



Besser als gewohnt

Walddörfer  
Wohnungsbaugenossenschaft eG

# GESCHÄFTSBERICHT 2017

Besser als gewohnt



## Auf einen Blick

<b>BILANZGEWINN</b>	€
4% Dividende	477.520,00
Vortrag auf neue Rechnung	1.115,30
<b>Bilanzgewinn 2017</b>	<b>478.635,30</b>

<b>KENNZAHLEN</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Mitgliederzahl	3.696	3.707	3.721
Eigene Wohnungen	2.400	2.400	2.400
Gewerbliche Einheiten	32	33	33
Gästewohnungen	2	2	2
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in €	12.380.250,00	11.951.500,00	11.311.250,00

<b>VERMÖGENSLAGE</b>	€	€	€
Anlagevermögen	107.505.078,35	109.263.518,85	111.987.058,19
Umlaufvermögen	7.279.111,29	6.870.531,95	6.085.014,21
Rechnungsabgrenzungsposten	2.005,34	835,38	5.054,12
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>114.786.194,98</b>	<b>116.134.886,18</b>	<b>118.077.126,52</b>

<b>GESAMTKAPITAL</b>	€	€	€
Eigenkapital	31.042.135,30	29.877.294,27	28.866.262,33
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)			
langfristig	77.106.006,08	80.098.534,43	83.183.922,42
kurzfristig	6.638.053,60	6.159.057,48	6.026.941,77
<b>Gesamtkapital</b>	<b>114.786.194,98</b>	<b>116.134.886,18</b>	<b>118.077.126,52</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>2</b>	Auf einen Blick
<b>4</b>	Grußwort des Vorstandes
<b>6</b>	Mitgliederbefragung 2018
<b>9</b>	Lagebericht
<b>13</b>	10 Jahre „Garten65“
<b>20</b>	Bericht des Aufsichtsrates
<b>22</b>	Bilanz
<b>25</b>	Anhang
<b>32</b>	Vertreterverzeichnis
<b>33</b>	Unsere Genossenschaft
<b>34</b>	Nachruf
<b>35</b>	Impressum

---



## Grußwort des Vorstandes

**Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Mitglieder,**

„so sehen Sieger aus“ – zumindest in unserem „Garten65“, dessen 10-jähriges Jubiläum wir vor einigen Wochen bei strahlendem Sonnenschein feiern konnten. Die Bilder in diesem Geschäftsbericht erzählen von dieser wunderschönen Feier, die allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern sicher in bester Erinnerung bleiben wird.

Die Veranstaltungs- und Freizeitangebote für unsere älteren Mitglieder stoßen auf große Resonanz und eine hohe Zufriedenheit – dies wird durch die Ergebnisse einer Befragung dokumentiert, die vom Institut AktivBo in unserem Auftrag durchgeführt wurde und über deren Ergebnisse wir ebenfalls in diesem Geschäftsbericht informieren.

Die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 26. Juni 2018 den Jahresabschluss nebst Lagebericht sowie den Gewinnverwendungsvor-

schlag gebilligt und den Aufsichtsrat und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 entlastet. Die Herren Michael Bortels und Ulf Matzner wurden in ihren Ämtern bestätigt. Als neues Aufsichtsratsmitglied können wir Herrn Jens Bornholdt begrüßen, der unseren Aufsichtsrat nun wieder komplettiert.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserer Genossenschaft und ihrem Geschäftsbericht.

Hamburg, im Juli 2018  
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Der Vorstand



Ulrich Stallmann



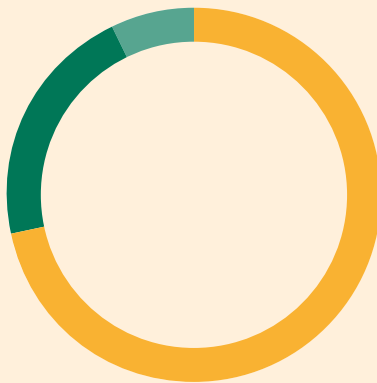
Holger Krücken



## Mitgliederbefragung 2018

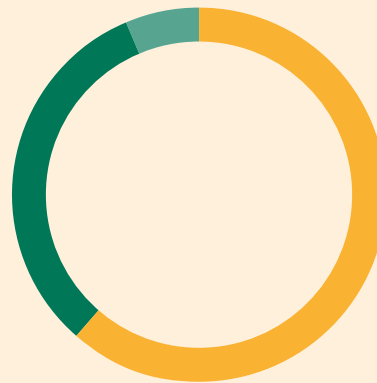
Befragt wurden die bei uns wohnenden Mitglieder über 65.

### Kennen Sie die Club65-Angebote?



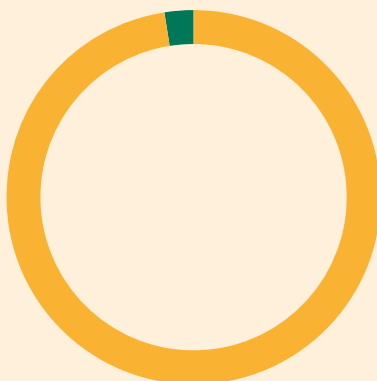
**Legende**  
 ● 71,7% Ja  
 ● 21,3% Nein  
 ● 7,0% nicht geantwortet

### Haben Sie an Club65-Angeboten teilgenommen?



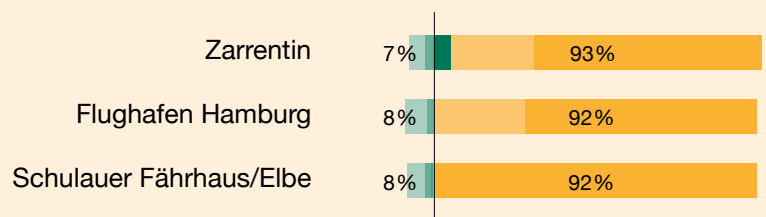
**Legende**  
 ● 61,6% Ja  
 ● 32,2% Nein  
 ● 6,2% nicht geantwortet

