



Besser als gewohnt

Walddörfer
Wohnungsbaugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Besser als gewohnt



Auf einen Blick

BILANZGEWINN	€
4 % Dividende	616.734,41
Vortrag auf neue Rechnung	4.513,93
Bilanzgewinn 2023	621.248,34

KENNZAHLEN	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Mitgliederzahl	3.789	3.817	3.768
Eigene Wohnungen	2.472	2.472	2.418
Gewerbliche Einheiten	32	32	32
Gästewohnungen	2	2	2
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in €	15.638.332,37	15.453.110,26	14.886.010,00

VERMÖGENSLAGE	€	€	€
Anlagevermögen	116.010.934,82	117.575.043,23	115.562.282,92
Umlaufvermögen	6.146.431,98	9.299.638,28	6.375.838,74
Rechnungsabgrenzungsposten	2.464,91	1.287,43	1.268,67
Gesamtvermögen	122.159.831,71	126.875.968,94	121.939.390,33

GESAMTKAPITAL	€	€	€
Eigenkapital	35.545.580,71	35.079.553,60	33.936.598,40
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)			
langfristig	77.501.446,64	84.203.172,20	80.223.931,71
kurzfristig	9.112.804,36	7.593.243,14	7.778.860,22
Gesamtkapital	122.159.831,71	126.875.968,94	121.939.390,33

Inhaltsverzeichnis

2

Auf einen Blick

5

Grußwort des Vorstandes

6

Lagebericht

16

Der Club65 verabschiedet Kathrin Jung

18

Bericht des Aufsichtsrates

20

Bilanz

23

Anhang

31

Social Media Kampagne der
Genossenschaften

32

Vertreterverzeichnis

33

Gremien und Funktionen

34

Nachruf

35

Impressum



Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Rückblick auf das Jahr 2023 gehört auch die Erinnerung an den „Walddörfer Familientag“ am 27. August 2023 – ein wunderschöner Tag für große und kleine Besucher, sogar mit einer leibhaftigen Fee...

Auch sonst können wir mit dem Jahr 2023 zufrieden sein. Wir haben ein respektables Jahresergebnis erreicht, haben kräftig in unseren Wohnungsbestand investiert und einen wundervollen „Walddörfer Glühweintreff“ veranstaltet – sogar mit echtem Schnee...!

Die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 25. Juni 2024 den Jahresabschluss zum 31.12.2023 sowie den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2023 jeweils entlastet; die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Jens Bornholdt, Michael Bortels und Ulf Matzner wurden in ihren Ämtern bestätigt.

Auf uns kommt weiterhin viel Arbeit zu: Nicht nur der hydraulische Abgleich der Heizungen und die

Dichtheitsprüfungen für die Abwasserleitungen, auch die Glasfaser-Ausrüstung unserer Wohnungen und die nunmehr begonnene Sanierung der Parkpaletten im Lentersweg halten unser Team auf Trab. Und außerdem: Wir wollen auch gerne wieder Neubau betreiben. Entsprechende Planungen sollen noch in diesem Jahr den zuständigen Ämtern präsentiert werden.

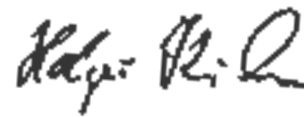
Sie sehen also: Es wird nicht langweilig bei uns in der Genossenschaft!

Hamburg, im Juni 2024

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand



Ulrich Stallmann



Holger Krücken

Lagebericht 2023

Grundlagen und Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Der Krieg in der Ukraine und die deutlich gestiegenen Energiepreise waren auch 2023 in unserer Genossenschaft zentrale Themen, ergänzt durch die vom Gesetzgeber beschlossenen bzw. angekündigten Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Klimawandel.

Wir konnten auch 2023 einigen aus der Ukraine geflüchteten Menschen ein neues Zuhause geben und freuen uns darüber, dass es bisher im Zusammenhang mit der Unterbringung dieses Personenkreises keine nennenswerten Schwierigkeiten gegeben hat. Nachdem schon in den Vorjahren erhebliche Steigerungen von Materialpreisen und Stundensätzen zu verzeichnen gewesen waren, sind diese Kosten im Jahre 2023 nochmals gestiegen, teilweise sogar erheblich. Dies hat nochmals zu deutlich erhöhten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, insbesondere bei den Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, geführt.

Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2023 verfügte unsere Genossenschaft über Wohn- und Geschäftsbauten mit

- 2.472** Wohnungen mit 163.395,32 m² Wohnfläche
- 2** Gästewohnungen mit 95 m² Wohnfläche
- 32** Geschäften und Gewerbeobjekten
- 585** Garagen- und Tiefgaragenstellplätzen sowie
- 235** PKW-Stellplätzen im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich unser Bestand nicht verändert.

Die Anzahl der Wohnungsneuvermietungen lag mit 135 deutlich unter derjenigen des Vorjahres (190). Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass wir im Jahre 2023 keine neu gebauten Wohnungen ver-

mietet haben. In den Angaben sind auch die Dauernutzungsverhältnisse enthalten, die aufgrund von Vererbungen und Übertragungen neu abgeschlossen wurden. Die Fluktuation in unserem Mietwohnungsbestand bewegt sich unverändert auf einem niedrigen Niveau.

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 eine positive Entwicklung erwartet werden kann. Die Anschlussvermietung von Gewerbeobjekten erwies sich teilweise als schwierig und zeitaufwändig, konnte aber insgesamt erfolgreich gestaltet werden.

Zum Jahresende 2023 standen insgesamt 53 Wohnungen (Vorjahr 39 Wohnungen) leer. Diese Leerstände verteilen sich wie folgt:

- 26 Wohnungen, die aufgrund von Einzelmodernisierungen vorübergehend nicht vermietet waren, und
- 27 Wohnungen im Zusammenhang mit der allgemeinen Fluktuation.

