

Geschäftsbericht 2025

Besser als gewohnt

Auf einen Blick

3.803 Mitglieder

2.472 eigene Wohnungen

32 gewerbliche Einheiten

2 Gästewohnungen

16.607.419,01 €
Geschäftsguthaben

111.735.790,40 €
Anlagevermögen

Inhaltsverzeichnis

2	26	40
Auf einen Blick	Bericht des Aufsichtsrates	Vertreterverzeichnis
5		41
Grußwort des Vorstandes	28 Bilanz 2025	Gremien und Funktionen
6	31	43
Lagebericht 2025	Anhang 2025	Impressum



**20 Jahre Club 65: An dieser Stelle
ein herzlicher Dank an alle, die in
den letzten beiden Jahrzehnten an
dieser einzigartigen Erfolgsstory
mitgewirkt haben!**



Grußwort des Vorstandes

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

was war das für eine wunderschöne Feier im Saselhaus, der 20. Geburtstag unseres „Club65“.

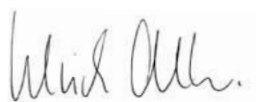
Mit rund 300 Gästen konnten wir uns über tolle Stimmung, kreative Beiträge und eine perfekte Versorgung mit Essen und Trinken freuen – das hat alles gepasst. Die wunderbaren Fotos von Torsten Paris haben die Atmosphäre hervorragend eingefangen – wir stellen eine kleine Auswahl hier in unserem Geschäftsbericht vor.

Die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft hat am 30. Juni 2026 den Jahresabschluss zum 31.12.2025 und den Gewinnvorschlag gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2025 wiederum jeweils entlastet. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Jens Melzner und Helmut Stritzel in ihren Ämtern bestätigt; anstelle von Andreas Eichler wurde Fin Lorenzen in den Aufsichtsrat gewählt.

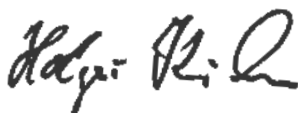
Wir hoffen, dass Ihnen unser Geschäftsbericht 2025 gefällt, und danken Ihnen für Ihr Interesse an unserer Genossenschaft.

Hamburg, im Juli 2026

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand



Ulrich Stallmann



Holger Krücken

Lagebericht 2025

2025: Ein erfolgreiches Geschäftsjahr, in dem wir gut gewirtschaftet und die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft weiter verbessert haben.

Lagebericht 2025

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des andauernden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin.

Durch den Nahost-Krieg seit dem 28.2.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos stark steigender Energiepreise.

Diese Faktoren führen zu einer nochmals verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich aber weiterhin nicht zuverlässig abschätzen.

1.2 Bewirtschaftungstätigkeit

Zum 31.12.2025 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 123 nochmals niedriger als diejenigen des Vorjahres (142). Dies ist darauf zurückzuführen, dass wir – wie schon 2023 und 2024 – auch im Jahre 2025 keine neuen Wohnungen gebaut und vermietet haben. In diesen Zahlen 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.

Zum Jahresende 2025 standen insgesamt 45 Wohnungen (Vorjahr 40 Wohnungen) leer. Diese Leerstände verteilen sich wie folgt:

28 Wohnungen,	die aufgrund von Einzelmodernisierungen vorübergehend nicht vermietet waren, und
17 Wohnungen	im Zusammenhang mit der allgemeinen Fluktuation.
45 Wohnungen	

Seit einigen Jahren sind wir dazu übergegangen, in freiwerdenden Wohnungen im Anschluss an langjährige Nutzungsverhältnisse Schadstoffuntersuchungen zu beauftragen. Dieses führt bei der Anschlussvermietung zu Verzögerungen und zu erhöhten Instandsetzungskosten, wenn wir Schadstoffe beseitigen lassen. Wir stellen leider auch unverändert fest, dass die Anschlussvermietung dadurch verzögert wird, dass die von uns beauftragten Handwerksunternehmen Schwierigkeiten haben, unsere Wohnungen bei Nutzerwechseln zügig instand zu setzen oder zu modernisieren. Dies liegt hauptsächlich daran, dass die Handwerksbetriebe ihrerseits erhebliche Probleme haben, entsprechendes Fachpersonal zu finden oder die Materialien zu beschaffen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen im Jahr 2025 auf T€ 22.053 und setzten sich wie folgt zusammen:

	2025 T €	2024 T €	Veränderung zum Vorjahr T €
Mieten	16.405	15.888	517
Umlagen	5.117	4.777	340
Zuschüsse	531	557	-26
Summen	22.053	21.222	831

Die Veränderungen bei den Sollmieten zwischen den Jahren 2025 und 2024 resultieren im Wesentlichen aus Mieterhöhungen bei Anschlussvermietungen der Bestandswohnungen, sowie aus gesunkenen Erlösschmälerungen. Darüber hinaus haben wir bei den freifinanzierten Genossenschaftswohnungen, soweit zulässig, zum 1. April 2025 eine Mietanpassung durchgeführt, die jedoch – wie bei den Mietanpassungen in den Vorjahren – auf € 0,25 je Quadratmeter monatlich sowie maximal auf € 20,00 insgesamt je Wohnung monatlich beschränkt war.

