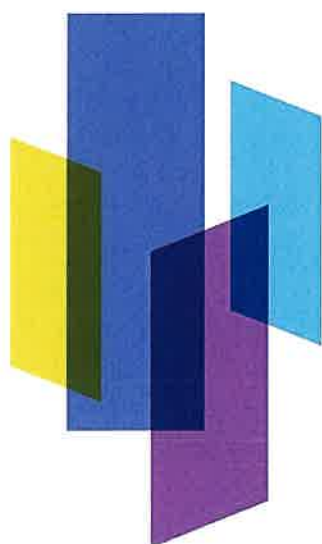




VNW

Die Wohnungswirtschaft
Norddeutschland

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2025

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

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

	31.12.2025		Vorjahr	
	€	€	€	€
I. Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		22.672,00		3.087,00
Sachanlagen				
1. Bebaute Grundstücke Verwaltungsgebäude	2.714.437,75		2.815.776,75	
2. Büroeinrichtung	241.663,00		137.700,00	
3. Personenkraftwagen	260.305,99		391.328,68	
4. Technische Anlagen	<u>10.455,00</u>		<u>15.620,00</u>	
		3.226.861,74		3.360.425,43
Finanzanlagen				
1. Wertpapiere	5.817.835,20		5.550.163,60	
2. Andere Finanzanlagen	<u>2.131.933,70</u>		<u>2.458.055,21</u>	
		7.949.768,90		8.008.218,81
		<u>11.199.302,64</u>		<u>11.371.731,24</u>
II. Umlaufvermögen				
1. Vorräte		1.852,37		1.637,64
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen		263.790,00		227.880,00
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.791.754,74		1.693.399,76
4. Beitragsforderungen		255,61		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände		82.601,05		89.180,57
6. Kassenbestand		2.896,05		4.970,25
7. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>484.090,99</u>		<u>709.761,98</u>
		<u>2.627.240,81</u>		<u>2.726.830,20</u>
III. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>242.321,62</u>		<u>318.505,64</u>
		<u>14.068.865,07</u>		<u>14.417.067,08</u>

Passivseite

	31.12.2025		Vorjahr
	€	€	€
I. Eigenkapital			
1. Allgemeine Rücklage		2.750.000,00	2.750.000,00
2. Rücklage zum Ausgleich zukünftiger Wirtschaftspläne		3.720.000,00	3.550.000,00
3. Rücklage aus dem Ergebnis des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes		562.981,62	420.661,84
		<u>7.032.981,62</u>	<u>6.720.661,84</u>
4. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		54.077,19	76.980,03
Jahresüberschuss		287.507,94	83.517,09
Einstellung in (-)/Entnahme aus (+)			
Rücklage zum Ausgleich zukünftiger Wirtschaftspläne	-170.000,00		
Rücklage aus dem Ergebnis des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes	<u>-142.319,78</u>	<u>-312.319,78</u>	<u>-106.419,93</u>
		<u>29.265,35</u>	<u>54.077,19</u>
		<u>7.062.246,97</u>	<u>6.774.739,03</u>
II. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		5.445.763,00	6.210.821,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>757.561,17</u>	<u>684.942,13</u>
		<u>6.203.324,17</u>	<u>6.895.763,13</u>
III. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen		0,00	75,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		344.682,26	257.385,70
3. Sonstige Verbindlichkeiten		458.611,67	489.104,22
(davon aus Steuern)		(441.853,43)	(438.870,60)
(davon im Rahmen sozialer Sicherheit)		<u>(2.870,40)</u>	<u>(20.013,34)</u>
		<u>803.293,93</u>	<u>746.564,92</u>
		<u>14.068.865,07</u>	<u>14.417.067,08</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

