



GESCHÄFTSBERICHT

Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Gründung: 11.12.1921

Eintragung im Genossenschaftsregister: GnR 355

Gegenstand der Genossenschaft:

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare
Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

WOHNEN IM SÜDEN VON HAMBURG

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen Organe der Genossenschaft	4
Vorwort des Vorstandes	5-6
Lagebericht	7-11
Bilanz zum 31. Dezember 2025	12-13
Gewinn- und Verlustrechnung	14
Anhang des Jahresabschlusses	15-19
Bericht über die gesetzliche Prüfung	20
Bericht des Aufsichtsrates	21
Wohnungsbestand	22-23
Verzeichnis der Vertreter	24-25
Nachruf	26
Impressum	27

Kennzahlen

		2023	2024	2025
Bilanzsumme	Mio. €	120,6	131,0	138,6
Umsatzerlöse	Mio. €	15,0	15,5	16,2
Eigenkapital	Mio. €	46,0	47,1	49,6
Eigenkapitalquote	%	38,2	36,0	35,7
Geschäftsguthaben	Mio. €	6,7	6,8	6,8
Rücklagen	Mio. €	39,1	40,0	42,5
Zahl der Mitglieder		3.053	3.115	3.100
Zahl der eigenen Wohnungen		2.141	2.188	2.188
Sonstige Objekte		910	969	988
Fluktuationsrate	%	6,6	8,4	7,1

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

73 Vertreter vertreten 3.100 Mitglieder

Aufsichtsrat

Günter Rolf	Vorsitzender
Dieter Oellrich	stellvertretender Vorsitzender
Hannah Hundt	Schriftführerin
Heinz Jasper	
Jens Meyer	
Peter von der Heide	

Vorstand

Christoph Wiese
Torben Schulte

Stand Mai 2026



Vorwort des Vorstandes

**Liebe Leserinnen und Leser,
liebe Genossenschaftsmitglieder,**

das vergangene Jahr stand weltweit im Zeichen tiefgreifender Veränderungen. Geopolitische Spannungen – als Stichworte seien hier nur Ukrainekrieg, Nahostkonflikt und das veränderte außenpolitische Gebaren der USA genannt –, wirtschaftliche Unsicherheiten, hohe Energiepreise und die Folgen des Klimawandels prägten die globale Lage. Alles Entwicklungen, die sich unmittelbar auf die Wohnungswirtschaft und das Wohnen selbst auswirken. In Deutschland verschärft sich der Wohnungsmangel weiter: Die Bevölkerung wächst und braucht deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung steigt die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2045 von ca. 83,5 auf 85,5 Millionen Menschen an. Das wären satte zwei Millionen mehr, die Wohnraum brauchen. Die Zahl der Wohnungsneubauten hingegen ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Steigende Baukosten, hohe Zinsen, knappe Flächen und fehlende Planbarkeit stellen die Wohnungswirtschaft weiterhin vor große Herausforderungen. Hamburg bildet hierbei keine Ausnahme. Als wachsende Metropole mit hoher Lebensqualität bleibt die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen. Auch wenn die Stadt für 2025/26 rund 1,8 Milliarden Euro für geförderte Neubauwohnungen, Modernisierung und Sozialbindung im Bestand zur Verfügung stellt: Langfristig denkende und planende Akteure wie wir Wohnungsbaugenossenschaften, die bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten, spielen in der Hansestadt eine immer wichtigere Rolle. Der letztjährige Hamburger Klimaentscheid, das Erreichen der Klimaneutralität von 2045 auf 2040 vorzuziehen, macht allerdings auch uns das Leben nicht leichter, im Gegenteil: Er steigert den Zeit- und Kostendruck weiter. Da das Erreichen der Klimaziele überwiegend im Bestand entschieden wird, müssen Heizungsenergieerneuerungen und energetische Sanierungen nun noch schneller umgesetzt und der Übergang zu selbstproduziertem Mieterstrom weiter beschleunigt werden. Eine große Herausforderung auch für unsere Genossenschaft, selbst wenn wir im vergangenen Jahr in Kooperation mit Green Planet Energy mit der Photovoltaikanlage im Külpersweg und in der Benittstraße in Finkenwerder bereits unser drittes Mieterstrommodell installieren konnten.

Wir als Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG können einmal mehr auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die wirtschaftliche Lage zeigte sich erneut sehr geordnet und stabil. Durch eine hohe Vermietungsquote, eine solide Ertragslage und vorausschauendes Wirtschaften konnten wir unsere positive Entwicklung fortsetzen. Es gelang uns, die durchschnittlichen Mieten weiterhin deutlich unter dem Marktniveau zu halten und trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im vergangenen Jahr auch weiterhin unseren

Bestand zu modernisieren sowie zukunftsweisende Wege für nachhaltiges Wohnen und Bauen zu beschreiten. So konnten wir etwa umfangreich in die energetische Modernisierung der Benittstraße 19a+b und 21a+b in Finkenwerder investieren. Durch umfassende Maßnahmen wurde die Wohnanlage auf den Standard eines Effizienzhauses (EH55) gehoben, die Fertigstellung erfolgte Ende 2025 mit der ökologisch sinnvollen Revitalisierung der Außenanlagen durch heimische Pflanzen und Sträucher.

Dass wir mit diesem Vorgehen auf dem richtigen Kurs sind, zeigt auch die im letzten Jahr erfolgte NaWoh-Zertifizierung unseres 2024 fertiggestellten Neubaus im Quellmoor 22a in Neuwiedenthal. Ein Zertifikat, das für uns mehr bedeutet als nur eine Urkunde. Es belegt die besonders hohe Lebensqualität, von der unsere Mitglieder profitieren: besonders gesundes Raumklima bei niedrigen Betriebskosten dank hoher Energieeffizienz. Darauf sind wir stolz!

Auch in anderen Anlagen tragen wir mit energetischen Sanierungen und Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität bereits jetzt dazu bei, unsere rund 2.200 Wohnungen zukunftsfähig, sozialverträglich und nachhaltig weiterzuentwickeln. Am Reetputt/Neßdeich in Finkenwerder haben wir mit der energetischen Sanierung mit einem Bauvolumen von rd. € 15 Mio. in drei Bauabschnitten begonnen. In den Wohnanlagen Denickestraße/Dempwolffstraße in Eißendorf und in der Alten Aue 20-22 in Finkenwerder leisten der Austausch der Fenster einen weiteren positiven Beitrag zu besserer Wohnqualität, Ressourcenschonung und Umweltschutz. Ein neuer, begrünter Bikeport im Wohnquartier Finksweg in Finkenwerder trägt dem zeitgemäßen Mobilitätsmix in den Quartieren Rechnung, weitere Bikeports werden in den nächsten Jahren folgen. Apropos umweltfreundlich: Im vergangenen Jahr konnten wir die Mitgliedschaft in der UmweltPartnerschaft Hamburg erfolgreich verlängern, unterstützten die „Aktion Baum“ und starteten eine neue Kooperation mit der „Deutschen Wildtier Stiftung“ im Rahmen von Nachhaltigkeitsprojekten.