### Würden Sie den Club65 weiterempfehlen?



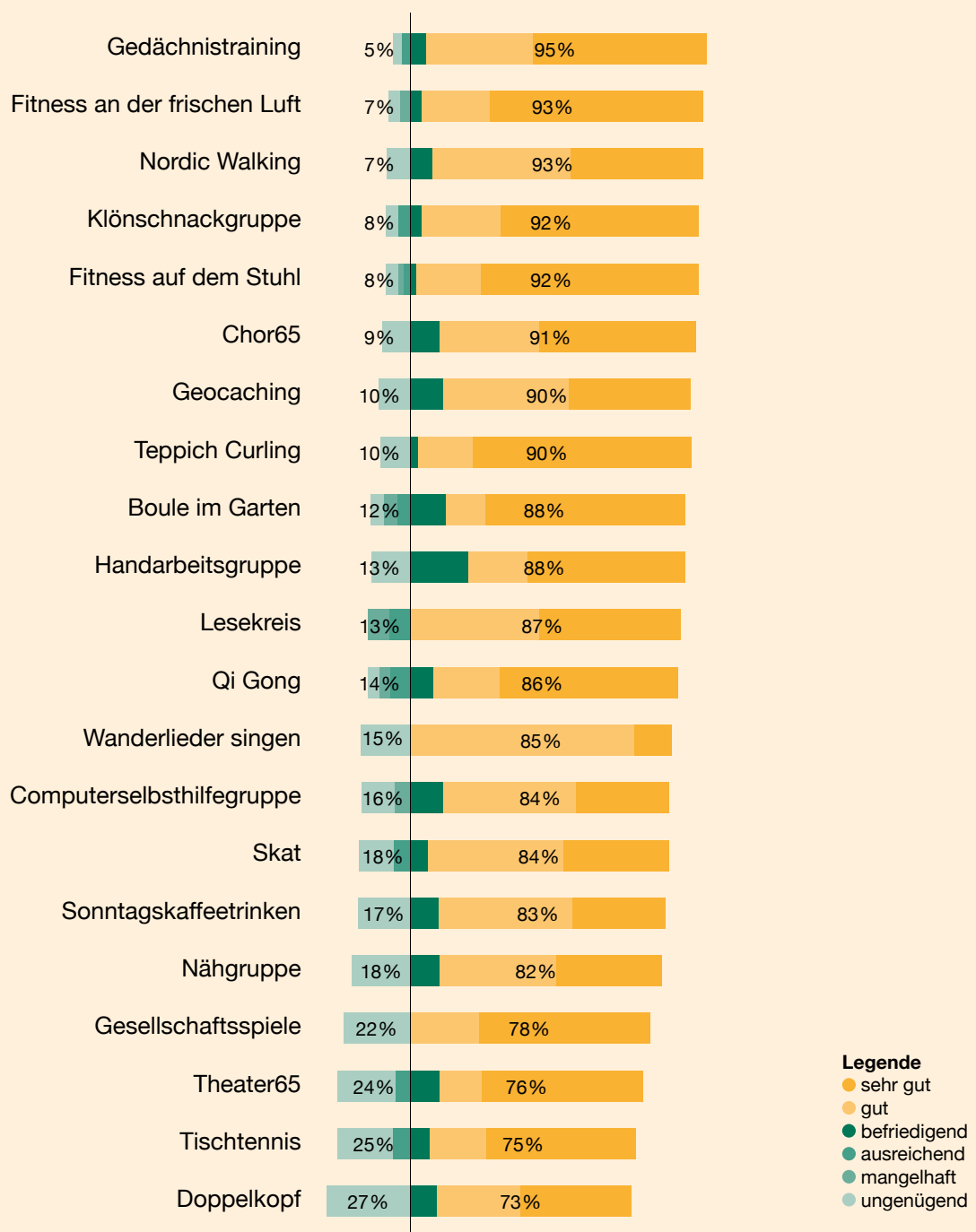
**Legende**  
 ● 97,5% Ja  
 ● 2,5% Nein

### Bewertung der Ausflüge nach Schulnoten:



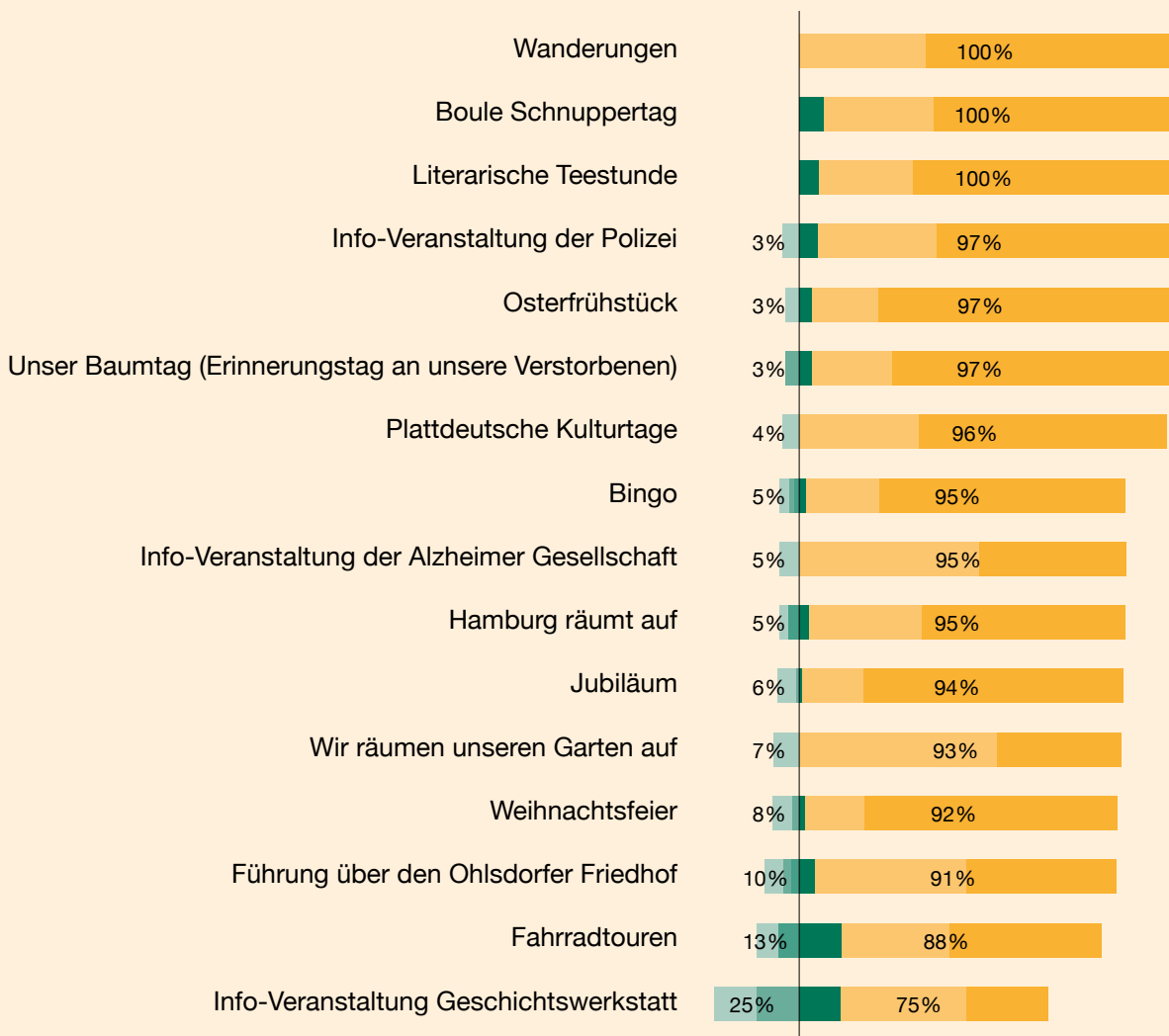
**Legende**  
 ● sehr gut  
 ● gut  
 ● befriedigend  
 ● ausreichend  
 ● mangelhaft  
 ● ungenügend

