



Besser als gewohnt

Walddörfer  
Wohnungsbaugenossenschaft eG

# GESCHÄFTSBERICHT 2022

Besser als gewohnt



## Auf einen Blick

<b>BILANZGEWINN</b>	€
4 % Dividende	593.890,40
Vortrag auf neue Rechnung	11.321,93
<b>Bilanzgewinn 2022</b>	<b>605.212,33</b>

<b>KENNZAHLEN</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Mitgliederzahl	3.817	3.768	3.764
Eigene Wohnungen	2.472	2.418	2.418
Gewerbliche Einheiten	32	32	32
Gästewohnungen	2	2	2
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in €	15.453.110,26	14.886.010,00	14.152.130,00

<b>VERMÖGENSLAGE</b>	€	€	€
Anlagevermögen	117.575.043,23	115.562.282,92	110.561.704,59
Umlaufvermögen	9.299.638,28	6.375.838,74	6.982.335,54
Rechnungsabgrenzungsposten	1.287,43	1.268,67	1.169,95
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>126.875.968,94</b>	<b>121.939.390,33</b>	<b>117.545.210,08</b>

<b>GESAMTKAPITAL</b>	€	€	€
Eigenkapital	35.079.553,60	33.936.598,40	32.213.082,75
Fremdkapital (einschließlich Rückstellungen)			
langfristig	84.203.172,20	80.223.931,71	78.354.704,27
kurzfristig	7.593.243,14	7.778.860,22	6.977.423,06
<b>Gesamtkapital</b>	<b>126.875.968,94</b>	<b>121.939.390,33</b>	<b>117.545.210,08</b>

## Inhaltsverzeichnis

**2**

Auf einen Blick

**5**

Grußwort des Vorstandes

**6**

Lagebericht

**18**

Bericht des Aufsichtsrates

**20**

Bilanz

**23**

Anhang

**31**

Imagekampagne des Verbandes

**32**

Vertreterverzeichnis

**33**

Unsere Genossenschaft

**34**

Nachruf

**35**

Impressum

---



Nach rund drei Jahrzehnten bei unserer Genossenschaft nun im wohlverdienten Ruhestand: unsere Architektin Petra Krase

## Grußwort des Vorstandes

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

vor einigen Monaten haben wir unsere langjährige Kollegin Petra Krase in den Ruhestand verabschiedet, die in den letzten drei Jahrzehnten viele Neubauvorhaben und andere technische Projekte bei uns betreut hat. Bei der Suche nach einem Nachfolger haben wir gemerkt, wie schwer es in dieser Zeit ist, qualifiziertes Personal zu finden – der Fachkräftemangel ist Realität. Umso mehr freuen wir uns darüber, dass wir nicht nur einen neuen Kollegen für den technischen Bereich gewinnen konnten, sondern auch für unsere Hausbewirtschaftung und unseren „Club65“ neue Kolleginnen gewinnen konnten.

Die im vergangenen Jahr neu gewählte Vertreterversammlung hat am 27. Juni den Jahresabschluss zum 31.12.2022 nebst Lagebericht und Gewinnverwendungsvorschlag gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2022 entlastet; die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Andreas Eichler, Jens Melzner und Helmut Stritzel wurden in ihren Ämtern bestätigt. Zum neuen Sprecher der Vertreterversammlung wurde Robert Iwohn gewählt, zu seiner Stellvertreterin Kerstin Raatz.

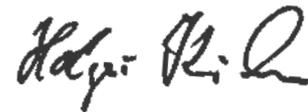
Unsere Genossenschaft ist also in jeder Hinsicht gut aufgestellt und kann voller Zuversicht die vor ihr liegenden Aufgaben angehen. Ein wichtiges Projekt ist hierbei die Ausstattung unseres Wohnungsbestandes mit Glasfaserkabel – sicher nicht nur unsere im Home-Office tätigen Mitglieder werden sich über ein schnelleres Internet freuen.

In diesem Sinne: Bleiben Sie uns verbunden!

Hamburg, im Juli 2023  
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Der Vorstand



Ulrich Stallmann



Holger Krücken

# Lagebericht 2022

## Grundlagen und Geschäftsverlauf

### Rahmenbedingungen

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

Auch unsere Genossenschaft war und ist vom inzwischen angestiegenen Zinsniveau betroffen, wenngleich noch nicht in erheblichem Maße.