Was unsere Genossenschaft auszeichnet, ist jedoch mehr als das zukunftsfähige Bauen, Bewirtschaften und Sanieren von Wohnraum oder die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen in einer Stadt wie Hamburg. Durch gelebtes, genossenschaftliches Miteinander tragen wir als Gemeinschaft ganz maßgeblich zum sozialen Zusammenhalt in den Quartieren bei. Bewohnerfeste, Nachbarschaftsinitiativen und vielfältige Begegnungsangebote stärken den Zusammenhalt. Einen festen Platz nahmen dabei auch im vergangenen Jahr wieder die Seniorenveranstaltungen ein, die seit vielen Jahren mit großem ehrenamtlichem Engagement für die Seniorenwohnanlagen in Finkenwerder

organisiert werden. 2025 konnte mit einem Ausflug nach Jork bereits das 200ste Jubiläum gefeiert werden. Glückwunsch nochmal hierzu! Ob Filmvorführungen, Konzerte, Ausflüge, Bingo-Nachmittage oder das traditionelle Oktoberfest – diese Angebote schaffen Gemeinschaft, beugen Vereinsamung vor und bereichern das Leben im Quartier. Stichwort Jubiläum: In unseren Wohnanlagen gab es im vergangenen Jahr gleich einige davon zu feiern. 90 Jahre Finkenwerder Norderdeich, 50 Jahre Quellmoor, 30 Jahre Alte Aue und 10 Jahre Finksweg.

Zum gelungenen Miteinander in unserer Genossenschaft gehört für uns zum einen ausgezeichnete Service: Durch erweiterte Servicezeiten unserer Hausverwalter wurde ihre Erreichbarkeit für die Mitglieder noch weiter erhöht. Zum anderen sorgen wir fast schon traditionell für transparente Information und offenen Dialog mit unseren Mitgliedern. Seit letztem Jahr gehen wir auch da noch einen Schritt weiter: Neben den regelmäßigen Informationsveranstaltungen und Vertretertreffen flattert allen interessierten Mitgliedern auf Wunsch unser neuer, digitaler Newsletter in die Mailbox.

Damit steht unsere Baugenossenschaft auch weiterhin für verantwortungsvolles, nachhaltiges, gemeinschaftliches Wohnen.

Mit einem soliden Fundament, engagierten Mitarbeitenden und Gremien, ehrenamtlicher Unterstützung und dem Vertrauen unserer Mitglieder sehen wir uns gut gerüstet, den kommenden Herausforderungen zu begegnen. Gemeinsam werden wir den eingeschlagenen Weg fortsetzen – im Sinne eines modernen und nachhaltigen Wohnens, heute und für kommende Generationen.

Hamburg, im Mai 2026

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG

Christoph Wiese

Torben Schulte



Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Gemäß § 2 unserer Satzung ist der Zweck der Genossenschaft vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder zu gewährleisten. Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.188 eigene Wohnungen, 10 Gewerbeflächen – davon 3 eigengenutzte Büros und 1 Kindertagesstätte –, 6 Gemeinschaftsräume und 988 Stellplätze – davon 389 in Garagen im Hamburger Stadtgebiet und im nördlichen Niedersachsen.

Unsere Wohnungen werden überwiegend an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsentgelte und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, unsere Nutzungsentgelte wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen angepasst und betrugen in 2025 durchschnittlich 7,55 € nach 7,23 € je Quadratmeter Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,1 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

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 durch die 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.

Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

2.2 Geschäftsverlauf

Im laufenden Geschäftsjahr 2025 wurde der Finanz- und Wirtschaftsplan fortgeschrieben. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	12.408	12.566	12.111
Instandhaltungsaufwendungen	4.000	3.255	4.875
Zinsaufwendungen	1.595	1.635	1.551
Jahresüberschuss	1.794	2.707	1.192

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine wesentlichen erhöhten Risiken für den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft verzeichnet.

Im Jahr 2025 ergaben sich Abweichungen im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit gegenüber unserer Planung insbesondere durch aktivierungsfähige Aufwendungen im Rahmen von nachgewiesenen Maßnahmen zu Energieeinsparungen und verschobene Instandhaltungsaufwendungen aufgrund von verbesserten Förderbedingungen im Geschäftsjahr 2026.

Die erhöhten Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 resultieren im Wesentlichen aus der Vollausswirkung der Vermietung von zwei fertiggestellten Neubauten, moderaten Mietanpassungen im Wohnungsbestand, Erhöhungen der Nutzungsentgelte infolge von Mieterwechsel und vorgeschriebene Mietanpassungen von öffentlich geförderten Wohnungen.

Für laufende Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wurden durchschnittlich rd. 24 €/m² Wfl. investiert. Außerdem wurden T€ 582 (Vorjahr T€ 1.250) für aktivierungsfähige Wohnungseinzelmodernisierungen, Investitionen für den Einbau von Wärmepumpen und für Neugestaltungen von Außenanlagen aufgewendet.

Die umfangreiche energetische Modernisierung des Wohnhauses Külpersweg 4-8 in Finkenwerder wurde im Geschäftsjahr 2025 abgeschlossen. Das Bauvorhaben wurde durch einen IFB-Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 541 und einen KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 157 gefördert.

Die energetische Modernisierung der Wohnhäuser Benittstraße 19 a-b, 21 a-b in Finkenwerder wurde ebenfalls im Geschäftsjahr 2025 abgeschlossen. Es wurden T€ 3.462 als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Das Bauvorhaben wurde durch einen IFB-Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 806 und einem KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 452 gefördert.

Eine umfangreiche energetische Modernisierung der Wohnhäuser Reetputt 2-6 und Neßdeich 144, 145, 146, 147 a-c in Finkenwerder wurde im Geschäftsjahr 2025 mit statischen Ertüchtigungen des Baugrundes und mit der Herstellung von neuen Grundsieleitungen begonnen.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2025 im Wohnungsbestand Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden Gebäudehüllen ertüchtigt, Heizungsanlagen erneuert und Fenster getauscht. Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte umgesetzt werden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da der Wohnungsbestand gehalten wurde, Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortgeführt wurden und die Ertragslage weiter gestärkt werden konnte.

2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 erzielten wir einen Jahresüberschuss von T€ 2.707 gegenüber T€ 1.192 in 2024. Der Überschuss resultiert wie im Vorjahr überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich auf T€ 16.155 nach T€ 15.492 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 12.566), Umlagen (T€ 3.530) und Zuschüsse (T€ 213).