## Bewertung von Gruppenangeboten nach Schulnoten:





Bewertung von Veranstaltungen nach Schulnoten:



Legende

- sehr gut
- gut
- befriedigend
- ausreichend
- mangelhaft
- ungenügend



## Lagebericht 2017

### Grundlagen und Geschäftsverlauf

#### Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2017 verfügte unsere Genossenschaft über Wohn- und Geschäftsbauten mit

- 2.400** Wohnungen mit 159.279,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2** Gästewohnungen mit 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 32** Geschäften und Gewerbeobjekten
- 586** Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sowie
- 225** PKW-Stellplätzen im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Immobilienbestand wie folgt verändert: Ein Gewerbeobjekt wurde zu einer Wohnung umgebaut und es wurde eine Wohnungszusammenlegung durchgeführt.

Die Anzahl der Wohnungsneuvermietungen lag mit 137 unter derjenigen des Vorjahres (145). Hierin sind auch die Dauernutzungsverhältnisse enthalten, die aufgrund von Vererbungen und Übertragungen neu abgeschlossen wurden.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist unverändert hoch. Wir gehen davon aus, dass aufgrund der künftigen Marktentwicklung auch in Zukunft im Hinblick auf die Vermietung und Preisentwicklung unseres genossenschaftlichen Mietwohnungsbestandes von einer positiven Entwicklung ausgegangen werden kann.

Zum Jahresende 2017 standen insgesamt 36 Wohnungen (Vorjahr 32 Wohnungen) leer. Diese Leerstände verteilen sich wie folgt:

- 4 Wohnungen in Wohnanlagen, die mittel- oder langfristig zur umfassenden Modernisierung oder zu baulicher Umgestaltung vorgesehen sind,
- 13 Wohnungen, die aufgrund von Einzelmodernisierungen vorübergehend nicht vermietet waren, und
- 19 Wohnungen im Zusammenhang mit der allgemeinen Fluktuation.

**36 Wohnungen**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2017 um 2,41 % auf T€ 18.199 und setzten sich wie folgt zusammen:

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Ist 2016 T€	Veränderung zum Vorjahr T€
Mieten	13.063	13.320	12.966	354
Umlagen	4.191	4.141	4.042	99
Zuschüsse	738	738	762	./24
<b>Summen</b>	<b>17.992</b>	<b>18.199</b>	<b>17.770</b>	<b>429</b>

Die Veränderungen und die Abweichung zur Wirtschaftsplanung bei den Sollmieten zwischen den Jahren 2017 und 2016 sind im Wesentlichen durch die moderaten Nutzungsgebührenerhöhungen im Rahmen des Programms „Walddörfer Schöner Wohnen“ und durch preislich angepasste Anschlussvermietungen zu erklären.

Die von den Sollmieten abgesetzten Erlösschmälerungen für Leerstand betragen im Jahr 2017 insgesamt T€ 155 nach T€ 143 im Vorjahr.

Die Fremdkosten für Instandhaltung sind um rund T€ 42 gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 gesunken.

	2017 T€	2016 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.056	3.098
Planzahlen	3.425	3.250
Abweichung zu Planzahlen	./369	./152

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 218 auf T€ 3.900 gesunken. Die Aufwandsreduzierung wurde durch die Reduzierung der Verbindlichkeiten sowie den Zinsdegressionseffekt erreicht.

	2017 T€	2016 T€
Zinsaufwendungen	3.900	4.118
Planzahlen	3.988	4.148
Abweichung zu Planzahlen	88	30

Insgesamt ist im Geschäftsjahr 2017 ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.288 erwirtschaftet worden (Vorjahr T€ 795). Die Erhöhung des Jahresüberschusses ist hauptsächlich auf geringere Zinsaufwendungen und gestiegene Nutzungsgebühren zurückzuführen, denen teilweise höhere Verwaltungskosten gegenüberstanden. Darüber hinaus wurde das Jahresergebnis aus Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung erzielt, denen ein negatives Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit gegenüberstand.

## Neubau

Mit dem Abbruch des Garagenhofs am Einkaufszentrum „Walddörfer Rondell“ sind im April 2018 die Vorbereitungen für das dortige Neubauvorhaben angelaufen. Nachdem Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung die entsprechenden Beschlussfassungen vorgenommen haben, entsteht dort nun ein Gebäude mit einer Tiefgarage (34 Stellplätze) und 24 Wohnungen. Mit der Fertigstellung wird im August/September 2019 gerechnet. Für die Finanzierung sind hauptsächlich KfW- und andere Fremdmittel vorgesehen.

Wir werden darüber hinaus auch an anderen Stellen überprüfen, ob wir auf genossenschaftseigenen Grundstücken Nachverdichtungen vornehmen können. Für ein weiteres Projekt liegt in diesem Zusammenhang bereits eine Baugenehmigung vor.

## Modernisierung/Instandhaltung

Auch im Jahr 2017 wurde der genossenschaftliche Wohnungsbestand laufend instand gehalten. Freiwerdende Wohnungen wurden einem Elektrocheck unterzogen und im Rahmen des Erforderlichen bzw. wirtschaftlich Möglichen modernisiert und instand gesetzt. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen im Jahre 2017 T€ 3.056 und lagen damit um T€ 42 unter denen des Vorjahres und T€ 369 unter den geplanten Aufwendungen für 2017, da diese Instandhaltungsarbeiten auf das Jahr 2018 verschoben wurden.

Entsprechend unserer Ankündigung haben wir auch im Jahre 2017 in erheblichem Maße im Rahmen des Programms „Walddörfer Schöner Wohnen“ Fassaden- und andere Arbeiten durchgeführt, die in erster Linie dazu dienen sollten, das optische Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen zu verbessern.