Die von den Sollmieten abzuziehenden Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen betrugen im Jahr 2025 insgesamt T€ 250 (Vorjahr: T€ 305) und sind insbesondere auf Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit Nutzerwechseln zurückzuführen.

Die Fremdkosten für Instandhaltung sind um rund T€ 592 gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 gesunken, was maßgeblich auf geringere Aufwendungen für die Instandsetzung von Abwasserleitungen zurückzuführen ist.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nochmals um T€ 12 auf T€ 2.007 gesunken, was maßgeblich auf die Tilgung in den vergangenen Jahren zurückzuführen ist.

Die Wirtschaftsplanung unserer Genossenschaft vom August 2025 hatte für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von T€ 709 prognostiziert; der tatsächlich erreichte Jahresüberschuss fiel mit rund T€ 235 höher aus. Ursächlich hierfür waren hauptsächlich die erheblich gesunkenen Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit, die mit T€ 11.605 den veranschlagten Betrag von T€ 11.797 unterschritten. Demgegenüber sind die Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen mit T€ 293 höher ausgefallen als geplant. Auch die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind mit T€ 315 höher ausgefallen als geplant. Demgegenüber sind die höheren sonstigen Betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 1.535 höher ausgefallen als geplant (T€ 1.188).

1.3 Neubau

Unsere Genossenschaft hat seit 2022 keine Neubauwohnungen mehr fertigstellen können.

Wir planen jedoch unverändert jeweils drei Baumaßnahmen im Bezirk Hamburg-Wandsbek und drei weitere im Kreis Stormarn, damit wir auch in Zukunft für unsere Mitglieder attraktiven Wohnraum schaffen können.

Bedauerlicherweise hat es bei dem in Bargfeld-Stegen geplanten Projekt im Zusammenhang mit dem Grundstücksankauf ungeplante Verzögerungen gegeben. Wir hoffen jedoch, dass die noch ungeklärten Fragen in Kürze geklärt werden können und wir dann in die weitere Prüfung und ggf. in das Bauantragsverfahren eintreten können.

Für eines der drei im Bezirk Wandsbek geplanten Neubauprojekte hatten wir im Januar 2026 einen neuen Vorschlag für die geplante Parkierung unterbreitet. Wie uns der Bezirk im Mai 2026 erfreulicherweise mitteilte, hält man unseren Vorschlag für genehmigungsfähig, sodass wir davon ausgehen, dass noch im Jahr 2026 der entsprechende Bauantrag gestellt werden wird.

Erfreulicherweise haben wir in der Zwischenzeit die Genehmigung für die Errichtung zusätzlicher oberirdischer Stellplätze in der Wohnanlage Lentersweg erhalten, sodass wir diese Maßnahme nunmehr in Angriff nehmen können.

1.4 Modernisierung/Instandhaltung

Auch im Jahr 2025 wurde der genossenschaftliche Wohnungsbestand laufend instand gehalten. Freiwerdende Wohnungen wurden u. a. 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 betrugen im Jahre 2025 T€ 6.089 und lagen damit um T€ 592 unter denen des Vorjahres.

Entsprechend unserer Ankündigung haben wir auch im Jahr 2025 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. Leider sind viele Fassaden von Algen befallen und müssen aufwendig gereinigt oder überstrichen werden.

Es wurden auch wiederum Arbeiten in den Außenanlagen, vor allem Gehölzentfernungen, im Rahmen dieses Programms in Angriff genommen, teilweise auch auf Wunsch der Mitglieder in deren Gärten.

Auf Wunsch und im Interesse unserer Mitglieder haben wir 2025 beiderseits des Volksdorfer Damms die privaten Fußwege mit einem Gesamtaufwand von rund 125 T€ neu verlegen und mit Beleuchtung ausstatten lassen.

Die in den Vorjahren begonnenen Dichtheitsprüfungen für die Abwasserleitungen sind inzwischen vollständig abgeschlossen worden. Sie werden, soweit gesetzlich vorgeschrieben, nunmehr planmäßig fortgesetzt, um den entsprechenden Überprüfungsfristen Rechnung zu tragen.

Die im Vorjahr begonnenen Arbeiten zur Ausstattung des gesamten Wohnungsbestandes mit Glasfaserkabel („FTTH“) wurden inzwischen weitestgehend abgeschlossen.