53 Wohnungen

Wir stellen fest, dass mitunter die Anschlussvermietung weiterhin dadurch verzögert wird, dass die von uns beauftragten Handwerksunternehmen Schwierigkeiten haben, unsere Wohnungen bei Nutzerwechseln termingerecht instand zu setzen oder zu modernisieren. Dies liegt hauptsächlich daran, dass die Handwerksbetriebe ihrerseits Probleme haben, entsprechendes Fachpersonal zu finden oder die Materialien zu beschaffen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2023 auf T€ 20.778 und setzten sich wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung zum Vorjahr T€
Mieten	15.645	14.868	777
Umlagen	4.550	4.389	161
Zuschüsse	583	608	./25
Summen	20.778	19.865	913

Die Veränderungen bei den Sollmieten zwischen den Jahren 2023 und 2022 sind im Wesentlichen durch Mieterhöhungen bei Anschlussvermietungen der Bestandswohnungen, die ganzjährige Vermietung der Neubauobjekte im Stüffelring, eine moderate Mieterhöhung bei den frei finanzierten Wohnungen sowie leicht gestiegenen Erlösschmälerungen begründet. Erstmals seit 2017 haben wir bei den freifinanzierten Genossenschaftswohnungen, soweit zulässig, zum 1. April 2023 eine Mietanpassung durchgeführt, die jedoch wiederum auf 0,25 € je Quadratmeter monatlich sowie maximal 20 € insgesamt je Wohnung beschränkt war.

Die von den Sollmieten abzuziehenden Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen betragen im Jahr 2023 insgesamt T€ 232 (Vorjahr: T€ 225) und sind insbesondere auf Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit Nutzerwechseln zurückzuführen.

Die Fremdkosten für Instandhaltung sind um rund T€ 1.263 gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 gestiegen. Ursächlich hierfür waren – neben den gestiegenen Lohn- und Materialkosten – umfangreiche Einzelmodernisierungen bei Nutzerwechseln sowie die Reparatur von Abwasserleitungen. Hinzu kamen die Aufwendungen für den hydraulischen Abgleich unserer Heizungsanlagen.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nochmals um T€ 222 auf T€ 2.176 gesunken. Hier machten sich die günstigen Zinsen bei neueren Darlehensverträgen bemerkbar, ebenso die hohe Tilgung in den vergangenen Jahren.

Die Wirtschaftsplanung unserer Genossenschaft hatte für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von T€ 1.037 prognostiziert; der tatsächlich erreichte Jahresüberschuss fiel mit rund T€ 815 geringer aus. Ursächlich hierfür waren hauptsächlich die erheblich gestiegenen Instandhaltungskosten, die mit T€ 6.522 den veranschlagten Betrag von T€ 5.900 überschritten. Demgegenüber sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit T€ 20.778 höher ausgefallen als geplant (T€ 20.595).

Neubau

Unsere Genossenschaft hält weiterhin an ihrer Absicht fest, auf eigenen Grundstücken Neubau für ihre Mitglieder zu betreiben, auch wenn sich die Rahmenbedingungen im Jahre 2023 nochmals weiter verschlechtert haben. Trotz eher nachteiliger Erfahrungen in der Vergangenheit hoffen wir weiterhin, von den zuständigen Behörden hier Unterstützung zu bekommen, wie es unserer Auffassung nach im Hamburger Bündnis für das Wohnen auch vereinbart wurde.

Modernisierung/Instandhaltung

Auch im Jahr 2023 wurde der genossenschaftliche Wohnungsbestand laufend instandgehalten. Freierwerdende Wohnungen wurden einem Elektrocheck unterzogen und im Rahmen des Erforderlichen bzw. wirtschaftlich Möglichen modernisiert und instandgesetzt. Bei einem Teil der Wohnungen haben wir im Vorwege der Modernisierungen wiederum Schadstoffuntersuchungen vornehmen lassen. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen im Jahre 2023 T€ 6.522 und lagen damit um T€ 1.263 über denen des Vorjahres.

Entsprechend unserer Ankündigung haben wir auch im Jahre 2023 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. Es wurden wiederum Arbeiten in den Außenanlagen, vor allem Gehölzschnitte, im Rahmen dieses Programms in Angriff genommen, teilweise auch auf Wunsch der Mitglieder in deren Gärten. Auch 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.

Die in den Vorjahren begonnenen Dichtheitsprüfungen für die Abwasserleitungen sind weiter fortgesetzt worden und sollen so schnell wie möglich vollständig abgeschlossen werden.

Personalwesen

Auch in den nächsten Jahren werden sowohl die Zahl der Beschäftigten als auch die Personalaufwendungen sich im bisherigen Rahmen bewegen, wobei die aktuellen tariflichen Erhöhungen sowie der 2024 zu gewährende Inflationsausgleich Steigerungen der Personalkosten mit sich bringen werden. Wir haben uns mit Erfolg darum bemüht, neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für unser Team zu gewinnen und werden auch in den nächsten Jahren versuchen, durch altersmäßig bedingte Fluktuation freiwerdende Stellen neu zu besetzen.

Grundstückswesen/Planungen

Wir verfügten zum 31. Dezember 2023 über unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 23.904 m². Von einer Bebaubarkeit dieser Flächen kann derzeit weiterhin nicht ausgegangen werden, da es sich um Landschaftsschutzgebiete in Ammersbek handelt.

Darüber hinaus verfügen wir noch über ein weiteres unbebautes Grundstück in Ammersbek, über dessen weitere Nutzung noch keine Entscheidung getroffen werden konnte.

Mitgliederbetreuung

Der erfreuliche Trend bei den Club65-Angeboten aus dem Vorjahr hat sich auch im Jahre 2023 fortgesetzt, wenngleich das „Vor-Corona-Niveau“ noch nicht ganz wieder erreicht werden konnte. Erfreulicherweise ist es uns häufig gelungen, auch „jüngere Ältere“ neu für die Teilnahme an diesen Angeboten zu gewinnen. Sehr hilfreich für die Aktivitäten des Club65 ist die Tatsache, dass das „Walddörfer Gemeinschaftshaus“ in der Waldherrenallee dem Club65 zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Auch die Inanspruchnahme unserer Gästewohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr erfreulicherweise deutlich erhöht.