Auch im Jahre 2018 und in den Folgejahren werden wir dieses Programm fortsetzen, welches in unserer Mitgliedschaft auf sehr positive Resonanz gestoßen ist und dazu beitragen soll, dass unsere Wohnanlagen einen attraktiven und gepflegten Eindruck machen.

Darüber hinaus wurden, wie in den Vorjahren, verschiedene Maßnahmen in unseren Wohnanlagen durchgeführt, u. a. die Sanierung von Abwasserleitungen und Prüfungen auf Legionellengefahr.

Die Fassadenmodernisierung mit einer erheblichen energetischen Verbesserung des Wohngebäudes Stüffeleck 50 wurde 2017 in Angriff genommen. Inzwischen sind die Arbeiten weitgehend abgeschlossen. Verzögerungen ergaben sich hier infolge der nachteiligen Witterung sowie aufgrund unvorhergesehener statischer Probleme. Diese Gebäudemodernisierung mit Balkonerweiterungen etc. werden wir im Jahr 2018 an den Wohngebäuden Stüffeling 52 und Volksdorfer Damm 185 fortführen. Wir hoffen sehr, dass auch diese Arbeiten zur Zufriedenheit unserer Mitglieder durchgeführt und dann bis zum Winter erfolgreich abgeschlossen sein werden.

Nach jahrelangen Vorbereitungen ist auch die „Sanierung der Sanierung“ der Wohnanlage Lentersweg Anfang 2018 in Angriff genommen worden. An den Wohngebäuden Lentersweg 25 bis 31 wird das Wärmedämmverbundsystem repariert bzw. erneuert. Aus unserer Sicht ist dies der Auftakt für ein mehrjähriges Programm, in dessen Verlauf die Wohnanlage Lentersweg 25 bis 73 im Hinblick auf die dortigen Fassadenprobleme insgesamt instand gesetzt werden soll.

Wir gehen davon aus, dass wir diesen Weg fortsetzen und unsere Instandhaltungsaufwendungen in den kommenden Jahren auf hohem Niveau halten werden. Es ist darüber hinaus weiterhin vorgesehen, im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen in Dekoration und Ausstattung freiwerdender Wohnungen zu investieren, um deren nachhaltige Vermietbarkeit zu sichern.

## Personalwesen

Auch in den nächsten Jahren werden sowohl die Zahl der Beschäftigten als auch die Personalaufwendungen sich im bisherigen Rahmen bewegen, wobei die tariflichen Erhöhungen naturgemäß hier eine Steigerung der Personalkosten mit sich bringen werden.

Zum 1. Juni 2018 haben wir einen zusätzlichen Mitarbeiter für den technischen Bereich als Vollzeitkraft eingestellt, der uns bei der Bewältigung unserer umfangreichen Aufgaben im Bereich Neubau/Modernisierung/Instandsetzung unterstützen soll.

## Grundstückswesen/Planungen

Wir verfügten zum 31. Dezember 2017 über unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 23.904 m<sup>2</sup>. Von einer Bebaubarkeit dieser Flächen kann derzeit weiterhin nicht ausgegangen werden.

In Ammersbek ist derzeit ein Abbruch des Wohngebäudes auf dem Grundstück Alter Teichweg 1 vorgesehen. Die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 10. April 2018 ihre Zustimmung erteilt. Das Grundstück wird voraussichtlich in den nächsten Jahren nicht bebaut werden, da mit der Gemeinde noch kein Einvernehmen über eine mögliche Neubebauung erzielt werden konnte.

Dessen ungeachtet plant unsere Genossenschaft auch weiterhin im Kreis Stormarn, insbesondere in der Gemeinde Ammersbek, im Bereich Neubau zu investieren. Dies ist ein Hintergrund dafür, dass wir uns dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ im Kreis Stormarn angeschlossen haben.

## Mitgliederbetreuung

Der 70ste Geburtstag unserer Genossenschaft am 24. Juni 2017 war zweifellos der Höhepunkt der Aktivitäten in diesem Bereich. Wir konnten unseren kleinen und großen Gästen nicht nur ein attraktives Festgelände bieten, sondern u. a. auch ein tolles Konzert von Volker Rosin, der die großen und kleinen Zuhörer gleichermaßen begeisterte.

Unsere Aktivitäten im Rahmen des „Club65“ wurden auch im Jahre 2017 weitergeführt und verfeinert. Insbesondere die Sport- und Veranstaltungsangebote erfreuen sich weiterhin großer Beliebtheit.

Auch im Jahre 2017 hat unsere Genossenschaft sich im Rahmen der „Plattdeutschen Kulturtag“ als Sponsor und Veranstalter engagiert. In unserem Versammlungsraum fand u. a. die Hauptveranstaltung mit „Werner Momsen“ und Gerd Spiekermann statt. Darüber hinaus gab es wiederum eine plattdeutsche Lesung mit der Kriminalautorin Renate Folkert. Beide Veranstaltungen wurden sehr gut angenommen.

## Gesamtaussage

Die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft wird von uns unverändert positiv bewertet, da es eine hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen gibt, wir die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes weiter verbessert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gestärkt haben.

Wie bereits angekündigt, werden in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen erforderlich sein, um die Fassadenschäden in der Wohnanlage Lentersweg zu beheben. Hiermit ist im Jahre 2018 begonnen worden; voraussichtlich war dies der Auftakt zu einem mehrjährigen Programm. Es ist davon auszugehen, dass die Durchführung dieser Maßnahmen zu einer Verringerung der Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft führen wird, da entsprechende Rücklagenauflösungen erforderlich werden.

# Club 65







## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Die gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzposten ergibt folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2017 €	%	31.12.2016 €	%
Anlagevermögen	107.505.078,35	93,66	109.263.518,85	94,07
Umlaufvermögen	7.279.111,29	6,34	6.870.531,95	5,93
Rechnungsabgrenzungsposten	2.005,34	0,00	835,38	0,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>114.786.194,98</b>	<b>100,00</b>	<b>116.134.886,18</b>	<b>100,00</b>

	31.12.2017 €	%	31.12.2016 €	%
Eigenkapital	31.042.135,30	27,05	29.877.294,27	25,73
Fremdkapital				
langfristig	77.106.006,08	67,17	80.098.534,43	68,97
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	6.638.053,60	5,78	6.159.057,48	5,30
<b>Gesamtkapital</b>	<b>114.786.194,98</b>	<b>100,00</b>	<b>116.134.886,18</b>	<b>100,00</b>

Das Anlagevermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war am 31.12.2017 vollständig durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Verminderung des Anlagevermögens ist darauf zurückzuführen, dass die aktivierten Herstellungskosten für Sachanlagen betragsmäßig geringer waren als die planmäßigen Gebäudeabschreibungen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich insbesondere durch den Anstieg der flüssigen Mittel (T€ 181) und der sonstigen Vermögensgegenstände.