1.5 Personalwesen

Durch insgesamt vier Neueinstellungen von Vollzeitkräften konnten wir erfreulicherweise im Jahr 2025 freiwerdende Stellen neu besetzen. Durch zwei interne Versetzungen ist es uns darüber hinaus gelungen, die Aufgaben im technischen Bereich und im Kundendienst effektiv neu zu ordnen.

1.6 Grundstückswesen/Planungen

Wir verfügten zum 31. Dezember 2025 über unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 23.904 m². Von einer Bebaubarkeit dieser Flächen kann derzeit 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.

1.7 Klimaschutzstrategie

Im Vorjahr hatten wir hier bereits über die vorläufigen Ergebnisse der von uns beauftragten Studie „Klimapfad 2045“ berichtet. Nach Vorliegen des Endberichtes wissen wir, dass es durch bestandersetzende Neubauten und erhebliche Modernisierungsinvestitionen gelungen ist, von 1990 bis 2023 die CO₂-Emissionen unseres Bestandes von 72 auf 11 kg/qm jährlich zu reduzieren, also um rund 85 Prozent. Die Wohnanlagen in unserer Buckhorn-Siedlung, deren Erbbaurechte ab 2049 auslaufen, sind in die Untersuchung nicht mit einbezogen worden.

Ausgehend von den Ergebnissen dieser Studie, planen wir derzeit Maßnahmen, um die gesetzlichen Vorgaben zur weiteren Reduzierung der CO₂-Emissionen zu erfüllen. Wir prüfen in diesem Zusammenhang, ob es möglich ist, ggf. unter Inanspruchnahme von Fördermitteln die Eingangstüren/Eingangsbereiche von Reihenhäusern zu modernisieren sowie ggf. weitere Maßnahmen an den Heizanlagen in Angriff zu nehmen.

1.8 Mitgliederbetreuung

Unser „Walddörfer Glühweintreff“ im Advent war auch 2025 ein voller Erfolg und erfreute sich regen Zuspruchs aus der Mitgliedschaft.

Unsere Veranstaltungs- und Ausflugsangebote für den „Club65“ wurden von unseren älteren Mitgliedern ebenfalls dankbar und rege in Anspruch genommen. Die Nachfrage war z.T. so groß, dass für einige Angebote zusätzliche Termine angeboten werden mussten.

Auch die stimmungsvolle und gut besuchte Feier „20 Jahre Club65“ im April 2026 stellte unter Beweis, wie sehr unsere Mitglieder sich bei uns gut betreut fühlen und wie dankbar sie für diese Angebote sind.

Auch die Inanspruchnahme unserer Gästewohnungen fiel zu unserer Zufriedenheit aus und hat nahezu derjenigen des Vorjahres entsprochen (447 Übernachtungen gegenüber 462 im Jahr 2024).

Gesamtaussage

Die Ergebnisse der Bewirtschaftungstätigkeit im Jahr 2025 werden von uns als zufriedenstellend bewertet. Wir konnten wiederum höhere Erträge erzielen und gleichzeitig durch beträchtliche Investitionen in unseren Wohnungsbestand diesen instandsetzen, instandhalten und modernisieren. Ein erheblicher Teil dieser Aufwendungen ist wiederum in die Aufwertung und marktgerechte Gestaltung freiwerdender Bestandswohnungen geflossen.



2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

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

	31.12.2025 €	%	31.12.2024 €	%
Anlagevermögen	111.735.790,40	94,23	113.996.299,97	95,00
Umlaufvermögen	6.831.085,74	5,76	6.000.851,03	5,00
Rechnungsabgrenzungsposten	10.805,80	0,01	1.361,95	0,00
Gesamtvermögen	118.577.681,94	100,00	122.159.831,71	100,00

	31.12.2025 €	%	31.12.2024 €	%
Eigenkapital	36.812.290,93	31,04	36.130.554,70	30,11
Fremdkapital				
langfristig	72.681.968,92	61,30	74.315.453,63	61,93
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	9.083.422,09	7,66	9.552.504,62	7,96
Gesamtkapital	118.577.681,94	100,00	119.998.512,95	100,00

Das Anlagevermögen war am 31.12.2025 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 erhöhte sich insbesondere durch die Steigerung bei den „unfertigen Leistungen“ und durch die Erhöhung der flüssigen Mittel.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2025 T€ 36.812 und entspricht 31,04 % des Gesamtkapitals (Vorjahr 30,11 %). Gegenüber dem Vorjahr ist das Eigenkapital betragsmäßig um T€ 682 höher ausgewiesen. Dieser Anstieg ist bedingt durch um T€ 360 erhöhte Geschäftsguthaben sowie den Jahresüberschuss 2025 von T€ 944 abzüglich der Dividendenzahlung für 2024 von T€ 622.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im Jahr 2025 insgesamt vermindert, hauptsächlich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 5.642 (Vorjahr T€ 5.387), der die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von T€ 4.008 gegenüberstand. Durch die in Vorjahren geleisteten hohen Tilgungsbeträge wird sich unser Kapitaldienst laut Wirtschaftsplanung in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter verringern.