Wir konnten einigen aus der Ukraine geflüchteten Menschen ein neues Zuhause geben und hoffen, dass sie sich bei uns gut integrieren und Abstand zu den schrecklichen Geschehnissen in ihrer Heimat finden können.

Die erheblichen Steigerungen von Materialpreisen und Stundensätzen hatten und haben spürbare Auswirkungen auf unsere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, insbesondere die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung.

Letztlich musste auch unsere Genossenschaft ein Konzept für die gesetzlich vorgeschriebenen Arbeiten im Zusammenhang mit dem Hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen entwickeln und mit dessen Umsetzung beginnen.

### Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2022 verfügte unsere Genossenschaft über Wohn- und Geschäftsbauten mit

- 2.472** Wohnungen mit 163.395,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2** Gästewohnungen mit 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 32** Geschäften und Gewerbeobjekten
- 585** Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sowie
- 234** PKW-Stellplätzen im Freien.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich unser Wohnungsbestand um 54 Wohnungen, die Anzahl der Tiefgaragenplätze um 60 Stellplätze und die Anzahl der PKW-Stellplätze im Freien um 4 Stellplätze durch die Fertigstellung unseres Neubaus Stüffelring 28 – 38 erhöht.

Die Anzahl der Wohnungsneuvermietungen lag mit 190 über derjenigen des Vorjahres (137). Dies lag vor allem an der Neuvermietung unseres Neubaus. 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 vergleichsweise 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.

Zum Jahresende 2022 standen insgesamt 39 Wohnungen (Vorjahr 41 Wohnungen) leer. Diese Leerstände verteilen sich wie folgt:

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

**39 Wohnungen**

Wir stellen fest, dass die Anschlussvermietung weiterhin dadurch mitunter verzögert wird, dass die von uns beauftragten Handwerksunternehmen Schwierigkeiten haben, unsere Wohnungen bei Nutzerwechseln termingerecht herzurichten. Dies liegt hauptsächlich daran, dass die Handwerksbe-

triebe ihrerseits Probleme haben, entsprechendes Fachpersonal zu finden. Auch im Jahr 2022 sind durch die schwierigere Materialbeschaffung aus dem Vorjahr bekannten Probleme nicht nur bestehen geblieben, sondern haben sich teilweise noch weiter verschärft.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2022 auf T€ 19.865 und setzten sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung zum Vorjahr T€
Mieten	14.868	14.499	419
Umlagen	4.389	4.290	99
Zuschüsse	608	635	./27
<b>Summen</b>	<b>19.865</b>	<b>19.374</b>	<b>491</b>

Die Veränderungen bei den Sollmieten zwischen den Jahren 2022 und 2021 sind im Wesentlichen durch die Vermietung unserer Neubauwohnungen und durch höhere Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen der Bestandswohnungen sowie leicht gestiegenen Erlösschmälerungen begründet.

Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Corona-Pandemie haben wir im Jahr 2022 von Mieterhöhungen bei frei finanzierten Wohnungen abgesehen. Vorstand und Aufsichtsrat haben jedoch beschlossen, die Nutzungsgebühren freifinanzierter Genossenschaftswohnungen zum 01.04.2023 um 0,25 € anzuheben, maximal jedoch um 20 € monatlich. Diese Mietanhebung wurde im Januar 2023 geltend gemacht.

Die von den Sollmieten abgesetzten Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen betragen im Jahr 2022 insgesamt T€ 225 (Vorjahr: T€ 215) und sind insbesondere auf Modernisierungs- und

Instandsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit Nutzerwechseln zurückzuführen.

Die Fremdkosten für Instandhaltung sind um rund T€ 590 gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 gestiegen. Ursächlich hierfür waren umfangreiche Einzelmodernisierungen bei Nutzerwechseln, die Reparatur von Abwasserleitungen sowie die gestiegenen Materialpreise und Stundensätze.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 215 auf T€ 2.398 gesunken. Die Aufwandsreduzierung wurde trotz höherer Verbindlichkeiten erreicht. Hier machten sich die günstigen Zinsen bei neuen Darlehensverträgen bemerkbar, ebenso die hohe Tilgung in den vergangenen Jahren.