Das Eigenkapital beträgt T€ 31.042 und entspricht 27,0% des Gesamtkapitals (Vorjahr 25,7%). Gegenüber dem Vorjahr wird das Eigenkapital betragsmäßig um T€ 1.165 höher ausgewiesen. Dieser Anstieg ist durch höhere Geschäftsguthaben von T€ 329, den Jahresüberschuss 2017 von T€ 1.288 abzüglich der Dividendenzahlung für 2016 von T€ 452 bedingt.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im Jahre 2017 hauptsächlich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 2.988 (Vorjahr T€ 3.109) verringert.



## Finanzlage

Im Rahmen unserer Finanzplanung wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäft sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der Zahlung einer vierprozentigen Dividende weitere Liquidität für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie für Neubauten zur Verfügung steht.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Eurowährung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Im Interesse einer langfristig vorausschauenden Finanzplanung haben wir Forward-Vereinbarungen für sämtliche Darlehen vorzeitig abgeschlossen, deren Zinsfestschreibung derzeit bis Ende 2019 vereinbart ist.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von ca. € 1,0 Mio., die nicht in Anspruch genommen wurden.

Die zusammengefasste Kapitalflussrechnung 2017 stellt sich wie unten dar. Sie ist nach dem DRS 21 Standard (Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 21) aufgestellt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 8.664 reicht vollständig für die Deckung der im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthaltenen planmäßigen Tilgungen von T€ 2.988, Zinszahlungen von T€ 3.802 und Dividendenzahlungen von T€ 452 aus. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Investitionen für eine Modernisierung und Bauplanungskosten. Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind neben den Zahlungen für Tilgung, Zinsen und Dividenden auch Zuflüsse aus gestiegenen Geschäftsguthaben enthalten.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Die auf einen 5-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanzplanung weist unverändert liquide Mittel in ausreichender Höhe aus. Darüber hinaus sollen durch planmäßige Tilgungen die Verbindlichkeiten weiter reduziert werden.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, da wir in erheblichem Maße Konditionssicherungen durch Forward-Darlehen vorgenommen haben.

## Kapitalflussrechnung

	2017 T€	2016 T€
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit	8.664	8.148
Investitionstätigkeit	-1.565	-521
Finanzierungstätigkeit	-6.918	-6.989
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	181	1.826
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	2.645	2.464

## Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

<b>Erfolgsanalyse</b>	<b>2017 T€</b>	<b>2016 T€</b>	<b>Veränderung T€</b>
Hausbewirtschaftung	2.081	1.652	429
Bautätigkeit/Modernisierung	-692	-682	-10
Finanzergebnis	1	1	0
sonstiger Geschäftsbetrieb	-125	-152	27
Neutrales Ergebnis	72	15	57
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-49	-39	-10
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.288</b>	<b>795</b>	<b>493</b>

Die Veränderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert hauptsächlich aus höheren Nutzungsgebühren und geringeren Zinsaufwendungen, denen teilweise höhere Verwaltungskosten gegenüberstehen.

In der Position „Bautätigkeit/Modernisierung“ werden hauptsächlich eigene Personal- und Sachkosten für diesen Bereich erfasst. Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieses Ergebnis vor allem durch höhere Anlastungen der Personal- und Sachkosten verringert.

Das neutrale Ergebnis ist von der Erstattung in den Vorjahren zu viel gezahlter Erschließungskosten geprägt.

### Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei Einstellungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von € 810.000,00 und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 914,27 ergibt sich für 2017 ein Bilanzgewinn von € 478.635,30.

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat unterbreiten wir der Vertreterversammlung folgenden Gewinnverwendungsvorschlag:

4,0% Dividende	€ 477.520,00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 1.115,30
<b>Bilanzgewinn 2017</b>	<b>€ 478.635,30</b>

Der Zahltag für die Dividende ist der 3. Juli 2018.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

## Prognosebericht

Unsere wichtigste Aufgabe besteht auch künftig in der qualitativ hochwertigen und preiswerten Wohnversorgung unserer Mitglieder, die wir im Interesse einer hohen Kundenzufriedenheit durch attraktive Zusatzangebote ergänzen. Dies wird auch in Zukunft im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik stehen. Darüber hinaus werden wir uns in den kommenden Jahren verstärkt im Bereich des Neubaus engagieren, auch um den Beitrag unserer Genossenschaft zu den Zielen erreichen zu können, die im „Bündnis für das Wohnen“ vereinbart sind. Hierzu werden wir auch weiterhin überprüfen, ob auf genossenschaftseigenen Grundstücken entsprechende Nachverdichtungen möglich sind.

Unserer Einschätzung nach wird die Nachfrage nach dem von uns angebotenen Wohnraum unverändert hoch bleiben; insofern gehen wir nicht von einer negativen Entwicklung aus. Weder die zu erwartenden Marktentwicklungen noch unsere auf einen Fünf-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanz- und Wirtschaftsplanung machen Risiken erkennbar, die sich bestandsgefährdend auswirken oder die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wesentlich beeinträchtigen könnten.

Durch gezielte Investitionen in die Verbesserung und Erweiterung unseres genossenschaftlichen Wohnungsangebots werden wir auch künftig dafür Sorge tragen, die wirtschaftliche Kraft und die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft zu sichern und zu stärken. Unserer Erwartung nach werden die Verringerung des Fremdkapitals und die Reduzierung des Zinsaufwandes auch in den nächsten Jahren hierzu beitragen. Darüber hinaus werden wir weiter versuchen, durch Kostenoptimierungen und eine gezielte Ausgabenpolitik die Realisierung der angestrebten Ergebnisse zu sichern.

Bei planmäßigem Geschäftsverlauf und unveränderten Rahmenbedingungen erwarten wir für das Geschäftsjahr 2018 nach der vorliegenden vorsichtigen Wirtschafts- und Finanzplanung einen Jahresfehlbetrag von T€ 1.004. Dieser Fehlbetrag kommt aufgrund der aufwendigen Instandhaltungsmaßnahme am Lentersweg zustande. Diese Maßnahme kann sich auch noch auf das Geschäftsjahr 2019 auswirken. Hierbei rech-

nen wir für 2018 mit moderat steigenden Mieterträgen auf T€ 13.508, Instandhaltungsaufwendungen von T€ 5.500, die aufgrund der Maßnahme Lentersweg um T€ 2.500 über der Höhe des Vorjahres liegen, und Zinsaufwendungen von T€ 3.653.