Erträge	01.01. bis 31.12.2025		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Beiträge und Umlagen				
a) Verbandsbeiträge	2.693.797,65		2.581.002,44	
b) Umlage GdW Bundesverband	<u>1.014.141,64</u>		<u>983.088,11</u>	
		3.707.939,29		3.564.090,55
2. Erträge aus der Prüfungs- und Steuerberatungstätigkeit	4.957.832,92		4.792.850,80	
3. Veränderung des Bestandes noch nicht abgerechneter Prüfungs- und Steuerberatungsleistungen	<u>35.910,00</u>		<u>480,00</u>	
		4.993.742,92		4.793.330,80
4. Erträge aus Veranstaltungen		2.149.651,26		1.860.704,59
5. Erträge aus der Hausbewirtschaftung		648.860,48		648.889,65
6. Kapitalerträge		189.140,09		194.178,61
7. Sonstige Erträge		<u>2.184.618,32</u>		<u>1.738.255,79</u>
		<u>13.873.952,36</u>		<u>12.799.449,99</u>
Aufwendungen				
1. Personalkosten (davon für Altersversorgung)		7.451.864,06 (283.704,82)		7.401.780,21 (596.998,95)
2. Sachkosten		1.566.507,10		1.326.906,87
3. Abschreibungen		298.286,60		333.065,93
4. Sonstige Sach- und Dienstleistungen		316.434,98		212.452,22
5. Reisekosten		167.319,57		107.855,62
6. Autobetriebskosten		325.152,16		281.103,97
7. Beiträge und Umlagen		1.068.003,44		1.036.623,07
8. Veranstaltungen		1.481.190,15		1.399.622,65
9. Sonstige Aufwendungen		818.053,10		527.216,26
10. Zinsaufwendungen (davon für Altersversorgung)		90.842,26 (90.842,26)		86.135,10 (86.135,10)
11. Steuern		<u>2.791,00</u>		<u>3.171,00</u>
		<u>13.586.444,42</u>		<u>12.715.932,90</u>
Jahresüberschuss		287.507,94		83.517,09
Gewinnvortrag		54.077,19		76.980,03
Einstellung in (-)/Entnahme aus (+) Rücklagen		<u>-312.319,78</u>		<u>-106.419,93</u>
Bilanzgewinn		<u><u>29.265,35</u></u>		<u><u>54.077,19</u></u>

Hamburg, den 20.05.2026

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

DER VORSTAND


 (Breitner)
 
 (Günther)

**Anhang des
Jahresabschlusses zum 31.12.2025**

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

Unternehmenssitz Hamburg;
eingetragen im Vereinsregister Hamburg unter der Nummer VR 4991

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025

A. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB und den ergänzenden Vorschriften der Satzung aufgestellt.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der nach dem Gesamtkostenverfahren erstellten Gewinn- und Verlustrechnung wurden insbesondere folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Die Bewertung der Anlagegegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen im Einzelnen wie folgt:

Immaterielle Vermögensgegenstände (Software) und Büroeinrichtung

Den Abschreibungen liegt eine 3 bis 20-jährige Nutzungsdauer entsprechend den steuerlichen Afa-Tabellen zugrunde. Bis einschließlich 2021 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter (ab 2018: € 250,00 bis € 1.000,00) seit 2008 mit 20 % p.a. abgeschrieben (§ 6 Abs. 2a EStG). Ab 2022 werden Geringwertige Wirtschaftsgüter (€ 250,00 bis € 800,00) werden mit 100 % p.a. abgeschrieben.

Gebäude

Verwaltungsgebäude, Hamburg (seit 2024 vollständig abgeschrieben) AfA 2,00 % p.a.
Weitere Miteigentumsanteile am Verwaltungsgebäude
- erworben zum 01.09.2008/01.07.2010 AfA 3,00 %/3,22 % p.a.

Aufgrund des bei Erwerb erreichten Baualters des Gebäudes wurde für den zum 01.09.2008 erworbenen Miteigentumsanteil am Verwaltungsgebäude ein höherer Abschreibungssatz gewählt. Entsprechend wurde für den zum 01.07.2010 erworbenen Anteil das gleiche Abschreibungsende angesetzt.