Eine wesentliche Veränderung hat sich bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten ergeben. Die Verbindlichkeiten aus Bauleistungen haben sich um T€ 246 und die Verbindlichkeiten aus Vermietung um T€ 212 verringert. Demgegenüber stand eine Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Betriebskosten in Höhe von T€ 105.

2.2 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. Davon wurden T€ 500 in Form eines Terminkredites in Anspruch genommen.

Die zusammengefasste Kapitalflussrechnung 2025 stellt sich wie folgt dar. Sie ist nach dem DRS 21 Standard (Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 21) aufgestellt. Die Vorjahreswerte sind der Kapitalflussrechnung des Prüfungsverbandes angepasst worden.

Kapitalflussrechnung	2025 T€	2024 T€
Cashflow aus		
laufender Geschäftstätigkeit	5.855,2	6.467,7
Investitionstätigkeit	-1.849,9	-1.881,7
Finanzierungstätigkeit	-3.821,5	-5.099,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	183,8	-513,8
Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode	604,3	420,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 5.855 ist um T€ 612 niedriger als im Vorjahr. Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind planmäßige Tilgungen von ca. T€ 5.642 sowie Zugänge aus Darlehensvalutierungen von T€ 4.008, Zinszahlungen von T€ 2.007 sowie Dividendenzahlungen von T€ 622 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. Die Liquidität unserer Genossenschaft bedarf aber auch aufgrund der hohen Tilgungsleistungen ständiger Steuerung und Kontrolle.

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Erfolgsanalyse	2025 T€	2024 T€	Verände- rung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	2.018	1.617	401
Bautätigkeit/Modernisierung	-819	-642	-177
Finanzergebnis	0	0	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-184	-185	1
Neutrales Ergebnis	5	216	-211
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-76	-26	-50
Gesamtergebnis	944	980	-36

Die Veränderung des Ergebnisses aus der Bewirtschaftungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen und erhöhten Erträgen aus Nutzungsgebühren.

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 geringere aktivierte Eigenleistungen verändert, denen leicht erhöhte Personalkosten gegenüberstehen.

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

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

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

3. Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem hat sich in der Vergangenheit bewährt und 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. Als hilfreich erweisen sich auch die Vergleichszahlen anderer Wohnungsunternehmen, die wir aus dem Betriebsvergleich des VNW gewinnen.

Als problematisch sehen wir unverändert die finanzielle Belastung zahlreicher Mitglieder durch steigende Betriebs- und Heizkosten, vor allem aber die sehr stark gestiegene Fernwärme-Preise an. Diese Entwicklung kann künftig möglicherweise dazu führen, dass wirtschaftlich notwendige Anpassungen der Grundnutzungsgebühren nicht oder nicht mehr im bisherigen Umfang durchgesetzt werden können, was den Handlungsspielraum unserer Genossenschaft einschränken könnte. Eine Absenkung der Kappungsgrenzen für freifinanzierte Bestandswohnungen, wie sie gegenwärtig in der politischen Diskussion ist, würde diesen Effekt noch verstärken.

Zu Unverständnis führt in Teilen unserer Mitgliedschaft, dass der Fernwärmeanbieter EON, der das Heizwerk am Stüffeck betreibt, offensichtlich nach wie vor Schwierigkeiten bei der Erstellung der Abrechnungen hat. Gegenwärtig stehen nach unserer Kenntnis die Abrechnungen für die Jahre ab 2023 noch aus.

Unsere Genossenschaft sieht sich mit der Situation konfrontiert, dass das Wohnlagenverzeichnis der Hamburger Baubehörde einen Teil unserer Bestände von der guten in die normale Wohnlage umgestuft hat. Wir halten dieses für völlig sachfremd und unangemessen und lassen derzeit die rechtliche Situation und mögliche Konsequenzen hieraus prüfen.

Auch unsere Genossenschaft wird sich auf ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau sowie ein weiter ansteigendes Preisniveau für Baumaterialien und Stundensätze einstellen müssen. Inwieweit sich die veränderte Gesetzgebung zum Thema Heizung auf unsere Entscheidungen konkret auswirken wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

Die Sanierung von zwei Parkpaletten in der Wohnanlage Lentersweg hat hohe Aufwendungen erfordert. Wir lassen derzeit nochmals prüfen, welche Entscheidungen wir für die beiden noch nicht sanierten Paletten zu treffen haben.

Aufgrund der altersbedingten Fluktuation in unserer Belegschaft bemühen wir uns intensiv darum, qualifiziertes Personal zu gewinnen, auch um die Dienstleistungsqualität auf einem hohen Niveau zu halten.

