2025	Anzahl
Stand am 01.01.2025	4.539
Zugänge im Geschäftsjahr	220
Abgänge im Geschäftsjahr	172
Stand am 01.01.2026	4.587

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 256.551 Geschäftsanteilen zu je 52 € an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2025 um rund 164 T€ erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Mitglieder des Vorstandes

- Detlef Siggelkow, hauptamtlich
- Christian Kopka, hauptamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Björn Hauto, Vorsitzender
- Erkan Yilmaz, stellvertretender Vorsitzender
- Henriette Breede, Schriftführerin bis Juni 2025
- Mona Schnülle, stellvertretende Schriftführerin
- Malena Harders, Schriftführerin ab Juni 2025
- Kai Roland Zenker

Ergebnisverwendung

Aus dem Jahresüberschuss von 4.994.837,67 € wurden gemäß getrennter Beschlussfassungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 27.04.2026 499.483,77 € in die Gesetzliche Rücklage und 3.969.829,42 € in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn von 525.524,48 € für die Zahlung einer Dividende von 4 % auf die am 1. Januar 2025 vorhandenen dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Zuständiger Prüfungsverband

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Hamburg, 27. April 2026

Detlef Siggelkow

Christian Kopka

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.20 25 €	Stand 01.01.2025 €	im Ge- schäftsjahr €	Veränderungen i. Z. m. Abgängen €	Stand 31.12.2025 €	31.12.2024 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	412.272,06	0,00	4.869,96	407.402,10	383.107,06	15.908,00	4.869,96	13.257,00	29.165,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	223.898.154,88*	256.963,15	0,00	224.155.188,03	95.319.787,49	4.133.330,15	0,00	124.702.000,39	128.578.367,39*
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.169.328,71	15.250,17	0,00	8.184.578,88	1.095.567,33	173.304,17	0,00	6.915.707,38	7.073.761,38
3. Technische Anlagen und Maschinen	191.061,16	0,00	0,00	191.061,16	68.737,16	9.807,00	0,00	112.517,00	122.324,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.378.486,57	124.110,50	38.024,95	1.484.572,12	730.925,90	135.919,83	2.159,33	599.885,72	647.560,67
5. Bauvorbereitungskosten	63.574,87	98.190,24	27.099,10	134.666,01	0,00	27.099,10	27.099,10	134.666,01	63.574,87
6. Geleistete Anzahlung	0,00	25.000,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
Sachanlagen gesamt	233.700.606,19	519.514,06	65.124,05	234.154.996,20	97.215.017,88	4.479.460,25	29.258,43	132.489.776,50	136.485.588,31
III. Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt	234.114.378,25	519.514,06	69.994,01	234.563.898,30	97.598.124,94	4.495.368,25	34.128,39	132.504.533,50	136.516.253,31

* Übernahmendifferenz von 3,00 €

Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2025
sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern)

	gesamt in €	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr in €	1 bis 5 Jahre in €	über 5 Jahre in €	in €	Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.016.577,71 (77.225.087,82)	4.952.501,40 (5.107.737,82)	17.371.206,55 (18.700.751,28)	48.692.869,76 (53.416.598,72)	71.016.577,71 (77.225.087,82)	Grund- pfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.905.027,60 (5.242.327,85)	337.807,62 (337.210,86)	1.365.132,86 (1.341.112,58)	3.212.087,12 (3.564.004,41)	4.905.027,60 (5.242.327,85)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	7.102.758,07 (6.681.654,43)	7.102.758,07 (6.681.654,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.968,75 (21.339,17)	22.968,75 (21.339,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.376.090,60 (945.951,98)	1.376.090,60 (945.951,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	10.584,84 (25.154,76)	10.584,84 (25.154,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Summe Verbindlichkeiten	84.434.007,57 (90.141.516,01)	13.792.711,28 (13.119.049,02)	18.736.339,41 (20.041.863,86)	51.904.956,88 (56.980.603,13)	75.921.605,31 (82.467.415,67)	

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG mit Sitz in Hamburg ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partiell steuerpflichtigem Geschäftsbereich. Sämtliche Objekte sind in Hamburg belegen. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Das Kerngeschäft der Genossenschaft ist somit die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Am 31. Dezember 2025 verwaltet die Genossenschaft einen eigenen Bestand von:

Anzahl	Objekt	Wohn-/ Nutzfläche
3.334	Wohnungen	204.670 m ²
37	Läden und sonstige gewerbliche Objekte	4.286 m ²
6	Weitere Einheiten (2 Waschküser, 1 Heizhaus, 1 eigengenutztes Gebäude, 1 Genossenschaftsheim, 1 Regiegebäude)	2.367 m ²
984	Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen	/
465	Kfz-Stellplätze im Freien	/
49	Fahrradboxen	/
22	Netz- und Funkstationen, Packstation, Photovoltaikanlagen, Werbefläche	/

Im Wohnungsbestand ergaben sich im Berichtsjahr keine zahlenmäßigen Veränderungen. Die geringfügige Abweichung der ausgewiesenen Wohnfläche um insgesamt 17 m² ist auf Neuaufläufe im Zusammenhang mit Wiedervermietungen zurückzuführen.

Die Veränderung im Bereich der Läden und sonstigen gewerblichen Objekten steht im Zusammenhang mit der bereits im Vorjahr erfolgten Umwidmung der ehemaligen Verwaltungseinheit in der Gladowstraße 20.