## Neubau

Erfreulicherweise konnten wir unsere 54 Neubauwohnungen im Stüffelring im vorgesehenen Zeit- und Kostenplan fertigstellen; lediglich in geringem Umfang mussten wir Ausstattungsgegenstände neu bemustern, da die ursprünglich ausgewählten Objekte nicht lieferbar waren. Wir freuen uns über dieses zusätzliche barrierefrei bzw. -arme Wohnungsangebot, welches nicht nur bei Mietinteressenten, sondern auch bei vielen unserer Mitglieder auf großes Interesse gestoßen ist.

Unsere Genossenschaft hält an ihrer Absicht grundsätzlich fest, auf eigenen Grundstücken Neubau zu betreiben, auch wenn sich die Rahmenbedingungen weiter verschlechtert haben. Wir hoffen sehr, von den zuständigen Behörden hier künftig Unterstützung zu bekommen, wie es unserer Auffassung nach im Hamburger Bündnis für das Wohnen auch vereinbart wurde.

## Modernisierung/Instandhaltung

Auch im Jahr 2022 wurde der genossenschaftliche Wohnungsbestand laufend instandgehalten. Freiwerdende 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 Schadstoffuntersuchungen vornehmen lassen. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen im Jahre 2022 T€ 5.289 und lagen damit um T€ 590 über denen des Vorjahres.

Die umfangreiche und sehr aufwendige Modernisierung unserer Reihenhäuser in Horn konnte erfolgreich abgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wurden auch zwei der Reihenhäuser innen umfangreich modernisiert und anschließend wieder vermietet.

Entsprechend unserer Ankündigung haben wir auch im Jahre 2022 in erheblichem Maße im Rahmen des Programms „Walddorfer Schöner Wohnen“ Fassaden- und andere Arbeiten durchgeführt, die in erster Linie dazu dienen sollten, dass optische Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen zu verbessern. Ein Schwerpunkt waren hier Fassadenreinigungsarbeiten in der Wohnanlage Lentersweg. Es wurden darüber hinaus auch wieder Arbeiten in den Außenanlagen, vor allem Gehölzschnitte, im Rahmen dieses Programms in Angriff genommen. 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.

Im Laufe des Jahres ergaben sich bei einem Teil des Bestandes ernsthafte Probleme bei der Gartenpflege, weil eine neu unter Vertrag genommene Firma ihren Verpflichtungen nicht nachgekommen war. Das Vertragsverhältnis mit der Firma wurde dann beendet; die Arbeiten an andere Auftragnehmer vergeben.

## 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. Wir sind intensiv bemüht, neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für unser Team zu gewinnen, weil wir in den nächsten Jahren einige bewährte Kräfte in den wohlverdienten Ruhestand verabschieden werden.

## Grundstückswesen/Planungen

Wir verfügten zum 31. Dezember 2022 über unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 23.904 m<sup>2</sup>. 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

Mit einer Festschrift und einem Fest für unsere Mitglieder haben wir im Juni das 75jährige Bestehen unserer Genossenschaft gefeiert.

Erfreulicherweise konnten wir unsere „Club65“-Angebote für unsere älteren Mitglieder weitgehend wieder ins Leben rufen – traditionell abgeschlossen mit Weihnachtsfeiern im Volksdorfer Museumsdorf.

## Gesamtaussage

Auch für das Jahr 2022 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 instandsetzen bzw. modernisieren.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

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

	31.12.2022 €	%	31.12.2021 €	%
Anlagevermögen	117.575.043,23	92,67	115.526.282,92	94,77
Umlaufvermögen	9.299.638,28	7,33	6.375.838,74	5,23
Rechnungsabgrenzungsposten	1.287,43	0,00	1.268,67	0,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>126.875.968,94</b>	<b>100,00</b>	<b>121.939.390,33</b>	<b>100,00</b>

	31.12.2022 €	%	31.12.2021 €	%
Eigenkapital	35.079.553,60	27,65	33.936.598,40	27,83
Fremdkapital				
langfristig	84.203.172,20	66,37	80.223.931,71	65,79
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	7.593.243,14	5,98	7.778.860,22	6,38
<b>Gesamtkapital</b>	<b>126.875.968,94</b>	<b>100,0</b>	<b>121.939.390,33</b>	<b>100,0</b>

Das Anlagevermögen war am 31.12.2022 vollständig durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Anlagevermögen erhöhte sich vor allem aufgrund der Kosten des Neubaus im Stüffelring sowie der aktivierten Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen.