Personenkraftwagen

Die Fahrzeuge werden nach der erbrachten Kilometerleistung mit 0,556 % je gefahrene 1.000 Kilometer, mindestens p.a. mit 16,667 % der Anschaffungskosten abgeschrieben.

Technische Anlagen

Den Abschreibungen liegt eine 10 bis 20-jährige Nutzungsdauer zugrunde.

2. Insgesamt befinden sich unter den *Finanzanlagen* 16 Wertpapiere des Anlagevermögens im Bestand.

Zwölf Wertpapiere sind gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB bei einem zum Stichtag beizulegenden Zeitwert von € 2.115.284,00 mit einem Buchwert in Höhe von € 2.084.263,00 ausgewiesen. Es handelt sich um festverzinsliche Wertpapiere, deren Rückzahlung zum Nennwert erfolgt. Der Nominalwert dieser Wertpapiere insgesamt beträgt zum 31.12.2025 € 2.100.000,00 und liegt damit über dem Buchwert.

Zwei Wertpapiere (Fondsanteile ohne festen Rückzahlungsbetrag) sind gemäß § 253 Abs. 4 Satz 1 HGB mit einem Buchwert von € 1.631.792,20 ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2025 betrug der Kurswert dieser Wertpapiere € 1.633.550,20. Zuschreibungen auf den am Stichtag höheren beizulegenden Wert wurden in Höhe von € 8.767,60 vorgenommen. Die Anschaffungskosten dieser Wertpapiere betragen € 1.753.220,34. Weiterhin sind ein Sparbrief über € 2.000.000,00 mit einer Laufzeit bis zum 22.04.2026 sowie ein Genussrecht ausgewiesen.

3. Unter *Andere Finanzanlagen* ist der zum Bilanzstichtag bestätigte Aktivwert der bei der Allianz Lebensversicherung AG abgeschlossenen Rückdeckungsversicherung für die betriebliche Altersversorgung erfasst.

4. Das *Umlaufvermögen* ist zum Nennbetrag bewertet. Forderungen sind - soweit erforderlich - in Höhe von € 10.678,94 wertberichtigt.
5. Die *Rücklage aus dem Ergebnis des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes* enthält die Überschüsse des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs der vergangenen Jahre (keine Quersubventionierung des ideellen Bereichs durch den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb).
6. Die *Pensionsrückstellungen* werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit-Methode“ ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Als langfristiger Rententrend (Anpassung der laufenden Renten) sind 3% p.a. angesetzt. Für die Abzinsung wurde eine durchschnittliche Restlaufzeit von sieben (Vorjahr acht) Jahren unterstellt und dafür der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,65 % angesetzt (im Vorjahr: 1,53 %). Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 119.046 (Vorjahr Positivbetrag € 72.693).
7. Die *sonstigen Rückstellungen* sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt
8. Die *Verbindlichkeiten* sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

B. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

1. Zum *Anlagenspiegel* siehe Anlage zum Anhang.
2. Beim Posten „*Noch nicht abgerechnete Leistungen*“ handelt es sich ausschließlich um durch Zeitaufschreibungen nachgewiesene Stunden für am Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossene Prüfungs-/Steuerberatungs- und sonstige Beratungsleistungen.
3. Die *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen* enthalten vor allem erbrachte Steuerberatungs-, Prüfungs- und sonstige Leistungen für Mitgliedsunternehmen, Personalgestellungen für einen anderen Regionalverband sowie am Bilanzstichtag ausstehende Erträge aus Veranstaltungen, Personalgestaltung, Gestellung Datenschutzbeauftragter sowie Lohn-/Gehaltsabrechnungen.
4. Im Posten „*Sonstige Vermögensgegenstände*“ sind Zinsabgrenzungen für Wertpapiere sowie eine geleistete Mietsicherheit als Beträge größeren Umfangs enthalten.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
6. Die *Fristigkeit der Verbindlichkeiten* stellt sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Art und Umfang der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Erhaltene Anzahlungen	0,00 (75,00)	0,00 (75,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	344.682,26 (257.385,70)	344.682,26 (257.385,70)				