Bei den Garagen und Stellplätzen wurden mehrere strukturelle Anpassungen vorgenommen. Im Hinschenfelder Stieg wurde eine Einzelgarage als Lagerfläche umklassifiziert. In der Josephstraße 12–14a wurden aus einem Tiefgaragenstellplatz zwei Motorradstellplätze gebildet. Zudem erfolgte ein Abgang eines Tiefgaragenstellplatzes im Fanny-David-Weg. Insgesamt ergibt sich daraus eine Bestandsveränderung von einem Stellplatz.

Der Rückgang bei den Kfz-Stellplätzen im Freien ist auf die Zusammenlegung eines Doppelparkplatzes zurückzuführen.

Zum Ende des Geschäftsjahres unterliegen 736 Wohnungen der öffentlichen Förderung. Dies sind 22,08 % des Wohnungsbestandes. Planmäßig fallen erst wieder im Jahr 2026 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung.

Unsere Wohnungen werden an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach Wohnungen der Genossenschaft ist weiterhin ungebrochen. Dies ist einerseits auf die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem, zeitgemäß ausgestatteten Wohnraum zurückzuführen und andererseits darauf, dass sich über die Hälfte des Wohnungsbestandes im stark nachgefragten Stadtteil Wandsbek befindet. Diese Standortstruktur wirkt sich insgesamt positiv auf die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft aus.

Zudem prüft die Genossenschaft fortlaufend die Möglichkeiten einer baulichen Überplanung einzelner Bestandsobjekte, bei denen eine umfassende Sanierung wirtschaftlich oder technisch nicht mehr sinnvoll erscheint. Ziel ist es, durch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen langfristig zusätzlichen, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und damit auch künftig einem Teil der wohnungssuchenden Mitglieder geeignete Angebote unterbreiten zu können, sofern die jeweiligen wirtschaftlichen, baurechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen dies zulassen.

1.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Position	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Jahresüberschuss	3.961	4.995	7.393
Nettomietelerlöse	23.975	22.285	21.530
Aktivierete Herstellungskosten	2.200	370	4.272
Instandhaltung	8.580	7.791	5.548
Zinsaufwand für Darlehen	1.101	1.098	1.149

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von 4.965 T€ und lag damit über der Planung sowie unter dem Vorjahreswert von 7.393 T€. Wesentliche Ergebnisfaktoren für den hohen Jahresabschluss 2024 waren die in 2023 gebildete Rückstellung für die hydraulischen Abgleiche, die in 2024 nicht zur Ausführung kam und daher ergebniswirksam in 2024 aufgelöst wurde sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen durch zeitliche Verschiebung von Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Abweichung von 1.690 T€ bei den Nettomieteträgen zwischen der Planung 2025 und dem Ist-Ergebnis 2025 resultiert im Wesentlichen aus zeitlichen Verschiebungen bei der Umsetzung geplanter Mieterhöhungen.

Die vorgesehenen Anpassungen der Wohnungsmieten wurden in der ersten Jahreshälfte nicht, beziehungsweise nur in reduziertem Umfang realisiert und erst im Verlauf der zweiten Jahreshälfte teilweise umgesetzt.

Infolge dieser zeitlichen Verzögerungen blieben die geplanten Mehrerträge im Berichtsjahr insgesamt unter den Erwartungen.

Die Nettomieterlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um 969 T€ angestiegen und setzen sich wie folgt zusammen:

Nettomietelerlöse	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Nettoerlöse Wohnungen	20.859	20.261	598
Nettoerlöse Gewerberäume	542	416	126
Nettoerlöse Stellplätze	781	754	27
Übrige	103	99	4
	22.285	21.530	755

Der Anstieg der Nettomieterlöse der Wohnungen zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus sozialverträglichen Mietanpassungen unter Orientierung am jeweiligen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels, aus den Vollaussparungen der Mietveränderungen des Vorjahres sowie aus Anpassungen der Grundnutzungsgebühren bei Nutzerwechseln in den freifinanzierten Wohnungen. Insgesamt liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr weiterhin deutlich unter dem Hamburger Marktdurchschnitt.

Die Nettoerlöse aus Gewerbevermietung stiegen durch Mietanpassungen in der zweiten Jahreshälfte Mietanpassung um 126 T€.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 somit moderat von 8,49 € auf 8,81 € pro m² Wohnfläche monatlich.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen für den Werterhalt und die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes bewegten sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 7.791 T€ aufgewendet und lagen damit unter dem Planansatz von 8.580 T€.

Bereits im Jahr 2024 wurden größere Maßnahmen vor dem Hintergrund der Baukostenentwicklung überprüft und teilweise angepasst sowie zeitlich verschoben. Im Berichtsjahr 2025 lag der Schwerpunkt der Maßnahmen auf Wohnungseinzelmodernisierungen, wodurch die Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr (5.548 T€) deutlich angestiegen sind.

Der Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern fiel hingegen geringer aus als geplant, was im Wesentlichen auf eine Rückzahlung nach Zinsfestschreibungsende begründet ist.

Leerstände entstanden im Wesentlichen im Zusammenhang mit geplanten Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus waren keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen; auch künftig sind solche nicht zu erwarten. Die Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2025 betrug 1,6 % (Vorjahr 2,6 %). Die Fluktuationsquote sank gegenüber dem Vorjahr von 7,3 % auf 5,9 %.