Für die künftige Entwicklung könnte durchaus das Risiko bestehen, dass es hier zu Schwierigkeiten oder personellen Engpässen kommen könnte.

Auch wenn wir uns grundsätzlich künftig gerne wieder am Neubau beteiligen wollen, werden wir vor dem Hintergrund dieser zu erwartenden Entwicklungen bei größeren Investitionen sehr sorgsam mögliche Risiken beachten müssen. Wir sind weiterhin fest entschlossen, die wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft an erster Stelle zu sehen und aus diesem Grund in diesen Bereichen keine gravierenden Risiken einzugehen.

Aufgrund der Änderung der Hamburgischen Verfassung werden wir voraussichtlich keine Möglichkeit haben, die Grundstücke unserer Buckhorn-Siedlung zu kaufen, wenn die Erbbaurechte ab dem Ende der Vierziger Jahre nach und nach ablaufen. Wir gehen deshalb derzeit davon aus, dass ab diesem Zeitpunkt sich unser Wohnungsbestand um ca. 500 Wohnungen verringern wird. Die wirtschaftlichen und sonstigen Auswirkungen dieser voraussichtlichen Entwicklung werden wir im Rahmen unserer Unternehmensplanung zu berücksichtigen haben.

In den zurückliegenden Monaten haben wir festgestellt, dass dieses Thema zu großen Sorgen in der betroffenen Bewohnerschaft führt. Es hat sich eine Bewohnerinitiative gegründet, die sich intensiv mit dieser Thematik beschäftigt und dieses an Politik und Verwaltung heranträgt. Wir gehen davon aus, dass dieses Thema uns in den nächsten Jahren sehr stark beschäftigen wird.

Die politische Lage und die aktuellen militärischen Auseinandersetzungen rücken das Thema „Zivilschutz“ in das öffentliche Interesse, insbesondere auch die Schaffung von Schutzräumen in den Wohnanlagen. Auch unsere Genossenschaft wird sich hiermit sowohl mit Blick auf den Bestand als auch bei Neubauvorhaben befassen müssen.

4. Chancenbericht

Die Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren Mietwohnungen im Wirtschaftsraum Hamburg ist unverändert sehr hoch. Die Fluktuation in unserem Wohnungsbestand ist auf sehr niedrigem Niveau, was dazu führt, dass nur vergleichsweise wenige Wohnungen ins Angebot kommen und die Nachfrage nach den freiwerdenden Wohnungen groß ist.

Wir sehen für die künftige Vermarktung unseres attraktiven Wohnungsangebotes gute Chancen. Durch den Einsatz des „Immomio“-Portals ist es uns gelungen, eine größere Zahl von Interessenten zu erreichen.

Wir gehen auch für die kommenden Jahre von konstanten bzw. leicht steigenden Erträgen aus der Bewirtschaftungstätigkeit aus, die auch künftig die optische und technische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sichern werden.

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen sind wir in besonderem Maße an einer hohen Kundenzufriedenheit unserer Mitglieder interessiert. Wir sehen gute Chancen dafür, aufgrund unserer maßvollen Mietpreisgestaltung, attraktiver Zusatzangebote wie Veranstaltungen, den „Club65“ etc. auch künftig unsere Mitglieder zufriedenstellen zu können.

5. 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, wenngleich wir zum Ausgleich von Kostensteigerungen auch zukünftig moderate Mieterhöhungen geltend machen müssen. Inwieweit wir die bisherige Strategie der maßvollen Mietsteigerungen in mehrjährigen Abständen im bisherigen Maße weiterverfolgen können, ist von externen Faktoren abhängig, die wir nicht beeinflussen können, und daher nicht absehbar. Wir bemühen uns aber selbstverständlich weiter 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 profitieren heute davon, 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 den Vorjahren in erheblichem Maß planmäßig wie außerplanmäßig Fremdkapital getilgt haben.

Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich unverändert sehr stabil und auch von der Eigenkapitalausstattung mit rund 31 Prozent sehr gut ausgestattet.

Die Wirtschaftsplanung unserer Genossenschaft vom 13.08.2025 weist für die Jahre 2026 bis 2029 jeweils Jahresüberschüsse zwischen T€ 825 und T€ 967 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.

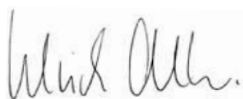
Auch in den nächsten Jahren sehen wir für die Vermietung unserer Wohnungen gute Chancen, sowohl für kleinere Wohnungen wie auch für familiengerechte Angebote. Als ausgesprochen hilfreich haben sich die „digitalen“ Wohnungsbesichtigungen erwiesen, bei denen wir die zur Vermietung anstehenden Wohnungen 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.

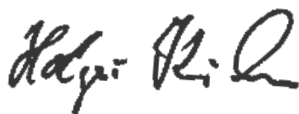
Wir sehen uns abschließend zu dem Hinweis veranlasst, dass die mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundenen Risiken derzeit zu einem hohen Grad von Unsicherheit führen, die derzeit durch den Iran-Konflikt noch verstärkt werden. Es kann infolge dieser Entwicklungen zu Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen.