	Insgesamt €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlauf- zeit über 1 Jahr €	Restlauf- zeit 1 bis 5 Jahre €	Restlauf- zeit über 5 Jahre €	Art und Umfang der Sicherung
Sonstige Verbindlichkeiten	458.611,67 (489.104,22)	458.611,67 (489.104,22)				
davon aus Steuern	441.853,43 (438.870,60)	441.853,43 (438.870,60)				
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	2.870,40 (20.013,34)	2.870,40 (20.013,34)				
Insgesamt	803.293,93 (746.564,92)	803.293,93 (746.564,92)				

7. Die *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen* enthalten vor allem Kosten der Personalgestellung und von Veranstaltungen sowie Betriebs- und Verwaltungskosten und aus fällig gewordenen Beiträgen.

8. Die *sonstigen Verbindlichkeiten* enthalten vor allem Steuerverbindlichkeiten (Umsatz-/ Lohnsteuer).

Gewinn- und Verlustrechnung

- Die sonstigen Erträge enthalten € 68.503,77 aus der Gestellung einer externen Datenschutzbeauftragten für Mitgliedsunternehmen, € 55.735,50 aus Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie € 347.088,66 aus Kooperationen. Im Übrigen werden Erträge aus einer Rückdeckungsversicherung (€ 312.287,06), aus Personalgestellungen (€ 254.317,50), aus Personalabrechnungen (€ 241.723,12), aus Auflösungen von Pensionsrückstellungen (€ 431.593,70), aus Anlagenverkäufen (€ 37.995,35), aus Kursgewinnen (€ 65.824,60) sowie aus Softwareverkäufen (€ 125.028,00) als Beträge größeren Umfangs ausgewiesen.
- Die sonstigen Aufwendungen enthalten € 313.145,17 aus der Absenkung des Aktivwerts der Rückdeckungsversicherung, € 87.667,65 Kosten der Personalsuche sowie € 179.256,90 projektbezogene Kosten. Die projektbezogenen Kosten enthalten im Wesentlichen € 63.090,04 Kosten des 125-jährigen Firmenjubiläums, € 12.627,00 für die Projektentwicklung des WWZ, € 16.806,72 Wohnungsbaukampagnekosten, € 24.819,83 Kosten der Layoutaktualisierung sowie € 15.371,31 für die GdW-Arbeitgeber-Imagekampagne.
- Die *Zinsaufwendungen* betragen insgesamt € 90.842,26. Diese resultieren aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 90.842,26; Vorjahr € 86.135,10).

C. Sonstige Angaben

- Die Zahl der in 2025 (2024) *durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer* betrug:

	Beschäftigte	Auszubildende	davon am Jahresende	
			teilzeitbeschäftigt bzw. geringfügig beschäftigt	Werkstudenten/ Elternzeit/ Altersteilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	77,75 (73,75)	2,00 (2,00)	20 (19)	3 (3)
Gewerbliche Mitarbeiter	1,00 (1,50)	- (-)	1 (1)	- (-)
Gesamt	78,75 (75,25)	2,00 (2,00)	21 (20)	3 (3)

2. Gemäß § 4 Abs. 2 Buchstabe b des Statuts der *Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen* in der Fassung vom 15.11.2007 haben wir uns gegenüber dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. verpflichtet, einen jährlichen Garantiebeitrag in Höhe von 0,5 ‰ der Bemessungsgrundlage schriftlich zuzusagen.

Gemäß der Beschlussfassung am 13.09.2019 durch die Vollversammlung der BAG der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sowie des Beirats der Sicherungseinrichtung wird am dem Beitragsjahr 2020 so lange auf die Anforderung weiterer Zahlungsverprechen gemäß § 4 Abs. 2 Buchstabe b des Statuts verzichtet, bis das Verhältnis innerhalb des gesamten Sicherungsvolumens von 2/3 Sicherungsvermögen zu 1/3 Zahlungsverprechen wieder erreicht ist. Dieser Verpflichtung gegenüber dem GdW entsprechen Verpflichtungen der Mitgliedsunternehmen mit Spareinrichtung gegenüber dem VNW in gleicher Höhe.