Das Umlaufvermögen steigerte sich insbesondere durch die Erhöhung der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ (T€ 1.008), was hauptsächlich auf die Zusage eines Tilgungszuschusses der KfW und die Steigerung der flüssigen Mittel zurückzuführen war.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2022 T€ 35.079 und entspricht 27,65 % des Gesamtkapitals (Vorjahr 27,83 %). Gegenüber dem Vorjahr ist das Eigenkapital betragsmäßig um T€ 1.143 höher ausgewiesen. Dieser Anstieg ist bedingt durch um T€ 559 erhöhte Geschäftsguthaben sowie den Jahresüberschuss 2022 von T€ 1.150 abzüglich der Dividendenzahlung für 2021 von T€ 566.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im Jahre 2022 insgesamt erhöht. Der Aufnahme von Fremdmitteln insbesondere für die Neubautätigkeit von T€ 8.830 standen hauptsächlich planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 4.851 (Vorjahr T€ 4.248) gegenüber. Eine wesentliche Veränderung des kurzfristigen Fremdkapitals hat sich nicht 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 verfügt unsere Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von ca. € 1,0 Mio., die nicht in Anspruch genommen wurden.

Die zusammengefasste Kapitalflussrechnung 2022 stellt sich wie folgt dar. Sie ist nach dem DRS 21 Standard (Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 21) aufgestellt.

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2022 T€</b>	<b>2021 T€</b>
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit	5.739,4	8.340,5
Investitionstätigkeit	-5.608,9	-8.576,1
Finanzierungstätigkeit	1.574,0	86,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.704,5	-149,4
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	3.112,2	1.407,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 5.739,4 ist um T€ 2.601,10 geringer als im Vorjahr. Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind planmäßige Tilgungen von T€ 4.850,9, Zinszahlungen von T€ 2.397,9 sowie Dividendenzahlungen von T€ 565,7 enthalten, ebenso Zuflüsse aus gestiegenen Geschäftsguthaben und Darlehensauszah-

lungen für die Neubautätigkeit. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet hauptsächlich Investitionen für Neubau- und 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 zu absehbar.

## Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

<b>Erfolgsanalyse</b>	<b>2022 T€</b>	<b>2021 T€</b>	<b>Veränderung T€</b>
Hausbewirtschaftung	2.151	2.455	-294
Bautätigkeit/Modernisierung	-755	-588	-167
Finanzergebnis	1	1	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-184	-186	-2
Neutrales Ergebnis	-11	-136	125
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-52	-43	-9
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.150</b>	<b>1.493</b>	<b>-343</b>

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 niedrigere aktivierte Eigenleistungen und höhere aktivierte Fremdzinsen während der Bauzeit sowie höhere verrechnete Personalkosten verändert.

Im Sonstigen Geschäftsbetrieb werden im Wesentlichen Kosten der Mitgliederbetreuung und Gemeinschaftspflege ausgewiesen.

Das Neutrale Ergebnis beinhaltet insbesondere gegenüber dem Vorjahr niedrigere Abschreibungen und Abbruchkosten.

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

### Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei Einstellungen in die Ergebnisrücklagen in Höhe von € 555.000,00 und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 10.113,20 ergibt sich für 2022 ein Bilanzgewinn von € 605.212,33.

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wird der Vertreterversammlung folgenden Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet:

4,0 % Dividende	€ 593.890,40
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 11.321,93
<b>Bilanzgewinn 2022</b>	<b>€ 605.212,33</b>

Der Zahltag für die Dividende ist der 10. Juli 2023.

## 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 drastisch steigender Energiepreise, wenngleich diese erfreulicherweise durch die Übernahme der Gas-Abschläge für Dezember 2022 durch den Staat sowie durch Deckelungen bei den Strom- und Gaspreisen abgemildert werden konnten. Sollte der Trend stark steigender Energiepreise anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen 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 höheres Zinsniveau sowie ein weiter ansteigendes Preisniveau für Baumaterialien und Stundensätze einstellen. Weitere zusätzliche Aufwendungen werden aufgrund der Klimaschutzgesetzgebung erwartet.