Gesamtaussage

Auch für das Jahr 2023 können wir mit den Ergebnissen unserer Hausbewirtschaftung insgesamt zufrieden sein. Wir konnten wiederum maßvolle Ertragssteigerungen realisieren und gleichzeitig durch gezielte Investitionen in unseren Wohnungsbestand diesen instand setzen bzw. modernisieren. Für die Investitionen in freiwerdende Bestandswohnungen werden wir alternative Konzeptionen prüfen, weil die Aufwendungen in diesem Bereich – trotz gesunkener Fluktuation – sehr erheblich gestiegen sind.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

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

	31.12.2023 €	%	31.12.2022 €	%
Anlagevermögen	116.010.934,82	94,97	117.575.043,23	92,67
Umlaufvermögen	6.146.431,98	5,03	9.299.638,28	7,33
Rechnungsabgrenzungsposten	2.464,91	0,00	1.287,43	0,00
Gesamtvermögen	122.159.831,71	100,00	126.875.968,94	100,00

	31.12.2023 €	%	31.12.2022 €	%
Eigenkapital	35.545.580,71	29,10	35.079.553,60	27,65
Fremdkapital				
langfristig	77.501.446,64	63,44	84.203.172,20	66,37
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	9.112.804,36	7,46	7.593.243,14	5,98
Gesamtkapital	122.159.831,71	100,00	126.875.968,94	100,00

Das Anlagevermögen war am 31.12.2023 fast vollständig durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Anlagevermögen verminderte sich durch die planmäßigen Abschreibungen, denen die Zugänge durch die aktivierten Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen gegenüberstanden.

Das Umlaufvermögen verringerte sich insbesondere durch die Verminderung der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ (T€ 470), was hauptsächlich auf die Verrechnung eines Tilgungszuschusses der KfW und die Verminderung der flüssigen Mittel zurückzuführen war.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2023 T€ 35.545 und entspricht 29,1 % des Gesamtkapitals (Vorjahr 27,65 %). Gegenüber dem Vorjahr ist das Eigenkapital

betragsmäßig um T€ 466 höher ausgewiesen. Dieser Anstieg ist bedingt durch um T€ 245 erhöhte Geschäftsguthaben sowie den Jahresüberschuss 2023 von T€ 815 abzüglich der Dividendenzahlung für 2022 von T€ 594.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im Jahre 2023 insgesamt vermindert, hauptsächlich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 5.227 (Vorjahr T€ 4.851), außerplanmäßige Tilgung von T€ 189, Verwendung von Bausparguthaben zur Tilgung in Höhe von T€ 314 und die Verrechnung eines Tilgungszuschusses der KfW in Höhe von T€ 972.

Eine wesentliche Veränderung des kurzfristigen Fremdkapitals hat sich aus der Steigerung der erhaltenen Anzahlungen auf noch abzurechnende Betriebskosten (T€ 877) und den Verbindlichkeiten aus der Instandhaltung (T€ 532) ergeben.

Finanzlage

Im Rahmen unserer Finanzplanung stellen wir sicher, 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 Neubauplanungen 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.

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

Die zusammengefasste Kapitalflussrechnung 2023 stellt sich wie folgt dar. Sie ist nach dem DRS 21 Standard (Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 21) aufgestellt.

Kapitalflussrechnung		
	2023 T€	2022 T€
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit	7.950,2	5.739,4
Investitionstätigkeit	-1.873,4	-5.608,9
Finanzierungstätigkeit	-8.254,7	1.574,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.177,9	1.704,5
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	934,3	3.112,2

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 7.950,2 ist um T€ 2.210,8 höher als im Vorjahr. Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind planmäßige Tilgungen von T€ 5.226,6, außerplanmäßigen Tilgungen von T€ 503,0 Zinszahlungen von T€ 2.176,2 sowie Dividendenzahlungen von T€ 593,9 enthalten, ebenso Zuflüsse aus gestiegenen Geschäftsguthaben. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft 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 Immobilien und der erwarteten positiven Geschäftsentwicklung ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht absehbar.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Erfolgsanalyse	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.584	2.151	-593
Bautätigkeit/Modernisierung	-666	-755	89
Finanzergebnis	1	1	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-169	-184	15
Neutrales Ergebnis	125	-11	162
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-60	-52	-8
Gesamtergebnis	815	1.150	-335

Die Veränderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung resultiert hauptsächlich aus erhöhten Instandhaltungsaufwendungen. Diesen stehen erhöhte Erträge aus Nutzungsgebühren und geringere Zinsaufwendungen gegenüber.

In der Position „Bautätigkeit/Modernisierung“ werden hauptsächlich eigene Personalkosten sowie Sachkosten für diesen Bereich erfasst. Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieses Ergebnis vor allem durch höhere aktivierte Eigenleistungen sowie den Wegfall der Zinsen während der Bauzeit aus dem Vorjahr verändert.

Unter der Position „Sonstiger Geschäftsbetrieb“ werden im Wesentlichen Kosten der Mitgliederbetreuung und Gemeinschaftspflege ausgewiesen.

Das Neutrale Ergebnis beinhaltet insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen.

Der Gewinnverwendungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat ist dem Anhang zu entnehmen.

Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert unverändert 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 und passen, soweit erforderlich, die Budgets hierfür an. Diese Instrumentarien haben sich insgesamt bewährt und sollen in Zukunft beibehalten werden.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit teilweise drastisch steigender Energiepreise. Sollte der Trend steigender Energiepreise anhalten oder sich gar verstärken, könnte die künftige Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in größeren Wohnungen, übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Als problematisch, teilweise sogar besorgniserregend sehen wir auch die finanzielle Belastung zahlreicher Mitglieder durch sehr stark gestiegene Fernwärme-Preise an.

Auch unsere Genossenschaft wird sich auf ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau sowie ein weiter ansteigendes Preisniveau für Baumaterialien und Stundensätze einstellen müssen. Weitere zusätzliche Aufwendungen werden aufgrund der Klimaschutzgesetzgebung erwartet.