Mit dem Kerngeschäft, der Vermietung von Wohnungen, konnten – wie in den Vorjahren – stabile und positive Ergebnisse erzielt werden.

Insgesamt verlief das Geschäftsjahr 2025 für die Genossenschaft sehr positiv. Trotz der anhaltenden Unsicherheiten im Bau- und Energiesektor wurde der Wohnungsbestand strategisch weiterentwickelt. Die Ertragslage der Genossenschaft ist weiterhin stabil und solide.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

In der folgenden Tabelle ist die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2025 und zum Vorjahr dargestellt:

Vermögens- und Kapitalstruktur	2025		2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	132.504	89,9	136.517	92,0	-4.013
Umlaufvermögen und RAP	14.931	10,1	11.879	8,0	3.052
Gesamtvermögen	147.435	100,0	148.396	100,0	-961
Eigenkapital	56.522	38,3	51.836	34,9	4.686
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensionsrückstellungen	5.625	3,8	5.552	3,7	73
– Darlehensverbindlichkeiten	75.922	51,5	82.467	55,6	-6.545
Gesamt	81.547	55,3	88.019	59,3	-6.472
Kurzfristiges Fremdkapital					
– Rückstellungen	454	0,3	457	0,4	-3
– Verbindlichkeiten und RAP	8.912	6,0	8.084	5,4	828
Gesamt	9.366	6,3	8.541	5,8	825
Gesamtkapital	147.435	100,0	148.396	100,0	-961

Das Anlagevermögen bildet den größten Teil des genossenschaftlichen Vermögens. Die Zugänge des Anlagevermögens von 520 T€ resultieren im Wesentlichen aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit. Den Zugängen standen insbesondere Abschreibungen von 4.495 T€ entgegen.

Das Umlaufvermögen liegt 2025 um 3.057 T€ über dem Wert von 2024. Dies resultiert in erster Linie aus der Zunahme der flüssigen Mittel.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 56.522 T€ und stellt einen relativen Anteil zum Gesamtkapital von 38,3 % (Vorjahr 34,9 %) dar. Die Zunahme des Eigenkapitals betrifft mit 4.965 T€ den Jahresüberschuss 2025, zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile mit 209 T€ abzüglich Dividendenauszahlung für das Vorjahr mit 518 T€.

Das Anlagevermögen ist Ende 2025 vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Vermögenslage ist geordnet und die Vermögens- und Kapitalstruktur stabil.

2.2 Finanzlage

Die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit erfolgt durch eine Finanzplanung im Rechnungswesen sowie eine enge Abstimmung mit dem Vorstand. Dadurch ist gewährleistet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb jederzeit termingerecht erfüllt werden können.

Unverändert wird für die Mitglieder eine Dividende von 4 % angestrebt. Investitionen werden grundsätzlich unter Einsatz eines angemessenen Eigenmittelanteils finanziert, um die langfristige Stabilität und Zukunftsvorsorge der Genossenschaft zu sichern und eine ausreichende Innenfinanzierungskraft zu erhalten.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps oder Caps werden nicht eingesetzt. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt überwiegend über langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen in der Regel zwischen 10 und 30 Jahren.

Durch steigende Tilgungsanteile, zeitlich gestaffelte Zinsbindungsfristen sowie gesetzliche Kündigungsmöglichkeiten sind Zinsänderungsrisiken insgesamt begrenzt und gut beherrschbar. Die Entwicklung des Zinsniveaus wird fortlaufend im Rechnungswesen, im Rahmen von Bankgesprächen sowie in der Abstimmung mit dem Vorstand beobachtet und in Finanzierungsentscheidungen einbezogen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung wurde unter Anwendung des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) erstellt und gibt einen Überblick über Herkunft und Verwendung der Finanzierungsmittel.

Kapitalflussrechnung	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	4.965	7.393
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.495	4.282
Zunahme langfristiger Rückstellungen	73	737
Verlust aus Abgängen des Anlagevermögens	17	0
Cashflow nach DVFA/SG	9.580	12.412
Zunahme (-) / Abnahme (+) sonstiger Aktiva	-1.042	-125
Zunahme (+) / Abnahme (-) sonstiger Passiva	834	356
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen	-3	-1.301
Zinsaufwendungen (+)	1.098	1.149
Zinserträge (-)	-89	-94
Ertragsteueraufwand (+) /-ertrag (-)	52	45
Ertragsteuerzahlungen	-56	-140
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.374	12.303
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagenvermögens	19	0
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	- 520	- 4.960
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	9	27
Erhaltene Zinsen	89	94
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-403	-4.839
Veränderungen der Geschäftsguthaben	210	113
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	0	1.800
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.395	-5.815
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.150	0
Gezahlte Zinsen	-1.098	-1.149

Auszahlungen für Dividenden	-518	-513
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.951	-5.634

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	2.020	1.900
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.550	3.650
Finanzmittelbestand zum 31.12.	7.570	5.550

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 10.374 T€ zur Deckung des Kapitaldienstes und zur Dividendenauszahlung von 4 % ausreicht.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist insbesondere beeinflusst durch Auszahlungen für Neubauvorhaben, Modernisierungen und energetischen Sanierungen. Insgesamt betragen die Mittelabflüsse im Geschäftsjahr 520 T€.