Wir sind bestrebt, im Zuge von Nachbesetzungen freierwerdender Positionen qualifiziertes Personal zu

gewinnen, auch um die Dienstleistungsqualität auf einem hohen Niveau zu halten. Zwar hat der allgemein bekannte und beklagte Fachkräftemangel bisher nicht dazu geführt, dass wir Positionen nicht nachbesetzen konnten, für die künftige Entwicklung besteht aber 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 Quadratmeter-Mieten zwischen 6 und 7 Euro netto kalt je Quadratmeter monatlich bezahlen, sind für unsere öffentlich geförderten Wohnungen fast 10 Euro fällig – obwohl die Voraussetzung für den Bezug einer solchen Wohnung u.a. ein vergleichsweise geringes Einkommen ist.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lässt sich noch nicht verlässlich absehen, welche Investitionen in die künftige Beheizung der Wohnungen erforderlich werden. Die aktuelle Diskussion gibt jedoch Anlass zu der Vermutung, dass hier erhebliche Aufwendungen entstehen werden, die voraussichtlich nicht vollständig über die Miete 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. Wir werden auch deshalb bei größeren Investitionen sehr sorgsam auch mögliche Risiken beachten müssen mit dem möglichen Ergebnis, dass größere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren nicht 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 wird auch bei der Studie „Klimapfad 2045“ eine Rolle spielen, weil unserer Genossenschaft nicht zugemutet werden kann, erhebliche Beträge in Wohnungsbestände zu investieren, die sie dann aus wirtschaftlichen Gründen abgeben muss.

## 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 bereits beauftragte und in der nächsten Zeit zur Durchführung anstehende Modernisierung unseres Kabelnetzes, welche für unsere Mitglieder erhebliche Verbesserungen mit sich bringen wird – insbesondere auch denjenigen Mitgliedern, die im Homeoffice arbeiten.

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 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. Darüber hinaus freuen wir uns sehr darüber, dass nunmehr rund 90 % unserer Wohnungen frei finanziert sind und in den nächsten Jahren weitere Wohnanlagen aus den öffentlichen Bindungen fallen werden. Seit 2002 hat unsere Genossenschaft keine öffentlich geförderten Wohnungen mehr errichtet. Wir gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2033 alle Wohnungen unserer Genossenschaft freifinanziert sein werden, so dass wir dann keine Mietpreis- und Belegungsbindungen mehr zu beachten haben werden.

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 und um ein attraktives Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen.

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. Hier werden, ohne dass sich dies verhindern lässt, erhebliche Mehrbelastungen auf unsere Mitglieder zukommen, wenngleich sich dieses in den Abrechnungen für das Jahr 2022 voraussichtlich noch nicht sehr stark auswirken wird. Diese mittel- und langfristigen Mehrbelastungen müssen wir in unsere Entscheidungen über die Fortschreibung der Grundmieten einfließen lassen, ebenso wie den Umstand, dass die Lebenshaltungskosten insgesamt deutlich gestiegen sind und vermutlich weiter steigen werden.

Auch die derzeit steigenden Zinsen für Fremdkapital beschäftigen uns und werden unserer Einschätzung nach zu erhöhten Aufwendungen führen – wenngleich nicht sofort und nicht in erheblichem Ausmaß. 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.

Auch in den nächsten Jahren sehen wir für die Vermietung unserer Wohnungen gute Chancen, sowohl für kleinere Wohnungen wie auch für familienge-rechte Angebote. Die Modernisierung freiwerdender Bestandswohnungen wird sich nach unserer Einschätzung durch die Preisentwicklung im Bauhaupt-gewerbe 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“.

Letztlich wird sich auch unsere Genossenschaft in den nächsten Jahren intensiv mit dem Thema „Klimawandel“ auseinandersetzen müssen. Wir haben inzwischen die Erstellung einer Studie für das Thema „Klimapfad 2045“ in Auftrag gegeben.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Hamburg, 30. Mai 2023  
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

Ulrich Stallmann

Holger Krücken





**Eine stimmungsvolle Feier für unsere  
großen und kleinen Gäste.**

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen die Entwicklung und Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft im zurückliegenden Geschäftsjahr intensiv begleitet und mitgestaltet. Im Rahmen von sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und einer alleinigen Aufsichtsratssitzung zwischen dem 28. Juni 2022 und 30. Mai 2023 wurden maßgebliche Beschlüsse vorbereitet und getroffen. Im gleichen Zeitraum ist 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 die Bautätigkeit, die Verwaltungstätigkeit und die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Liquidität der Genossenschaft intensiv überprüft worden.