Die 2024 beginnende Sanierung bzw. Erneuerung der Parkpalette in der Wohnanlage Lentersweg wird hohe Aufwendungen erfordern, die sich zumindest bei der Sanierung bilanziell in erhöhten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung niederschlagen werden.

Durch die Übernahme der nicht mehr abrechnungsfähigen Kabelgebühren und durch die den wohnenden Mitgliedern teilweise zu erstattende CO₂-Abgabe ist unsere Genossenschaft ebenfalls von erhöhten Aufwendungen betroffen.

Wir sind bestrebt, im Zuge von Nachbesetzungen freiwerdender Positionen qualifiziertes Personal zu gewinnen, auch um die Dienstleistungsqualität auf einem hohen Niveau zu halten. Für die künftige Entwicklung besteht durchaus das Risiko, dass es hier zu Schwierigkeiten oder personellen Engpässen kommen könnte.

Große Sorge bereitet uns auch die Preisentwicklung unserer öffentlich geförderten Wohnungen. Der ständige Fortfall von Aufwendungszuschüssen sowie die Fortschreibung der Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten haben de facto dazu geführt, dass die letzten öffentlich geförderten Wohnungen auch fast die teuersten in unserem Bestand sind. Während unsere langjährigen Mitglieder im frei finanzierten Bestand in der Regel zwischen 6 und 7 Euro netto kalt je Quadratmeter monatlich bezahlen, sind für unsere öffentlich geförderten Wohnungen teilweise über 10 Euro fällig – obwohl die Voraussetzung für den Bezug einer solchen Wohnung u.a. ein vergleichsweise geringes Einkommen ist. Wir werden froh und erleichtert sein, wenn im Jahre 2033 die letzten öffentlich geförderten Wohnungen unserer Genossenschaft aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen und den

Mitgliedern weitere Mietsteigerungen infolge des Subventionsabbaus erspart bleiben. Ob wir bis dahin alle fortfallenden Aufwendungszuschüsse als Mieterhöhungen an die Mitglieder weitergeben können, kann keinesfalls als gesichert angesehen werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lässt sich noch nicht verlässlich absehen, welche Investitionen in die künftige Beheizung und energetische Sanierung der Wohnanlagen erforderlich werden. Die aktuelle Diskussion gibt jedoch Anlass zu der Vermutung, dass hier erhebliche Aufwendungen entstehen werden, die voraussichtlich nicht vollständig über die Miete oder öffentliche Förderung refinanziert werden können. Um für diese Risiken gewappnet zu sein, müssen wir die wirtschaftliche Belastung der Genossenschaft insbesondere durch den Kapitaldienst sorgsam steuern und für eine ausreichende Eigenkapitalausstattung Sorge tragen. Dies beinhaltet auch eine langfristige Strategie für die Sicherung von Fremdmitteln in unseren Grundbüchern.

Wir werden vor dem Hintergrund dieser zu erwartenden Entwicklungen bei größeren Investitionen sehr sorgsam auch künftige Risiken beachten müssen mit dem möglichen Ergebnis, dass größere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren nicht oder nicht im geplanten Umfang in Angriff genommen werden können. Wir sind fest entschlossen, auch weiterhin die wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft an erster Stelle zu sehen und aus diesem Grunde in diesen Bereichen keine gravierenden Risiken einzugehen.

Die größte Sorge bereitet uns aber derzeit das Thema „Erbbaurechte“, auch wenn unsere gegenwärtigen Erbbaurechtsverträge noch bis mindestens 2047 laufen. Die Entscheidung der Stadt Hamburg,

keine Grundstücke mehr z.B. an Genossenschaften zu verkaufen, sondern nur noch Erbbaurechtsverträge anzubieten, hat uns nicht nur in jeder Hinsicht enttäuscht, sondern kann aus unserer Sicht langfristig zu schwerwiegenden wirtschaftlichen Problemen für unsere Genossenschaft führen. Wir sehen hier nicht nur das Risiko ggf. erhöhter Aufwendungen durch die erhöhten Erbbauzinsen, sondern dass insbesondere in unserer Buckhorn-Siedlung bestandserhaltende Investitionen nicht mehr möglich oder sinnvoll sind, weil nicht absehbar ist, ob die Bestände auch nach dem Auslaufen der Erbbaurechte noch von uns bewirtschaftet werden. Diese Ungewissheit hat im Hinblick auf die Studie „Klimapfad 2045“ zu der Entscheidung geführt, dass die Bestände in der Buckhorn-Siedlung, die auf Erbbaurechts-Grundstücken stehen, bis auf weiteres in die Untersuchungen nicht mit einbezogen werden.

Chancenbericht

Wir sehen unverändert für die künftige Vermarktung unseres Wohnungsbestandes aufgrund der hohen Nachfrage und unseres attraktiven Wohnungsangebots gute Chancen. Wir gehen auch für die kommenden Jahre von konstanten bzw. leicht steigenden Erträgen aus der Hausbewirtschaftung aus, die auch künftig die optische und technische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sichern werden. In diesem Zusammenhang sehen wir auch die Modernisierung unseres Kabelnetzes („FTTH“), welche für unsere Mitglieder erhebliche Verbesserungen mit sich bringen und die noch im Jahre 2024 abgeschlossen werden soll.

Auch wenn es mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden ist und wir teilweise Schwierigkeiten haben, Handwerksfirmen für die erforderlichen Arbeiten zu gewinnen, wollen wir nach Möglichkeit unseren Mitgliedern und Mietinteressenten weiterhin modernisierte und frisch dekorierte frei finanzierte Mietwohnungen anbieten, wenngleich die erheblichen Investitionen nur durch deutliche Anpassungen der Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung finanziell zu bewältigen sind. Dies gilt insbesondere für Objekte, die uns nach einer sehr langen Mietdauer zurückgegeben werden und die teilweise sehr aufwendig modernisiert werden müssen. Teilweise führt auch die Beseitigung von Schadstoffen zu erheblichen zusätzlichen Aufwendungen.