Trotz Investitionen in das Anlagevermögen und Instandhaltung im Gebäudebestand erhöht sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2025 um 2.020 T€ auf 7.570 T€. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Der regelmäßige Liquiditätszufluss aus Mieten und Nutzungsgebühren gewährleistet bei einer weiterhin sorgfältigen Planung und Vergabe von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch künftig die jederzeitige Zahlungsfähigkeit. Im Geschäftsjahr 2025 war die Genossenschaft zu jedem Zeitpunkt in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 4.965 T€ erzielt (Vorjahr: 7.393 T€), der sich im Vorjahresvergleich bei einer Betrachtung nach Geschäftsbereichen wie folgt darstellt:

Ertragslage	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.669	6.659	-1.990
Bautätigkeit/Modernisierung	0	-7	7
Betreuungstätigkeit	-1	-7	6
Finanzergebnis	89	94	-5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-310	-397	87
Neutrales Ergebnis	600	1.095	-495
Steuern	-52	-44	-8
Jahresüberschuss	4.995	7.393	-2.398

Die Ertragslage wird unverändert durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung hat sich insbesondere durch höhere Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 7.791 T€ (Vorjahr 5.548 T€) um 1.990 T€ verringert.

Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen ist im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen für nicht aktivierungsfähige Wohnungssanierungen (3.975 T€; Vorjahr: 1.428 T€), die planmäßig in 2024 im Rahmen der Priorisierung eines Neubauprojekts geringer ausfielen zurückzuführen.

Die weiteren Instandhaltungsaufwendungen entfielen mit 1.625 T€ (Vorjahr: 1.839 T€) auf Aufwendungen für Großinstandhaltungen und mit 1.965 T€ (Vorjahr: 2.188 T€) auf die laufende Instandhaltung.

Die Instandhaltungskosten pro Quadratmeter betrugen 35,80 € (Vorjahr: 26,27 €). Die Veränderung des **neutralen Ergebnisses** stellt sich wie folgt dar:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Auflösung sonstige Rückstellungen	33	1.125	-1.092
Auflösung Pensionsrückstellung	244	20	224
Verkauf des Wiederkaufsrechtes	482	0	472
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	-17	0	-17
Sonstige periodenfremde Erträge und Aufwendungen	-142	-50	-92
	600	1.095	-495

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risikomanagementsystem

Es besteht ein ständig laufendes Risikokontrollsystem, welches im Rahmen eines Organisationshandbuchs prozessbasierte Prüfungshandlungen über weitreichende Teile des Wirkungsbereichs der Genossenschaftsverwaltung regelt. Die hier organisierten Prozessvorgaben werden regelmäßig hinterfragt und gegebenenfalls an geänderte Rahmenbedingungen angeglichen bzw. fortgeschrieben.

Die Mitarbeiter der Genossenschaft prüfen laufend den Bestand nach baulichen und verkehrssicherungstechnischen Gesichtspunkten. Ergibt die Prüfung eine Beanstandung, werden entsprechende Maßnahmen umgehend eingeleitet.

Über die den Entwicklungsverlauf der Genossenschaft beeinflussenden sowie über auftretende Risiken wird der Aufsichtsrat regelmäßig durch den Vorstand unterrichtet.

3.2 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Phase struktureller Veränderungen. Handelskonflikte, geopolitische Spannungen sowie eine insgesamt schwächere Entwicklung des Welthandels führen zu anhaltenden Unsicherheiten für die exportorientierte deutsche Wirtschaft. Gleichzeitig sehen sich Unternehmen zunehmend mit Wettbewerbsnachteilen im internationalen Vergleich konfrontiert.

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung werden in den kommenden Jahren verstärkte öffentliche Investitionen erwartet, insbesondere in den Bereichen Infrastruktur, Digitalisierung und Energiewende. Diese können konjunkturelle Impulse setzen, ersetzen jedoch nicht den weiterhin bestehenden strukturellen Anpassungsbedarf der deutschen Wirtschaft.

Zusätzliche Unsicherheiten ergeben sich aus geopolitischen Konflikten, insbesondere im Nahen Osten. Mögliche Folgen können unter anderem steigende Energiepreise sowie indirekte wirtschaftliche Belastungen sein, die sich auch auf die Wohnungswirtschaft auswirken können, beispielsweise durch höhere Finanzierungskosten oder zunehmende Mietausfallrisiken.

Die Zinsentwicklung im Euroraum bleibt schwer vorhersehbar. Für die Aufnahme neuer Darlehen besteht ein entsprechendes Zinsänderungsrisiko, während dieses für bestehende Finanzierungen aufgrund langfristiger Zinsbindungen als begrenzt eingeschätzt wird.

Die gestiegenen Baukosten und Finanzierungskosten können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen künftig nur eingeschränkt wirtschaftlich darstellbar sind.

Vor diesem Hintergrund werden Investitionsentscheidungen weiterhin mit besonderer Sorgfalt getroffen. Ziel ist es, die nachhaltige Entwicklung der Bestände sicherzustellen, ohne die finanzielle Stabilität der Genossenschaft oder die wirtschaftliche Belastbarkeit der Mitglieder zu gefährden.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen steigenden Anforderungen an den Gebäudesektor stellen erhebliche Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft dar. Auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität wurde eine systematische Bestandsaufnahme der Gebäude zur Ermittlung der aktuellen CO₂-Emissionen vorgenommen und wird laufend fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage wird schrittweise eine unternehmenseigene Dekarbonisierungsstrategie entwickelt, welche die technisch-wirtschaftlichen, finanziellen sowie die gesetzlichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Dabei gilt es insbesondere, Kosten- und Vermietungsrisiken zu begrenzen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden in diesem Zusammenhang Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von 137 T€ durchgeführt.