## Chancenbericht

Wir sehen für die künftige Vermarktung unseres Wohnungsbestandes aufgrund der hohen Nachfrage und unseres attraktiven Wohnungsangebots weiterhin gute Chancen. Wir gehen auch für die kommenden Jahre von konstanten Erträgen aus der Hausbewirtschaftung aus, die auch künftig die optische und technische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sichern werden.

Aufgrund der Flexibilisierung unserer Vergaberichtlinien fällt es uns derzeit leichter, Mitglieder und Mietinteressenten gezielt mit Wohnungsangeboten zu versorgen. Diese Flexibilität wird sich auch in Zukunft unserer Erwartung nach auszahlen und uns das Vermieten unserer freiwerdenden Wohnungen deutlich erleichtern.

## Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung, insbesondere auch für unseren Aufsichtsrat und dessen Prüfungsausschuss. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie die Vergleichszahlen anderer Wohnungsunternehmen in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Darüber hinaus nehmen wir regelmäßig eine sorgfältige Planung und Kontrolle der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen vor.

Hamburg, 29. Mai 2018  
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unserer Genossenschaft hat sich seit der letzten Jahreshauptversammlung vom 24. Juni 2017 sehr eingehend mit dem Geschäftsverlauf und vor allem der Bautätigkeit der Genossenschaft befasst. Dies geschah im Rahmen von

- vier gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- einer Sitzung des Aufsichtsrats
- zwei gemeinsamen Sitzungen des Bauausschusses mit dem Vorstand
- drei gemeinsamen Sitzungen des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand
- zwei gemeinsamen Sitzungen des Mitglieder- und Verwaltungsausschusses mit dem Vorstand.

Außerdem nahmen, wie schon in den Vorjahren, einige Mitglieder des Aufsichtsrats an der Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen in Warnemünde teil.

Der Aufsichtsrat hat im zurückliegenden Jahr die Tätigkeit der Genossenschaft wiederum intensiv begleitet und die Geschäftsentwicklung eingehend mit dem Vorstand beraten. Im Mittelpunkt der Beratungen standen die umfangreichen geplanten Neubau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Auch in die Wahlen zur Vertreterversammlung war der Aufsichtsrat eingebunden.

Der Aufsichtsrat ist im Übrigen seiner satzungsmäßigen und gesetzlichen Pflicht nachgekommen, den Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016) sowie den Jahresabschluss für das Jahr 2017 mitsamt dem Lagebericht des Vorstandes eingehend zu prüfen und mit dem Vorstand zu erörtern.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass es im Rahmen dieses Jahresabschlusses trotz hoher Investitionen gelungen ist, ein sehr positives Geschäftsergebnis zu erreichen und die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft weiter zu stärken.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht 2017 des Vorstandes für die Wald-dörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG zu billigen,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 einschließlich der Rücklagenzuweisung in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Für die zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft Dank und Anerkennung aus, ebenso allen Mitgliedern der Vertreterversammlung.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle auch dem langjährigen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied Frank Ologge, der zum Jahresende 2017 auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand ausgeschieden ist.

Hamburg, den 29. Mai 2018

Der Aufsichtsrat



Ulf Matzner

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Aufsichtsratsvorsitzender Ulf Matzner

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		34.206,12	21.865,83
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.433.025,79		104.716.911,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.768.617,65		3.923.064,26
Grundstücke ohne Bauten	2,00		2,00
Technische Anlagen und Maschinen	69.397,89		72.261,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.490,47		271.322,82
Bauvorbereitungskosten	964.838,43	107.467.372,23	254.591,07
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		3.500,00	3.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>107.505.078,35</b>	<b>109.263.518,85</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.093.421,38		4.059.220,63
Andere Vorräte	3.938,48	4.097.359,86	1.751,82
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	56.056,32		93.577,11
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	112,48		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	349.645,93	405.814,73	153.361,17
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.644.694,78		2.463.717,76
Bausparguthaben	131.241,92	2.775.936,70	98.903,46
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.005,34	2.005,34	835,38
<b>Bilanzsumme</b>		<b>114.786.194,98</b>	<b>116.134.886,18</b>

<b>Passivseite</b>	<b>€</b>	<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Vorjahr €</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	285.750,00		372.500,00
der verbleibenden Mitglieder	12.380.250,00		11.951.500,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	53.500,00	12.719.500,00	66.500,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 130.000,00	3.249.000,00		3.119.000,00 (80.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 680.000,00	14.595.000,00	17.844.000,00	13.915.000,00 (265.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	914,27		2.695,00
<b>Jahresüberschuss</b>	1.287.721,03		795.099,27
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	810.000,00	478.635,30	345.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>31.042.135,30</b>	<b>29.877.294,27</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	612,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	375.052,13	375.664,13	449.820,65
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.667.929,36		69.273.334,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.531.590,33		10.825.199,45
Erhaltene Anzahlungen	4.664.034,00		4.649.922,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.147,93		25.636,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.275.509,65		883.018,14
Sonstige Verbindlichkeiten	119.918,93	83.327.130,20	105.747,25
davon aus Steuern € 7.632,77			(521,02)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 129,77			(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		41.265,35	44.912,29
<b>Bilanzsumme</b>		<b>114.786.194,98</b>	<b>116.134.886,18</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	18.199.751,92		17.770.894,54
aus Betreuungstätigkeit	7.524,94		7.487,13
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.200,00	18.211.476,86	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		34.200,75	113.391,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		11.192,57	13.720,97
Sonstige betriebliche Erträge		410.903,64	420.239,76
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.866.186,72		6.859.099,17
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.624,49	6.867.811,21	2.174,12
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.799.962,61</b>	<b>11.464.460,86</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.442.130,88		1.343.398,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 34.805,75	328.924,93	1.771.055,81	304.785,34 (33.349,64)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.189.051,66	3.214.226,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.036.834,19	1.084.190,32
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	210,00		210,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	744,37	954,37	1.261,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.900.279,85	4.118.283,89
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		49.151,03	39.427,11
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>1.854.544,44</b>	<b>1.361.621,07</b>
Sonstige Steuern		566.823,41	566.521,80
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.287.721,03</b>	<b>795.099,27</b>
Gewinnvortrag		914,27	2.695,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		810.000,00	345.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>478.635,30</b>	<b>452.794,27</b>



## Anhang 2017

### A. Allgemeine Angaben

Die Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 754).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die gesetzlichen Bestimmungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (Formblatt-VO)“, beachtet.