Die Instandhaltungskosten betrugen T€ 3.255 gegenüber dem Vorjahr von T€ 4.875.

Vermögenslage

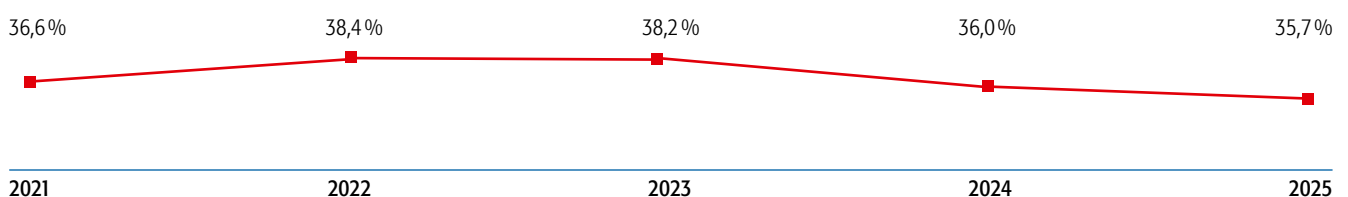
Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	126.516	91,3	122.434	93,5	4.082
Umlaufvermögen	12.131	8,7	8.543	6,5	3.588
Gesamtvermögen	138.647	100,0	130.977	100,0	7.670
Eigenkapital	49.551	35,7	47.125	36,0	2.426
Fremdkapital langfristig					
– Rückstellungen	1.532	1,1	1.593	1,2	– 61
– Verbindlichkeiten	80.961	58,4	75.172	57,4	5.789
Fremdkapital kurzfristig	6.603	4,8	7.087	5,4	– 484
Gesamtkapital	138.647	100,0	130.977	100,0	7.670

Das Anlagevermögen beträgt 91,25 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 2.426 zu. Es entfallen T€ 2.707 auf den

Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um rd. 5,9 % gestiegener Bilanzsumme 35,7 % (Vorjahr 36,0 %).

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten und anderen Kreditgebern termingerecht nachkommen zu können.

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen und satzungsgemäß vorgesehenen Dividende in Höhe von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote erheblich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei Finanzierungen im Geschäftsjahr 2025 von langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 1,93 % nach 1,94 % im Vorjahr. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

Kapitalflussrechnung 2025		2025 T€
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		4.735
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit		– 7.532
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		3.921
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		1.124
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		1.124
Finanzmittelbestand zum 01.01.2025		3.483
Finanzmittelbestand zum 31.12.2025		4.607

* DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsentgelten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Die Kapitalflussrechnung wurde von uns in Anlehnung nach dem DRS 21 aufgestellt. Sie zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 1.124 zu.

Für die Finanzierung des im Jahr 2024 fertig gestellten Neubaus von 39 öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg) und einer Tiefgarage mit 50 Stellplätzen im Quellmoor 22a in Neuwiedenthal sind für zwei IFB-Darlehen im Geschäftsjahr 2025 die Schlussvalutierungen in Höhe von T€ 499 erfolgt.

Außerdem wurde für die Finanzierung der energetischen Modernisierung in der Benittstraße 19a+b, 21a+b in Finkenwerder ein KfW-Darlehen in Höhe von T€ 2.920 ausgezahlt.

Für weitere Finanzierungen für vorbereitende Maßnahmen unserer energetischen Modernisierungen am Reetputt 2-6 und Neßdeich 144, 145, 146, 147a-c in Finkenwerder wurden Darlehen in Höhe von T€ 5.700 im Geschäftsjahr ausgezahlt.

2.4 Finanzielle (und nicht finanzielle) Leistungsindikatoren

Die für unsere Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Finanzielle Leistungsindikatoren	2025	2024
Eigenkapitalquote	35,7 %	36,0 %
Eigenkapitalrentabilität	5,5 %	2,5 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	7,55 €/m ²	7,23 €/m ²
Fluktuationsquote	7,1 %	8,4 %
Leerstandsquote zum Stichtag	1,97 %	0,50 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	23,56 €/m ²	35,28 €/m ²

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Es wird laufend aktualisiert. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement, als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierungen unter Einsatz öffentlicher Förderungen verfolgt die Genossenschaft konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mitglieder bzw. Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mitglieder bzw. Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen weiter anwachsen.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite.

In Einzelfällen wurden in den Vorjahren vor Erhöhung des Leitzinssatzes zur Sicherung günstigerer Konditionen Proлонationen im Voraus abgeschlossen (Forward Darlehen).

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte kommen. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabel geworden sind.

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

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unsere Genossenschaft vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen bzw. CO₂-Bilanz wurde eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, entwickelt. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft erwarten wir trotz der globalen Herausforderungen eine günstige Vermietungssituation mit steigenden Nutzungsentgelten. Weitere Chancen werden wir bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse von Altbaubestand. Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Zusammenfassend sind keine bestandgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung in unserer Genossenschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsentgelten. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 24.11.2025) folgende Entwicklung:

Bei auch zukünftig steigenden Nutzungsentgelten, bei derzeit noch sinkenden Zinsaufwendungen aufgrund von Volltilgerdarlehen und Forward-Darlehen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2026 mit Erträgen aus Nutzungsentgelten von T€ 13.185, Zinsaufwendungen von T€ 1.776 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 4.000. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.551. Damit wird unser Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Quantitative Angaben zu den weiteren Einflüssen von globalen Risiken, die sich aus dem anhaltenden Ukraine- und Nahost-Kriegs, internationaler Handelskonflikte, die Einführung neuer Zölle und geoökonomischer Konfrontation ergeben, sind auf die beobachteten Kennzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle, steigende Energiekosten und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Die damit verbundenen Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

In 2025 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen für Wärmedämmmaßnahmen, Heizungserneuerungen/-optimierungen und Fenstererneuerungen in Höhe von T€ 6.753 investiert. Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere Investitionen in Höhe von T€ 5.015 vorgesehen.

Durch weitere Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird sich der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen aus der Beheizung und Warmwasserversorgung unseres Gebäudebestandes in den nächsten Jahren reduzieren.

Dabei ist aber zu beachten, dass rund 16 % unserer Gebäudebestände über Fern- und Nahwärme versorgt werden. Für diesen Gebäudebestand stehen die Wärmelieferanten in der Verantwortung die CO₂-Emissions-Reduzierung im Rahmen der gesetzlichen Zielvorgaben zu erfüllen.