Diese Entwicklungen führen insgesamt zu erhöhtem Planungsunsicherheiten.

Demgegenüber ergeben sich weiterhin Chancen aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Hamburger Stadtgebiet. Für die Zukunft wird daher von weiterhin guten Vermietungsbedingungen sowie von einer grundsätzlich positiven Entwicklung der Nettokaltmieten ausgegangen. Durch die Errichtung von Neubauwohnungen nutzt die Genossenschaft ihre Wachstumspotenziale, sofern langfristig eine wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben ist. Wohnungsverkäufe sind weiterhin nicht vorgesehen.

Die nachhaltige Pflege der Bestände, kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Entwicklung stabiler Nachbarschaften sowie ein hoher Servicegrad für die Mitglieder sichern auch künftig die Attraktivität des Wohnungsangebotes. Eine Abschwächung der Nachfrage oder nennenswerte Leerstände sind derzeit nicht zu erwarten.

3.3 Prognosebericht

Die Auswertung der Wirtschafts- und Finanzplanung der WHW 1897 sowie die Analyse des Marktumfeldes ergeben für das kommende Geschäftsjahr keine Anhaltspunkte für Risiken, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage führen könnten. Die Perspektiven für die Genossenschaft sind trotz der globalen Situation als günstig zu bewerten.

Auf Grundlage der aktuellen Planungen wird für das Geschäftsjahr 2026 mit Nettomieterlösen in Höhe von 23.218 T€, Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 9.258 T€ sowie einem Zinsaufwand für Darlehen von 1.057 T€ gerechnet. Daraus ergibt sich ein voraussichtlicher Jahresüberschuss in Höhe von 1.617 T€.

Die Instandhaltungstätigkeit wird weiterhin durch umfangreiche Wohnungseinzelmodernisierungen sowie durch Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz geprägt sein. Ergänzend sind weitere Investitionen in den Klimaschutz vorgesehen, insbesondere zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, etwa durch energetische Sanierungen und Heizungsoptimierungen in Bestandsanlagen. Im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Dekarbonisierung müssen nach und nach größere Bestände unserer Häuser an das Fernwärmenetz angeschlossen werden um den CO₂ Ausstoß signifikant zu verringern. Ein weiterer Vorteil sind u.a. die geringeren Wartungskosten gegenüber einer konventionellen Gasheizung und die hohe Betriebssicherheit bzw. Verfügbarkeit. Die alternative Installation von Wärmepumpen ist bei der Größenordnung unserer Wohnungsbestände und aus Sicht der hohen Kosten sowie des technischen Aufwands nicht empfehlenswert.

Für die Jahre 2026 und 2027 sind im Rahmen der fortgeschriebenen Finanzplanung umfangreiche Investitionen in Modernisierungs- und Neubauprojekte vorgesehen, die überwiegend durch langfristig gesicherte Fremdmittel finanziert werden sollen. Dabei wird auf eine ausgewogene Relation zwischen Investitionsvolumen, Eigenkapitalstärkung und dauerhafter Liquidität geachtet.

Unter Berücksichtigung angemessener Mietanpassungen, eines stabilen Zinsniveaus sowie der planmäßigen Umsetzung der Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird insgesamt mit einer weiterhin positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet.

Auch mittelfristig werden stabile Jahresergebnisse erwartet, wodurch die Eigenkapitalbasis gestärkt und die finanzielle Handlungsfähigkeit für zukünftige Investitionen gesichert werden kann.

Die tatsächliche Entwicklung bleibt weiterhin von den gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen abhängig.

Hamburg, 27. April 2026

Detlef Siggelkow

Christian Kopka

Bericht des Aufsichtsrates

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft kontinuierlich beraten und uns regelmäßig mit der Geschäftsführung ausgetauscht. In insgesamt sieben Aufsichtsratssitzungen (sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand), einer außerordentlichen Sitzung und in zahlreichen informellen Gesprächen ließen wir uns vom Vorstand über die strategische Ausrichtung, die wirtschaftliche Lage sowie die Risikomanagement-Prozesse der Genossenschaft informieren. Im vergangenen Geschäftsjahr tagten sowohl der Finanz-, und der Bau- und Vermietungsausschuss. Zudem hat sich der Aufsichtsrat in einer Sitzung mit dem Verbandsprüfer ein ausführliches Lagebild über die Prüfung des Jahresabschlusses machen können.

Einzug in die Zukunft: Tag der offenen Tür im neuen Verwaltungsgebäude

Ein besonderer Meilenstein im Berichtsjahr war die Einweihung unseres Verwaltungsneubaus, die wir mit einem „Tag der offenen Tür“ gemeinsam mit unseren Mitgliedern gefeiert haben. Dabei wurden nicht nur moderne Arbeitswelten für unsere Mitarbeitenden geschaffen; der große Zuspruch und das positive Feedback an diesem Tag haben gezeigt, dass die Investition in eine zeitgemäße, barrierefreie Infrastruktur ein wichtiges Signal für die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft ist.