Hamburg, 21. Mai 2026

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand



Ulrich Stallmann



Holger Krücken



Strahlende Gesichter, beste Stimmung, gelungene Unterhaltung: Im „Saselhaus“ hatten alle ihren Spaß.





Bericht des Aufsichtsrates

In Erfüllung seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten hat der Aufsichtsrat die Tätigkeit unserer Genossenschaft im zurückliegenden Geschäftsjahr intensiv begleitet und mitgestaltet. Im Rahmen von vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und drei alleinigen Aufsichtsratssitzungen zwischen dem 28. Mai 2025 und dem 21. Mai 2026 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 zusätzlich alle grundsätzlichen und relevanten Themen der Genossenschaft erörtert und mit dem Vorstand diskutiert und – soweit erforderlich – beschlossen worden. Im November 2025 wurden darüber hinaus schwerpunktmäßig Grundsatzthemen, aber auch Ereignisse aus dem Tagesgeschäft, im Rahmen einer Wochenend-Klausurtagung mit dem Vorstand erörtert.

Mitglieder des Aufsichtsrates haben darüber hinaus an Veranstaltungen und Schulungen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen teilgenommen.

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

- die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes zum 1. Juli 2027
- die geplanten Neubaumaßnahmen der Genossenschaft
- die Mietpreisgestaltung für Garagen und Stellplätze
- die Liquidität der Genossenschaft
- die Einzelmodernisierung von Wohnungen bei Nutzerwechseln
- die Instandsetzung der Balkone, die Sanierung der Parkpaletten sowie die Schaffung zusätzlicher Stellplätze im Lentersweg in Hummelsbüttel

Sowohl der Aufsichtsrat als auch dessen Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 sowie den Lagebericht intensiv beraten und geprüft. Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Gewinnverwendungsvorschlag und die Einstellung in die Ergebnissrücklagen gemäß § 33 unserer Genossenschaftssatzung wurden gemeinsam mit dem Vorstand einstimmig beschlossen. Der Aufsichtsrat begrüßt das positive wirtschaftliche Ergebnis, welches

erneut die Ausschüttung einer vierprozentigen Dividende ermöglicht, sowie den erfolgreichen Verlauf des Geschäftsjahres. Auch der Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024) ist eingehend mit dem Vorstand erörtert worden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht 2025 des Vorstandes für die Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG zu billigen,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Vorstand und Belegschaft der Genossenschaft für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und für die im Jahr 2025 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Hamburg, den 21. Mai 2026

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Aufsichtsrat



Ulf Matzner
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		46.951,22	27.684,27
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.513.203,12		109.090.250,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.012.395,18		4.229.044,84
Grundstücke ohne Bauten	130.722,43		130.722,43
Technische Anlagen und Maschinen	68.866,28		85.108,40
Andere Anlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	690.103,73		340.875,68
Bauvorbereitungskosten	268.996,44	111.684.287,18	88.061,62
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		4.552,00	4.552,00
Anlagevermögen insgesamt		111.735.790,40	113.996.299,97
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.652.750,16		5.064.572,62
Andere Vorräte	5.321,14	5.658.071,30	5.670,84
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	49.021,72		21.028,89
Sonstige Vermögensgegenstände	519.736,31	568.758,03	489.120,27
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	604.256,41	604.256,41	420.458,41
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.805,80	1.361,95
Bilanzsumme		118.577.681,94	119.998.512,95

Bilanz

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	310.750,00		248.000,00
der verbleibenden Mitglieder	16.152.419,01		15.912.438,21
aus gekündigten Geschäftsanteilen	144.250,00		86.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00		16.607.419,01	(0,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 95.000,00	4.021.000,00		3.926.000,00 (99.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 210.000,00	15.531.000,00	19.552.000,00	15.321.000,00 (249.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	14.043,20		4.513,93
Jahresüberschuss	943.828,72		980.102,56
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	305.000,00	652.871,92	348.000,00
Eigenkapital insgesamt		36.812.290,93	36.130.554,70
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	9.988,43		9.230,60
Sonstige Rückstellungen	551.501,23	561.489,66	726.373,96
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.469.565,25		58.633.787,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.810.476,09		16.308.612,26
Erhaltene Anzahlungen	6.083.723,08		6.018.670,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.517,59		301.498,78
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.488.493,21		1.645.682,15
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 44.010,15 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 6.239,59	214.727,91	81.155.503,13	182.096,92 (35.749,96) (188,86)
Rechnungsabgrenzungsposten		48.398,22	42.005,80
Bilanzsumme		118.577.681,94	119.998.512,95