Auch unsere Genossenschaft hatte in der jüngeren Vergangenheit mitunter Probleme, Handwerksfirmen mit qualifiziertem Personal z.B. für Reparatur-, Wartungs- oder Reinigungsarbeiten zu gewinnen. Sollte dieser Trend anhalten, könnten Chancen aus der grundsätzlichen Entscheidung erwachsen, im Rahmen des Möglichen und wirtschaftlich Vertretbaren dazu zurückzukehren, hier Leistungen mit eigenem Personal zu erbringen. Wir werden die Entwicklung sorgfältig analysieren und dann ggf. Entscheidungen treffen.

Prognosebericht

Die grundlegenden Zielsetzungen und Strategien unserer Genossenschaft werden sich auch in absehbarer Zukunft nicht ändern: Wir wollen weiterhin unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung stellen. Wir bemühen uns um eine hohe Kundenzufriedenheit, ein ansprechendes Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen sowie um attraktive Zusatzangebote für unsere wohnenden Mitglieder.

Ein zentrales Thema der nächsten Jahre werden die steigenden Nebenkosten sein, sowohl bei den „kalten“ Betriebskosten als auch bei den Kosten für Heizung und Warmwasser sowie bedauerlicherweise bei Fernwärme. Hier werden nochmals, ohne dass sich dies verhindern lässt, erhebliche Mehrbelastungen auf unsere Mitglieder zukommen.

Die gestiegenen Zinsen für Fremdkapital werden unserer Einschätzung nach zu erhöhten Aufwendungen führen – wenngleich nicht sofort und nicht in erheblichem Ausmaß. Inwieweit unsere Genossenschaft hiervon betroffen sein wird, hängt naheliegenderweise auch von der künftigen Neubautätigkeit sowie von der Frage ab, in welchem Maße wir für die Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele Fremdkapital benötigen. Wir sind sehr froh, dass wir seit vielen Jahren langfristige Finanzierungen vorgenommen und uns in diesem Zusammenhang günstige Konditionen gesichert haben. Darüber hinaus werden wir unserer Einschätzung nach davon profitieren, dass wir in erheblichem Maße planmäßig wie außerplanmäßig Fremdkapital getilgt haben.

Auch wenn die Rahmenbedingungen für die Vermarktung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes insgesamt schwieriger werden, besteht derzeit aus unserer Sicht kein Anlass zu ernster Besorgnis. Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich stabil und auch von der Eigenkapitalausstattung eher gut aufgestellt.

Die Wirtschaftsplanung unserer Genossenschaft weist für die Jahre 2024 bis 2027 jeweils Jahresüberschüsse zwischen T€ 800 und T€ 1.022 aus – wir rechnen also auch in den Folgejahren mit positiven Ergebnissen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass diese Daten auf Schätzungen beruhen und sich insbesondere bei den Instandhaltungskosten weitere Kostensteigerungen ergeben können, die dann auch die Jahresergebnisse negativ beeinflussen können.

Auch in den nächsten Jahren sehen wir für die Vermietung unserer Wohnungen gute Chancen, sowohl für kleinere Wohnungen wie auch für familiengerechte Angebote. Als ausgesprochen hilfreich haben sich die „digitalen“ Wohnungsbesichtigungen erworben, bei denen wir die zur Vermietung anstehenden Wohnungen mit 360-Grad-Kamerasystemen aufnehmen und den Stream dann den Mietinteressenten zugänglich machen. An diesem Verfahren werden wir sicher auch in Zukunft festhalten.

Die Modernisierung freiwerdender Bestandswohnungen wird sich nach unserer Einschätzung durch die Preisentwicklung im Bauhauptgewerbe und erhöhte Materialkosten nochmals deutlich verteuern. Dies wird uns wirtschaftlich belasten und vor weitere Herausforderungen stellen.

Ein wichtiger Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist aktuell das Thema „Digitalisierung“. Wir stellen unsere Arbeitsabläufe und unsere Akten derzeit um und werden so in Kürze in der Lage sein, mehr am Bildschirm und weniger mit Papier zu arbeiten – sehr wichtig im Hinblick auf die Option „Homeoffice“.

Wir haben 2023 die Erstellung einer Studie für das Thema „Klimapfad 2045“ in Auftrag gegeben. Die hier erforderliche Erhebung der Bestände vor Ort ist inzwischen ebenfalls von uns beauftragt worden und soll noch 2024 durchgeführt werden. Mit dem Vorliegen der Studie wird 2025 gerechnet.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die künftige Entwicklung der Geschäftstätigkeit und auf die hieraus resultierenden Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar sind die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus mitsamt den sich hieraus ergebenden Auswirkungen. Dies alles erschwert die Planung der künftigen Entwicklungen und kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Hamburg, 28. Mai 2024

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand

Ulrich Stallmann

Holger Krücken





Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung und Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft im zurückliegenden Geschäftsjahr intensiv begleitet und mitgestaltet.

Im Rahmen von sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und vier alleinigen Aufsichtsratssitzungen zwischen dem 31. Mai 2023 und 24. Juni 2024 wurden bedeutende Entscheidungen vorbereitet und getroffen. Im gleichen Zeitraum sind im Rahmen von jeweils zwei gemeinsamen Sitzungen des Bauausschusses mit dem Vorstand, des Mitglieder- und Verwaltungsausschusses mit dem Vorstand und des Prüfungsausschusses mit dem Vorstand alle bedeutsamen Vorgänge der Genossenschaft intensiv analysiert und mit dem Vorstand erörtert worden. Im November des vergangenen Jahres wurden darüber hinaus Grundsatzthemen, aber auch Ereignisse aus dem Tagesgeschäft im Rahmen einer Wochenend-Klausurtagung mit dem Vorstand erörtert.

Mitglieder des Aufsichtsrates haben darüber hinaus an Veranstaltungen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen sowie an internen Veranstaltungen der Genossenschaft teilgenommen.