Tradition trifft Vision: Vorbereitung „75 Jahre Stadtteil Dulsberg“

Unsere Verbundenheit zum Quartier spiegelt sich in der Vorbereitung auf das 75-jährige Jubiläum im Stadtteil Dulsberg wider. Der Aufsichtsrat, das Stadtteilbüro sowie die Auszubildenden der WHW 1897 und befreundeter Genossenschaften haben mit den Planungen für die Feierlichkeiten in unseren dortigen Beständen begonnen. Der Stadtteil Dulsberg ist eine Herzensangelegenheit unserer Genossenschaft – wir sind stolz darauf, die Erfolgsgeschichte dieses Stadtteils seit 75 Jahren aktiv mitzugestalten, und freuen uns darauf, dieses Jubiläum gemeinsam mit den Bewohnern gebührend zu feiern. Der Aufsichtsrat dankt allen Akteuren für ihren Einsatz.

Modernisierung des Regelwerks: Digitale Anforderungen in der Satzung

Um den Anforderungen der modernen Arbeits- und Lebenswelt gerecht zu werden, haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam eine umfassende Überarbeitung der Satzung auf den Weg gebracht. Ein Schwerpunkt lag hierbei auf der Integration digitaler Neuerungen. Ziel ist es, die Kommunikation mit unseren Mitgliedern effizienter zu gestalten und rechtssichere Möglichkeiten für digitale Versammlungsformen und Abstimmungsprozesse zu schaffen. Damit stellen wir sicher, dass unsere genossenschaftlichen Werte auch im digitalen Zeitalter flexibel und handlungsfähig bleiben.

Prüfung des Jahresabschlusses

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr wurden unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Der Jahresabschluss wurde in allen Punkten vom Prüfungsverband des VNW positiv testiert. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Prüfungsverband an. Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie bei allen Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das hohe Engagement im vergangenen Jahr. Unser besonderer Dank gilt Ihnen, den Mitgliedern, für Ihr Vertrauen.

Entlastung und Gewinnermittlung

Auf der am 30. Juni 2025 stattgefundenen Vertreterversammlung wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat von den Mitgliedern die notwendige Entlastung erteilt. Ebenso wurde der Vorschlag zur Gewinnverwendung angenommen.

Ausblick

Auf der Vertreterversammlung am 29. Juni 2026 finden unter anderem die turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen statt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates stellen sich erneut zur Wahl und würden sich freuen, die Entwicklung der Genossenschaft auch in den kommenden drei Jahren weiterhin positiv gestalten zu können.

Hamburg im April 2026

Der Aufsichtsrat



v.l.n.r.: Kai Roland Zenker, Mona Schnülle, Björn Hauto,
Malena Harders, Henriette Breede, Erkan Yilmaz

Aus der Verwaltung

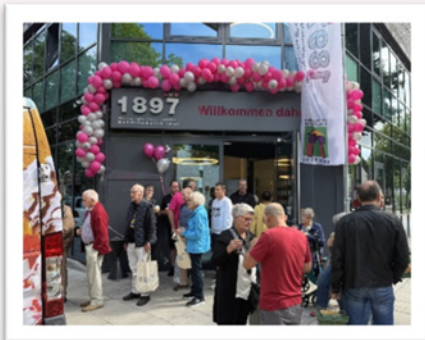


Seit Januar 2025 finden wieder regelmäßig mündliche Abschlussprüfungen für Immobilienkaufleute in der Geschäftsstelle der Genossenschaft statt. Dabei ist die WHW 1897 einer von zahlreichen Prüfungsorten der Handelskammer Hamburg. Unsere eigenen Auszubildenden müssen ihre Prüfungen selbstverständlich andernorts ablegen.

Seit dem 01. April 2025 verstärkt Annika Johanna Kessen als Abteilungsleiterin TGA/Neubau/Modernisierung unser Team. Nach ihrem Masterstudium im Bauingenieurwesen sammelte sie umfangreiche Erfahrungen in der Bau- und Projektleitung, insbesondere in der Realisierung schlüsselfertiger Wohngebäude. Mit ihrem Fachwissen und ihrem Engagement trägt sie maßgeblich zur erfolgreichen Umsetzung unserer Neubau- und Modernisierungsvorhaben bei und setzt wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

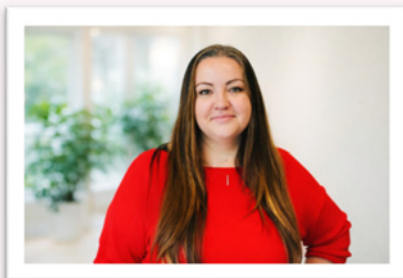


Auf Wunsch einiger Vertreter organisierten Aufsichtsrat und Vorstand eine Informationsveranstaltung zum Thema „Vertreter – Rechte und Pflichten“. Dr. Kai Mediger, Justiziar beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, stellte Interessierten am Tag der Vertreterversammlung Ende Juni 2025 die Organe der Genossenschaft und deren Zuständigkeiten vor und informierte die Vertreter und Ersatzvertreter umfassend über ihre Aufgaben und Befugnisse sowie ihre Teilnahmerechte und -pflichten.