Die nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz von der Genossenschaft zu tragenden CO₂-Kosten betrugen für das Jahr 2025 T€ 57. Für 2026 rechnen wir mit einer ähnlich hohen Kostenbelastung für die Genossenschaft. Die Kostenbelastung danach wird von der weiteren Entwicklung der von der Politik zu bestimmenden CO₂-Preise abhängen.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand werden aufgrund der Klimaschutzgesetzgebung erheblich an Bedeutung gewinnen. Die Neubautätigkeit wird erst wieder bei erheblichen besseren Rahmenbedingungen fortgeführt. Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Durch die Beteiligung an einem Architektenwettbewerb für ein Grundstücksareal der Genossenschaft in Finkenwerder soll neues Planungsrecht hergeleitet werden. Diese Projekte erhöhen in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand.

Durch die kontinuierliche Verbesserung des Wohnungsbestandes und der Dienstleistungsqualität sowie der nachhaltigen Attraktivität unserer Wohnanlagen wird sich die Genossenschaft auf dem Hamburger Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren weiterhin positiv positionieren und entwickeln.

Hamburg, 4. Mai 2026

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG

Der Vorstand



Christoph Wiese



Torben Schulte

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		17.646,01	28.368,97
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.037.121,43		117.420.690,32
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.505.974,38		1.531.997,56
3. Grundstücke ohne Bauten	42.960,64		42.960,64
4. Technische Anlagen und Maschinen	19.700,89		23.802,91
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.111,83		123.740,98
6. Anlagen im Bau	3.599.783,44		2.441.139,49
7. Bauvorbereitungskosten	142.644,90	126.447.297,51	770.237,18
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		51.129,19	51.129,19
Anlagevermögen insgesamt		126.516.072,71	122.434.067,24
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		4.038.671,35	3.498.930,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.185,49		29.093,92
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	300,00		300,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.459.105,02	3.476.590,51	1.531.216,82
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.607.067,88	3.483.204,68
Umlaufvermögen insgesamt		12.122.329,74	8.542.746,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.905,34	8.905,34	400,00
Bilanzsumme		138.647.307,79	130.977.213,39

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		179.823,17		222.768,00
2. der verbleibenden Mitglieder		6.636.418,83		6.620.068,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	11.511,17	10.816,00	6.827.058,00	6.916,00
				(30.836,00)
II. Kapitalrücklage			31.674,53	31.674,53
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	270.000,00	5.203.000,00		4.933.000,00
				(120.000,00)
2. Andere Ergebnissrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	2.180.000,00			(810.000,00)
		37.217.000,00	42.420.000,00	35.037.000,00
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag		15.399,40		11.557,75
2. Jahresüberschuss		2.706.809,72		1.192.106,93
3. Einstellungen in Ergebnissrücklagen		2.450.000,00	272.209,12	930.000,00
Eigenkapital insgesamt			49.550.941,65	47.125.091,21
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.532.532,85		1.593.505,00
2. Sonstige Rückstellungen		384.884,28	1.917.417,13	420.051,63
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		47.838.679,41		41.181.971,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		33.208.935,91		34.172.606,50
3. Erhaltene Anzahlungen		4.213.902,24		3.985.785,97
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.023,46			56.115,96
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	1.772.298,01	1.825.321,47		2.361.484,01
5. Sonstige Verbindlichkeiten		49.643,82		57.523,34
– davon aus Steuern	3.858,64		87.136.482,85	(2.280,11)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	40,00			(81,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			42.466,16	23.077,90
Bilanzsumme			138.647.307,79	130.977.213,39

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.154.780,15		15.491.987,20
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	300,00	16.155.080,15	300,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		539.740,62	137.779,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		49.200,00	54.800,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		211.422,54	1.018.682,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		– 6.925.061,86	– 8.004.402,88
Rohergebnis		10.030.381,45	8.699.146,30
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	– 1.398.472,11		– 1.258.233,79
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	– 421.151,77	– 1.819.623,88	– 1.124.682,00
davon für Altersversorgung	– 134.507,48		(– 881.665,65)
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		– 2.519.827,81	– 2.249.064,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 906.467,53	– 888.163,66
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.805,41	3.790,70
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		– 1.635.408,52	– 1.550.997,38
davon a. d. Aufzs. v. Rückst. f. Pens. u. a. Verpfl.	– 47.552,35		(– 37.469,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.159,06	– 6.662,10
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.162.018,18	1.625.133,29
13. Sonstige Steuern		– 455.208,46	– 433.026,36
14. Jahresüberschuss		2.706.809,72	1.192.106,93
15. Gewinnvortrag		15.399,40	11.557,75
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.450.000,00	930.000,00
17. Bilanzgewinn		272.209,12	273.664,68

Anhang

Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG Uhlenhoffweg 1a, 21129 Hamburg

Jahresabschluss zum 31.12.2025

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG hat ihren Sitz im Uhlenhoffweg 1a, 21129 Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Nr. 355 beim Amtsgericht Hamburg.

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

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei abgezinsten langfristigen Vermögensgegenständen und Rückstellungen wurde, soweit der Zugang im Geschäftsjahr erfolgte, von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen gemindert – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Ihre Nutzungsdauer beträgt 3 bzw. 5 Jahre. Trivialprogramme werden wie geringfügige Wirtschaftsgüter abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie um gewährte IFB-Baukostenzuschüsse bzw. KfW-Tilgungszuschüsse – bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen bei Wohn- und Geschäftsbauten basieren auf einer Nutzungsdauer von 80 Jahren. Bei Neubau unter Verwendung von Altsubstanz wurde die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt. Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden, die einer Großmodernisierung unterzogen wurden, wird – je nach Restnutzungsdauer – auf bis zu 50 Jahre erhöht. Bei Abriss von Wohngebäuden erfolgt die Bewertung anhand eines Ertragswertmodells unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und wird außerplanmäßig abgeschrieben. Bei Garagen/ Carports wurde eine Nutzungsdauer von 20 bzw. 30 Jahren und bei Außenanlagen von 10 Jahren angenommen. Die Abschrei-

bung erfolgt linear. Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 49 in die Herstellungskosten des Jahres 2025 mit einbezogen.

Photovoltaikanlagen wurden als technische Anlagen aktiviert und werden über 20 bzw. 25 Jahre abgeschrieben. Sonstige technische Anlagen und Maschinen werden über 5 Jahre abgeschrieben. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben.

Bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 250 und € 800 netto wurden im Jahr des Zugangs abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und flüssige Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt. Bei den Forderungen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck berechnet. Die Vermögensgegenstände für Pensionen dienen ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen und sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen. Für laufende Pensionen Ausgeschiedener wurden die Barwerte ermittelt. Für andere unverfallbare Anwartschaften wurden die modifizierten Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 3 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 % zugrunde gelegt. Eine individuelle Fluktuation nach Heubek wurde mit einem Faktor von 0,0 bzw. 1,0 angenommen. Die Pensionsrückstellungen für die unverfallbaren Anwartschaften wurden mit dem insolvenzgeschützten Wertguthaben saldiert. Die verbleibende Rückstellung wird auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen. Die Anschaffungskosten der Wertguthaben entsprechen dem Zeitwert. Der im Geschäftsjahr gemäß Gutachten berechnete Zinsaufwand wurde bei den Sonstigen Zinsaufwendungen ausgewiesen.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagespiegel:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025	
		des Geschäftsjahres				
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	249.676,59	0,00	4.912,03	0,00	244.764,56	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.167.063,79	581.637,80	3.371,93	5.468.356,89	178.213.686,55	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.159.411,08	0,00	0,00	0,00	2.159.411,08	
Grundstücke ohne Bauten	42.960,64	0,00	0,00	0,00	42.960,64	
Technische Anlagen und Maschinen	146.350,26	0,00	0,00	0,00	146.350,26	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	510.409,09	20.786,92	29.639,42	0,00	501.556,59	
Anlagen in Bau	2.441.139,49	5.999.408,56	0,00	– 4.840.764,61	3.599.783,44	
Bauvorbereitungskosten	770.237,18	0,00	0,00	– 627.592,28	142.644,90	
Sachanlagen gesamt	178.237.571,53	6.601.833,28	33.011,35	0,00	184.806.393,46	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19	
Finanzanlagen gesamt	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19	
Anlagevermögen insgesamt	178.538.377,31	6.601.833,28	37.923,38	0,00	185.102.287,21	

Die Veränderungen des Anlagevermögens betreffen im Wesentlichen die Zugänge für energetische Sanierungen und Investitionen für Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von T€ 6.169.

Im Geschäftsjahr 2025 weist die Genossenschaft bei den bebauten Grundstücken mit Wohnbauten planmäßige Abschreibungen von T€ 2.434 aus.

- Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.
- Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Art der Forderung (Vorjahreszahlen in Klammern)	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	€	€
Forderung aus Vermietung	17.185,49 (29.093,92)	0,00 (0,00)
Gegen verbundene Unternehmen	300,00 (300,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	3.459.105,02 (1.531.216,82)	321.512,84 (401.970,63)
Gesamtbetrag 2025	3.476.590,51 (1.560.610,74)	321.512,84 (401.970,63)

- In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen Forderungen aus Baukostenzuschüssen für energetische Sanierungen, Kfz-Tilgungszuschüsse und Zuschüsse für Energiesparmaßnahmen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB), die entsprechend der Laufzeit abgezinst wurden, enthalten.

- Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Kapitalrücklage	31.674,53	0,00	31.674,53
Gesetzliche Rücklage	4.933.000,00	270.000,00	5.203.000,00
Andere Ergebnissrücklagen	35.037.000,00	2.180.000,00	37.217.000,00
Rücklagen gesamt	40.001.674,53	2.450.000,00	42.451.674,53

- Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ –70. Ein positiver abzinsungsbedingter Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt, jedoch greift diese Regelung im Geschäftsjahr 2025 nicht, da wir einen negativen Unterschiedsbetrag ausweisen.
- In den sonstigen Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für	T €
Abrechnungsverpflichtungen	100
CO ₂ -Kosten Gasetagenheizung (davon T€ 31 für CO ₂ -Kosten 2025)	66
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in digitaler und in Papierform	53
Prüfungskosten, Steuerberatung und Jahresabschlusserstellung	74
durchgeführte Baukosten	66
Gesamtbetrag	359

	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
	221.307,62	10.722,96	4.912,03	227.118,55	17.646,01	28.368,97
	54.746.373,47	2.433.563,58	3.371,93	57.176.565,12	121.037.121,43	117.420.690,32
	627.413,52	26.023,18	0,00	653.436,70	1.505.974,38	1.531.997,56
	0,00	0,00	0,00	0,00	42.960,64	42.960,64
	122.547,35	4.102,02	0,00	126.649,37	19.700,89	23.802,91
	386.668,11	45.416,07	29.639,42	402.444,76	99.111,83	123.740,98
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.599.783,44	2.441.139,49
	0,00	0,00	0,00	0,00	142.644,90	770.237,18
	55.883.002,45	2.509.104,85	33.011,35	58.359.095,95	126.447.297,51	122.354.569,08
	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
	56.104.310,07	2.519.827,81	37.923,38	58.586.214,50	126.516.072,71	122.434.067,24

Die Rückstellung für die CO₂-Kosten für Gasetagenheizungen gemäß des CO₂-KostAufG wurde unter Verwendung des VNW-CO₂-Kostenprognose-Rechners ermittelt.

Die im Vierten Bürokratieentlastungsgesetz in Kraft getretenen Verkürzung der Aufbewahrungsfristen von 10 auf 8 Jahre wurde bei der Bewertung der Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen berücksichtigt.

8. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.
9. Für unseren im Jahr 2024 fertig gestellten Neubau im Quellmoor 22a in Neuwiedenthal sind im Geschäftsjahr 2025 die Schlussraten der IFB Darlehen in Höhe von T€ 499 zur Auszahlung

gekommen. Für unsere energetische Sanierung in der Benittstraße 19 a+b, 21 a+b in Finkenwerder wurde ein KfW-Darlehen in Höhe von T€ 2.920 aufgenommen, dass im Jahr 2025 ausgezahlt wurde. Im Geschäftsjahr wurden für die energetischen Sanierungen im Reetputt 2-6 und Neßdeich 144, 145, 146, 147 a-c drei grundbuchgesicherte Darlehen von insgesamt T€ 8.480 aufgenommen, ein KfW-Darlehen und zwei Kapitalmarktdarlehen. Davon sind im Geschäftsjahr 2025 bereits T€ 5.700 valutiert. Weitere Valutierungen in Höhe von insgesamt T€ 2.780 werden im Geschäftsjahr 2026 zur Auszahlung kommen. Außerdem wurde ein Kapitalmarktdarlehen für CO₂ reduzierende Maßnahmen in Höhe von T€ 2.360 aufgenommen, dass ebenfalls im Geschäftsjahr 2026 zur Auszahlung kommt.

10. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben:

10. Verbindlichkeitsspiegel (Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt	Restlaufzeit			Davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.838.679,41 (41.181.971,87)	3.140.049,84 (1.948.722,82)	9.072.613,75 (8.648.105,84)	35.626.015,82 (30.585.143,21)	47.779.603,99 (41.113.523,12)	Grundpfandrecht Buchgrundschulden
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.208.935,91 (34.172.606,50)	1.510.554,22 (1.536.690,06)	6.236.728,04 (6.093.452,32)	25.461.653,65 (26.542.464,12)	33.181.307,75 (34.058.007,21)	Grundpfandrecht Buchgrundschulden
Erhaltene Anzahlungen	4.213.902,24 (3.985.785,97)	4.213.902,24 (3.985.785,97)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.825.321,47 (2.417.599,97)	1.572.956,01 (2.305.253,35)	226.845,72 (112.346,62)	25.519,74 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	49.643,82 (57.523,34)	49.643,82 (57.523,34)				
Gesamtbetrag	87.136.482,85 (81.815.487,65)	10.487.106,13 (9.833.975,54)	15.536.187,51 (14.853.904,78)	61.113.189,21 (57.127.607,33)	80.960.911,74 (75.171.530,33)	

2. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 3.552 abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen.
2. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge für Kostenerstattungen in Höhe von T€ 104 und aus BAFA-Zuschüssen für die Erneuerung von Heizungsanlagen in Höhe von T€ 29.
3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten T€ 3.255 Instandhaltungsaufwendungen.
4. Die in den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 133 beinhaltet die Veränderungen, die sich aus der Zuführung gemäß versicherungsmathematischen Gutachten ergeben haben.
5. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Verwaltungskosten des Betriebes und des Unternehmens in Höhe von T€ 814.
6. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen handelt es sich um Zinsen aus der Aufzinsung von Zuschüssen der Hamburgischen Investitions und Förderbank (IFB) T€ 8.
7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 48 aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Die Leasingverpflichtungen für Teile des Fuhrparks belaufen sich zum 31.12.2025 auf rd. T€ 43.
2. Zum Bilanzstichtag bestanden für die in der Baudurchführung befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen – nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte – finanzielle Verpflichtungen von rd. T€ 703.
3. Die Genossenschaft ist unverändert alleinige Gesellschafterin der FH Baubetreuungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Die Höhe des Stammkapitals beträgt unverändert € 51.129,19. Für das Jahr 2025 wurde keine Dividende ausgeschüttet. Im Geschäftsjahr 2025 beträgt der Jahresüberschuss € 339,25. Das Eigenkapital weist per 31.12.2025 eine Höhe von € 51.951,29 aus.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	6
Technische Mitarbeiter	3	1
Hausverwalter	4	0
Gesamt	9	7

5. Mitgliederbewegung 2025

Anfang 2025	3.115 Mitglieder
Zugang	83 Mitglieder
Abgang	98 Mitglieder
Ende 2025	3.100 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 16.351 verringert. Die Haftungssumme beläuft sich auf € 6.636.419.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Christoph Wiese
Torben Schulte

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Günter Rolf	Vorsitzender
Dieter Oellrich	stellvertretender Vorsitzender
Hannah Hundt	Schriftführerin
Heinz Jasper	
Jens Meyer	
Peter von der Heide	

8. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der GuV noch in der Bilanz berücksichtigt sind bestehen nicht.

9. Gemäß § 28 Buchstabe j der Satzung wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat am 4. Mai 2026 die Verwendung der Ergebnisrücklagen beschlossen. Der Beschluss stellt sich wie folgt dar und wird der Vertreterversammlung vorgeschlagen:

Jahresüberschuss 2025	2.706.809,72 €
Gewinnvortrag Vorjahr	15.399,40 €
	2.722.209,12 €

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen

– Gesetzliche Rücklage	270.000,00 €
– Andere Ergebnisrücklagen	2.180.000,00 €

Bilanzgewinn 2025	272.209,12 €
--------------------------	---------------------

Des Weiteren wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die Ergebnisrücklagen verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende	263.820,96 €
Vortrag auf neue Rechnung	8.388,16 €

	272.209,12 €
--	---------------------

Hamburg, 4. Mai 2026

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG

Der Vorstand



Christoph Wiese



Torben Schulte

Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft

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 der § 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 eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvergorgung.

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 31.12.2024 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 für 2024 war gegeben. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2025 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, 29. August 2025

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

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat in acht Präsenzsitzungen den Geschäftsverlauf und die Entwicklung der Genossenschaft begleitet und überwacht. Er hat sich auf diesen Sitzungen vom Vorstand wichtige Geschäftsvorgänge (insbesondere Neubau- und Modernisierungsvorhaben) vortragen lassen, diese diskutiert und falls notwendig, Beschlüsse darüber gefasst.

Das Erreichen der Ziele hat seine Ursachen in einer weiterhin soliden Ertragskraft des Unternehmens, basierend auf der Bewirtschaftung eigenen Vermögens, einhergehend mit einem hervorragenden Kostenmanagement. Die Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat gibt auf Grund der durchgeführten Prüfung die Erklärung ab, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat. Die notwendige Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens war stets gegeben. Die Vermögensverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 und den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2024 gemäß § 53 GenG anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2025 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft ganz ausdrücklich für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Hamburg, 4. Mai 2026