Der Aufsichtsrat hat sich schwerpunktmäßig mit den Neubauten am Stüffelring sowie mit den Nutzungsgebühren in unserer Genossenschaft beschäftigt. Erfreulicherweise ist es gelungen, die 54 Wohnungen

und 64 Stellplätze termingerecht und im Rahmen der geplanten Kosten fertigzustellen. Aufgrund einer entsprechenden Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat wurden die Nutzungsgebühren freifinanzierter Wohnungen zum 1. April 2023 erstmals nach seit sechs Jahren maßvoll angehoben. Weitere Beratungsgegenstände waren u.a. die Höhe der Geschäftsanteile, mit denen sich die Mitglieder an der Genossenschaft beteiligen können, sowie – vor dem Hintergrund der Energiepreisentwicklung – die Beheizung der genossenschaftlichen Wohnanlagen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 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 beschlossen. Der Aufsichtsrat begrüßt es ausdrücklich, dass es im Rah-

men des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 gelungen ist, die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft weiter zu stärken. Auch der Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021) ist eingehend mit dem Vorstand erörtert worden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht 2022 des Vorstandes für die Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG zu billigen,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und die erfolgreiche Arbeit. Er freut sich auf die Zusammenarbeit mit der neu gewählten Vertreterversammlung.

Hamburg, den 30. Mai 2023

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Der Aufsichtsrat



Ulf Matzner  
Vorsitzender

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.310,44	9.438,90
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.393.016,73		104.136.129,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.806.935,36		3.528.974,06
Grundstücke ohne Bauten	130.722,43		130.722,43
Technische Anlagen und Maschinen	84.575,70		52.179,55
<b>Andere Anlagen</b>			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.982,89		122.731,65
Anlagen im Bau	0,00		7.575.525,95
Bauvorbereitungskosten	26.947,68	117.569.180,79	3.028,66
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		3.552,00	3.552,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>117.575.043,23</b>	<b>115.562.282,92</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.527.680,84		4.352.999,79
Andere Vorräte	6.427,39	4.534.108,23	6.128,78
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	50.746,68		47.712,98
Sonstige Vermögensgegenstände	1.307.870,28	1.358.616,96	299.498,61
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.112.185,22		1.407.708,35
Bausparguthaben	294.727,87	3.406.913,09	261.790,23
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.287,43	1.268,67
<b>Bilanzsumme</b>		<b>126.875.968,94</b>	<b>121.939.390,33</b>

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	266.731,01		268.250,00
der verbleibenden Mitglieder	15.453.110,26		14.152.130,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	60.500,00		67.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00		15.780.341,27	(0,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 116.000,00	3.745.000,00		3.629.000,00 (150.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 439.000,00	14.949.000,00	18.694.000,00	14.510.000,00 (775.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	10.113,20		7.362,75
<b>Jahresüberschuss</b>	1.150.099,13		1.493.475,65
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	555.000,00	605.212,33	925.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>35.079.553,60</b>	<b>33.936.598,40</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	4.869,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	790.440,42	795.309,42	856.959,80
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.236.347,74		64.829.094,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.966.824,46		15.394.837,30
Erhaltene Anzahlungen	5.143.277,32		4.835.651,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.884,14		69.499,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.386.297,00		1.877.262,95
Sonstige Verbindlichkeiten	164.974,15	90.959.604,81	101.102,19
davon aus Steuern € 33.284,96			(4.154,78)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 605,62			(2.249,70)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		41.501,11	38.383,94
<b>Bilanzsumme</b>		<b>126.875.968,94</b>	<b>121.939.390,33</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	19.865.609,52		19.374.417,75
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.100,00	19.868.709,52	1.646,03
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		174.681,05	63.161,45
Andere aktivierte Eigenleistungen		132.321,66	160.746,00
Sonstige betriebliche Erträge		486.569,14	433.766,12
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.405.281,07		8.661.350,25
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	719,65	9.406.000,72	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.256.280,65</b>	<b>11.372.387,10</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.736.192,41		1.603.906,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 45.748,22	412.046,39	2.148.238,80	394.411,67 (41.218,61)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.564.632,90	3.543.870,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.314.286,47	1.054.539,20
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	175,65		175,53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.404,48	1.580,13	1.225,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.398.067,36	2.613.169,18
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		51.976,15	42.653,09
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>1.780.659,10</b>	<b>2.121.237,17</b>
Sonstige Steuern		630.559,97	627.761,52
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.150.099,13</b>	<b>1.493.475,65</b>
Gewinnvortrag		10.113,20	7.362,75
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		555.000,00	925.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>605.212,33</b>	<b>575.838,40</b>