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

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

Die unter den Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Sachverhalte wurden im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (2016; € 4.440,00) ausgewiesen. Ansonsten sind die Beträge des Jahresabschlusses 2017 mit dem Vorjahr vergleichbar.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von zwei bis fünf Jahren.
- Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gegebenenfalls vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.
- Im Sachanlagevermögen enthalten die Zugänge der Herstellungskosten für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen anteilige Verwaltungskosten, die anhand einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.
- Die Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgten unter anderem aufgrund der Modernisierung eines Gebäudes und der Erstellung eines Fahrradhauses. Die Abgänge beziehen sich auf die Erstattung von in Vorjahren gezahlter Erschließungskosten.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden grundsätzlich linear auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 80 Jahren bzw. während der Laufzeit von Erbbaurechten abgeschrieben. Zwei im Jahre 2002 erworbene Wohnbauten in Ammersbek werden linear auf ihre voraussichtliche Restnutzungsdauer von insgesamt 40 Jahren abgeschrieben.

- Die „Geschäfts- und anderen Bauten“ im Anlagevermögen werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren abgeschrieben. Die Garagen werden grundsätzlich über 40 Jahre abgeschrieben.
- Die in der Bilanzposition „Grundstücke ohne Bauten“ ausgewiesenen Werte beziehen sich auf zwei unbebaute Grundstücke in Ammersbek, die mit einem Erinnerungswert von jeweils einem Euro angesetzt sind.
- Darüber hinaus werden die Kosten der Außenanlagen über 10, 15 bzw. 19 Jahre abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Maschinen werden über 10 und 15 Jahre abgeschrieben.
- Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert von unter € 150,00 netto werden im Jahr der Anschaffung direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen € 150,00 bis € 1.000,00 netto werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben und nach der fünfjährigen Abschreibungsdauer als Abgang im Anlagegitter gezeigt.
- Die EDV-Ausstattung wird zwischen drei und fünf Jahren, die Büromöbel werden über 13 Jahre abgeschrieben. Die anderen Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden über einen Zeitraum von drei bis 10 Jahren abgeschrieben.
- Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.
- Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert worden.
- Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand berücksichtigt.
- Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.
- Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.
- Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagengitter dargestellt.

Die Bauvorbereitungskosten umfassen unter anderem Planungs- und Projektierungsleistungen für Modernisierungen und geplante Neubauten.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ bezieht sich ausschließlich auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist ein Betrag von T€ 168 für zu viel bezahlte Erschließungskosten enthalten, der erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden ist. Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht (Vorjahr € 0,00).

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten hauptsächlich Verwaltungskosten (T€ 217) und Kosten der Hausbewirtschaftung (T€ 106). Nennenswerte langfristige Rückstellungen sind nicht vorhanden.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen für noch abzurechnende Betriebskosten.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erstattungen für zu viel gezahlte Erschließungskosten von T€ 66 enthalten. Ansonsten sind nennenswerte periodenfremde oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge nicht angefallen.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	63.925,64	24.154,64	8.330,00		79.750,28
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.413.466,09	735.793,72	103.294,27	17.518,80	170.063.484,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.857.030,96				5.857.030,96
Grundstücke ohne Bauten	932.137,33				932.137,33
Technische Anlagen und Maschinen	158.671,02	6.103,54			164.774,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	743.900,85	40.087,37	6.618,67		777.369,55
Bauvorbereitungskosten	254.591,07	727.766,16		-17.518,80	964.838,43
	177.359.797,32	1.509.750,79	109.912,94	0,00	178.759.635,17
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	3.500,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>177.427.222,96</b>	<b>1.533.905,43</b>	<b>118.242,94</b>	<b>0,00</b>	<b>178.842.885,45</b>

kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammen- hang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
€	€	€	€	€	€
42.059,81	11.814,35	8.330,00	45.544,16	34.206,12	21.865,83
64.696.554,37	2.933.904,18		67.630.458,55	102.433.025,79	104.716.911,72
1.933.966,70	154.446,61		2.088.413,31	3.768.617,65	3.923.064,26
932.135,33			932.135,33	2,00	2,00
86.409,87	8.966,80		95.376,67	69.397,89	72.261,15
472.578,03	79.919,72	6.618,67	545.879,08	231.490,47	271.322,82
0,00			0,00	964.838,43	254.591,07
68.121.644,30	3.177.237,31	6.618,67	71.292.262,94	107.467.372,23	109.238.153,02
0,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00	3.500,00
<b>68.163.704,11</b>	<b>3.189.051,66</b>	<b>14.948,67</b>	<b>71.337.807,10</b>	<b>107.505.078,35</b>	<b>109.263.518,85</b>

## Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 u. 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Absicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.667.929,36 (69.273.334,98)	3.033.883,95 (2.694.238,34)	13.573.197,89 (12.491.022,37)	50.060.847,52 (54.088.074,27)	66.667.929,36 (69.273.334,98)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.531.590,33 (10.825.199,45)	314.416,28 (293.609,09)	1.774.662,27 (1.626.393,44)	8.442.511,78 (8.905.196,92)	10.531.590,33 (10.825.199,45)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.664.034,00 (4.649.922,27)	4.664.034,00 (4.649.922,27)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.147,93 (25.636,88)	60.846,98 (18.285,93)		7.300,95 (7.300,95)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.275.509,65 (883.018,14)	1.275.509,65 (883.018,14)				
Sonstige Verbindlichkeiten	119.918,93 (105.747,25)	119.918,93 (105.747,25)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>83.327.130,20</b> <b>(85.762.858,97)</b>	<b>9.468.609,79</b> <b>(8.644.821,02)</b>	<b>15.347.860,16</b> <b>(14.117.415,81)</b>	<b>58.510.660,25</b> <b>(63.000.622,14)</b>	<b>77.199.519,69</b> <b>(80.098.534,43)</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht

In den runden Klammern sind jeweils die Vorjahreswerte vermerkt.

Für zwei Darlehen mit Restvaluten Ende 2017 von T€ 700 sind als weitere Sicherheit Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von T€ 700 und einem Bausparguthaben Ende 2017 von T€ 131 abgetreten.

## D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Hausbewirtschaftung	7	6
Rechnungswesen	1	1
Technischer Bereich	3	2
Kundendienstmitarbeiter	5	0
<b>Summe</b>	<b>16</b>	<b>9</b>

2. Mitgliederbewegung:

	Anteile	Mitglieder
Ende 2016	47.886	3.707
Zugang 2017	3.187	106
Abgang 2017	1.429	117
<b>Ende 2017</b>	<b>49.644</b>	<b>3.696</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 428.750,00 vermehrt.