Zu den inhaltlichen Themen, mit denen sich der Aufsichtsrat u.a. befasst hat, gehören

- die Zukunft der Buckhorn-Siedlung vor dem Hintergrund der auslaufenden Erbbaurechte
- die Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechseln
- die wirtschaftliche Belastung der Mitglieder u.a. durch die Kosten der Fernwärme
- Sanierungsmaßnahmen u.a. an den Parkpaletten im Lentersweg
- die neuen Kundendienst-Räumlichkeiten im Waldreiterring
- die Veranstaltungen der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 sowie den Lagebericht intensiv geprüft und diskutiert. Nach dieser sorgfältigen Prüfung wurden der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Gewinnverwendungsvorschlag und die Einstellung in die Ergebnisrücklagen gemäß § 33 unserer Genossenschaftssatzung gemeinsam mit dem Vorstand einstimmig beschlos-

sen. Der Aufsichtsrat begrüßt es ausdrücklich, dass es im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 trotz erschwerter Rahmenbedingungen gelungen ist, die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft weiter zu stärken. Auch der Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022) ist eingehend mit dem Vorstand erörtert worden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht 2023 des Vorstandes für die Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG zu billigen,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und der Belegschaft der Genossenschaft für die im vergangenen Jahr geleistete erfolgreiche Arbeit.

Hamburg, den 28. Mai 2024

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Aufsichtsrat



Ulf Matzner
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.326,01	2.310,44
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.168.820,84		113.393.016,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.355.786,45		3.806.935,36
Grundstücke ohne Bauten	130.722,43		130.722,43
Technische Anlagen und Maschinen	88.743,52		84.575,70
Andere Anlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	232.480,05		126.982,89
Bauvorbereitungskosten	29.503,52	116.006.056,81	26.947,68
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.552,00	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt		116.010.934,82	117.575.043,23
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.691.383,22		4.527.680,84
Andere Vorräte	6.085,74	4.697.468,96	6.427,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	44.557,06		50.746,68
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17,85		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	470.060,79	514.635,70	1.307.870,28
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	934.327,32		3.112.185,22
Bausparguthaben	0,00	934.327,32	294.727,87
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.464,91	1.287,43
Bilanzsumme		122.159.831,71	126.875.968,94

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	290.250,00		266.731,01
der verbleibenden Mitglieder	15.638.332,37		15.453.110,26
aus gekündigten Geschäftsanteilen	96.750,00		60.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00		16.025.332,37	(0,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 82.000,00	3.827.000,00		3.745.000,00 (116.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 123.000,00	15.072.000,00	18.899.000,00	14.949.000,00 (439.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	11.321,93		10.113,20
Jahresüberschuss	814.926,41		1.150.099,13
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	205.000,00	621.248,34	555.000,00
Eigenkapital insgesamt		35.545.580,71	35.079.553,60
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	14.074,00		4.869,00
Sonstige Rückstellungen	1.036.440,00	1.050.514,00	790.440,42
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.974.352,25		69.236.347,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.527.094,39		14.966.824,46
Erhaltene Anzahlungen	6.020.518,42		5.143.277,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	150.718,22		61.884,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.650.074,96		1.386.297,00
Sonstige Verbindlichkeiten	196.399,86	85.519.158,10	164.974,15
davon aus Steuern € 35.976,94			(33.284,96)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00			(605,62)
Rechnungsabgrenzungsposten		44.578,90	41.501,11
Bilanzsumme		122.159.831,71	126.875.968,94

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	20.777.766,16		19.865.609,52
aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.099,00	20.782.865,16	3.100,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		163.702,38	174.681,05
Andere aktivierte Eigenleistungen		187.549,75	132.321,66
Sonstige betriebliche Erträge		828.983,90	486.569,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.930.713,65		9.405.281,07
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	10.930.713,65	719,65
Rohergebnis		11.032.387,54	11.256.280,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.760.331,79		1.736.192,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 44.063,35	435.475,64	2.195.807,43	412.046,39 (45.748,22)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.733.812,46	3.564.632,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.405.772,29	1.314.286,47
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	175,65		175,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.424,49	1.600,14	1.404,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.176.157,95	2.398.067,36
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		59.972,45	51.976,15
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.462.465,10	1.780.659,10
Sonstige Steuern		647.538,69	630.559,97
Jahresüberschuss		814.926,41	1.150.099,13
Gewinnvortrag		11.321,93	10.113,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		205.000,00	555.000,00
Bilanzgewinn		621.248,34	605.212,33

Anhang 2023

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 31.12.2023 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 aktuellen Fassung (Formblatt-VO) beachtet.

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

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 eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen, die anhand einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Zugänge für unseren Neubau „Stüffelring 28-38“ wurden im Rahmen der Bauabrechnung aktiviert.
- Weitere Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgten unter anderem aufgrund der Modernisierung einiger Kabelfernsehanlagen. Die Aufstellung eines Notstromaggregates in einer Wohnanlage wurde abgeschlossen.
- Wohnbauten werden grundsätzlich linear auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 80 Jahren bzw. während der Laufzeit von Erbbaurechten abgeschrieben. Ein im Jahre 2002 erworbenes Gebäude in Ammersbek wird linear auf seine voraussichtliche Restnutzungsdauer von insgesamt 40 Jahren abgeschrieben.
- Bei den Zugängen in der Bilanzposition „Geschäfts- und anderen Bauten“ handelt es sich um Umbaukosten eines früheren Restaurants in

ein Büro. Weitere Zugänge waren durch einen Umbau im Verwaltungsgebäude zu verzeichnen. 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, sowie unser Grundstück „Alter Teichweg 1“ in Ammersbek.
- 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 € 250,00 netto werden im Jahr der Anschaffung direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen € 250,00 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 und der anteiligen Kostenübernahme für die CO₂-Bepreisung berücksichtigt.
- Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel 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. Bei der Neubewertung der Rückstellung für die Überprüfung der Abwasserleitungen haben wir festgestellt, dass eine Teilauflösung der Rückstellung nötig war, da die zu erwartenden Kosten deutlich unter der gebuchten Rückstellung lagen.
- 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 zwei Neubauprojekte.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ bezieht sich ausschließlich auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Im Posten „sonstige Vermögengegenstände“ war im Vorjahr ein von der Kreditanstalt für Wiederaufbau zugesagter Tilgungszuschuss in Höhe von € 972.000,00 enthalten, dieser ist im Geschäftsjahr 2023 gewährt worden. Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten Verwaltungskosten (T€ 264), Baukosten (T€ 2), Kosten der Hausbewirtschaftung (T€ 148) und (T€ 623,0) für noch ausstehende Dichtheitsprüfung, Schadensbeseitigungen an Abwasserleitungen unserer Häuser und für den hydraulischen Abgleich unserer