Für 2025 ist der nach § 4 Abs. 2 Buchstabe a des Statuts zu zahlende jährliche Sicherungsbeitrag in Höhe von 0,4 ‰ der Bemessungsgrundlage € 228.714,62 an den GdW gezahlt worden. In gleicher Höhe sind Zahlungen der Mitgliedsunternehmen an den VNW eingegangen.

3. *Mitgliederbewegung*

Anfang 2025	295
Zugang	8
Verschmelzung	0
Abgang	1
Ende 2025	302

4. *Verbandsvorstand*

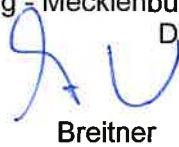
Verbandsdirektor	Direktor für den Prüfungsdienst	
Andreas Breitner	ab 01.09.2025	bis 31.08.2025
	Heiko Günther	Gerhard Viemann
	Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

5. *Verbandsausschuss*

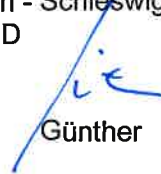
René Gansewig	Vorsitzender
Jana Kilian	stellv. Vorsitzende
Marcel Sonntag	stellv. Vorsitzender
Sven Auen	
Christian Barthel	
Torsten Gerke	
Monika Gräning	
Manuela Hilse	
Marko Lohmann	beratend/kooptiert.
Kai Lorenz	
Kathrin Maaß	
Uta Meckert	
Jürgen Möller	
Guido Müller	
Hendrik Pieper	
Dr. Matthias Rasch	ab 01.01.2025
Frank Seeger	
Ulrich Stallmann	

Hamburg, 20. Mai 2026

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



Breitner



Günther

Entwicklung Anlagevermögen 31.12.2025

Werte in €

	Historische Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2025	Zugang	Abgang/ Anpassung/ Umgliederung	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgang	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	412.376,44	25.000,00	115.057,15	322.319,29	409.289,44	5.415,00	0,00	115.057,15	22.672,00	3.087,00
	6.181.748,82	0,00	0,00	6.181.748,82	3.365.972,07	101.339,00	0,00	0,00	2.714.437,75	2.815.776,75
	948.289,65	196.075,18	166.970,04	977.394,79	810.589,65	89.704,01	0,00	164.561,87	241.663,00	137.700,00
	555.618,25	0,00	87.795,99	467.822,26	164.289,57	96.663,59	0,00	53.436,89	260.305,99	391.328,68
Sachanlagen	72.766,70	0,00	0,00	72.766,70	65.831,70	3.638,00	0,00	0,00	3.297,00	6.935,00
	20.101,16	0,00	0,00	20.101,16	11.416,16	1.527,00	0,00	0,00	7.158,00	8.685,00
	7.778.524,58	196.075,18	254.766,03	7.719.833,73	4.418.099,15	292.871,60	0,00	217.998,76	3.226.861,74	3.360.425,43
	5.693.383,34	1.133.664,00	845.597,00	5.981.450,34	143.219,74	33.844,00	8.767,60	4.681,00	5.817.835,20	5.550.163,60
Finanzanlagen	2.458.055,21	0,00	326.121,51	2.131.933,70	0,00	0,00	0,00	0,00	2.131.933,70	2.458.055,21
	8.151.438,55	1.133.664,00	1.171.718,51	8.113.384,04	143.219,74	33.844,00	8.767,60	4.681,00	7.949.768,90	8.008.218,81
	16.342.339,57	1.354.739,18	1.541.541,69	16.155.537,06	4.970.608,33	332.130,60	8.767,60	337.736,91	11.199.302,64	11.371.731,24

Anlage zum Anhang