Eine weitergehende Haftung der Mitglieder ist nach der Satzung ausgeschlossen.

3. Es bestehen per 31.12.2017 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2017 bilanziert wurden:

- aus Leasingverträgen T€ 144 (davon T€ 79 für das Geschäftsjahr 2018)
- aus Bau- und Architektenverträgen T€ 140.

Zur Finanzierung dieser Beträge sind keine Fremdfinanzierungsmittel vorgesehen.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

hauptamtlich: Ulrich Stallmann (Vorsitzender)  
nebenamtlich: Frank Olrogge (bis 31.12.2017)  
nebenamtlich: Holger Krücken (ab 01.01.2018)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Michael Bortels  
Jörk Brand  
Andreas Eichler  
Holger Krücken (bis 31.12.2017)  
Petra Kupferschmidt  
Ulf Matzner (Vorsitzender)  
Jens Melzner  
Helmut Stritzel  
Helmut Wentzel

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 29.05.2018 wurden € 130.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 680.000,00 in die Anderen Rücklagen eingestellt; damit ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 478.635,30.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, diesen Vorwegzuweisungen zu den Rücklagen zu zustimmen und den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

4,0% Dividende auf Geschäftsguthaben	€ 477.520,00
Vortrag auf neue Rechnung	€ 1.115,30
<b>Bilanzgewinn 2017</b>	<b>€ 478.635,30</b>

Hamburg, den 29.05.2018  
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

## Verzeichnis der Vertreter

### Wahlbezirk 1:

Volksdorf/Bergstedt  
Markus Kluck  
Darius Reister-Krebs  
Jens Tiedemann

### Wahlbezirk 2:

Buckhorn I  
Christina Jung  
Peter Ritter  
Manfred Sommerfeld  
Ralf Speckhahn

### Wahlbezirk 3:

Buckhorn II  
Bernd Gonschior  
Thomas Wolf

### Wahlbezirk 4:

Buckhorn III  
Sigrid Huck  
Barbara Retzlaff  
Jessica Rupprecht  
Jeannette Schmitz

### Wahlbezirk 5:

Buckhorn IV  
Klaus Brand  
Martina Laude  
Tatjana Nicksch

### Wahlbezirk 6:

Horn  
Detlef Weisse

### Wahlbezirk 7:

Bergstedt I  
Thorsten Priehn  
Volker Materne

### Wahlbezirk 8:

Bergstedt II  
Peter Voss  
Werner Wolff

### Wahlbezirk 9:

Bergstedt III  
Joachim Grigoleit  
Robert Iwohn  
Kerstin Krüger

### Wahlbezirk 10:

Bergstedt IV  
Fritz Glatzer  
Gerhard Grodd  
Heinrich Kock

### Wahlbezirk 11:

Bergstedt V  
Wolf-Rüdiger Behnke  
Uwe Johannsen

### Wahlbezirk 12:

Bergstedt VI  
Wilfried Gast  
Niels Hanßen  
Holger Schütt

### Wahlbezirk 13:

Ammersbek  
Louisa Langhein  
Anja Schwenn

### Wahlbezirk 14:

Hummelsbüttel  
Ines Ellermann  
Michaela Gromoll  
Hans-Jürgen Hamerich  
Peter Israel  
Harald Liedtke  
Rainer Scheper  
Renate Schoening

### Wahlbezirk 15:

Steilshoop/Poppenbüttel/Volksdorf  
Martina Gentinne  
Gabriele Hamann  
Ute Hickmann  
Kerstin Märzke

### Wahlbezirk 16:

Neubauten Bergstedt  
Carmen Egeler  
Gretel Rühle  
Mandy Warneke  
Stephanie Weigle

### Wahlbezirk 17:

Mitglieder ohne DNV  
Sven Brendel  
Hannelore Büttner  
Thorsten Diedrich  
Thorsten Dietze  
Volker Dombrowski  
Klaus Ehrenreich  
Reimer Erdbeer  
Jörg Grospitz  
Norbert Hinrichs  
Alexander Ihlius  
Bernd Jacobs  
Kathrin Jung  
Manfred Langhein  
Nicole Langhein  
Petra Matzner  
Kerstin Meinrenken-Schwiering  
Peter Nippe  
Stefan Nohr  
Marco Plessner  
Barbara Podschich  
Arne Rühle  
Uta Scholz  
Petra Statz  
Thomas Tschepe  
Nadine von Stosch  
Andrea Voss  
Martin Witt  
Dr. Manfred Ziercke

Stand: Juli 2018



## Unsere Genossenschaft

### VORSTAND

Ulrich Stallmann	Dipl.-Volkswirt (Vorsitzender)
Holger Krücken	(nebenamtlich)

### SPRECHER DER VERTRETER

Bernd Jacobs	
Wilfried Gast	(Stellvertreter)

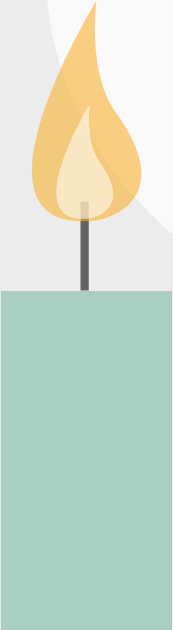
### AUFSICHTSRAT

Ulf Matzner	Industriemeister (Vorsitzender)
Jens Bornholdt	Speditionskaufmann
Michael Bortels	Handelsvertreter
Jörk Brand	Studiendirektor
Andreas Eichler	Sparkassenbetriebswirt
Petra Kupferschmidt	Sparkassenangestellte
Jens Melzner	Verkaufsleiter i.R.
Helmut Stritzel	Key-Account-Manager
Helmut Wentzel	Beamter

### PROKURIST

Thorsten Diedrich

Stand: Juli 2018




**Wir gedenken unserer im Jahr 2017  
verstorbenen Mitglieder, denen wir ein  
ehrendes Andenken bewahren wollen.**

Vorstand und Aufsichtsrat der  
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft



## Impressum

### Herausgeber:

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Volksdorfer Damm 188, 22359 Hamburg  
Internet: [www.walddoerfer.de](http://www.walddoerfer.de)  
E-Mail: [info@walddoerfer.de](mailto:info@walddoerfer.de)  
<https://www.facebook.com/walddoerfer.de> 

### Gestaltung:

endlichsommer – werbung in bester  
gesellschaft mbh  
Jarrestraße 42, 22303 Hamburg  
Internet: [www.endlich-sommer.de](http://www.endlich-sommer.de)

17