Heizungsanlagen. Nennenswerte langfristige Rückstellungen sind nicht vorhanden.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfanges 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

Nennenswerte periodenfremde oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind nicht angefallen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Teilauflösung der Rückstellung für die Überprüfung der Abwasserleitungen T€ 123 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Verwaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 1.294 enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Stand 31.12.2023 €
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	103.636,44	0,00	17.783,67	0,00	85.852,77
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	196.525.543,04	1.237.020,61	0,00	0,00	197.762.563,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.508.464,66	740.502,62	0,00	0,00	7.248.967,28
Grundstücke ohne Bauten	1.062.857,76	0,00	0,00	0,00	1.062.857,76
Technische Anlagen und Maschinen	208.042,62	18.299,52	0,00	0,00	226.342,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	744.338,87	171.325,46	23.751,11	0,00	891.913,22
Bauvorbereitungskosten	26.947,68	2.555,84	0,00	0,00	29.503,52
	205.076.194,63	2.169.704,05	23.751,11	0,00	207.222.147,57
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00
Anlagevermögen insgesamt	205.183.383,07	2.169.704,05	41.534,78	0,00	207.311.552,34

	Abschreibungen			Buchwerte		
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	des Geschäftsjahres	Änderung im Zusammen- hang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€
	101.326,00	984,43	17.783,67	84.526,76	1.326,01	2.310,44
	83.132.526,31	3.461.216,50	0,00	86.593.742,81	111.168.820,84	113.393.016,73
	2.701.529,30	191.651,53	0,00	2.893.180,83	4.355.786,45	3.806.935,36
	932.135,33	0,00	0,00	932.135,33	130.722,43	130.722,43
	123.466,92	14.131,70	0,00	137.598,62	88.743,52	84.575,70
	617.355,98	65.828,30	23.751,11	659.433,17	232.480,05	126.982,89
	0,00	0,00	0,00	0,00	29.503,52	26.947,68
	87.507.013,84	3.732.828,03	23.751,11	91.216.090,76	116.006.056,81	117.569.180,79
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00
	87.608.339,84	3.733.812,46	41.534,78	91.300.617,52	116.010.934,82	117.575.043,23

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	62.974.352,25 (69.236.347,74)	4.927.774,39 (4.765.732,01)	19.992.820,79 (19.993.555,98)	38.053.757,07 (44.477.059,75)	62.974.352,25 (69.236.347,74)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.527.094,39 (14.966.824,46)	451.790,97 (439.730,05)	1.935.028,95 (1.883.129,21)	12.140.274,47 (12.643.965,20)	14.527.094,39 (14.966.824,46)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.020.518,42 (5.143.277,32)	6.020.518,42 (5.143.277,32)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	150.718,22 (61.884,14)	125.407,27 (39.163,19)		25.310,95 (22.720,95)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.650.074,96 (1.386.297,00)	1.650.074,96 (1.386.297,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	196.399,86 (164.974,15)	196.399,86 (164.974,15)				
Gesamtbetrag	85.519.158,10 (90.959.604,81)	13.371.965,87 (11.939.173,72)	21.927.849,74 (21.876.685,19)	50.219.342,49 (57.143.745,90)	77.501.446,64 (84.203.172,20)	

* GPR = Grundpfandrecht

In den runden Klammern sind jeweils die Vorjahreswerte vermerkt.

D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Hausbewirtschaftung	5	9
Rechnungswesen	2	0
Technischer Bereich	2	2
Kundendienstmitarbeiter	6	1
Summe	15	12

2. Mitgliederbewegung:

	Anteile	Mitglieder
Ende 2022	61.926	3.817
Zugang 2023	2.437	116
Abgang 2023	1.752	144
Ende 2023	62.611	3.789

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 185.222,11 vermehrt.

Eine weitergehende Haftung der Mitglieder ist nach der Satzung ausgeschlossen.

3. Es bestehen per 31.12.2023 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2023 bilanziert wurden:

- aus Leasing-Mietverträgen T€ 251 (davon T€ 92 für das Geschäftsjahr 2024)
- aus Verträgen zur Ausstattung der Wohnungen mit einem Glasfasernetz T€ 1.142 und aus sonstigen Verträgen T€ 42.

Zur Finanzierung der Verpflichtungen aus dem Einbau des Glasfasernetzes sind Fremdmittel in ausreichender Höhe zugesagt.

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:

Ulrich Stallmann (Vorsitzender)
Holger Krücken

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jens Bornholdt
Michael Bortels
Jörk Brand
Andreas Eichler
Petra Kupferschmidt
Ulf Matzner (Vorsitzender)
Kerstin Meinrenken
Jens Melzner
Helmut Stritzel

E. Weitere Angaben

Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat € 82.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 123.000,00 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; danach ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 621.248,34.