Am 1. August 2025 hat die WHW 1897 – exakt ein Jahr nach dem Umzug – die neue Geschäftsstelle in der Behnkenkammer 2 eingeweiht. Zum Tag der offenen Tür waren alle Mitglieder der WHW 1897 geladen, diese wurden von den Mitarbeitern in magentafarbenen T-Shirts willkommen geheißen, herumgeführt und auf Wunsch wurden Einblicke in den Arbeitsalltag gewährt. Um die farbenfrohe Deko und das leibliche Wohl kümmerten sich die Hausmeister; ‚Eis satt‘ gab’s am Eiswagen.

DIE KANZLEI war zu Gast im Narzissenweg als dort Außenaufnahmen für die ARD stattfanden. Der Vorstand der WHW 1897 hat die Dreharbeiten auf Anfrage der Filmproduktionsgesellschaft für die beliebte Hamburger Anwaltsserie mit Sabine Postel und Herbert Knaup in den Hauptrollen gern genehmigt. Zu sehen ist die Szene in der 7. Staffel von DIE KANZLEI, die ab Herbst 2026 im Ersten läuft.



Seit dem 1. September 2025 entwickelt Karina Mistal den neuen Bereich „Soziales Management“. Laut unserer Bedarfsermittlung stehen Gartenprojekte, sportliche Aktivitäten und ein Spiele-Treff ganz oben auf der Wunsch-Liste unserer Bewohner. Neben der Unterstützungs- und Beratungsarbeit wird zudem ein Ort für Begegnung und Austausch geschaffen, das „Wohnzimmer der WHW 1897“.

Unser Objektbestand am 31. Dezember 2025

WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohnungen	davon gefördert	Gewerbeobjekt	Sonstige	Garagen	Stellplätze im Freien
3	Auf dem Königslande 2, 2a	24					
	Behnkenkammer 6, 8	16					
4	Auf dem Königslande 4, 4a-c, Wiemannweg 8	37		1			
	Behnkenkammer 10, 12, 14, Auf dem Königslande 6	42					
5	Wiemannweg 2, Lesserstraße 2	19					
6	Wiemannweg 4, 6	16					
7	Auf dem Königslande 3, 5	14					
8	Auf dem Königslande 1, Lesserstraße 4, 6, 8, 10	33					
9	Wendemuthstraße 79, 81, 83	28		1			
	Walddörferstraße 72, 74	16					
	Behnkenkammer 1, 3, 5	31		1			
10	Josephstraße 8	13					
11	Lesserstraße 17, 19	15					
	Lesserstraße 21	8					
12	Lesserstraße 5, 9, 7, 11, 13, 15	48					
13	Lesserstraße 42, 44, 46, 48	24					
14	Lesserstraße 36, 38, 40	22					
15	Lesserstraße 32, 34	16					
16	Lesserstraße 26, 28, 30, Hinschenfelder Straße 1, 3	41					
17	Narzissenweg 3	7					
	Narzissenweg 4	6					
	Narzissenweg 5, 7, 9, 11, 13 (Einzelhäuser)	28					
	Narzissenweg 6	4					
	Narzissenweg 8, 10, 12, 14 (Einzelhäuser)	16					
21	Begonienweg 39, 41, 43, 45, 47, 49	6					
22	Walddörferstraße 2, 4, 6, 8, 10	31		5	1		
	Eulenkamp 2, 4, 6, 8, 10	41		3			
23	Lengerckestraße 45a-e, 47	57					
	Eulenkamp 12, 14	8		1			
	Walddörferstraße 12	8		1			
24	Holzmühlenstraße 95, 97, 99, 101, Friedrich-Ebert-Damm 31, 33	47		2			
	Holzmühlenstraße 93, Friedrich-Ebert-Damm 42, 42a	28		4			
25	Wiemannweg/Heizhaus				1		
26	Forbacher Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11	72					
	Metzer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12	72					
27	Straßburger Straße 7, 9, 11	26		4	1		
	Vogesensstraße 8, 10, 12	30					
28	Friedrich-Ebert-Damm 30, 32	10		4	1		
29	Friedrich-Ebert-Damm 28, Lesserstraße 50, 52	21		3			
30	Friedrich-Ebert-Damm 34, 36, 38	35		3			
1031	Hinschenfelder Stieg				2	104	12
	Lesserstraße 67, 69, 71	28		1			
32	Friedrich-Ebert-Damm 12, 12-b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	89					
33	Walddörferstraße 61, 63, 65	21			1		
	Gladowstraße 12a-e	44					10
	Gladowstraße 14a-b	12					
	Gladowstraße 16a-b	12					