Gewinn- und Verlustrechnung

01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	22.053.541,95		21.221.879,40
aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.615,00	22.060.156,95	4.814,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		588.177,54	373.189,40
Andere aktivierte Eigenleistungen		173.909,94	230.002,87
Sonstige betriebliche Erträge		628.996,77	805.623,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	11.605.008,14		11.506.876,18
c) Aufwendungen für andere Lieferungen	5,00	11.605.013,14	
Rohergebnis		11.846.228,06	11.128.633,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.074.237,21		1.960.110,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 51.933,16	514.940,93	2.589.178,14	457.964,64 (49.408,14)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.998.817,28	3.815.273,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.534.936,11	1.222.494,22
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	224,46		176,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	296,91	521,37	91,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.006.728,29	2.018.701,22
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		76.008,12	25.902,23
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.641.081,49	1.628.454,97
Sonstige Steuern		697.252,77	648.352,41
Jahresüberschuss		943.828,72	980.102,56
Gewinnvortrag		14.043,20	4.513,93
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		305.000,00	348.000,00
Bilanzgewinn		652.871,92	636.616,49

Anhang 2025

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 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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.
- Wohnbauten werden grundsätzlich linear auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 80 Jahren bzw. während der Laufzeit von Erbbaurechten abgeschrieben. Ein im Jahr 2002 erworbenes Gebäude in Ammersbek wird linear auf seine voraussichtliche Restnutzungsdauer von insgesamt 40 Jahren abgeschrieben.

- Die Geschäfts- und anderen Bauten im Anlagevermögen werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren abgeschrieben. Die Garagen werden grundsätzlich über 40 Jahre abgeschrieben.
- 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 aufgrund von Leerstand und der anteiligen Kostenübernahme für die CO₂-Bepreisung Reduzierungen vorgenommen worden.
- 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.
- 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 Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgten unter anderem aufgrund der weiteren Modernisierung einiger Kabelfernsehanlagen (FTTH). In einigen Wohnanlagen haben wir die Müllstandplätze erweitert und Fahrradboxen aufgestellt.

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.

Die Erhöhung der Bilanzposition „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ist auf die Anschaffung mehrerer Fahrzeuge für den Fuhrpark zurückzuführen.

Die Bauvorbereitungskosten umfassen unter anderem Planungs- und Projektierungsleistungen für Modernisierungen und drei Neubaulprojekte im Bezirk Hamburg-Wandsbek und drei weitere im Kreis Stormarn.

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

Im Posten „Sonstige Vermögen Gegenstände“ sind Zuschüsse in Höhe von T€ 111 für den Einbau einer Wärmepumpe enthalten.

Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten Rückstellungen für Verwaltungskosten (T€ 285), Kosten aus der Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 231) und (T€ 35) für noch ausstehende Schadensbeseitigungen an Abwasserleitungen.

Nennenswerte langfristige Rückstellungen sind nicht vorhanden.

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

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

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen für noch abzurechnende Betriebskosten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit bestehen überwiegend aus den Erträgen aus Sollmieten, den Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung und den Erträgen aus Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank.

Nennenswerte periodenfremde Erträge sind nicht angefallen.

Den Schwerpunkt der Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit bilden neben den Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten die Instandhaltungskosten.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Stand 01.01.2025	Anschaffungs-/und Herstellungskosten			Stand 31.12.2025	
	€	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	113.820,50	25.574,68	0,00	0,00	139.395,18	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	199.189.957,70	1.055.705,33	0,00	0,00	200.245.663,03	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.340.308,50	5.591,01	0,00	0,00	7.345.899,51	
Grundstücke ohne Bauten	1.062.857,76	0,00	0,00	0,00	1.062.857,76	
Technische Anlagen und Maschinen	237.671,06	0,00	0,00	0,00	237.671,06	
Andere Anlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.073.424,56	470.501,87	0,00	0,00	1.543.926,43	
Bauvorbereitungskosten	88.061,62	180.934,82			268.996,44	
	208.992.281,20	1.712.733,03	0,00	0,00	210.705.014,23	
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	4.552,00	0,00	0,00	0,00	4.552,00	
Anlagevermögen insgesamt	209.110.653,70	1.738.307,71	0,00	0,00	210.848.961,41	

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Verwaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 1.373 enthalten.

Nennenswerte periodenfremde Aufwendungen sind nicht angefallen.