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG

Der Aufsichtsrat

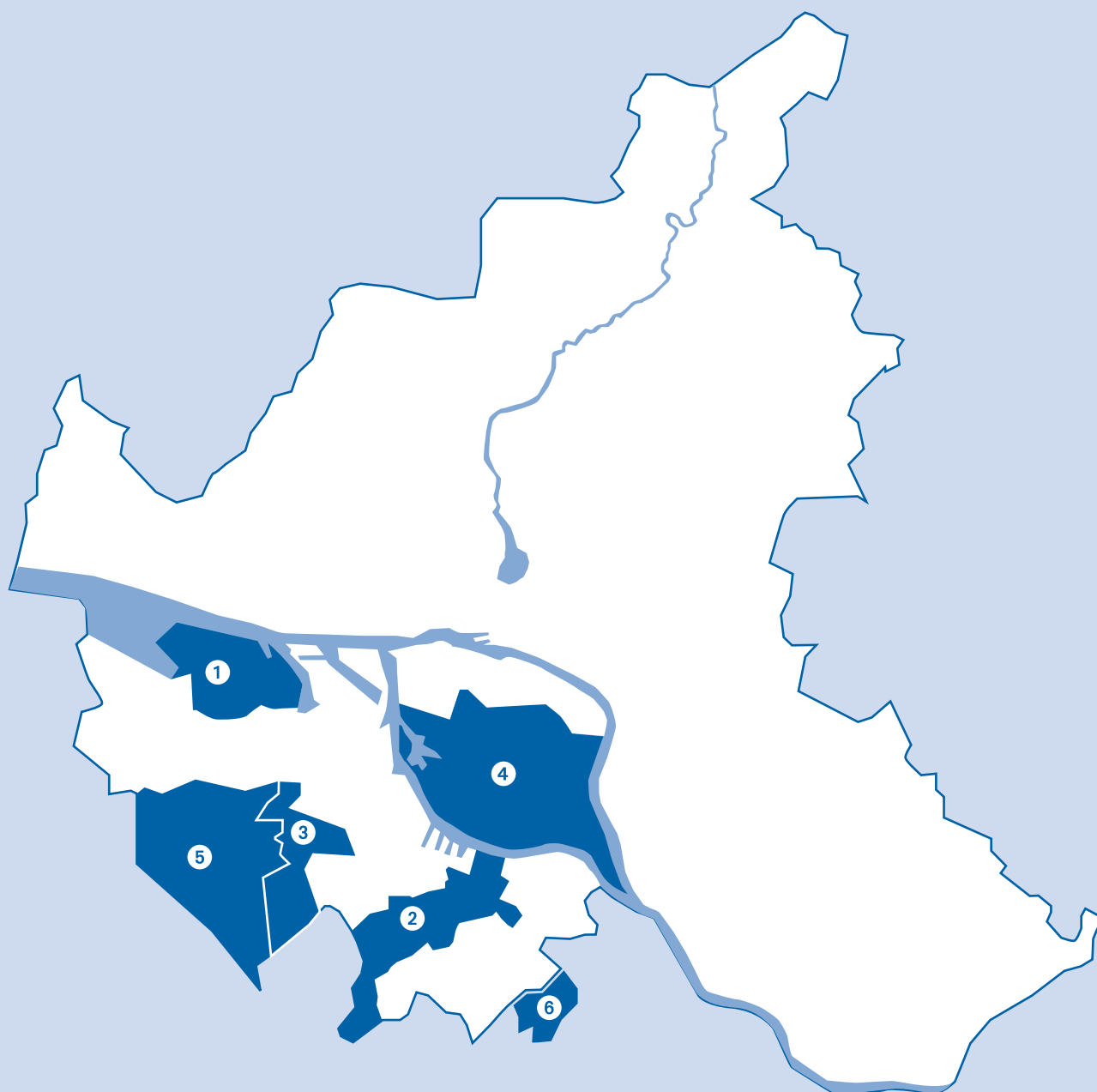


Günter Rolf
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Günter Rolf	Vorsitzender
Dieter Oellrich	stellvertretender Vorsitzender
Hannah Hundt	Schriftführerin
Heinz Jasper	
Jens Meyer	
Peter von der Heide	

Wohnungsbestand



1	Finkenwerder	1.304 Wohnungen
2	Harburg/Eißendorf	428 Wohnungen
3	Neuwiedenthal	348 Wohnungen
4	Wilhelmsburg/Kirchdorf-Süd	64 Wohnungen
5	Neugraben-Fischbek	32 Wohnungen
6	Seevetal/Meckelfeld	12 Wohnungen

Verzeichnis der Wohnanlagen

WE	Finkenwerder	Anzahl Whg.	Baujahr
10	Focksweg 1-5, Schloostr. 1-7, Finksweg 2-6, Benittstr. 20-26	104	1927/1928
20	Focksweg 16-20, Benittstr. 2-6, Wriedestr. 2-8, Butendeichsweg 1-5	103	1923
21	Finkenwerder Norderdeich 109a-c, 110a-c, 111a-c	72	1935
22	Finkenwerder Norderdeich 108, 108a+b	18	1936
23	Finkenwerder Norderdeich 107, 107a	12	1936
26	Finkenwerder Norderdeich 121e-121i	5	1921/1923
27	Finkenwerder Norderdeich 121a-124h, Brunnenstieg 2+4	26	1921/1923
28	Finkenwerder Norderdeich 125a-128i, Brunnenstieg 1+3	33	1921/1923
29	Finkenwerder Norderdeich 129-132h, Kneiblick 2	36	1921/1923
30	Külpersweg 4, 6, 8	16	1938
35	Finksweg 25-29a	16	1930
41	Finksweg 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60	42	1938
42	Finksweg 41, 43, 45, 47, 49	26	1943
43	Kap-Horn-Weg 2, 4, 6, 8	24	1943
44	Kap-Horn-Weg 1, 3, 5, 7	24	1943
60	Finksweg 51, a, 53, a	24	1952
70	Kap-Horn-Weg 10, 12, 14, 15	24	1953
80	Neßdeich 168, 169, 170, 171	27	1953
90	Reetputt 2, 4, 6	23	1956
100	Neßdeich 144, 145, 146, 147a-c	30	1958
110	Benittstr. 19a-b, 21a-b	24	1960
120	Benittstr. 25	23	1960
130	Hein-Saß-Weg 6, 8	13	1966
170	Norderschulweg 15	63	1972
350	Alte Aue 1-11	45	1978
360	Fallreep 2, 4, 6, 8	16	1978
370	Alte Aue 20, 22	12	1983
380	Johann-Camper-Stieg 1-15	48	1986
390	Johann-Camper-Stieg 20+22, 30+32	24	1987
410	Johann-Camper-Stieg 24, 26, 28	18	1987
420	Johann-Camper-Stieg 16 + 18	12	1988
430	Johann-Camper-Stieg 12 + 14	12	1989
440	Norderschulweg 15a	24	1994
450	Alte Aue 14 + 16, Auesiel 2	20	1995
460	Uhlenhoffweg 1-8	60	1996
470	Uhlenhoffweg 9-15	68	1998
480	Uhlenhoffweg 16-21	60	2000
500	Focksweg 13-19	26	2007
510	Finkenwerder Norderdeich 118-119	32	2011
520	Finksweg 44, 44 a	10	2015
540	Rüschweg 1	9	2024

WE	Harburg/Eißendorf	Anzahl Whg.	Baujahr
210	Eißendorfer Str. 145-161, Adolf-Wagner-Str. 2, Kirchenhang 1, 3, 5	71	1928/1948
220	Weinligstr. 47, 51	12	1929/1949
230	Denickestr. 45, Dempwolffstr. 46	16	1938
240	Am Exerzierplatz 2, 4, Eißendorfer Str. 115, 117, Damaschkestr. 9, 11	52	1953/1954
245	Eißendorfer Str. 107, 109, 111	21	1953/2006
246	Damaschkestr. 1	12	2013
250	Am Exerzierplatz 6, 8, 10, 12	44	1953/1954
260	Weinligstr. 45, 49	16	1955
270	Femerlingstr. 25 a, b	16	1963
300	Weinligstr. 49 a, b, c, d, e	24	1968
320	Schwarzenbergstr. 79	16	1969
330	Wallgraben 44	8	1974
331	Wallgraben 46	36	1976
400	Eißendorfer Str. 119, 121	19	1983
530	Wilhelm-Busch-Weg 21-25	19	2018
560	Hoppenstedtstr. 2 a-c	46	2021

WE	Neuwiedenthal	Anzahl Whg.	Baujahr
140	Ostewinkel 7 a, b, c, 9 a, b	30	1967
141	Neuwiedenthaler Str. 56, 58	54	1967
150	Neuwiedenthaler Str. 60, Rehrstieg 31	34	1968
160	Rehrstieg 23a, b, 25a, b, 27a, b	24	1969
180	Quellmoor 12, 14, 16, 18, 20, 22	48	1975
185	Quellmoor 10	8	1975
190	Quellmoor 19, 21	24	1975
290	Wümmeweg 15a-c, 17, 19, 21a-c, 23, 25	60	1966/1967
340	Rehrstieg 89, 91, 93, 95	27	1977
580	Quellmoor 22a	39	2024