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

4,0 % Dividende auf Geschäftsguthaben	€ 616.734,41
Vortrag auf neue Rechnung	€ 4.513,93
Bilanzgewinn 2023	€ 621.248,34

Hamburg, den 28. Mai 2024

Walddorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand

Ulrich Stallmann

Holger Krücken



**WICHTIG
IST DIE
ZUKUNFT
NICHT DIE
HERKUNFT**

Wohnen in einer vielfältigen Gemeinschaft
wohnungsbaugenossenschaften.de



**MIT
HERZ
&
VERSTAND
GEGEN
INTOLERANZ**

Wohnen in einer demokratischen Gemeinschaft
wohnungsbaugenossenschaften.de



**WIR
GEBEN
VIELFALT
EIN
ZUHAUSE**



Wohnen in einer weltoffenen Gemeinschaft
wohnungsbaugenossenschaften.de



**GESELL
SCHAFT
BRAUCHT
GENOSSEN
SCHAFT**

Wohnen in einer starken Gemeinschaft
wohnungsbaugenossenschaften.de



Verzeichnis der Vertreter

Wahlbezirk 1:

Volksdorf/Bergstedt
Philippe Gottsleben
Darius Reister-Krebs

Wahlbezirk 2:

Buckhorn I
Christina Jung
Peter Ritter
Manfred Sommerfeld
Ralf Speckhahn

Wahlbezirk 3:

Buckhorn II
Marlies Bode
Bernd Gonschior
Viktorija Olef

Wahlbezirk 4:

Buckhorn III
Sigrid Huck
Petra Krase
Barbara Retzlaff
Thomas Voigt

Wahlbezirk 5:

Buckhorn IV
Martina Laude
Kai Ottlik

Wahlbezirk 6:

Horn
Dominic Koser

Wahlbezirk 7:

Bergstedt I
Kornelia Ludwig
Thorsten Priehn
Wilka Salverius

Wahlbezirk 8:

Bergstedt II
Roy Lang

Wahlbezirk 9:

Bergstedt III
Joachim Grigoleit
Michael Curt Herz
Robert Iwohn

Wahlbezirk 10:

Bergstedt IV
Burkhardt Behnke
Gerhard Grodd
Heinrich Kock

Wahlbezirk 11:

Bergstedt V
Wolf-Rüdiger Behnke
Matthias Braun
Lars Mesterknecht

Wahlbezirk 12:

Bergstedt VI
Kerstin Raatz
Holger Schütt
Hartmut Schwenn

Wahlbezirk 13:

Ammersbek
Ingeborg Rodszies
Anja Schwenn

Wahlbezirk 14:

Hummelsbüttel
Sven Brendel
Ines Ellermann
Michaela Gromoll
Hans-Jürgen Hamerich
Harald Liedtke
Petra Matzner
Renate Schöning

Wahlbezirk 15:

Steilshoop/Poppenbüttel/Volksdorf
Martina Gentinne
Gabriele Hamann
Kerstin Märzke

Wahlbezirk 16:

Neubauten Bergstedt
Carmen Egeler
Gretel Rühle
Mohamad Salih
Mandy Warneke

Wahlbezirk 17:

Mitglieder ohne DNV

Sandra Bendler
Hannelore Büttner
Thorsten Diedrich
Volker Dombrowski
Reimer Erdbeer
Jörg Grospitz
Silke Grospitz
Alexander Ihlius
Kathrin Jung
Manfred Langhein
Nicole Langhein
Jörg Lühmann
Sven Matzner
Tatjana Nicksch
Peter Nippe
Stefan Nohr
Dirk Osterwald
Marco Plessner
Arne Rühle
Uta Scholz
Thorsten Schulz
Monika Semmler
Nadine Stallmann
Petra Statz
Thomas Tschepe
Dieter Witt
Martin Witt
Dr. Manfred Ziercke

Stand: Juli 2024

Gremien und Funktionen

VORSTAND

Ulrich Stallmann Dipl.-Volkswirt
(Vorsitzender)

Holger Krücken

SPRECHER DER VERTRETER

Robert Iwohn

Kerstin Raatz (Stellvertreterin)

AUFSICHTSRAT

Ulf Matzner Industriemeister
(Vorsitzender)

Jens Bornholdt Speditionskaufmann

Michael Bortels Fachberater für
Abfallentsorgung

Jörk Brand Studiendirektor a.D.

Andreas Eichler Sparkassenbetriebswirt

Petra Kupferschmidt Sparkassenangestellte

Kerstin Meinrenken Prokuristin

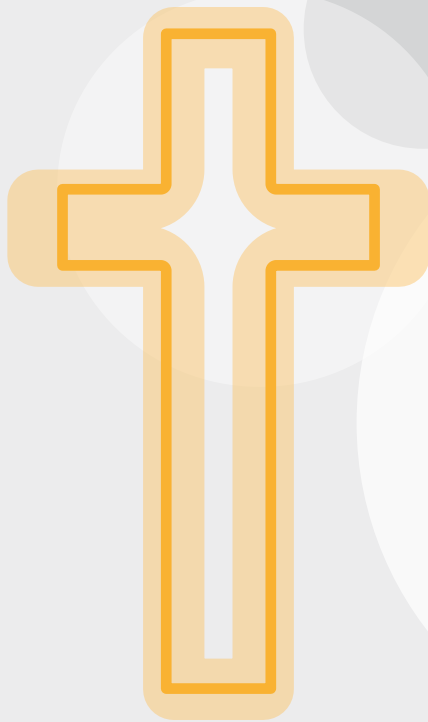
Jens Melzner Verkaufsleiter i.R.

Helmut Stritzel Key-Account-Manager

PROKURIST

Thorsten Diedrich

Stand: Juli 2024



Wir gedenken unserer im Jahr 2023 verstorbenen Mitglieder, denen wir ein ehrendes Andenken bewahren wollen.

Vorstand und Aufsichtsrat der
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft

Kaum einer sagte „Peter“ oder gar „Herr Voss“ zu ihm – er war eigentlich für alle immer „Vossi“. Rund drei Jahrzehnte lang hat er mit seinem Team uns gute Dienste geleistet – immer hilfsbereit, immer fair und verlässlich. Als Geschäftspartner, Mieter oder Mitglied unserer Vertreterversammlung – Vossi war uns eng verbunden. Im März ist er nach langer Krankheit verstorben. Wir vermissen ihn und werden ihn nicht vergessen.


Vorstand und Aufsichtsrat der
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft





Impressum

Herausgeber:

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Volksdorfer Damm 188, 22359 Hamburg
Internet: www.walddoerfer.de
E-Mail: 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

Fotos:

Julius Busse

23