	Abschreibungen			Buchwerte		
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	des Geschäftsjahres	Änderung im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
	86.136,23	6.307,73	0,00	92.443,96	46.951,22	27.684,27
	90.099.706,97	3.632.752,94	0,00	93.732.459,91	106.513.203,12	109.090.250,73
	3.111.263,66	222.240,67	0,00	3.333.504,33	4.012.395,18	4.229.044,84
	932.135,33	0,00	0,00	932.135,33	130.722,43	130.722,43
	152.562,66	16.242,12	0,00	168.804,78	68.866,28	85.108,40
	732.548,88	121.273,82	0,00	853.822,70	690.103,73	340.875,68
	0,00	0,00	0,00	0,00	268.996,44	88.061,62
	95.028.217,50	3.992.509,55	0,00	99.020.727,05	111.684.287,18	113.964.063,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.552,00	4.552,00
	95.114.353,73	3.998.817,28	0,00	99.113.171,01	111.735.790,40	113.996.299,97

Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlich- keiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Ab- sicherung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlich- keiten gegen- über Kredit- instituten	57.469.565,25 (58.633.787,74)	5.676.339,63 (5.615.981,45)	17.071.108,84 (18.617.280,39)	34.722.116,78 (34.400.525,90)	57.469.565,25 (58.633.787,74)	GPR*
Verbindlich- keiten gegen- über anderen Kreditgebern	15.810.476,09 (16.308.612,26)	571.312,10 (539.722,02)	2.267.351,87 (2.207.121,40)	12.971.812,12 (13.561.768,84)	15.810.476,09 (16.308.612,26)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.083.723,08 (6.018.670,04)	6.083.723,08 (6.018.670,04)				
Verbindlich- keiten aus Vermietung	88.517,59 (301.498,78)	54.755,64 (267.636,83)		33.761,95 (33.861,95)		
Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen	1.488.493,21 (1.645.682,15)	1.488.493,21 (1.645.682,15)				
Sonstige Ver- bindlichkeiten	214.727,91 (182.096,92)	214.727,91 (182.096,92)				
Gesamtbetrag	81.155.503,13 (83.090.347,89)	14.089.351,57 (14.269.789,41)	19.338.460,71 (20.824.401,79)	47.727.690,85 (47.996.156,69)	73.280.041,34 (74.942.400,00)	

* GPR = Grundpfandrecht

In den runden Klammern sind jeweils die Vorjahreswerte vermerkt.

D. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännischer Bereich	7	6
Rechnungswesen	2	1
Technischer Bereich	3	1
Kundendienstmitarbeiter	6	2
Summe	18	10

Hinzu kommt ein Auszubildender für das Berufsbild „Immobilienkaufmann“.

2. Mitgliederbewegung:

	Anteile	Mitglieder
Ende 2024	63.669	3.810
Zugang 2025	3.147	106
Abgang 2025	2.164	113
Ende 2025	64.652	3.803

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 240 vermehrt. Eine weitergehende Haftung der Mitglieder ist nach der Satzung ausgeschlossen.

3. Es bestehen per 31.12.2025 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2025 bilanziert wurden:

- aus Leasing- und Mietverträgen T€ 43 (davon T€ 34 für das Geschäftsjahr 2026)
- aus Verträgen zur Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern T€ 725
- aus Architektenverträgen für Planungsleistungen T€ 106.

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 (bis 30.06.2025)
Ulf Matzner (Vorsitzender)
Kerstin Meinrenken
Jens Melzner
Hans Scholz (ab 30.06.2025)
Helmut Stritzel

7. Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat am 21.05.2026 € 95.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 210.000,00 in die Anderen Ergebnsrücklagen eingestellt.

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

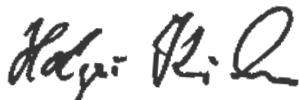
4,0% Dividende auf Geschäftsguthaben	€ 634.297,53
Vortrag auf neue Rechnung	€ 18.574,39
Bilanzgewinn 2025	€ 652.871,92

Hamburg, den 21. Mai 2026

Walddorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand



Ulrich Stallmann



Holger Krücken



Verzeichnis der Vertreter

Wahlbezirk 1:

Volksdorf/Bergstedt

Philippe Gottsleben

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

Fritz Glatzer

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 2026

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 (bis 30.06.2026)
Fin Lorenzen	Bauingenieur (ab 30.06.2026)
Kerstin Meinrenken	Prokuristin
Jens Melzner	Verkaufsleiter i.R.
Hans-Christoph Scholz	Immobilienökonom
Helmut Stritzel	Key-Account-Manager

PROKURIST

Thorsten Diedrich

Stand: Juli 2026



**Wir gedenken unserer im Jahr 2025
verstorbenen Mitglieder, denen wir ein
ehrendes Andenken bewahren wollen.**

Vorstand und Aufsichtsrat der
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft

Impressum

Herausgeber:

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Volksdorfer Damm 188, 22359 Hamburg

Internet: www.walddoerfer.de

E-Mail: post@walddoerfer.de

<https://www.facebook.com/walddoerfer.de> 

Fotos:

Torsten Paris

Gestaltung:

endlich**sommer** – werbung in bester
gesellschaft mbh

Jarrestraße 42, 22303 Hamburg

Internet: www.endlich-sommer.de



Besser als gewohnt

www.walddoerfer.de