WE	Wilhelmsburg/Kirchdorf-Süd	Anzahl Whg.	Baujahr
200	Karl-Arnold-Ring 34, 36, 38	64	1976

WE	Neugraben-Fischbek	Anzahl Whg.	Baujahr
280	Kiesbarg 4a-f	32	1964/1965

WE	Seevetal/Meckelfeld	Anzahl Whg.	Baujahr
310	Mattenmoorstraße 1	12	1969

Verzeichnis der Vertreter

Stand Mai 2026

Der Wahlvorstand hat die Vertreter und Ersatzvertreter für jeden Wahlbezirk durch Beschluss (gem. § 11 Abs. 1 der Wahlordnung) festgestellt.

Bezirk 1 Finkenwerder (WE 10) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Knochenhauer, Heinz	Harmer, Andre
2. Mewes, Jan	Boettcher, Renate
3. Knochenhauer, Jörn	Rößner, Jochen
Bezirk 2 Finkenwerder (WE 30, 41, 42, 43, 44, 60, 70, 130, 520) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Eichler, Robert	Cohrs, Carl-Heinz
2. Krause, Ingrid	Priemer, Stefan
3. Müller, Alexandra	Thielke, Dieter
4. Wischmeier, Helmut	Schulze, Joachim
5. Siemon, Bernd-Dieter	
6. von Holt, Heinz	
Bezirk 3 Finkenwerder (WE 110, 120, 170, 350, 370, 440, 450) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Stegemann, Alwin	Weber, Rüdiger
2. Knochenhauer, Lars	Dalke, Inge
3. Bersuch, Rudolf	Eisenblätter, Brigitte
4. Drebelow, Karl Uwe	Hansen, Werner
5. Voss, Petra	
6. Herud, Eva	
Bezirk 4 Finkenwerder (WE 21, 22, 23) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Hinzer, Hans-Werner	–
2. Meclan, Oliver	
3. Strahlendorff, Bernd	
Bezirk 5 Finkenwerder (WE 80, 90, 100, 360, 540) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Hoffmann, Dörthe Ute	–
2. Kunstreich, Martin	
Bezirk 6 Finkenwerder (WE 380, 390, 410, 420, 430) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Vollpott, Britta	Jogwick, Susanne
2. Heinemann, Klaus	Klein, Annelie
3. Schöler, Kay	Dorn, Delia
Bezirk 7 Neuwiedenthal (WE 140, 141, 150, 160) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Wolff, Sabine	–
Bezirk 8 Neuwiedenthal (WE 180, 185, 190, 290, 340, 580) / Neugraben-Fischbek (WE 280) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Hagemeister, Julia	–
2. Kürschner, Horst	
3. Lübbers, Konrad	
4. Nordbrock, Elke	
5. Schmandt, Matthias	
6. Wöllmer, Tim	

Bezirk 9 Harburg/Eißendorf (WE 210, 220, 230, 260, 270, 300, 320, 330, 331, 530) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Flüß, Madita 2. Behr, Katrin 3. Zschutschke, Reiner 4. Peter, Sabine 5. Ott, Rudolf	Buchholz, Stefan
Bezirk 10 Harburg/Eißendorf (WE 240, 245, 246, 250, 400, 560) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Voß, Florian 2. Stappenbeck, Daniel 3. Dr. Kirchberger, Sarah 4. Michalek, Halina 5. Hoffmann, Kathrin	Brümmer, Dirk
Bezirk 11 Wilhelmsburg/Kirchdorf-Süd (WE 200), Seevetal/Meckelfeld (WE 310) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Barescheer, Christa	–
Bezirk 12 Finkenwerder (WE 20, 35, 500) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Grommes, Patrick 2. Studt, Gerd-Holger 3. Meier, Anke 4. Hansen, Uwe	Ehrenberg, Ullrike Knochenhauer, Thorben
Bezirk 13 Finkenwerder (WE 26, 27, 28, 29, 510) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Heinrich, Peter 2. Heinrich, Katharina 3. Adali, Regina 4. Dickopf, Doris	Adolf, Stefan
Bezirk 14 Finkenwerder (WE 460, 470, 480) Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Strankmann, Bettina 2. Wähling, Sabine 3. Ehrlich, Hans-Peter 4. Schildt, Jonny 5. Voß, Sebastian	Waack, Hans-Jürgen Klingkowski, Kristina
Bezirk 20 Ohne Wohnung Vertreter:	Ersatzvertreter:
1. Ehlers, Angelika 2. Fock, Anke 3. Fock, Ulf 4. Graudegus, Kai 5. Hauschild, Regina 6. Holst, Dörte 7. Jonas, Annelies 8. Lucas, Angela 9. Markert, Bernd 10. Marquardt, Karsten 11. Oelbüttel, Jörn 12. Otte, Hans-Heinrich 13. Reichel, Barbara 14. Schönfelder, Olaf 15. Stapel, Julia	–

Unseren in 2025 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

Alexander Brauer
Anne von Busch
Bernd Martens
Brigitte Naruski
Dieter Bernert
Edelgard Dobronski
Egon Heinrich
Elfride Irmgard Thomsen
Elke Spiekermann
Erna Schories
Eugen Wagner
Georg Göppert
Hans Hermann Six
Harald von Pein
Heike Oechsler
Helga Groth
Hildegard Siedentopf
Ingeborg Luth
John Martens
Jörg Scheinfuß
Jutta Kreiensen
Klaus-Dieter Klein
Nada Dzida
Othmar Anielski
Sabine Meyer
Thea Malchow
Ute Pickel
Uwe Neubauer
Waltrudis Tiedemann
Werner Woldmann

Impressum

Herausgeber

Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG
Uhlenhoffweg 1 a, 21129 Hamburg
T 040 31186-600
E info@fwheg.de, fwheg.de
Sitz Hamburg, Amtsgericht Hamburg GnR 355



Verantwortlich

Christoph Wiese, Torben Schulte

Design

Gabriele Studt, Print&Web Design, www.printgs.de

Bildnachweis

© Herbert Ohge Photographie
Titel und Rücktitel: Benittstraße 19 a, b, 21 a, b
Seite 4: Benittstraße 19 a, b, 21 a, b
Seite 6: Reetputt 2-6

Druck

Druckerei Nienstedt GmbH, Hamburg



Die Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung ist Umweltpartner der Stadt Hamburg.



Die Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG ist Mitglied im Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. wohnungsbaugenossenschaften.de