## Anhang 2022

### 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 31.12.2022 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. Für den Neubau wurden zusätzlich Zinsen während der Bauzeit unter „Anlagen im Bau“ in Höhe von € 50.986,79 erfasst. Der Posten „Anlagen im Bau“ wurde dann umgebucht auf „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“.
- Weitere Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgten unter anderem aufgrund der Fertigstellung einer Modernisierungsmaßnahme in einer unserer Wohnanlagen in Hamburg-Horn. Zusätzlich wurde begonnen ein Notstromaggregat aufzustellen.
- 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.

- Die Abgänge bei den „Geschäfts- und anderen Bauten“ beziehen sich u.a. auf den Abbruch eines Fettabscheiders in einem früheren Restaurant. Die Zugänge beziehen sich auf den Umbau eines früheren Restaurants.
- 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 berücksichtigt.
- Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbare 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 zwei Neubauprojekte.

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

Im Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ ist ein von der Kreditanstalt für Wiederaufbau zugesagter Tilgungszuschuss in Höhe von € 972.000,00 enthalten. Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten Verwaltungskosten (T€ 253), Baukosten (T€ 8), Kosten der Hausbewirtschaftung (T€ 121) und (T€ 410) für noch ausstehende Dichtheitsprüfung und Schadensbeseitigungen an Abwasserleitungen unserer Häuser. 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

Bei den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen für den Abbruch eines Fettabscheiders in einen früheren Restaurant angefallen (T€ 16).

Ansonsten sind nennenswerte periodenfremde oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge nicht angefallen.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Stand 31.12.2022
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	118.412,13	2.999,29	17.774,98	0,00	103.636,44
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.975.310,04	1.082.362,36	0,00	11.467.870,64	196.525.543,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.290.466,64	465.322,30	247.324,28	0,00	6.508.464,66
Grundstücke ohne Bauten	1.062.857,76	0,00	0,00	0,00	1.062.857,76
Technische Anlagen und Maschinen	180.843,23	45.406,49	18.207,10	0,00	208.042,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	902.632,49	65.039,06	223.332,68	0,00	744.338,87
Anlagen im Bau	7.575.525,95	3.892.344,69	0,00	-11.467.870,64	0,00
Bauvorbereitungskosten	3.028,66	23.919,02	0,00	0,00	26.947,68
	199.990.664,77	5.574.393,92	488.864,06	0,00	205.076.194,63
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	3.552,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>200.112.628,90</b>	<b>5.577.393,21</b>	<b>506.639,04</b>	<b>0,00</b>	<b>205.183.383,07</b>

	Abschreibungen			Buchwerte		
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	des Geschäftsjahres	Änderung im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
	108.973,23	10.127,75	17.774,98	101.326,00	2.310,44	9.438,90
	79.839.180,32	3.293.345,99	0,00	83.132.526,31	113.393.016,73	104.136.129,72
	2.761.492,58	187.361,00	247.324,28	2.701.529,30	3.806.935,36	3.528.974,06
	932.135,33	0,00	0,00	932.135,33	130.722,43	130.722,43
	128.663,68	13.010,34	18.207,10	123.466,92	84.575,70	52.179,55
	779.900,84	60.787,82	223.332,68	617.355,98	126.982,89	122.731,65
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.575.525,95
	0,00	0,00	0,00	0,00	26.947,68	3.028,66
	84.441.372,75	3.554.505,15	488.864,06	87.507.013,84	117.569.180,79	115.549.292,02
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.552,00	3.552,00
	<b>84.550.345,98</b>	<b>3.564.632,90</b>	<b>506.639,04</b>	<b>87.608.339,84</b>	<b>117.575.043,23</b>	<b>115.562.282,92</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	69.236.347,74 (64.829.094,41)	4.765.732,01 (4.462.528,64)	19.993.555,98 (21.033.356,06)	44.477.059,75 (39.333.209,71)	69.236.347,74 (64.829.094,41)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.966.824,46 (15.394.837,30)	439.730,05 (428.012,86)	1.883.129,21 (1.832.714,58)	12.643.965,20 (13.134.109,86)	14.966.824,46 (15.394.837,30)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	5.143.277,32 (4.835.651,41)	5.143.277,32 (4.835.651,41)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.884,14 (69.499,93)	39.163,19 (56.398,98)		22.720,95 (13.100,95)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.386.297,00 (1.877.262,95)	1.386.297,00 (1.877.262,95)				
Sonstige Verbindlichkeiten	164.974,15 (101.102,19)	164.974,15 (101.102,19)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>90.959.604,81 (87.107.448,19)</b>	<b>11.939.173,72 (11.760.957,03)</b>	<b>21.876.685,19 (22.866.070,64)</b>	<b>57.143.745,90 (52.480.420,52)</b>	<b>84.203.172,20 (80.223.931,71)</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht

In den runden Klammern sind jeweils die Vorjahreswerte vermerkt.

Für zwei Darlehen mit Restvaluten Ende 2022 von T€ 700 sind als weitere Sicherheit Bausparguthaben mit einer Bausparsumme von T€ 700 und einem Bausparguthaben Ende 2022 von T€ 295 abgetreten.

## D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Hausbewirtschaftung	6	8
Rechnungswesen	2	0
Technischer Bereich	2	3
Kundendienstmitarbeiter	6	1
<b>Summe</b>	<b>16</b>	<b>12</b>

2. Mitgliederbewegung:

	Anteile	Mitglieder
Ende 2021	59.613	3.768
Zugang 2022	3.891	158
Abgang 2022	1.578	109
<b>Ende 2022</b>	<b>61.926</b>	<b>3.817</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 567.100,26 vermehrt.

Eine weitergehende Haftung der Mitglieder ist nach der Satzung ausgeschlossen.

3. Es bestehen per 31.12.2022 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2022 bilanziert wurden:

- aus Leasing-Mietverträgen T€ 245 (davon T€ 85 für das Geschäftsjahr 2023)
- aus Modernisierungsverträgen T€ 40

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 (ab 28.06.2022)  
Jens Melzner  
Helmut Stritzel

## E. Weitere Angaben

### Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat € 116.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 439.000,00 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; danach ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 605.212,33.

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	€ 593.890,40
Vortrag auf neue Rechnung	€ 11.321,93
<b>Bilanzgewinn 2022</b>	<b>€ 605.212,33</b>

Hamburg, den 30. Mai 2023  
Walddorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der Vorstand

**HIER**   
**TEILEN**  
**NACHBARN**  
**MEHR ALS**  
**NUR DIE**  
**ANSCHRIFT**

Bei uns lebt die Gemeinschaft  
[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)



**DAS**   
**MIT UNS**  
**HÄLT**  
**LÄNGER**

Wir bieten lebenslanges Wohnrecht  
[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)



**BAGGERN**  
**MUSS**  
**SICH**   
**WIEDER**  
**LOHNEN**

Für neuen, bezahlbaren Wohnraum  
[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)



**CHILL**   
**MAL**  
**DEIN**  
**LEBEN**

Wir haben Wohnungen zum Wohlfühlen  
[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://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  
Robert Iwohn  
Joachim Grigoleit  
Michael Curt Herz

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

Stand: Juli 2023

## Unsere Genossenschaft

### VORSTAND

Ulrich Stallmann      Dipl.-Volkswirt  
(Vorsitzender)

Holger Krücken

### SPRECHER DER VERTRETER (AB 27.06.2023)

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      Angestellte

Jens Melzner      Verkaufsleiter i.R.

Helmut Stritzel      Key-Account-Manager

### PROKURIST

Thorsten Diedrich

Stand: Juli 2023



**Wir gedenken unserer im Jahr 2022 verstorbenen Mitglieder, denen wir ein ehrendes Andenken bewahren wollen.**

**Wir erinnern ganz besonders an unsere langjährigen Vertreter Wilfried Gast, Uwe Johannsen und Wulf-Jürgen Simon, die sich über Jahrzehnte hinweg ehrenamtlich für unsere Genossenschaft engagiert haben.**

Vorstand und Aufsichtsrat der  
Walddorfer 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)

22