Fortsetzung Objektbestand am 31. Dezember 2025							
WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohn- gen	davon gefördert	Gewerbe- objekt	Sonstige	Garagen	Stell- plätze im Freien
35	Friedrich-Ebert-Damm 19a-c	28					
	Friedrich-Ebert-Damm 21a-c	27					
	Friedrich-Ebert-Damm 23a-c, Lesser- straße 73	30		1			
36	Ahrensburger Straße 11, 11a, 13, 15, 17	33					
	Birtstraße 4	11					5
37	Hogrevestraße 28a-b	12				6	10
	Hogrevestraße 30a-c	24					
	Hogrevestraße 32a-d	32					
38	Lesserstraße 55, 57	16					
39	Walddörferstraße 59	4					
40	Walddörferstraße 35	32				10	2
	Walddörferstraße 37, 39	12					
41	Friedrich-Ebert-Damm 62	40					
	Dernauer Straße 51a-b	8					
	Dernauer Straße 46, 48	20					18
42	Thiedeweg 25a-d	24			1	28	35
	Dernauer Straße 29a-c	18					
	Dernauer Straße 31, 33, 35, 37	32					
	Dernauer Straße 39a-c	18					
	Dernauer Straße 41, 43, 45	22					
43	Walddörferstraße 55	8					
44	Fanny-David-Weg 8, 10, 12	24			1		
	Fanny-David-Weg 14, 16, 18	24					
	Fanny-David-Weg 20, 22	16					
	Fanny-David-Weg 24, 26	16					
	Fanny-David-Weg 28, 30	16					
	Reinbeker Redder 150, 152, 154, 156, 158	40					
45	Reinbeker Redder 160, 162	72					
46	Biehlweg 4a-c	24					
	Biehlweg 6, 8, 10, 12, 14	72				32	33
47	Biehlweg 7 (Quartiersgarage)					111	
	Biehlweg 2a-c	25					
	Lesserstraße 93, 95, 97	25				14	
48	Biehlweg 6a	9					
	Lesserstraße 73a-c	18				8	12
49	Hörnumstraße 4, 6, 8	27					
50	Geesthachter Weg 6, 10	46	46				15
	Kielkoppelstraße 18a-c	81	81			22	52
51	Biehlweg 1, 3, 5	18					
52	Lesserstraße 43, 45, 47, 49	117	117	1		59	32
53	Bengelsdorfstraße 8, 10	54	54				
54	Glatzer Straße 25, 27	48	48				
	Glatzer Straße (Parkpalette)					12	
55	Erich-Ziegel-Ring 48	40	40				
	Gropiusring					16	17
56	Geesthachter Kehre 1, 3	9	9			44	
	Geesthachter Kehre 5, 7	12	12				
	Geesthachter Kehre 9, 11	8	8				
	Geesthachter Kehre 13	6	6				
	Geesthachter Kehre 17	16	16				
	Kielkoppelstraße 20, 20a-b	22	22				12
	Kielkoppelstraße 20c-d	12	12				22
57	Alter Zollweg 61a-c	21	21				36
	Alter Zollweg 63a-c	21	21				

Fortsetzung Objektbestand am 31. Dezember 2025							
WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohnun- gen	davon gefördert	Gewerbe- objekt	Sonstige	Garagen	Stell- plätze im Freien
58	Lesserstraße 23, 25, 27	24	24				
59	Lesserstraße 29, 31	20	20				38
211	Rosmarinstraße 8	9					13
221	Josephstraße 10, 10a-b	21					
	Josephstraße 12, 12a-b	23				37	
	Josephstraße 14, 14a	35					
331	Gladowstraße 20a (Genossenschafts- heim)				1		
332	Gladowstraße 20a (Regiegebäude)				1		
341	Tonndorfer Hauptstraße 85	20	16				
	Tonndorfer Hauptstraße 87	69	60				
	Tonndorfer Hauptstraße 89	81	72				
	Tonndorfer Hauptstraße 91	20	16				
391	Gladowstraße 20 (Verwaltungsge- bäude)			1			12
422	Thiedeweg 23a-g	83			1	107	
441	Reinbeker Redder 164, 166	117				47	54
491	Hörnumstraße 10, 12	12					
	Hörnumstraße 14, 16	8					
492	Hörnumstraße 4a	11				31	10
501	Geesthachter Weg 18	23					15
502	Geesthachter Weg 14	23					
531	Bengelsdorfstraße 2, 4, 6	24				36	
600	Behnkenkammer 2, 4, 4a, 4b	48	15	1		66	
601	Gladowstraße 15, 17, 19	20				19	
611	Lesserstraße 123, 125	31				26	
Gesamt		3.334	736	37	12	985	466


Ohne Fahrradboxen, Netzstationen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen, Werbefläche, Waschküchen und Packstationen.

Unseren in 2025 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

Wolfgang A. Arndt
Rainer Bergholz
Renate Blossfeld
Birgit Burblied
Stefan Ditsch
Norbert Endemann
Reinhard Gronert
Renate Grosser
Klaus-D. Grothe
Lore Hartmann
Helga Herrmann
Lotte Hinnert
Gregor Hörsch
Jürgen Hunderlage
Gerhard Junge
Eva M. Kell
Christel Kresse
Heiko Lassen
Elfriede Malitte-Friedrich
Jerzy Maludy
Regina Marquardt

Rolf Meier
Knut Monden
Anni Moritz-Greve
Hannelore Pasenow
Karl-H. Piecuch
Annemarie Plath
Steffen Porath
Renate Preuße
Marion Rafoth
Ingeborg Rudolf
Uwe Schacht
Rolf Schilling
Karin Schröder
Doris Sternberg
Gerda Sternberg
Beatrix Strümke
Peter Thieme
Rudolf Timmermann
Michael van den Brink
Magdalena Zahr

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG
wird ihr Andenken in Ehren halten.





Willkommen daheim.

WHW 1897

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



**Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG**

Behnkenkammer 2
22041 Hamburg

Tel. 040 6828770 · E-Mail: info@whw1897.de
Website: www.whw1897.de

IMMER ERREICHBAR!

Unser Serviceportal für
alle Mieter und Mitglieder

